

Ruimtelijke onderbouwing

Functiewijziging
het Zuid 39 Drachten

aangepast 16-04-2024



Ruimtelijke onderbouwing

Functiewijziging
het Zuid 39 Drachten

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Locatiebeschrijving	5
1.3 Leeswijzer	6
2. BELEIDSKADER	7
2.1. Geldend bestemmingsplan	7
2.2. Detailhandelsbeleid	8
2.3. Rijksbeleid	8
2.4. Provinciaal beleid	9
2.3 Gemeentelijk beleid	10
3. PLANOLOGISCHE OMGEVINGSASPECTEN	12
3.1 inleiding	12
3.2 Parkeren	12
3.3 Milieu	12
3.4 Geluid	13
3.5 Externe veiligheid	13
3.6 Bodem	13
3.7 Archeologie	14
3.8 Cultuurhistorie	16
3.9 Ecologie	16
3.10 Water	16
3.11 Luchtkwaliteit	16
3.13 Bedrijfszoning/milieuozoning	17
3.14 Conclusie van de omgevingsaspecten	17
4. UITVOERBAARHEID	18
4.1. Economische uitvoerbaarheid	18
4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
BIJLAGEN	19

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het vestigen van dagbesteding voor mensen met een verstandelijk en/of psychiatrische beperking. Daarnaast zal er een BackOffice ter ondersteuning van de activiteiten op deze locatie gevestigd worden op het perceel het Zuid 39. Het betreft een bestaande Detailhandel locatie in een "Woonboerderij setting" met de daarbij behorende schuren.

Initiatiefnemer is zorggroep Aventura onderstaand een omschrijving van Zorggroep Aventura en de activiteiten die aangeboden gaan worden op deze locatie.

Zorggroep Aventura.

Iedereen heeft het recht op een volwaardige plaats in de samenleving. Dat is het uitgangspunt van Zorggroep Aventura. Wij bieden mensen met een verstandelijke en/of psychiatrische beperking zorg en begeleiding, om zo zelfstandig mogelijk een eigen plek in de maatschappij te kunnen invullen. Daarbij gaan we enthousiast uit van de persoonlijke talenten en vaardigheden van onze cliënten.

Onze visie is dat iedereen het recht heeft om een volwaardige plaats in de samenleving zo zelfstandig mogelijk in te kunnen nemen. Daarom hebben we binnen Aventura afgesproken dat iedereen een vorm van dagbesteding heeft. Dat houdt in dat je naar school, naar het werk of naar een vorm van dagbesteding binnen Aventura gaat.

Aventura biedt de volgende vormen van dagbesteding aan:

- **Licht productiewerk**
- **Creatieve werkzaamheden**
- **Koken**
- **Lichte houtbewerking**
- **Tuinonderhoud**
- **Werktrainingscentrum**
- **Fietsmakerij**
- **Dieren verzorgen [hobbymatig]**
- **Verkoop van producten en diensten t.b.v. dagbesteding/participatie**

Als je deelneemt aan dagbesteding binnen Aventura krijg je koffie en thee, tussen de middag een warme maaltijd en mogelijkheid tot sporten onder leiding van een professionele instructeur. Dat maakt ons uniek en daar zijn we trots op.

Trots op onze zorg!

Plan | nieuwe locatie het Zuid 39 Drachten.

De nieuwe locatie aan het Zuid 39 van Aventura zal enkel alleen gebruikt worden om dagbesteding van maandag tot vrijdag aan onze doelgroep te bieden. [de dieren hobbymatig van opzet zullen in het weekend worden verzorgd door medewerkers van Aventura]. Op deze nieuwe locatie zal ook onze backoffice ter ondersteuning aan de activiteiten gevestigd worden. Het Zuid 39 zal onze doelgroep een warme en huiselijke sfeer bieden en ons de mogelijkheid geven tot het creëren van een dierenweide op hobbymatig niveau. Deze invulling van dagbesteding zal onze cliënten enorm blij maken.

Er zal een verbouwing plaatsvinden om het Zuid 39 gas-loos en aan de huidige normen te laten voldoen.

Parkeergelegenheid:

- **3 tot 6 medewerkers per dag.**
- **Deelnemers dagbesteding komen op de fiets of worden gebracht met een bus.**

Totale bezetting per dag:

- **3 tot 6 medewerkers**
- **15 tot 20 deelnemers dagbesteding / werk leren traject**

Deze ruimtelijk onderbouwing is onderdeel van de omgevingsvergunning strijdig gebruik van gronden of bouwwerken.

