

Ruimtelijke onderbouwing

**Bouw en verbouw
t.b.v. een bijzondere woonvorm en BSO
aan de
Torenstraat 14 te Drachten**



Hoofdstuk 1 Inleiding

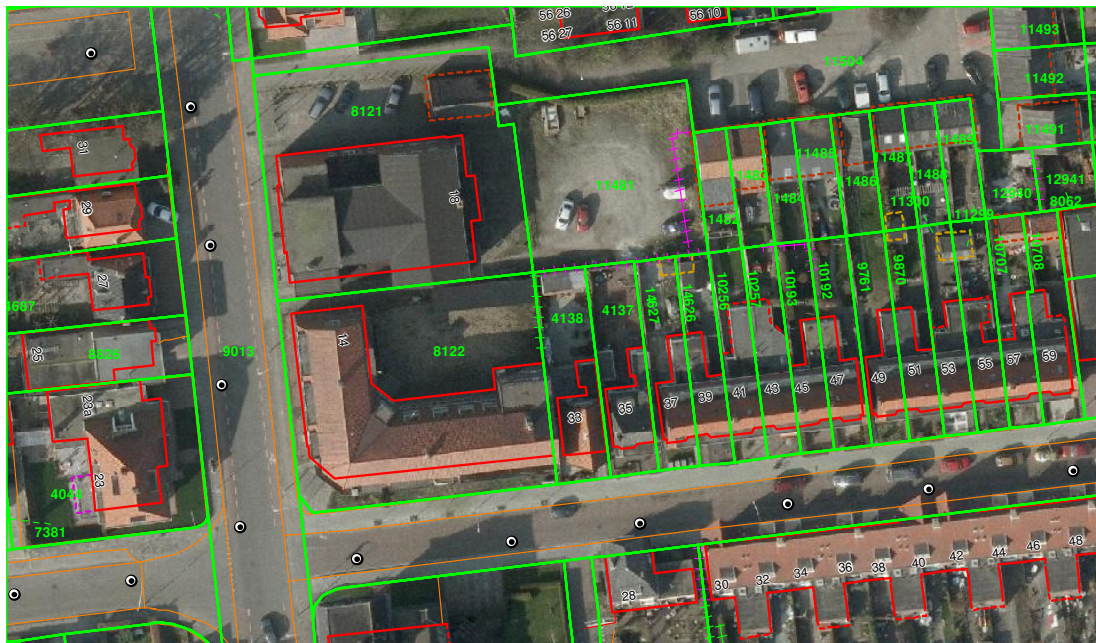
1.1 Aanleiding

Op 8 juni 2012 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de verbouw van het bestaande pand en het realiseren van extra bebouwing ten behoeve van een bijzondere doelgroep aan de Torenstraat 14. Het terrein achter de Torenstraat 18 wordt bij het terrein betrokken.

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.

1.2 Locatie van de ontwikkeling

De verbouw en het realiseren van het nieuwe gebouw zullen plaatsvinden op het perceel Torenstraat 14 (kadastraal bekend als gemeente Drachten, sectie A, nr. 8122). Het terrein dat gebruikt wordt voor parkeren, buitenspeelplaats en tuin/erf bij het perceel aan de Torenstraat 14 ligt achter Torenstraat 18 (kadastraal bekend als gemeente Drachten, sectie A, nr. 11481).

