

TOELICHTING

VAN HET

WIJZIGINGSPLAN

DE WARREN – HAVERSTUK DRACHTEN

GEMEENTE SMALLINGERLAND

BEHORENDE BIJ HET
BESTEMMINGSPLAN 'DE BOUWEN'

Opdrachtnummer : 48.01

IDnr. : NL.IMRO.0090.BW2021SBO015-0401

Datum : sep. 2022

Versie : 4

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 13-9-2022 / besluitnr. 2021-025171

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	LIGGING EN BEGRENZING VAN HET WIJZIGINGSGEBIED.....	2
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4	LEESWIJZER.....	5
2	PLANBESCHRIJVING	6
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	6
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	9
2.3	VERTALING IN HET WIJZIGINGSPLAN	9
3	WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN	11
3.1	INHOUD WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN	11
3.2	TOETS PLAN AAN WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN	12
3.3	CONCLUSIE	12
4	BELEIDSKADERS	13
4.1	INLEIDING.....	13
4.2	RIJKSBELEID	13
4.3	PROVINCIAAL BELEID	15
4.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	16
5	OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	18
5.1	INLEIDING.....	18
5.2	GELUID	18
5.3	BEDRIJFS- EN MILIEUZONERING.....	19
5.4	ECOLOGIE.....	20
5.5	WATER	22
5.6	LUCHTKWALITEIT	24
5.7	EXTERNE VEILIGHEID	26
5.8	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	28
5.9	BODEM	30
5.10	PARKEREN.....	32
5.11	AANMELDNOTTIE VORMVRIJE M.E.R BEOORDELING	34
6	JURIDISCHE TOELICHTING.....	36
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID PM	38
8.1	OVERLEG CONFORM ARTIKEL 3.1.1 BRO	38
8.2	ONTWERP EN ZIENSWIJZEN	38
8.3	VASTSTELLING.....	38
	BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	39
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERLAWAAI	
BIJLAGE 2	QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING	
BIJLAGE 3	BOOMHOLTEN CHECK	
BIJLAGE 4	NOTITIE STIKSTOFDEPOSITIE	
BIJLAGE 5	DIGITALE WATERTOETS	
BIJLAGE 6	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	
BIJLAGE 7	VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING	
BIJLAGE 8	ZIENSWIJZENNOTITIE	

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De gemeente Smallingerland heeft als doel het perceel op de hoek van De Warren en Haverstuk te Drachten in te richten voor de realisatie van 4 woningen.

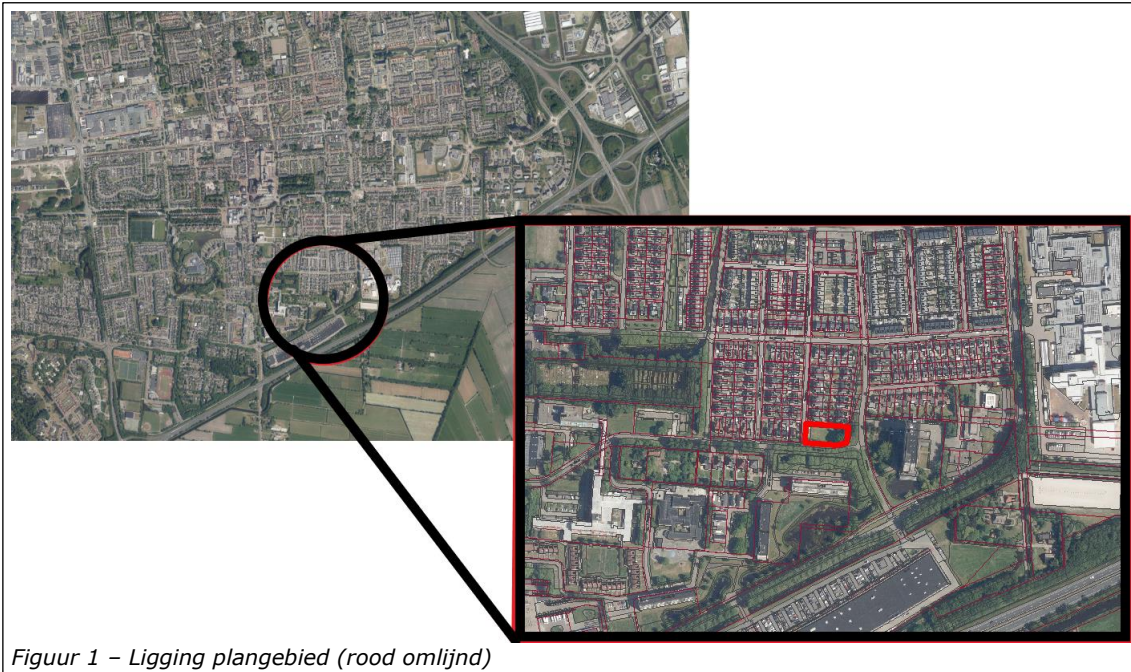
Op het perceel stond eerder een gymzaal die inmiddels is gesloopt. Het vrijgekomen perceel kan worden ingezet voor de bouw van nieuwe woningen. In het geldende bestemmingsplan 'De Bouwen' heeft het perceel echter de bestemming 'Maatschappelijk – 2', waarbinnen de bouw van nieuwe woningen niet zonder meer is toegestaan.

In het geldende bestemmingsplan is door de gemeente reeds voorzien dat het betreffende perceel in de toekomst een andere functie zou kunnen krijgen. Daartoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het geldende bestemmingsplan waarmee de gemeenteraad aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid heeft gegeven om de maatschappelijke bestemming ter plaatse in de toekomst te wijzigen naar een woonbestemming. Aan deze bevoegdheid heeft de gemeenteraad wel een aantal voorwaarden verbonden. Zo mogen er bijvoorbeeld niet meer dan 4 woningen worden gebouwd op het perceel. Deze voorwaarden vormen de toetsing van het wijzigingsplan.

In het onderhavige wijzigingsplan wordt de maatschappelijke bestemming voor het perceel op de hoek van Warren en Haverstuk gewijzigd naar een woonbestemming en wordt gemotiveerd dat wordt voldaan aan de voorwaarden die door de gemeenteraad zijn opgesteld en aan een goede ruimtelijke ordening.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING VAN HET WIJZIGINGSGBIED

Het wijzigingsgebied ligt in het zuiden van Drachten, ten zuidoosten van het centrum in de wijk De Bouwen. Het betreft een braakliggend perceel in de oksel van De Warren en Haverstuk. De ligging van het wijzigingsgebied is weergegeven in figuur 1.



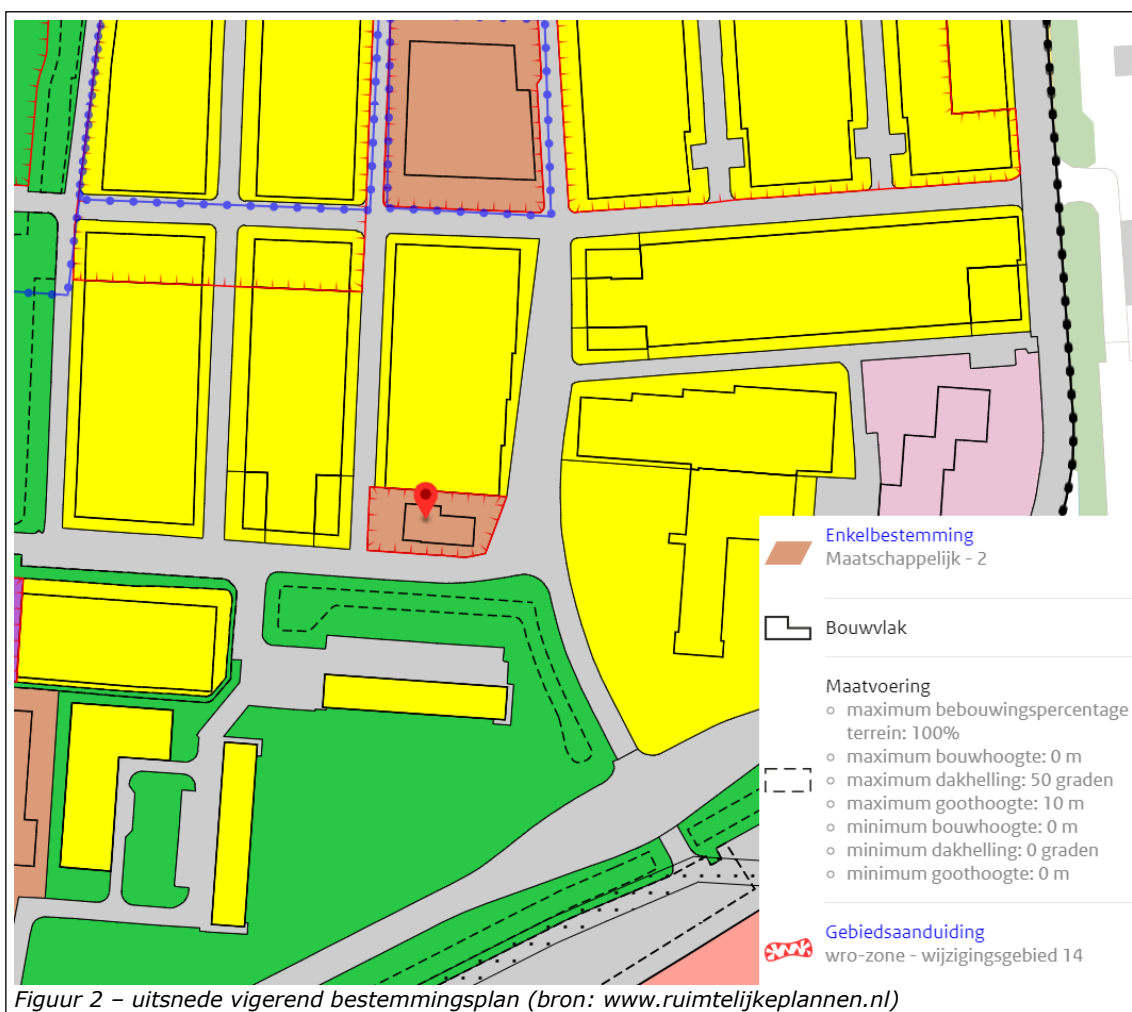
Figuur 1 – Ligging plangebied (rood omlijnd)

De begrenzing van het wijzigingsgebied is gelijk aan de grenzen van de 'Wro-zone – wijzigingsgebied 14' uit het bestemmingsplan 'De Bouwen'. Aan de noordzijde wordt het perceel begrensd door de bestaande woningen aan de Haverstuk en de Vlasakkers. Aan de west-, zuid- en oostzijde wordt het perceel begrensd door respectievelijk de wegen Vlasakkers, De Warren en Haverstuk.

