

**Bestemmingsplan De Bouwen,  
Wijzigingsplan 'Multifunctioneel  
Centrum De Bouwen'.**

***Ontwerp***

Opdrachtgever:	Gemeente Smallingerland.
Rapportnummer:	16.505
IMRO	NL.IMRO.0090.BW2010SB0003-0301
Datum vrijgave:	Maart 2011
Vrijgave:	Ing. M. Beek
Goedkeuring:	Drs. K. Wiersema



## Inhoud

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>1</b>
1.1	Aanleiding .....	4
1.2	Doel.....	4
1.3	Omschrijving plan .....	4
1.4	Verantwoording .....	6
1.5	Leeswijzer .....	6
<b>2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>PLANOLOGISCH KADER</b> .....	<b>9</b>
3.1	Bestemmingsplan 'De Bouwen' .....	9
3.2	Werkafpraak SVBP vs. Wabo.....	10
<b>4</b>	<b>BELEIDSKADER</b> .....	<b>12</b>
4.1	Rijksbeleid.....	12
4.2	Provinciaal beleid.....	12
4.3	Gemeentelijk beleid.....	14
4.3.1	<i>Woonplan 'nieuwe stijl'</i> .....	14
4.3.2	<i>ISV-Nota "Aan de slag met stedelijke vernieuwing"</i> .....	15
4.3.3	<i>Wijkvisie De Bouwen</i> .....	15
4.3.4	<i>Beeldkwaliteitsplan De Bouwen, 31-10-2008</i> .....	17
<b>5</b>	<b>ONDERZOEK RUIMTELIJKE- EN MILIEUASPECTEN</b> .....	<b>18</b>
5.1	Archeologie.....	18
5.1.1	<i>Aanleiding en doel</i> .....	18
5.1.2	<i>Archeologie op provinciaal niveau</i> .....	18
5.1.3	<i>Doorwerking naar het plan</i> .....	20
5.2	Flora- en Fauna .....	20
5.2.1	<i>Aanleiding en doel</i> .....	20
5.2.2	<i>Doorwerking naar het plan</i> .....	20
5.3	Bodem.....	21
5.3.1	<i>Aanleiding en doel</i> .....	21
5.3.2	<i>Doorwerking in het plan</i> .....	21
5.4	Luchtkwaliteit .....	22
5.4.1	<i>Aanleiding en doel</i> .....	22
5.4.2	<i>Doorwerking in het plan</i> .....	22
5.5	Geluid.....	23
5.5.1	<i>Aanleiding en doel</i> .....	23
5.5.2	<i>Doorwerking in het plan</i> .....	23
5.6	Externe veiligheid .....	24
5.6.1	<i>Aanleiding en doel</i> .....	24
5.6.2	<i>Doorwerking naar het plan</i> .....	24
5.7	Water .....	24
5.7.2	<i>Aanleiding en doel</i> .....	24
5.7.3	<i>Doorwerking naar het plan</i> .....	25
5.8	Parkeren .....	26
<b>6</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b> .....	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>OVERLEG EN INSPRAAK</b> .....	<b>28</b>

<b>8</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>	<b>29</b>
8.1	Wijze van bestemmen .....	29
8.2	De bestemmingen.....	29
<b>9</b>	<b>REGELS .....</b>	<b>30</b>
<b>10</b>	<b>BIJLAGEN .....</b>	<b>31</b>

## 1 Inleiding

Deze inleiding beschrijft de aanleiding en het doel van dit wijzigingsplan. Tevens wordt de opzet van deze rapportage uiteen gezet.

### 1.1 Aanleiding

De gemeente Smallingerland heeft het voornemen om op de locatie gelegen tussen de Klaverweide en de Bouwakker een multifunctioneel centrum te gaan realiseren. Op deze locatie heeft voorheen een basisschool gestaan.

Het vigerende bestemmingsplan voor deze locatie is 'De Bouwen'.

De ter plaatse geldende bestemming is 'Maatschappelijk -2' met de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 6'. Het MFC is niet in strijd met de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Maatschappelijk – 2. '. Voor het situeren van het bouwvlak zal het bestemmingsplan moeten worden gewijzigd ex artikel 3.6 lid 1 sub a Wro.

### 1.2 Doel

In dit wijzigingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen plannen; Verder bevat het een visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het betreffende gebied. De realisatie van het MFC moet passen binnen deze visie.

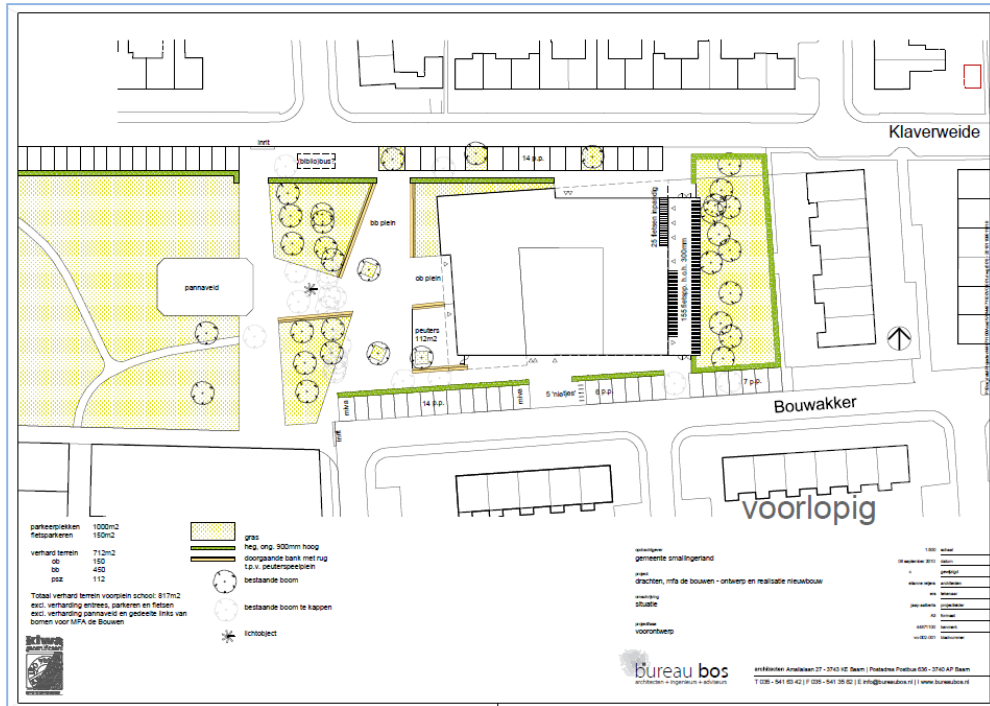
### 1.3 Omschrijving plan

Het te realiseren MFC is gelegen op de locatie tussen de Klaverweide en de Bouwakker. Op deze locatie heeft voorheen een basisschool gestaan.

