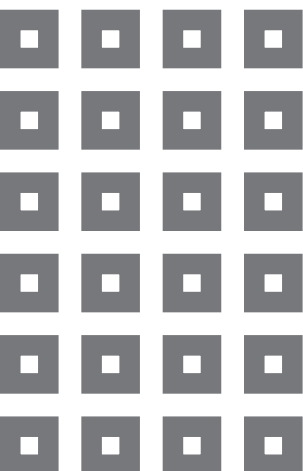


■ Gemeente Smallingerland

■ Bestemmingsplan “*Drachtstervaart uit te werken*”
uitwerkingsplan “*Waterlandhof*”

■ Vastgesteld

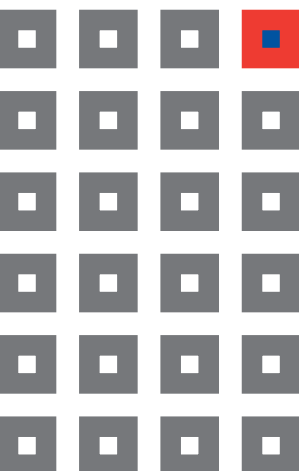


Datum: 26 oktober 2016

Gemeente Smallingerland

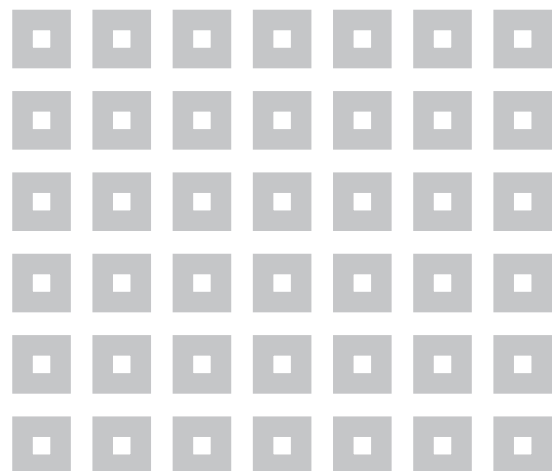
Bestemmingsplan “*Drachtstervaart uit te werken*” uitwerkingsplan “*Waterlandhof*”

Vastgesteld



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding



projectnummer: 326.536.46

datum: 26 oktober 2016

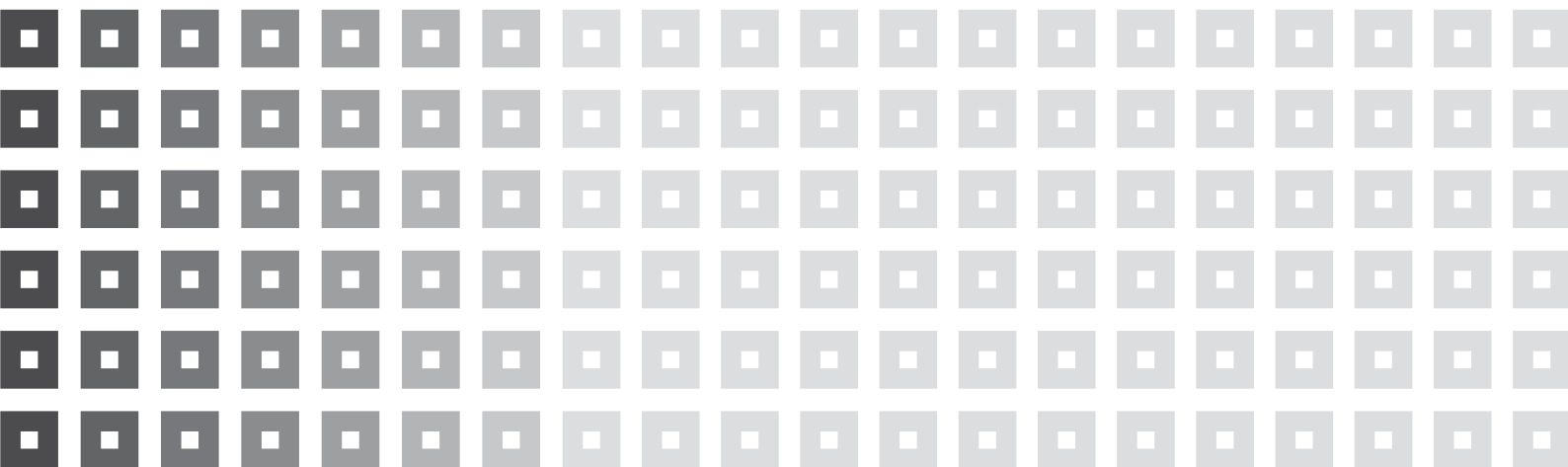
bestand: J:\326\536\46\3.Projectresultaat\c. vaststelling

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	september 2012
Voorontwerp	januari 2016
Ontwerp	juni 2016
<i>Ter inzage legging</i>	augustus 2016 - september 2016
Vaststelling	26 oktober 2016
Onherroepelijk	

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam



Inhoudsopgave van de toelichting

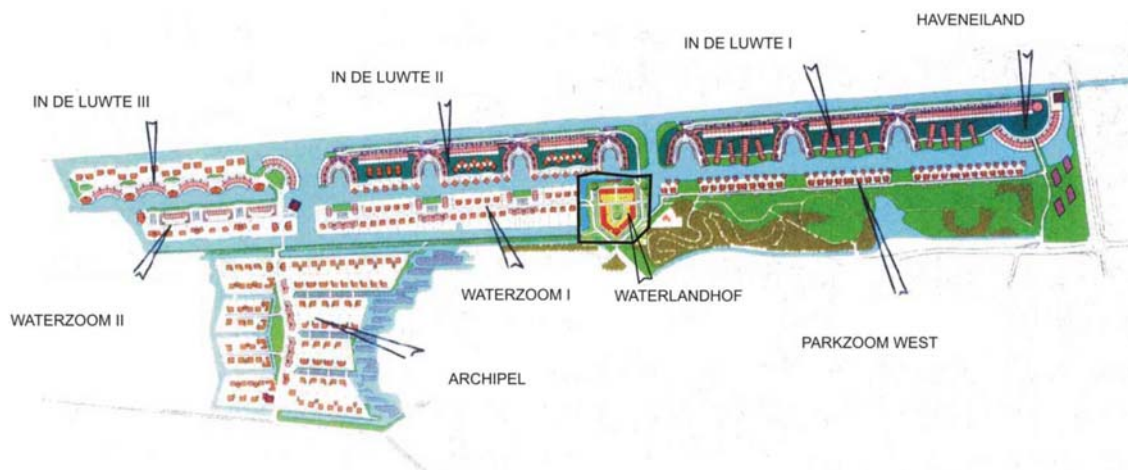
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3.	Bij het plan behorende stukken	1
1.4	Samenhang tussen de diverse planologische procedures	2
2	Beschrijving plangebied	3
2.1	Het plan Drachtstervaart	3
2.2	Waterlandhof	3
3	Wettelijk kader en beleidskader	9
3.1	Het uitwerkingsplan als deel van het bestemmingsplan	9
3.2.	Procedurele aspecten	9
4	Omgevingsaspecten	11
4.1	Algemeen	11
4.2.	Milieueffectrapportage	11
4.3	Luchtkwaliteit	11
4.4	Geluid	12
4.5	Bodem	15
4.6	Externe veiligheid	15
4.7	Bedrijven en milieuzonering	15
4.8	Water	16
4.9	Natuur en ecologie	18
4.10	Cultuurhistorie en archeologie	18
4.11	Duurzaamheid	21
4.12	Overige aspecten	21
5	Uitvoerbaarheid	23
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
5.2	Economische uitvoerbaarheid	23

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1: Bestemming “Woongebied – uit te werken” uit het bestemmingsplan “Drachtstervaart uit te werken”
- Bijlage 2: Overlegreacties

Afzonderlijke bijlagen

- Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, Terra Milieu, rapportnr.: Tm2015.286, d.d. 19 oktober 2015
- Archeologisch bureauonderzoek plangebied Waterlandhof te Drachten, BAAC, rapportnr.: V-15.0190, d.d. oktober 2015
- Digitale veiligheidstoets Waterlandhof, Brandweer Fryslân, d.d. 22 december 2015
- Onderzoek geluid en luchtkwaliteit t.b.v. uitwerkingsplan Waterlandhof (Drachtstervaart), FUMO, kenmerk: MH/HR-2015-FUMO-0011926-45, d.d. 24 november 2015



Afbeelding 1.1: globale ligging plangebied binnen het woongebied Drachtstervaart



Afbeelding 1.2: globale ligging plangebied op luchtfoto (bron luchtfoto: Bing maps)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Drachtstervaart in de gemeente Smallingerland wordt (gefaseerd) ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Het voorliggende plangebied omvat het deelgebied Waterlandhof en vormt een belangrijk entreegebied vanaf de Lauwers voor de achterliggende onderdelen van de Drachtstervaartontwikkeling (In de Luwte II en Waterzoom I en aansluiting op Parkzoom). De ontsluitingswegen van het achterliggende gebied zijn aan de oost- en westrand van het plangebied gelegen. Hierbinnen zijn aaneengesloten grondgebonden woningen geprojecteerd die met een duidelijke rooilijn die de stedenbouwkundige structuur van de wegen volgt.