1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Voor het wijzigingsgebied geldt het bestemmingsplan 'De Bouwen', vastgesteld door de gemeenteraad op 9 maart 2010. In het bestemmingsplan is het wijzigingsgebied bestemd als 'Maatschappelijk – 2'. Deze gronden zijn bestemd voor educatieve, levensbeschouwelijke, sociaal-culturele, medische en sociaal – medische voorzieningen. Ook de bijbehorende voorzieningen, zoals groen, water, parkeer- en speelvoorzieningen zijn toegestaan.

Een gebouw moet binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd en mag een maximale goot- en bouwhoogte hebben van 10 meter.



Aan het wijzigingsgebied is de gebiedsaanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 14' toegekend. Ter plaatse van deze aanduiding kan het College Burgemeester en Wethouders het wijzigingsgebied wijzigen van de bestemming 'Maatschappelijk - 2' naar de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Wonen - 2 en/of 'Wonen - Woongebouw' in combinatie met een gewijzigde situering van bouwvlakken. Hierbij gelden de wijzigingsvoorwaarden uit artikel 28.1 s. van het bestemmingsplan 'De Bouwen'. In paragraaf 3.1 wordt nader ingegaan op de toetsing aan deze wijzigingsvoorwaarden.

Naast dit geldende bestemmingsplan zijn in de gemeente Smalingerland enkele parapluplannen vastgesteld die relevant zijn voor de nieuwe woonbestemming. In het Paraplubestemmingsplan 'wonen in Smalingerland', vastgesteld op 6 juli 2021, zijn definities en begrippen met betrekking tot wonen en huishoudens opgesteld. In het Paraplubestemmingsplan 'regeling aan- en uitbouwen en bijgebouwen', vastgesteld op 15 december 2012, zijn regels met betrekking tot het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen opgesteld. In het Parapluplan parkeernormen, vastgesteld op 10 januari 2017, is opgenomen dat moet worden voldaan aan de geldende parkeernormen. Tot slot is in de Partiële herziening 'Wonen – Werken en werk aan huis', vastgesteld op 17 maart 2015, de regeling voor bedrijfsactiviteiten aan huis geactualiseerd.

1.4 LEESWIJZER

Allereerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied. Hier komen onderwerpen aan de orde zoals de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied.

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het bouwplan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de wijzigingsvoorwaarden uit het moederplan 'De Bouwen'.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 kort ingegaan op de relevante beleidskaders en wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op verschillende omgevings- en milieuaspecten die van belang (kunnen) zijn voor de beoogde functiewijziging.

Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische planopzet, waarna in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid wordt beschreven.

Ten slotte komt in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Het wijzigingsgebied ligt in de woonwijk 'De Bouwen' en betreft momenteel een braakliggend terrein, waar in het verleden een gymzaal heeft gestaan. Ten zuiden van het plangebied staat een galerijflat van 18 m hoog, en ten oosten staat het woon-zorgcomplex Servotel van 39 m hoog. Deze gebouwen liggen respectievelijk op circa 50 en 75 meter. Er is ook een bomenpartij aanwezig waardoor er geen sprake is van een ruimtelijke of visuele relatie tussen de middel- en hoogbouw en het plangebied.

Ten zuiden van het plangebied ligt een zone met groen en water. Boompertijen en lage begroeiing in dit gebied bepalen grotendeels het straatbeeld van De Warren.

Aan de noordzijde grenst het perceel aan de bebouwde woonpercelen van de Vlasakkers en Haverstuk. Deze woningen zijn 9 meter hoog en georiënteerd naar de straatzijde. De hoofdgebouwen staan circa 4 meter van de perceelgrens, deze ruimte wordt gebruikt voor aan- en bijgebouwen van circa 3 meter hoog, zoals garages, schuurtjes en een carport.

Op het perceel zijn een aantal onderdelen van de voormalige inrichting aanwezig. Zo is er een parkeerterrein dat aansluit op de Vlasakkers en is er een bomenpartij op het oostelijk deel van het perceel die het uitzicht beschut van het Servotel op het plangebied. Deze onderdelen zijn belangrijk voor het straat- en buurtbeeld. Het uitgangspunt voor de woningbouwontwikkeling is om dit beeld te behouden.

Stedenbouwkundige situatie

De bebouwing in de omgeving bestaat grotendeels uit grondgebonden woningen met een rechthoekige verkaveling. Uitzondering daarop zijn twee hoogbouw complexen ten oosten en ten zuiden van de planlocatie.

De woningen die op De Warren zijn georiënteerd, hebben een voorgevel op circa 10 meter afstand van de straat en 5 meter van de voorste perceelgrens. Dit is goed zichtbaar in figuur 3.

Het betreffende perceel in voorliggend wijzigingsplan is nog onbebouwd en onderbreekt in het bebouwingsbeeld.



Figuur 3 – Oriëntatie 'koppen' in huidige verkaveling



Figuur 4 – Luchtfoto bestaande situatie



Figuur 5 – straatbeeld oude situatie



Figuur 6 – straatbeeld entree laagbouw bestaande situatie

2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Beoogd wordt om 4 nieuwe grondgebonden woningen te realiseren op het perceel in de vorm van twee-aaneengebouwde woningen. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap met een maximale bouwhoogte van 10 meter. De woningen sluiten daarmee aan bij het bestaande straatbeeld.

Om het straat- en buurtbeeld verder te behouden, is ervoor gekozen om de woningen te oriënteren op De Warren. De bestaande bomenrij aan De Warren is beeldbepalend en zal worden gehandhaafd. Ook blijven de parkeervakken binnen het wijzigingsgebied bestaan.

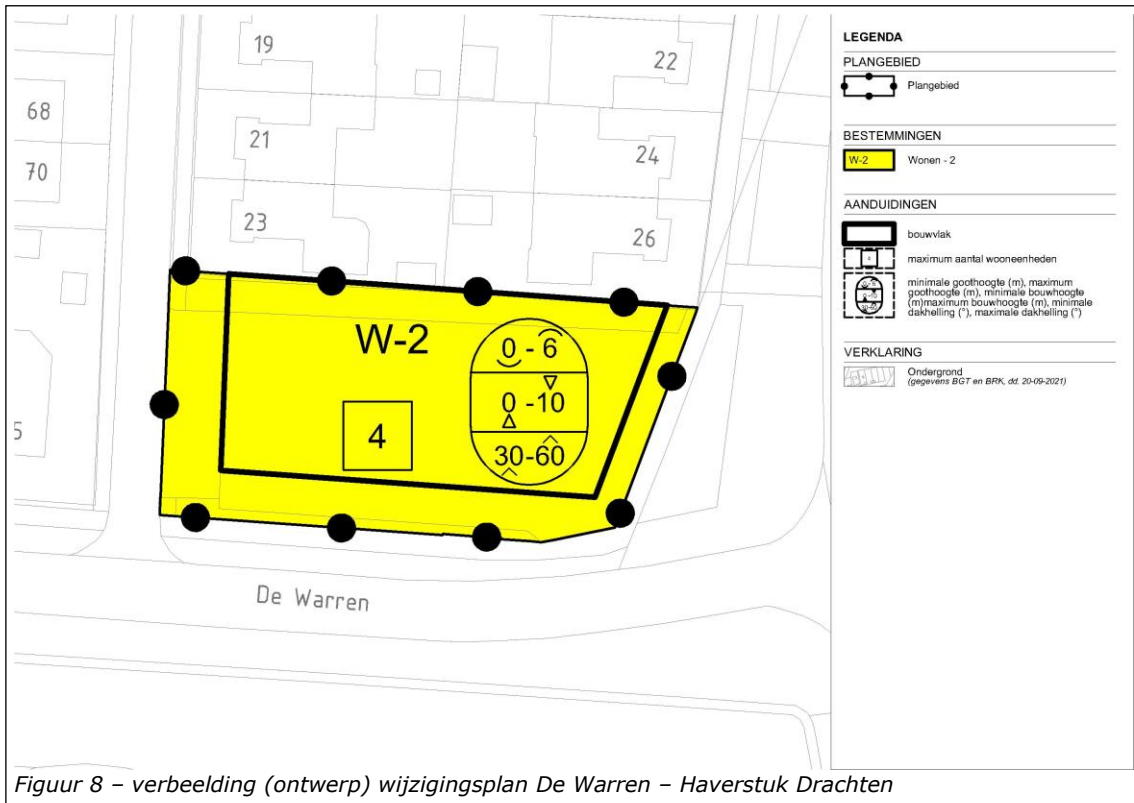
In figuur 7 is de indeling van het plangebied weergegeven.



2.3 VERTALING IN HET WIJZIGINGSPLAN

Conform de wijzigingsvoorwaarden in het geldende bestemmingsplan en om het stedenbouwkundig plan zo goed mogelijk vast te leggen, is de bestemming 'Wonen - 2' aangebracht. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de (vier) nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd. De nieuwe bouw-, goothoogte en dakhelling zijn met een maatvoering vastgelegd.

In figuur 8 is de verbeelding van het wijzigingsplan weergegeven.



3 WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN

In dit hoofdstuk komen de wijzigingsvoorwaarden aan de orde voor het kunnen toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'De Bouwen', ook wel het moederplan genoemd.

3.1 INHOUD WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN

De wijzigingsbevoegdheid die voor het plangebied van toepassing is, is opgenomen in artikel 28 van het bestemmingsplan 'De Bouwen'. In dit artikel staan een aantal specifieke voorwaarden voor het onderhavige wijzigingsgebied in artikel 28.1, onder s, van de regels van het moederplan en een aantal algemene voorwaarden in artikel 28.2 van de regels.

Artikel 28.1, onder s, luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

...

