

Ruimtelijke onderbouwing

Bouw van een vrijstaande woning,
Folgeralaan 1a te Drachten



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bouw van een vrijstaande woning, Folgeralaan 1a te Drachten

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 <i>Aanleiding</i>	5
1.2 <i>Locatiebeschrijving</i>	5
1.3 <i>Leeswijzer</i>	6
2. BELEIDSKADER	6
2.1 <i>Bestemmingsplan Vrijburgh 2016</i>	6
2.2 <i>Grondexploitatie</i>	6
2.3 <i>Woonbeleid</i>	6
2.4 <i>Welstand</i>	7
2.5 <i>Verklaring van geen bedenkingen</i>	7
3 PLANOLOGISCHE OMGEVINGSASPECTEN.....	7
3.1 <i>Archeologie</i>	7
3.2 <i>Bodem</i>	7
3.3 <i>Water</i>	8
3.4 <i>Luchtkwaliteit</i>	8
3.5 <i>Externe veiligheid</i>	8
3.6 <i>Ecologie</i>	8
3.7 <i>Geluid</i>	8
3.8 <i>Verkeer en parkeren</i>	8
3.9 <i>Kabels en leidingen</i>	8
3.10 <i>Conclusie van de omgevingsaspecten</i>	9
4 UITVOERBAARHEID.....	9
4.1 <i>Economische uitvoerbaarheid</i>	9
4.2 <i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	9
BIJLAGE 1 GELUIDSONDERZOEK	10

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bouw van een vrijstaande woning, Folgeralaan 1a te Drachten

