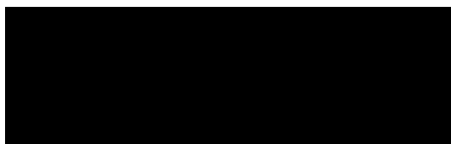


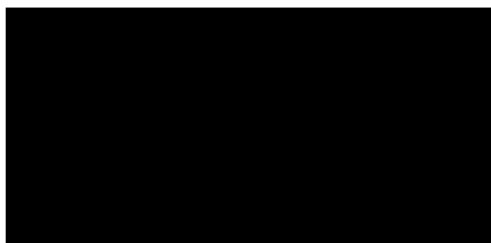
Ruimtelijke onderbouwing

Omloop 50-52
te Drachten

Opdrachtgever:



Architect:



Groningen, 29 april 2019

Kantoor Delft:
Spoorsingel 23
2613 BE Delft

Kantoor Groningen:
Poelestraat 44
9712 KC Groningen

tel: 085-273 54 11
www.ucarchitects.com
info@ucarchitects.com

UC Architects B.V. geregistreerd als architecten in Nederland nr. 1.071115.038. Op alle opdrachten zijn van toepassing De Nieuwe Regeling 2011 Rechtsverhoudingen opdrachtgever-architect (DNR 2011). UC Architects B.V. is geregistreerd in het handelsregister 's Gravenhage nr. 27350866.

BTW-nummer NL821112107B01
IBAN: NL81 RABO0151183864 BIC: RABONL2U

Inhoud

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Leeswijzer	3
2	HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF	4
2.1	Huidige situatie	4
2.2	Beschrijving initiatief	4
2.3	Ruimtelijke inpassing	4
2.4	Verklaring van geen bedenking	5
3	BELEIDSKADER	5
3.1	Rijksbeleid	5
3.2	Provinciaal beleid	6
3.3	Gemeentelijk beleid	6
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	7
4.1	Parkeren	7
4.2	Milieu	7
4.3	Geluid	8
4.4	Water	8
4.5	Bodem	8
4.6	Archeologie	8
4.7	Ecologie	9
4.8	Externe veiligheid	9
4.9	Luchtkwaliteit	10
4.10	Kabels, leidingen en zoneringen	10
4.11	Conclusie van de omgevingsaspecten	10
5	UITVOERBAARHEID	10
5.1	Economische uitvoerbaarheid	10
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
	BIJLAGE 1 – VERKENNEND BODEMONDERZOEK	11
	BIJLAGE 2 – ECOLOGISCHE QUICKSCAN	11
	BIJLAGE 3 – ADVIES VEILIGHEIDSGEBIED	11