- s. *de bestemming 'Maatschappelijk - 2' ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 14" worden gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Wonen - 2 en/of 'Wonen - Woongebouw' in combinatie met een gewijzigde situering van bouwvlakken. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:*
 1. *er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;*
 2. *het aantal te bouwen woningen mag maximaal 4 zijn, waarbij de te bouwen woningen qua aantallen, woningtype en doelgroep moeten passen in het gemeentelijke en provinciale woningbouwbeleid, zoals dat op het moment van wijziging geldt;*
 3. *de woningen en/of woongebouwen worden gebouwd in maximaal twee bouwlagen met een kap;*
 4. *de woningen worden vrijstaand gebouwd of per twee aaneengebouwd;*
 5. *de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;*
 6. *vóór toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient ecologisch onderzoek, in de vorm van een Natuurtoets, dient te zijn uitgevoerd, waaruit blijkt dat de ontheffing respectievelijk vergunning kan worden verleend of niet noodzakelijk is;*
 7. *vóór toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient een archeologisch onderzoek te zijn uitgevoerd, waaruit blijkt dat geen onevenredige schade aan archeologische waarden ontstaat;*
 8. *vóór toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient overleg met het Wetterskip te zijn gepleegd en de resultaten van dat overleg worden betrokken bij het wijzigingsbesluit;*
 9. *vóór de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient een onderzoek naar luchtkwaliteit te zijn uitgevoerd, waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de wettelijke normen inzake luchtkwaliteit;*
 10. *vóór de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient een onderzoek naar externe veiligheid te zijn uitgevoerd, waaruit blijkt dat:*
 - I. *wordt voldaan aan de grenswaarden voor het risico c.q. risicoafstanden voor kwetsbare objecten;*
 - II. *rekening is gehouden met de richtwaarden voor het risico c.q. risicoafstanden voor beperkt kwetsbare objecten;*
 - III. *het groepsrisico is afwogen;*
 11. *als de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' of 'Wonen - Woongebouw', zijn na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 16, 17 of 20 van toepassing.*

3.2 TOETS PLAN AAN WIJZIGINGSVOORWAARDEN MOEDERPLAN

Het plan voldoet aan de gestelde criteria ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid:

1. Het plan voldoet aan het voor de wijk 'De Bouwen' opgestelde en richtinggevend beeldkwaliteitsplan. De situering en oriëntatie volgt de stempel van laagbouw in de wijk.
2. Het plan maakt de realisatie van maximaal 4 woningen mogelijk. In de verbeelding van de het wijzigingsplan is een bouwvlak met een aanduiding 'maximumaantal wooneenheden' opgenomen van 4.
3. Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden voor woongebouwen van maximaal twee bouwlagen met kap. Een aanduiding voor een maximale goot en bouwhoogte is opgenomen in de verbeelding van het wijzigingsplan.
4. Woningen worden in de woonvorm twee onder één kap gebouwd. Om dit juridisch binden vast te leggen is de bestemming 'Wonen - 2' opgenomen en verwijst deze naar Artikel 17 in het bestemmingsplan 'De Bouwen'.
5. Uit akoestisch onderzoek, zoals samengevat in paragraaf 5.2, is gebleken dat wordt voldaan aan de wettelijke normen inzake geluid;
6. Uit ecologisch onderzoek, zoals samengevat in paragraaf 5.4, is gebleken dat voor de ecologische waarden in het gebied voldoende ruimte is voor mitigerende maatregelen en het verkrijgen van een ontheffing van WnB.
7. Uit paragraaf 5.8 blijkt de woningbouwontwikkeling binnen het wijzigingsgebied vrijgesteld wordt van archeologisch onderzoek, dit vanwege de lage archeologisch verwachtingen in het wijzigingsgebied.
8. In de waterparagraaf 5.5 is het Wetterskip middels een digitale watertoets op de hoogte gesteld van de woningbouwontwikkeling. De woningbouwontwikkeling kan worden uitgesloten van negatieve gevolgen aan het waterhuiskundige systeem.
9. Uit paragraaf 5.6 blijkt dat de woningbouwontwikkeling in aanmerking komt voor de NIBM-regeling, een onderzoek is niet noodzakelijk uitgevoerd. Hiermee blijkt dat wordt voldaan aan de wettelijke normen inzake luchtkwaliteit;
10. Uit paragraaf 5.7 blijkt dat de woningbouwontwikkeling kan worden uitgevoerd zonder enige belemmeringen vanuit externe veiligheid. Met de ontwikkeling wordt voldaan aan risicoafstanden en groepsrisico.
11. De huidige bestemming 'Maatschappelijk - 2' wordt gewijzigd naar 'Wonen -2' zoals opgenomen in artikel 17 van het moederbestemmingsplan. Dit wordt gedaan middels een zogenaamde 'van toepassingsverklaring' hiermee wordt verklaard dat de regels van artikel 17 'Wonen -2' uit het moederplan van toepassing zijn. Geldende paraplubestemmingsplannen die actief zijn op het moederplan zijn daarmee ook geldend op dit wijzigingsplan.

3.3 CONCLUSIE

Het wijzigingsplan voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden die gesteld zijn in het bestemmingsplan 'De Bouwen'.

4 BELEIDSKADERS

4.1 INLEIDING

Het voorliggende plan is een wijzigingsplan dat conform de wijzigingsvoorwaarden van de Gemeenteraad wordt gerealiseerd.

Omdat het plan is opgesteld overeenkomstig de wijzigingsregels uit het moederplan, het bestemmingsplan 'De Bouwen', wordt een uitgebreide beleidsmatige afweging in eerste instantie niet nodig geacht. In de motivering van het moederplan is rekening gehouden met de vervanging van de bestaande bebouwing door woningbouw. Voor woningbouw is in het moederplan dus al een toets aan het geldende beleid ondernomen.

Dat neemt niet weg dat inmiddels wel een actualisatie van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid heeft plaatsgevonden en dat het wijzigingsplan daaraan getoetst moet worden.

4.2 RIJKSBELEID

4.2.1 *Nationale Omgevingsvisie*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan worden ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050, brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Het Rijk wil sturen op en richting geven aan nationale belangen. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere

- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Betekenis voor het wijzigingsplan

Het wijzigingsgebied maakt geen onderdeel uit van een NOVI-gebied. De ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van kleinschalige woningbouw in het stedelijke gebied van Drachten. Dat naast een vitale stad, ervoor zorgt dat het lokale woningbouwopgave ontlast kan worden. Het past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI betreffende sterke en gezonde steden en regio's. Het plan is niet in strijd met de doelstellingen uit het NOVI.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies, gemeenten en hoogheemraadschappen verplicht zijn dit beleid nader uit te werken. In het Barro wordt een aantal projecten die van nationaal belang zijn genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Het gaat om de volgende projecten: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Aan elk soort project wordt een set regels gekoppeld waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Het doel is dat belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen door het Barro op voorhand onmogelijk worden gemaakt. Het Barro brengt ook met zich mee dat gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakt aan een belang van één van de projecten in het Barro, nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten controleren. Het Barro vormt daarmee een dwingende checklist bij de opstelling van bestemmingsplannen.

Betekenis voor het wijzigingsplan

Het voorliggende wijzigingsplan raakt niet aan de aangewezen nationale belangen. De beleidsruimte van de gemeente bij het opstellen van dit wijzigingsplan wordt derhalve niet beperkt. Het wijzigingsplan voldoet aan de regels uit het Barro.

4.2.3 Ladder van duurzame verstedelijking

Na het onherroepelijk worden van het Moederplan is de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen (artikel 3.1.6 Bro). Volgens deze bepaling dient de behoefte aan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in de toelichting van het bestemmingsplan te worden gemotiveerd. Die verplichting kan worden doorgeschoven naar de wijzigingsbevoegdheid, maar dat is niet opgenomen in het moederplan De Bouwen.

Betekenis voor het wijzigingsplan

De verplichting uit artikel 3.1.6 Bro geldt derhalve niet voor dit wijzigingsplan. De ladder van duurzame verstedelijking staat niet langer in de weg aan de uitvoering van dit wijzigingsplan.

4.3 PROVINCIAAL BELEID

4.3.1 Omgevingsvisie 'De romte diele'

Op 23 september 2020 is de Omgevingsvisie Fryslân 'De romte diele' vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de Provincie Friesland. De Omgevingsvisie geeft de komende jaren richting aan de activiteiten van de provincie. Waar werken we naar toe, welke toekomst zien we voor ons? Dat staat beschreven in de ambitie. In de Omgevingsvisie zijn de volgende vier integrale opgaven samengesteld:

- Fryslân vitaal, leefbaar en bereikbaar;
- Energietransitie met kracht voort;
- Fryslân klimaatadaptief inrichten;
- Versterken biodiversiteit.

Betekenis voor het wijzigingsplan

Het aanbod aan woningen valt onder de opgave 'leefbaar, vitaal en bereikbaar'. Met name de deelopgave het aanbod van woningen en voorzieningen af te stemmen op de verandering van de bevolking. De behoefte voor een gymzaal of andere maatschappelijke voorzieningen op deze locatie is afwezig. Terwijl een de behoefte voor woningbouw in de wijk en gemeente aanwezig is. De ontwikkelingen in het plangebied passen binnen de doelstelling van de Omgevingsvisie.

4.3.2 Omgevingsverordening Fryslân 2014

In 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld en deze is in 2018 geconsolideerd.

Het projectgebied maakt deel uit van bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling van het realiseren van zorgappartementen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. In de Verordening Romte zijn een aantal regels van toepassing op het plangebied.

Met betrekking tot het thema wonen, gelden vanuit de verordening de volgende regels waaraan het plan in moet voorzien:

1. Een ruimtelijk plan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.
2. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan een woningbouwproject bevatten dat niet is opgenomen in een woonplan, indien:
 - a. het woningbouwproject niet meer dan 3 woningen bevat dan wel, voor zover gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, niet meer dan 11 woningen bevat, en
 - b. in de plandoelstelling is gemotiveerd dat en hoe overschrijding van het woningbouwprogramma kan worden voorkomen door uitwisseling of fasering van projecten.

Betekenis voor het wijzigingsplan

In paragraaf 4.4.2 is uiteengezet dat het voorgenomen initiatief past in het gemeentelijk woningbouwprogramma dat in regionaal verband door de provincie is geaccordeerd. Daarmee is het plan in overeenstemming met het gestelde in de Verordening Romte Fryslân.