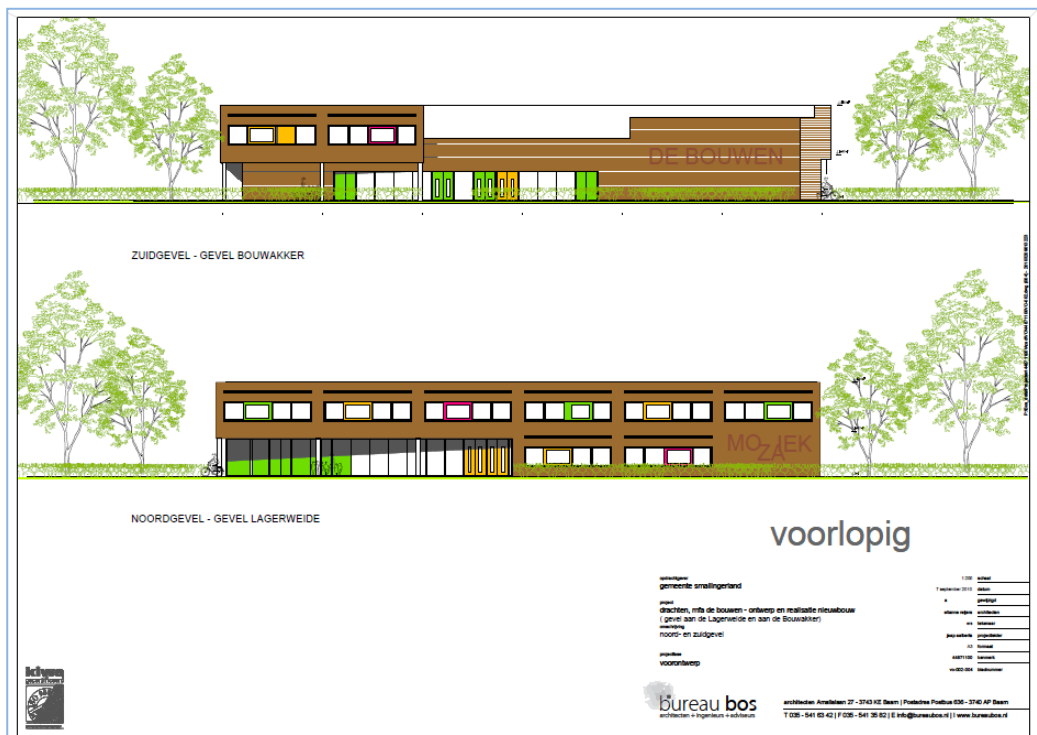


Bron: Bing Maps.

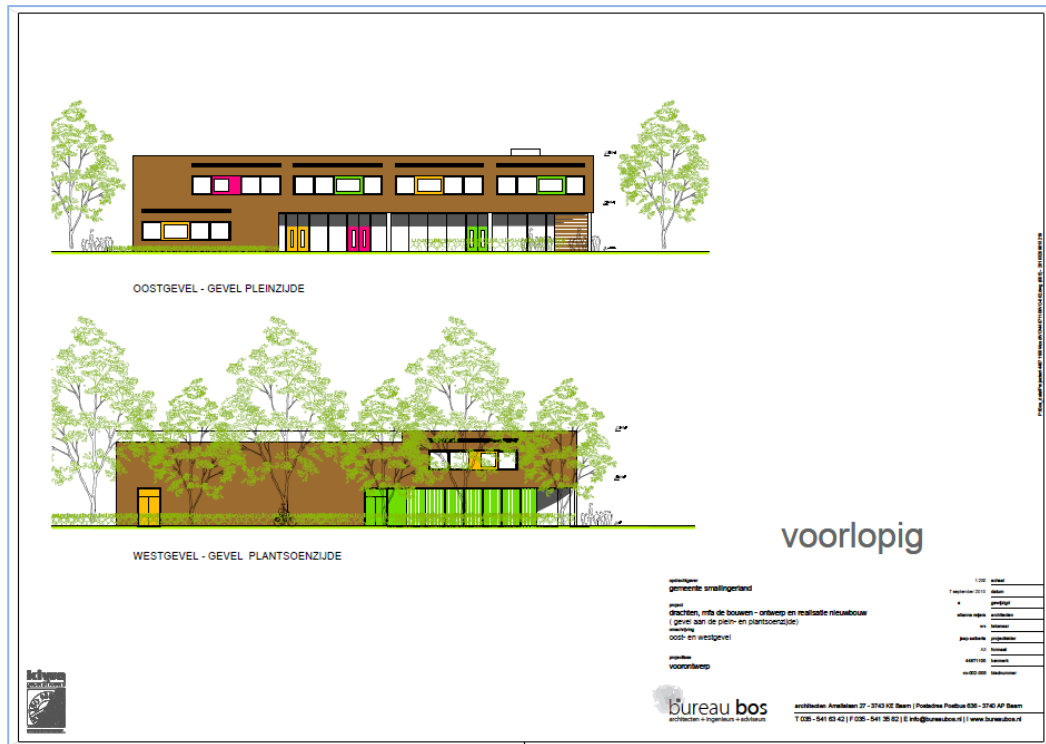
De locatie zal benut worden voor de nieuwbouw van het MFC. In dit MFC zal ruimte worden geboden aan de huidige basisschool 'De Spreng' in combinatie met buitenschoolse opvang en een aantal buurtvoorzieningen zoals een peuterspeelzaal en een voorziening voor jeugd en jongeren. De buitenvoorzieningen worden waar mogelijk gecombineerd met de buurtvoorzieningen in de groene ruimte.



Overzicht situatie; Bron: Bureau Bos.



Noord- en zuidgevel; Bron: Bureau Bos.



Oost- en westgevel; Bron: Bureau Bos.

## 1.4 Verantwoording

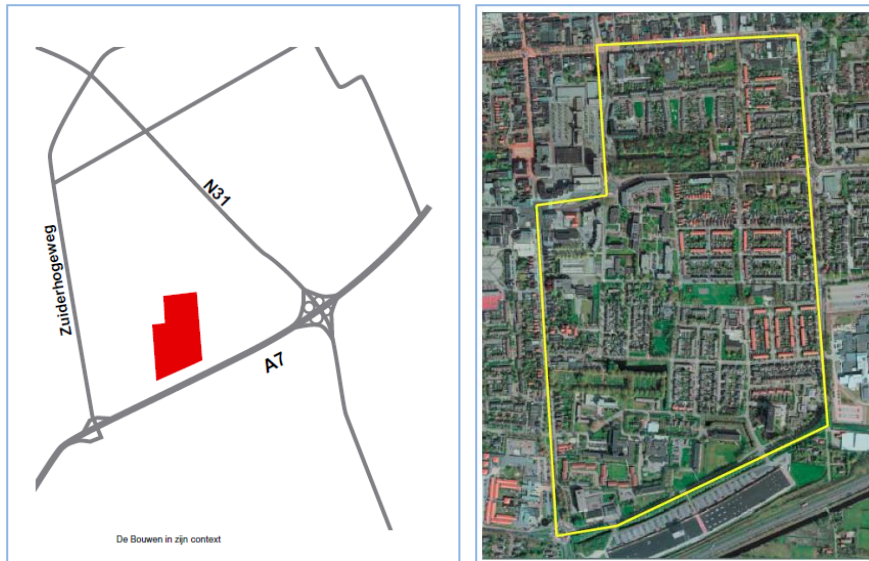
Bij het opstellen van dit wijzigingsplan is gebruik gemaakt van diverse, relevante (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt, is dat bij de betreffende tekst weergegeven.

## 1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk (1) volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied in de huidige situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 en 4 het planologische- en beleidskader aan de orde. Daarna volgt in hoofdstuk 5 het onderzoek naar ruimtelijke en milieuaspecten. In hoofdstuk 6 volgt de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 beschrijft het aspect 'overleg en inspraak'. Hoofdstuk 8 gaat in op de juridische aspecten van het plan, waarna in hoofdstuk 9 de regels zijn opgenomen.

