

# Ruimtelijke onderbouwing realisatie 74 rijwoningen, 6 2<sup>^</sup>1 kapwoningen en 4 poorten met schanskorven aan de Robijnekamp, Geelgorsstraat en Schwarzenberghlaan te Drachten

## 1. Inleiding

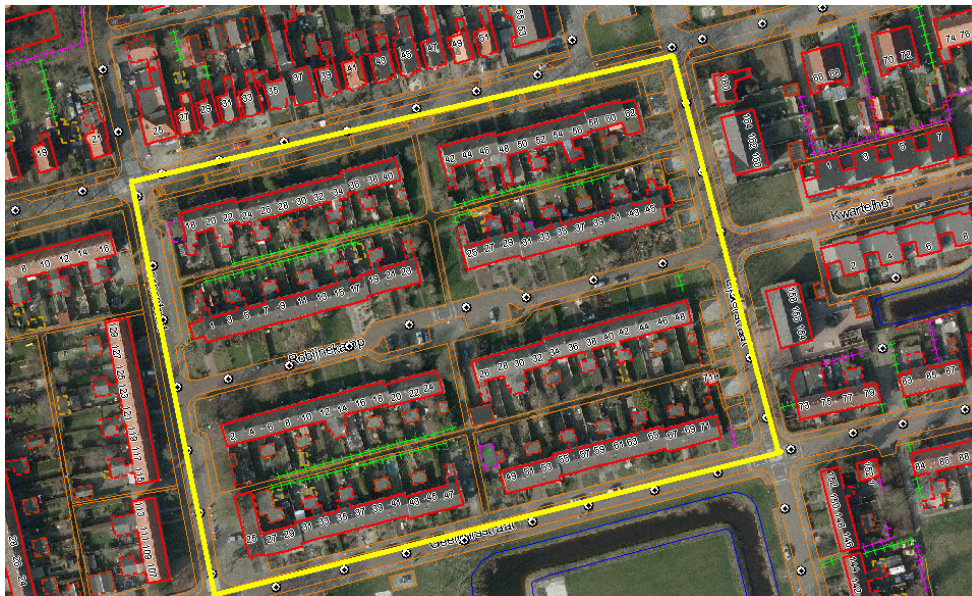
### 1.1. Aanleiding

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor o.a. de realisatie van 74 rijwoningen, 6 2<sup>^</sup>1 kapwoningen aan de Robijnekamp, Geelgorsstraat en Schwarzenberghlaan te Drachten.

De aanvraag past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Noordoost en kan daarom niet zondermeer uitgevoerd worden. Om de beoogde bouw toch mogelijk te maken en een omgevingsvergunning te kunnen verlenen, kan worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

### 1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de wijk Noord - Oost in Drachten.



Afbeelding 1: Plangebied

### 1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat kort in op de huidige en toekomstige situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 behandelt het van toepassing zijnde beleid waarna hoofdstuk 4 ingaat op de relevante planologische randvoorwaarden. Hoofdstuk 5 behandelt tot slot de uitvoerbaarheid.

## 2. Huidige situatie

### 2.1 Huidige situatie

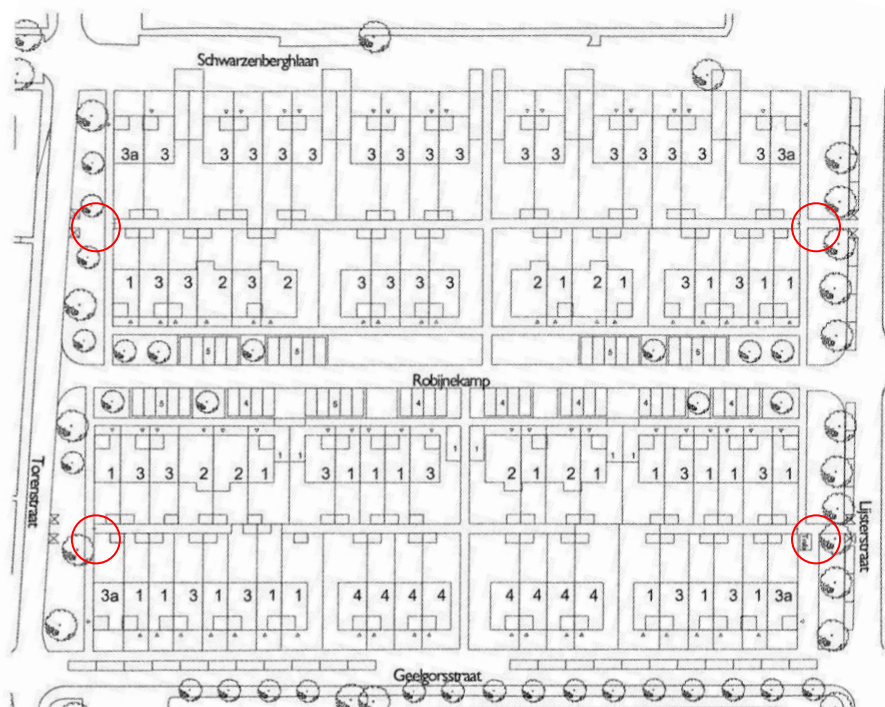
Er worden 92 woningen en 1 bedrijfspand gesloopt. Verwezen wordt naar afbeelding 2.