4.3.3 (ontwerp) Omgevingsverordening Fryslân 2021

Ter voorbereiding op het intreden van de omgevingswet heeft de provincie Fryslân in februari 2021 het ontwerp omgevingsverordening Fryslân 2021 vastgesteld en ter inzage gelegd. Hoewel deze voorordening vooruitwerkt op de inwerkingtreding

van de Omgevingswet, is voor de volledigheid beschouwd of het voorliggend initiatief past aan het meest recente beleid.

Het projectgebied maakt deel uit van bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling van het realiseren van zorgappartementen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. In de (ontwerp) Omgevingsverordening Fryslân 2021 zijn een aantal regels van toepassing op het plangebied.

Met betrekking tot het thema wonen, gelden vanuit de verordening de volgende regels waaraan het plan in moet voorzien:

1. Een omgevingsplan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten wanneer de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan en een actueel woonprogramma dat de schriftelijke instemming van gedeputeerde staten heeft.
2. In afwijking van het eerste lid kan een omgevingsplan mogelijkheden voor woningbouw bevatten die niet zijn opgenomen in een woonplan, wanneer:
 - a. is onderbouwd op welke wijze overschrijding van het woningbouwprogramma van het woonplan kan worden voorkomen door uitwisseling of fasering van plannen voor woningbouw;
 - b. de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw passen bij aard en schaal van het dorp of de stad, en
 - c. overleg is gevoerd met gedeputeerde staten over de noodzaak van de toevoeging van het project aan het gemeentelijk woningaanbod.

Betekenis voor het wijzigingsplan

In paragraaf 4.4.2 is uiteengezet dat het voorgenomen initiatief past in het gemeentelijk woningbouwprogramma, dat in regionaal verband door de provincie is geaccordeerd. Daarmee is het plan in overeenstemming met het gestelde in de (ontwerp) Omgevingsverordening Fryslân 2021.

4.4 GEMEENTELIJK BELEID

4.4.1 Structuurvisie gemeente Smallingerland

De gemeenteraad heeft in 2013 de Structuurvisie gemeente Smallingerland opgesteld als ruimtelijke vertaling van de Integrale Visie Smallingerland. Deze visie geeft een verkenning van de ontwikkeling van de gemeente Smallingerland voor een langere periode.

Voor de structuurvisie wordt de lijn van de integrale visie gevolgd. Het beleid van de gemeente richt zich op een aantal pijlers; werken, wonen, sport en recreatie, cultuur, onderwijs en wijken. Binnen deze pijlers wordt een aantal doelen geformuleerd. Voor dit plan is de pijler 'wonen' van belang.

Wonen

De pijler 'Wonen' is evenals de andere pijlers een belangrijk onderdeel van de structuurvisie van de gemeente Smallingerland. Binnen deze pijler worden de volgende doelstellingen geformuleerd:

- eigen identiteit van buurten, wijken en dorpen behouden en waar mogelijk versterken;
- geslaagde initiatieven als milieuvriendelijk of energie neutraal wonen mogen niet ten onder gaan aan de wet van de remmende voorsprong;
- als gekozen wordt voor nieuwe woningbouw ontwikkelingen, dan kunnen deze alleen worden gerechtvaardigd vanuit een kwalitatieve aanvulling op het bestaande;

- meer dan gemiddelde aandacht voor het wonen in het centrum van Drachten.

Betekenis voor het wijzigingsplan

Het voornemen is om 4 grondgebonden woningen in Drachten te realiseren in de vorm van twee-aaneengebouwde woningen. De bebouwing zal qua vorm en uitstraling in de omgeving passen, omdat het aansluit op de laagbouwverkeveling ten noorden en westen van het plangebied.

Er zal worden voldaan aan de geldende welstandsnormen. Daarmee blijft de identiteit van het gebied behouden. De woningen zullen een kwalitatieve toevoeging op de bestaande woonvoorraad in het gebied vormen. Daarmee is het voornemen in overeenstemming met de structuurvisie van de gemeente Smallingerland.

4.4.2 Omgevingsgerichte woonvisie met woningbouwprogramma 2020 - 2025

In oktober 2020 heeft de gemeente Smallingerland de omgevingsgerichte woonvisie met woningbouwprogramma vastgesteld. Op basis van de provinciale prognose (2016) en de geactualiseerde woningbouwafspraken (2019) is de reguliere woningbouwruimte voor de gemeente Smallingerland vastgesteld op 820 woningen voor de periode 2020/2025. Dit betekent dat van de maximale woningbouwruimte van 1.251 woningen nog ruimte is voor 820 woningen. Daarbij is afgesproken om maximaal 250 woningen over te programmeren voor het binnenstedelijk gebied. Dit biedt de mogelijkheid om planologisch 1.070 woningen te plannen. In de 'harde' woningbouwplannen voor de periode 2020-2025 zitten op dit moment 642 woningen.

Er is dus nog voldoende ruimte voor nieuwe projecten. De beoogde 4 grondgebonden woningen in het plangebied passen binnen de omgevingsgerichte woonvisie en woningbouwprogramma.

4.4.3 Welstands- en reclamenota 2014

Het welstandsbeleid van Smallingerland is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen met de openbare ruimte de dagelijkse leefomgeving van de mensen in Smallingerland. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de belevingswaarde van de gemeente Smallingerland. Door het opstellen van welstandsbeleid wil de gemeente een helder, controleerbaar en klantgericht welstandstoezicht inrichten.

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Smallingerland. Deze criteria zijn gebaseerd op de identiteit van Smallingerland en het architectonische vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Op grond van de ruimtelijke ontwikkeling van Smallingerland en op basis van veldwaarnemingen is een indeling gemaakt naar ruimtelijk en functioneel samenhangende gebiedsdelen. In Smallingerland zijn 31 typen welstandsgebieden onderscheiden. De nieuwe woningen dienen aan de welstandscriteria van het betreffende gebiedstype te voldoen. Hierdoor zal worden aangesloten bij het bebouwingsbeeld van de directe omgeving. De ontwerpen voor de woningen worden door de welstandscommissie getoetst aan de betreffende criteria tijdens het vergunningstraject.

5 OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

5.1 INLEIDING

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling in het onderhavige wijzigingsplan zijn de gevolgen voor het milieu al onderzocht in het Moederplan uit 2010.

In dit hoofdstuk zijn daarom niet opnieuw alle milieuaspecten rond woningbouw opgenomen. Wel zijn de relevante milieuaspecten waar nodig geactualiseerd (bijvoorbeeld ecologie en stikstofdepositie) en zijn een aspecten relevant voor de wijzigingsvoorwaarden opgenomen.

5.2 GELUID

Als voorwaarde voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan was in het Moederplan opgenomen dat wijziging alleen is toegestaan als vaststaat dat de geluidsbelasting niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde of verkregen hogere grenswaarde voor het geluidsgevoelig object die deze bestemming mogelijk maakt.

5.2.1 *Beleid en regelgeving*

Met het voorliggende plan worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt, dit betreffen (nieuwe) geluidsgevoelige functies. In het moederplan is al onderzoek gedaan naar mogelijke belemmeringen vanwege wegverkeerslawaaï. In 2009 is een akoestisch onderzoek naar de geluidzones van wegen die zoneplichtig zijn.

De beoogde woningen liggen binnen de geluidzone van A7, Martin Luther Kingsingel. Binnen het plangebied bevinden zich ook 30 km/uur wegen. Deze wegen hoeven vanuit de Wet geluidhinder niet bij het onderzoek te worden betrokken. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidsbelastingen afkomstig van deze wegen alsnog bepaald. Het gaat om de wegen Vlasakkers, Haverstuk en De Warren.

Daartoe is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Doel is het bepalen van de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer en het toetsen hiervan aan de grenswaarden conform de Wgh. Voor het geluid vanwege wegverkeer geldt een voorkeurswaarde van 48 dB en een (wettelijke) maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

5.2.2 *Situatie in relatie tot het plangebied*

Door onderzoeksbureau Alcedo BV is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin de geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeerslawaaï op de gevels van de beoogde nieuwe woningen zijn berekend en gepresenteerd.

De rapportage¹ van dit onderzoek is als bijlage bij de plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Uit de resultaten blijkt dat de geluidsbelastingen vanwege het wegverkeerslawaaï aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder voldoen. Het wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Hieronder volgen de rekenresultaten van de wegen die het plangebied met geluid belasten.

¹ Akoestisch wegverkeerslawaaï De Warren/Haverstuk, Alcedo BV, rapportnummer: 21-08689.R01.V01, jan. 2022

A7

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de A7 bedraagt ten hoogste 45 dB inclusief 2 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Martin Luther Kingsingel

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Martin Luther Kingsingel bedraagt ten hoogste 42 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

30 km/uur wegen

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de 30 km/uur wegen bedraagt ten hoogste 44 dB inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De Warren betreft de maatgevende weg.

Gecumuleerde geluidsbelasting

Er is geen sprake van relevante cumulatie ten gevolge van andere zoneringsplichtige geluidsbronnen. De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt bij de woningen ten hoogste 52 dB exclusief correctie artikel 110g Wgh. De geluidsbelasting is lager dan de voorkeursgrenswaarde exclusief correctie van 53 dB. Er is derhalve sprake van een aanvaardbare geluidssituatie.

5.2.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

5.3 BEDRIJFS- EN MILIEUZONERING

5.3.1 Beleid en regelgeving

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

5.3.2 Relatie met het plangebied

In de directe omgeving van het plangebied is sprake van (met name) woningen. Echter zijn er nog een aantal andere functies in de directe omgeving aanwezig, dit betreft zowel maatschappelijke functies, als bedrijfs-, detailhandels- en horecafuncties. Derhalve wordt de omgeving getypeerd als gemengd gebied.

Ten westen van het plangebied ligt een braakliggend bedrijfsperceel, bedrijfsactiviteiten tot maximaal categorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied. Omdat het plangebied op circa 150 meter ligt, wordt hieraan voldaan. Ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van Martin Luther Kingsingel, ligt een detailhandel complex. Er is een horecabedrijf tot maximaal categorie 2 toegestaan onder de daarvoor aangeduide locatie. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied. Omdat het plangebied op circa 300 meter afstand ligt, wordt hieraan voldaan.

Andere maatschappelijke functies en bedrijfsfuncties zijn op nog grotere afstand van het plangebied gelegen. Aan alle relevante richtafstanden kan worden voldaan.

