

Raadsbesluit bestemmingsplan en welstandscriteria Leeuwerikstraat e.o. Drachten

VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN LEEUWERIKSTRAAT E.O. DRACHTEN

De gemeenteraad van de gemeente Smallingerland;

overwegende dat het ontwerp-bestemmingsplan "Leeuwerikstraat e.o. Drachten" overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van vrijdag 21 februari 2014 gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat tegen het ontwerp-bestemmingsplan zienswijzen zijn ingebracht;

dat burgemeester en wethouders de behandeling van de zienswijzen hebben gemotiveerd in de "Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Leeuwerikstraat e.o. Drachten" die als bijlage aan het raadsvoorstel van 7 oktober 2014 is gehecht.

dat de gemeenteraad zich kan verenigen met de motieven die ten grondslag liggen aan het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 oktober 2014;

gelet op het bepaalde in artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en de Inspraakverordening;

BESLUIT:

1. De zienswijzen ontvankelijk en niet gegrond te verklaren;
2. Omtrent de zienswijzen overeenkomstig de bij dit voorstel horende "Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Leeuwerikstraat e.o. Drachten "
3. In het ontwerp-bestemmingsplan de volgende wijzigingen aan te brengen, conform het bij de stukken ter inzage liggende plan, waarin alle wijzigingen als volgt zijn weergegeven:
 - a. de planregels: *de in het grijs gearceerde teksten*
 - b. de plankaart: *de met rood omliggende gebieden*
 - c. de plantoelichting: *de in het geel gearceerde teksten*

4. met inachtneming van het bovenstaande, het bestemmingsplan "Leeuwerikstraat e.o. Drachten" gewijzigd vast te stellen;
5. op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan "Leeuwerikstraat e.o. Drachten".

VASTSTELLING WELSTANDSCRITERIA 'NOORD OOST, ONDERDEEL 8. LIJSTERSTRAAT/LEEUWERIKSTRAAT'

De raad van de gemeente Smallingerland;

Overwegende dat de welstandscriteria 'Noord Oost, onderdeel 8. Lijsterstraat/ Leeuwerikstraat' met ingang van 7 maart 2014 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen en hierop geen reacties zijn ingediend;

Dat de gemeenteraad zich kan verenigen met de motieven die ten grondslag liggen aan het voorstel van burgemeester en wethouders;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 oktober 2014;

Gelet op het bepaalde in de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

Gelet op het bepaalde in de Inspraakverordening;

BESLUIT

1. De welstandscriteria 'Noord Oost, onderdeel 8. Lijsterstraat/Leeuwerikstraat' ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad voornoemd in zijn openbare vergadering van 21 oktober 2014;

griffier

voorzitter

Aan de gemeenteraad

Onderwerp: VASTSTELLING BESTEMMINGSPAN "LEEUWERIKSTRAAT E.O. DRACHTEN" Volgnr.: 5

Beh. ambt: E. de Haan
Tel/kamer: 302 / Flex

Het Besluit: 21 oktober 2014

Voorstel

1. Stel het bestemmingsplan "Leeuwerikstraat e.o. Drachten" gewijzigd vast.
2. Breng ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan de volgende wijzigingen aan, conform het bij de stukken ter inzage liggende plan, waarin alle wijzigingen als volgt zijn weergegeven:
 - a. de planregels: de in het grijs gearceerde teksten;
 - b. de verbeelding: de met rood omlijnde gebieden;
 - c. de plantoelichting: de in het geel gearceerde teksten.
3. Verklaar de zienswijzen wel ontvankelijk en niet gegrond en beslis omtrent de zienswijzen overeenkomstig de bij dit voorstel horende "Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Leeuwerikstraat e.o. Drachten".
4. Stel op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast voor het bestemmingsplan "Leeuwerikstraat e.o. Drachten".
5. Stel de welstandscriteria "Noord-Oost, onderdeel 8. Lijsterstraat/Leeuwerikstraat" vast

Beleidsterrein

Ruimtelijke Ordening.

Inleiding

In de wijk Noord-Oost vindt herstructurering plaats. Eén van de onderdelen van deze wijkvernieuwing is de herinrichting van het terrein tussen de Leeuwerikstraat, de Kievitstraat en de Lijsterstraat. In de huidige situatie staan er woningen, die zijn georiënteerd op de Leeuwerikstraat en bevindt zich aan de achterzijde van deze woningen een grasveldje. In het nieuwe plan zullen in totaal 27 woningen worden gerealiseerd. De rijenwoningen aan de noordkant en aan de zuidkant van het plangebied zullen plat afgedekt worden. Het kleinere blokje dat hier haaks op staat wordt gerealiseerd met een kap. De bestaande flats aan de Lijsterstraat blijven staan.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dienen een nieuw bestemmingsplan en bijbehorende welstandscriteria te worden vastgesteld.

Geschiedenis

De context

In de wijk Noord-Oost is de afgelopen jaren hard gewerkt aan de herstructureringsopgave. Hierbij ging het, naast het aanpakken van de sociaal maatschappelijke onderdelen, vooral om het faciliteren van woningbouw (nieuwbouw/renovatie) en het gefaseerd vernieuwen van weginfra (plus ondergrondse infra).

Met de aanpak van onder andere de Leeuwerikstraat, Klokhuislaan en diverse andere straten is de openbare ruimte al sterk verbeterd, maar de meest omvangrijke kwaliteitslag van de buitenruimte is vooral de ontwikkeling van het parkensnoer. Hebben de woningbouwontwikkelingen tot nu toe vooral tot intensivering van het ruimtegebruik geleid (voormalige rugbyterrein, voormalig Jorritsmaterrein, etc.), met het parkensnoer kan daadwerkelijk ruimte voor de wijk worden gecreëerd.

De locatie

Het plan Leeuwerikstraat/Lijsterstraat (voorheen Flamingo genoemd, naar de vorm van het eerder beoogde gebouw) ligt in het zogenaamde parkensnoer. In de periode voor 2009 was het idee om de in totaal 96 wooneenheden van Accolade te slopen en te vervangen door nieuwbouw. In de Lijsterstraat betreft het 60 portiekflatwoningen en aan de Leeuwerikstraat 36 eengezinswoningen.