Afbeelding 2: huidige situatie

### 2.2 Toekomstige situatie

Aan de Robijnkamp, Geelgorsstraat en Schwarzenberghlaan worden 74 rijenwoningen van 3 bouwlagen gerealiseerd. Aan de Schwarzenberghlaan worden 6 2<sup>^</sup>1 kapwoningen gerealiseerd (3-laags). Daarnaast worden vier tuinmuren met poort gerealiseerd, aangegeven met rode cirkels in afbeelding 3. Voor de situatie wordt verwezen naar afbeelding 3.



Afbeelding 3: toekomstige situatie



### 3. Beleidskader

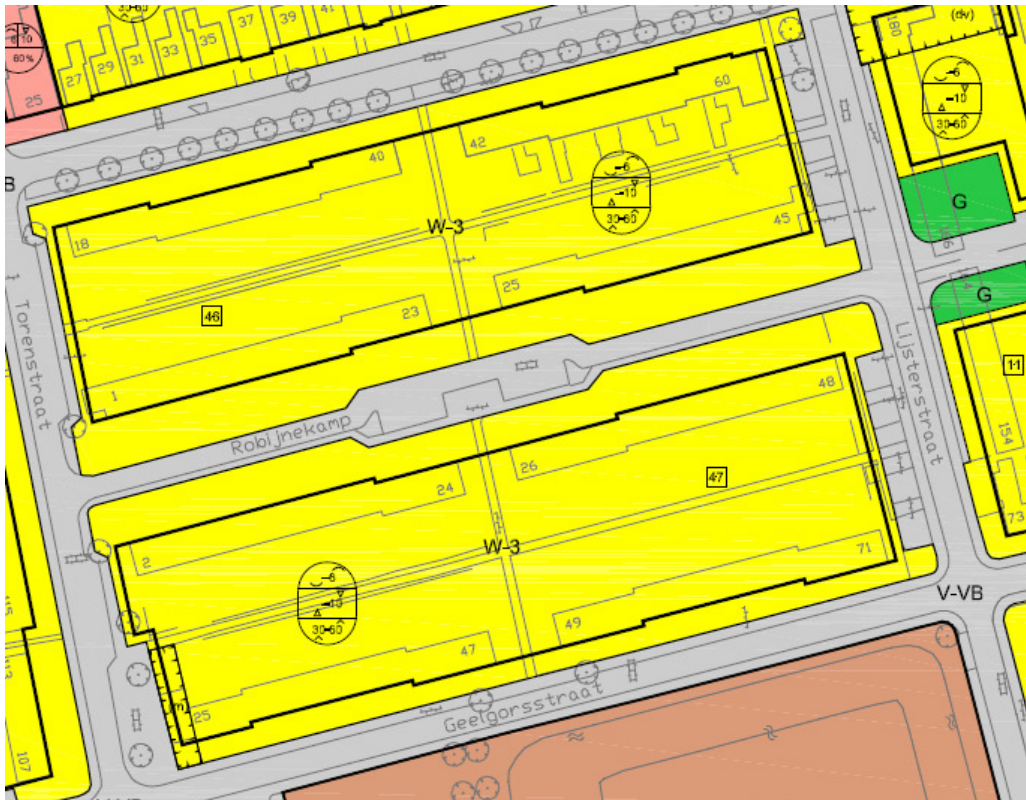
#### 3.1 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse is het bestemmingsplan Noordoost van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 1 juni 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Alle percelen hebben de bestemming "Wonen 3", wat inhoudt dat hier rijenwoningen mogen worden gerealiseerd. De 2<sup>^</sup>1 kap woningen passen niet binnen deze bestemming.

Daarnaast past een deel van de 80 nieuwbouwwoningen niet binnen het bestemmingsplan, omdat ze net buiten het bouwvlak gelegen zijn. De reden hiervan is onder andere de verspringing in het bouwvlak zoals zichtbaar in afbeelding 4. De nieuwbouwplannen voorzien in een rechte voorgevellijn waardoor een aantal woningen net buiten het bouwvlak zijn gesitueerd. Tot slot wordt niet voldaan aan de minimale afstand van een hoofdgebouw tot de zijgrens van een bouwperceel, welke 3 meter dient te zijn. Het aantal woningen past wel in het bestemmingsplan.