Met de omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3o Wabo), het vroegere projectbesluit, kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

1.2 Locatiebeschrijving

De locatie van het pand en perceel ligt aan de zuidkant van Drachten in de opgang naar het buitengebied. Aan de weg tussen Drachten en Olterterp/Beetsterzwaag. En maakt onderdeel uit van een streek waar meerdere percelen en panden dicht op elkaar zijn gesitueerd. Met diverse doeleinden en functies. Van woningen en detailhandel tot [lichte] agrarische percelen.



[afbeelding 1 & 2 Locatie]

De bebouwing op het perceel bestaat uit een voormalige boerderij met bijgebouwen die de laatste jaren in gebruik zijn geweest als woonwerk locatie. Wonen in het voorhuis en een showroom/bedrijfsruimte met eigen entree in de schuur. In de schuur is zit reeds een verdieping. En een vrijstaand bijgebouw als bedrijfsruimte.

Recent [Tot 2022] zat in hier een automotive restauratie en verkoop bedrijf gevestigd. Daarvoor tuinmeubel en accessoires verkoop met showroom. Maar ook is hier een surfshop gevestigd geweest.



[afbeelding 3. bebouwing]

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het beleidskader.

Hoofdstuk 3 behandelt de relevante planologische omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 4 behandelt de uitvoerbaarheid.

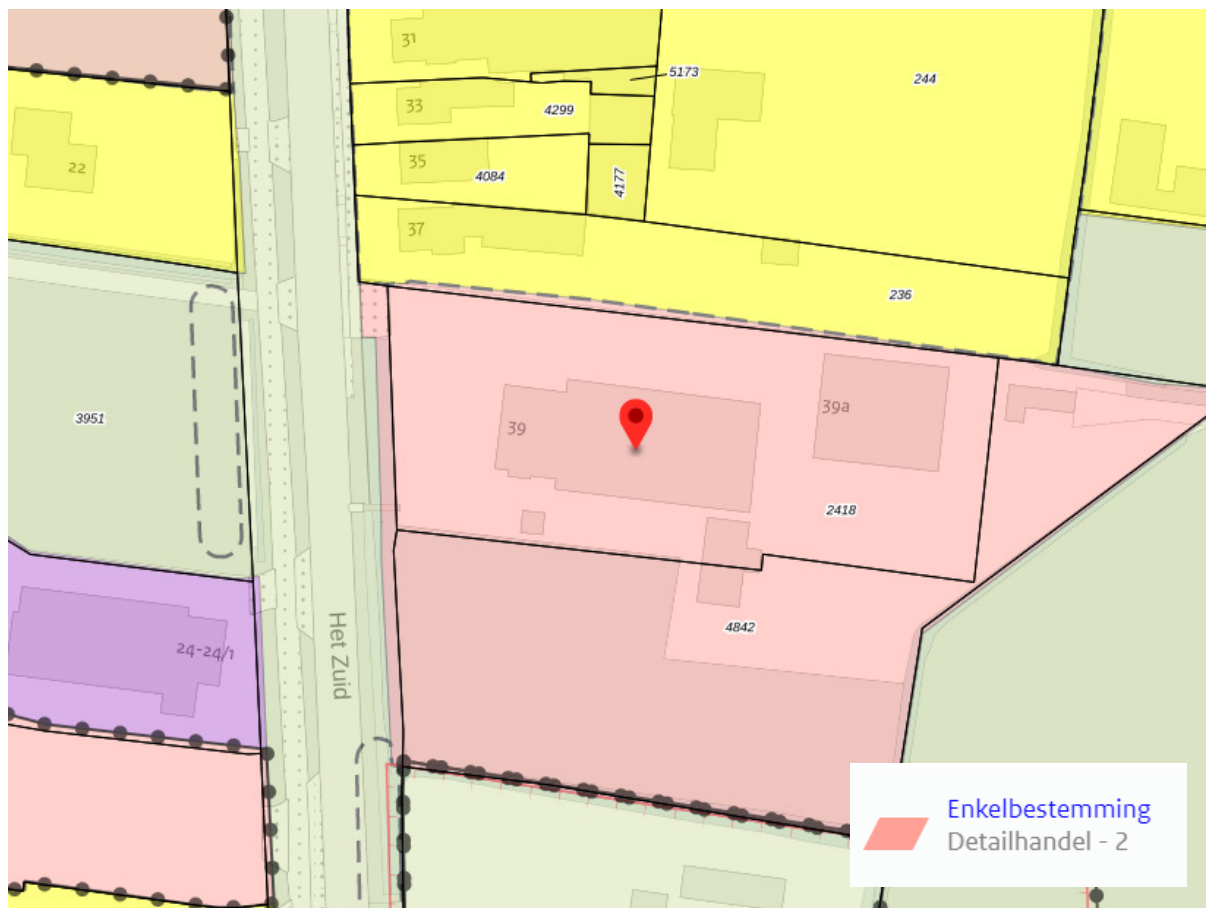
2. BELEIDSKADER

2.1. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het perceel geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2013 vastgesteld 11-06-2013.1ste herziening 2015.