1 INLEIDING

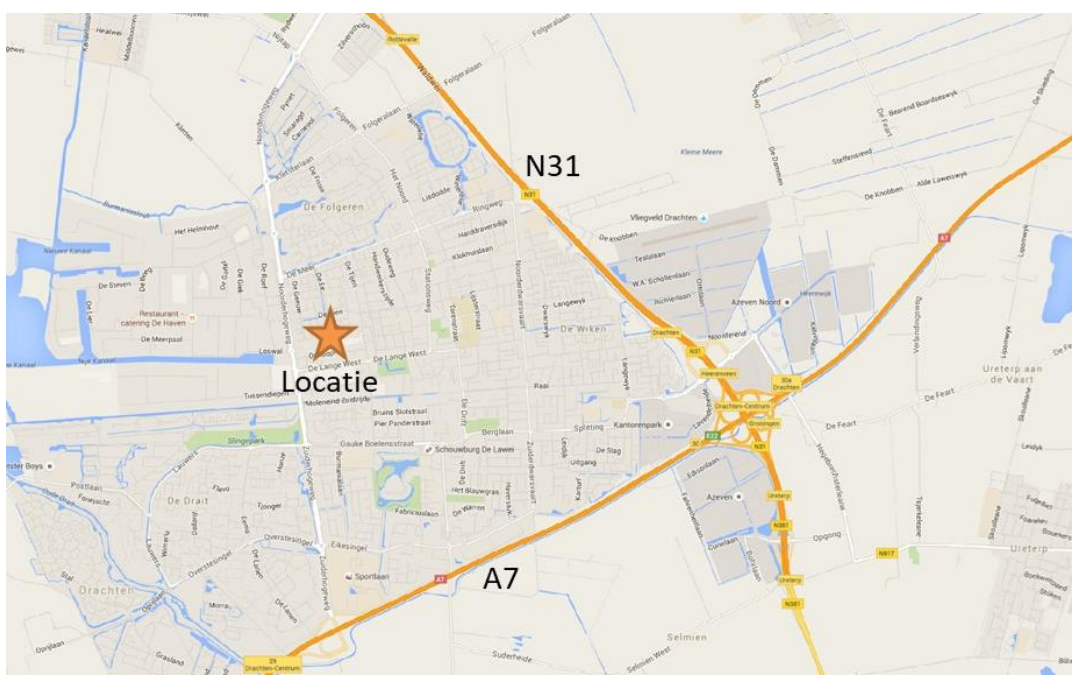
1.1 Aanleiding

Het garagebedrijf aan de Omloop 50-52 is gesloten. Het voornemen is om het kavel te gebruiken voor een nieuw te bouwen horecapand plus parkeerruimte, aansluitend bij de bestaande horeca in het bouwblok. Deze functie is momenteel niet toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Ter voorbereiding is er vooroverleg geweest met de gemeente. In beginsel staat de gemeente positief ten opzichte van de bestemmingsplanwijziging. Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de omgevingsvergunning voor strijdig gebruik van gronden.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de Omloop 50-52. Dit ligt ten westen van het oude centrum. Het bouwblok waarin het plangebied zich bevindt, ligt aan de Omloop, langs de Noorderhogeweg en boven De Lange West. De ligging van het plangebied is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 1

1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de voorgestelde ontwikkeling. In *hoofdstuk 3* wordt het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 4* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 5* de uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

2 HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF

2.1 Huidige situatie

In het door wegen omgeven bouwblok liggen twee percelen. Zie hierbij onderstaande afbeelding. Het naastgelegen perceel wordt reeds gebruikt als horeca en parkeerruimte door de McDonalds. De huidige bebouwing in het plangebied bestaat uit een eenlaagse bedrijfshal die verdeeld is een ruime showroom en enkele kantoorruimtes. Aan het bedrijf vast zit een bedrijfswoning. De begrenzing van het plangebied loopt gelijk met de in het bestemmingsplan toegekende bestemming.



Afbeelding 2

2.2 Beschrijving initiatief

De locatie ligt op zichtafstand van de drukke Noorderhogeweg en grenst aan bestaande horeca. Hierdoor leent de locatie zich goed voor aanvullende horeca. Het voorstel is om de huidige bebouwing te vervangen voor een horecagebouw van in totaal circa 400m² bedrijfsvloeroppervlakte, met bijbehorende parkeerplaatsen en terreininrichting, wat zich beter voegt in het bouwblok en de omgeving.

2.3 Ruimtelijke inpassing

De bestaande bebouwing in het bouwblok als geheel heeft geen functionele en ruimtelijke samenhang. De horecafunctie omarmt het plangebied. Het gelijktrekken van de functies zorgt voor een heldere structuur in het gebied.

Momenteel ligt de bebouwing op het plangebied met de rug naar de McDonalds toe. Met dit initiatief wordt meer samenhang voorgesteld in het bouwblok.

2.3.1 Stedenbouwkundige inpassing

Door de bebouwing te concentreren op de hoek van het bouwblok ontstaat een scherpere contour van het blok. De binnenruimte wordt geopend en sluit aan op het bestaande parkeerterrein. De gewenste wijzigingen zorgen voor samenhang in functie, bebouwing, openheid en oriëntatie. Zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 3

2.3.2 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Voor de omliggende bedrijven worden door dit initiatief geen beperkingen verwacht in ontwikkelingsmogelijkheden. Dit is mede onderzocht met een planschade risicoanalyse. Hieruit bleek dat geen beperkingen optreden in de bestaande exploitaties en de functionaliteit van de omliggende bedrijven niet wordt aangetast. Het aantal toegestane bedrijfstypen blijft mogelijk.

Ruimtelijk heeft het voorgestelde initiatief geen consequenties. De huidige toegestane bouwhoogte wordt niet overschreden.