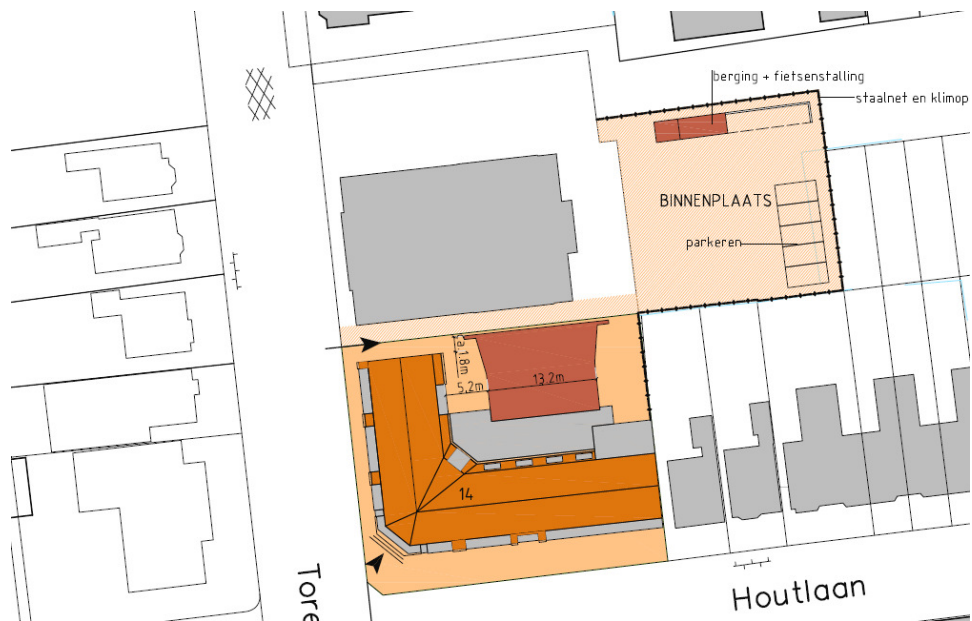


1.3 Beschrijving ontwikkeling

In het bestaande, karakteristieke pand aan de Torenstraat 14 zullen 14 appartementen voor een bijzondere doelgroep worden gerealiseerd.

Achter het bestaande pand, op het hetzelfde perceel, wordt een nieuw gebouw van ongeveer 106 m² en 9,50 meter hoog gerealiseerd (even hoog als het bestaande pand). In dit gebouw worden een naschoolse dagbehandeling en 2 appartementen voor een voor een bijzondere doelgroep 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 ten behoeve van deze functie.



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 woontraininggroep. 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.

BSO

Tjallingahiem wenst aan de Torenstraat 14 tevens de mogelijkheid om een BSO in Drachten te huisvesten. Dit wordt door Tjallingahiem Naschoolse Dagbehandeling genoemd. Dit is een vorm van ambulante behandeling ter voorkoming van uithuisplaatsing.

Kinderen/jongeren worden aansluitend op de schooltijden behandeld tot 19.00. Dit ontlast het gezin en herstelt in het gezinssysteem de draaglast draagkracht verhouding.

In de BSO worden 8 à 9 kinderen in de leeftijd van 9 t/m ongeveer 18 jaar opgevangen door Tjallingahiem.

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 Welstand

De gemeente Smallingerland heeft een Welstandsnota, die in 2004 is vastgesteld. In deze nota zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het bouwplan is door welstandsadvisering Hûs en hiem getoetst aan de Welstandsnota. Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand (zie adviesnr. W11SMA180-2).

2.2.2 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

Beide percelen vallen 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. Daarnaast geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 10 meter en een maximaal bebouwingspercentage van het bouwvlak van 50%.

Het perceel achter de Torenstraat 18 heeft de bestemming Verkeer-Verblijf. Dit houdt in, dat deze gronden mogen worden gebruikt voor wegen, straten en pleinen, parkeervoorzieningen en voet- en rijwielpaden. Gebouwen ten dienste van deze bestemming mogen maximaal 75 m³ inhoud hebben en maximaal 4 meter hoog zijn.

