

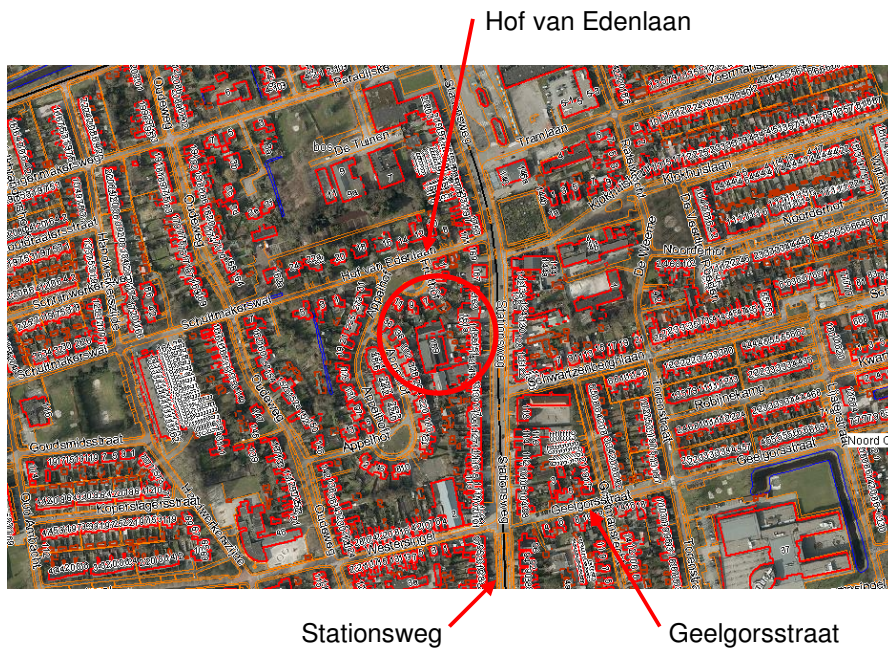
Ruimtelijke onderbouwing

Verbouw bestaande loods achter het pand

aan de

Stationsweg 161 te Drachten

Overzichtskaart



Inhoudsopgave

1 Inleiding	
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Locatie van de te verbouwen loods.....	4
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4 Wabo.....	4
1.5 Voornemen bouwplan.....	5
2 Beleidskader	
2.1 Inleiding.....	6
2.2 Provinciaal beleid.....	6
2.2.1 Streekplan Fryslân 2007.....	6
2.2.2 Provinciale Verordening Romte Fryslân (ontwerp).....	6
2.3 Gemeentelijk beleid.....	6
2.3.1 Wonen.....	6
2.3.2 Werken.....	6
2.3.3 Welstand.....	6
2.4 Waterbeleid.....	7
2.4.1 Nationaal beleid.....	7
2.4.2 Waterplan Smallingerland, Smelne's Wetterwrâld (2007).....	7
2.5 Conclusie.....	7
3 Planologische omgevingsaspecten	
3.1 Inleiding.....	8
3.2 Kabels en leidingen.....	8
3.3 Archeologie en cultuurhistorie.....	8
3.4 Bodem.....	9
3.5 Ecologie.....	9
3.6 Luchtqualiteit.....	10
3.7 Externe veiligheid.....	10
3.8 Wegverkeerslawaaï.....	10
3.9 Bedrijven en (milieu)hinder.....	11
3.10 Water.....	11
3.11 Asbest.....	11
3.12 Verkeer.....	11
4 Planbeschrijving en onderbouwing	
4.1 Planbeschrijving.....	12
4.2 Het bouwplan.....	13
4.3 Onderbouwing.....	13
5 Uitvoerbaarheid	
5.1 Algemeen.....	14
5.2 Economische uitvoerbaarheid.....	14
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	14
6 Slot	15