## 2 Huidige situatie plangebied

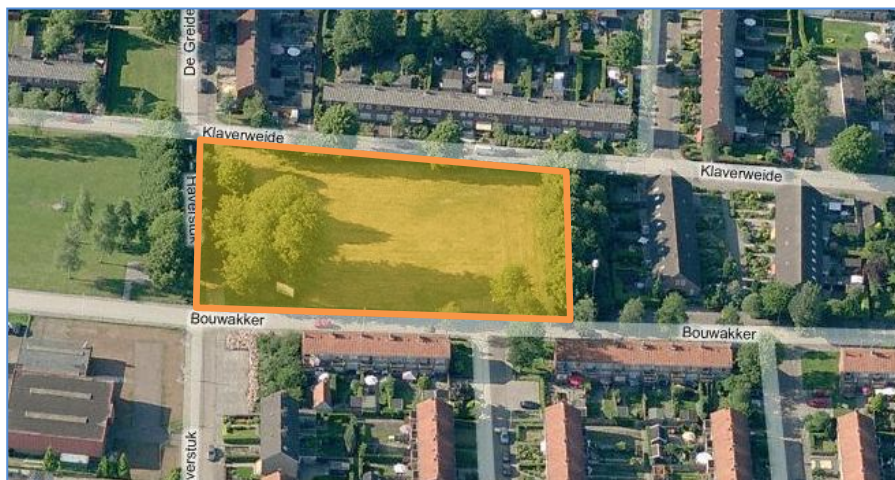
Het plangebied ligt in de kern van Drachten in de wijk 'De Bouwen'. De Bouwen is één van de oudere woonwijken van Drachten. De wijk ligt aan de zuidoostkant van het centrum en wordt begrensd door de Burgemeester Wuiteweg aan de westzijde en de Zuiderdwarsvaart in het oosten. De noordelijke grens wordt gevormd door de Kaden, de zuidelijke door de Martin Luther King winkelboulevard.



De Bouwen; Bron: Beeldkwaliteitsplan De Zwarte Hond en Wijkvisie De Bouwen.

De west-, oost- en noordrand van de wijk bestaat uit oorspronkelijke lintbebouwing en ook tussen de Berglaan en de Fabriekslaan staat overwegend vooroorlogse woonbebouwing. Het grootste deel van de wijk is gebouwd in de jaren vijftig, zestig en zeventig.

Het te realiseren MFC is gelegen op de locatie tussen de Klaverweide en de Bouwakker. Op deze de locatie heeft voorheen een basisschool gestaan.



Luchtfoto plangebied; Bron: Bing Maps.



Situatiefoto plangebied vanaf de Klaverweide; Bron: Google.



Situatiefoto plangebied vanaf de Bouwakker; Bron: Google.



## 3 Planologisch kader

### 3.1 Bestemmingsplan 'De Bouwen'

Het plangebied waar het Multifunctioneel Centrum gerealiseerd zal worden ligt in het bestemmingsplan 'De Bouwen'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Smallingerland op 9 maart 2010.



Uitsnede bestemmingsplan 'De Bouwen'; Bron: Gemeente Smallingerland.

In het bestemmingsplan 'De Bouwen' heeft het perceel waar het MFC gerealiseerd wordt de bestemming 'Maatschappelijk -2' met de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 6'. Het MFC is niet in strijd met de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Maatschappelijk – 2. '. Voor het situeren van het bouwvlak zal het bestemmingsplan moeten worden gewijzigd ex artikel 3.6 lid 1 sub a Wro.

De wijzigingsbevoegdheid is in artikel 28 'Algemene wijzigingsregels' van het bestemmingsplan 'De Bouwen' uitgewerkt. Deze houdt het volgende in:

*Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:*

...

...

*k. de bestemming 'Maatschappelijk - 2' ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 6" worden gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk - 2' in combinatie met het situeren van bouwvlakken. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:*

- 1. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;*
- 2. gebouwen worden gebouwd in maximaal twee bouwlagen, met dien verstande dat incidenteel maximaal drie bouwlagen zijn toegestaan;*
- 3. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;*
- 4. vóór toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient ecologisch onderzoek, in de vorm van een Natuurtoets, dient te zijn uitgevoerd, waaruit blijkt dat de ontheffing respectievelijk vergunning kan worden verleend of niet noodzakelijk is;*
- 5. vóór toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient een archeologisch onderzoek te zijn uitgevoerd, waaruit blijkt dat geen onevenredige schade aan archeologische waarden ontstaat;*

6. vóór toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient overleg met het Wetterskip te zijn gepleegd en de resultaten van dat overleg worden betrokken bij het wijzigingsbesluit;
7. vóór de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient een onderzoek naar luchtkwaliteit te zijn uitgevoerd, waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de wettelijke normen inzake luchtkwaliteit;
8. vóór de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient een onderzoek naar externe veiligheid te zijn uitgevoerd, waaruit blijkt dat:
- I. wordt voldaan aan de grenswaarden voor het risico c.q. risicoafstanden voor kwetsbare objecten;
  - II. rekening is gehouden met de richtwaarden voor het risico c.q. risicoafstanden voor beperkt kwetsbare objecten;
  - III. het groepsrisico is afwogen;
9. als de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk - 2' zijn na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 13 van toepassing.

Het plan voldoet aan de gestelde criteria ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid;

1. Het plan voldoet aan het voor de wijk 'De Bouwen' opgestelde en richtinggevende beeldkwaliteitsplan;
2. Het plan gaat uit van twee bouwlagen;
3. Er is onderzoek naar Geluid uitgevoerd, waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de wettelijke normen inzake Geluid;
4. Uit ecologisch onderzoek is gebleken dat geen ontheffing niet noodzakelijk is;
5. Uit archeologisch onderzoek blijkt dat geen onevenredige schade aan archeologische waarden ontstaat;
6. Er is overleg gepleegd met het Wetterskip en de resultaten van dat overleg zijn betrokken bij het wijzigingsbesluit;
7. Er is onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd, waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de wettelijke normen inzake luchtkwaliteit;
8. Er is onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd, waaruit blijkt dat:
  - I. wordt voldaan aan de grenswaarden voor het risico c.q. risicoafstanden voor kwetsbare objecten;
  - II. rekening is gehouden met de richtwaarden voor het risico c.q. risicoafstanden voor beperkt kwetsbare objecten;
  - III. het groepsrisico is afwogen.

## 3.2

### Werkafpraak SVBP vs. Wabo

Met de inwerkingtreding van de Wabo op 1 oktober 2010 zijn begrippen als de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel geworden van de omgevingsvergunning (Wabo). De genoemde vergunningen en ontheffingen zijn begrippen die in de SVBP zijn opgenomen en in de praktijk veel worden toegepast. In een bestemmingsplan onder de Wabo wordt niet meer gesproken van ontheffingsregels, maar van afwijkingsregels.

Een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De werkafpraak licht vooruitlopend op een aanpassing van de SVBP en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening de wettelijke verplichtingen vanuit de Wabo toe: hoe de begrippen in de dagelijkse praktijk gelezen en gehanteerd kunnen worden in het bestemmingsplan tot de aanpassing van de RO-standaarden.

De RO-standaarden worden bij de inwerkingtreding van de Wabo niet aangepast, dit gebeurt conform het wijzigingsprotocol van de standaarden naar verwachting in 2013. Tot die tijd zijn begrippen als ontheffingsregels nog wel onderdeel van de RO-standaarden en worden zij onder de Wabo met een andere terminologie gehanteerd.

Tot het tijdstip van publicatie van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening waarin de nieuwe versie van de SVBP is opgenomen dan wel nader bericht van de beheerder van de RO-standaarden geldt de volgende werkafspraken: gebruik deze aanwijzingen in de planregels van het bestemmingsplan.

