

Ruimtelijke onderbouwing

t.b.v. het realiseren van 2 zorgappartementen
(in plaats van de BSO)
aan de Torenstraat 14 te Drachten



Hoofdstuk 1 Inleiding

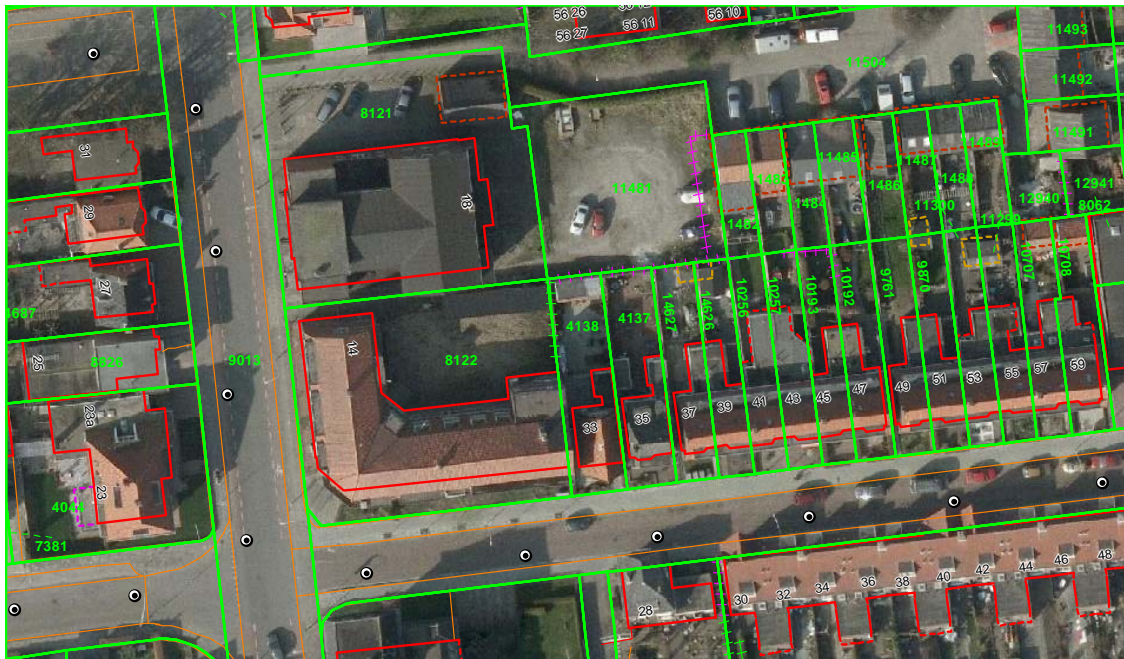
1.1 Aanleiding

In maart 2013 is een omgevingsvergunning verleend voor appartementen voor een bijzondere doelgroep en een BSO voor de locatie Torenstraat 14. Gevraagd is om in plaats van de BSO 2 extra appartementen te realiseren.

Om dit mogelijk te maken dient een uitgebreide procedure op grond van art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo te worden gevolgd. Hiervoor gelden de voorwaarden dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend stuk betreft de invulling van deze voorwaarden. Deze ruimtelijke onderbouwing betreft een aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing "Bouw en verbouw t.b.v. een bijzondere woonvorm en BSO aan de Torenstraat 14 te Drachten", behorend bij de omgevingsvergunning van 7 maart 2013.

1.2 Locatie van de ontwikkeling

De locatie is het perceel Torenstraat 14 (kadastraal bekend als gemeente Drachten, sectie A, nr. 8122). De 2 appartementen worden in de nieuwbouw gerealiseerd.



1.3 Beschrijving ontwikkeling

De vergunning van maart 2013 betrof het realiseren van 14 appartementen voor een bijzondere doelgroep in het bestaande, karakteristieke pand.