Hoofdstuk 1 Inleiding

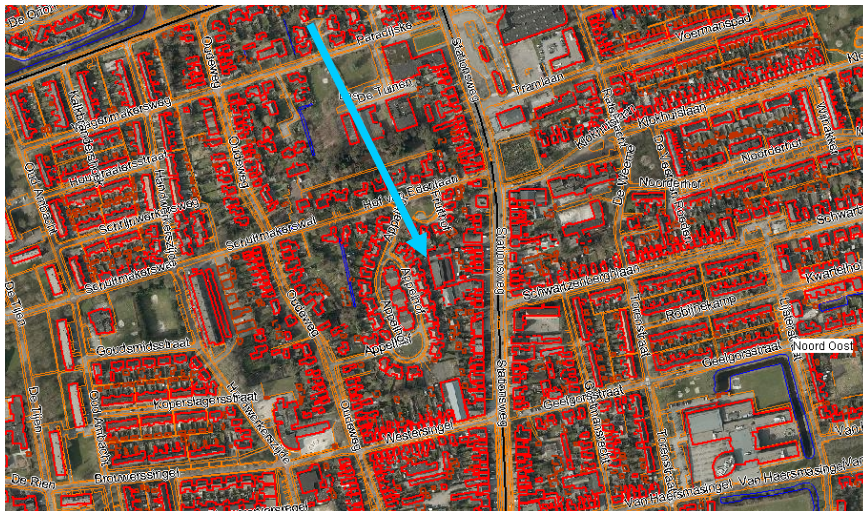
1.1 Aanleiding

Bij brief van 8 juni 2011 is een aanvraag ontvangen voor het mogen verbouwen van een loods gelegen achter het in aanbouw zijnde woon- / winkel- / werkpand aan de Stationsweg 161 te Drachten. De loods is in het verleden gebruikt als meubelfabriek en Reli's antiekhallen. Initiatiefnemer heeft een principeovereenkomst gesloten voor aankoop van dit terrein, zodat de loodsen kunnen worden ingezet voor ondersteuning van het woon- / winkelpand.

1.2 Locatie van de te verbouwen loods

Het bouwplan bevindt zich in het achterliggende gebied tussen de Stationsweg, Appelhof en Fruithof. Het bouwplan betreft een vervallen loods welke wordt omsloten door bestaande woningen, al dan niet in combinatie met een winkel- en/of werkfunctie. De dichtstbijzijnde afstand tussen de loods en de woningen bedraagt circa 15 meter. Aan de zuidzijde bevinden zich eveneens een aantal soortgelijke loodsen. Het betreffende perceel is kadastraal bekend als gemeente Drachten, sectie A, nummer 14823.

In de figuur voorafgaand aan deze toelichting is het bouwgebied weergegeven ten opzichte van de wijk. Navolgende foto geeft een beeld van de huidige situatie van het plangebied in haar directe omgeving.



Afbeelding 1. Situatie en ligging van het bouwplan ten opzichte van de wijk

1.3 Geldend bestemmingsplan

De onderhavige gronden zijn vastgelegd in het recent vastgestelde bestemmingsplan "De Swetten". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 29 juni 2010 vastgesteld. De loods is bestemd als "Detailhandel - 2". De als zodanig aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor volumineuze detailhandel. Hieronder wordt verstaan: detailhandel in goederen, die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlakte nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, woning- en tuinrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair.

De bestemming staat het realiseren van de gewenste gebruiken niet toe. In het bestemmingsplan zijn ook geen ontheffings- / afwijkingsregels opgenomen die het bouwplan mogelijk kunnen maken.

1.4 Wabo

Nu het bestemmingsplan de combinatie van woon- / werkfunctie niet toestaat en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) het niet mogelijk maakt om via een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) medewerking te verlenen, kan slechts op twee "buitenplanse" manieren aan het bouwplan medewerking worden verleend. Namelijk door gebruik te maken van artikel 2.1 lid 1, onder a en c Wabo juncto artikel 2.12 lid 1a, onder 3 Wabo of een (postzegel)bestemmingsplan.

Gelet op het feit dat sprake is van een verbouwing van een bestaand pand en na voltooiing een functiewijziging naar de bestemming "Detailhandel - 2" niet voor de hand ligt, wordt gebruik gemaakt van de eerste mogelijkheid, onder 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. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het bouwplan wel voldoet aan de bouwregels, met uitzonderen van een bestaand bouwdeel dat buiten het bouwvlak is gelegen.

1.5 Voornemen bouwplan

De activiteiten die in het pand zullen worden ontplooid komen niet overeen met voornoemde bestemming. De activiteiten zullen deels zijn ter ondersteuning van de winkelfunctie van het pand aan de Stationsweg 161 en deels ter ondersteuning van de woonfunctie. De loodsen worden momenteel niet gebruikt. Voorheen deden de loodsen dienst als opslagloods voor onder andere Reli's antiek.

