

Ruimtelijke onderbouwing realisatie 22 woningen op locatie De Spreng in de wijk De Bouwen te Drachten

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor o.a. de realisatie van 6 halfvrijstaande woningen en 16 rijenwoningen. te Drachten.

De aanvraag past niet binnen het vigerende bestemmingsplan De Bouwen en kan daarom niet zondermeer uitgevoerd worden. Om de beoogde bouw toch mogelijk te maken en een omgevingsvergunning te kunnen verlenen, kan worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de wijk De Bouwen in Drachten.



Afbeelding 1: Plangebied

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat kort in op de huidige en toekomstige situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 behandelt het van toepassing zijnde beleid waarna hoofdstuk 4 ingaat op de relevante planologische randvoorwaarden. Hoofdstuk 5 behandelt tot slot de uitvoerbaarheid.

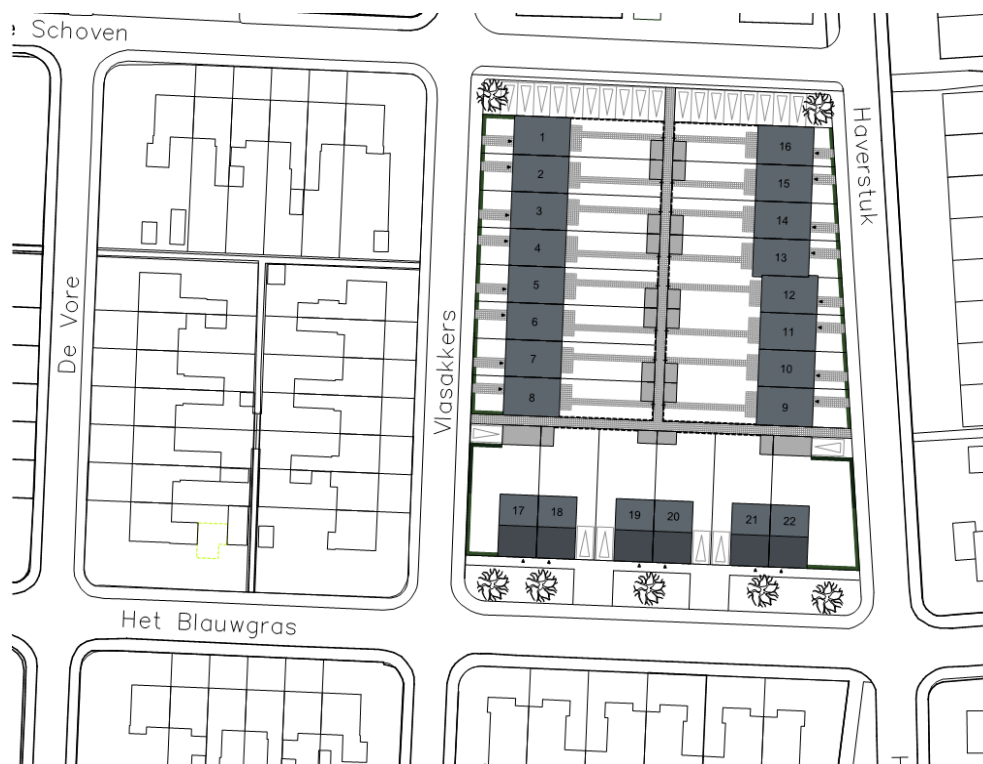
2. Huidige situatie

2.1 *Huidige situatie*

Het betreft een voormalige schoollocatie. Het terrein ligt nu braak.

2.2 Toekomstige situatie

Op de locatie worden 14 rijenwoningen en 6 halfvrijstaande woningen gerealiseerd. Voor de situatie wordt verwezen naar afbeelding 3.



Afbeelding 2: toekomstige situatie

3. Beleidskader

3.1 *Vigerend bestemmingsplan*

De betreffende gronden zijn bestemd als Maatschappelijk-2. Woningbouw is niet mogelijk op grond van deze bestemming.

Daarnaast geldt een wijzigingsbevoegdheid. Deze houdt in dat het college bevoegd is om de bestemming te wijzigen, zodat er 18 woningen mogen worden gebouwd.

Het bouwplan gaat echter uit van 22 woningen.



Afbeelding 4: Fragment plankaart

3.2 *Woonplan*

Het plan past binnen het vastgestelde en door de provincie geaccordeerde Woonplan.

3.3 *Welstandscriteria*

Het bouwplan voldoet aan de geldende welstandscriteria.

3.4 *Wijkvisie De Bouwen*

De wijkvisie gaat voor deze locatie uit van woningbouw op deze locatie. Als aantal wordt hier echter ongeveer 18 woningen genoemd. Het plan gaat uit van 22 woningen.