Bron: [www.geonovum.nl](http://www.geonovum.nl)

## 4 Beleidskader

Nederland staat wereldwijd bekend om haar ruimtelijke ordening. Een systeem wat zowel bottum-up als top-down elementen in zich heeft. Door de decennia heen is deze visie op ruimtelijke ordening aan veranderingen onderhevig geweest. Op rijksniveau is de omslag naar de zogenaamde ontwikkelingsplanologie het beste zichtbaar met een vergelijking tussen de Nota Ruimte (VROM, 2006) en de Vierde nota ruimtelijke ordening. Het is niet meer de overheid die alleen maar toelaat wat wel of niet kan (toelatingsplanologie), maar tevens een overheid die samen met derden ruimtelijke ordening bedrijft. Vanuit deze filosofie zal dit hoofdstuk het overheidsbeleid in beeld brengen.

Getoetst wordt of de plannen passend zijn binnen het vigerend planologisch kader, en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. Hierna volgt een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkeling.

### 4.1 Rijksbeleid

#### **Nota Ruimte (2006)**

De ministeries van VROM, LNV, V&W en EZ hebben in de 'Nota Ruimte' het rijksbeleid voor de ruimtelijke ordening verwoord. Op 23 april 2004 is de Nota Ruimte door het kabinet vastgesteld en aangenomen door de eerste kamer op 17 januari 2006.

*"De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling".*

*"Het kabinet streeft naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Bundeling staat daarbij voorop. Het rijk beperkt zich over het algemeen tot het aangeven van kaders en normen. Bij de uitvoering krijgen decentrale overheden meer ruimte. Wel toetst het rijk in een aantal gevallen of de normen in voldoende mate worden nageleefd"*

(bron: [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)).

De bouw van een nieuw multifunctioneel centrum vindt plaats binnen de bebouwde kom en vervangt reeds gesloopte bebouwing. Het komt tegemoet aan het rijksbeleid dat gericht is op verdichting, herstructurering en het streven naar een basiskwaliteit. De plannen passen derhalve binnen de filosofie van de Nota Ruimte, waarbij hier gestuurd is op een gebiedsgerichte ontwikkeling.

### 4.2 Provinciaal beleid

#### **Streekplan Friesland 2007 "Om de kwaliteit fan de romte"**

Provinciale Staten van Fryslân hebben op 13 december 2006 het Streekplan voor Friesland vastgesteld. Het plan is de schakel tussen het abstracte rijksbeleid en het concrete karakter van gemeentelijk ruimtelijk beleid. In het streekplan wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Daarmee geeft het ruimtelijke sturing aan de uitvoering van provinciaal en regionaal beleid, bijvoorbeeld bij subsidieverlening. Daarnaast is het streekplan toetsingskader voor gemeentelijk ruimtelijk beleid, zoals bij de provinciale beoordeling van bestemmingsplannen.

In het bestemmingsplan De Bouwen van 9 maart 2010 is het Provinciaal beleid dat betrekking heeft op de wijk 'De Bouwen' in zijn algemeenheid verwoord:

*Het provinciaal ruimtelijk beleid vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Het provinciaal beleid is onder andere neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007. In aansluiting op het tot dan toe vigerende Streekplan Friesland 1994, wordt het beleid ten aanzien van sterke steden en een vitaal platteland in het nieuwe streekplan voortgezet. In het nieuwe streekplan wordt gekozen voor zes Stedelijke centra, waaronder het stedelijk centrum van Drachten, die samen het stedelijk netwerk van Fryslân vormen. De stedelijke centra wordt ontwikkelingsruimte geboden om opgaven voor wonen, werken en voorzieningen te kunnen realiseren. Daarbij dient ongebreidelde groei zoveel mogelijk te worden voorkomen, maar zal het beleid in eerste instantie gericht moeten zijn op de kwaliteiten en ruimtelijke mogelijkheden van het bestaande bebouwde gebied. Efficiënt ruimtegebruik staat hierbij centraal.*

*Concentratie van woningbouw zal plaats moeten vinden in de bundelingsgebieden van de zes stedelijke centra. Hiermee wordt voldoende schaal en massa voor sterke steden en een voldoende draagvlak voor stedelijke voorzieningen nagestreefd. Daarnaast wordt ingezet op een gevarieerde bevolkings- en huishoudensamenstelling voor leefbaarheid in de stedelijke centra, waarbij ook de hogere inkomensgroepen aan de stad kunnen worden gebonden. Met de versterking van het wonen in de steden zal de druk op het platteland verminderd moeten worden. In het landelijke gebied zullen kleinere kernen zich daardoor meer kunnen richten op de opvang van de plaatselijke woningbehoefte en de landschappelijke openheid kan zo zoveel mogelijk behouden blijven.*

*In de bundelingsgebieden moet een breed en divers aanbod aan woningtypen en woonmilieus beschikbaar zijn. Aandacht daarbij gaat in ieder geval uit naar de realisering van voldoende betaalbare en levensloopbestendige woningen in het lagere segment en het middensegment in zowel de koop- als huursector.*

*Voor Drachten specifiek geeft het streekplan aan dat de groeiambities van de stad afgestemd moeten worden op de reële behoefte van wonen en werken. Speciale aandacht bij de verdere ontwikkeling van Drachten moet uitgaan naar een versterking van de samenhang tussen het bestaand stedelijk gebied en het centrum. Voor de stedelijke uitbreidingen is volgens de provincie ruimte aan de oostzijde van Drachten.*

*Het Streekplan Fryslân heeft de status van structuurvisie conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.*

Bron: bestemmingsplan 'De Bouwen 9 maart 2010'

Met betrekking tot de realisering van het MFC in relatie tot het Provinciale beleid kan tevens het volgende worden opgemerkt;

*In het streekplan wordt aangegeven dat gestreefd wordt naar verbetering van de leefbaarheid en de sociale samenhang in de stedelijke centra, in het belang van alle inwoners van Fryslân. Dit komt tot uitdrukking in:*

- *het realiseren van een evenwichtige bevolking- en huishoudensamenstelling in de stedelijke centra door in te zetten op een meer gevarieerd en gedifferentieerd woningaanbod dat ook in het hogere segment keuzemogelijkheden biedt;*
- *het bijdragen aan een structureel lagere werkloosheid en een hoog stedelijk voorzieningenniveau in de stedelijke centra door ruimtelijke concentratie van gevarieerde werkfuncties en voorzieningen;*

- *het vergemakkelijken van de combinatie van arbeid en zorgtaken in de steden.*

*Door variatie in de bevolkingssamenstelling in de stedelijke centra ontstaat er draagvlak voor een volledig voorzieningenniveau. Ook zijn voldoende bedrijvigheid en werkgelegenheid op diverse niveaus van groot belang. Investerings in de kennisinfrastructuur in de stedelijke centra dragen bij aan hoogwaardige werkgelegenheid voor afgestudeerden, waarmee innovatieve kennis en methoden voor Fryslân behouden kunnen worden. Met een goed woningaanbod kunnen de hogere inkomens en (jonge) gezinnen aan de stad worden gebonden. Zo zijn vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap-woningen ondervertegenwoordigd in de stedelijke centra.*

*Door ook op wijkniveau meer gevarieerd te bouwen en de woonomgeving op te knappen, kan de variatie in de bevolkingssamenstelling worden bevorderd. Hiervoor zijn vooral gemeenten en corporaties aan zet. Een onderdeel daarvan vormt de bouw van eengezinswoningen en appartementen voor hogere inkomens op geschikte plekken. Met meer functiemenging kan de veelzijdigheid, de werkgelegenheid en de leefbaarheid op wijkniveau worden bevorderd, waardoor ook de combinatie van arbeid en zorgtaken wordt vergemakkelijkt. Het gaat hierbij om detailhandel, horeca, onderwijsvoorzieningen, kinderopvang, zorgvoorzieningen en kleinschalige en milieuvriendelijke vormen van bedrijvigheid en dienstverlening. De sociale samenhang in stedelijke wijken wordt daarnaast bevorderd door de aanwezigheid van wijkcentra en buurthuizen, waar diverse wijkactiviteiten en wijkfuncties bij elkaar komen.*  
Bron: Streekplan voor Friesland.