In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden van het perceel voorzien van [enkel] bestemming Detailhandel-2. Deze gronden zijn mede bestemd voor volumineuze detailhandel; bedrijfswonen; maar ook voor de daarbij behorende restauratieve voorzieningen; voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en waterkering; parkeervoorzieningen; openbare nutsvoorzieningen; groenvoorzieningen; ontsluitingen en paden; tuinen en erven.

De nieuwe situatie is in strijd met de specifieke gebruiksregels.



[afbeelding 4. Perceel het Zuid 39 verbeelding bestemmingsplan [kaart]]

Met de gewenste ontwikkelingen zal de belasting op de omgeving ten opzichte van de huidige bestemming verbeteren. Het gebruik van het pand en het perceel zullen niet van andere aard zijn dan voorheen. Sterker nog de verwachting is dat deze minder belastend is ten opzichte van de huidige situatie. bijvoorbeeld het aantal verkeersbewegingen zullen ten opzichte van detailhandel sterk verminderen. Geen af en aan rijden van winkelend publiek. Daarnaast zullen de openingstijden van detailhandel zwaarder zijn dan de gewenste functie.

Er zijn geen zwaardere belastingen of wijzigingen mbt de huidige functie. De verschillende onderdelen zullen aan de orde komen in de vervolghoofdstukken.

2.2. Detailhandelsbeleid

Het detailhandelsbeleid is gericht op versterking van de bestaande winkelcentra in Drachten. Daarbij gaat het over het kernwinkelgebied, de wijkcentra en de woonboulevard, maar ook over de dorpskernen. Er moet uiterst restrictief beleid worden gevoerd op het toevoegen van nieuwe locaties buiten deze centra. Aan de MLK-boulevard zijn detailhandelsbedrijven toegestaan met een bvo van meer dan 1500m² en het volumineuze detailhandel betreft, zoals grove bouwmaterialen/bouwmarkten, keukens, sanitair, meubels, tuinmeubels, woninginrichtingsartikelen, kampeermiddelen en tuinartikelen. Op industrieterrein De Haven is productiegebonden detailhandel toegestaan. Dit betekent detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

Op het perceel Het Zuid 39 is momenteel Detailhandel toegestaan. Initiatiefnemer is niet voornemens detailhandel te voeren. Daarnaast heeft gemeente aangegeven in het principe verzoek aangegeven als voorwaarde dat: *Detailhandel anders dan volumineuze detailhandel is uitgesloten.*

Met toepassing van Wabo artikel 2.12 lid 1a onder 3 kan planologische medewerking worden verleend aan de realisatie van de plannen.

2.3. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen.

Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen;
2. Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Ten aanzien van de bovenstaande belangen is voor het plangebied De Ecologische hoofdstructuur (EHS) van belang. Van Oordt's Mersken betreft het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Gezien de aard en omvang van het voornemen, waarbij slechts een functiewijziging wordt gerealiseerd, kan gesteld worden dat er geen invloed is op dit gebied. De mogelijkheden in het plangebied zijn wat betreft de ecologische waarden

onderzocht. Het volgend hoofdstuk gaat hier specifiek op in. Hieruit blijkt dat de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op de beschermde natuurgebieden.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkelingen in het plangebied passen in het beleid van de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Voor de bescherming van beschermde gebieden wordt bij de provinciale verordening regels gesteld. Dit bestemmingsplan raakt verder geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro. De planvorming past binnen dit beleid;

2.4. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân [2007]

Op 13 december 2006 is door Provinciale Staten het "Streekplan Fryslân 2007: Om de kwaliteit fan de romte" vastgesteld. Het streekplan geeft de visie van Provinciale Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Het streekplan vormt de basis van het provinciale beleid voor de periode 2006 tot 2016.

Centraal in het streekplan staat het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte. Het betekent ook een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan duurzame ontwikkeling. Bij een duurzame ontwikkeling wordt voorzien in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarbij de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen.