2.4 Verklaring van geen bedenking

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

Het plangebied valt onder categorie 1; het ligt binnen de bebouwde kom. Een verklaring van geen bezwaar is voor deze bestemmingsplanwijziging niet vereist.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met deze structuurvisie laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer dan eerder het geval was over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk heeft gekozen voor een selectieve inzet van rijksbeleid op dertien nationale belangen. Uitsluitend voor deze belangen is het Rijk direct verantwoordelijk en wil hier resultaten op boeken. Buiten de hieronder genoemde dertien belangen hebben de decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen. In het plangebied spelen geen concrete Nationale Ruimtelijke Belangen.

3.1.2 Besluit algemene regels Ruimtelijke Ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de inmiddels veertien aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen uit het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

Provincie Friesland heeft in de Verordening Romte Fryslân 2014 regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

De provinciale ruimtelijke belangen zijn vastgelegd in het Streekplan. Daarnaast staan provinciale ruimtelijke belangen in andere documenten die door Provinciale Staten zijn vastgesteld, zowel in het spoor van de ruimtelijke ordening, als in de andere provinciale omgevingsplannen zoals het provinciaal waterhuishoudingsplan, het provinciaal milieubeleidsplan en het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Zoals gezegd is na medio 2011 aanvullend provinciaal beleid geformuleerd inzake de veehouderij, intensieve veehouderij, landschap en cultuurhistorie (Grutsk op 'e Romte) en weidevogels.

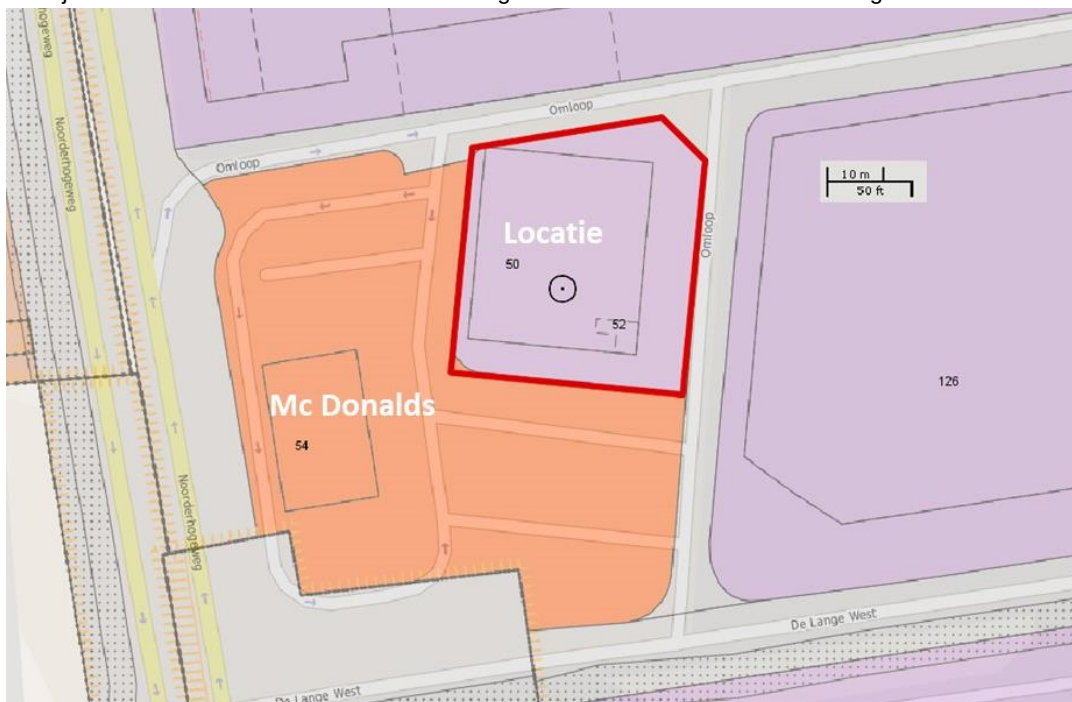
Uitgangspunt is dat niet meer geregeld wordt dan noodzakelijk is. Dubbele regelgeving wordt vermeden. Wat elders al goed geregeld is (zoals in het Barro of in sectorale wet- en regelgeving) is niet opgenomen in de verordening. Bij de wijze van regeling rekening gehouden met de verantwoordelijkheid van gemeenten.