Het toenmalige ontwerp ging uit van twee appartementengebouwen aan de Lijsterstraat van 12 meter hoog (koperwiek) en tussen de Lijsterstraat en Leeuwerikstraat een S-vormig appartementengebouw met gedifferentieerde hoogten van 6 tot 21 meter. Dit appartementengebouw zou vrij staan in het groen met daaronderdoor een waterpartij, als onderdeel van de verbinding met het parkensnoer.

De discussie met de corporatie heeft na de uitspraak, dat in principe alle portieketagewoningen ca. 25 jaar in gebruik blijven, voor met name deze locatie een andere wending gekregen. In het voorgaande traject was altijd rekening gehouden met een groene/open ruimte aan de zijde van de Kievitstraat. Met de handhaving van de portieketagewoningen is dit echter niet meer mogelijk.

Voor de onderhavige locatie is nadrukkelijk gekeken naar een andere manier om een verbindende ruimte te realiseren tussen enerzijds het sportveldencomplex bij de scholen en anderzijds de nieuw in te richten groene ruimte bij de Valkstraat. Door een profiel van de Kievitsstraat aan te houden van 30 meter naast de verharding van de straat met groen en water is deze "andere" verbinding gerealiseerd.

Eerdere discussie tussen gemeente en corporatie ging ook over het volkshuisvestelijk belang: de locatie-overstijgende behoefte aan jongerenhuisvesting en dus behoud van dergelijke type woningen. In de wijk Noordoost komen namelijk op meer plekken portieketagewoningen voor die allemaal in gebruik blijven (Wielewalen, Schuttersveld). Volkshuisvestelijk gezien is aangegeven dat behoud van portieketagewoningen aansluit op de gezamenlijke analyses van de woningmarkt (vraag-aanbod/doelgroepennotitie).

Bestemmingsplan

Gevoerde procedure bestemmingsplan

Inspraak en overleg over het voorontwerp-bestemmingsplan

Het voorontwerp heeft van 27 september tot en met donderdag 24 oktober 2013 ter inzage gelegen. Op 2 oktober is een inloopmoment georganiseerd voor het parkensnoer en het bestemmingsplan.

Gedurende de inspraak termijn zijn 5 inspraakreacties ontvangen, waarover het College in het kader van het ontwerp bestemmingsplan heeft besloten. Voor de inhoud hiervan wordt verwezen naar paragraaf 6.2 en bijlage 2 van de toelichting.

Ook is het voorontwerp voor het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening verzonden aan een aantal instanties. Eén instantie heeft gereageerd. De ingekomen overlegreactie is verwerkt in hoofdstuk 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. De reactie heeft niet geleid tot aanpassingen.

Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 21 februari t/m donderdag 3 april 2014 ter inzage gelegen voor zienswijzen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om bij de gemeenteraad zienswijzen in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend, waarvan 1 door meerdere bewoners is ondertekend.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is op 3 juni 2014 een ambtelijke toelichting gegeven.

Voor de inhoud en de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Leeuwerikstraat e.o. Drachten.

Vervolgprocedure bestemmingsplan

Zes weken nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, dient het bestemmingsplan in de Breeduit en in de Staatscourant te worden gepubliceerd en moet de publicatie langs elektronische weg (website) raadpleegbaar zijn.

Gelijktijdig moet de kennisgeving langs elektronische weg (per e-mail) aan de instanties van het Rijk, de provincie en aan het waterschap worden toegezonden. Tevens moet uw besluit, het vastgestelde bestemmingsplan met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg (website) beschikbaar worden gesteld.

Na publicatie van het vaststellingsbesluit kan gedurende een termijn van zes weken door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en kan die voorzitter van die afdeling om verzoek om voorlopige voorziening worden gevraagd. Het bestemmingsplan treedt na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij het bestemmingsplan is geschorst.

Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan een zogenaamd exploitatieplan dient te worden vastgesteld. Een exploitatieplan is een planfiguur die voor de gemeente de grondslag biedt voor publiekrechtelijk kostenverhaal en waarin de noodzakelijke locatie-eisen worden weergegeven. In afwijking van deze bepaling kan de raad een besluit nemen geen exploitatieplan vast te stellen, indien dit niet noodzakelijk is.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Derhalve (kan het plan als economisch haalbaar worden bestempeld en) behoeft dus geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Welstandscriteria

Gevoerde procedure welstandscriteria

Inspraak

De ontwerp welstandscriteria hebben van 7 maart tot en met 3 april 2014 ter inzage gelegen voor inspraak. Er zijn geen reacties ingediend.

Argumenten

Voor het gebied zijn aanvullende welstandscriteria opgesteld. Daarbij is rekening gehouden met de vorming van het zogenaamde parkensnoer dwars door Noord-Oost. Het nieuwe woonhof maakt nadrukkelijk hier deel van uit, evenals de kwaliteit van het verruimde wateroppervlak langs de Kievitstraat. Mede vanwege het handhaven van de aanwezige portieketagewoningen is sprake van een genuanceerd en afgewogen ruimtelijk beeld. De welstandscriteria maken de realisatie van de gewenste woningen mogelijk.

Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Leeuwerikstraat e.o. te Drachten

Dit bestemmingsplan betreft een ontwikkeling in het kader van de wijkvernieuwing in Noord-Oost. Het betreft de herinrichting van het terrein tussen de Leeuwerikstraat, de Kievitstraat en de Lijsterstraat.

De huidige rijtjeswoningen binnen het plangebied worden gesloopt en vervangen door nieuwe rijwoningen, maar nu in een vrijere opzet; een hofstructuur rond een groene ruimte.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 21 februari t/m donderdag 3 april 2014 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend, waarvan 1 door meerdere bewoners is ondertekend. De zienswijzen worden hieronder samengevat en behandeld.