#### 3.2 Woonplan

Het plan past binnen het vastgestelde en door de provincie geaccordeerde Woonplan. Het plan voorziet zowel in koop- als huurwoningen.



Afbeelding 4: Fragment plankaart

#### 3.3 Welstandscriteria

Het bouwplan zal moeten voldoen aan de geldende welstandscriteria.

#### 3.4 Wijkvisie Noordoost

Het ingediende plan sluit aan bij de gewenste stedenbouwkundige hoofdstructuur. Doel is om wonen in Noord – Oost aantrekkelijk te houden, waardoor ingrepen in het woningbestand en de woonomgeving noodzakelijk zijn. Om verloedering en leegstand te voorkomen zal een deel van de woningen moeten worden gesloopt en worden vervangen om te voldoen aan de

huidige eisen en normen. Derhalve sluit het ingediende plan aan bij de wijkvisie en herstructureringsplannen.

#### **4. Planologische randvoorwaarden**

##### *4.1 Archeologie*

In het kader van het Verdrag van Malta is het noodzakelijk om bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek te verrichten naar het mogelijk verstoren van archeologische waarden in het plangebied. De provincie heeft op haar website een kaart (de Cultuurhistorische kaart) geplaatst, waarop staat aangegeven in welke gebieden een bepaald soort onderzoek dient te worden uitgevoerd en in welke gevallen dit onderzoek achterwege kan blijven.

##### *Middeleeuwen*

Voor deze periode is het gebied aangegeven als “karterend onderzoek 3”. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd – vroege Middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> een karterend archeologisch onderzoek (van minimaal 6 boringen) uit te laten voeren.

Uit het archeologisch onderzoek is gebleken dat de bodem in de zuidoostelijke helft redelijk bewaard gebleven is in achtertuinen en naast huizenblokken. De karterende boringen (De Steekproef, Inventariserend Archeologisch Onderzoek: karterende boringen, 2013-05/03Z) hebben net als in het verkennende onderzoek (De Steekproef, Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek, 2013-04/03Z) geen archeologische indicatoren opgeleverd.

##### *Steentijd-Bronstijd*

Van deze gebieden wordt vermoed, op basis van eerder onderzoek dat eventuele aanwezige archeologische resten uit de steentijd al ernstig verstoord zijn. Diepere sporen en vondsten kunnen echter nog intact zijn. Voor de meeste kleine ingrepen is geen verder onderzoek noodzakelijk. Een uitzondering wordt gemaakt voor zeer omvangrijke ingrepen van meer dan 2,5 hectare. Op basis hiervan is een inventariserend archeologisch veldonderzoek (De Steekproef, Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek, 2013-04/03Z) uitgevoerd. In een aantal boringen is een min of meer intacte podzol bodem aangetroffen, echter geen indicatoren zoals bewerkt vuursteen.

Aangezien geen indicatoren gevonden zijn, zowel voor de Middeleeuwen als voor de Steentijd-Bronstijd, is geadviseerd geen nader archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

##### *4.2 Luchtkwaliteit*

Deze nieuwe ontwikkeling wordt getoetst aan de Wet milieubeheer. Ten aanzien van de toetsing kan worden opgemerkt dat er op geen enkele locatie in onze gemeente, ook niet op de plaatsen met een hoge verkeersbelasting, grenswaarden of plandrempels uit afdeling 5.2 van de Wet milieubeheer worden overschreden, zodat naar verwachting deze ontwikkeling ook geen consequenties met betrekking tot de Wet milieubeheer heeft.

##### *4.3 Externe veiligheid*

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.

In de omgeving van dit bouwplan zijn geen aspecten met betrekking tot externe veiligheid aanwezig. Derhalve kan geconcludeerd worden dat voor deze locatie geen normen met betrekking tot externe veiligheid worden overschreden.

#### 4.4 *Ecologie*

De consequenties van de beoogde ruimtelijke ingreep zijn in eerste instantie via een korte ecologische beoordeling (FaunaX, Ecologische beoordeling, rapport 1306) getoetst aan de bepalingen van de Flora- en Faunawet. Naar aanleiding van deze quickscan heeft nader onderzoek (FaunaX, Ecologische beoordeling: inclusief nader onderzoek, rapport 1336) plaatsgevonden naar jaarrond beschermde vogelsoorten en naar vleermuizen. In het plangebied zijn nestplaatsen van de huismus en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig. Voor het verlies aan verblijfplaatsen zijn alternatieven nodig. Daarnaast is bij de werkzaamheden ecologische begeleiding benodigd. Naar aanleiding hiervan is een plan van aanpak (FaunaX, plan van aanpak: sloop en nieuwbouw Robijnekamp Drachten) en werkprotocol (FaunaX, werkprotocol: sloop en nieuwbouw Robijnekamp Drachten) opgesteld. In het plan van aanpak worden maatregelen genoemd om te voorzien in alternatieve verblijfplaatsen voor de huismus en de gewone dwergvleermuis en wordt verstoring van broedvogels voorkomen. Voor schade aan licht beschermde soorten geldt in principe een vrijstelling. De zorgplicht van de Flora- en Faunawet schrijft wel voor dat men verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan dieren en planten te voorkomen. Kortom, met de voorgestelde maatregelen wordt ecologische schade aan beschermde soorten (Flora- en Faunawet) zoveel mogelijk voorkomen. De maatregelen zijn in het Ecologisch Werkprotocol opgenomen. De werkzaamheden dienen vervolgens aantoonbaar via dit protocol worden uitgevoerd.