Voor het nog te ontwikkelen deel van Drachtstervaart is begin 2014 het bestemmingsplan "Drachtstervaart uit te werken" vastgesteld. Dit plan bevat een conserverende regeling, waarbij de rechten uit de voorgaande bestemmingsplannen zijn overgenomen. Aan de nog te ontwikkelen woongebieden - waaronder ook het voorliggende plangebied - is een uit te werken bestemming toegekend, waar pas gebouwd mag worden als de ontwikkeling past binnen een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan. Tevens is de mogelijkheid opgenomen om het tijdelijke bouwverbod te doorbreken en op basis van een ontwerp-uitwerkingsplan een omgevingsvergunning te verlenen.

Met het voorliggende uitwerkingsplan wordt voor het gebied "Waterlandhof" toepassing gegeven aan de uitwerkingsverplichting in artikel 4 ("Woongebied - Uit te werken") van het bestemmingsplan "Drachtstervaart uit te werken".

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het uitwerkingsplan "Waterlandhof" ligt ten westzijde van de kern Drachten, binnen het in ontwikkeling zijnde woongebied Drachtstervaart. Het plangebied vormt een belangrijk entreegebied vanaf de Lauwers voor de achterliggende onderdelen van de Drachtstervaartontwikkeling (In de Luwte II en Waterzoom I en aansluiting op Parkzoom). Op afbeelding 1.1 en 1.2 is de globale ligging van het plangebied weergegeven.

1.3. Bij het plan behorende stukken

Het uitwerkingsplan "Waterlandhof" bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemmingen zijn geometrisch bepaald. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes, die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrisch bepaalde bestemmingen en de regels, verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.4 Samenhang tussen de diverse planologische procedures

Het voorliggende plan is de uitwerking van een deel van het bestemmingsplan "Drachtstervaart uit te werken", dat is vastgesteld op 14 januari 2014. Het bestemmingsplan "Drachtstervaart uit te werken" is opgezet als een globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht voor de nog niet gerealiseerde woongebieden. Voor het onderhavige plangebied is de bestemming "Woongebied – uit te werken" opgenomen. Ten behoeve van de verdere ontwikkeling van Drachtstervaart dienen de komende tijd verschillende afzonderlijke planologische procedures te worden doorlopen. Het voorliggende uitwerkingsplan is daar een concreet voorbeeld van en maakt de bouw van 33 grondgebonden rijwoningen mogelijk.

2 Beschrijving plangebied

2.1 Het plan Drachtstervaart

In 2001 heeft de gemeenteraad van Smallingerland het bestemmingsplan ‘Drachtstervaart’ vastgesteld. Dit bestemmingsplan is inmiddels geactualiseerd en maakt onder meer woningbouw mogelijk in het gebied gelegen aan de westkant van Drachten, het Drachtstervaartgebied, en voorziet tevens in het weer open graven van de gedempte Drachtstervaart langs het Moleneind tot in het centrum. De bijzondere planopzet vormt een passend antwoord op de aanwezige ruimtelijke en milieutechnische problemen ter plaatse, eerdere blokkades zijn daarmee potenties geworden. In de afgelopen 10 jaar zijn voor verschillende deelgebieden uitwerkingsplannen opgesteld en is een gedeelte van de nieuwbouw gerealiseerd.

Bij de planvorming voor het project Drachtstervaart beoogde men een goed en wervend, *sociaal duurzaam* woonmilieu voor iedereen te realiseren. Deze doelstelling staat nog altijd overeind. Daarbij wordt gestreefd naar een variatie in woonmilieus en in huur- en koopklassen. Het plan kent een aantal themagebieden; per gebied dient de mogelijkheid tot differentiatie zoveel mogelijk gewaarborgd te worden. Bebouwing is projectmatig of particulier/individueel, vrijstaand, twee-onder-één-kap, rijwoningen (vier of drie-onder-één-kap) of appartementen, goedkoop en duur in zowel de huur- als de koopsector.

2.2 Waterlandhof

2.2.1 Bestaande situatie

Het plangebied van het uitwerkingsplan “Waterlandhof” is momenteel braakliggend, in afwachting van verdere ontwikkeling. Wel zijn er in het verleden enkele tijdelijke bouw- en ontsluitingswegen in het plangebied gerealiseerd ten behoeve van het achtergelegen woongebied.



Afbeelding 2.1: huidige situatie plangebied

2.2.2 Toekomstige situatie

Bij de ontwikkeling van Drachtstervaart wordt uitgegaan van een aantal deelgebieden met een geheel eigen karakter. Waterlandhof, het gebied van onderhavig uitwerkingsplan, vormt een belangrijk entreegebied voor de achterliggende deelgebieden van de Drachtstervaartontwikkeling (In de Luwte II en Waterzoom I en aansluiting op Parkzoom). Voor Waterlandhof is, in de nu te realiseren stedenbouwkundige opzet nadrukkelijk uitgegaan van een evenwichtige begeleiding van de wegenstructuur richting die achterliggende gebiedsdelen. Tevens zal bij binnenkomst vanaf de Lauwers vrij snel duidelijk worden worden dat hier sprake is van een wateromgeving. Water en groen moeten dan ook nadrukkelijk in beeld zijn.

De ontsluitingswegen naar het achterliggende gebied zijn aan de oost- en westrand van het plangebied gelegen. Hierbinnen zijn 33 aaneengesloten grondgebonden rijwoningen geprojecteerd, gepositioneerd in een strakke rooilijn teneinde de stedenbouwkundige structuur van de wegen te begeleiden. Een groot deel van de woningen wordt aan de achterzijde ontsloten op een groen, verkeersluw binnenhofje met speelvoorzieningen. De stedenbouwkundige structuur gaat dan ook uit van een duidelijke straatzijde en een luwe tuinzijde, waarbij de korte rijen woningen een afschermende werking hebben. De korte rijen woningen aan de noordzijde van het plangebied beschikken over een tuin aan het water, waardoor de mogelijkheid ontstaat om een bootje aan te meren.

Voor de architectonische vormgeving zijn in een beeldkwaliteitplan een aantal algemene uitgangspunten geformuleerd. De ligging aan het water is hierin een bepalend element. Gestreefd wordt naar een hoogwaardige architectuur met heldere bouwmassa's.



Afbeelding 2.2: Stedenbouwkundige invulling Waterlandhof (bron: TWA Architecten)

Verkeer en parkeren

De woon- en ontsluitingsstraten binnen het plangebied worden ingericht als verblijfsgebied waar een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt. Het besloten binnenhofje en de ontsluiting daarvan krijgen een autoluw karakter, waardoor ruimte ontstaat om te 'verblijven'. Het plangebied wordt aan de zuidzijde – via de Jelle Plantingstraat - ontsloten op Lauwers.

Parkeren wordt vrijwel geheel opgelost in de openbare ruimte. In het plangebied worden in totaal 63 haaksparkeerplaatsen gerealiseerd, hoofdzakelijk langs de nog te realiseren verkeersstructuur. De parkeerplaatsen worden omzoomd door een groene haag, teneinde de auto's zoveel mogelijk aan het straatbeeld te onttrekken. Naast het parkeren in de openbare ruimte is het voor enkele hoekwoningen mogelijk om op eigen terrein te parkeren.

2.2.3 Juridische regeling

Regels uit het plan “Drachtstervaart uit te werken” van toepassing

De uitwerkingsopdracht en het kader waarbinnen de uitwerking dient plaats te vinden, zijn gegeven in de regels van het bestemmingsplan “Drachtstervaart uit te werken”. Zoals in hoofdstuk 3 nader wordt toegelicht zijn de regels van het bestemmingsplan “Drachtstervaart uit te werken” ook van toepassing op het onderhavige uitwerkingsplan. Daarbij zijn vier nieuwe artikelen “Groen”, “Verkeer - Verblijf”, “Water” en “Wonen”, opgesteld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. In aanvulling op de voorgenoemde enkelbestemmingen is er een dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering” opgenomen voor de regionale waterkering aan de zuidzijde van het plangebied. De dubbelbestemming “Leiding – Hoogspanningsverbinding” is ongewijzigd overgenomen uit het bestemmingsplan “Drachtstervaart uit te werken”.

Daarnaast is een aanvullende bepaling ten aanzien van parkeren opgenomen. Indien op grond van de in dit uitwerkingsplan opgenomen bestemmingen wordt gebouwd, dan wel het gebruik wordt gewijzigd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de Parkeernormennota Smallingerland 2015, die op 17 februari 2015 is vastgesteld. Indien de parkeernota in de toekomst herzien wordt, dient getoetst te worden aan de rechtsopvolger van de voorgenoemde nota.

In het vervolg van deze paragraaf is per bestemming beschreven welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. De overige regels van het plan ‘Drachtstervaart uit te werken’ zijn van overeenkomstige toepassing en worden niet (nog eens) met dit uitwerkingsplan in procedure gebracht. Hierna worden de in het uitwerkingsplan voorkomende bestemmingen afzonderlijk toegelicht.

“Groen”

Alle openbare groenvoorzieningen hebben de bestemming “Groen” gekregen. Binnen deze bestemming zijn gebouwen, anders dan gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen, niet toegestaan. Voor overige bouwwerken (zoals speelvoorzieningen) zijn specifieke bebouwingsbepalingen opgenomen.

“Verkeer - Verblijf”

De wegen en paden in het plangebied hebben naast de verkeersfunctie in belangrijke mate een verblijfsfunctie, derhalve is aan deze wegen de bestemming ‘Verkeer – Verblijf’ toegekend.

