

Ruimtelijke onderbouwing realisatie 21 rijwoningen aan De Greide en de Klaverweide te Drachten

1. Inleiding

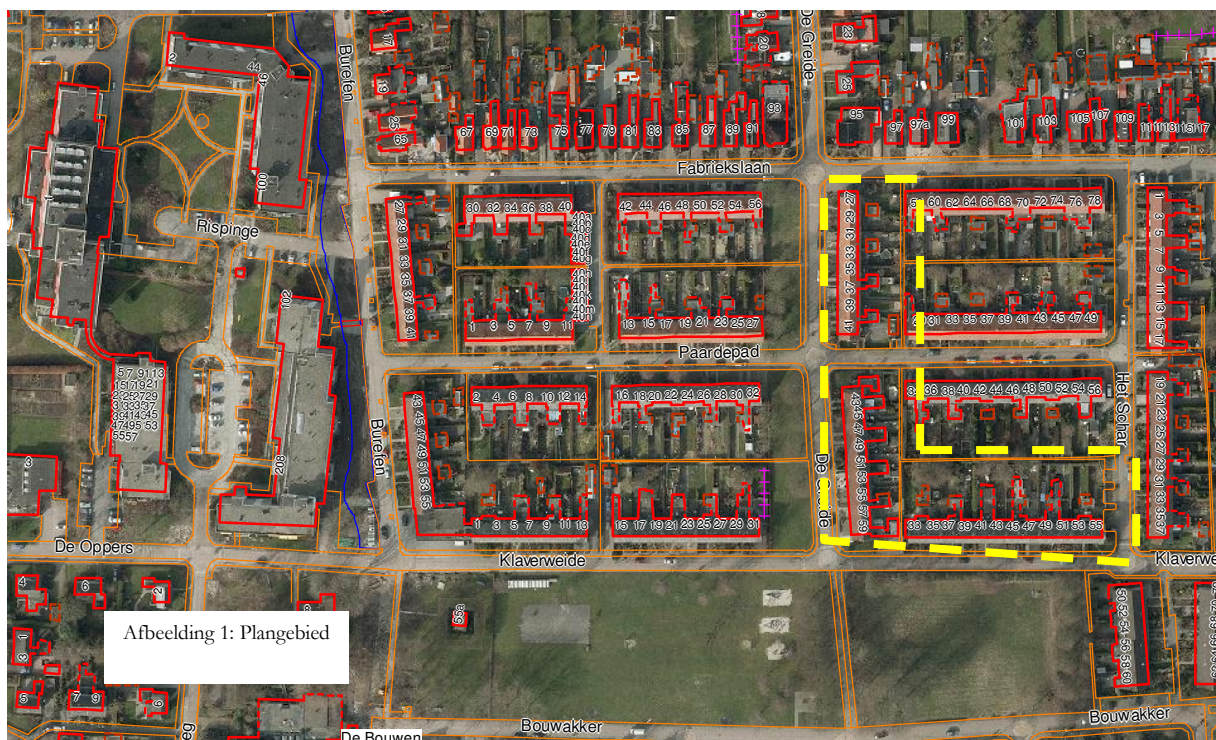
1.1. Aanleiding

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van 6 rijwoningen aan De Greide en 15 rijwoningen aan de Klaverweide 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.

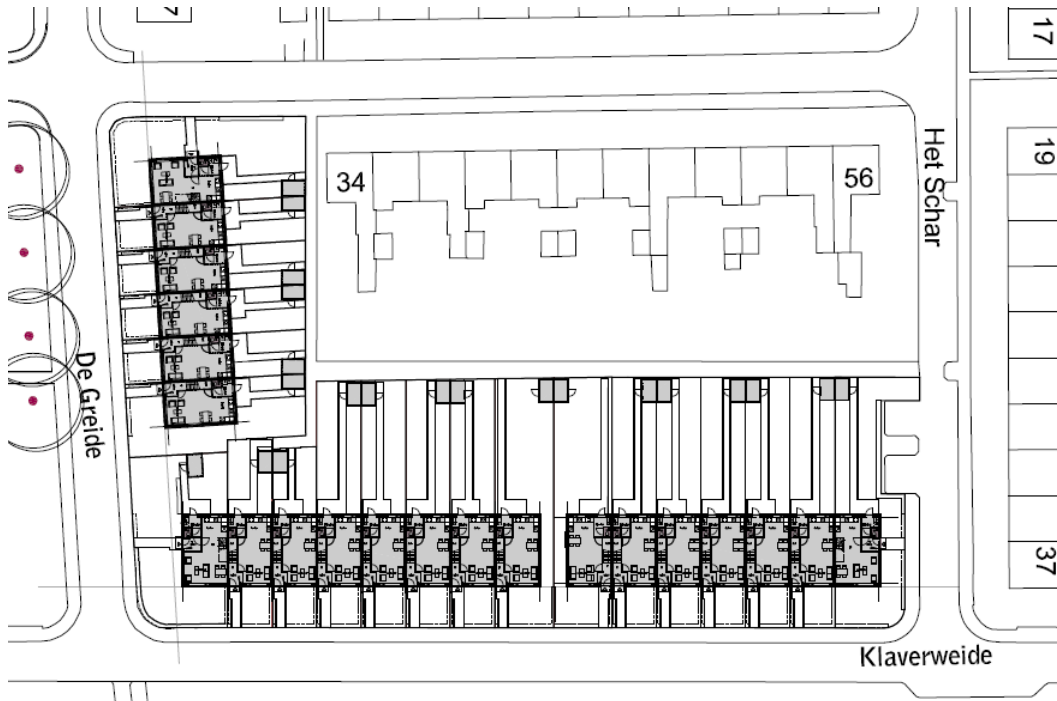
2. Huidige situatie

2.1. Huidige situatie

Er worden/zijn 21 woningen gesloopt. Verwezen wordt naar afbeelding 2.