Strijdigheid bestemmingsplan

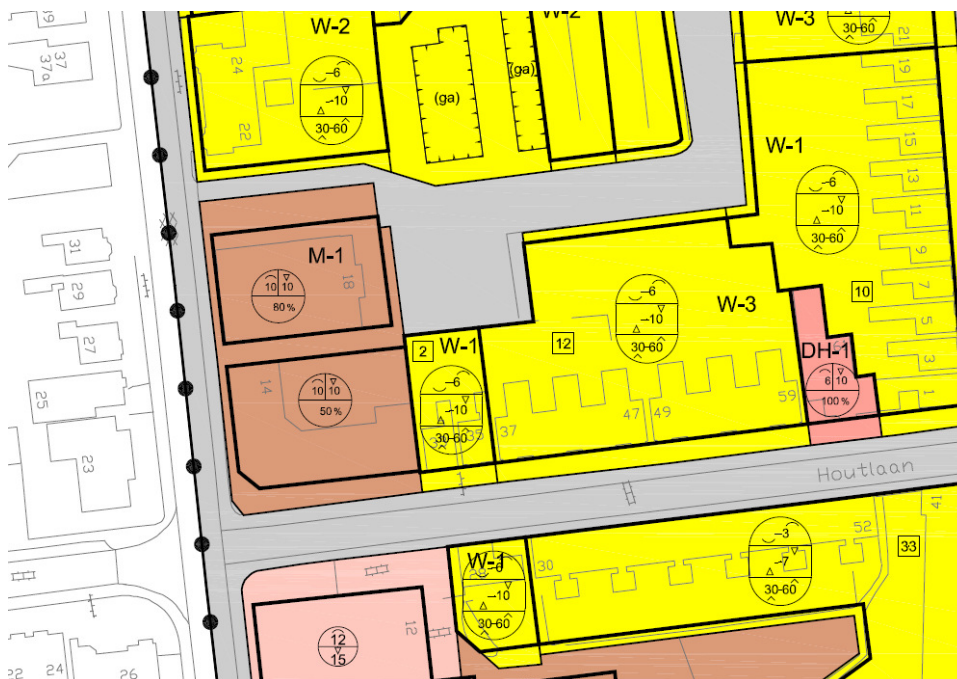
Het beoogde plan past niet in het bestemmingsplan, omdat:

Torenstraat 14:

- het maximale bebouwingspercentage van 50% worden overschreden;
- er wordt overnacht/tijdelijk gewoond.

achter Torenstraat 18:

- het gebruik van het perceel (parkeren, tuin/erf en speelterrein) ten behoeve van de maatschappelijke functie, gevestigd in de Torenstraat 14, qua gebruik niet past in de openbare bestemming Verkeer-Verblijf. Omdat het gebruik niet passend is, past de berging/fietsenstalling ook niet.



Hoofdstuk 3 Onderbouwing

a. Ruimtelijke inpasbaarheid

Het realiseren van de nieuwe bebouwing vindt plaats achter het bestaande karakteristieke pand. Vanaf de straat is er geen zicht op de nieuwe bebouwing en derhalve wordt er geen afbreuk aan het bestaande straatbeeld gedaan.

Het nieuwe gedeelte, achter het bestaande bouwblok, komt op meer dan vijf meter uit de zijdelingse perceelsgrens te staan. Het betreft een achterzijde van een blok. Reeds in de huidige toestand is sprake van een ingesloten situatie. Het nieuwe bouwblok komt weliswaar dicht bij de zijdelingse perceelsgrens te liggen, maar belemmert voor de aanpalende percelen het uitzicht naar achteren niet.

Voor de situatie is een bezonningsstudie gedaan (zie bijlage 1). Hieruit blijkt dat in het voorjaar/najaar (21 maart is gelijk aan 21 september) in de middag sprake is van schaduw over de aangrenzende percelen. Hierbij moet de kanttekening worden gemaakt dat voor het perceel met huisnummer 35 dit hoofdzakelijk wordt veroorzaakt door het bestaande gedeelte langs de Houtlaan. Gedurende de zomerperiode valt de schaduw, vanwege de nieuwbouw, vanaf het einde van de middag en dan alleen over het aangrenzende perceel. Wij achter dit aanvaardbaar.

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.