“Water”

Het water aan de noord- en westzijde van het plangebied heeft de bestemming “Water” gekregen. Binnen deze bestemming zijn de bouwmogelijkheden beperkt. Wel is aan de westzijde van het plangebied de bestemming ‘brug’ opgenomen. Ter plaatse zijn de gronden tevens bestemd voor een brug. Daarnaast is aan de achterzijde van de meest noordelijk geprojecteerde woningen een aanduiding ‘steiger’ opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is het toegestaan steigers te realiseren, met inachtnaam van de daaraan gestelde maatvoeringseisen.

“Wonen”

Binnen de bestemming ‘Wonen’ is wonen toegestaan, evenals aan huis gebonden beroepen. Het toegestane woningtype is aaneengebouwd, met een maximum van 33 woningen. Het aantal woonheden mag dan ook niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ per bouwblok is aangegeven. De goot- en bouwhoogte en de dakhelling mogen niet meer bedragen dan in de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)’ en maximum dakhelling (graden)’. Daarnaast mogen op ieder perceel aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de daaraan gestelde voorwaarden in de regels van dit bestemmingsplan.

“Leiding – Hoogspanningsverbinding”

De gronden ter plaatse van de dubbelbestemming ‘Leiding – Hoogspanningsverbinding’ zijn mede bestemd voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van de (bovengrondse) hoogspanningsverbinding. Het tracé van de aanwezige hoogspanningsverbinding is op de verbeelding aangegeven. In een strook ter breedte van 2 x 20 meter ter plaatse van de hoogspanningsverbinding mag geen bebouwing worden gerealiseerd.

“Waterstaat – Waterkering”

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de gronden die een waterkerende functie hebben. Voor de bestemming is sprake van een zogenoemde dubbelbestemming waarbij de waterkerende functie primair is gesteld ten opzichte van de andere aangegeven bestemmingen.

Ontwikkelingen binnen de bestemming zijn slechts toelaatbaar, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering. Het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen is afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning voor afwijken. Alvorens bij omgevingsvergunning afwijking te verlenen wordt ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten advies ingewonnen bij het Wetterskip.

Naast de bepalingen van het bestemmingsplan zal, op grond van de keurbepalingen, bij het oprichten van bebouwing dan wel het uitvoeren van een aantal werken en/of werkzaamheden tevens een watervergunning van het Wetterskip nodig zijn.

Geometrische plaatsbepaling van dit uitwerkingsplan

Het uitwerkingsplan is vervat in geometrisch bepaalde bestemmingen (de verbeelding), regels en deze toelichting. De geometrisch bepaalde bestemmingen zijn ingetekend op basis van een GBKN-ondergrond en geven door middel van lijnen en arceringen aanwijzingen met betrekking tot het bebouwen en het gebruik van het perceel.

Toetsing aan uitwerkingsregels

Voor de ontwikkeling van Waterlandhof wordt een uitwerkingsprocedure doorlopen. Dit gebeurt op basis van de bestemming “Woongebied – uit te werken” uit het bestemmingsplan “Drachtstervaart uit te werken”. Zie ook de afbeelding 1.5.

In de uitwerkingsregels is opgenomen dat binnen de bestemming ten hoogste 260 woningen mogen worden gerealiseerd (artikel 4.4 sub d), waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 16 meter (artikel 4.4 sub i). Het voorliggende plan maakt slechts 33 nieuwe woningen mogelijk, met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 12 meter. Daarmee wordt aan de voorgenoemde uitwerkingsregels voldaan.

Daarnaast dient parkeren in beginsel op eigen terrein te geschieden; hierbij wordt 1,2 parkeerplaats per woning in de openlucht aangehouden. Omdat het voorliggende uitwerkingsplan de bouw van 33 rijwoningen mogelijk maakt, is het niet mogelijk het parkeren op eigen terrein op te lossen. Derhalve wordt in de openbare ruimte voorzien in 62 haaksparkerplaatsen. Zoals in paragraaf 4.11 wordt beschreven, worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Bovendien leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot noemenswaardige mobiliteitsproblemen. De onderhavige uitwerking past op dit punt binnen de uitwerkingsregels.

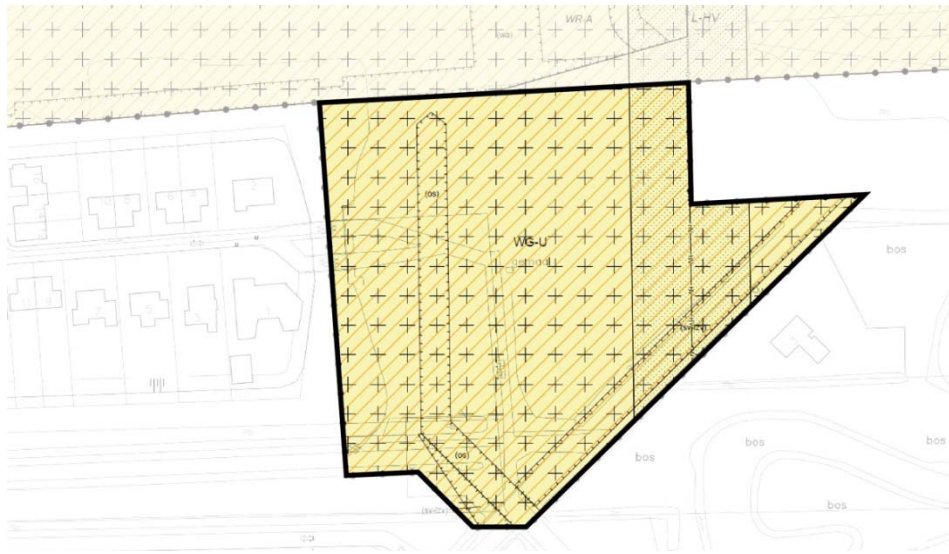
In de uitwerkingsregels is tevens bepaald dat het woongebied zal bestaan uit meerdere wooneilanden, welke van elkaar worden gescheiden door watergangen met een breedte van gemiddeld circa 10 meter. Derhalve zijn de reeds gerealiseerde watergangen aan de noord- en westzijde van het plangebied als ‘Water’ bestemd.

In het moederplan is voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'Geluidzone - industrie' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mogen geen woningen worden gebouwd, tenzij wordt voldaan aan de wettelijke eisen met betrekking tot geluidhinder. Bij de uitwerking moet dan ook worden aangetoond dat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting die voortkomt uit de Wet geluidhinder. In paragraaf 4.4 zal op het aspect geluid nader worden ingegaan. Ook moet worden voldaan aan de onderzoeksverplichting in het kader van flora en fauna, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit en externe veiligheid en water. Zoals uit hoofdstuk 4 blijkt, zijn de voorgenoemde (milieu)aspecten voldoende onderzocht.

Bij de uitwerking en realisatie van de bestemming dient daarnaast voorkomen te worden dat aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden worden verstoord. Zoals in paragraaf 4.10 wordt beschreven, worden er geen waarden verstoord.

Op de gronden aan de oostzijde van het plangebied is een dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' gelegen. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een (bovengrondse) hoogspanningsverbinding, met een belemmeringsstrook ter breedte van 22 meter aan weerszijden van de hartlijn ter plaatse van de aanduiding “hartlijn leiding – hoogspanningsverbinding”. De woningen die met dit uitwerkingsplan mogelijk worden gemaakt zijn niet binnen de belemmeringsstrook van 20 meter gelegen.

Voor de volledigheid is de bestemming “Woongebied – uit te werken” uit het vast te stellen bestemmingsplan “Drachtstervaart uit te werken” als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.



Afbeelding 2.3: uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Drachtstervaart uit te werken”

3 Wettelijk kader en beleidskader

3.1 Het uitwerkingsplan als deel van het bestemmingsplan

Bij uitwerking dienen burgemeester en wethouders te voldoen aan de bestemmings- en bebouwingsbepalingen en aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan. De uitwerking vormt daarbij geen nieuw bestemmingsplan, maar treedt in de plaats van (een deel van) de “globale” bestemmingen. Het maakt derhalve deel uit van het bestemmingsplan “Drachtstervaart uit te werken”.

In de toelichting van het plan “Drachtstervaart uit te werken” is uitgebreid ingegaan op de vraag hoe de planvorming past binnen het beleid van de verschillende overheden. Dit uitwerkingsplan past binnen het bestemmingsplan, waardoor in dit plan kortheidshalve wordt verwezen naar bestemmingsplan “Drachtstervaart uit te werken”. Ook op basis van het meest actuele provinciale beleid – het Streekplan Fryslân 2007 en de Verordening Romte Fryslân 2014 - is het plangebied gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is dan ook geen strijdigheid met het geldende beleid.



Abbeelding 3.1: uit bovenstaande uitsnede van de Verordening Romte Fryslân blijkt dat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen.

De regels van bestemmingsplan “Drachtstervaart uit te werken” zijn ook op het uitwerkingsplan van toepassing. Na het rechtskracht krijgen van het uitwerkingsplan dienen aanvragen te worden getoetst aan het uitwerkingsplan en de overige van toepassing zijnde bepalingen van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan “Drachtstervaart uit te werken” is vastgesteld onder de reikwijdte van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het voorliggende uitwerkingsplan wordt dan ook beschouwd als uitwerking zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder b van de Wro. Voor de opbouw van het plan en de digitalisering zijn ook de RO-standaarden 2012 van toepassing.