Indiener	Samenvatting	Gemeentelijke reactie
1. De heer en mevrouw Hockelmann, Kievitstraat 4 te Drachten	a) Wij zijn niet betrokken in de plannen voor dit gebied. We moesten op de informatieavond horen dat er nu woningbouw wordt gepland op de locatie waar eerst de 'flamingoflat' was gepland. Daar hoorde een open karakter bij. Waarom is daar niet eerder over gecommuniceerd?	Het initiatief voor dit plan ligt bij de woningbouwcorporatie en zij hebben in deze situatie ervoor gekozen om de inloopavond als eerste communicatiemoment te kiezen. Dit, om te voorkomen dat er nogmaals een plan zou worden voorgelegd dat achteraf niet haalbaar is. Belangrijk hierbij is om te vermelden dat de corporatie uiteindelijk heeft besloten om de portieketagewoningen (de flats) te handhaven en het nieuwbouwplan hierop aan te passen. Wij vinden dit plan ruimtelijk aanvaardbaar en kunnen hiermee instemmen.
	b) Wij willen graag in gesprek met de gemeente over dit project, maar wij worden genegeerd.	Met de direct aanwonenden heeft op 3 juni 2014 een overleg plaatsgevonden.
	c) Wij krijgen nu goedkope huurwoningen voor onze woning. Het gaat om achtertuinen. Het zicht wordt belemmerd. Wij worden afgesloten van het parkensnoer. Het open karakter is verloren gegaan door dit plan.	Het gaat aan de noordzijde van de Kievitstraat niet zonder meer om achterzijdes van woningen. De woningen krijgen aan deze zijde ruimte voor een terras. De berging etc. komt aan de straatzijde, dus aan de andere kant van de woning. Er is nog steeds veel ruimte van gevel tot gevel (ruim 30 meter).
	d) Wij zijn bang dat de huidige bewoners van de Leeuwerikstraat zullen verhuizen naar de nieuwbouwwoningen. Dit zal voor overlast zorgen. Ook zal onze woning onverkoopt worden.	De huidige grondgebonden woningen worden nog tijdelijk bewoond als antikraak. Overigens is het verhuurbeleid de volledige verantwoordelijkheid van de woningbouwcorporatie.
	e) Onze woning zal in waarde verminderen. Wij willen graag aanspraak maken op planschade als deze plannen doorgaan.	Iedereen die van mening is dat hij/zij planschade lijdt of heeft geleden kan bij het college een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen. Het college laat zich door een onafhankelijk en deskundig adviesbureau

		adviseren over de hoogte van de tegemoetkoming. Meer informatie hierover vindt u op onze website.
	f) Wij willen meedenken in allerlei soorten plannen, maar niet in wat er nu ligt. Het is éénrichtingsverkeer. Dit hebben wij ook vermeld in onze inspraakreactie, maar hier is niet op gereageerd. Wij hebben niet het gevoel dat er naar ons wordt geluisterd.	Zie antwoord 1b.
	g) Wij kregen het idee dat wethouder Ketelaar ons niet serieus nam op de informatieavond. Ze zei: 'Er zijn altijd mensen, die wat te zeuren hebben'	Tijdens bestemmingsplanprocedure zijn er 2 momenten waarbij mensen kunnen reageren; tijdens de inspraakperiode en de zienswijzenperiode. Als extra service is daarnaast een inloopavond georganiseerd tijdens de inspraakperiode. Alle ingekomen reacties worden serieus behandeld en van een antwoord voorzien.
	h) Ons voorstel is: een meer open karakter tegenover de Kievitstraat. En de bebouwing op een andere manier inpassen. Zodat wij ook kunnen profiteren van het parkensnoer. Hier praten wij graag over mee.	Zie antwoord 1a en 1b.
	i) Wij hebben jarenlang niet geklaagd over de huidige toestand van overlast. Nu is dit onze dank.	Wij nemen uw opmerking voor kennisgeving aan.
	j) Het toegangspad zal niet worden gebruikt.	Het verbindende pad zal de schakel gaan vormen in een groter netwerk van informele routes in het kader van het parkensnoer. In de praktijk zal moeten blijken hoeveel hier gebruikt van gemaakt zal worden.
	k) Dit plan zal een grote fout zijn. Er is nu sprake van economische crisis, maar dat zal niet zo blijven. De gemeente moet vooruit denken.	De gemeente dient bij de vraag of medewerking wordt verleend aan een bouwplan alle belangen af te wegen. Wij achten het plan ruimtelijk aanvaardbaar/ingepast (zie antwoord 2b).
2. - C. Hockelmann Kievitstraat 4, - C. Dijkman Kievitstraat 14, - A. Gaikema – v.d. Bij, Kievitstraat 8 - G.P. Reinek, Kievitstraat 16 - M.J. Bron, Kievitstraat 10 - S. Wagenaar, Kievitstraat 2 - R. Klooster, Kievitstraat 12	a) Er wordt niet naar ons geluisterd. De plannen zijn al definitief. Er wordt gesuggereerd dat wij inspraak hebben, maar het is duidelijk dat er weinig tot geen speelruimte is. Het plan is o.b.v. de huidige economische situatie. Dit zorgt ervoor dat er vanuit angst een plan is gemaakt. Men wil dit deelgebied aanpakken met het minste risico. Dit komt de stedelijke vernieuwing niet ten goede.	Zie antwoord 1a, 1b en 2b.
	b) Voor ons is de open structuur van het parkensnoer, wat	De structuur is in de voorgestelde opzet niet meer gesloten

