

Ruimtelijke onderbouwing realisatie 19 rijwoningen, 6 vrijstaande woningen en 4 2¹kapwoningen aan de Klaverweide en de Burefen te Drachten

1. Inleiding

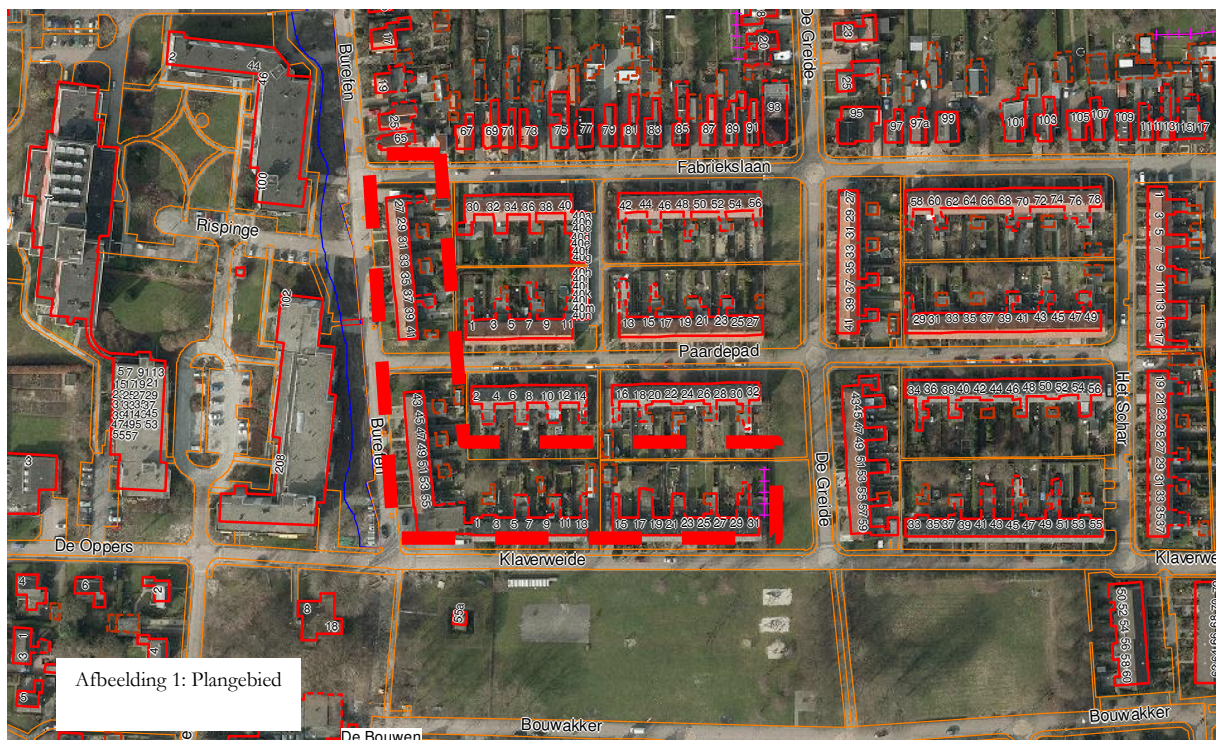
1.1. Aanleiding

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor o.a. de realisatie van 19 rijwoningen, 6 vrijstaande woningen en 4 2¹ kapwoningen aan de Klaverweide en Burefen te Drachten.

De aanvraag past niet binnen het vigerende bestemmingsplan De Bouwen 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 De Bouwen in Drachten.