3.2. Procedurele aspecten

Vooroverleg

Het vooroverleg met diverse partijen zoals de provincie, de waterbeheerder en de veiligheidsregio wordt geregeld in artikel 1.1.1 lid 4 jo. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit kader is het voorontwerpuitwerkingsplan voorgelegd aan de vaste

overlegpartners. In totaal zijn drie overlegreacties ontvangen; van de Provincie Fryslân, Brandweer Fryslân en het Wetterskip Fryslân. De overlegreacties zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen en hieronder van een beknopte beantwoording voorzien.

De provincie laat in haar reactie weten dat er geen provinciale belangen in het geding zijn. Derhalve bestaat er geen aanleiding voor het maken van opmerkingen. De betreffende reactie is voor kennisgeving aangenomen. Hetzelfde geldt voor de overlegreactie van de Brandweer, die evenwel geen noodzaak zien om opmerkingen te plaatsen bij het voorontwerpbestemmingsplan.

Het Wetterskip Fryslân verzoekt in een reactie de kern- en beschermingszone van de regionale waterkering te voorzien van een beschermende regeling. De betreffende regionale waterkering is aan de zuidzijde van het plangebied gelegen, parallel aan de Slingeweg (zie ook afbeelding 3.2). Om tegemoet te komen aan het verzoek van het Wetterskip is de waterkering voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. De regels, verbeelding en toelichting zijn hier op aangepast.



Afbeelding 3.2: uitsnede Legger Wetterskip Fryslân

Vervolg procedure

Op een uitwerkingsplan is, ingevolge artikel 3.6 lid 5, tweede volzin Wro, Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Zodoende heeft het ontwerp-uitwerkingsplan van vrijdag 5 augustus 2016 tot en met donderdag 15 september 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

Binnen acht weken na afloop van de zienswijzentermijn, nemen burgemeester en wethouders een besluit omtrent de uitwerking. De kennisgeving van het besluit tot vaststelling van de uitwerking geschiedt langs elektronische weg. Tegen een besluit omtrent vaststelling staat rechtsreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). De termijn om beroep in te dienen bij de ABRvS vangt aan met ingang na de dag dat het vaststellingsbesluit ter inzage is gelegd.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan voor “Drachtstervaart uit te werken” zijn reeds veel (milieu)aspecten onderzocht. In dit uitwerkingsplan kan dan ook veelal worden geput uit c.q. voortgeborduurd op deze onderzoeksresultaten. In het navolgende wordt per aspect een afweging gemaakt.

4.2. Milieueffectrapportage

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

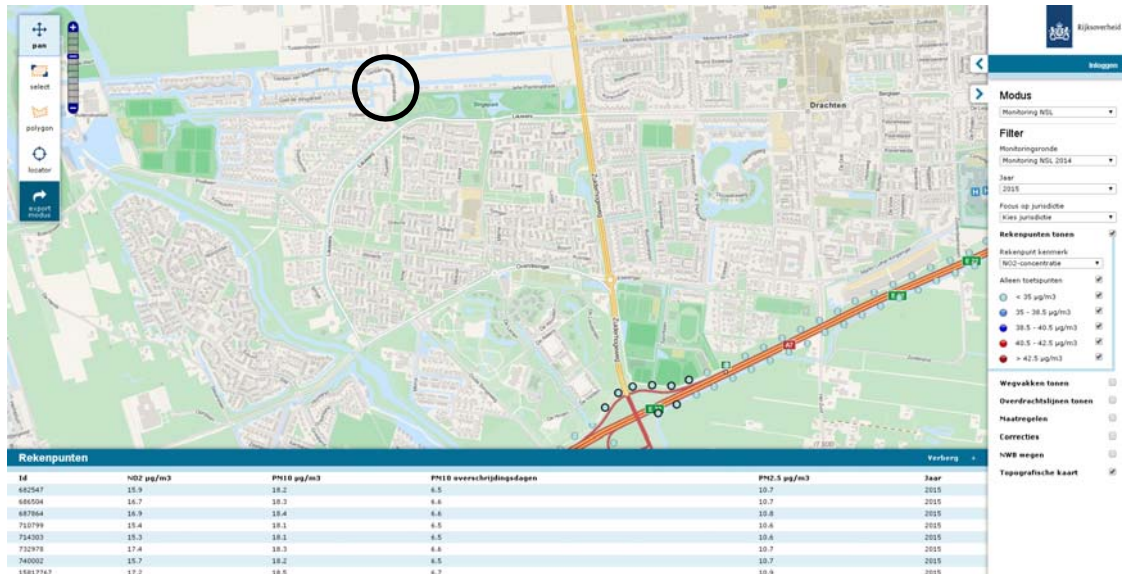
De voorgenomen ontwikkeling van 33 woningen vormt een nadere uitwerking van het bestemmingsplan ‘Drachtstervaart uit te werken’, waarin de bouw van 260 woningen wordt gefaciliteerd. Woningbouw is opgenomen in de eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De ontwikkeling van 260 woningen (waarvan er 33 met dit uitwerkingsplan mogelijk worden gemaakt) blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Bovendien zijn in het kader van het vigerende bestemmingsplan ‘Drachtstervaart uit te werken’, alsmede verderop in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling van de 33 woningen gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora- en fauna, water, archeologie en cultuurhistorie. Uit de afweging is gebleken dat de ontwikkeling niet tot negatieve milieueffecten leidt. Op grond van het voorgaande zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet zinvol wordt geacht.

4.3 Luchtkwaliteit

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project. In dat geval is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

De voorliggende ontwikkeling van Waterlandhof past binnen de cijfermatige kwantificatie in de regeling NIBM, waardoor toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig is. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit niet leidt tot belemmeringen voor het uitwerkingsplan “Waterlandhof”.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn wel de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het plangebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald voor het peiljaar 2015.



Afbeelding 4.2: overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, peiljaar 2015 (NSL-monitoringstool)

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet overschrijden.

Uit het luchtkwaliteitsonderzoek, dat als bijlage 4 bij de toelichting is gevoegd, blijkt dat er ook voor het peiljaar 2026 geen sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit met betrekking tot de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀. Alle waarden zijn ruim lager dan de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³. Er vindt alleen een overschrijding plaats van het 24 uurgemiddelde van de grenswaarde van de stoffen PM₁₀ en NO₂. De overschrijding bedraagt 6x voor PM₁₀ (op alle toetspunten) Deze overschrijding mag echter 35x bedragen. Vandaar dat hieruit geen consequenties volgen.

Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt tevens dat voor het peiljaar 2016 er evenmin sprake is van een overschrijding van grenswaarden uit de Europese richtlijn luchtkwaliteit met betrekking tot de stof PM_{2,5}.

Gelet op het voorgaande gelden er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor er ook in de toekomst geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten

4.4 Geluid

Kader

Wegverkeerlawaaï

Een zoneplichtige weg heeft aan weerszijden conform artikel 74 van de Wgh een wettelijke zonebreedte. Deze is zodanig bepaald dat er gelet op artikel 82 van de Wgh buiten de zone in het algemeen geen geluidsniveaus voorkomen van meer dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De wegen waarvoor een 30 km-regime geldt zijn conform artikel 74 van de Wgh zonevrij. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn deze wegen toch meegenomen in de beoordeling.

Voor een zoneplichtige binnenstedelijke weg met één of twee rijstroken geldt een zonebreedte van 200 m. De afstand van de wettelijke zonebreedte is onafhankelijk van de verkeersintensiteit en verkeerssnelheid op de betrokken weg en het wegdektype ervan.

De voorkeursgrenswaarde van nieuw te bouwen woningen binnen de zone van wegen is 48 dB. Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge artikel 83, lid 2 van de Wgh een hogere waarde vaststellen, met dien verstande, dat deze, voor nieuw te bouwen woningen, die nog niet zijn geprojecteerd, welke dienen ter vervanging van bestaande woningen, geldt in een stedelijk gebied een maximale hogere waarde van 68 dB ingevolge artikel 83, lid 5 van de Wgh en in stedelijk gebied langs een (auto)snelweg ten hoogste 63 dB ingevolge artikel 83, lid 6 van de Wgh.

Voor woningen die een geluidsbelasting ondervinden van meer dan de voorkeursgrenswaarde, is een aanvaardbare geluidsbelasting van 48 dB of lager op tenminste één gevel aan te bevelen. Bij geluidsbelastingen boven de 53 dB dienen de verblijfsruimten evenals de tot de woning behorende buitenruimte zoveel als mogelijk aan de zijde van de woning te worden gesitueerd waar niet de hoogste geluidsbelasting optreedt. Indien er een hogere waarde wordt vastgesteld, dienen voor wat betreft de geluidwering van de gevels zo nodig maatregelen te worden getroffen, welke er voor zorg dragen dat de geluidsbelasting binnen de woning in het verblijfsgebied bij gesloten ramen niet meer bedraagt dan 33 dB (bij wegverkeerslawaai) of 35 dB(A) (bij industrielawaai).

Industrielawaai

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en Wet geluidhinder dient bij de herziening of actualisatie van een bestemmingsplan aandacht aan industrielawaai te worden besteed.

Ten noorden van het plangebied is het industrieterrein "De Haven" gelegen, waar zich onder andere zware industrie bevindt.