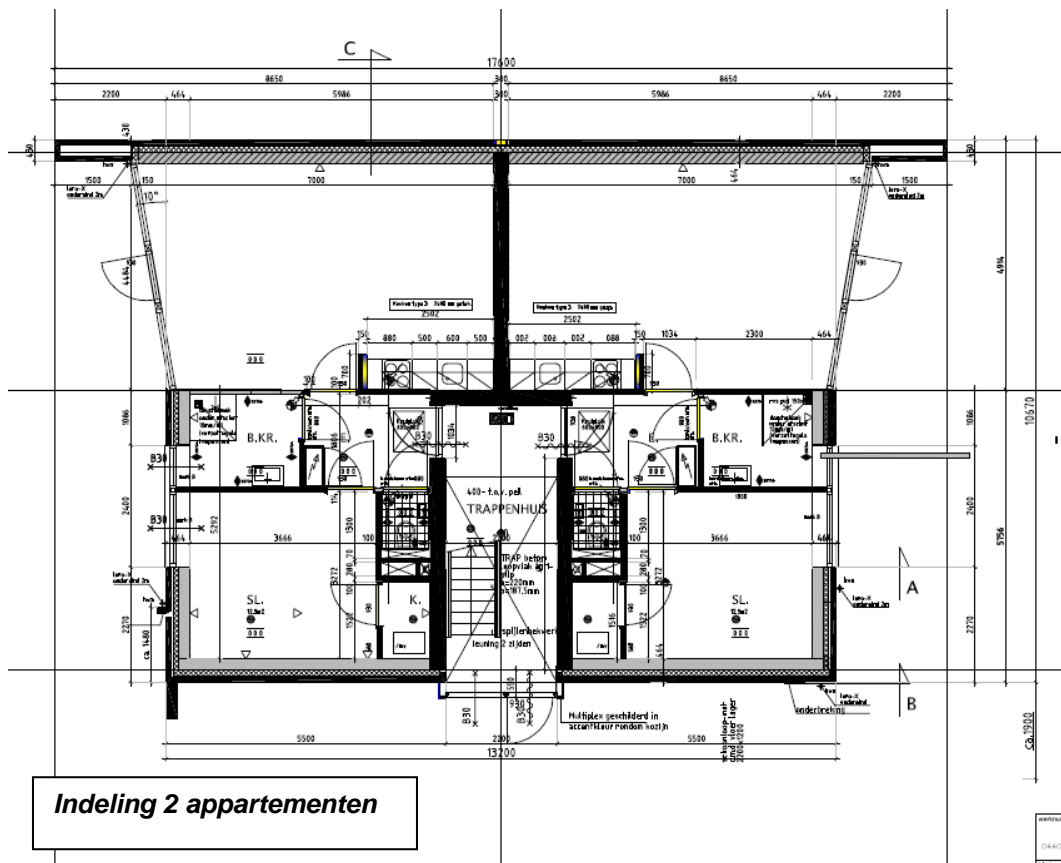
Achter het bestaande pand, op het hetzelfde perceel, is een gebouw van ongeveer 106 m² en 9,50 meter hoog gerealiseerd (even hoog als het bestaande pand). Het was de bedoeling dat in dit gebouw een naschoolse dagbehandeling en 4 appartementen voor een voor een bijzondere doelgroep werden gerealiseerd. Tussen de 2 gebouwen wordt een tussenlid in 1 laag gerealiseerd met een oppervlakte van ongeveer 85 m².

Daarnaast wordt het terrein achter Torenstraat 18 gebruikt als parkeerterrein, buitenspeelplaats en tuin/erf en hier wordt een berging+fietsenstalling gerealiseerd.

In de nieuwbouw, waar eerst de BSO was gepland, zullen nu 2 appartementen voor de bijzondere doelgroep worden gerealiseerd. Op het perceel Torenstraat 14 zijn dan in totaal 16 appartementen.



Situatie Torenstraat 14



Indeling 2 appartementen

1.4 Doelgroepomschrijving

Appartementen

Tjallingahiem is een orthopedagogisch expertise - behandelcentrum in Friesland dat hulp biedt aan kinderen en jongeren met een licht verstandelijke beperking.