In de regels staan geen beperkingen ten aanzien van dit initiatief, naast wat in deze ruimtelijke onderbouwing is uitgewerkt.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is Bestemmingsplan Drachten de Swetten. De huidige bestemming is Bedrijventerrein-2. Voor dit initiatief zou dit omgezet moeten worden naar het aangrenzende Horeca-2.



Afbeelding 4

Binnen het bouwvlak is het maximale bebouwingspercentage is 70% en de maximum bouwhoogte 15 meter. Aan de noordoostzijde van het plangebied steekt het initiatief iets buiten de bouwgrenzen. Op dit punt zou het bestemmingsplan eveneens aangepast moeten worden. De geplande bebouwing blijft met ongeveer 8 meter bouwhoogte ruim binnen de maximale bouwhoogte. Het maximale bebouwingspercentage wordt niet overschreden.

3.3.2 Overige bestemmingsplannen

Andere bestemmingsplannen die voor het plangebied van kracht zijn, zijn: Partitiële herziening Wonen-werken en Werk aan huis, Paraplubestemmingsplan regeling aan- en uitbouwen en bijgebouwen, Parapluplan terrassen Smallingerland en Parapluplan parkeernormen.

De eerste twee bestemmingsplannen zijn niet relevant voor dit initiatief. Binnen het parapluplan terrassen is het reeds met een binnenplanse vrijstelling om een horecaterras onder voorwaarden toe te staan. Een horecaterras maakt onderdeel uit van het bouwplan.

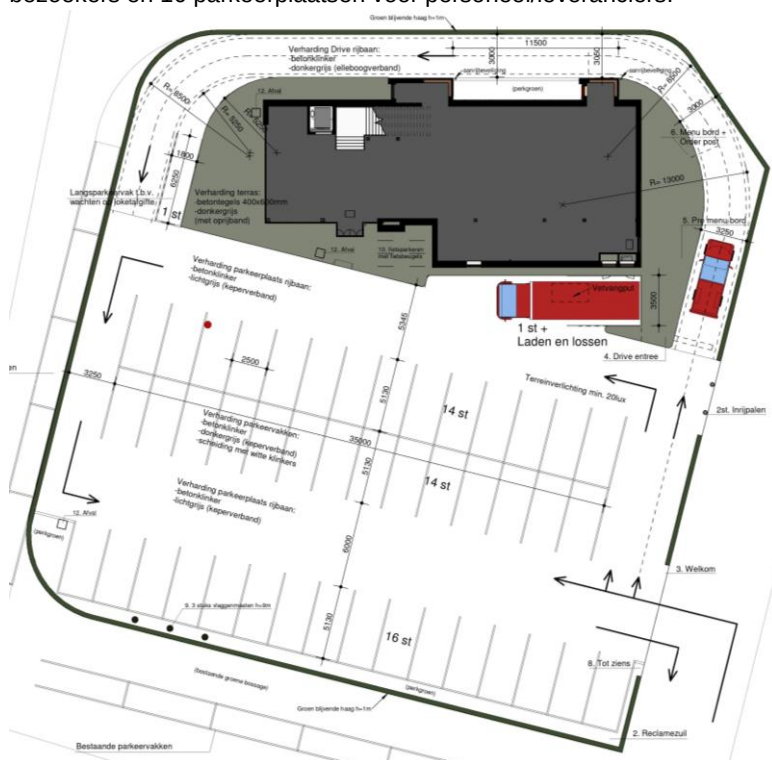
In het Parapluplan parkeernormen staat omschreven hoe de parkeerbehoefte dient te worden berekend en opgelost. Dit is onderdeel geweest van het vooroverleg. De parkeernormen, de parkeerbehoefte en het oplossen van de parkeerbehoefte staat in hoofdstuk 4 nader omschreven.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Parkeren

De parkeerbehoefte van de nieuwe functie is omschreven in de parkeernormennota 2015. Voor een restaurantfunctie buiten de centrumschil is de norm vastgesteld op 13pp/100m² bedrijfsoppervlakte, waarbij 80% van de parkeerplaatsen aan bezoekers wordt toegerekend.

Het planinitiatief gaat uit van maximaal 400m² bedrijfsvloeroppervlakte. Dit geeft volgens bovenstaande norm een parkeerbehoefte van 52 parkeerplaatsen, waarvan afgerond 42 parkeerplaatsen voor bezoekers en 10 parkeerplaatsen voor personeel/leveranciers.