4. Planologische randvoorwaarden

4.1 *Archeologie*

In het kader van het Verdrag van Malta is het noodzakelijk om bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek te verrichten naar het mogelijk verstoren van archeologische waarden in het plangebied.

Uit het archeologisch vooronderzoek Plangebied De Bouwen te Drachten (RAAP-notitie 2765) blijkt dat geen aanvullende archeologisch onderzoek noodzakelijk is voor deze locatie.

4.2 *Luchtkwaliteit*

Deze nieuwe ontwikkeling wordt getoetst aan de Wet milieubeheer. Ten aanzien van de toetsing kan worden opgemerkt dat er op geen enkele locatie in onze gemeente, ook niet op de plaatsen met een hoge verkeersbelasting, grenswaarden of plandrempels uit afdeling 5.2 van de Wet milieubeheer worden overschreden, zodat naar verwachting deze ontwikkeling ook geen consequenties met betrekking tot de Wet milieubeheer heeft.

4.3 *Externe veiligheid*

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door ondermeer:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, over de weg);

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Bij externe veiligheid worden de volgende normen onderscheiden:

Plaatsgebonden risico: Dit betreft afstandseisen, die moeten worden gezien als grenswaarde waarvan niet kan worden afgeweken.

Groepsrisico: Het groepsrisico is afhankelijk van de bevolkingsdichtheid rondom een risicovolle activiteit. De norm ten aanzien van de bevolkingsdichtheid betreft geen harde norm, maar een oriënterende waarde. Daarvoor bestaat een verantwoordingsplicht.

Binnen of buiten het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over het plangebied lopen. De wet- en regelgeving betreffende externe veiligheid heeft dan ook geen gevolgen voor het bouwplan.

4.4 *Ecologie*

Er is aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd (Ecogroen advies, d.d. 22 april 2014, 13-264)

Conclusies en aanbevelingen:

- Het wordt aangeraden, indien de planning het toelaat, te werken in de minst kwetsbare perioden van vleermuizen (dat zijn eind september-eind oktober en half maart-eind april);
- Tevens dient rekening te worden gehouden met broedvogels door de werkzaamheden uit te voeren (of te starten) buiten het broedseizoen;
- Voor aanwezige en te verwachten laag beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt, bij ruimtelijke ingrepen, vrijstelling van de verbodsartikelen van de Flora- en faunawet. Het nemen van vervolgstappen is voor deze soorten dan ook niet aan de orde. Effecten op amfibieën en grondgebonden zoogdieren kunnen, mits de planning van de werkzaamheden dit toelaat, geminimaliseerd worden door de mitigerende maatregelen te treffen (zoals vermeld in paragraaf 4.3 van het onderzoek).

4.5 *Water*

Ten behoeve van het plan is een watertoets uitgevoerd d.m.v. het gebruikmaken van de digitale watertoets. Het Wetterskip heeft meegedeeld, dat de korte watertoets van toepassing is. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen. Zie hiervoor de bijlage.

4.6 *Bodem*

Door middel van onderzoek d.d. 12 december 2012 (Tauw ingenieursbureau, dossiernummer 1212970) is aangetoond dat er geen aanleiding is voor nader onderzoek. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen risico's voor de volksgezondheid en/of milieu op de betreffende percelen.

Echter: Op grond van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit) dient de aanwezig ondergrondse olietank te worden verwijderd uit de bodem door een KIWA gecertificeerd tanksaneringsbedrijf.

Na het verwijderen van de ondergrondse huisbrandolietank, bestaan vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen risico's voor de volksgezondheid en/of milieu op de bouwlocatie. De beoogde bouwlocatie is geschikt voor het voorgenomen bouw en het gebruik daarvan.

4.7 *Ruimtelijke inpasbaarheid*

Het plan vormt een onderdeel van wijkvernieuwing voor De Bouwen en is passend binnen de gemeentelijke ruimtelijke kaders. Het realiseren van 4 woningen extra past binnen het gemeentelijke Woonplan. Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren tegen de uitvoering van het plan.

4.8 *Verkeer*

Het plan voorziet in de aanleg van parkeerplaatsen.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 *Economisch*

Met de aanvrager is een realisatieovereenkomst gesloten. Derhalve kan het plan als economisch haalbaar worden bestempeld.

5.2 *Maatschappelijk*

Het ontwerpbesluit is tezamen met de ontwerp VVGB ten behoeve van zienswijzen voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tegen het voornemen zijn zienswijzen ingediend.

5.3 *Overleg*

De aanvraag is voor het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening verzonden aan de volgende instanties:

- Wetterskip Fryslân.
- Provincie Fryslân.

Bijlagen

- Wateradvies Wetterskip Fryslân