Voor de winkel voorziet het bouwplan in opslag, gekoelde opslag, het om- of herverpakken en heretiketteren van producten ten behoeve van het winkelassortiment. Tevens worden enkele sanitaire voorzieningen gemaakt.

Ter ondersteuning van de woonfunctie worden in het pand een zwembad, een sauna, enkele douches, een biljartruimte en toilet, pantry en garderobe gemaakt.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het ruimtelijk beleid dat als kader dient voor onderhavig bestemmingsplan. Hierbij komt onder andere het provinciaal en het gemeentelijk beleid aan bod, evenals het beleid van het waterschap. Het beleid van de Provincie en gemeente is afgestemd op het Rijksbeleid ten aanzien van de ruimtelijke ordening. Gezien de omvang van het abstractieniveau van het bestemmingsplan, wordt het in dit kader niet noodzakelijk geacht nog apart aandacht te besteden aan het Rijksbeleid.

2.2 Provinciaalbeleid

2.2.1 Streekplan Fryslân 2007

Het provinciaal ruimtelijk beleid vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan) beleid. Dit beleid is onder andere beschreven in het Streekplan Fryslân 2007 dat op 13 december 2006 door Provinciale Staten is vastgesteld. Hierin zet de provincie haar ruimtelijk beleid voor de periode tot 2015 uiteen. In het streekplan wordt gestreefd naar een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. In het streekplan wordt gesteld dat ruimtelijke kwaliteit niet alleen een economische factor is voor de toekomst, maar ook sociale, ecologische en culturele belangen dient en daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel is. In het streekplan wordt gekozen voor zes stedelijke centra, waaronder het stedelijk centrum Drachten, die samen het stedelijk netwerk Fryslân vormen. Efficiënt ruimtegebruik staat hierbij centraal. Het beleid richt zich in eerste instantie op de kwaliteiten en ruimtelijke mogelijkheden van het bestaande bebouwde gebied. Efficiënt ruimtegebruik staat hierbij centraal. In Drachten dient een breed en divers aanbod aan woningtypen en woonmilieus beschikbaar te zijn. Tenslotte geeft het streekplan voor Drachten aan dat de groeiambities van de stad afgestemd moeten worden op de reële behoefte van wonen en werken. Drachten heeft een opvangtaak voor bedrijven in alle segmenten en biedt ruimte aan alle leeftijdscategorieën, passend bij hun positie en omvang.

2.2.2 Provinciale Verordening Romte Fryslân (ontwerp)

Op 15 juni 2011 heeft het College van Gedeputeerde Staten van Fryslân de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. In de Verordening Romte Fryslân geeft de provincie Fryslân de regels aan die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Omdat de Verordening uitgaat van een hoger schaalniveau (bedrijventerreinen) betreft voorliggend bouwplan geen provinciaal belang. In dit kader past de ontwikkeling binnen het provinciale beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 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. Een van de doelen is het bieden van een hoge ruimtelijke kwaliteit van het wonen en de woonomgeving. Naast een kwaliteitsverbetering van het centrum is ook de opwaardering van de kwaliteit van bestaande delen van de stad één van de speerpunten voor Drachten. Hieronder zou ook het opknappen van voorliggend gebied kunnen worden geschaard.

2.3.2 Werken

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van bedrijvigheid is erop gericht de zwaardere bedrijven zoveel mogelijk te concentreren op de daarvoor aangewezen bedrijventerreinen in Drachten. De van oudsher aanwezige solitaire bedrijvigheid buiten de bedrijventerreinen wordt ter plekke gerespecteerd, mits deze geen milieuhinder veroorzaken ten aanzien van milieugevoelige functies.

2.3.3 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. Bij de ruimtelijke toetsing van aanvragen om omgevingsvergunning in het onderhavige plangebied zijn twee toetsingsinstrumenten van

belang: de welstandsnota en het bestemmingsplan. Inhoudelijk zijn beide instrumenten op elkaar afgestemd. De bestemmingsplanregeling is afgestemd op de welstandsnota en gaat met name over de maatvoering en de plaatsing van gebouwen en andere bouwwerken. De zaken die niet in dit bestemmingsplan zijn geregeld of niet kunnen worden geregeld, maar wel vanuit het oogpunt van welstand belangrijk zijn, worden via de welstandsnota geregeld. De gehele gemeente is in een groot aantal gebieden opgedeeld, met elk hun eigen toepasselijke welstandskader. Er zijn circa 30 welstandskaders in de welstandsnota opgenomen. Het bouwplan valt onder gebiedsnummer 8. Voor deze gebieden is een regulier ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit. Incidentele veranderingen worden mogelijk geacht, mits deze respect tonen voor het reeds aanwezige bebouwingsbeeld.