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

## **4.3 Gemeentelijk beleid**

### **4.3.1 Woonplan 'nieuwe stijl'**

In het Woonplan 'nieuwe stijl' (vastgesteld bij raadsbesluit van 10 januari 2006) wordt het woonbeleid van de gemeente Smallingerland voor de periode 2005-2015 beschreven. De beleidsdoelen van dit woonbeleid kunnen worden verdeeld in strategische doelen (met een duurzaam karakter), tactische doelen (die een uitwerking vormen van de strategische doelen) en operationele doelen (korte termijn doelstellingen).

Strategische en tactische doel is onder meer dat er een voldoende aanbod voor doelgroepen is, met speciale aandacht voor starters, lagere inkomensgroepen en de vergrijzende bevolking. Een deel van de woningbouw zal gericht blijven op mensen van elders. Een speerpunt is verder verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, zowel in Drachten-centrum als elders in de kern, door bijvoorbeeld het bouwen op inbreidings- en herstructureringslocaties. Het woonplan vormt een belangrijk toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke plannen. Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient aldus getoetst te worden of de nieuwbouwplannen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, passen binnen het woonplan. Voor een evenwichtiger verdeling van de woningproductie binnen de lokale en regionale woningmarkt is de komende jaren een gemeentelijke regie onontbeerlijk.

De planologische bouwruimte voor woningen dient op een verantwoorde wijze ruimte te geven aan regionale en gemeentelijke ambities, passend binnen de kwantitatieve afspraken met provincie Fryslân, zonder dat onevenredige concurrentie ontstaat tussen gemeenten en tussen regio's.

#### 4.3.2 ISV-Nota "Aan de slag met stedelijke vernieuwing"

De ISV-nota "Aan de slag met stedelijke vernieuwing" is de tweede ISV-nota van de gemeente. In deze nota heeft de gemeente uitgangspunten omschreven voor onder meer de woningvoorraad en de openbare ruimte in de wijk De Bouwen.

Daarbij staan centraal:

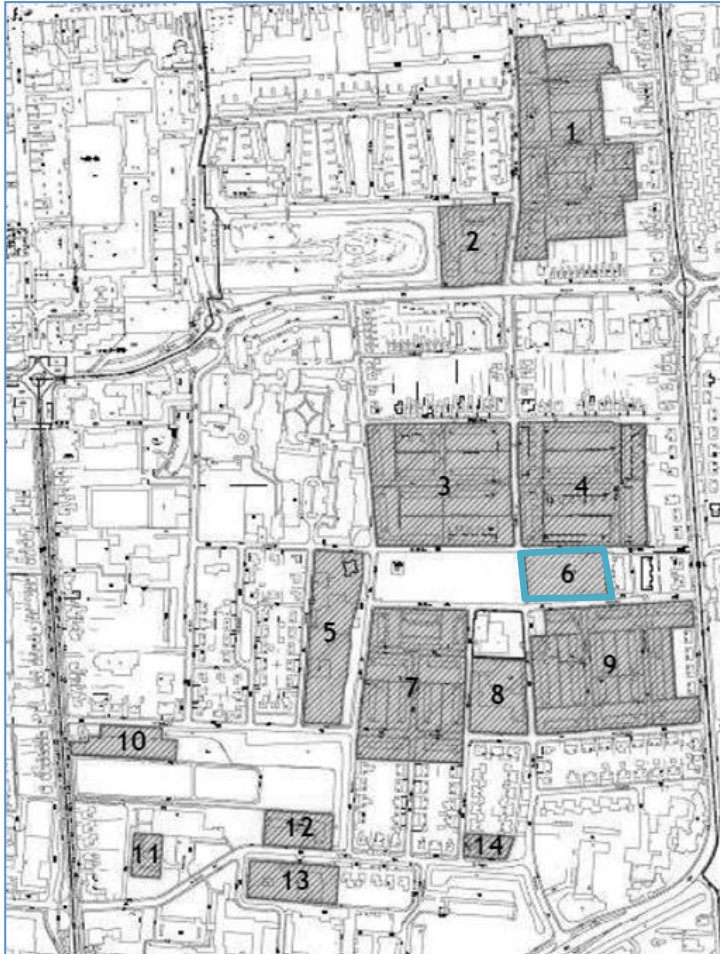
- Versterking van de stedenbouwkundige structuur en daarmee de samenhang in de wijk;
- Versterking van en kwaliteitsverbetering van de groenstructuur;
- Maatregelen ter voorkoming van parkeeroverlast van buiten de buurt en versterking van het verblijfskarakter van de buurt (o.a. 30 km/uurzone);
- Opstellen en uitvoeren van een waterstructuurplan voor de wijk;
- Herstructurering van de woningvoorraad, gericht op diversificatie van het woningaanbod.

De locatie MFC is één van de als zodanig benoemde (her)ontwikkelingslocaties in de wijk. De (her)ontwikkeling van deze locaties wordt op grond van wijzigingsbevoegdheden planologisch mogelijk gemaakt.

#### 4.3.3 Wijkvisie De Bouwen

In 2006 heeft de gemeente de Wijkvisie Smallingerland opgesteld. De gemeenteraad heeft de wijkvisie in de zomer van 2007 vastgesteld. Deze visie is een integrale visie op de stedelijke vernieuwing in de wijk. De visie is opgesteld door de gemeente Smallingerland, de Corporatieholding Friesland (nu Woonfriesland) en de Woningbouwvereniging Smallingerland (nu Accolade). In de wijkvisie worden de huidige problematiek in de wijk en de mogelijk oplossingsrichtingen geschetst. Vervolgens is een integrale visie op hoofdlijnen gegeven voor de onderwerpen groen- en waterstructuur, de ontwikkelingslocaties, de herstructureringslocaties en de diverse onderscheidende en verbindende onderdelen van de wijk.

De eerder beschreven ISV-nota "Aan de slag met stedelijke vernieuwing" is vooral gericht op de wijkvernieuwing van onder andere De Bouwen. Voor de ontwikkeling van de wijk zijn in de wijkvisie verschillende locaties aangewezen. Een overzicht van deze locaties is in onderstaand figuur weergegeven. Om de (her)ontwikkeling van deze locaties planologisch mogelijk te maken zijn voor deze gebieden in het bestemmingsplan "De Bouwen" wijzigingsbevoegdheden opgenomen.



Overzicht deelprojecten; Bron: Wijkvisie De Bouwen.