	<p>ons destijds beloofd is, een erg belangrijk punt. U geeft aan dat de posities van de woonblokken vast liggen en de wijze van invullen in grote lijnen ook (dit bevestigt bovenstaande!). Ook wordt er gesteld dat de afstand van gevel tot gevel meer dan redelijk is. Echter het gaat hier om sociale huur, wat betekent dat de achterzijde van de tuinen beperkt onderhouden zullen worden, zie huidige situatie Leeuwerikstraat. De groenstrook tot aan het water zal ook door de bewoners worden toegeëigend. Dit heeft een grote invloed op onze privacy. In uw reactie wordt gesteld dat dit een verlengstuk is van de woonkamer. De afstand wordt hierdoor verkleind.</p>	<p>ten opzichte van de vorige plannen. In dit plan wordt uitgegaan van een waterstructuur tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen aan de Kievitstraat in. In zijn totaliteit is juist sprake van een ruime opzet en maximale aansluiting op de groene ruimtes aan de west- en oostzijde van het plangebied. Het plan is zoveel mogelijk onderdeel gemaakt van het parkensnoer, mede gelet op het gegeven dat de portiekflats worden gehandhaafd. De groenstrook, waarover gesproken wordt, is er niet meer in de nieuwe situatie. Het water wordt breder gemaakt. De afstand wordt dus niet verkleind.</p>
	<p>c) Wij worden van het open karakter afgesloten. De nieuwe woningen krijgen een 'prachtig' uitzicht, voor ons betekent het een sterke achteruitgang.</p>	<p>Zie antwoord 2b.</p>
	<p>d) Ook worden er parkeerplekken gerealiseerd aan de binnenzijde. Wij kennen geen enkel park waar dat gedaan wordt. Het woord 'park' kan teniet gedaan worden.</p>	<p>Het parkeren voor bewoners/bezoekers moet op eigen terrein (van de corporatie) plaatsvinden. Overigens maakt dit maar een bescheiden deel uit van het programma van de buitenruimte.</p>
	<p>e) Tussen de portiekflats wordt een wandelpad gerealiseerd. Gezien de huidige situatie en de nieuwe plannen wordt dit een donkere, onveilige, niet te gebruiken steeg.</p>	<p>De ruimte wordt optisch meer open gemaakt en gaat deel uitmaken van een groter netwerk. Verder zie antwoord 1j.</p>
	<p>f) Het plan geeft alleen aan de oostzijde een open karakter. Geen enkele omwonende ervaart met deze plannen een significatie woonverbetering, eerder een verslechtering. Dit heeft een waardevermindering van onze woningen tot gevolg.</p>	<p>Zie antwoord 2b.</p>
	<p>g) De gemeente heeft o.i. de plicht deze situatie te voorkomen. Er wordt niet vooruit gekeken. De economie zal over een paar jaar herstellen, dit niet meer.</p>	<p>De gemeente dient bij de vraag of medewerking wordt verleend aan een bouwplan alle belangen af te wegen. Wij achten het plan ruimtelijk aanvaardbaar/ingepast (zie antwoord 2b).</p>
	<p>h) Wij hebben nooit geklaagd over de huidige situatie van het deelgebied. Kennelijk is dit onze dank hiervoor.</p>	<p>Wij nemen uw opmerking voor kennisgeving aan.</p>

Bijlage 1: Ingekomen zienswijzen



**Figuur 2. Toekomstige inrichting plangebied
(Bron: gemeente Smallingerland)**

In totaal zullen er 27 woningen worden gerealiseerd in het plangebied. Voor de verschillende woningen is zowel een platte afdekking als een kap mogelijk. De bestaande flats aan de Lijsterstraat blijven staan. Wel wordt er voor voetgangers een verbinding gemaakt tussen de woonblokken door, waarmee een verbinding wordt gecreëerd met het nieuwe binnenterrein tussen de nieuwe woningen.

deze geconcretiseerd te worden, in de eerste plaats in de planregels en voorts in de toelichting bij het bestemmingsplan.

Algemene regels

De algemene gebruiksregels zijn voor de overzichtelijkheid in het hoofdstuk 'Algemene regels' opgenomen. Slechts in enkele gevallen bestaat er noodzaak om specifieke gebruiksregels te formuleren. De specifieke gebruiksregels zijn in de desbetreffende bestemmingsregels opgenomen.

Dit geldt ook voor de afwijkingen bij omgevingsvergunning en de wijzigingsbevoegdheden: deze zijn in de algemene regels opgenomen en, voor zover nodig, als specifieke regel in de desbetreffende bestemmingsregels.

Overgangs- en slotregels

Overeenkomstig de algemene regels zijn ook de overgangs- en slotregels gezamenlijk in een hoofdstuk opgenomen.

5.3

Bestemmingen

Het voorliggende bestemmingsplan maakt herontwikkeling mogelijk van een woongebied aan de Leeuwerikstraat en de Kievitstraat. Het bestemmingsplan voorziet in de volgende bestemmingen:

- Groen.
- Verkeer - Verblijf.
- Wonen - 3.
- Wonen - Woongebouw.

Groen

De stroken langs de Kievitstraat en de Leeuwerikstraat hebben een bestemming 'Groen' gekregen. Voor het gedeelte langs de Kievitstraat geldt dat hier ook een aanduiding "water" op ligt. Deze gronden moeten voor 90% worden ingericht voor water. Deze strook maakt deel uit van het parkensnoer dat door de gehele wijk Noord-Oost wordt gerealiseerd.

Verkeer - Verblijf

Het binnenterrein tussen de nieuwe rijenwoningen, heeft de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Dit gebied dient voor de ontsluiting van de woningen en biedt ruimte voor parkeren. Voor het overige wordt het terrein ingericht als een groengebied.

Wonen - 3

De bestemming 'Wonen - 3' is gericht op wonen in rijenwoningen, eventueel in combinatie met werk aan huis of een béd en brochje. **Zowel hoofdgebouwen als aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd (met uitzondering van vergunningsvrije aan- en**

uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen). Daarnaast mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen”. De maatvoering van de hoofdgebouwen is opgenomen in de regels. Alle gebouwen kunnen plat afgedekt worden of met een kap worden gerealiseerd. Het maximaal toegestane aantal wooneenheden is vastgelegd op de verbeelding.

Wonen - Woongebouw

De bestemming ‘Wonen - Woongebouw’ is gericht op wonen in een woongebouw, eventueel in combinatie met werk aan huis. Woongebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De maatvoering van het woongebouw is opgenomen op de verbeelding. In de bestemming komt de aanduiding “pad” voor. Op deze locatie zal een voetpad worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Leeuwerikstraat e.o. te Drachten met identificatienummer NL.IMRO.0090.BP2012SNO005-0401 de gemeente Smallingerland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan- of uitbouw:

een toevoeging dan wel een vergroting van een ruimte aan een hoofdgebouw, die in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en qua afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;

1.6 achtergevel:

de gevel aan de achterzijde van een (hoofd)gebouw;

1.7 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde;

1.8 archeologische waarden:

waarden van in de bodem aanwezige voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen, die door hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische betekenis van algemeen belang zijn;

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.10 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor werk aan huis c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

Artikel 5 Wonen - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, eventueel in combinatie met werk aan huis en/of béd en brochje,

maar ook voor de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. groenvoorzieningen en waterpartijen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. openbare nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegelaten bouwwerken