2.4 Waterbeleid

2.4.1 Nationaal beleid

In het nationale waterbeleid, vastgelegd in onder meer het Nationaal Waterplan, de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en de Europese Kaderrichtlijn water staat het duurzaam omgaan met water centraal: het waarborgen van voldoende veiligheid en het zo klein mogelijk houden van de kans op wateroverlast. Hiervoor is de trits 'vasthouden – bergen – afvoeren' maatgevend. Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de waterkwaliteit. Hierbij staat de trits 'schoonhouden – scheiden - zuiveren' centraal.

2.4.2 Waterplan Smallingerland, Smelne's Wetterwrâld (2007)

In 2007 is het Waterplan van de gemeente Smallingerland gereed gekomen. Het plan is opgesteld in nauwe samenwerking met het Wetterskip Fryslân. De gemeente en het Wetterskip hebben een samenhangend pakket van maatregelen opgesteld:

1. Meer betrokkenheid, efficiënter waterbeheer (creëren van interne betrokkenheid en draagvlak).
2. Stedelijke wateropgave in beeld (maatregelen om wateroverlast te voorkomen).
3. Geld als water (financieren door werk met werk te maken, externe middelen, het verbreed rioolrecht en subsidies).
4. Van streefbeeld naar maatregel (opstellen van een maatregelenprogramma met een omschrijving per project).

Vervolgens gaat het Waterplan in op de 4 pijlers van het maatregelenprogramma:

1. Droge plantsoenen en tuinen: meer ruimte voor het watersysteem creëren, volgens het principe van 'vasthouden – bergen – afvoeren'.
2. Bewustwording: afstemming met andere organisaties en een goede informatievoorziening naar burgers.
3. Europese Kaderrichtlijn Water (EKW) en het waterleven: het naleven van de Europese richtlijnen om een goede waterkwaliteit te waarborgen.
4. Recreatie: creëren van mogelijkheden voor recreatie, zichtbaar maken van water en het verbeteren van de wateroevers en -kwaliteit.

2.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkelingen passen binnen het provinciale en gemeentelijk beleid. De beoogde ontwikkeling past echter niet in zijn geheel binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Afwijken van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt hiervan onderdeel uit.