De provincie Fryslân erkent het belang van behoudt van de ruimtelijke kwaliteit buitengebieden omdat dit een grote bijdrage levert aan de vitaliteit van het platteland, het beheer van het landelijk gebied en de Friese economische structuur. In het landelijk gebied worden buiten de natuurgebieden ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden geboden voor maatschappelijke voorzieningen.

Bij het bieden van ontwikkelingsruimte voor maatschappelijke voorzieningen biedt de provincie ruimte zonder vooraf bepaalde limiet. De provincie zet tevens in op de blijvende herkenbaarheid van de verschillende landschapstypen in Fryslân.

In het streekplan biedt de provincie zowel ruimte voor kwaliteitsverbetering met inbegrip van de daarvoor benodigde uitbreiding van bestaande recreatieve voorzieningen, als voor het ontwikkelen van nieuwe initiatieven. Voorwaarde hiervoor is wel dat deze verantwoord in de landschappelijke en natuurlijke omgeving kunnen worden ingepast. Het plan voldoet hier aan. Het betreft een interne herindeling van een voormalig boerderij.

Verordening Romte Fryslân 2011

Op 15 juni 2011 is door Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. Hierin is van veel onderwerpen uit het Streekplan de doorwerking geregeld. In de verordening zijn de volgende onderwerpen opgenomen:

- Bundeling algemeen;
- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Ruimtelijke kwaliteit inclusief landschap, cultuurhistorie en archeologie;
- Wonen;
- Werken en mobiliteit;

- Recreatie en toerisme;
- Landbouw;
- Natuur;
- Kustverdeling en windturbines;

De meeste onderwerpen zijn voor dit plan niet relevant. De onderwerpen die wel van belang zijn, zijn zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied ligt buiten het bestaand stedelijk zoals de provincie dat heeft bepaald. Het plan bevindt zich in het landelijk gebied zoals ook in afbeelding 1 en 2 terug te vinden is.

Hierdoor moet bij ruimtelijke plannen die worden ontwikkeld in het landelijk gebied rekening worden gehouden met de landschappelijke inpassing. Het voorliggende plan voldoet hier aan, de landschappelijke bestaande inpassing wordt niet gewijzigd. Het bestaande object in de vorm van een voormalige boerderij wordt intern ingedeeld. T.b.v. een functiewijziging Anderzijds worden ten behoeve van het plan geen bomen en struiken gepakt/verwijderd. De bestaande groenstructuren blijven behouden en op die wijze is het bestaande perceel reeds landschappelijk ingepast

Verordening Romte Fryslân 2014

De Provincie Fryslân wil met de ruimtelijke ontwikkeling van Fryslân de provincie mooier maken en tegelijkertijd de economische structuur versterken. In de verordening Romte 2014 is opgenomen dat een ruimtelijk plan invulling moet geven aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. Het voorliggende plan voldoet hier aan, de herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten wordt niet aangetast. Immers het bestaande object in de vorm van een voormalige boerderij wordt intern ingedeeld.

De Verordening Romte Fryslân 2014 is opgesteld om er voor te zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. In de verordening staan regels over de thema's bundeling, ruimtelijke kwaliteit, wonen, werken, recreatie en toerisme, landbouw, natuur, kustverdediging en duurzame energie.

De regels in de verordening zijn een verdere uitwerking van het Streekplan Fryslân 2007 en bevatten de provinciale kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De Verordening Romte is op 25 juni 2014 vastgesteld door Provinciale Staten.

2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Smallingerland

De gemeenteraad van Smallingerland heeft op 1 maart 2022 de Omgevingsvisie Smallingerland vastgesteld. Hierin staan de principes en doelen die de gemeente Smallingerland heeft voor de inrichting, ontwikkeling en het beheer van de fysieke leefomgeving. De visie schets een toekomstbeeld voor 2040 en beschrijft vier opgaven om dit te realiseren. Het gaat om de volgende opgaven:

1. Actief inzetten op de versterking van Drachten als regionaal verzorgingsgebied.
2. Actief inzetten op de versterking van de innovatieve maakindustrie in Drachten.
3. Versterken van dorpen en wijken op het gebied van levendigheid en aantrekkelijkheid.
4. Versterken van de kwaliteit van het buitengebied.

Voor dit plan is opgave 4 meest relevant. Het buitengebied wordt benoemd als het goud van Smallingerland. Veel functies komen hier samen: bijvoorbeeld landbouw, bedrijvigheid wonen en recreatie. En meer. Smallingerland zet in op een gezond, aantrekkelijk , veilig en economisch vitaal buitengebied.