Wat betreft de vestiging van de BSO kan worden gesteld, dat deze al in het huidige bestemmingsplan past. Dit geldt niet voor het bijbehorende speelterrein, achter de Torenstraat 18. Het is mogelijk dat omwonenden kinderen horen spelen op dat terrein. Het gaat echter om een beperkt aantal kinderen (8 à 9) in een wat oudere leeftijd (9-18 jaar), waarbij professioneel toezicht is. Het terrein is redelijk open, waardoor geen sprake is van een klankkasteffect. De gemeente is van mening dat het geluid van spelende kinderen past binnen een wijk. Maatschappelijke voorzieningen zoals scholen en ook een kinderopvang horen en passen binnen de sociale structuur van een woonwijk en daar hoort eventueel ook menselijk geluid bij.

c. Milieu

De BSO heeft geen functionele of technische binding met het woongedeelte. Een BSO is op zichzelf geen inrichting op grond van de Wabo. Wanneer er sprake is van een elektromotorisch vermogen, gelijk of meer dan 1.5 kW, wordt de BSO wel een inrichting en daarmee het speelterrein ook. Het betreft in dat geval een type-A-inrichting. Een type-A-inrichting is niet meldingsplichtig op grond van het Activiteitenbesluit, maar moet wel voldoen aan de (geluids)eisen die gelden op grond van dat besluit. Spelende kinderen zijn echter uitgezonderd van de geluidseisen van het Activiteitenbesluit.

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder is niet van toepassing, omdat de Torenstraat en de Houtlaan 30-km-wegen betreffen.

d. 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.

Achter Torenstraat 18: Voor deze locatie is in oktober 2012 een verkennend onderzoek, een nader onderzoek, een asbest- en bodemonderzoek en een partijkeuring niet-vormgegeven bouwstof conform Besluit bodemkwaliteit uitgevoerd (11F353.R02, 11F353.R03, 11F353.R04 en 11F353.R01). Als terreinverharding is een slakkenlaag op de bodem aangebracht. Deze laag is dermate verontreinigd dat, deze voor het beoogde gebruik moet worden verwijderd. Door de aard van de verontreiniging is geen hergebruik van deze slakken mogelijk. Deze moeten worden afgevoerd naar een erkende verwerker. De onderliggende bovengrond is licht verontreinigd. Deze licht verontreiniging (indicatief kwaliteitsklasse wonen) vormt geen belemmering voor de beoogde functie.

e. 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.

f. Ecologie

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

g. 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.

h. Water

Via de website www.dewatertoets.nl is een digitale watertoets uitgevoerd. De uitkomst van de digitale watertoets is dat Wetterskip Fryslan aangeeft dat de Normale procedure moet worden gevolgd. Het resultaat hiervan is opgenomen in bijlage 2. Het Wetterskip heeft geen bezwaren tegen het plan. Eventuele maatregelen zullen door de aanvrager worden opgevolgd.

h. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang.

Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

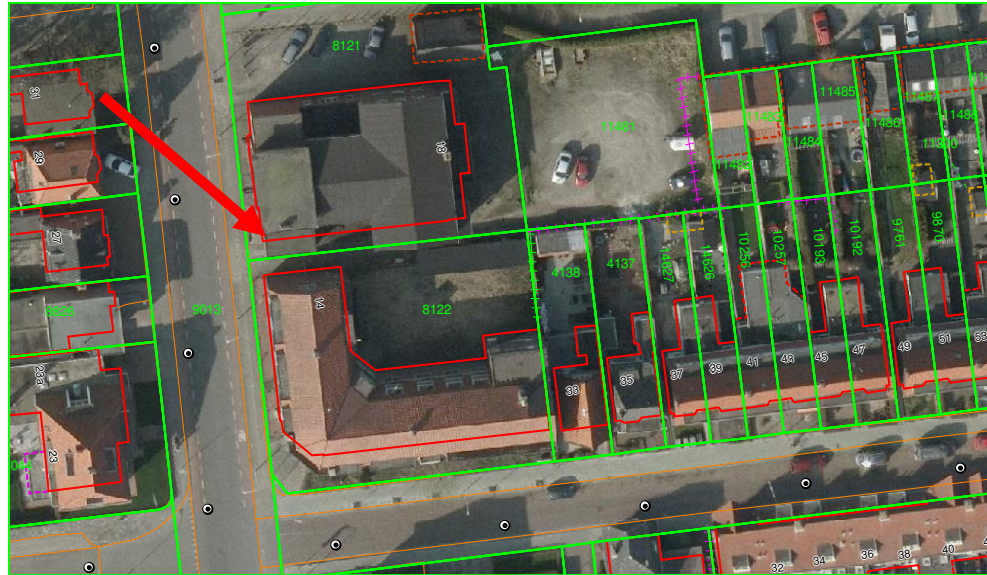
Gezien de actualiserende aard van dit plan, draagt het plan "niet in betekenende mate" bij aan de luchtkwaliteit.