1. Inleiding

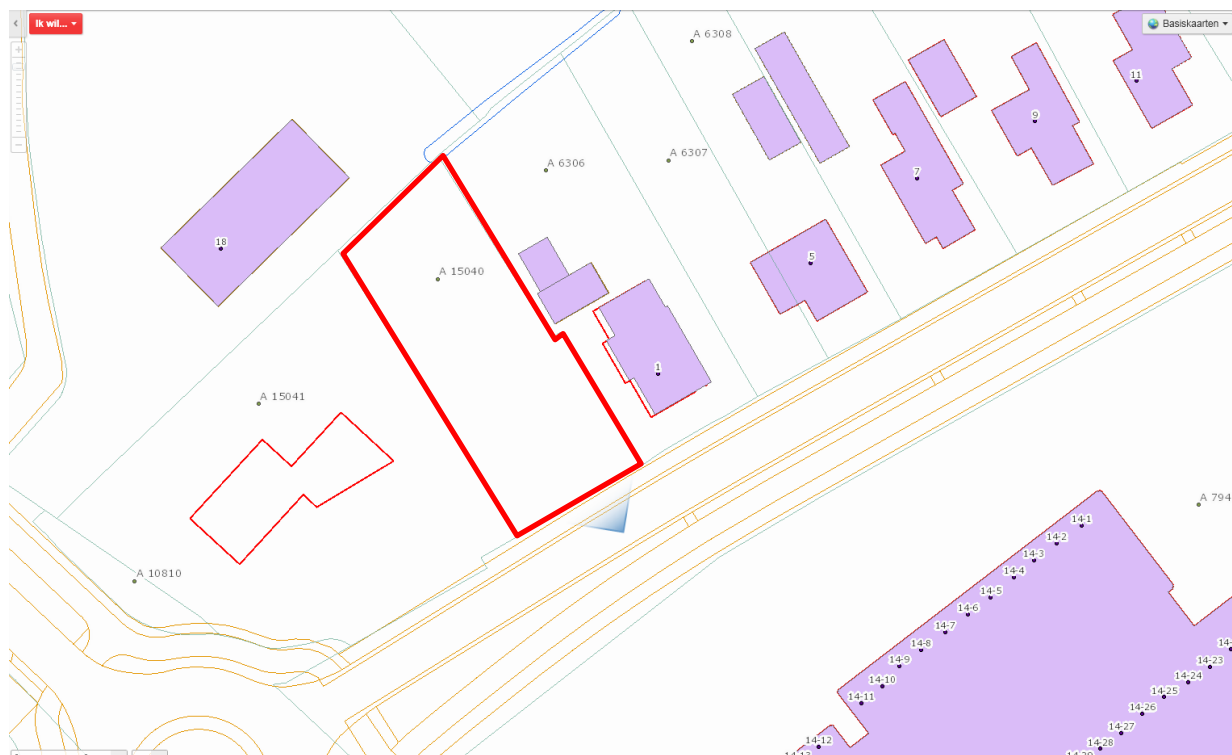
1.1 Aanleiding

Op 10 januari 2017 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van een vrijstaande woning op het perceel Folgeralaan 11 te Drachten.

Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de omgevingsvergunning voor bouw en strijdig gebruik van gronden of bouwwerken. Met toepassing van artikel 3.10 juncto 2.12 Wabo kan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

1.2 Locatiebeschrijving

Het perceel Folgeralaan 1a ligt aan de noordzijde van Drachten, aan de rand van de wijk Vrijburgh. In het verleden is het perceel in gebruik geweest door een bedrijf. Na de verhuizing is dat bedrijfspand gesloopt en heeft het perceel lange tijd braak gelegen. Vorig jaar is een woning gebouwd op de hoek van de Folgeralaan en De Folgeren. In eerste instantie zou de eigenaar ook kadastraal perceel nummer 15040 aankopen en als tuin in gebruik nemen. Dit tussenliggende perceel is inmiddels los verkocht en er ligt een aanvraag om op dit braakliggende terrein een vrijstaande woning te bouwen, in lijn met de bestaande woningen aan de Folgeralaan.



Afbeelding 1 Perceel DTN 02 A 15040, naast Folgeralaan 1 te Drachten.

Planologische medewerking kan worden verleend op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

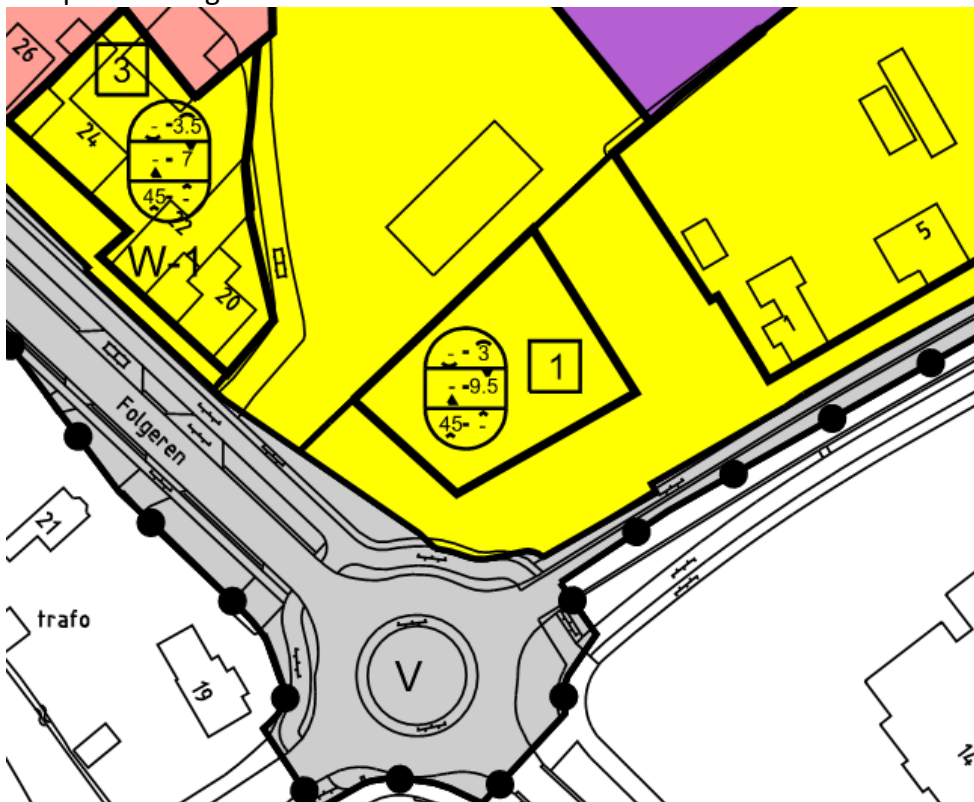
1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het beleidskader. Hoofdstuk 3 behandelt de relevante planologische omgevingsaspecten. Hoofdstuk 4 behandelt de uitvoerbaarheid.