Door Gedeputeerde Staten in de provincie Friesland werd op 21 juli 1992 de geluidszone rondom het industrieterrein "De Haven" vastgesteld. Destijds was sprake van een groot deel van het industrieterrein waar zich "grote lawaaimakers" mochten vestigen. Het gaat hierbij om inrichtingen die tegenwoordig genoemd zijn in artikel 2.1, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht. Op het zuidelijke deel (Tussendiepen) en het oostelijke deel waren bedrijven toegestaan waarvoor geen zoneplicht bestond. De bestemming van het deel van zoneplichtige bedrijven is bij besluit van de raad van de gemeente Smallingerland 3 april 2012 verkleind (bestemmingsplan industrieterrein "De Haven"). Zwaardere industrie is alleen toegestaan voor kavels die op grotere afstand van woningen zijn gelegen. Het gaat hierbij om ca. 60% van het totaaloppervlak van "De Haven". Hierdoor werd invulling gegeven aan een inwaartse zonerings. De zuidelijke en de oostelijke delen van "De Haven" werken met stillere bedrijven als bufferzone tussen de kavels met zware industrie en de woonbestemmingen ten oosten van de Noorder-/Zuiderhogeweg en te zuiden van de Drachtstervaart. De eerder gemaakte afwegingen voor het bestemmingsplan Drachtstervaart uit 2001 over de geluidsbelastingen en betreffende de cumulatie van verschillende industriële geluidsbronnen zijn onveranderd van toepassing. Voor alle woningen van het Drachtstervaartgebied die binnen de geluidszone van het industrieterrein zijn gelegen, is een hogere waarde van 55 dB(A) vastgelegd.

Het afwegingskader voor industrielawaai is door het genoemde bestemmingsplan industrieterrein "De Haven" van 3 april 2012 deels veranderd doordat sindsdien een deel van het industrieterrein niet meer wordt meegeteld voor de zonetoetsingen en de berekeningen voor het plan Waterlandhof.

Onderzoek en conclusie

In het kader van het voorliggende uitwerkingsplan is een akoestisch onderzoek naar wegverkeers- en industrielawaai uitgevoerd¹. De belangrijkste resultaten zijn hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Wegverkeerslawaai

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de gevelbelasting (Lden) ten gevolge van de het wegverkeer op de Lauwers in 2026 maximaal 46 dB bedraagt. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Uit afbeelding 4.3 blijkt dat de geprojecteerde woningen allen buiten de 48 dB contour zijn gelegen. Derhalve gelden er vanuit het aspect wegverkeerslawaai geen belemmeringen voor dit uitwerkingsplan.



Afbeelding 4.3: ligging geprojecteerde woningen ten opzichte van de 48 dB-contour

¹ Onderzoek geluid en luchtkwaliteit t.b.v. uitwerkingsplan Waterlandhof (Drachtstervaart), FUMO, kenmerk: MH/HR-2015-FUMO-0011926-45, d.d. 24 november 2015

Industrielawaai

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de berekende waarden voor de meest belaste gevels als gevolg van het gezoneerde industrieterrein “De Haven” maximaal 50 dB(A) bedragen. Daarmee wordt voldaan aan de vastgestelde hogere waarde van 55 dB(A) voor de woningen. Deze waarde van 55 dB(A) is destijds ook vanwege de rechtsgelijkheid in het Drachtstervaartproject voor alle woningen binnen de geluidszone vastgelegd. Gelet op het voorgaande gelden er vanuit het aspect wegverkeerslawaai geen belemmeringen voor dit uitwerkingsplan.

4.5 Bodem

Het plangebied Waterlandhof is onderdeel van onze Bodemkwaliteitskaart (BKK). Deze kaart is vastgesteld op 28 maart 2012. Op basis van de BKK gelden geen gebruiksbepalingen voor de bodem in dit plangebied. Aanvullend is een verkennend bodemonderzoek, naar grond en grondwater uitgevoerd². De belangrijkste resultaten van het bodemonderzoek worden hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als afzonderlijke bijlage bij dit uitwerkingsplan opgenomen.

Onderzoek

De onderzoeksresultaten bevestigen de indeling van de BKK. De BKK is niet van toepassing op het grondwater. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium, kwik en zink aangetoond. Dit leidt niet tot beperkingen ten aanzien van het toekomstige gebruik. Ook is in de bodemrapportage aangegeven dat er puin is aangetroffen. Naar de herkomst is nader onderzoek uitgevoerd. Het aangetroffen puin betreft geen ongecontroleerde demping of ophoging maar een recent aangebrachte werkweg in het kader van de ontwikkeling van het plangebied. Het aangebrachte puin beschikt over een productcertificaat conform het Besluit Bodemkwaliteit (onder certificaat gebroken).

Op basis van de resultaten van het recente bodemonderzoek op de locatie in combinatie met de bodemkwaliteitskaart zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de toekomstige bestemming van het terrein.

Conclusie

De locatie wordt geschikt geacht voor de toekomstige bestemming wonen met tuin.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden. Met het voorliggende plan wordt de realisatie van 33 woningen mogelijk gemaakt. Woningen zijn kwetsbare objecten, conform het Bevi. De risicobronnen in de omgeving zijn daarom beschouwd.

In het kader van het bestemmingsplan “Drachtstervaart uit te werken” is reeds onderzoek gedaan naar alle externe veiligheidsaspecten in de omgeving van het voorliggende plangebied. Ten oosten van het plangebied is, op basis van de risicokaart, de hogedruk

² Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, Terra Milieu, rapportnr.: Tm2015.286, d.d. 19 oktober 2015

aardgastransportleiding N-505-60 gelegen. Deze aardgasleiding van de Gasunie heeft een diameter van 8 inch en een werkdruk van 40 bar. Het invloedsgebied is daarmee 70 meter. Het plaatsgebonden risico ligt op de leiding en vormt daarmee geen belemmering. Overeenkomstig het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' geldt dat bij elk ruimtelijk plan binnen het invloedsgebied van een buisleiding een verantwoording van het groepsrisico moet worden gegeven. Omdat het voorliggende plangebied op ruim 800 meter is gelegen, is een verantwoording niet benodigd. Vanuit het aspect 'externe veiligheid' gelden er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Dit blijkt tevens uit de digitale veiligheidstoets van Brandweer Fryslân, die als bijlage 3 bij de toelichting is opgenomen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat in het plangebied geen normen met betrekking tot externe veiligheid worden overschreden.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Ten noorden van het plangebied is het industrieterrein 'De Haven' gelegen. Een industrieterrein kent een systeem van een "interne-milieuzonering" op basis van de VNGpublicatie "Bedrijven en milieuzonering". In deze brochure zijn indicatieve afstanden voor milieuhinderlijke bedrijven, tot woningen aangegeven. Op basis van de afstand tot woningen in de omgeving van het industrieterrein, zijn naar gelang de afstand zwaardere categorieën bedrijven toegestaan.

Ten aanzien van industrieterrein 'De Haven', direct ten noorden van het plangebied, kan in algemene zin gesteld worden dat de bedrijven voldoen aan de aangegeven 'interne zonering'. Aan de Tussendiepen komen echter bedrijven voor die qua milieucategorie "te zwaar" zijn ten opzichte van een woongebied. De bedrijven zijn echter mede door hun milieuvergunning, en de daarin opgenomen voorwaarden, dan wel de bepalingen van een Algemene maatregel van bestuur (AMvB) van de Wet milieubeheer, passend op de betreffende locatie. In verband met de bedrijvigheid ten noorden van de Drachtstervaart is in het moederplan "Drachtstervaart uit te werken" een gebiedsaanduiding 'Milieuzone' opgenomen. In de regels is aangegeven dat ter plaatse van deze zone geen woningen gerealiseerd mogen worden. Het voorliggende plangebied is echter buiten deze zone gelegen, waardoor de aanwezige bedrijven geen belemmering vormen voor het onderhavige uitwerkingsplan.

4.8 Water

4.8.1 Kader

Keur Wetterskip Fryslân 2013

Het Wetterskip Fryslân heeft een Keur opgesteld. De Keur bevat geboden en verboden die het waterschap helpen bij het goed laten functioneren van waterstaatswerken zoals waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ze gelden voor iedereen die activiteiten en werkzaamheden wil uitvoeren in, op en langs de dijken, kaden en wateren in het beheergebied van Wetterskip Fryslân. De meeste activiteiten nabij waterstaatswerken zijn verboden. Om toch activiteiten te mogen ontplooiën kan een watervergunning aangevraagd worden. Veel voorkomende activiteiten worden gereguleerd met behulp van de Algemene regels bij de Keur. Wie zich aan de voorschriften van de Algemene regels houdt, hoeft geen vergunning aan te vragen. Wel moet de activiteit worden gemeld. Dankzij deze systematiek worden de administratieve lasten voor burgers en bedrijven teruggedrongen.

Gemeentelijke taken liggen bij de aanleg en het beheer van riolering, vaarwegenbeheer, bescherming van landschappelijke waarden van wateren, verlenen en handhaven van vergunningen op basis van het bestemmingsplan en op dit moment ook nog het onderhoud van watergangen (hoewel dit meer en meer richting het waterschap wordt geschoven). Uit vorenstaande blijkt dat, ondanks de verschillende rollen, de gemeente en het waterschap elkaars natuurlijke partner zijn bij het voeren van het waterbeheer.

Dat betekent dat beide partijen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid en bevoegdheden een rol spelen in de uitvoering van het waterbeheer en elkaar daarbij zoveel mogelijk informeren en bijstaan in gevallen waarbij dit vanuit het perspectief van het waterbeheer van belang is. Concreet: het waterschap handhaaft de gemeentelijke verordeningen (waaronder het bestemmingsplan) en daar waar sprake is van gemeenschappelijk belang of gemeenschappelijke betrokkenheid zoeken partijen elkaar op om tot afstemming te komen.