Het deelproject MFC (in bovenstaand figuur deelproject 6) is in de wijkvisie als volgt beschreven;

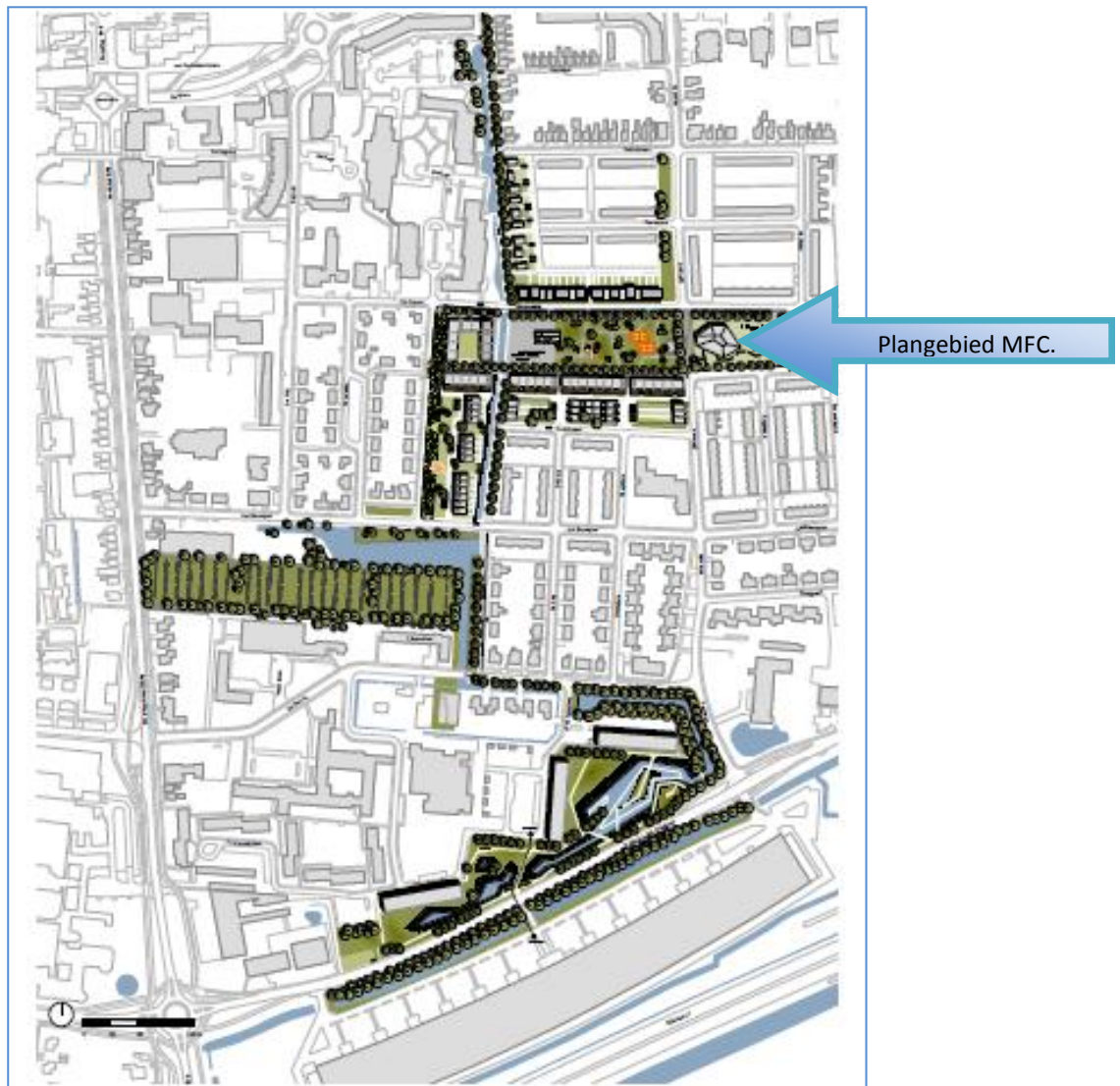
*Dit is de locatie van de voormalige school aan de oostzijde van de groene ruimte. Op deze vierzijdige ruimte is de oriëntatie op de groene ruimte belangrijk. Maar ook aan de begrenzing aan de noord- en zuidzijde dient aandacht te worden besteed. Deze locatie wordt benut voor de nieuwbouw van de huidige basisschool de Spreng in combinatie met buitenschoolse opvang en een aantal buurtvoorzieningen zoals een peuterspeelzaal en een voorziening voor jeugd en jongeren. De buitenvoorzieningen kunnen waar mogelijk gecombineerd worden met de buurtvoorzieningen in de groene ruimte.*



#### 4.3.4 Beeldkwaliteitsplan De Bouwen, 31-10-2008.

Richtinggevend voor de herinrichting van de wijk 'De Bouwen' is het Beeldkwaliteitsplan De Bouwen van De Zwarte Hond. Dit beeldkwaliteitsplan is niet vastgesteld en daardoor slechts richtinggevend. Belangrijke onderdelen van dit plan zijn de integrale herinrichting van het centrale deel van het gebied en de realisatie van een Wateras van noord naar zuid door het gebied. Deze Wateras heeft enerzijds een functie als nieuw recreatief en kwaliteitsverhogend element en anderzijds een functie als waterberging. Het plangebied ligt aan de nieuw in te richten groene ruimte, waar ruimte is voor verblijf en spel.

Het centrale deel van de wijk, de Klaverweide, houdt een open en groen karakter. De verblijfskwaliteit wordt verhoogd door een parkachtige inrichting en de aanleg van speelplekken. Bedoeling is om er een 'actief plein' van te maken, waar 'gewoond, gewerkt, geflaneerd, gesport en gespeeld wordt'. Het plangebied grenst aan deze ruimte.



Inrichting van De Bouwen (Bron: Beeldkwaliteitsplan De Bouwen, De Zwarte Hond, 31-10-2008)

## 5 Onderzoek ruimtelijke- en milieuaspecten

In dit hoofdstuk wordt de relatie van het plan ten opzichte van de diverse milieuhygiënische en omgevingsfactoren benoemd.

### 5.1 Archeologie

#### 5.1.1 Aanleiding en doel

De toenemende bedreiging van het archeologisch erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta genoemd. Het verdrag regelt de bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen.

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen. Het archeologisch (voor)onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg die in september 2007 in werking is getreden.

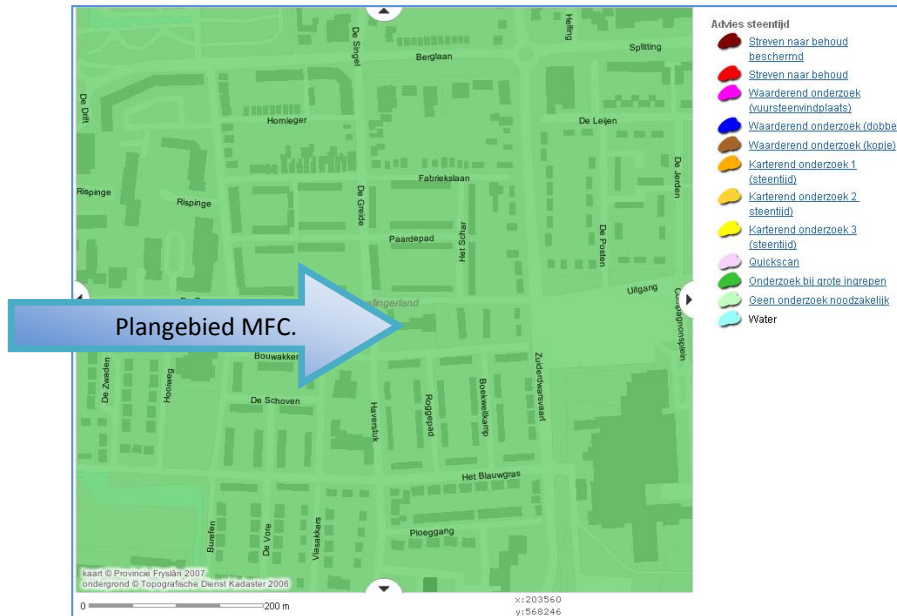
(Bron: [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl))

#### 5.1.2 Archeologie op provinciaal niveau

De provincie Fryslân heeft op haar website een kaart (de FAMKE) geplaatst, waarop staat aangegeven in welke gebieden een bepaald soort onderzoek dient te worden uitgevoerd en in welke gevallen dit onderzoek achterwege kan blijven.