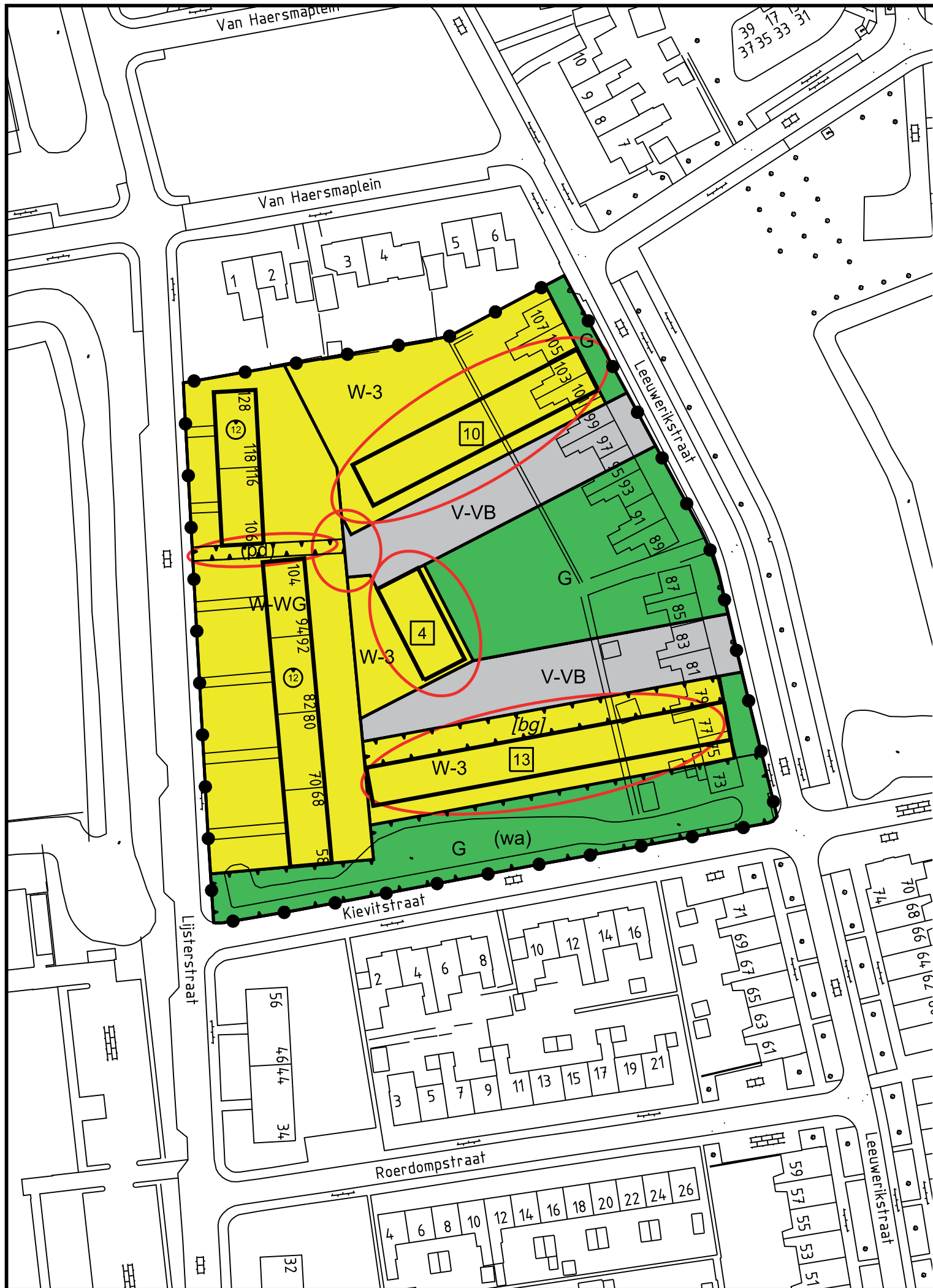
Op de gronden, bedoeld in lid 5.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. woonhuizen en daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zoals bergingen, garages en praktijkruimten;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

5.2.2 Hoofdgebouwen

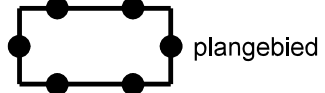
Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouwen mogen alleen woonhuizen in rijen (meer dan twee aaneengebouwd) worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- c. indien hoofdgebouwen plat worden afgedekt, mag de bouwhoogte maximaal 7 meter zijn;
- d. indien hoofdgebouwen met een kap worden afgedekt, mogen de goot- en bouwhoogte maximaal 6,5 meter en 10 meter zijn en mag de dakhelling niet minder dan 30 graden en niet meer dan 60 graden zijn;
- e. het aantal woonhuizen mag ten hoogste het in de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven maximum aantal zijn;
- f. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag maximaal 60% van de oppervlakte van het bouwperceel en mag bovendien niet groter zijn dan 100 m²;
- g. de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de voorgevelbouwrens staan.







Legenda

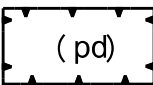
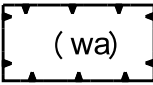

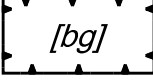


Plangebied



Bestemmingen

-  G Groen
-  V-VB Verkeer - Verblijf
-  W-3 Wonen - 3
-  W-WG Wonen - Woongebouw

Aanduidingen

-  (pd) pad
-  (wa) water
-  bouwvlak
-  [bg] bijgebouwen
-  B maximum bouwhoogte (m)
-  E maximum aantal wooneenheden