Hoofdstuk 3 Planologische omgevingsaspecten

3.1 Inleiding

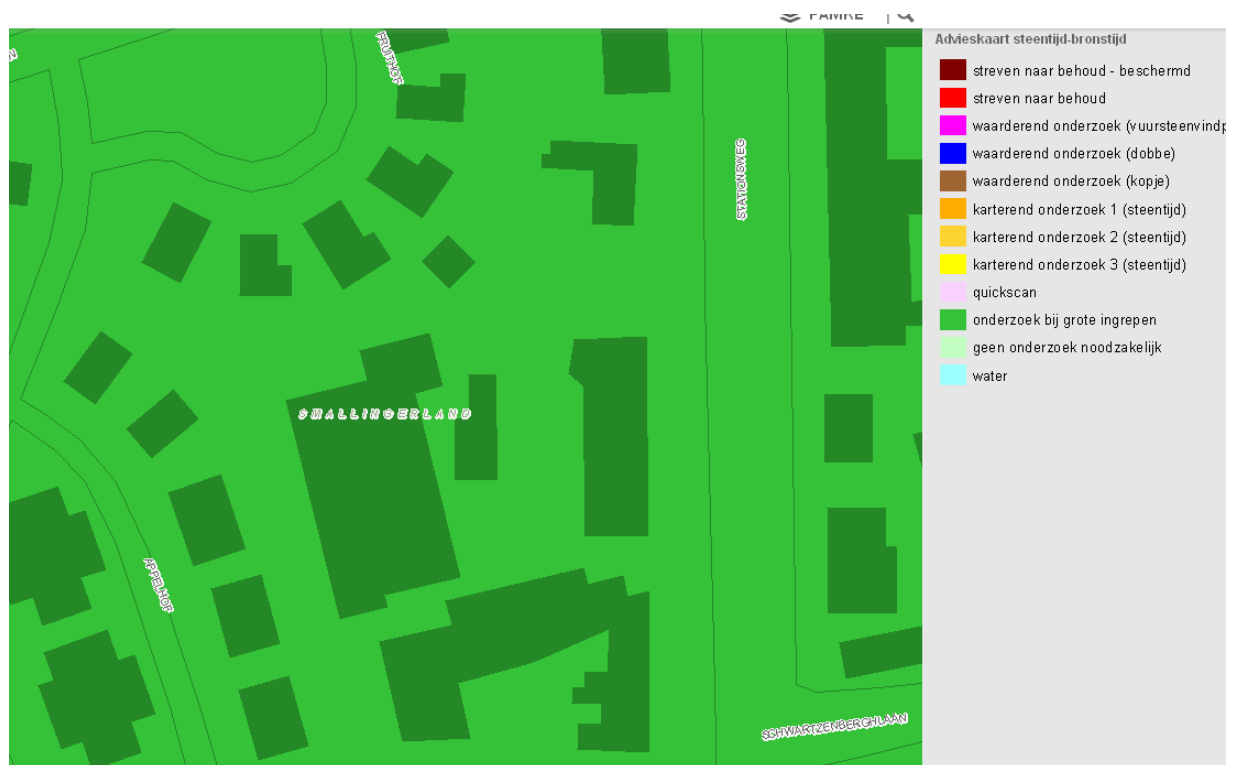
Naast het feit dat ontwikkelingen in het plangebied binnen het beleidskader van het Rijk, provincie en gemeente tot stand moeten komen, dient bij de voorbereiding van een afwijking van het bestemmingsplan ook inzicht te worden verschaft over in de invloed van de verschillende functies op elkaar binnen de omgeving van het plangebied. Uitgangspunt is dat er een goede omgevings situatie ontstaat. Dit houdt in dat planologisch gezien verschillende functies elkaar niet negatief mogen beïnvloeden. Daarom is in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de omgevingsaspecten. Bovendien is er in dit hoofdstuk een waterparagraaf opgenomen, waarin de "gevolgen" van voorliggende afwijking van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding uiteen worden gezet.

3.2 Kabels en leidingen

In (de omgeving van) het plangebied komen geen kabels en leidingen voor, waarvoor een planologische regeling getroffen moet worden. Er bestaan geen belemmeringen voor de realisatie van het bouwplan.

3.3 Archeologie en cultuurhistorie

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. Ook in de Wet op de archeologische monumentenzorg is bepaald dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. Deze bestaat uit een advieskaart voor de steentijd - bronstijd en uit een advieskaart voor de ijzertijd - middeleeuwen. Door de gemeente Smallingerland is een archeologische verwachtingskaart voor de gemeente opgesteld, als verdieping van de FAMKE-advieskaarten. Voor dit gebied geldt dat onderzoek alleen noodzakelijk is bij grote ingrepen. Van in het groen aangegeven gebieden wordt vermoed, op basis van eerder onderzoek dat eventuele archeologische resten uit de steentijd al ernstig verstoord zijn. Voor de meeste kleine onderzoeken is hier ook geen verder onderzoek noodzakelijk. Diepere sporen en vondsten kunnen nog intact zijn. Er wordt daarom een uitzondering gemaakt voor zeer omvangrijke ingrepen van meer dan 2,5 hectare.



Vanuit archeologie en cultuurhistorie zijn er, gelet op het bestaande bebouwd oppervlak en het feit dat slechts sprake is van een verbouwing, geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het bouwplan.

3.4 Bodem

Wet bodembescherming

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Relatie Wbb en Woningwet (Ww)

Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Wbb (2006) is ook artikel 52a van de Woningwet gewijzigd: Als er ontwikkelingen zijn voorzien die gericht zijn op het verblijf van mensen in een gebied en de bodem blijkt verontreinigd te zijn of er bestaat een redelijk vermoeden dat sprake is van een geval van ernstige verontreiniging, dan geldt een aanhoudingsplicht. De aanhouding duurt totdat het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan, dan wel dat het heeft vastgesteld dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is.