##### De steentijd-bronstijd

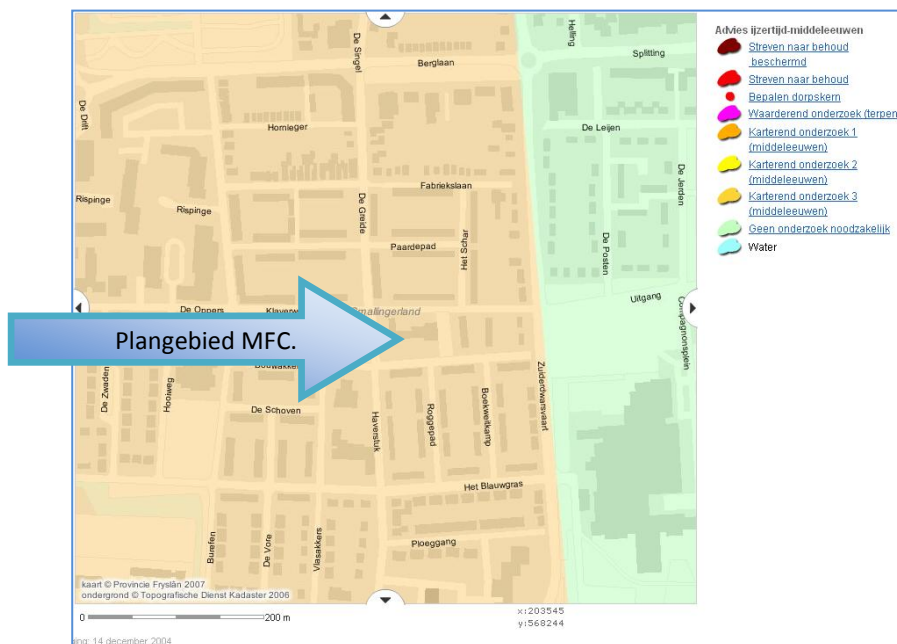
Op de FAMKE is het plangebied wat betreft de steentijd-bronstijd aangeduid als 'onderzoek bij grote ingrepen'. Op basis van uitgevoerd archeologisch onderzoek is het vermoeden dat mogelijke archeologische waarden in dit gebied al ernstig verstoord zijn. Archeologische waarden dieper in de grond kunnen echter nog goed bewaard zijn. Door de provincie wordt daarom bij ruimtelijke plannen waarin ontwikkelingen van ten minste 2,5 ha zijn voorzien het uitvoeren van een karterend proefsleuvenonderzoek aanbevolen. In onderstaand figuur is het voor het voorliggende wijzigingsplan van toepassing zijnde fragment van de FAMKE, steentijd-bronstijd, weergegeven.



Kaart FAMKE, steentijd-bronstijd, bron: www.fryslan.nl

### De ijzertijd-middeleeuwen

Wat betreft de ijzertijd-middeleeuwen is het plangebied op de FAMKE aangeduid als 'karterend onderzoek 3 (middeleeuwen)'. In deze gebieden kunnen archeologische waarden uit de midden-bronstijd-vroege middeleeuwen aanwezig zijn. Het betreft hier dan vooral vroeg- en vol-middeleeuwse veenontginningen. Door de provincie wordt daarom bij ruimtelijke plannen waarin ontwikkelingen van ten minste 5.000 m<sup>2</sup> zijn voorzien het uitvoeren van een historisch en karterend onderzoek aanbevolen. In onderstaand figuur is het voor het voorliggende wijzigingsplan van toepassing zijnde fragment van de FAMKE, ijzertijd-middeleeuwen, weergegeven.



Kaart FAMKE, ijzertijd-middeleeuwen, bron: www.fryslan.nl

### 5.1.3 Doorwerking naar het plan

Aangezien het totale plangebied van het MFC minder bedraagt dan respectievelijk 2,5 ha (steentijd-bronstijd) en 5000 m<sup>2</sup> (ijzertijd-middeleeuwen) is het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek niet nodig.

Toevalstreffers zijn nooit uit te sluiten. Hiervoor geldt een meldingsplicht volgens de Monumentenwet 1988, artikel 53 en 54.

## 5.2 Flora- en Fauna

### 5.2.1 Aanleiding en doel

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten.

De Flora- en Faunawet beschermt *soorten*, niet individuele planten of dieren, om te voorkomen dat het voortbestaan van de soort in gevaar komt. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit.

Doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is Nee, tenzij. Dit betekent dat *geen schade* mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, *tenzij* dit uitdrukkelijk is toegestaan. Heel vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en Faunawet geldt een verbod op *activiteiten* met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van een wijzigingsplan beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan.

### 5.2.2 Doorwerking naar het plan

Ten aanzien van de ecologische situatie in 'De Bouwen' is in 2008 door BügelHajema Adviseurs een onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de rapportage 'Advies Natuurwaarden De Bouwen' (5 december 2008).

Hierin werd geconcludeerd dat het gebied niet of nauwelijks ecologische waarde heeft. Wat betreft vogels werd het volgende geconcludeerd: 'Door de werkzaamheden kunnen vogels in (de directe omgeving van) het plangebied verstoord worden en kan een enkele broedplaats verloren gaan. De voorkomende soorten zijn algemeen voorkomende soorten. De ontwikkelingen doen geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de voorkomende soorten. Ten aanzien van vogels dient gedurende de werkzaamheden rekening gehouden te worden met het broedseizoen. Voor het broedseizoen wordt in het kader van de Flora- en faunawet geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt.'

Voor overige dier- en plantensoorten gelden geen beperkingen. Geconcludeerd kan worden dat ecologische waarden de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg staan en dat er derhalve geen ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawetgeving hoeft te worden aangevraagd. Het onderzoeksrapport is als bijlage opgenomen.

## 5.3 Bodem

### 5.3.1 Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manieren, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering wordt de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

Bron: [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

Tevens dient, op basis van artikel 2.4 sub d Regeling omgevingsrecht bij een aanvraag voor een bouwactiviteit (omgevingsvergunning) een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

### 5.3.2 Doorwerking in het plan

Zoals hierboven aangegeven dient, op basis van artikel 2.4 sub d Regeling omgevingsrecht bij een aanvraag voor een bouwactiviteit (omgevingsvergunning) een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden.

Op het moment dat de omgevingsvergunning voor het realiseren van het MFC zal worden aangevraagd zal een verkennend bodemonderzoek van de locatie worden aangeleverd.

## 5.4 Luchtkwaliteit

### 5.4.1 Aanleiding en doel

Een gezonde buitenlucht is belangrijk voor de maatschappij. Tot op Europees niveau spant men zich daarom in om de luchtkwaliteit op orde te krijgen door middel van regels en normen. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog niet overall aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op. Een groot aantal bouwprojecten, zoals wegverbredingen en de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwbouwwijken, lagen en liggen daarom nog steeds stil. Om toch gewenste en soms noodzakelijke plannen doorgang te kunnen laten vinden zijn nieuwe regels voor luchtkwaliteit opgesteld.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen.

De luchtkwaliteit hoeft (op basis van artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- Geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een plan of project niet in betekenende mate (Nibm) bijdraagt;
- Een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Sinds 15 november 2007 zijn de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteit opgenomen in de Wet milieubeheer, titel 5.2 van hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk zijn onder andere de kaders vastgelegd voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het luchtkwaliteitonderzoek moet uitgevoerd zijn voor vaststelling van het bestemmingsplan.