Verklaring

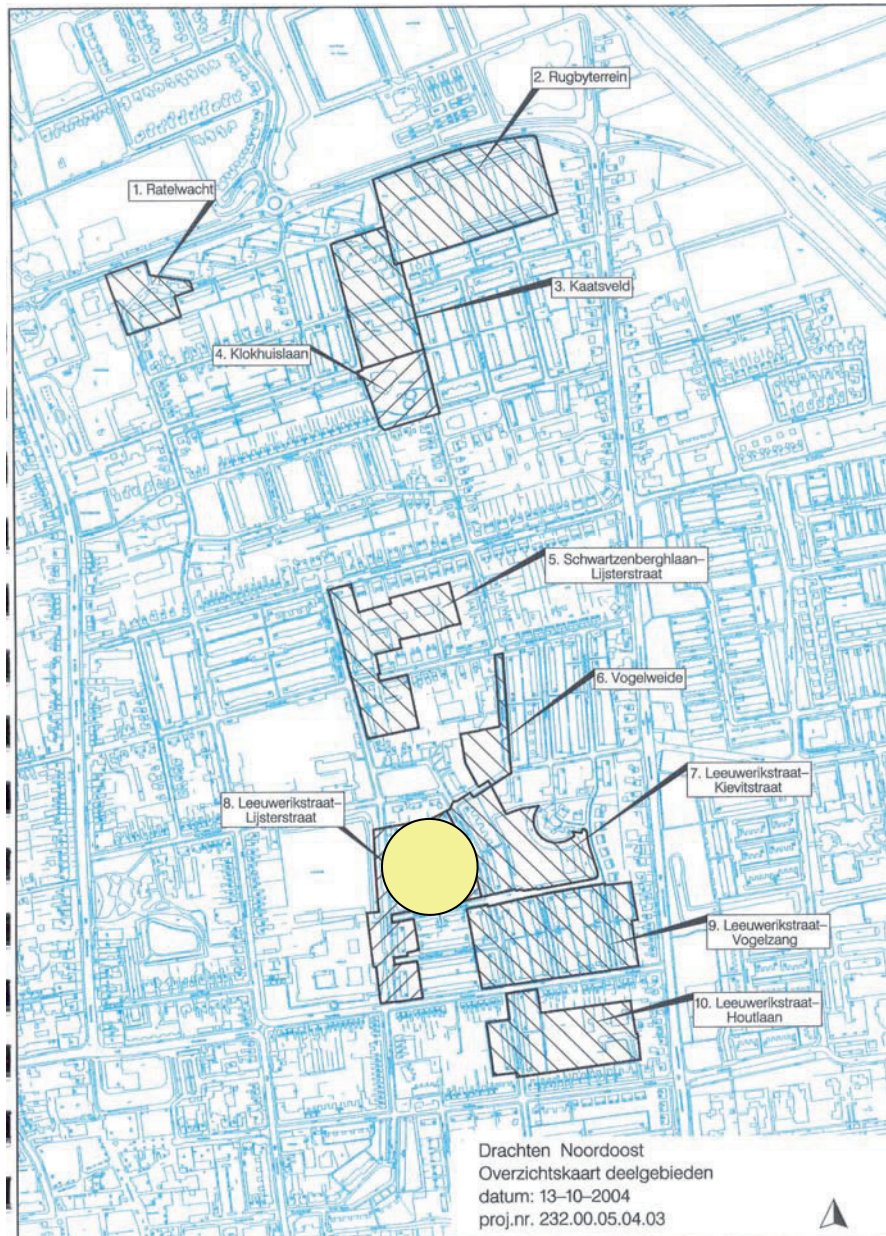
-  gegevens GBKN
-  aanpassingen t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan

	Gemeente Smallingerland
	Bestemmingsplan Leuwerikstraat e.o. te Drachten
	Verbeelding
<p>datum: 09-09-2014</p> <p>schaal: 1 : 1000</p> <p>papierformaat: A3</p> <p>status: vastgesteld</p> <p>projectnr.: 232.00.05.39.00</p> <p>gezien: AH</p> <p>NL.IMRO.0090.BP2012SNO005-0401</p>	 <p>BügelHajema Plek voor ideeën</p> <p><small>BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15 E leeuarden@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl</small></p>

welstandscriteria

Noord Oost, onderdeel 8. Lijsterstraat/Leeuwerikstraat

(aanvulling op welstandsnota, 2004)



Bron: Ruimtelijke
beleidsvisie Drachten
Noord-oost

Beeldkwaliteitsrichtlijnen locatie Lijsterstraat-Leeuwerikstraat

		Hh	Re	Iv
Plaatsing				
Onderling positie	De woningclusters (rijen) maken nu deel uit van een nieuwe compositie (hof)		♦	
Onderlinge afstand	Geschakeld cluster in rijen		♦	
Richting	Gebouwen staan evenwijdig, dan wel haaks op de weg		♦	
overig	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen liggen in hoofdzaak achter de voorgevel van het hoofdgebouw met uitzondering van het zuidelijk gesitueerde blok		♦	
Hoofdvorm				
Contour	twee bouwlagen platgedekt al dan niet met een kap		♦	
Massa opbouw	De massa opbouw is enkelvoudig		♦	
vormbehandeling	De gebouwen zijn kantig opgezet		♦	
bijgebouwen	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen en dakkapellen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de gekozen architectuur volgens de trendsetter.		♦	
Aanzichten				
gerichtheid	Er is sprake van een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte; kopgevels kennen expressie Zuidelijke blok heeft tweezijdige oriëntatie		♦	
geleding	-		♦	
compositie	-		♦	
overig	Voor het zuidelijke blok grondgebonden woningen geldt als voorwaarde dat de overgang privé/openbaar onderdeel uitmaakt van de architectuur van de woning		♦	
Opmaak				
materiaal	Gevels overwegend (1) baksteen en/of (2 houtachtige materialen); geen plaatmaterialen Kap in ongeglazuurde pannen		♦	
Kleur(toon)	Traditionele kleurstellingen overheersen, afgestemd op het bestaande; middentoon. Kleurstelling voor het gehele cluster gelijk.		♦	
detail	Eenvoudige/zorgvuldige detaillering		♦	

Hh = handhaven/herstel en restauratie, Re = respecteren en interpreteren, Iv = incidenteel veranderbaar

Beknopte toelichting/beschrijving van de situatie

Het onderhavige plangebied maakt deel uit van het herstructureringsplan in de wijk Noordoost en bevindt zich redelijk centraal in de wijk .

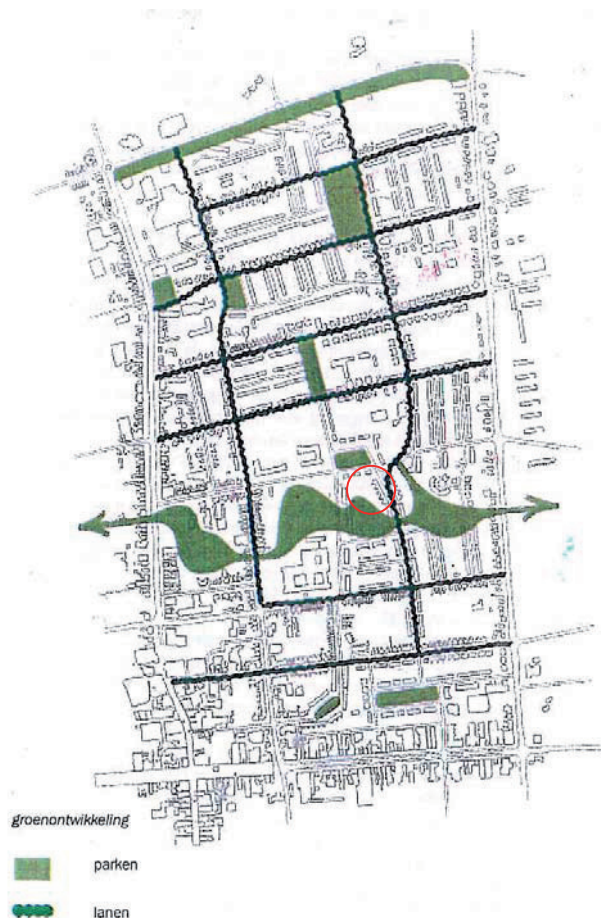
De kaders voor dit plangebied zijn:

- stedenbouwkundige hoofdstructuur/ontwerp, Drachten Noord-oost (HKB, 2001)
- Ruimtelijke beleidsvisie Drachten Noordoost (2004), Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de vrijstelling van het bestemmingsplan (ex art. 19 lid 2 WRO).

In opdracht van de gemeente en de twee woningcorporaties is door bureau HKB een stedenbouwkundige visie voor de wijk Noordoost opgesteld (november 2001). De visie heeft twee belangrijke uitgangspunten:

- de versterking van de structuur door versteviging van de orthogonale lanenstructuur in de wijk;
- de realisatie van een parkensnoer in het hart van de wijk.

Op de onderstaande tekening zijn de (toekomstige) lanen aangegeven evenals een figuratie van het te realiseren parkensnoer.



Bron HKB, 2001

In aansluiting op deze stedenbouwkundige structuur zijn inmiddels diverse plannen uitgewerkt/gerealiseerd voor sloop en nieuwbouw van woningcomplexen en voor de herinrichting van de straten die onderdeel uitmaken van de lanenstructuur.

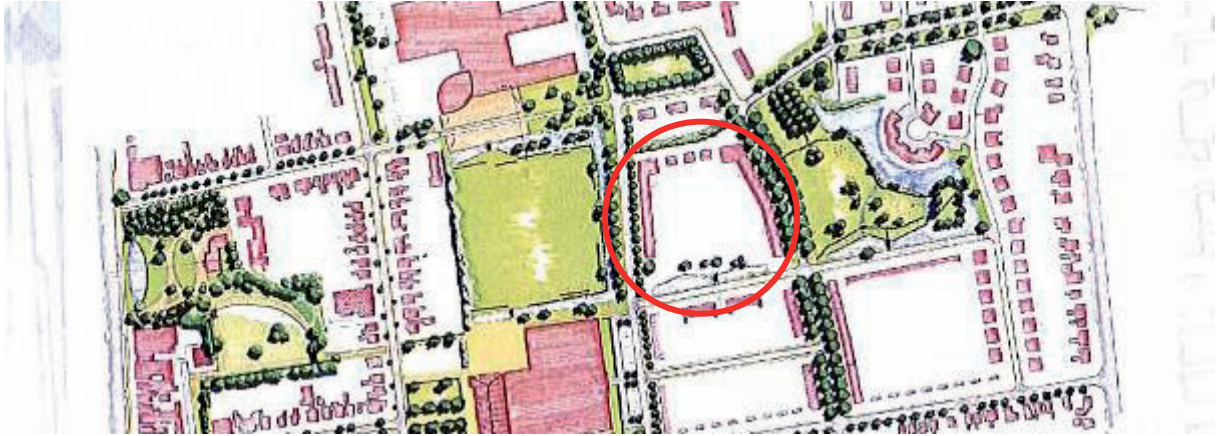
Een herstructurering van een woonwijk als Noordoost is echter een zeer complexe operatie, die veel tijd en een breed maatschappelijk draagvlak vraagt. De projecten zullen daarom in een periode van circa 10 jaar achtereenvolgens aan de orde komen, waarbij de voornoemde stedenbouwkundige visie uitgangspunt is.

Duidelijk is dat de eerdere gedachtes voor herontwikkeling van het onderhavige terrein zijn bijgesteld en hebben geleid tot onder meer het grotendeels handhaven van (portieketage) blokken. Eerdere ideeën met een 100 procent nieuw, gestapeld woningprogramma zijn geschrapt. Hiervoor in de plaats

is nu een voornemen, van de woningcorporatie, te komen tot een renovatieplan van de aanwezige portieketagewoningen en het oostelijk gedeelte, dat grenst aan de Leeuwerikstraat, met nieuwe grondgebonden woningen in te richten.

Ligging

Het projectgebied Lijsterstraat/Leeuwerikstraat bevindt zich in het centrale deel van de wijk. Het gebied maakt deel uit van de zogenaamde parkensnoer ontwikkeling..