In het kader van luchtkwaliteit kan volgens het *Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)* van 1 december 2008 nog sprake zijn van gevoelige bestemmingen (scholen ten behoeve van onderwijs voor minderjarigen, kinderdagverblijven, verzorgings-, verpleeg-, en bejaardenhuizen). Deze mogen niet binnen 300 meter van rijksweg en 50 meter van provinciale weg en bij een overschrijdingssituatie gebouwd worden. In het plangebied is hier geen sprake van. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de *Wet milieubeheer* wat betreft luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

j. 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 (en 16 cliënten):

08.00	09.00 uur	2 medewerkers
09.00	14.00 uur	1 medewerkers
14.00	15.00 uur	2 medewerkers
15.00	16.00 uur	3 medewerkers
16.00	23.00 uur	2 medewerkers
23.00	08.00 uur	1 medewerkers

Tweewekelijks: teamoverleg: max. 9 medewerkers a drie uur

Incidenteel aanwezig: gedragswetenschapper en manager

Geen van de cliënten heeft een auto.

Naschoolse dagbehandeling

Ma-di-do-vr : 13.00 – 19.30 uur en op wo: 11.00 – 19.30 uur: 2 medewerkers.

Incidenteel aanwezig: gedragswetenschapper en manager

Aantal kindplaatsen is 8 a 9

Vervoer gebeurt middels taxivervoer (busjes).

Conclusie

Op het maatgevende moment zijn er 6 medewerkers aanwezig op het gehele perceel.

Parkeernorm voor personeel is 0.7 pp per medewerker. Dit betekent dat er ten behoeve van het personeel $6 * 0.7 = 4.2$, dus 5 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 10 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 5 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.

De resultaten van zowel het vooroverleg met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden, zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

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 is 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 hebben voor een ieder gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend. Deze worden behandeld in de 'zienswijzennotitie Torenstraat 14 te Drachten'.

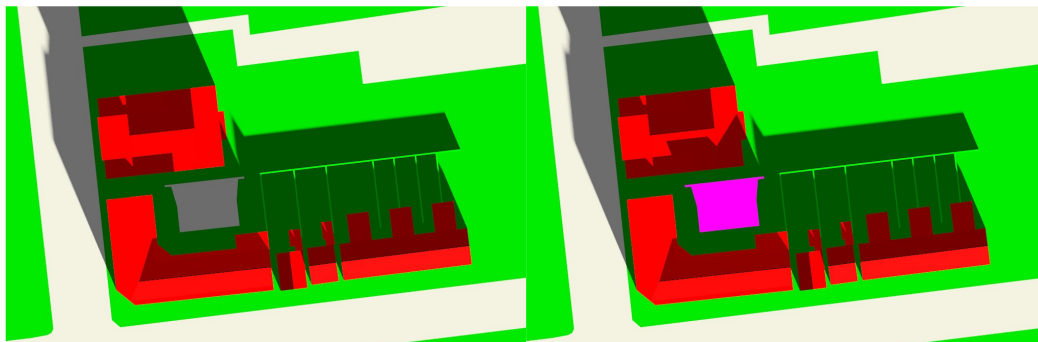
Hoofdstuk 5 Slot

Het voorliggende document strekt tot een goede ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan ten behoeve van de bouw en verbouw t.b.v. een bijzondere woonvorm en BSO 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.