Aan deze opgave werkt de gemeente door de kwaliteit van het buitengebied centraal te stellen. Daarbinnen zijn veel functies mogelijk. Het is mede daarom mogelijk voor ondernemers om een lonend bedrijf te voeren. Het gebruik van de ruimte voor meerdere doelen is iets waarvoor de gemeente bij deze opgave veel kansen zien.

Daarin is ook ruimte voor ontwikkelingen zoals een dagbesteding naast de werkgelegenheid blijft de karakteristiek van het buitengebied behouden. De huidige functie van het pand [Detailhandel] in een karakteristiek boerderij pand vormt een steeds groter dreigende kans op leegstand. De gemeente stelt binnen de omgevingsvisie dat het belangrijk is dat er voldoende mogelijkheden wordt geboden voor alternatieve functies. Door hergebruikmogelijkheden ontstaat de draagkracht om te behouden wat karakteristiek is.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkelingen in het plangebied passen in het beleid van de Gemeente

3. PLANOLOGISCHE OMGEVINGSASPECTEN

3.1 inleiding

Ten aanzien van de omgevingsaspecten zal er geen impact zijn. Het gebruik van het pand en het perceel zullen niet van andere aard zijn dan voorheen. Sterker nog wellicht minder belastend ten opzicht van de huidige situatie zijn er geen significante zwaardere belastingen of wijzigingen mbt de huidige functie. Derhalve zijn onderstaand de diverse onderdelen benoemd en omschreven.

3.2 Parkeren

Het parkeren moet op eigen terrein worden opgelost. Het perceel voorziet in voldoende parkeerruimte voor de bezetting van 3 tot 6 medewerkers. Mede door de voormalige functies die het pand en het perceel hebben gekend [detailhandel/winkel] is er in de huidige [half] verhardingen meer dan voldoende ruimte voor parkeren. [ca. 8 plekken buiten een hek en ca. 4 plekken binnen het hek]

Cliënten voor dagbesteding worden ofwel gebracht of komen per fiets. Ook hier is voldoende gelegenheid voor stalling van fietsen



[afbeelding 5. Perceel het Zuid 39 parkeren]

3.3 Milieu

Uit het invullen van de AIM-sessie blijkt dat voor het bedrijf geen omgevingsvergunning milieu nodig is. Wel moet er 4 weken voor het starten van uw bedrijf een melding Activiteitenbesluit ingediend worden. Deze melding is onlangs gedaan [13-07-2023] Wel

moet worden voldaan aan de [Algemene] eisen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Daaraan kan worden voldaan.

3.4 Geluid

Het project gaat niet over het mogelijk maken of wijzigen van een geluidgevoelig object zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder is daarom geen belemmering om het project te realiseren. Het door realisatie van het project veroorzaakte geluid levert ook geen belemmering op. De geluidsemisatie van de bedrijfsactiviteiten op het perceel is gering. Er liggen geen geluidgevoelige gebouwen van derden op korte afstand van geluidbronnen (werkplaats/opslagloods en verkeersbewegingen op het eigen terrein). Ook het aantal verkeersbewegingen van en naar perceel in verband met de bedrijfsactiviteiten is beperkt. [beperkter dan eerdere invullingen van het perceel] Uit het invullen van AIM komt ook naar voren dat Akoestisch onderzoek in beginsel niet nodig is. "Op basis van uw antwoorden geldt in beginsel geen verplichting om een akoestisch onderzoek bij de melding te voegen".

3.5 Externe veiligheid

Voor de locatie het Zuid 39 is de risicokaart geraadpleegd. Het perceel ligt niet binnen een invloedsgebied van een risicobron op het gebied van externe veiligheid, dus vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de haalbaarheid van dit plan.