2. Beleidskader

2.1 Bestemmingsplan Vrijburgh 2016

Bestemmingsplan Vrijburgh is recent geactualiseerd. Het perceel heeft de bestemming Wonen-1, maar er ligt geen bouwvlak op. Om de bouw van een woning juridisch mogelijk te maken moet een procedure gevoerd worden.



Afbeelding 2 Fragment bestemmingsplan Vrijburgh 2016

2.2 Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor het betreffende bouwplan, omdat er één of meer woningen/hoofdgebouwen worden gerealiseerd. Van de vaststelling van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld met een anterieure overeenkomst.

2.3 Woonbeleid

De gemeente Smalingerland heeft haar woningbouwambities vastgelegd in het Woonplan Nieuwe Stijl. Dit Woonplan vormt de basis van het woonbeleid en bevat een woningbouwprogramma waarin nieuwbouwplannen en plannen voor de wijkvernieuwing en sloop zijn opgenomen. Periodiek wordt dit woningbouwprogramma geactualiseerd om te zien of

het aanbod van plannen zowel kwantitatief als kwalitatief nog aansluit bij de vraag. Bij het opstellen van het woningbouwprogramma is rekening gehouden met de incidentele toevoegingen van woningen. Dit betreft per saldo circa 30 woningen tot 2020.

De ruimte voor incidentele woningbouw in het woonprogramma kan ingezet worden voor nader te bepalen locaties, mits deze ruimtelijk inpasbaar zijn. De realisatie van één vrijstaande woning op de inbreidingslocatie Folgeren/Folgeralaan past in het woonbeleid. Het woningprogramma biedt, binnen het aantal van 30 woningen, ruimte voor de realisatie van 1 woning op dit perceel. De woning past binnen het maximale aantal van 450 woningen die binnen de bestemming 'wonen uit te werken' in het plangebied van bestemmingplan Vrijburgh zijn toegestaan.

2.4 Welstand

Op het perceel gelden de richtlijnen van het gebied 'Lintbebouwing' (G4) van de Welstand- en reclamenota gemeente Smalingerland 2014.

2.5 Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op 15 september 2015 twee categorieën aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist:

- categorie 1 : plannen die vallen binnen de bebouwde kom.
- categorie 2 : plannen die passen binnen de notitie van uitgangspunten voor bestemmingsplan Buitengebied.

Deze ontwikkeling ligt binnen de bebouwde kom. Daarom is er geen verklaring van geen bedenkingen vereist van de gemeenteraad.

3 Planologische omgevingsaspecten

3.1 Archeologie

Voor de periode Steentijd-Bronstijd is alleen onderzoek nodig bij zeer omvangrijke ingrepen van meer dan 2,5 hectare. 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.

Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen is voor ingrepen van meer dan 5000 m² onderzoek nodig.

De bodem van het perceel is in 2015 gesaneerd. Ingrijpende grondwerkzaamheden hebben plaatsgevonden waarbij geen archeologische resten zijn gevonden. De woning en bijgebouwen wordt maximaal 250 m² groot. Er is daarom geen nader onderzoek nodig.