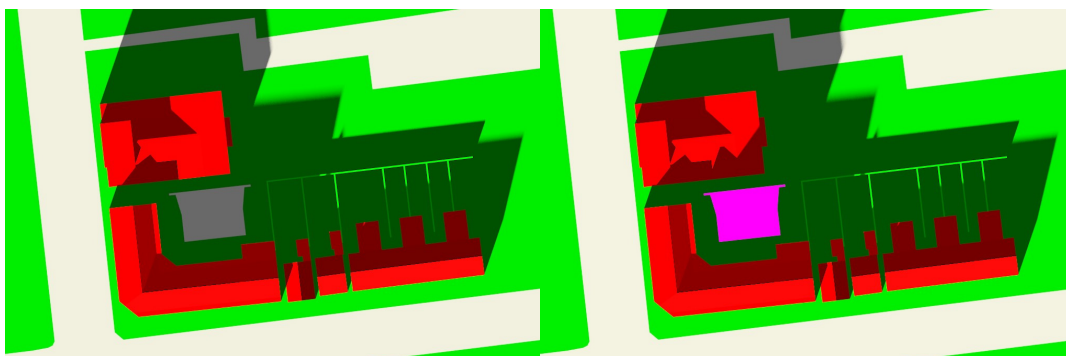
Daarom kan worden gesteld dat het aanvaardbaar is, ten behoeve van het voorgenomen bouwplan, medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12 Wabo.