5.3.3 Conclusie

Het aspect bedrijf- en milieuzonering vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

5.4 ECOLOGIE

5.4.1 Beleid en regelgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre, de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Natuurnetwerk Nederland

Naast de bescherming op grond van de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, voorheen EHS genoemd). Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. De provincie Utrecht heeft dit in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht en de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht vastgelegd. Uitgangspunt is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN significant aantasten.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

5.4.2 Situatie in relatie tot het plangebied

Gebiedsbescherming

Negatieve effecten van de voorgenomen ingreep op Natura 2000-gebieden zijn op grond van de aard van de ingreep (kleinschalig en lokaal) en de afstand tot deze gebieden (> 4,5 km) op voorhand uitgesloten. Negatieve effecten op houtopstanden zijn eveneens op voorhand uitgesloten, omdat er geen houtopstanden gekapt worden die onder de Wnb beschermd zijn.

Stikstofdepositie

In de Wet en het Besluit natuurbescherming (Wnb en Bnb) is sinds 1 juli 2021 een partiële vrijstelling van de Natura 2000-vergunningplicht opgenomen voor stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van het bouwen en slopen van bouwwerken en het aanleggen, veranderen of verwijderen van werken, inclusief daarmee samenhangende vervoersbewegingen. Deze vrijstelling betekent dat voor bestemmingsplannen die bouwactiviteiten en/of de aanleg of wijziging van werken mogelijk maken, zoals het onderhavige plan dat woningbouw mogelijk maakt, de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in de aanlegfase niet in beschouwing hoeven te worden genomen.

Middels een AERIUS-calculatie is onderzocht of er sprake is van eventuele stikstofdepositie op het naastgelegen natura 2000 gebied. Daarbij gebruiksfase conform dit bestemmingsplan in kaart gebracht. De rekenresultaten en de stikstofnotitie zijn als bijlage² bij deze toelichting gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat de stikstofdepositie door de ontwikkeling niet groter is dan 0,00 mol per hectare per jaar. Verder is sprake van een zeer ruime afstand tot Natura 2000-gebieden dat negatieve effecten door andere factoren dan stikstof eveneens zijn uit te sluiten.

Het onderwerp Natura 2000 vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Soortenbescherming

De beoogde ontwikkeling in het plangebied betreft een bestemmingswijziging van naar een woonbestemming. Hierbij zal geen bestaande bebouwing worden gesloopt. Er zullen wel enkele bomen in en nabij het plangebied worden gekapt.

Quickscan

Om te beoordelen wat de effecten zijn van het plan (de beoogde woningbouw van het terrein aan De Warren in Drachten) op de natuur, is door ecologisch adviesbureau Faunax een Quickscan Wet natuurbescherming³ opgesteld, gebaseerd op een bronnenonderzoek en een oriënterend veldbezoek. Dit veldbezoek heeft op 28 juni 2021 plaatsgevonden. De quickscan is integraal als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Vleermuizen

Verblijfplaatsen van vleermuizen in de mogelijk te kappen bomen in het plangebied zijn uitgesloten. In de bomenrij aan De Warren, buiten het plangebied, zijn

² Notitie Stikstofdepositieonderzoek De Warren – Haverstuk Drachten, mRO b.v., 23-11-2021.

³ Quickscan Wet natuurbescherming Ontwikkeling De Warren/Haverstuk te Drachten, Bureau Faunax sep 2021

mogelijke geschikt als verblijfsplaats voor vleermuizen. Gezien de doelstelling van deze planontwikkeling zorgt voor het kappen en het herplanten van een deel van deze bomenrij worden deze mogelijke verblijfsplaatsen aangetast. In aanvullend onderzoek⁴ is gebleken dat 1 boom in deze rij geschikt is als zomerverblijfplaats voor vleermuizen. Gezien de planontwikkeling deze berk mogelijk aantast wordt aanvullend onderzoek naar deze enkele zomerverblijfplaats uitgevoerd. Mocht een zomerverblijfplaats voor vleermuizen aanwezig zijn, biedt de planontwikkeling voldoende mogelijkheden om mitigerende maatregelen toe te passen. Andere berken kunnen worden vrijgegeven voor een mogelijke kap.

Vogels

Er zijn geen beschermde vogels of nestplekken aangetroffen in en rond het plangebied.

Evenwel biedt de omgeving mogelijkheden voor algemene (niet beschermde) vogels om te broeden in bosschages en bomen in en rondom het plangebied. Deze nesten zijn alleen beschermd ten tijde van het broedseizoen (15 maart tot 15 juli). Werken buiten het broedseizoen wordt geadviseerd of maatwerk tijdens het broedseizoen.

5.4.3 Conclusie

Er dient nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuisnesten in bomen uitgevoerd te worden. Indien deze daadwerkelijk worden aangetroffen, zal een ontheffing Wnb bij het bevoegd gezag (de provincie) worden aangevraagd. In de omgeving zijn voldoende mogelijkheden voor eventuele mitigerende maatregelen die noodzakelijk zijn voor een dergelijke ontheffing. Daarmee is er realistisch zicht op verlening van een ontheffing en is de uitvoerbaarheid van voorliggend wijzigingsplan niet in het geding.

Zorgplicht

Voor de volledigheid wordt wel melding gemaakt van het feit dat tijdens de uitvoering van eventuele werkzaamheden in de toekomst, uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de Wnb. Dit betekent dat ingrepen op zodanige wijze dienen plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

5.5 WATER

Als voorwaarde voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan was in het Moederplan opgenomen dat wijziging alleen is toegestaan als overleg heeft plaatsgevonden met het Wetterskip Fryslân en de resultaten worden betrokken bij het wijzigingsbesluit.

5.5.1 Beleid en regelgeving

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Wetterskip Fryslân, verantwoordelijk voor het

⁴ Boomholtencheck De Warren/Haverstuk te Drachten, Bureau Faunax, nov 2021

waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is de digitale watertoets doorlopen om Wetterskip Fryslân in te lichten over het voornemen.

5.5.2 Situatie in het plangebied

Ten behoeve van het bestemmingsplan is de vergunningschecker digitale watertoets⁵ doorlopen. Hieruit is naar voren gekomen dat de normale procedure moet worden gevolgd. Dit houdt in dat de aanwezige wateraspecten van invloed zijn op het plan. Het resultaat van de watertoets is opgenomen als bijlag, in deze paragraaf wordt ingegaan op de verschillende aspecten die uit de watertoets naar voren zijn gekomen.

Veiligheid en waterkeringen

Binnen het plangebied is geen sprake van waterkeringen waar rekening mee gehouden moet worden gehouden. De ontwikkeling heeft daarmee geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Wateren

Uit de vergunningscheck voorafgaand aan de digitale watertoets werd opgemerkt dat het plangebied de laag hoofdwaters uit de leggerkaart van het Wetterskip Fryslân. Bij de raadpleging van deze kaart blijkt het om een hoofdwater (OAF-S524) te gaan aan de zuidzijde van De Warren. Bij de toelichting op de leggerkaart blijken deze hoofdwaters een zone van 5 meter breed te hebben. Gezien de rijbaan van De Warren een breedtemaat van 6 meter heeft, met een groenstrook en voetpad van 5 meter tussen de rijbaan en het plangebied (totaal 11m). Ligt het plangebied buiten deze beschermingszone voor het hoofdwater.

Afvalwaterketen en riolering

Voor het verwerken van het afvalwater wordt aangesloten op de bestaande riolering om het plangebied. Het hemelwater zal afgekoppeld worden afgevoerd.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Er worden geen uitlogbare materialen gebruikt in de bouw- en gebruiksfase, waardoor geen sprake is van diffuse verontreinigingen van water en bodem.

Waterkwantiteit en watercompensatie

In de huidige ruimtelijke situatie gaat het om een maatschappelijk perceel waar in het verleden bebouwing aanwezig was, echter is deze bebouwing al in 2015 /2016 gesloopt, waarmee het perceel sinds die tijd geheel onverhard is.

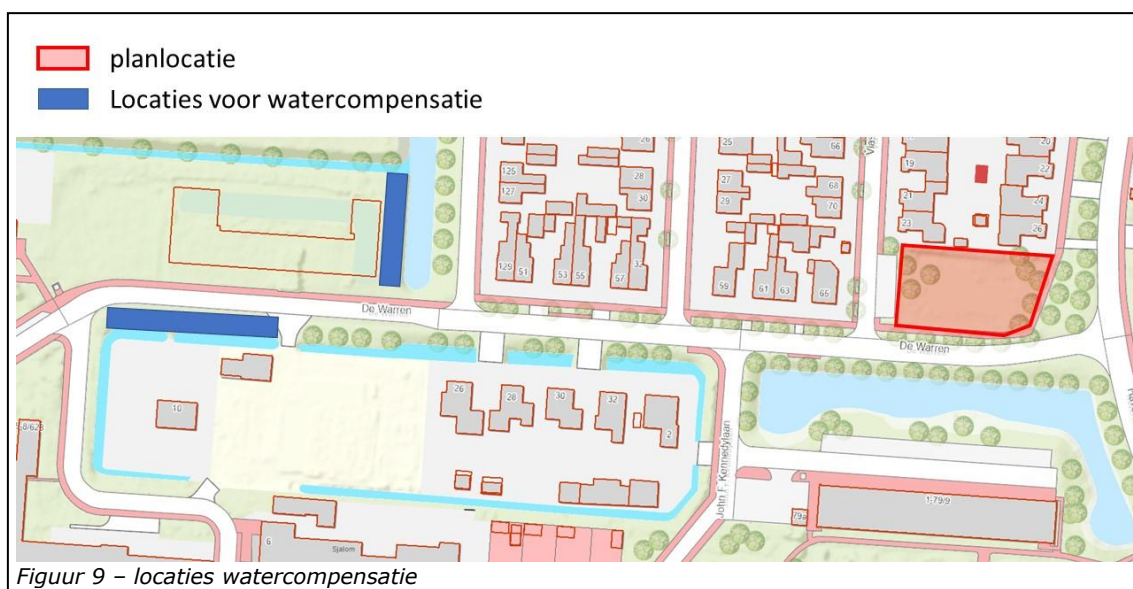
Het nieuwe bouwplan gaat uit van 722 m² verharding.