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

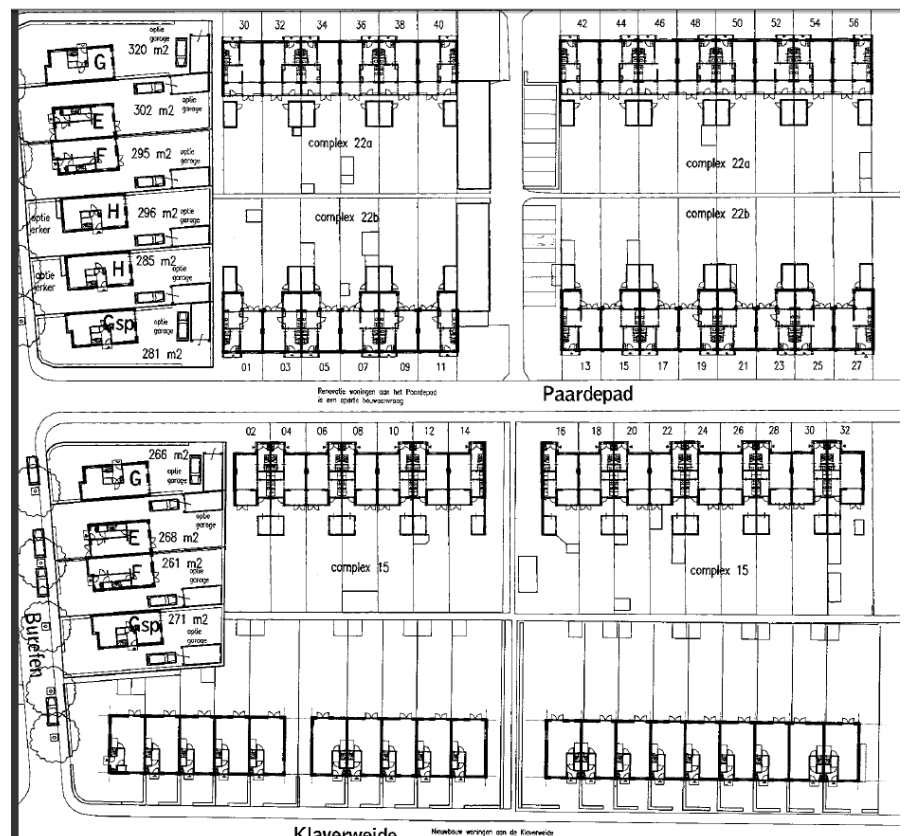
2.1 Huidige situatie

Er worden 31 woningen en 1 winkel gesloopt. Verwezen wordt naar afbeelding 2.



2.2 Toekomstige situatie

Verwezen wordt naar afbeelding 3. Aan de Klaverweide worden 19 rijenwoningen van 3 lagen gerealiseerd. Aan de Burefen worden 6 vrijstaande woningen en 4 2^1 kapwoningen gerealiseerd (2-laags met een kap). Voor de situering wordt verwezen naar afbeelding 3.

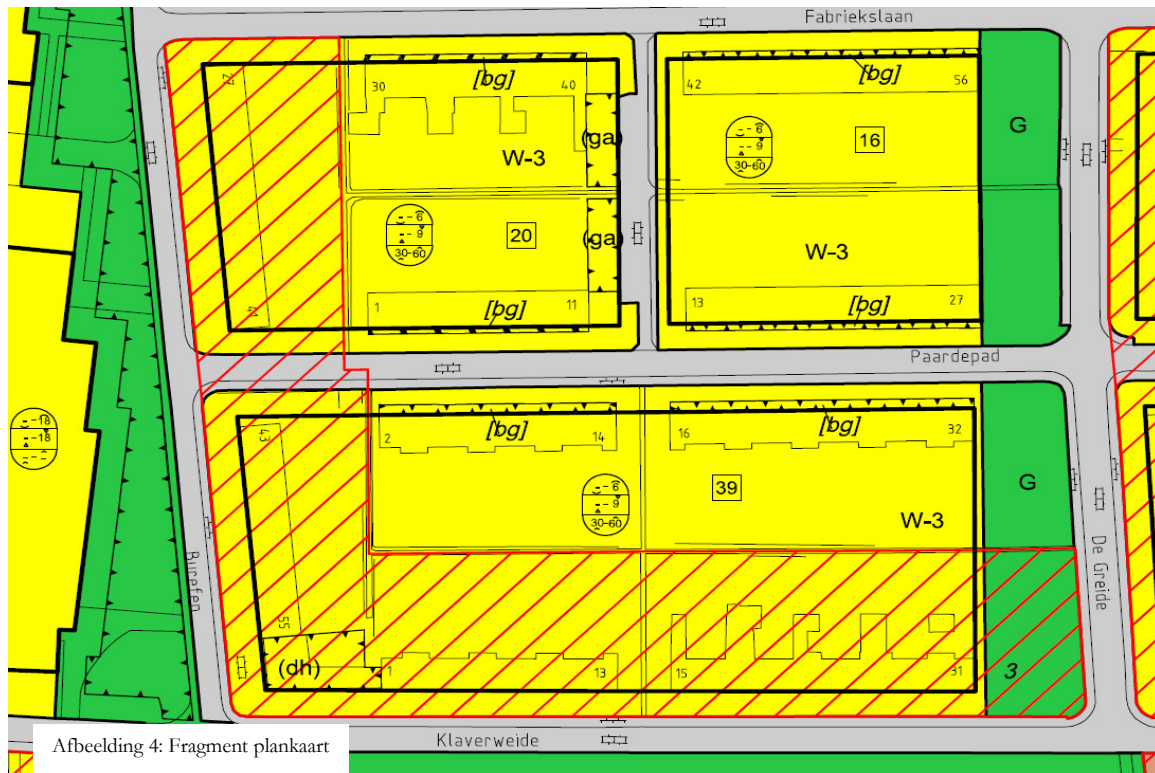


3. Beleidskader

3.1 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse is het bestemmingsplan De Bouwen van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 9 maart 2010 vastgesteld door de gemeenteraad.