3.6 Bodem

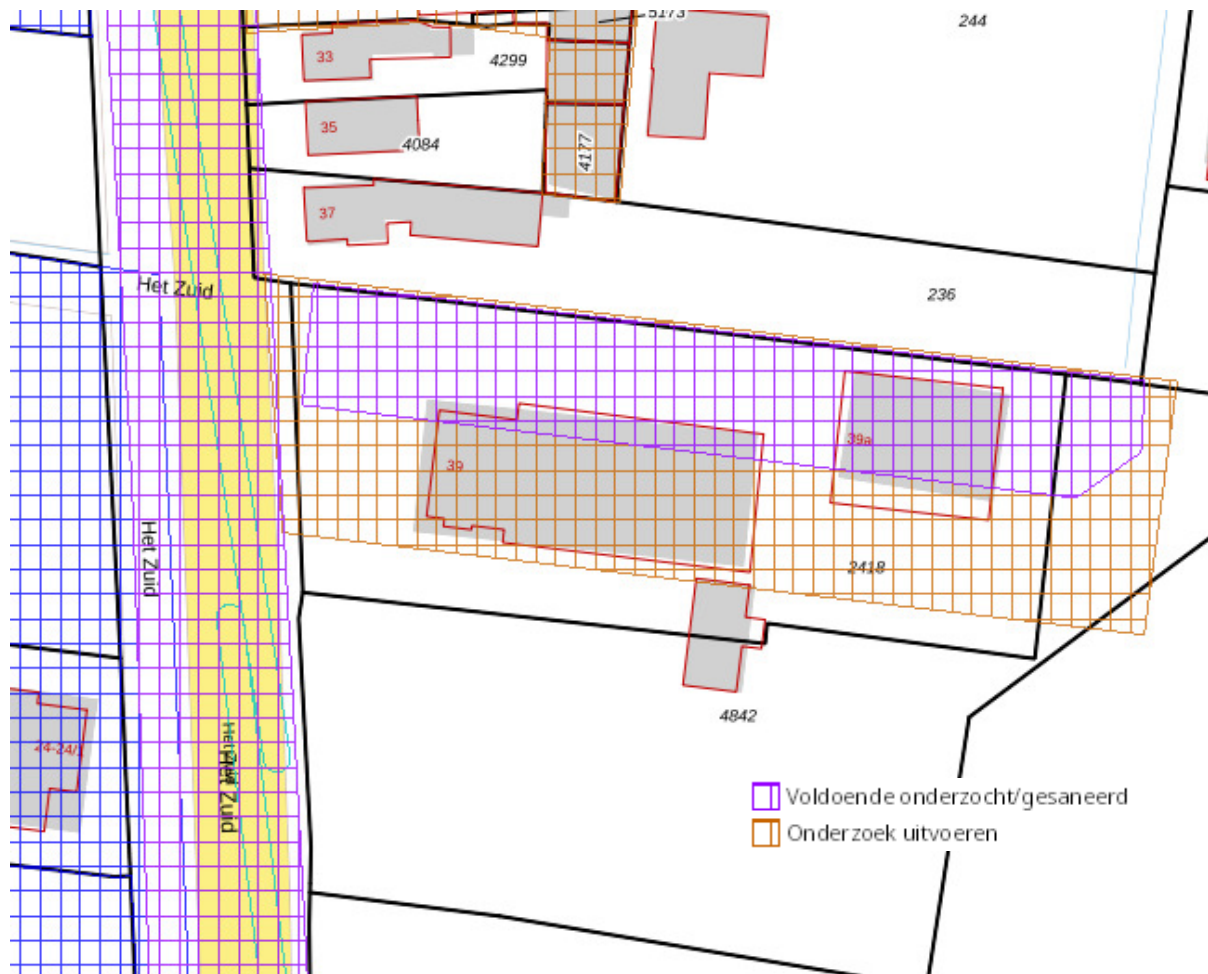
De bodem is in het verleden historisch onderzocht [2009] en in veld- en lab werk. Na het historisch onderzoek is het perceel op de lijst gezet met "potentiële spoedlocaties". Na nader veld en laboratorium werk [2010] is door de provincie de locatie/perceel verwijderd van deze lijst [augustus 2010]. Op grond van de volgende conclusie: *De grond is plaatselijk sterk verontreinigd met minerale olie. Het is noodzakelijk dat er op termijn een nader grondonderzoek en de omvang van de verontreiniging te bepalen. Er is geen sprake van onaanvaardbare risico's.*

Verder:

Ik vermoedt dat de verontreiniging geen onaanvaardbare risico's met zich meebrengt. Er is daarom geen milieuhygiënische noodzaak om de verontreiniging in de bodem van uw perceel met spoed te onderzoeken. Het is doelmatig en efficiënt om het onderzoek uit te voeren tegelijk met andere ontwikkelingen waarbij de kwaliteit van de bodem een rol speelt.

Uit de bodemkaart van het bodemloket valt verder op te maken dat een deel van het perceel reeds voldoende onderzocht of gesaneerd is. En dat voor een deel nog nader onderzoek moet volgen [zoals dit hiervoor omschreven is], zie afbeelding 6 [volgende pagina]

Bij deze een functiewijziging is er geen sprake van bouw - en of sloopwerkzaam de bodem zal niet geroerd worden. Bodemonderzoek is derhalve dan ook [nog] niet nodig.