In de appartementen aan de Torenstraat zullen jongeren vanaf 17 jaar worden behandeld in een woontraingroep. Woontraining is de stap op weg naar (begeleid) zelfstandig wonen. Bijvoorbeeld door het leren van basisvaardigheden zoals koken en wassen, het bijhouden van de administratie en het aangaan en onderhouden van sociale contacten. Deze tussenstap hebben jongeren nodig naar zelfstandigheid.

De begeleiding bestaat uit 24 - uurs zorg. Er is altijd minimaal een pedagogisch medewerker aanwezig. In de ochtend en avond zijn er twee pedagogisch medewerkers aanwezig in het Servotel, om de jongeren hierin te begeleiden en waarop ze dus op elk moment van de dag een beroep op kunnen doen. De jongeren bevinden zich dus in het eindstadium van de behandeling binnen Tjallingahiem.

De jongeren zijn beneden gemiddeld met een IQ tussen de 70 en 89. De grootste beperking is de beperkte sociale redzaamheid.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het ruimtelijk beleid dat als kader dient voor onderhavig bouwplan. Omdat er een recent bestemmingsplan ligt, waarin de bedrijfsbestemming is opgenomen wordt volstaan met een beschrijving van het gemeentelijk beleid. Er is geen relatie met provinciaal of rijksbeleid.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Wonen

Het beleid ten aanzien van het wonen in Drachten is onder andere vastgelegd in het in 2006 door de gemeenteraad vastgestelde Woonplan "Nieuwe Stijl". Het woonplan (en de actualisatie daarvan) vormt eveneens een belangrijk toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke plannen.

Aangezien deze ontwikkeling geen reguliere woningen betreft, gaan deze niet ten laste van het aantal beschikbare woningbouwcontingenten. De ontwikkeling past daarmee binnen het Woonplan en de actualisatie hiervan.

2.2.3 Bestemmingsplan

Het perceel valt in het bestemmingsplan Noordoost, dat op 1 juni 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Het perceel Torenstraat 14 heeft de bestemming Maatschappelijk-1. Dit houdt in, dat de gronden mogen worden gebruikt voor levensbeschouwelijke voorzieningen, medische- en sociaal-medische voorzieningen, educatieve voorzieningen, voorzieningen op het gebied van openbare dienstverlening.

Strijdigheid bestemmingsplan

Het beoogde plan past niet in het bestemmingsplan, omdat in het pand wordt overnacht/tijdelijk gewoond.



Hoofdstuk 3 Onderbouwing

a. Ruimtelijke inpasbaarheid

Het realiseren van de 2 appartementen vergt een interne verbouwing, waarbij het buitenaanzicht niet wordt aangetast. Het buitenaanzicht zal conform de reeds verleende vergunning van maart 2013 worden uitgevoerd. Het realiseren van 2 appartementen zal geen afbreuk doen aan het bestaande straatbeeld.

b. Functionele inpasbaarheid

Drachten is bewust gekozen omdat daar het sociale netwerk van de jongeren zich bevindt. Het sociale netwerk biedt de ondersteuning tijdens maar vooral na het traject binnen Tjallingahiem. De jongeren wonen op een overzichtelijke locatie, hierdoor is begeleiding/behandeling nog beter uitvoerbaar. De Torenstraat ligt centraal ten opzichte van alle voorzieningen en scholen. Het realiseren van 2 appartementen is minder ingrijpend voor de omgeving dan de al vergunde BSO. Derhalve wordt de ontwikkeling functioneel inpasbaar geacht.

c. Bodem

Torenstraat 14: Aangezien er op grond van het huidige bestemmingsplan al een maatschappelijke functie is toegestaan en op grond van onze bodemkwaliteitskaart de betreffende grond als achtergrondwaarden (schone grond) is beoordeeld, wordt er vanuit gegaan dat de locatie qua bodem geschikt is voor de beoogde functie. De Nota bodembeheer en de bijbehorende kaarten worden geaccepteerd als relevante gegevens over de bodemkwaliteit en daarom hoeft geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

d. Archeologie

In januari 1992 werd door Nederland het Europees Verdrag van Malta bekrachtigd. Het verdrag geeft blijk van een toegenomen bezorgdheid om het bodemarchief: Archeologische waarden dienen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed te worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen. Dit betekent dat de archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard moeten worden. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan is archeologisch onderzoek nodig.