Oppervlak	Toekomstige (m²)
Bebouwing	240
Parkeerterrein	115
Tuin (50% verhard)	357
Overige verharding	10
Totaal	722

Tabel 1 - Verhardingsanalyse De Warren-Haverstuk

⁵ Vergunningenchecker digitale watertoets De Warren - Haverstuk, mRO B.V., 18-10-2021

Daarmee overschrijft de toename in verharding de drempelwaarden van 200 m² en dient er op in de nabijheid van het perceel in afdoende watercompensatie te worden voorzien. De nieuwe verharding van 722 m² moet met minstens 10% worden gecompenseerd, waarmee de opgave voor waterberging 73 m² bedraagt. Deze dient binnen hetzelfde peilvak te worden gerealiseerd. Door de gemeente is in samenspraak met het Wetterskip een tweetal passende locaties voor deze opgave gekozen.



Hier kan de compensatieopgave van 73 m² worden ingericht, door de bestaande watergang te vergoten en in voldoende oppervlaktewater worden voorzien. Hiertoe is in onderhavig wijzigingsplan in de regels een voorwaardelijke bepaling opgenomen die bepaald dat de omgevingsvergunning (voor het bouwen) pas kan worden verleend, indien is voorzien in de genoemde watercompensatie op één van genoemde locaties.

5.5.3 Conclusie

Als gevolg van het nieuwbouwplan geldt er een aanvullende compensatieopgave, welke met een voorwaardelijke bepaling in onderhavig wijzigingsplan is geborgd. Daarmee zijn de waterbelangen voldoende afgewogen en zijn er geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem als gevolg van het wijzigingsplan.

5.6 LUCHTKWALITEIT

Als voorwaarde voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan was in het Moederplan opgenomen dat wijziging alleen is toegestaan als blijkt dat wordt voldaan aan de wettelijke normen inzake luchtkwaliteit bij deze bestemming.

5.6.1 Beleid en regelgeving

Hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer bevat normen op het gebied van de luchtkwaliteit. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) van belang. De wet is enerzijds gericht op het voorkomen van negatieve effecten voor volksgezondheid. Anderzijds biedt de wet mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. Om

de bovenstaande doelen te behalen voorziet de *Wet milieubeheer* in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, of;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In het Besluit niet in betekenende mate (Besluit NIBM) en de Regeling niet in betekende mate (Regeling NIBM) is exact vastgelegd welke typen projecten 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het gaat onder andere om woningbouwlocaties met minder dan 1.500 nieuwe woningen.

Een andere belangrijke uitvoeringsregeling is het Besluit gevoelige bestemmingen. Dit besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen.

5.6.2 Situatie in het plangebied

Regeling NIBM

Het onderhavige wijzigingsgebied heeft een omvang van 4 woningen. Het plan valt daarmee binnen de getalsmatige (kwantitatieve) grenzen uit de 'Regeling NIBM' en draagt daarmee 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Dat betekent dat de bouw van 4 woningen in het plangebied ten aanzien van fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is immers sprake van de realisatie van minder dan 1500 woningen aan minimaal één ontsluitingsweg, waarmee voldaan wordt aan de getalsmatige grens voor woningbouw uit de Regeling NIBM.

Besluit gevoelige bestemmingen

In het verlengde van een goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de Wet milieubeheer, is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Dit besluit is gericht op functies voor gevoelige groepen voor langdurig verblijf. Hierbij kan worden gedacht aan zorginstellingen, kinderopvang, scholen en bejaardentehuizen. Deze functies mogen niet worden gerealiseerd in gebieden met overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden ten gevolge van provinciale wegen en rijkswegen. Voorliggend wijzigingsplan maakt de realisatie dergelijke bestemmingen niet mogelijk.

Goede ruimtelijke ordening

Aanvullend is bepaald dat de concentraties fijnstof en stikstofdioxide op de locatie liggen beneden de grenswaarden. Aan de wettelijke eis voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide - 40µg/m³ wordt dan ook ruimschoots voldaan.

Voor wat betreft de bijdrage van het bouwplan aan de concentratie PM_{2,5} kan het volgende opgemerkt worden. PM_{2,5} maakt deel uit van de bijdrage PM₁₀. Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10 µm of kleiner. Aangezien de bijdrage PM₁₀ lager is dan 1,2 µg/m³, is de bijdrage PM_{2,5} dat ook. De huidige (2021) achtergrondconcentratie PM_{2,5} bedraagt ter hoogte van het

plangebied circa 6,5 µg/m³ (bron: GCN-kaarten RIVM). Derhalve zal de realisatie van de woningen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} (25 µg/m³).

5.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

5.7 EXTERNE VEILIGHEID

5.7.1 Beleid en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Landelijk beleid

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water).

Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Beleidskader elektromagnetische straling

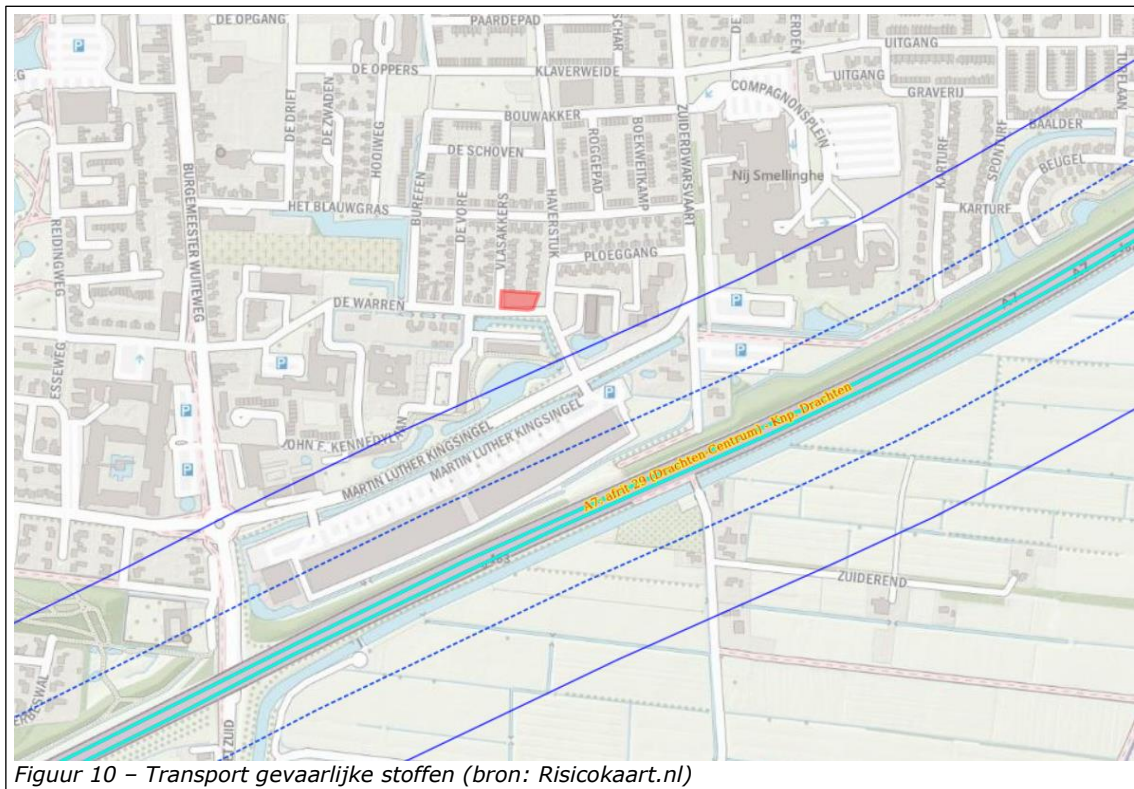
Risico's van elektrische en/of magnetische straling vallen onder de noemer 'volksgezondheid' en zijn dus in beginsel geen extern veiligheidsaspect.

Toetsing van stralingsrisico's is ook gerelateerd aan risicoafstanden. Het ligt daarom voor de hand om de beoordeling van stralingsrisico's onder het thema externe veiligheid te borgen.

Voor hoogspanningslijnen is het beleidskader beschreven in het 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' (Min. VROM d.d. 5 oktober 2005). Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM het in acht nemen van een veiligheidszone, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

5.7.2 Situatie in het plangebied

Op basis van de landelijke risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In navolgende figuur is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Figuur 10 – Transport gevaarlijke stoffen (bron: Risicokaart.nl)

Risicovolle bedrijven en inrichtingen

Binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle (Bevi)bedrijven aanwezig. Er zijn in dit kader dan ook geen veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.

Buisleidingen

In of nabij het plangebied zijn geen (ondergrondse) buisleidingen aanwezig waar vervoer van gevaarlijke stoffen doorheen gaat. Dit onderdeel vormt geen risico voor het plangebied.

Transport van gevaarlijke stoffen

Er liggen in de (directe) omgeving geen wegen, vaarwegen en spoorbanen als onderdeel van het Basisnet. De Rijksweg A7 ligt op 290 meter van het plangebied. Daarmee hoeft er op grond van het Bevt geen berekening van het GR plaats te vinden (het plan ligt immers op > 200 meter van de Rijksweg). Ook is het Plasbrandaandachtsgebied (30 meter) niet van belang.

Door het transport van gevaarlijke stoffen (propana en LPG) over de snelweg A7 reikt het invloedsgebied (355 m) wel over het plangebied. Dit betekent dat het groepsrisico dient te worden verantwoord.

Verantwoording groepsrisico

Omdat het plangebied op meer dan 200 meter afstand van de A7 ligt, hoeft op grond van artikel 7 van het Bevt voor de verantwoording van het groepsrisico alleen ingegaan te worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg én de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet.

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

Bij een calamiteit zullen de hulpdiensten zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident met gevaarlijke stoffen te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De hulpdiensten richten zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen

Bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Voor de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen bij een ramp is van belang dat de in het plangebied aanwezige personen over het algemeen zelfredzaam zullen zijn. Voorliggend plan maakt de realisatie van vier (grondgebonden) zelfstandige woningen mogelijk, waarvoor geldt dat de mensen zichzelf in veiligheid kunnen brengen.

Elektromagnetische straling

Er zijn in de directe omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. Uit de gegevens van het antenneregister blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

5.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

Voor de volledigheid wordt vermeld dat het wijzigingsplan in het kader van het vooroverleg wordt voorgelegd aan de veiligheidsdiensten. Eventuele wijzigingen als gevolg daarvan zullen in het wijzigingsplan worden verwerkt.