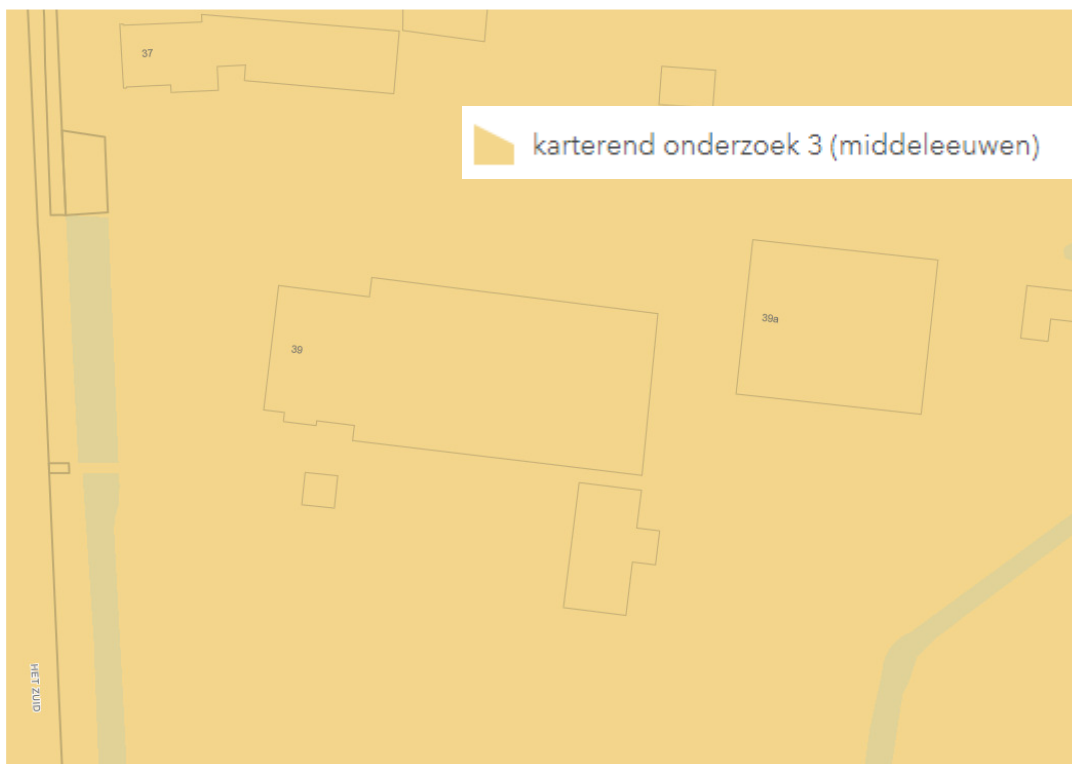
[afbeelding 6. Perceel het Zuid 39 kaartuitsnede bodemloket]

3.7 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. Om vast te stellen hoe groot de kans is dat er archeologische waarden geschaad zullen worden als gevolg van de plannen is de FAMKE geraadpleegd. Deze kaart, de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra, laat de verschillende archeologische regimes in de provincie Fryslân zien. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen steentijd-bronstijd en ijzertijd-middeleeuwen. De kaartuitsnedes van de omgeving van het plangebied zijn weergegeven in deze paragraaf.