Afbeelding 5

Op het terrein wordt voorzien in 46 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte van de bezoekers wordt geheel op eigen terrein opgelost. Het tekort van de personeelsparkeerplaatsen (6pp) wordt duurzaam, minimaal 10 jaar, gehuurd op loopafstand.

4.2 Milieu

Voor het initiatief is een ecologische quickscan gemaakt – Bijlage 2. In het onderzoek is geconcludeerd dat het plan niet in strijd is met de Wet natuurbescherming, mits gewerkt wordt buiten de broedtijd of het plangebied tijdig ongeschikt gemaakt wordt voor broedvogels.

4.3 Geluid

Ten aanzien van geluidshinder is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Aangezien de naastgelegen horeca dichterbij de Noorderhogeweg ligt is de gerechtvaardigde verwachting dat de normen voor dit plangebied hieraan gelijk zijn. Van een akoestisch onderzoek wordt om deze redenen afgezien.

Het voornemen voorziet in het afwijken van de geldende bedrijfsbestemming ten behoeve van de vestiging van een horecabedrijf. Een horecabedrijf is niet een geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Ook is beoogde functie geen inrichting die valt onder artikel 41 van de Wet geluidhinder. Er gelden daarmee geen streefwaarden of andere eisen op grond van de Wet geluidhinder.

Voor een goede ruimtelijke ordening moet ook bij het ontbreken van eisen op grond van de Wet geluidhinder naar geluideffecten van het voorgenomen initiatief worden gekeken. De horeca inrichting veroorzaakt een geluidsemissie. In de directe omgeving zijn geen geluidgevoelige objecten aanwezig of op grond van het geldende bestemmingsplan toegestaan. Ook na realisatie van het voornemen is daarom een goed woon- en werkklimaat aanwezig.

4.4 Water

Voor het bouwplan is een watertoets aangevraagd via www.dewatertoets.nl. Uit de watertoets blijkt dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Er is geen waterschapsbelang. De functiewijziging heeft geen negatieve effecten op de waterhuishouding. Het Wetterskip Fryslân heeft de melding vanuit de watertoets ontvangen en gearhiveerd. Er hoeft geen nader contact opgenomen te worden met Wetterskip Fryslân.

4.5 Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied. Er is verkennend bodemonderzoek gedaan – Bijlage 1. De conclusie is dat er op grond van de onderzoeksresultaten geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw. De resultaten geven geen aanleiding voor aanvullend bodemonderzoek.

4.6 Archeologie

In het Verdrag van Malta is vastgelegd dat bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek verricht moet worden naar mogelijke verstoringen van archeologische waarden in het plangebied. Om vast te stellen hoe groot de kans is dat er archeologische waarden geschaad worden bij dit initiatief, is de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra geraadpleegd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de steentijd-bronstijd en ijzertijd-middeleeuwen.

In de periode steentijd-bronstijd is voor dit plangebied vastgelegd dat onderzoek nodig is bij grote ingrepen. Van deze gebieden wordt vermoed, op basis van eerder onderzoek dat eventuele aanwezige archeologische resten uit de steentijd al ernstig verstoord zijn. Alleen bij zeer omvangrijke ingrepen van meer dan 2,5 hectare is onderzoek vereist. Deze grootte wordt hier niet gehaald; nader onderzoek is niet nodig.

Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen valt het plangebied in het vlak 'karterend onderzoek 3'. 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 zicht 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 dan 5000 m² een karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen. Het voorliggende plan blijft ruim onder de voorgeschreven grens; nader onderzoek is niet nodig.



Afbeelding 6

4.7 Ecologie

Bij het plan dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen *gebiedsbescherming* en *soortenbescherming*. Uitgangspunt is dat met beide geen strijdigheid ontstaat.

4.7.1 Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) negatieve effecten op de natuurwaarden binnen deze gebieden hebben, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden of van een EHS gebied.

Voor dit initiatief worden geen belastende functies geregeld. Ook vinden er geen fysieke ingrepen plaats. De functiewijziging heeft geen effecten op de beleidsdoelstellingen van de EHS.

4.7.2 Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Zie hiervoor de Ecologische quickscan en de omschrijving bij punt 4.2 Milieu.