Waterplan gemeente 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 vier 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.

Op basis van het voorgaande wordt verreweg het grootste deel van het Waterplan besteed aan de lijst met concrete projecten. Dit betreft bijvoorbeeld het opstellen van een grondwaterplan, het opstellen van diverse waterstructuurplannen voor wijken in Drachten, het verrijken van de begroeiing bij waterpartijen en oevers, voorlichting aan burgers over duurzaam waterbeheer en de monitoring van de uitvoering van plannen. Ieder project is uitgewerkt volgens dezelfde opzet, waarbij aspecten als 'eindresultaat', 'einddatum' en 'projectstructuur' worden benoemd. In de laatste hoofdstukken gaat het plan in op de kosten en de organisatie. Het Waterplan is geldig tot en met 2010.

Gemeentelijk waterplan 2013-2016

In 2012 is door gemeente en waterschap gewerkt aan een grondwaterplan en een nieuw waterplan (visie en maatregelenprogramma). Binnen het grondwaterplan staat de definitie van

grondwateroverlast en het grondwatermeetnet centraal. De watervisie bevat de visie voor de langere termijn en randvoorwaarden voor nieuwe plannen. Het maatregelenprogramma is een projectenlijst voor de periode 2013-2016 met kostendekking en planning. Het resultaat is het bijgevoegde rapport "Gemeentelijk Waterplan 2013-2016". Het rapport is binnen de gemeente opgesteld in samenwerking met het waterschap, de provincie en een aantal aan het waterbeheer gerelateerde organisaties (o.a. Fryske Gea, Watersportvereniging Drachten-Veenhoop, Hengelsportvereniging Voorwaarts).

4.8.1 Onderzoek en conclusie

In het kader van het bestemmingsplan "Drachtstervaart uit te werken" is een waterparagraaf opgesteld. Hierin is aangegeven dat voor het gehele woongebied Drachtstervaart rekening is gehouden met de eisen vanuit het Wetterskip en overleg heeft plaatsgevonden over de aan te leggen waterstructuur.

Het is niet de bedoeling dat de vereiste watercompensatie-eis per perceel wordt opgelost, omdat er op die manier nooit een robuust en samenhangend watersysteem kan ontstaan. Daarom is bij de planontwikkeling gekozen voor het aanleggen van grote waterpartijen waarmee de totale ontwikkeling van het woongebied Drachtstervaart wordt gecompenseerd. Deze waterstructuur is inmiddels voor een groot deel gerealiseerd, waarmee is voorzien in voldoende watercompensatie. De watergangen aan de noord- en westzijde van het plangebied zijn als 'Water' bestemd.

Aan de zuidzijde van het plangebied – parallel aan de Slingeweg – is een regionale waterkering gelegen. Deze is voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Ontwikkelingen ter plaatse van deze dubbelbestemming zijn slechts toelaatbaar, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering. Het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen is afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning voor afwijken. Alvorens bij omgevingsvergunning afwijking te verlenen wordt ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten advies ingewonnen bij het Wetterskip.

Het aspect water vormt zodoende geen belemmering voor dit uitwerkingsplan, omdat reeds overeenstemming met het Wetterskip is bereikt over de waterstructuur in het plangebied ten tijde van de planvorming van Drachtstervaart. In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt dit bestemmingsplan nogmaals aan het Wetterskip voorgelegd.

4.9 Natuur en ecologie

Soortenbescherming

In het plangebied komt waarschijnlijk een aantal door de Flora- en faunawet (Ffw) beschermde soorten voor. Het betreft waarschijnlijk vooral algemene beschermde soorten (tabel 1 Ffw). Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Wel is de zorgplicht van toepassing op deze (en alle andere in het wild levende) planten- en diersoorten.

De kans dat in het plangebied juridisch zwaarder beschermde soort(groep)en voorkomen (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV Habitatrichtlijn (HR)) is klein. Het voorliggende plangebied is vrijwel geheel braakliggend. Door de afwezigheid van bebouwing en bomen in het plangebied is het uitgesloten dat er vaste verblijfsplaatsen of jaarond beschermde nestplaatsen van juridisch

zwaarder beschermde soorten zoals vleermuizen, kerkuilen, gierzwaluwen en/of huismussen aanwezig zijn.

Ook de aanwezigheid van andere zwaarder beschermde zoogdiersoorten (zoals das of steenmarter) binnen het plangebied kan op voorhand worden uitgesloten. Het plangebied bevat voor deze soorten geen geschikte habitat. Op het terrein komen waarschijnlijk wel algemene en licht beschermde (tabel 1 van de Flora- en faunawet) soorten voor, zoals de egel, aardmuis, bosspitsmuis en dwergmuis.

Evenwel kan de aanwezigheid van reptielen en ongewervelden worden uitgesloten. Deze soorten zijn over het algemeen zeldzaam en gebonden aan zeldzame biotopen en zijn derhalve niet te verwachten in het plangebied.

Wel komen er in het plangebied waarschijnlijk enkele algemeen voorkomende amfibiesoorten voor, zoals Kleine watersalamander, Gewone pad, Bruine kikker en/of Meerkikker (tabel 1 Ffw). Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Een beschermde amfibieënsoort die houdt van zandige pionierssituaties, is de rugstreepad. Hoewel er in potentie geschikt habitat voor de soort aanwezig is, kan deze op basis van verspreidingsgegevens toch op voorhand worden uitgesloten: de soort komt in de wijde omgeving niet voor. Het voorkomen van andere juridisch zwaar beschermde soorten (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR) wordt op basis van terreinkenmerken en/of verspreidingsgegevens eveneens niet verwacht.

Daarnaast worden er ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling bestaande watergangen vergraven en/of gedempt. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan deze werkzaamheden door een ecoloog te laten vaststellen of er juridisch zwaarder beschermde vissoorten aanwezig zijn. Mochten er beschermde vissoorten aangetroffen worden, dan dienen de vissen preventief te worden verwijderd en in de omgeving op een geschikte en veilige plek weer te worden teruggezet. Daartoe moet het werkgedeelte tijdelijk worden geïsoleerd met bijvoorbeeld een dam waarna dat deel kan worden afgevisd. Samen met de beschermde dieren ook alle andere levende soorten te worden verwijderd en in de omgeving op een geschikte en veilige plek weer te worden teruggezet, waarna de werkzaamheden in het leeggeviste deel kunnen worden uitgevoerd.

Naast de voorgenoemde soorten komen er diverse vaatplanten voor, waaronder Engels raaigras, perzikkruid, ridderzuring, ganzenvoet, velddistel, teunisbloem, hazenpootje, heermoes, klein hoefblad, wilde bertram en riet. Dit zijn algemene niet-beschermde plantensoorten. Juridisch zwaarder beschermde soorten zijn niet te verwachten.

Tot slot dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Alle inheemse vogels zijn namelijk beschermd door de Ffw. Andere juridisch zwaarder beschermde soorten (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR) zijn niet te verwachten in het plangebied. Dit betekent niettemin dat niet met verstorende werkzaamheden begonnen mag worden in het broedseizoen, tenzij op dat moment door een deskundige is vastgesteld dat ter plaatse geen broedvogels aanwezig zijn. Het broedseizoen is soortspecifiek, maar loopt ongeveer van half maart tot half juli. Ontheffing wordt niet verleend. Buiten het broedseizoen zijn er geen verplichtingen vanuit de Ffw.

Ook is de zorgplicht te allen tijde van toepassing. De zorgplicht (zie Bijlage I) van de Ff-wet schrijft voor dat men verplicht is om alles wat redelijkerwijs mogelijk is, te doen of juist te laten

om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld tot uiting worden gebracht door voorafgaand aan de werkzaamheden dekking te verwijderen. Hierdoor worden eventueel aanwezige dieren vooraf bewogen een andere verblijfplaats te zoeken en beschikken eventueel nog aanwezige dieren over een vluchtweg.

Gebiedsbescherming

Daar het plangebied geen onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is een zogenaamde Planologische Natuurtoets niet aan de orde.

Omdat het plangebied evenmin onderdeel is van een gebied dat onder de Natuurbeschermingswet 1998 valt en ook in de directe omgeving dergelijke gebieden niet aanwezig zijn, is een Habitattoets niet aan de orde.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

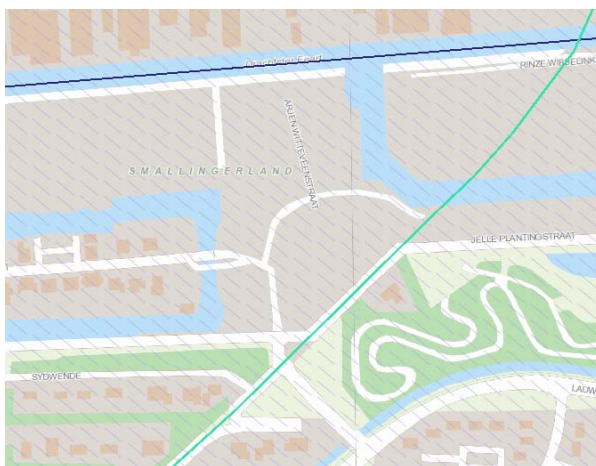
4.10.1 Kader

Een aantal beleidsstukken en nota's geeft richtlijnen en kaders voor de inrichting van gebieden in relatie tot cultuurhistorie en archeologie. Te noemen zijn de provinciale cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) en de Wet op de Archeologische Monumentenzorg.