Rondom de locatie zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit de onderzoeken kan worden afgeleid dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van het bouwplan.

3.5 Ecologie

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Op grond van de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet is in het kader van het bestemmingsplan inzicht nodig in de mogelijke effecten van de voorgenomen invulling van het terrein op de aanwezige ecologische waarden. Hiertoe zijn gebiedsbescherming en soortenbescherming te onderscheiden.

Gebiedsbescherming

In de Nbw wordt de wettelijke bescherming van de natuurgebieden in Nederland geregeld, zoals de Beschermde Natuurmonumenten en de internationaal aangewezen gebieden, de Natura 2000-gebieden, gebieden die vallen onder de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), en Speciale Beschermingszones (SBZ). Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een Natura 2000-gebied, de EHS of een SBZ. Er kan dus aangenomen worden dat er geen negatieve effecten op (één van) deze zones zullen optreden.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Ffw. Op grond van deze wet mogen beschermde dieren en planten die in de wet zijn aangewezen, niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, hollen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk.

Voor (bedreigde) soorten die vermeld staan in Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten, zijn de ontheffingsvoorwaarden (zeer) streng.

De Ffw is altijd onverkort van kracht. Een beoordeling op het moment dat de activiteiten daadwerkelijk aan de orde zijn (en dus niet ten tijde van het maken van het bestemmingsplan) geeft het meest actuele en beschermingswaardige beeld. Indien op dat moment blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en de activiteit strijd oplevert met de bepalingen uit de Ffw, zal de betreffende activiteit pas plaats kunnen vinden na het verkrijgen van een ontheffing.

Voor het plangebied heeft geen flora- en faunaonderzoek plaatsgevonden. Gelet op het huidige gebruik van het pand, de omliggende bebouwing en de aanwezige verharding worden op deze locatie redelijkerwijs geen planten en dieren verwacht die de realisatie van het bouwplan in de weg staan. Wel dient in algemene zin rekening te worden gehouden met de broedseizoenen van vogels. Voor algemene broedvogelsoorten, zoals de roodborst en de merel, kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Beschermde vogels mogen niet worden belemmerd in hun voortplanting. Hiervoor kan geen ontheffing worden verkregen.

Samenvattend kan worden vastgesteld dat het aspect Flora en Fauna geen belemmering vormt voor de verwezenlijking van het project.

3.6 Luchtkwaliteit

De wetgeving met betrekking tot de luchtkwaliteit is opgenomen in titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De normstelling die daarop is gebaseerd is opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat ondermeer uit de actuele grootschalige basiskaarten Nederland (GCN-kaarten) van het Milieu en Natuur Planbureau (www.mnp.nl) blijkt dat in de noordelijke provincies de achtergrondconcentraties laag zijn. Er worden geen grenswaarden overschreden. In de gemeente Smallingerland zijn de Zuider- en Noorderhogeweg in Drachten de drukste wegen. Voor deze wegen zijn in 2008 berekeningen uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat er geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen zijn aangetoond (stikstofdioxide (NO₂), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM₁₀) en benzeen (C₆H₆)).

Het bouwplan betreft een verbouwing van een bestaande loods. De beoogde functies zijn bedoeld ter aanvulling op een bestaand woon- / werk- / winkelpand. Niet wordt ingezien dat deze functies leiden tot een grotere verkeersaantrekkende werking zodat niet meer aan de normen voldaan kan worden.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

3.7 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, waterwegen en spoorwegen).

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. De provincie Fryslân heeft de zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Hierop is onder andere informatie over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen opgenomen. Uit de informatie van de risicokaart blijkt dat er in het plangebied geen risico's vanwege het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen bekend zijn.

Binnen of buiten het plangebied zijn 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 bouwplan.

3.8 Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder is langs elke weg in beginsel een geluidzone van kracht. Deze verplichte zonering heeft een tweeledige functie. Enerzijds worden de gebieden afgeperkt waarbinnen de ondervonden geluidhinder moet worden teruggedrongen. Anderzijds bieden de geluidszones de gemeente de mogelijkheid te voorkomen dat in de toekomst geluidhinderlijke situaties ontstaan. De breedte van de geluidszones hangt samen met de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk). In principe heeft elke weg een zone, met uitzondering van wegen:

1. die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
2. waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

In casu betreft het bouwplan de verbouw van een bestaande loods. De beoogde functies zijn een aanvulling op de recentelijk gerealiseerde functies aan de Stationsweg. Gelet op dit bouwplan en de

omliggende bebouwing cq. woningen is het niet aannemelijk dat zich ter plaatse geluidshinder zal voordoen. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

3.9 Bedrijven en (milieu)hinder

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen (of (andere) milieugevoelige gebieden) kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals die uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk.