5.8 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

Als voorwaarde voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan was in het Moederplan opgenomen dat wijziging alleen is toegestaan als vaststaat dat de geluidsbelasting niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde of verkregen hogere grenswaarde voor het geluidsgevoelig object die deze bestemming mogelijk maakt.

5.8.1 Beleid en regelgeving

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet,

wanneer deze in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan beschreven moet worden hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

5.8.2 Situatie in het plangebied

Om te onderzoeken of sprake is van archeologische (verwachtings)waarden in het plangebied, is de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE) geraadpleegd. Deze bestaat uit twee advieskaarten, voor de steentijd-bronstijd en de ijzertijd-middeleeuwen. Op basis van de steentijd-bronstijd advieskaart ligt het plangebied in het gebied 'onderzoek bij grote ingrepen'. Dit betekent dat bij ingrepen met een minimale oppervlakte van 2,5 hectare een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Op basis van de advieskaart ijzertijd - Middeleeuwen, ligt het plangebied in het gebied 'karterend onderzoek 3' en is bij ingrepen van minimaal 5.000 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

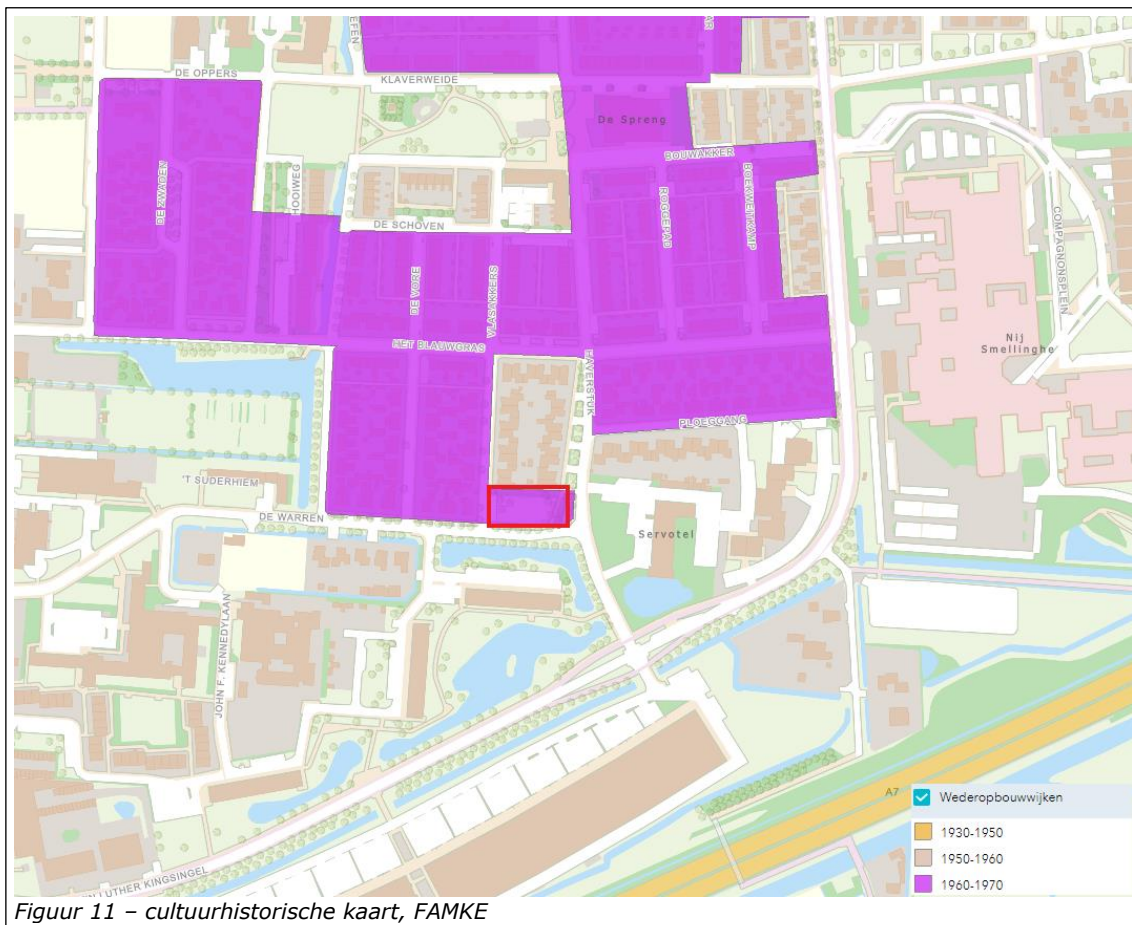
De grenswaarden van beide advieskaarten worden met dit plan niet overschreden gezien het plangebied een oppervlakte kent van 1250 m². Het plan komt in aanmerking voor een vrijstelling voor de onderzoeksplicht archeologisch.

Cultuurhistorie

Volgens de gemeentelijke erfgoedvisie en -nota wordt uitgegaan van de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uit maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden. Daarnaast is gebruik gemaakt van de thematische structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte' waarin de kernkwaliteiten van het cultuurhistorisch erfgoed en het landschap in Fryslân beschreven zijn.

Volgens de Cultuur Historische kaart is er sprake van cultuurhistorische waarden 'wederopbouwwijk 1960-1970' binnen het plangebied waar rekening mee gehouden dient te worden. Het raadplegen van de toelichting van deze kaart leert onder andere:

In principe zijn bedrijfsgebouwen, openbare gebouwen e.d. niet ingetekend. Probleem hierbij was vaak wel dat deze, zeker wanneer ze in een woonwijk waren gelegen niet altijd als zodanig te herkennen zijn op de kaarten. Het kan zijn dat dus toch een enkele keer een dergelijk gebouw is ingetekend. Ook verzorgingstehuizen uit de betreffende periodes zijn wel ingetekend.



Figuur 11 – cultuurhistorische kaart, FAMKE

Gezien het plangebied werd gebruikt als gymzaal, kan het dus gekenmerkt worden als openbaar gebouw dat ten onrechte op de kaart is ingetekend. Er wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van bescherming van de kenmerken voor de waarde 'wederopbouw wijk' op het plangebied.

Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat de voorziene bebouwing, stedenbouwkundig passend is in de omgeving en niet afwijkt van het straatbeeld van de omringende bebouwingsstructuur in de woonwijk.

5.8.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

5.9 BODEM

5.9.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wbb. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde 'spoed- of risicolocaties').

5.9.2 Relatie met het plangebied

Om vast te stellen of de gronden binnen het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in 2021. De rapportage⁶ van het onderzoek is als bijlage opgenomen bij deze plandoellichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hierna weergegeven.

Volgens de bevindingen locatie geschikt voor het gebruik voor woonfuncties. De gemeten licht verhoogde gehalten lood in de grond en licht verhoogde gehalten nikkel in het grondwater overschrijden niet de tussenwaarde, een aanvullend onderzoek of maatregelen is niet noodzakelijk.

Voor de uitgifte van de gronden van het perceel dient rekening te worden gehouden met de regels van het Besluit Bodemkwaliteit. De mengmonsters zijn indicatief getoetst aan de normen van het Besluit Bodemkwaliteit.

Zowel de mengmonsters van de bovengrond als het mengmonster van de ondergrond worden beoordeeld als klasse Achtergrondwaarde (altijd toepasbaar). Opgemerkt moet worden dat dit een indicatieve toetsing betreft en dat de veldwerkzaamheden en chemische analyses niet conform de eisen van het besluit Bodemkwaliteit zijn uitgevoerd. Aan de resultaten van dit onderzoeksrapport kunnen daarom niet dezelfde rechten worden ontleend als aan een partijkeuring die conform Besluit Bodemkwaliteit is uitgevoerd.

5.9.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

⁶ Verkennend bodemonderzoek, Haverstuk/De Warren/Vlasakkers Drachten, Est Invent, 17-11-2021

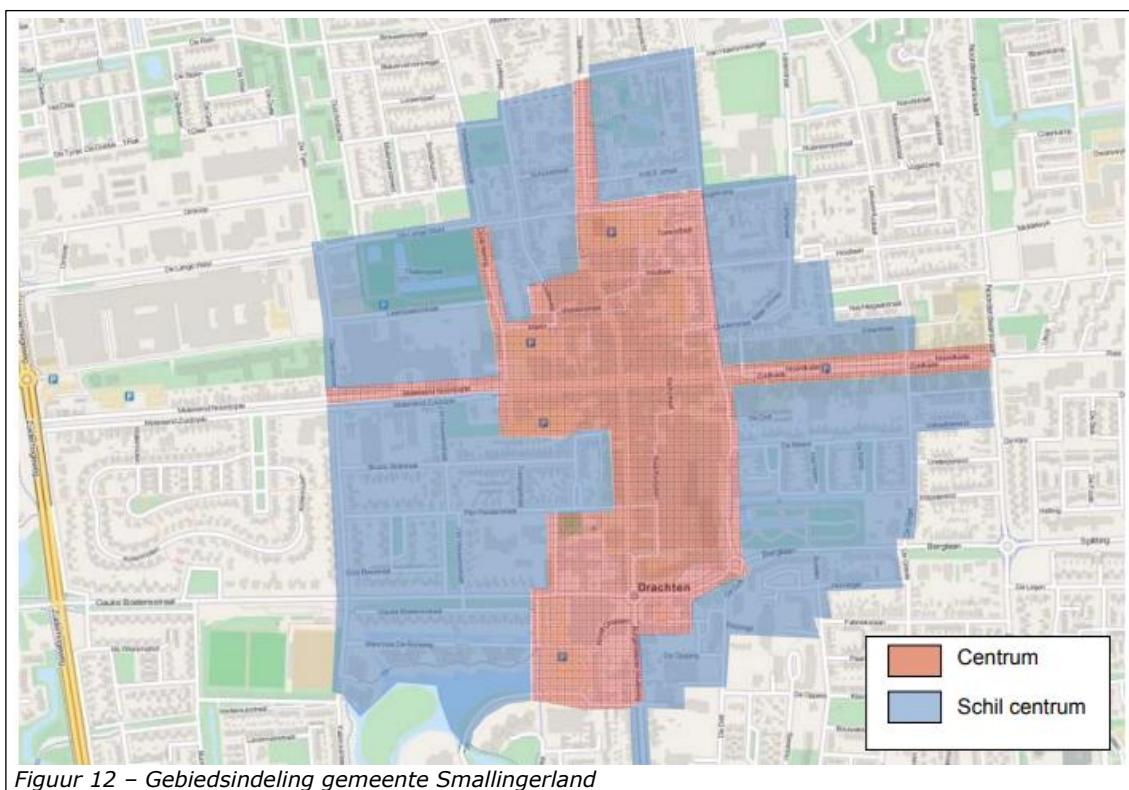
5.10 PARKEREN

5.10.1 *Beleid en regelgeving*

De Nota Parkeernormen 2015 van de gemeente Smallingerland is van toepassing bij ruimtelijke ontwikkelingen en plannen binnen de gemeente, daar wat het betreft:

- nieuwbouw;
- verbouw / uitbreiding;
- wijziging van functies.