Alle percelen hebben de bestemming "Wonen 3", wat inhoudt dat hier rijenwoningen mogen worden gerealiseerd. De vrijstaande en 2[^]1 kap woningen passen niet binnen deze bestemming. De 19 rijenwoningen passen niet in het bestemmingsplan, omdat deze een minimale dakhelling van 30 graden voorschrijft voor woningen. De rijenwoningen hebben echter een platdak. Ook worden alle woningen iets hoger dan de in het bestemmingsplan maximaal toegestane 9 meter.



3.2 Woonplan

Het plan past binnen het vastgestelde en door de provincie geaccordeerde Woonplan.

3.3 Wijkvisie De Bouwen

In de wijkvisie De Bouwen staat voor deze locatie opgenomen, dat nader moet worden uitgezocht of er ingrijpende renovatie moet worden uitgevoerd danwel (gedeeltelijke) sloop en nieuwbouw. Voor de stroken aan de Klaverweide en de Burefen is gekozen voor sloop en nieuwbouw.

Omdat het uiteindelijke bouwplan niet past binnen de welstandscriteria, die de wijkvisie voor deze locatie geeft, is in dat kader een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het bouwplan past hierbinnen.

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.

IJzertijd-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 5.000m² een karterend archeologisch onderzoek (van minimaal 6 boringen) uit te laten voeren. Het gebied is kleiner dan 5.000 m². Daarom is onderzoek niet nodig.

Steentijd-Bronstijd

Voor deze periode is op de Cultuurhistorische kaart aangegeven dat 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 maken wij daarom voor zeer omvangrijke ingrepen van meer dan 2,5 hectare. De voorgenomen bodemingrepen kunnen derhalve vanuit archeologisch oogpunt zonder bezwaar worden uitgevoerd.

Daarnaast blijkt uit het archeologisch vooronderzoek Plangebied De Bouwen te Drachten (RAAP-notitie 2765) dat geen aanvullende archeologisch onderzoek noodzakelijk is voor deze locatie.

4.2 *Luchtkwaliteit*

Deze nieuwe ontwikkeling wordt getoetst aan de Wet luchtkwaliteit. 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 de Wet luchtkwaliteit worden overschreden, zodat naar verwachting deze ontwikkeling ook geen consequenties met betrekking tot de Wet luchtkwaliteit 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*

Uit het Advies natuurwaarden De Bouwen (d.d. 5 december 2008, 232 00 05 1811) is gebleken dat m.b.t. vleermuizen een ontheffing van de Flora- en Faunawet noodzakelijk is om het bouwplan te realiseren. Deze is aangevraagd bij de Dienst regelingen van het Ministerie van Economische zaken, Landbouw en Innovatie en loopt dus een afzonderlijk traject. De omgevingsvergunning zal worden verleend onder de voorwaarde dat voordat de bouw begint, de ontheffing ook moet zijn verleend.

4.5 *Water*

Ten behoeve van het plan is een watertoets uitgevoerd d.m.v. het gebruikmaken van de digitale watertoets.

Bij brief van 20 september 2011 (kenmerk WFN1113023) deelt het Wetterskip mee, dat er geen compensatie hoeft te worden gerealiseerd voor het bouwplan. Wel zal een Watergunning moeten worden verleend, indien er een souterrain wordt gerealiseerd en het daarvoor nodig is om het grondwater te verlagen. Dit is niet het geval.

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 in een onderzoek van 11 augustus 2011 (MUG ingenieursbureau, dossier-nummer 51058711) aangetoond dat er geen aanleiding is voor nader onderzoek. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen risico's voor de volksgezondheid en/of milieu op de betreffende percelen. De locatie is derhalve geschikt voor het beoogde gebruik.

5. **Uitvoerbaarheid**

5.1 *Economisch*

Met de aanvrager is een overeenkomst gesloten. De kosten van grondexploitatie zijn met andere woorden niet noodzakelijk en om die reden kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro. Derhalve kan het plan als economisch haalbaar worden bestempeld.

5.2 *Maatschappelijk*

5.2.1 *Overleg*

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

- Wetterskip Fryslân.

Reactie:

E.e.a. is verwerkt onder paragraaf 4.5.

5.2.2 *Ontwerp beschikking*

De ontwerpbeschikking heeft ter inzage gelegen vanaf vrijdag 2 december 2011.

Zienswijzen:

.....

Bijlagen

- Brief Wetterskip Fryslân, wateradvies
- Afschrift aanvraag Ontheffing van de Flora- en faunawet.