Het bouwplan betreft een combinatie van wonen en werken omsloten door woningbouw en aan de zuidzijde een loods die gebruikt kan worden voor detailhandel. De functie detailhandel zorgt niet voor (milieu)hinder richting de te verbouwen loods. De uitvoerbaarheid van het voorliggende bouwplan wordt niet door onaanvaardbare (milieu)hinder van bedrijven belemmerd.

3.10 Waterparagraaf

De gemeente Smallingerland heeft (gezamenlijk met Wetterskip Fryslân en de Provincie Fryslân een waterplan ontwikkeld (Smelne's Wetterwrâld, augustus 2007). In paragraaf 2.4.2 is hierop ingegaan. Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte "watertoets". De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

Ter invulling van de watertoets is het bestemmingsplan aangemeld via www.dewatertoets.nl. Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Verder overleg met Wetterskip Fryslân is niet nodig. Wetterskip Fryslân geeft een positief wateradvies. Het wateradvies is als bijlage 1 opgenomen.

Doordat het bouwplan een verbouw betreft neemt het verhard oppervlak niet toe, inhoudende dat er geen compensatie van nieuw oppervlakte water hoeft te worden gerealiseerd. De uitvoerbaarheid van voorliggend bouwplan wordt niet belemmerd door negatieve effecten op de waterhuishouding.

3.11 Asbest

De loods is voorzien van asbest. Voor de verwijdering hiervan wordt een asbestinventarisatieplan overlegd. De uitvoering gaat gepaard met het sloopveiligheidsplan. De volledige verwijdering van het asbest wordt uitgevoerd door een erkend asbestsaneringsbedrijf.

3.12 Verkeer

De gevolgen van het beoogde verkeer ten opzichte van de omgeving is minimaal. In geval van de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte volumineuze detailhandel, zou bij gebruikmaking van deze bestemming in en rondom het pand regelmatige verkeersstromen ten behoeve van personeel, klanten en bevoorrading plaatsvinden. In de gevraagde situatie zullen geen verkeersbewegingen van klanten meer plaatsvinden. Wel zal het (weinig) personeel komen en gaan en zal er van tijd tot tijd worden bevoorraadt. Dit aantal verkeersbewegingen weegt niet op tegen het bij recht planologische gebruik.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving en onderbouwing

4.1 Planbeschrijving

Het bouwplan bevindt zich in het achterliggende gebied tussen de Stationsweg, Appelhof en Fruithof. In de figuur voorafgaand aan deze toelichting is het bouwgebied weergegeven ten opzichte van de wijk. Navolgende foto geeft een beeld van de huidige situatie van het plangebied in haar directe omgeving.



Afbeelding 2. Situatie en ligging van het bouwplan tov de directe omgeving

Het bouwplan betreft een vervallen loods welke wordt omsloten door bestaande woningen, al dan niet in combinatie met een winkel- en/of werkfunctie.



Afbeeldingen 3. Bestaande gevelaanzichten van de loods (2009 en 2010)

De dichtstbijzijnde afstand tussen de loods en de woningen bedraagt circa 15 meter. Aan de zuidzijde bevinden zich eveneens een aantal soortgelijke loodsen. Het betreffende perceel is kadastraal bekend als gemeente Drachten, sectie A, nummer 14823.

4.2 Het bouwplan

De verbouwing heeft betrekking op een deel van een aantal bestaande loodsen. De bedrijfs- en gebruiksactiviteiten die in de loods zullen plaatsvinden zijn een aanvulling op de woon- / winkel- / bedrijfsfunctie van het pand aan de Stationsweg 161 te Drachten.