Voor alle soorten blijft de algemene zorgplicht van kracht.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

4.8.1 Algemeen

In de omgeving van KFC zijn risicobronnen aanwezig die van invloed zijn op de gewenste activiteit. Dat zijn:

- Een LPG tankstation, dat valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Een ondergrondse hoge druk leiding voor het transport van aardgas, valt onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Een bedrijf dat valt onder de regels van het Besluit risico's zware ongevallen (Brzo)
- Transport van gevaarlijke stoffen over de Noorderhogeweg, valt onder het Besluit externe veiligheid transportroutes.

Om de risico's inzichtelijk te maken is door ons bureau Externe Veiligheid onderzoek uitgevoerd en hebben wij advies gevraagd aan Brandweer Fryslân. De adviezen zijn als bijlage bijgevoegd. Het advies van de brandweer is verwerkt in het advies van het bureau EV.

4.8.2 Samenvatting van de toetsing

Normen waaraan is getoetst zijn:

Plaatsgebonden risico (PR):

Dit betreft afstandseisen, die moeten worden gezien als grenswaarde (harde norm) waarvan niet kan worden afgeweken.

Groepsrisico (GR):

Het groepsrisico is afhankelijk van de bevolkingsdichtheid rondom een risicovolle activiteit. Dit betreft geen harde norm, maar een oriëntatie waarde. Daarvoor bestaat een verantwoordingsplicht.

Aan het PR wordt in deze situatie voldaan. Er is sprake van een geringe toename van het GR. Deze toename kan worden toegeschreven aan het transport van gevaarlijke stoffen over de weg. De oriëntatiewaarde wordt niet overschreden.

Uit het advies van Brandweer Fryslân blijkt dat voor de zelfredzaamheid, de opkomsttijd, de bereikbaarheid en de beschikbaarheid van bluswater geen knelpunten aanwezig zijn.

De brandweer adviseert voor de BHV organisatie om geen verzamelplaatsen aan de westzijde te realiseren en om de vluchtroutes van de risicobron af te situeren.

Een uitgebreide toelichting is opgenomen in het advies van het Bureau externe veiligheid. Dit advies is samen met het advies van Brandweer Fryslân opgenomen in de bijlage – Bijlage 3.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de risico's iets toenemen, maar dat de normen uit de wetgeving die van toepassing is, geen belemmering geven voor de nieuwe ontwikkeling.

4.9 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. Aangezien de naastgelegen horeca dichterbij de Noorderhogeweg ligt is de gerechtvaardigde verwachting dat de normen voor dit plangebied hieraan gelijk zijn en er door de functiewijziging geen negatieve effecten zijn op de luchtkwaliteit. Voorts zijn in Smallerland nergens problemen met betrekking tot het overschrijden van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.10 Kabels, leidingen en zoneringen

In of nabij het plangebied lopen geen leidingen of kabels die voorzien moeten worden van een planologische regeling.

4.11 Conclusie van de omgevingsaspecten

Geen van de omgevingsaspecten zorgt voor een belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht worden respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of:

1. de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en
2. het project naar objectieve maatstaven vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

De kosten voor het plan en de planontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Met betrekking tot de dekking van de door de gemeente te maken kosten kan worden vastgesteld, dat de gemeentelijke kosten via de te betalen legesvergoeding worden gedekt.

De gemeente en de initiatiefnemer zullen middels een planschadeovereenkomst sluiten waarin wordt afgesproken dat de tegemoetkoming in planschade die de gemeente eventueel zou moeten uitkeren, worden afgewenteld op de initiatiefnemer.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De omgevingsaanvraag zal de uitgebreide procedure volgen. Indien de gemeente voornemens is het bouwplan inclusief de afwijking van het bestemmingsplan te vergunnen, dan zal dit voornemen gepubliceerd worden. Tegen het voornemen kunnen zienswijzen ingebracht worden. Op basis van eventuele zienswijzen wordt een besluit genomen over de omgevingsaanvraag en de afwijking van het bestemmingsplan. Dit besluit staat open voor bezwaar. Met deze procedure is de maatschappelijke uitvoerbaarheid voldoende gewaarborgd.

BIJLAGE 1 – VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 2 – ECOLOGISCHE QUICKSCAN

BIJLAGE 3 – ADVIES VEILIGHEIDSREGIO