3.2 Bodem

Voor de locatie is een Verkennend- en aanvullend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek uitgevoerd (Verhoeve Milieu, d.d. 22 mei 2014). Op basis hiervan kan de conclusie worden getrokken dat de bodem geschikt is om te wonen. Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de ontwikkeling van de locatie vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond worden afgevoerd naar een grondbank of -depot. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is eerst een keuring nodig conform het Besluit Bodemkwaliteit.

Geconcludeerd wordt dat het plan op basis van het aspect bodem uitvoerbaar is.

3.3 Water

Voor dit plan is de digitale watertoets uitgevoerd bij it Wetterskip. Het plan heeft een beperkte invloed op de wateraspecten die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke plannen. Dit betekent dat de standaard maatregelen van toepassingen zijn. Het aspect water geeft geen belemmeringen voor het bouwplan.

3.4 Luchtkwaliteit

Voor de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit wordt opgemerkt dat er op geen enkele locatie in onze gemeente, ook niet op de plaatsen met een hoge verkeersbelasting, grenswaarden of plandrempels uit de Wet luchtkwaliteit worden overschreden, zodat naar verwachting deze ontwikkeling ook geen consequenties met betrekking tot de Wet luchtkwaliteit heeft.

3.5 Externe veiligheid

De locatie Folgeralaan 1a ligt niet binnen een invloedssfeer van een risicobron op het gebied van externe veiligheid, dus vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de haalbaarheid van dit plan.

3.6 Ecologie

De Nederlandse natuurwetgeving is gebaseerd op de Europese Vogel- en Habitatrictlijn. De soortbescherming is hierbij uitgewerkt in de Flora- en faunawet. Deze wet beschermt een aantal veelal zeldzame of kwetsbare planten- en diersoorten. Voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen moet worden onderzocht welke natuurwaarden aanwezig zijn en of er verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden.

De bodem van het perceel is in eind 2015 geheel gesaneerd. In 2016 waren er bouwwerkzaamheden van de woning op de hoek van de Folgeren/Folgeralaan. Het terrein ligt braak, er is geen beplanting aanwezig. De kans is klein dat zich in de tussentijd zeldzame of kwetsbare planten of dieren hebben gevestigd op het perceel. De aanwezige ecologische waarden worden de bouw van de woning niet geschaad.

3.7 Geluid

De geplande woning ligt binnen de geluidscontouren van de wegen de Folgeren en de Folgeralaan. Daarom is de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer van deze wegen berekend. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de gewenste voorgevel aan de Folgeralaan de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (tussen de 50 en 55 dB). De belasting blijft echter onder de maximaal vast te stellen waarde 63 dB. Voor de woning is een hogere waarde vastgesteld. Dit is een losse procedure. Zie Bijlage 1.

3.8 Verkeer en parkeren

Parkeren moet op eigen terrein worden opgelost. Voor een vrijstaande koopwoning in Drachten (rest bebouwde kom) geldt een norm van 2,2 parkeerplaats per woning.

3.9 Kabels en leidingen

Er liggen geen kabels en leidingen in het plangebied die de bouw van de woning belemmeren.

3.10 Conclusie van de omgevingsaspecten

Geen van de omgevingsaspecten vormt een belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling. De omgevingsvergunning kan worden verleend.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de bouw van de woning is de grondexploitatiewet van toepassing.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin ook het verhalen van eventuele planschade is geregeld. Voor de onderdelen 'bouwen' en 'inrit' is de legesverordening van toepassing.

Het plan kan als financieel uitvoerbaar worden beschouwd.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbesluit is met ingang van vrijdag 14 april tot en met donderdag 24 mei 2017 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd ten behoeve van zienswijzen. Tegen het voornemen zijn geen zienswijzen ingediend. De aangevraagde vergunning kan worden verleend en het plan wordt maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

Bijlage 1 Geluidsonderzoek