Voor het verstoren en wegnemen van verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en het verstoren van de nestplaatsen van de huismus is een verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) benodigd. Deze is verkregen.

#### 4.5 *Water*

Ten behoeve van het plan is een watertoets uitgevoerd d.m.v. het gebruikmaken van de digitale watertoets. Het Wetterskip heeft meegedeeld, dat er geen compensatie hoeft te worden gerealiseerd voor het bouwplan.

#### 4.6 *Bodem*

Gezien het feit dat de betreffende grond al geschikt is voor de bestemming wonen, wordt er van uit gegaan dat de grond ook geschikt is voor dit bouwplan.

Daarnaast is een historisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat op deze locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Er zijn ook geen gedempte sloten aanwezig. Vanuit de gemeentelijke dossiers is het plangebied een onverdachte locatie. Derhalve is bodemonderzoek, op grond van de Nota bodembeheer, niet noodzakelijk.

Er dient voor het slopen van de woningen aandacht te worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van asbest. Volgens de Handreiking bodemonderzoek gemeente Smallingerland dient, in overeenstemming met artikel 2.1.5. lid 5 van de bouwverordening, een bodemonderzoek plaats te vinden indien bij de sloop asbest wordt aangetroffen. Dit onderzoek dient plaats te vinden voordat met de bouw wordt begonnen.

#### *4.7 Ruimtelijke inpasbaarheid*

De huidige locatie bestaat uit naoorlogse rijbebouwing. De locatie rond de Robijnekamp bestaat in totaal uit acht blokken in oost/west richting. Deze acht blokken vormen als het ware een stempel in dit deel van de wijk. Het plan laat de huidige stedenbouwkundige structuur ongewijzigd. De overgangen tussen privé/openbaar worden op een heldere wijze, projectmatig meegenomen in het nieuwbouwplan. Hierdoor zijn de kwaliteitsrisico's (ook op termijn) ten aanzien van erfbegrenzings en aan/bijbouwsels ook grotendeels ondervangen.

#### *4.8 Verkeer*

Zowel in de huidige als toekomstige situatie wordt het gebied gebruikt voor woondoeleinden. In de huidige situatie kent het gebied reeds 92 woningen. De nieuwbouw van 80 woningen zal derhalve de huidige verkeerssituatie naar verwachting niet beïnvloeden. Parkeren vindt nu hoofdzakelijk op straat plaats. Bij het korter maken van de woonblokken bestaat op diverse plaatsen de mogelijkheid het parkeren meer op de eigen percelen te laten plaatsvinden. Daarnaast voorziet het plan in 54 openbare parkeervakken aan de Robijnekamp, een toevoeging van 42 parkeervakken ten opzichte van de huidige situatie in de Robijnekamp.

### **5. Uitvoerbaarheid**

#### *5.1 Economisch*

Met de aanvrager is een realisatie- en exploitatieovereenkomst gesloten. Derhalve kan het plan als economisch haalbaar worden bestempeld.

#### *5.2 Maatschappelijk*

Het ontwerpbesluit is tezamen met de ontwerp Vvgb ten behoeve van zienswijzen voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tegen het voornemen zijn geen zienswijzen ingediend.

#### *5.3 Overleg*

De aanvraag is voor het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening verzonden aan de volgende instanties:

- Wetterskip Fryslân.
- Provincie Fryslân.

### **Bijlagen**

- De Steekproef. Inventariserend archeologisch veldonderzoek (2012-04/03Z)
- De Steekproef. Inventariserend archeologisch onderzoek: karterende boringen (2013-05/03Z)
- FaunaX. Ecologisch beoordeling: quickscan (rapport 1306)
- FaunaX. Ecologisch beoordeling: nader onderzoek (rapport 1336)
- FaunaX. Plan van aanpak: sloop en nieuwbouw Robijnekamp Drachten
- FaunaX. Werkprotocol: sloop en nieuwbouw Robijnekamp Drachten
- Wateradvies Wetterskip Fryslân