In deze nota zijn parkeernormen voor diverse functies vastgelegd, waarbij de toe te passen parkeernorm afhankelijk is van het gebied waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt. Zo wordt in eerste instantie onderscheid gemaakt in gebieden binnen en buiten de bebouwde kom. Daarnaast wordt er binnen de gemeente nog een extra nuancering aangebracht, waarbij het centrum en schil centrum van Drachten worden aangeduid. Daarnaast is opgenomen hoe op basis van deze normen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend. Daarnaast ligt de nota de uitgangspunten bij het oplossen van de parkeerbehoefte. Zo moet de parkeerbehoefte op eigen grond gerealiseerd worden. Dit kan het eigen erf zijn, maar bij nieuwbouwwijken het hele plangebied. Dit betekent dat er ook in de nieuwe openbare ruimte geparkeerd mag worden.



Figuur 12 – Gebiedsindeling gemeente Smallingerland

Het noodzakelijk aantal parkeerplaatsen kan worden bepaald op basis van de tabellen vastgelegd in het onderdeel 'Normen om parkeerbehoefte te bepalen' van de nota. Het wijzigingsgebied ligt in de rest bebouwde kom van gemeente Smallingerland. Uit de Parkeernota blijkt dat de norm voor een 'koop, twee onder een kap' woning een parkeernorm geldt van 2,1 parkeerplaatsen (inclusief 0.3 pp voor bezoek) per woning.

Functie	Eenheid	Locatie	Centrum	Schil centrum	Rest beb. kom	Buiten gebied	Aandeel bezoek	Toelichting
Koop, vrijstaand	woning	Drachten	1,8	1,9	2,2		0,3 pp	
		Dorpen en buitengebied			2,3	2,4		
Koop, twee-onder-een-kap	woning	Drachten	1,7	1,8	2,1		0,3 pp	
		Dorpen en buitengebied			2,2	2,4		
Koop, tussen/hoek	woning	Drachten	1,5	1,7	1,9		0,3 pp	
		Dorpen en buitengebied			2,0	2,0		
Koop, etage, duur	woning	Drachten	1,6	1,7	2,0		0,3 pp	Indicatie gebruiksoppervlakte $\geq 130 \text{ m}^2$
		Dorpen en buitengebied			2,1	2,1		
Koop, etage, midden	woning	Drachten	1,4	1,6	1,8		0,3 pp	Indicatie gebruiksoppervlakte tussen 80 m^2 en 130 m^2
		Dorpen en buitengebied			1,9	1,9		
Koop, etage, goedkoop	woning	Drachten	1,3	1,4	1,6		0,3 pp	Indicatie gebruiksoppervlakte $\leq 80 \text{ m}^2$
		Dorpen en buitengebied			1,6	1,6		
Huur, vrije sector	woning	Drachten	1,5	1,7	1,9		0,3 pp	
		Dorpen en buitengebied			2,0	2,0		
Huur, sociale huur	woning	Drachten	1,3	1,4	1,6		0,3 pp	
		Dorpen en buitengebied			1,6	1,6		
Huur, etage, duur	woning	Drachten	1,4	1,6	1,8		0,3 pp	Indicatie gebruiksoppervlakte $\geq 130 \text{ m}^2$
		Dorpen en buitengebied			1,9	1,9		
Huur, etage, midden/goedkoop	woning	Drachten	1,1	1,2	1,4		0,3 pp	Indicatie gebruiksoppervlakte $< 130 \text{ m}^2$
		Dorpen en buitengebied			1,4	1,4		
Kamerverhuur	kamer	Drachten	0,6	0,7	0,7		0,2 pp	
		Dorpen en buitengebied			0,7	0,7		
Aanleunwoning en serviceflat	woning	Drachten	1,1	1,1	1,1		0,3 pp	Zelfstandige woning met beperkte zorgvoorziening
		Dorpen en buitengebied			1,2	1,2		

Figuur 13 – Tabel parkeernormen Wonen, Nota parkeernormen 2015

5.10.2 Situatie in het plangebied

Het plan maakt de realisatie van 4 woningen (gebouwd als twee-onder-een-kapwoningen) mogelijk. Met een parkeernorm van 2,1 pp per woning dient er rekening te worden gehouden met een parkeerbehoefte van, naar boven afgerond, 9 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen moeten binnen het plangebied worden ondergebracht.

Functie	Aantal	Norm (pp per woning)	Benodigd aantal parkeerplaatsen
koop, twee-onder-een-kap	4	2,1	8,4 (1,2 voor bezoekers)
Totaal			8,4 (9)

Tabel 2 – berekening parkeernorm wijzigingsplan

Parkeercapaciteit

Het huidige plangebied kende gymzaal van 360 m^2 bvo met 7 bijbehorende parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden gehandhaafd en de overige parkeerbehoefte wordt op de inritten van de woningen gerealiseerd.

Afhankelijk van inritconstructie zijn er minimaal 4 parkeerplekken tot maximaal 12 theoretische parkeerplekken toe te voegen. Van alle parkeerplaatsen moeten minimaal 2 toegankelijk zijn voor bezoekers. De parkeerbehoefte van 9 parkeerplaatsen is onder te brengen op eigen grond. Aan deze en andere randvoorwaarden uit het parkeerbeleid van de gemeente Smallingerland wordt voldaan.



Figuur 14 – Parkeervoorzieningen wijzigingsgebied

5.10.3 Conclusie

Het aspect Parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

5.11 AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R BEOORDELING

5.11.1 Regelgeving

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.11.2 Beoordeling plan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van 4 twee onder een kap woningen.

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met voorliggend bestemmingsplan worden 4 nieuwe grondgebonden woningen voorzien. Hiermee valt deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarden.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, dient wel te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Daarom zijn alle mogelijke milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling onderzocht en beschreven in een 'Notitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling'⁷. Deze notitie is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Hieruit blijkt dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Op grond van deze notitie is voor het bestemmingsplan dan ook geen m.e.r.-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5.11.3 Conclusie

Het plan leidt niet tot bijzondere omstandigheden die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

⁷ Notitie Vormvrije m.e.r. beoordeling De Warren - Haverstuk Drachten, mRO b.v., 31 mei 2022

6 JURIDISCHE TOELICHTING

Dit wijzigingsplan is opgesteld volgens de systematiek van het bestemmingsplan 'De Bouwen', het zogenaamde moederplan. In dit wijzigingsplan zijn de regels ten aanzien van de bestemmingen 'Wonen - 2' overgenomen. Eventueel gelden wijzigen van de gelden paraplubestemmingsplannen worden meegenomen. Ditzelfde geldt voor de algemene bepalingen en bestemmingen die in het geldende bestemmingsplan van toepassing zijn (zoals bijvoorbeeld de begripsbepalingen, de wijze van meten, de dubbelbestemmingen, de algemene regels en de overgangsbepalingen).

Formeel gaat dit wijzigingsplan na vaststelling deel uitmaken van het moederplan waardoor het volledig uitschrijven van de regels in dit wijzigingsplan niet noodzakelijk is. Normaal gesproken volstaat een verwijzing. Voor een nadere uitleg van deze regels wordt verwezen naar het moederplan.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een wijzigingsplan dienen op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, ondermeer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient vast te worden gelegd in een exploitatieplan.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende wijzigingsplan maakt de realisatie van 4 woningen aan de Warren te Drachten mogelijk, conform de wijzigingsvoorwaarden die daarvoor in het moederplan zijn gesteld.

De gronden zijn in eigendom van de gemeente Smallingerland. De gronden waar de nieuwe woningen zijn voorzien worden verkocht aan een projectontwikkelaar. Het opstellen van het bestemmingsplan en de realisatie van eventuele openbare voorzieningen worden in de grondprijs verwerkt. Het kostenverhaal is zodoende voldoende zeker gesteld. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat aan de wettelijke vereisten ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan is voldaan.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID PM

8.1 OVERLEG CONFORM ARTIKEL 3.1.1 BRO

In het kader van het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het wijzigingsplan voorgelegd aan de relevante vooroverlegpartners. Eventuele opmerkingen zijn in het wijzigingsplan verwerkt.

8.2 ONTWERP EN ZIENSWIJZEN

In artikel 3.9a van de Wro is aangegeven dat op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. In dat kader heeft het ontwerp wijzigingsplan Haverstuk/ de Warren, met de daarop betrekking hebbende stukken, van 16 juni tot en woensdag 27 juli 2022 (zes weken) ter inzage gelegen voor zienswijzes. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen tegen het wijzigingsplan naar voren gebracht.

Deze zijn in de zienswijzennotitie⁸ verwoord en door de gemeente van een reactie voorzien. De notitie is als Bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd.

De zienswijzen hebben niet tot aanpassingen van het wijzigingsplan geleid.

8.3 VASTSTELLING

Het bestemmingsplan is vervolgens op 13 september 2022 vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het wijzigingsplan ligt vervolgens zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen tegen het besluit en het plan.

⁸ *Zienswijzennotitie ontwerp wijzigingsplan Haverstuk/ de Warren, gemeente Smallingerland, sep. 2022*

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERLAWAAI

BIJLAGE 2 QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING

BIJLAGE 3 BOOMHOLTEN CHECK

BIJLAGE 4 NOTITIE STIKSTOFDEPOSITIE

BIJLAGE 5 DIGITALE WATERTOETS

BIJLAGE 6 VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 7 VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING

BIJLAGE 8 ZIENSWIJZENNOTITIE