Op basis van de FAMKE: Friese Archeologische Monumentenkaart Extra kan worden beoordeeld of er onderzoek noodzakelijk is.

IJzertijd-middeleeuwen

De kaart geeft 'karterend onderzoek 3' aan.

In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5.000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.

Het gebied bestrijkt minder dan 5.000 m² en daarom is geen onderzoek noodzakelijk.

Steentijd-bronstijd

De kaart geeft aan dat bij grote ingrepen een onderzoek noodzakelijk is.

Van deze gebieden wordt vermoed, op basis van eerder onderzoek dat eventuele aanwezige archeologische resten uit de steentijd al ernstig verstoord zijn. Voor de meeste kleine ingrepen is hier dan ook geen verder onderzoek noodzakelijk. Diepere sporen en vondsten kunnen evenwel nog intact zijn. Een uitzondering wordt daarom gemaakt voor zeer omvangrijke ingrepen van meer dan 2,5 hectare. Voor deze ontwikkeling is geen onderzoek noodzakelijk.

e. Ecologie

Aangezien het gebied al ernstig verstoord is, worden geen negatieve gevolgen voor de ecologie verwacht.

f. Externe veiligheid

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

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen).

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

Binnen of buiten het bestemmingsplan zijn conform de professionele risicokaart geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over het plangebied lopen. De wet- en regelgeving betreffende externe veiligheid heeft dan ook geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

g. Water

Via de website www.dewatertoets.nl is een digitale watertoets uitgevoerd voor het oorspronkelijke bouwplan. De uitkomst van de digitale watertoets was dat Wetterskip Fryslan aangaf dat de Normale procedure moest worden gevolgd. Het resultaat hiervan is opgenomen in bijlage 2. Het Wetterskip had geen bezwaren tegen het plan. Eventuele maatregelen zullen door de aanvrager worden opgevolgd. Aangezien het huidige plan een interne wijziging betreft, zijn er geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding.

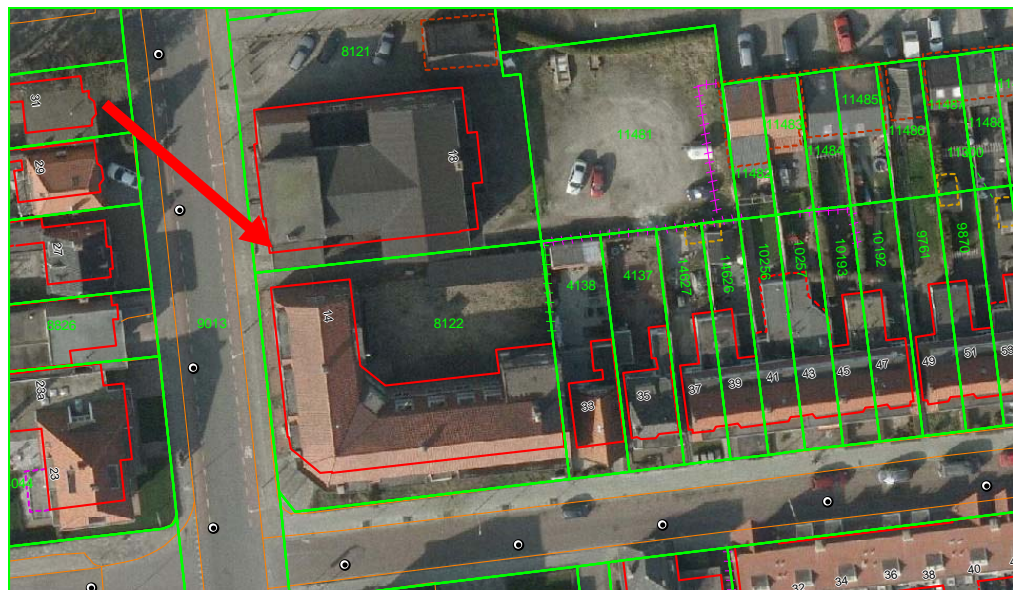
h. Luchtkwaliteit

Aangezien in de gemeente Smallingerland geen grenswaarden m.b.t. luchtkwaliteit worden overschreden, zal dat door deze ontwikkeling ook niet gebeuren. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