Bron: [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

### 5.4.2 Doorwerking in het plan

Servicebureau "De Friese Wouden" is gevraagd inzicht te verstrekken in de luchtkwaliteit met betrekking tot de locatie waarop het nieuwe MFC zal worden gerealiseerd. Uit de rapportage, die als bijlage is bijgevoegd, blijkt het volgende.

Op basis van de Wet luchtkwaliteit is het MFC een gevoelige bestemming. Om die reden is een berekening om de luchtkwaliteit ter plaatse van de geplande locatie uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat aan grenswaarden en plandrempels wordt voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect Luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het MFC.

## **5.5 Geluid**

### **5.5.1 Aanleiding en doel**

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet; de geluidsnormen.

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

### **5.5.2 Doorwerking in het plan**

Servicebureau "De Friese Wouden" is gevraagd inzicht te verstrekken in het aspect geluid met betrekking tot de locatie waarop het nieuwe MFC zal worden gerealiseerd. Uit de rapportage, die als bijlage is bijgevoegd, blijkt het volgende.

Zoals vermeld zal in het MFC een basisschool, een peuterspeelzaal en ruimten voor algemeen gebruik worden gerealiseerd.

Voor de Wet geluidhinder (Wgh) is alleen de basisschool een geluidsgevoelige bestemming. De peuterspeelzaal en de overige ruimten voor algemeen gebruik vallen daar niet onder. Op basis van de Wgh zijn normen gesteld ten aanzien van het geluidniveau, veroorzaakt door wegverkeer, op de gevel van het gebouw. Uit de berekeningen blijkt dat het plan aan de voorwaarden van de Wgh voldoet. In een later stadium zal bij het toetsen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning aan het Bouwbesluit opnieuw een berekening moeten worden gedaan. Hierbij gaat het dan om de werkelijke gevelbelasting ten gevolge van het verkeerslawaaï waarbij ook de 30 km wegen en alle bestaande gebouwen zullen moeten worden meegerekend. Aangetoond moet worden dat de geluidsgevoelige ruimten van de school aan de minimale karakteristieke geluidswering en het vereiste maximale binnenniveau conform het Bouwbesluit kan voldoen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect Geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van het MFC.

## 5.6 Externe veiligheid

### 5.6.1 Aanleiding en doel

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door ondermeer:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, over de weg);

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Bij externe veiligheid worden de volgende normen onderscheiden:

Plaatsgebonden risico: Dit betreft afstandseisen, die moeten worden gezien als grenswaarde waarvan niet kan worden afgeweken.

Groepsrisico: Het groepsrisico is afhankelijk van de bevolkingsdichtheid rondom een risicovolle activiteit. De norm ten aanzien van de bevolkingsdichtheid betreft geen harde norm, maar een oriënterende waarde. Daarvoor bestaat een verantwoordingsplicht.

### 5.6.2 Doorwerking naar het plan

In de omgeving van het MFC zijn geen aspecten met betrekking tot externe veiligheid aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat er voor de locatie van het MFC De Bouwen geen normen met betrekking tot externe veiligheid worden overschreden.

## 5.7 Water

### 5.7.2 Aanleiding en doel

In de loop van de tijd hebben ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland veel ruimte aan water en/of waterbergingslocaties onttrokken. Aan het begin van de 21e is geconstateerd dat ruimtelijke ontwikkelingen de ruimte voor water niet verder zou mogen beperken. Er is juist meer ruimte voor water nodig om klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling op te vangen. Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets.

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen.



### 5.7.3 Doorwerking naar het plan

In het kader van de watertoets is op 4 november 2010 via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) een watertoets uitgevoerd bij het Wetterskip. De uitkomsten hiervan zijn opgenomen in de bijlagen.

Uit de digitale watertoets is gebleken dat voor dit plan de normale procedure moet worden doorlopen. In de normale procedure is door het Wetterskip Fryslân een positief wateradvies afgegeven, met de onderstaande zaken als uitgangspunt;

#### **Compensatie verharding**

Wetterskip Fryslân hanteert het uitgangspunt dat een toename van verhard oppervlak gecompenseerd moet worden door waterberging aan te leggen. De toename van verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden door 10% van de toename van verhard oppervlak als nieuw oppervlaktewater aan te leggen. De compensatie dient gerealiseerd te worden binnen hetzelfde peilgebied. Het dempen van watergangen moet voor 100% worden gecompenseerd.

Door uitvoering van het plan neemt het verhard oppervlak toe met circa 3617m<sup>2</sup>. Ter compensatie moet in beginsel 360m<sup>2</sup> aan nieuw oppervlaktewater worden aangelegd. In de directe omgeving is geen mogelijkheid tot het realiseren van compensatie. Wel is door de realisering van de wateras in De Bouwen de hoeveelheid oppervlaktewater in de wijk fors toegenomen. De realisering van de wateras kan voor de bouw van het MFC als compensatie worden gezien.

#### **Afvalwater- en regenwatersysteem**

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In geval van het MFC kan het water afkomstig van verhard oppervlak, onder bij *Waterkwaliteit* genoemde voorwaarden, geloosd worden op het oppervlaktewater.

#### **Waterkwaliteit**

Om een goede kwaliteit van water te realiseren moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens dient gebouwd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

#### **Drooglegging en waterpeilen**

Bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van de verharding moet rekening worden gehouden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. Het Wetterskip Fryslân adviseert voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70m gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verharding adviseren zij een drooglegging van 0,70m.

De bouwlocatie ligt in een peilgebied met een vast peil van -1,15m NAP. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de -0,20m NAP en de +0,20m NAP. Het Wetterskip Fryslân adviseert om bij het bepalen van de aanleghoogte rekening te houden met de droogleggingsnorm.



## 6 **Economische uitvoerbaarheid**

Met onderhavig wijzigingsplan wordt de bouw van het MFC mogelijk gemaakt. Het betreft een gemeentelijk initiatief. De economische uitvoerbaarheid berust bij de gemeente Smallingerland.

De economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd.

## **7 Overleg en inspraak**

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn, de resultaten van de inspraak uiteengezet.

## 8 Juridische aspecten

### 8.1 Wijze van bestemmen

Een wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De plantoelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de juridische methodiek van het wijzigingsplan en wordt een toelichting gegeven op de bestemmingen.

#### Juridische methodiek

Uitgangspunt van dit wijzigingsplan is het streven naar een sobere regeling: niet meer regelen dan noodzakelijk. Daarnaast is ook zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek en stijl van andere en meer recentere wijzigingsplannen van de gemeente. Dit alles komt de rechtszekerheid voor de burgers en de overzichtelijkheid ten goede.

### 8.2 De bestemmingen

De op de verbeelding en in de regels gebruikte bestemming wordt hierna beschreven

#### Bestemming 'Maatschappelijk-2'

Binnen de bestemming "Maatschappelijk-2" is het mogelijk om het MFC op te richten met de daarbij behorende voorzieningen, zoals parkeer- en speelvoorzieningen.

## 9

## Regels

## **10**      **Bijlagen**

## Colofon

### **Projectgegevens**

Project Multifunctioneel Centrum De Bouwen  
Projectnummer ProCensus 16.505  
NL.IMRO.0090.BW2010SBO003-0301  
Revisie 02  
Datum Maart 2011

### **Opdrachtgever**

Gemeente Smallingerland.  
Gauke Boelensstraat 2  
9203 RM SMALLINGERLAND

### **ProCensus**

Lavendelheide 2  
9202 PD DRACHTEN  
ing. M. Beek