2.22 Toekomstige situatie

Aan de Klaverweide worden 15 rijenwoningen gerealiseerd in 3 lagen, platgedekt en 9 meter hoog. Aan De Greide worden 6 rijenwoningen gerealiseerd in 3 lagen, met een kap en bijna 9,5 meter hoog.

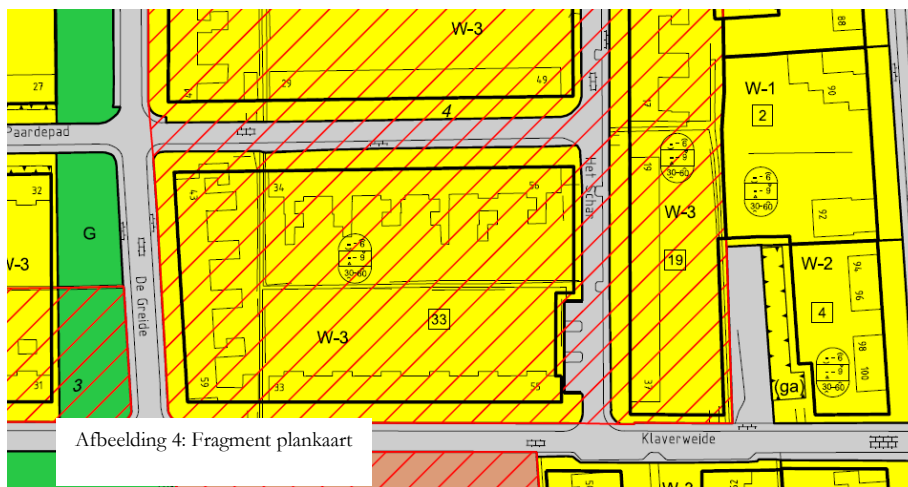


3. Beleidskader

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 6 rijenwoningen aan De Greide passen in het bestemmingsplan. De 19 rijenwoningen aan de Klaverweide passen niet in het bestemmingsplan, omdat het bestemmingsplan een minimale dakhelling van 30 graden voorschrijft voor woningen en een goothoogte van minimaal 6 meter.. Deze rijenwoningen hebben echter een platdak.



Afbeelding 4: Fragment plankaart

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 Greide 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

Er wordt nader onderzoek verricht naar de aanwezigheid van vleermuizen. In 2012 zijn twee vleermuisbezoeken afgelegd aan de Klaverweide (12 september en 2 oktober). In beide gevallen zijn in het plangebied alleen foeragerende Gewone dwergvleermuizen aangetroffen, die geen binding hebben met de huizen. Net buiten het plangebied in een woning aan de noordzijde van de Fabriekslaan is wel een invliegende dwergvleermuis aanwezig. Deze hebben geen invloed op het bouwplan.

Uit nader onderzoek is gebleken, dat er in het plangebied geen verblijfplaatsen aangetroffen zijn van (strikt) beschermde vleermuizen. Het plangebied maakt alleen onderdeel uit van het foerageergebied van Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger. Omdat vaste verblijfplaatsen in het plangebied ontbreken kan de bebouwing ten aanzien van vleermuizen worden gesloopt zonder schade aan vleermuizen toe te brengen en zodoende de Flora- en Faunawet te overtreden.

4.5 Water

Ten behoeve van het plan is een watertoets uitgevoerd d.m.v. het gebruikmaken van de digitale watertoets. Hieruit bleek dat de korte procedure van toepassing is. Hiermee is bepaald dat het plan een zodanige invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen dat kan worden volstaan met een standaard wateradvies (zie bijlage).

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. Vanwege de aanwezigheid van een gedempte sloot, is echter een verkennend bodemonderzoek vereist.

Uit een ter plaatse uitgevoerd bodemonderzoek (rapportnummer 51141713, d.d. 30 mei 2013, van onderzoeksbureau MUG) is gebleken dat:

In de mengmonsters van de boven- en ondergrond van de locatie licht verhoogde gehalten aan lood en of kwik zijn aangetoond. De aangetroffen gehalten geven geen beperkingen voor het gebruik van de locatie. Wel zijn er beperkingen voor de afvoer van grond. Van grond die wordt afgevoerd moet met een partijkeuring, conform het BBK, de kwaliteit worden bepaald.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 *Economisch*

Met de aanvrager is een overeenkomst gesloten. 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.
- Provincie Fryslân

Reactie: Er zijn geen inhoudelijke opmerkingen geplaatst.

5.2.2 Ontwerp beschikking

De ontwerpbeschikking heeft ter inzage gelegen vanaf 31 mei 2013.
Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen:

- standaard wateradvies