i. Verkeersveiligheid

Ontsluiting

Het terrein achter de Torenstraat 18 wordt ontsloten door een toegangsweg, tussen de Torenstraat 14 en 18 in. Omdat dit terrein in eigendom is van de kerk (Torenstraat 18), is er een recht van overpad op de toegangsweg gevestigd.



Parkeren

Appartementen:

Dagelijkse aanwezigheid pedagogische medewerkers voor de 16 appartementen:

08.00	09.00 uur	4 medewerkers
09.00	14.00 uur	2 medewerkers
14.00	15.00 uur	2 medewerkers
15.00	16.00 uur	4 medewerkers
16.00	23.00 uur	3 medewerkers
23.00	08.00 uur	2 medewerkers

Tweewekelijks: teamoverleg: max. 13 medewerkers à drie uur

Incidenteel aanwezig / Wekelijks aanwezig : gedragswetenschapper en manager (3 dagdelen per week per functiegroep)

Geen van de cliënten heeft een auto.

Conclusie

Op het maatgevende moment zijn er 5 medewerkers aanwezig op het gehele perceel.

Parkeernorm voor personeel is 0.7 pp per medewerker. Dit betekent dat er ten behoeve van het personeel $5 * 0.7 = 3.5$ dus 4 parkeerplaatsen nodig zijn.

Voor de appartementen geldt een parkeernorm van 0.3, ten behoeve van bezoek en voor incidentele gevallen van eigen auto's van de bewoners.

Er bevinden zich 16 appartementen in het pand. Dit betekent dat er ten behoeve van de appartementen $16 * 0.3 = 4.8$, dus 5 parkeerplaatsen nodig zijn.

Totaal moet het plan voorzien in 9 parkeerplaatsen voor eigen behoefte. Incidenteel parkeren kan in het betaald parkeren in de omgeving worden opgelost.

Er worden 5 parkeerplaatsen aangelegd (zie situatie tekening onder 1.3) voor de overige 4 benodigde plaatsen is voldoende ruimte op de binnenplaats.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan betreft een particulier initiatief waarvoor geen exploitatieplan noodzakelijk is. Het bouwplan betreft geen ontwikkeling in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. In dit kader hoeft op grond van artikel 6.12 Wro de gemeenteraad niet een exploitatieplan vaststellen. Er hoeven geen investeringen in het openbaar gebied plaats te vinden.

Er bestaat geen aanleiding om te twijfelen aan de financiële haalbaarheid van het project

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag wordt niet in het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening aangeboden aan de betrokken instanties. Er is geen sprake van een provinciaal en/of rijksbelang.

Het ontwerpbesluit, de ruimtelijke onderbouwing en het bouwplan worden zijn een ieder gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Er zijn geen reacties ingediend.

Hoofdstuk 5 Slot

Het voorliggende document strekt tot een goede ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan ten behoeve van de realisatie van 2 appartementen ten behoeve van een bijzondere doelgroep aan de Torenstraat 14 te Drachten

Nader beschreven is waarom het project afwijkt van het vigerend bestemmingsplan. Daarentegen is voldoende gemotiveerd aangetoond waarom het project:

- in relatie tot de omgeving, ruimtelijk en functioneel gezien aanvaardbaar is;
- niet in strijd is met het provinciale en gemeentelijk beleid;
- geen belemmeringen kent vanuit de kaderstellende wet- en regelgeving op het gebied van de beschreven planologische omgevingsaspecten;
- vanuit financieel oogpunt verantwoord is.

Daarom kan worden gesteld dat het aanvaardbaar is, ten behoeve van het voorgenomen plan, medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12 Wabo.