4.10.2 Afweging en conclusie

Cultuurhistorie

Op grond van de cultuurhistorische kaart van de provincie Fryslân zijn geen noemenswaardige cultuurhistorisch waardevolle elementen aangetroffen in het plangebied. Wel is de Jelle Plantingstraat, aan de zuidoostzijde van het plangebied, aangeduid als (veen)polderdijk. Deze waardevolle lijnstructuur zal met het voorliggende bouwplan echter worden behouden. Zodoende worden de cultuurhistorische kwaliteiten voldoende gewaarborgd.



Afbeelding 7: uitsnede cultuurhistorische kaart provincie Fryslân

Archeologie

In het bestemmingsplan "Drachtstervaart uit te werken" is voor het voorliggende plangebied een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" opgenomen. Volgens de Friese Archeologische Monumentenkaer Extra (FAMKE) geldt in het plangebied een middelhoge archeologische verwachting voor resten uit de ijzertijd en Middeleeuwen. Het gaat daarbij met name om vroeg en

vol-Middeleeuwse veenontginningen. Op grond van de dubbelbestemming dient bij ruimtelijke ingrepen die groter zijn dan 5000 m² en die dieper reiken dan 0,30 meter dient een archeologisch rapport te worden overlegd. Omdat het voorliggende plangebied groter is dan 5000 m² en dieper reikt dan 0,30 meter is archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd³. De belangrijkste resultaten worden hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Onderzoek

Op basis van het archeologisch bureauonderzoek blijft de lage archeologische verwachting voor de steentijd bestaan. De middelhoge tot hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten voor de periode ijzertijd-middeleeuwen en de hoge kans op het aantreffen van resten uit de nieuwe tijd C kan omlaag worden bijgesteld naar een lage archeologische verwachting, gezien de verstoring in het plangebied. In het plangebied is namelijk het stratenpatroon meerdere keren gewijzigd in verband met de bouw van nieuwe woonwijken ten noorden en westen van het plangebied. Ook zijn er bij de aanleg van die woonwijken aan de noord- en westzijde van het plangebied watergangen gegraven. Daarbij is uit een booronderzoek uit 2001 (voor de bouw van de huizen ten noorden en westen van het plangebied) gebleken dat de bodem in het plangebied bestaat uit een moerige laag, direct op de C-horizont gelegen. Uit vergelijking met de boorgegevens rondom het plangebied blijkt dat de bodem in het plangebied tot in de C-horizont verstoord is. Op basis van bovenstaande gegevens is de kans op het aantreffen van archeologische resten in situ klein. Derhalve wordt aanvullend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling, die in dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd, moet de verkeersaantrekkende werking worden bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van een gemiddelde weekdag.

De beoogde woningen zijn gelegen in het woonmilieu 'groen-stedelijk'. Voor dit type woonmilieu bedraagt de verkeersgeneratie 5,8 motorvoertuigen per woning per weekdagemaal. Dat betekent dat de voorgenomen ontwikkeling van 33 woningen tot een lichte toename van 192 verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag leidt.

Het plangebied zal via de Jelle Plantingstraat worden ontsloten op de gebiedsontsluitingsweg Lauwers. Omdat de voorliggende ontwikkeling slechts een lichte verkeerstoename met zich mee zal brengen en de Lauwers voldoende capaciteit heeft, zal de beoogde ontwikkeling niet tot een onacceptabele verkeerstoename leiden. Bovendien is de bouw van de woningen reeds voorzien in het bestemmingsplan "Drachtstervaart uit te werken". De infrastructuur is derhalve berekend op een toename aan verkeersbewegingen.

³ Archeologisch bureauonderzoek plangebied Waterlandhof te Drachten, BAAC, rapportnr.: V-15.0190, d.d. oktober 2015

Parkeren

Parkeren ten behoeve van de woningen wordt geheel opgelost in de openbare ruimte. In het plangebied worden in totaal 63 haaksparkeerplaatsen in groen omzoomde parkeerkofters gerealiseerd.

Om inzicht te bieden in de benodigde parkeergelegenheid als gevolg van de ontwikkeling die in dit uitwerkingsplan wordt gefaciliteerd, wordt gebruik gemaakt van de Parkeernormennota Smallingerland (2015) van de gemeente Smallingerland. Voor nieuwe woningen (koop, tussen/hoek) geldt een parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning⁴. Dat betekent dat ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling in totaal 63 parkeerplaatsen benodigd zijn.

In het voorliggende uitwerkingsplan zijn 63 parkeerplaatsen in de openbare ruimte voorzien, waarmee voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen. Daarnaast bestaat er voor enkele hoekwoningen de mogelijkheid om te parkeren op eigen terrein.

4.12 Overige aspecten

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones, overstromingsgebieden en dergelijke.

In het plangebied "Waterlandhof" is een hoogspanningsverbinding gelegen. Het tracé van deze leiding is op de verbeelding weergegeven middels de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'. In een zone van 20 meter uit de hartlijn van de hoogspanningsverbinding mag geen bebouwing worden gerealiseerd. De geprojecteerde woningen zijn dan ook niet binnen de zone van 20 meter gesitueerd.

Naast bovengenoemde leidingen zijn er verder geen straalpaden, beschermingszones, overstromingsgebieden of andere planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig in of in de nabijheid van het plangebied.

⁴ Gelegen in de rest van de bebouwde kom van Drachten

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het bestemmingsplan “Drachtstervaart uit te werken” is uitvoerig stilgestaan bij overlegreacties en zienswijzen. Ten aanzien van voorliggende ontwikkeling zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het uitwerkingsplan past binnen de kaders van het bestemmingsplan “Drachtstervaart uit te werken”.

Evenwel heeft het voorliggende uitwerkingsplan conform het gestelde in hoofdstuk 3 van vrijdag 5 augustus 2016 tot en met donderdag 15 september 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

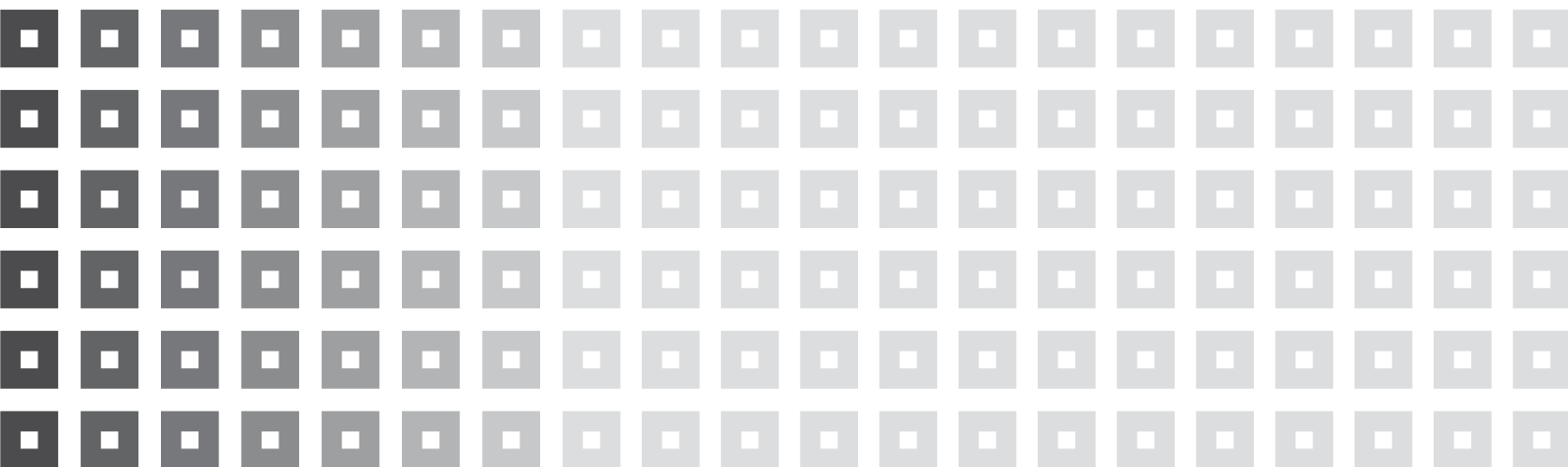
Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de toelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is tussen de gemeente Smallingerland en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

Gezien het voorgaande wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.



Bijlage 1:
Bestemming “Woongebied – Uit te werken” uit het
bestemmingsplan “Drachtstervaart uit te werken”

Artikel 4 Woongebied - Uit te werken

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1

De voor 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, erven en tuinen;
- b. bijzondere woonvormen;
- c. praktijkruimten en bedrijfsruimten ten behoeve van ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven;
- d. detailhandel en horeca;
- e. maatschappelijke doeleinden, met uitzondering van geluidsgevoelige objecten;
- f. bedrijven in categorie 1 en 2 van de als bijlage bij deze voorschriften opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten of daarmee naar de aard gelijk te stellen bedrijven;
- g. havens;
- h. wegen, paden, parkeervoorzieningen, bruggen en steigers;
- i. water en watergangen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. groen- en speelvoorzieningen en kunstobjecten.

4.1.2 Ontsluiting

Ter plaatse van de aanduiding 'Ontsluiting' en de binnen 10 meter van die aanduiding gelegen gronden zijn de in lid 4.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor ontsluitingswegen.

4.1.3 Specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer

Ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer' en de binnen 25 van die aanduiding gelegen gronden zijn de gronden tevens bestemd voor een route voor langzaam verkeer.