Bijlage 1; zonnestudie



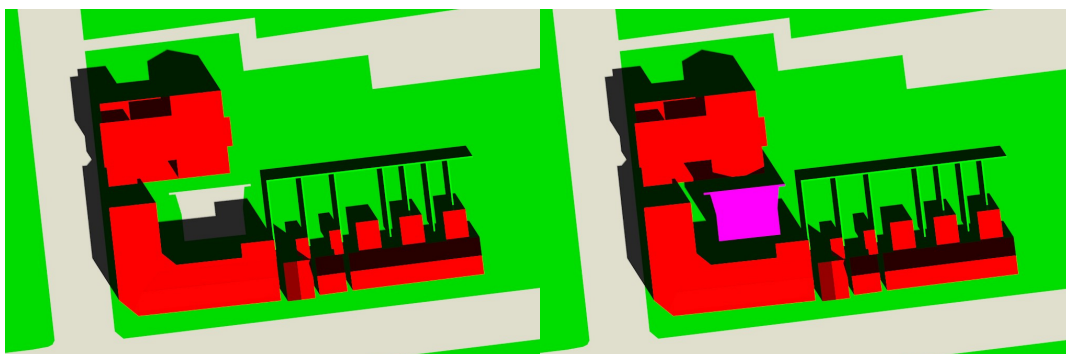
Bestaand 21 december 12:00 uur

Nieuw 21 december 12:00 uur



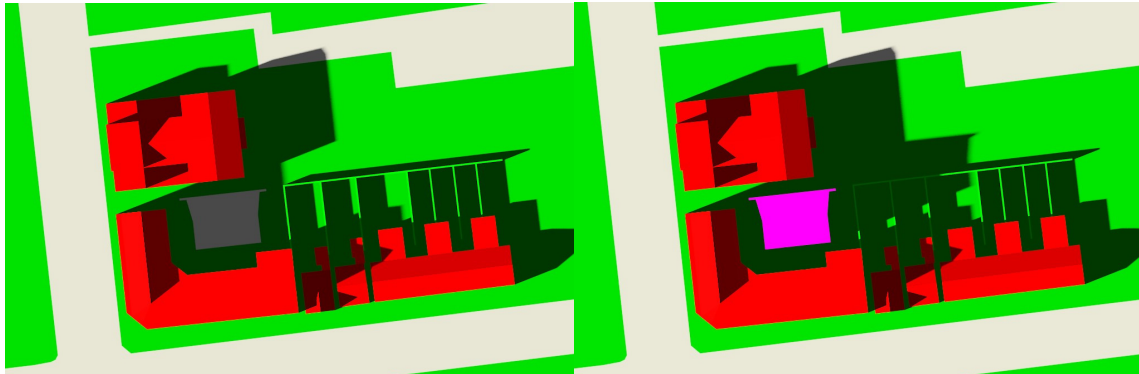
Bestaand 21 december 15:00 uur

Nieuw 21 december 15:00 uur



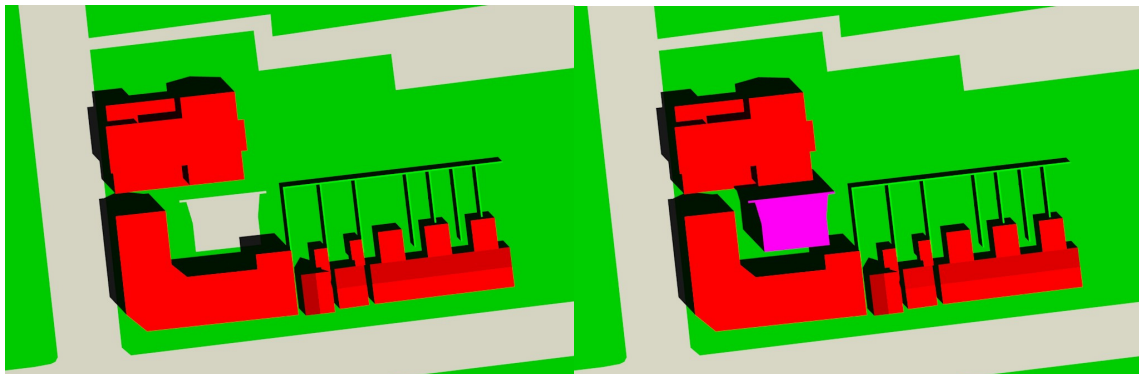
Bestaand 21 maart 12:00 uur

Nieuw 21 maart 12:00 uur



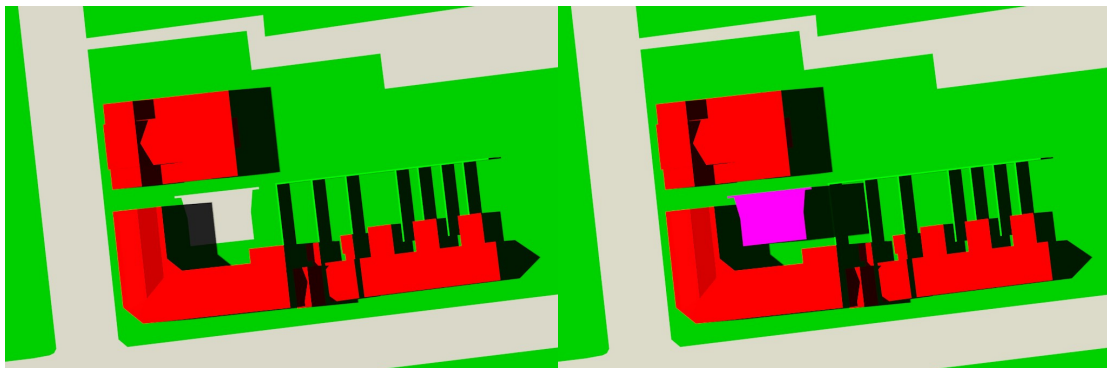
Bestaand 21 maart 18:00 uur

Nieuw 21 maart 18:00 uur



Bestaand 21 juni 12:00 uur

Nieuw 21 juni 12:00 uur



Bestaand 21 juni 18:00 uur

Nieuw 21 juni 18:00 uur