De loods wordt voorzien van een werkgedeelte bestaande uit (winkel)opslag, deels droge opslag, deels gekoeld en een deel als werkruimte voor het "ompakken" en her- etiketteren etc. van buitenlandse specialiteiten. Circa 75 m² is gepland als bakkerij voor de 'speciaal'- broodafdeling van de winkel. In het pand zal geen oven geplaatst worden. De capaciteit van de pizzaoven in het woon- / winkel- / werkpand is voldoende. Het gebruiksoppervlak als werk- en opslagruimte ten behoeve van het winkelpand aan de Stationsweg 161 bedraagt circa 160 m². Het overige deel (circa 120 m²) wordt ingericht als ontspanningsruimte ten behoeve van de woonfunctie bestaande uit een zwembad, sauna en lounge / biljartruimte.

De bestaande daken (+ asbest golfplaten) en zolderbalklagen worden verwijderd. De bestaande (voornamelijk) betontegelvloeren worden verwijderd evenals sommige (niet-dragende) binnenwanden. De begane grondvloer wordt circa 30 cm verhoogd en geïsoleerd. Alle muren worden zover opgetrokken dat een netto hoogte van circa 3,5 meter wordt bereikt. In een aantal ruimten bedraagt de plafondhoogte 2,6 meter. Voor de buitenwanden geldt dat deze buitenom worden geïsoleerd en gestuukt. Ook het dak wordt voorzien van de vereiste isolatie. Alle buitenkozijnen worden verwijderd. De (nieuwe) kozijnen worden voorzien van 3 dubbel glas.

4.3 Onderbouwing

Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt is de gewenste verandering van functie op deze locatie aanvaardbaar. Ter plaatse is sprake van vervallen loodsen met als gevolg dat het achterliggende gebied een onaantrekkelijk uitstraling heeft gekregen. Het bestemmingsplan staat nu sec de functie volumineuze detailhandel toe voor gebouwen met een goot- en nokhoogte van 6,5 respectievelijk 8 meter. Een functieverandering passend bij en/of aansluitend op en/of ondersteunend aan de bestaande functies in de panden aan de Stationsweg is juist op deze locatie gewenst. Daarmee wordt planologisch gezien meer (functionele) eenheid gecreëerd. Daarnaast wordt de verpauperde loods / situatie in zijn geheel opgeknapt en wordt het zadeldak vervangen door een platdak. Dit houdt in dat de bestaande nokhoogte van 6,80 meter wordt verlaagd naar een goothoogte van 4,00 meter. Een deel van de bestaande goot, grenzend aan de achterperceelgrens van de woningen aan de Fruithof, heeft al een hoogte van 3,20 meter. Deze hoogte blijft deels gehandhaafd. De nieuwbouw heeft ten opzichte van de planologische mogelijkheden een ingetogen karakter wat ten goede komt aan de achterkantsituatie van de omliggende bebouwing. Het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouw wordt daarmee ruimtelijk gezien meer geaccentueerd. De beoogde nieuwbouw heeft ook geen gevolgen voor de daglichttoetreding van omliggende woningen en heeft geen nadelige invloed op de privacy. Het verhogen van de goot met 0,80 meter is ons inziens aanvaardbaar.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 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.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan betreft een particulier initiatief waarvoor geen exploitatieplan noodzakelijk is. Het voorgenomen bouwplan is op grond van het vigerende bestemmingsplan qua bouwhoogte bij recht mogelijk. Alleen voor de beoogde functies en een bouwdeel gelegen buiten het bouwvlak moet een procedure op grond van artikel 2.12 Wabo worden opgestart. Dit betekent dat het bouwplan als (concept)ontwerpplan samen met een goede ruimtelijke onderbouwing ter inzage moet worden gelegd. Voor het toepassen van deze procedure dient door de initiatiefnemer leges te worden betaald.

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. Door de functiewijzing van het onderhavige plangebied is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Hiervoor zal tussen de gemeente Smalingerland en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst worden gesloten. Op basis van deze overweging moet het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag is gedurende een termijn van twee weken ter inzage gelegd voor inspraak. Een ieder werd in de gelegenheid gesteld om gedurende deze termijn een inhoudelijk reactie te geven op het bouwplan. Er zijn geen reacties ingediend.

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 geen zienswijzen ingediend.

Hoofdstuk 6 Slot

Het voorliggende document strekt tot een goede ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan ten behoeve van de verbouw van een loods achter het pand aan de Stationsweg 161 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 3.10 Wro juncto 2.12 Wabo.