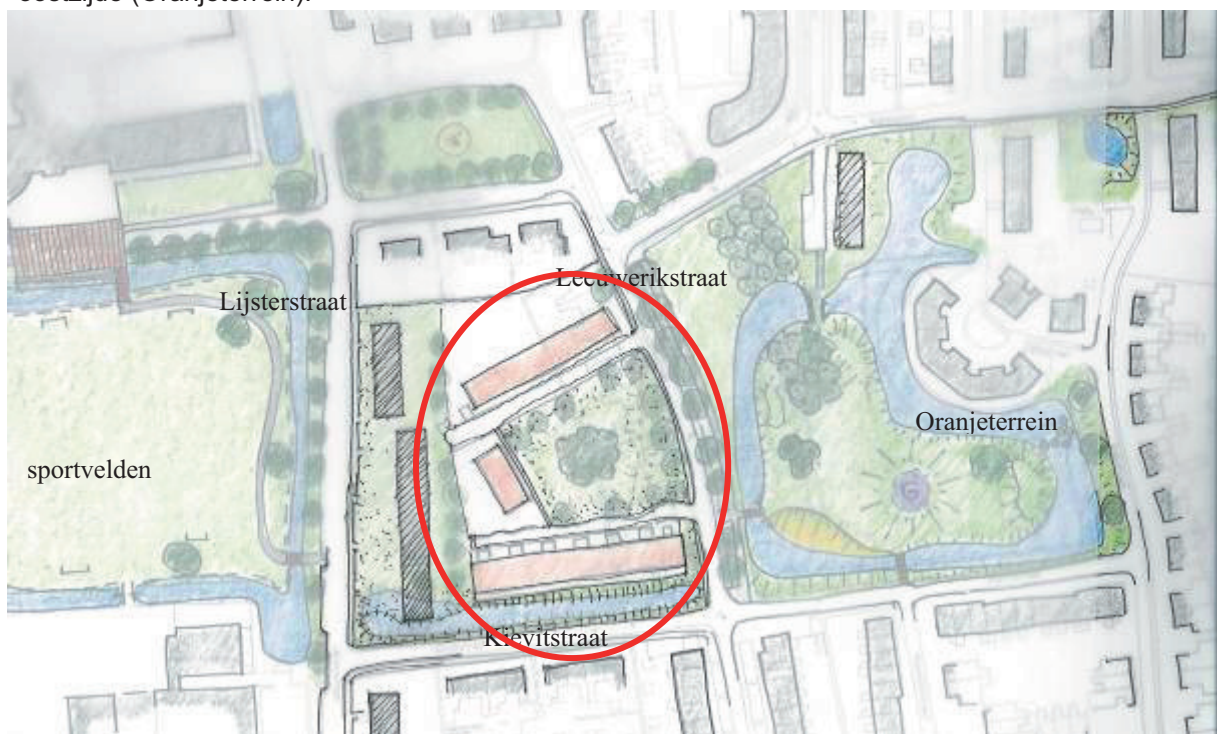
Bron bureau Copijn, parkensnoer Noord Oost

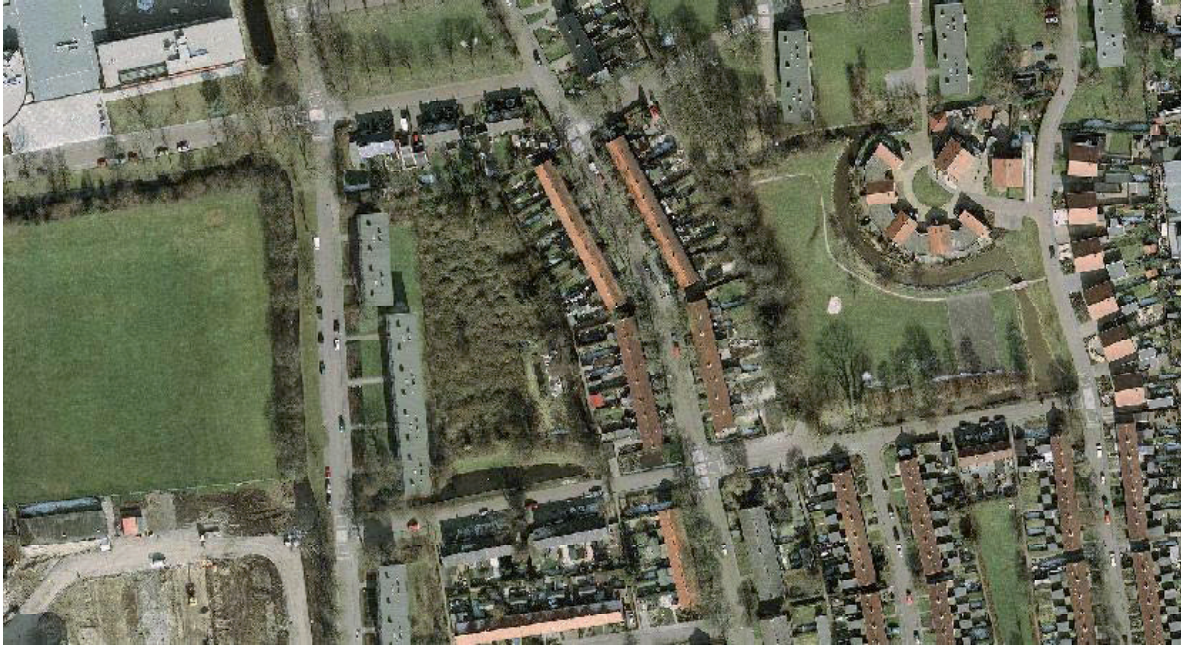
Ruimtelijke beleidsvisie Drachten Noordoost

Vanwege het eerder vermelde, voortschrijdende inzicht, is de beschrijving binnen de ruimtelijke beleidsvisie niet meer aan de orde. Met name het in belangrijke mate handhaven van de portiek etagewoningen aan de Lijsterstraat, hebben voor het onderhavige gebied geleid tot een bijgesteld stedenbouwkundig plan. Het nieuwbouwgedeelte wordt nu gevormd door grondgebonden woningen.

Stedenbouwkundige uitgangspunten/gebiedsbeschrijving

De huidige stedenbouwkundige structuur van de wijk kenmerkt zich door een raster van straten met losse bebouwing, afgewisseld met buurten bestaande uit de naoorlogse strokenbouw. De huidige rijtjeswoningen binnen het plangebied worden/zijn gesloopt en vervangen door nieuwe rijwoningen, maar nu in een vrijere opzet; hofstructuur rond een groene ruimte. Deze groene ruimte maakt eveneens aansluiting met het eerder genoemde parkensnoer en vooral de groene ruimte aan de oostzijde (Oranjeterrein).





Luchtfoto uit 2006

De oorspronkelijke rooilijnsituatie is geheel verlaten, maar de kopse woningen aan de Leeuwerikstraat zijn nog wel in lijn gebracht met de omgeving aan de noord- en zuidzijde. Aan de zuidzijde vormt een nieuw blok tevens wand naar de Kievitstraat en groene zone, als verbinding tussen het sportveldcomplex bij het Singellandcollege aan de westzijde en het Oranjeterrein (speelvoorziening voor de oudere jeugd). Dit zuidelijke blok heeft daarbij een tweezijdige oriëntatie (naar straat en hof). Hierdoor komen de bergingen aan de noordzijde (hof) te liggen, maar deze aanbouwen maken onlosmakelijk deel uit van de architectuur van de hoofdmassa, aan de zuidzijde is alleen ruimte voor een bescheiden terrasgedeelte, maar wel op het zuiden gericht. Voor de overgang privé/openbaar is het van belang dat extra aandacht wordt geschonken aan de vormgeving van met name deze zuidrand. Parkeren vindt in de centrale (semi) openbare ruimte plaats