4.1.4 Jachthaven/passantenhaven

Ter plaatse van de aanduiding 'Jachthaven' zijn de gronden tevens bestemd voor een jacht- of passantenhaven met een omvang van ten hoogste 50 onoverdekte ligplaatsen.

4.2 Bouwregels

Bouwverbod

Ten aanzien van de in lid 4.1 bedoelde gronden geldt dat het bouwen van bouwwerken uitsluitend is toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat in werking is getreden.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 zolang de uitwerking nog niet in werking is getreden onder de voorwaarde dat het bouwplan past binnen het ontwerp, dan wel een door een burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan.

4.4 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6. lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening, de in lid 4.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van het gestelde in de volgende regels:

- a. parkeren dient in beginsel op eigen terrein te geschieden; hierbij wordt 1,2 parkeerplaats per woning in de openlucht aangehouden;
- b. bij niet-woonfuncties dient eveneens te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein; uitgangspunt hierbij is dat parkeren ten behoeve van niet-woonfuncties geen parkeeroverlast veroorzaakt voor de woonomgeving;
- c. het woongebied zal bestaan uit meerdere wooneilanden, welke van elkaar worden gescheiden door watergangen met een breedte van gemiddeld circa 10 meter;
- d. ten hoogste 260 woningen mogen worden gebouwd;
- e. een gedifferentieerd woningbouwprogramma dient te worden gerealiseerd, waarvan ten hoogste 10% van de woningen wordt gestapeld;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' geldt geen beperking van het percentage gestapelde woningen zoals genoemd onder e;
- g. bij uitwerking dient te worden voldaan aan de in of krachtens de Wet geluidhinder gestelde eisen met betrekking tot de maximaal toelaatbare geluidsbelasting op gevels van woningen en aan de criteria van de verleende ontheffing;
- h. bij uitwerking dient de bereikbaarheid van het plangebied voor de hulpdiensten, de aanleg van vluchtwegen en de aanleg van primaire bluswatervoorzieningen te worden geborgd;
- i. de bouwhoogte van woningen mag niet meer dan 16 meter bedragen;
- j. de bouwhoogte van woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grotere hoogte toegestaan' mag niet meer dan 25 meter bedragen
- k. ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' mag een jacht- of passantenhaven worden gerealiseerd met een omvang van ten hoogste 50 onoverdekte ligplaatsen;
- l. detailhandel, dienstverlening, horeca en kantoren zijn niet toegestaan, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' waarbij de gezamenlijk oppervlakte ten hoogste 10000 m² mag bedragen onder voorwaarde dat:
 1. de oppervlakte per detailhandelsvestiging ten hoogste 250 m² mag bedragen;
 2. de oppervlakte per bedrijf, geen dienstverlenend bedrijf zijnde ten hoogste 1000 m² mag bedragen;
- m. vestiging van bedrijven is uitsluitend toegestaan in de vorm van praktijkruimten;
- n. het bepaalde in artikel 5 Leiding - Gas dient in acht te worden genomen;
- o. het bepaalde in artikel 8 Waarde - Archeologie dient in acht te worden genomen;
- p. het bepaalde in artikel 11 Algemene aanduidingsregels dient in acht te worden genomen.

Bijlage 2:
Overlegreacties

INC
- 8 APR 2016
SMALLINGERLAND

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25

www.fryslan.nl
provincie@fryslan.nl
www.twitter.com/provfryslan

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Smallingerland
Postbus 10000
9200 HA DRACHTEN

Leeuwarden, 5 april 2016
Verzonden, **06 APR. 2016**

Ons kenmerk : 01299742
Afdeling : Stêd en Plattelân
Behandeld door : A.H. van Dijk / (058) 292 55 36 of a.h.vandijk@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : voorontwerp bestemmingsplan Drachtstervaart uit te werken, uitwer-
kingsplan Waterlandhof

Geachte heer/mevrouw,

Op 21 maart 2016 is bovengenoemd uitwerkingsplan ter advisering ontvangen.

Met het plan zijn geen provinciale belangen in het geding.
Het plan geeft ook overigens geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,



Mw. drs. C.T. de Vries
Wnd. Hoofd Team Ruimte
Afdeling Stêd en Plattelân

BRANDWEER

Fryslân

INGEKOMEN

14 APR 2016



SMALLINGERLAND

Gemeente Smallingerland
college van burgemeester en wethouders
ter attentie van W. Dijkstra
Postbus 10000
9200 HA DRACHTEN

Postbus 612
8901 BK LEEUWARDEN
T 088 22 99 666
F 088 22 99 661
I www.brandweeffryslan.nl
E info@brandweeffryslan.nl

Datum	12 april 2016	Behandeld door	R.J.J. de Groot
Onze referentie	UIT/16006349/BRW/BR/RB	Doorkiesnummer	088 22 98 914
Uw referentie		E-mail	r.degroot@brandweeffryslan.nl
Uw brief van	21 maart 2016	Bijlagen	0

Onderwerp Advies bestemmingsplan Drachtstervaart uit te werken - uitwerkingsplan Waterlandhof

Geacht college,

Op 21 maart 2016 heeft u ten behoeve van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan ons het uitwerkingsplan Drachtstervaart – Waterlandhof toegezonden, met de vraag eventuele opmerkingen aan u te richten.

Externe veiligheid

Brandweer Fryslân ziet geen noodzaak om bij dit voorontwerpbestemmingsplan opmerkingen te plaatsen. Dit omdat er geen risicovolle activiteiten zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) op het plangebied van invloed zijn.

Digitale veiligheidstoets

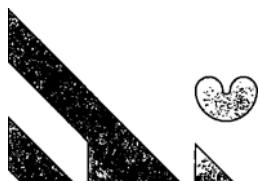
Om te beoordelen of een plan ter advisering aan Brandweer Fryslân moet worden voorgelegd, verzoeken wij u om gebruik te maken van de digitale veiligheidstoets (www.veiligheidstoets.nl). Een uitdraai van het advies van de digitale veiligheidstoets is reeds per mail aan u toegezonden.

Repressief advies

Brandweer Fryslân heeft de mogelijkheid een repressief advies te geven in het kader van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. In een dergelijk advies komen aspecten aan bod die van belang zijn voor de basisbrandweezorg. Hierbij valt te denken aan onder meer bereikbaarheid, de beschikbaarheid van bluswater en de opkomsttijden.

Brandweer Fryslân constateert geen aandachtspunten ten aanzien van de bovengenoemde aspecten. Het plan is goed bereikbaar, ligt in de nabijheid van de aanwezige brandweerkazerne en er is voldoende primair bluswater en open water aanwezig rond het plan.

Meiïnoar foarút



BRANDWEER

Fryslân



Mocht u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met R. de Groot van het Specifiek Domein Risicobeheersing, te bereiken via 088 – 229 8914.

Wij gaan ervan uit hiermee te hebben voldaan aan uw adviesaanvraag.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur van Veiligheidsregio Fryslân,
voor deze


ing. G.C. Kuntz
afdelingshoofd Brandweer Noordwest Fryslân



Wateradvies Drachtstervaart - Waterlandhof

Ligging regionale kering



WETTERSKIP PRYSLAN
Postbus 36
8900 AA LEEUWARDEN
(058) 293 22 22
www.wetterskipryslan.nl

Legenda

Regionale en lokale keringen (

- Regionale kering, kerf
- Regionale kering, hoge
- Regionale kering, hoge
- Regionale kering, keren
- kaderingsluitende trace
- Lokale kering

Zonering regionale en lokale k

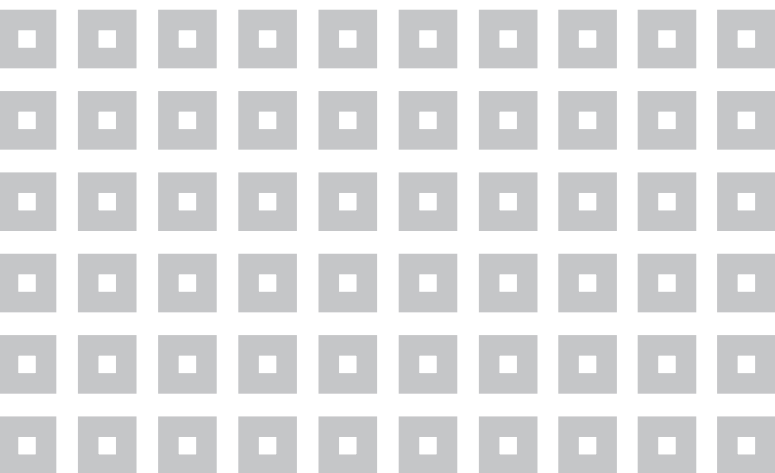
- kernzone waterkering
- beschermingszone regi

Wateradvies_esb

Luchtfoto2015

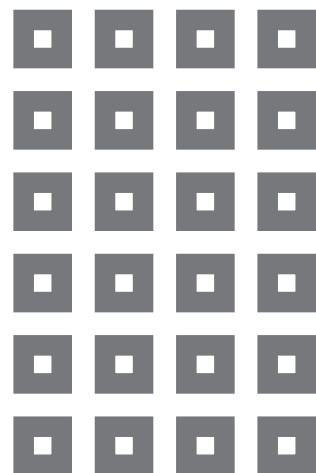
- Red: Band_1
- Green: Band_2
- Blue: Band_3

Schaal: 1:1.600
Datum: 24-03-2016
Formaat: A4 liggend
Vervaardigd door: JvdK



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69