ijzertijd-middeleeuwen

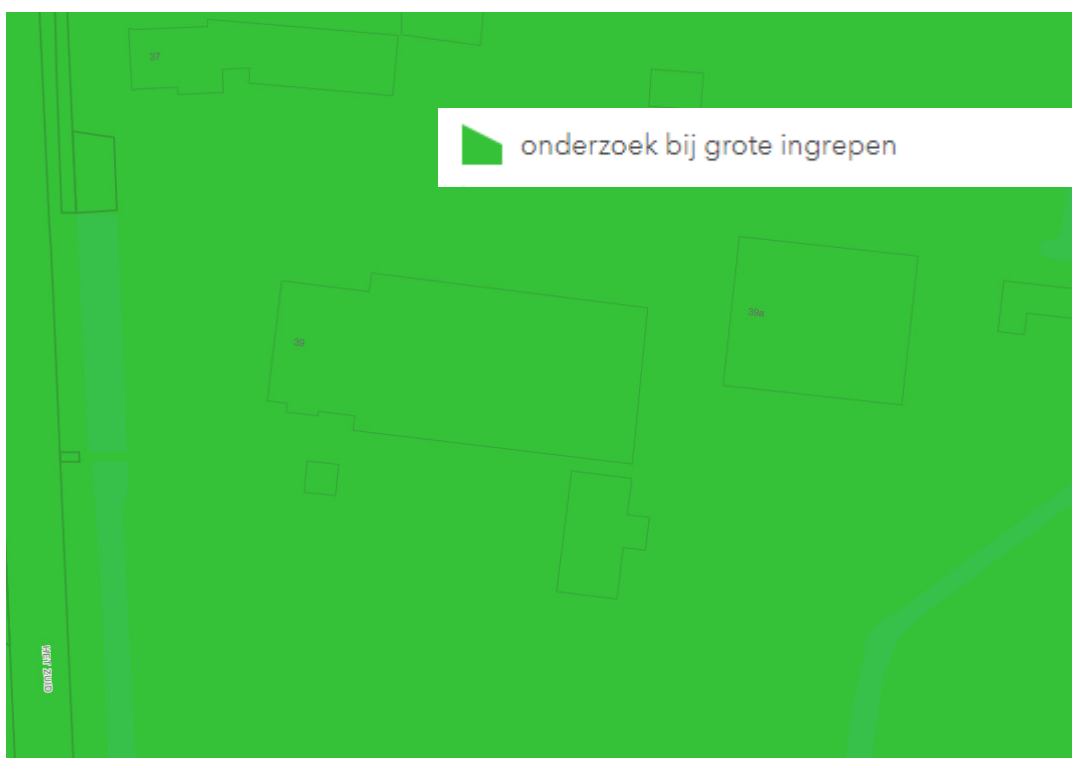
Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen is in afbeelding 7 de kaartuitsnede opgenomen. Uit de kaart blijkt dat in het plangebied voor deze periode onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen van meer dan 5000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten. Dit is niet aan de orde voor deze plannen.



[afbeelding 7. Perceel het Zuid 39 Archeologische kaart Famke ijzertijd - middeleeuwen]

steentijd-bronstijd

Voor de periode steentijd-bronstijd (Afbeelding 8) blijkt voor het plangebied onderzoek nodig is bij grote ingrepen. Dit houdt in dat bij ontwikkelingen waarbij de grond voor een oppervlakte van 2,5 hectare of meer wordt geroerd archeologisch onderzoek nodig is. Dit is niet aan de orde in deze plannen.



[afbeelding 8. Perceel het Zuid 39 Archeologische kaart Famke steentijd - bronstijd]

Nader archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Vanuit het oogpunt van archeologie mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

3.8 Cultuurhistorie

Volgens de gemeentelijke erfgoedvisie en -nota wordt uitgegaan van de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK2), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uit maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.

Uit de CHK2 komt naar voren dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van specifieke cultuurhistorische waarden waar in dit wijzigingsplan rekening mee gehouden dient te worden. Daarom is geen nader onderzoek naar dit aspect noodzakelijk.

3.9 Ecologie

In het kader van de Wet natuurbescherming is bij omgevingsvergunning verplichte bouw- en of sloopwerkzaamheden een ecologische quickscan verplicht. Dit om te controleren of de ingrepen effect hebben op beschermde plant- en diersoorten in de omgeving. Er is hier geen sprake van omgevingsvergunning verplichte bouw- en of slaapwerkzaamheden maar het betreft slechts een functiewijziging. Er kan dan ook aangenomen worden dat er geen effect is op de flora en fauna en verder ecologisch onderzoek is dan ook niet nodig. Daarnaast zijn er in de omgeving voldoende alternatieve broedlocaties aanwezig.

Stikstofdepositie

Van Oordt's Mersken betreft het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied. Gezien de aard en omvang van het voornemen, waarbij slechts een functiewijziging wordt gerealiseerd, kan gesteld worden dat er geen sprake is van extra stikstofuitstoot. In de gebruiksfase zal de stikstofuitstoot eveneens zeer beperkt zijn en niet hoger dan in de huidige situatie. Er is geen sprake van een toename aan verkeersgeneratie. In combinatie met de zeer ruime afstand tot stikstofgevoelige gebieden kan daarom aangenomen worden dat geen sprake is van significante stikstofdepositie. Een onderzoek is niet noodzakelijk.

3.10 Water

Voor het plan is een digitale watertoets bij Waterskip Fryslan gedaan. [zie bijlage 1] Er is geen waterschapsbelang van toepassing op deze locatie bij functiewijziging van bestaande bebouwing zonder fysieke aanpassing van bebouwing en ruimte.

3.11 Luchtkwaliteit

Het Besluit Luchtkwaliteit verplicht gemeenten om bij het realiseren van ontwikkelingen de grenswaarden uit dit besluit in acht te nemen. Het doel van dit Besluit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. In de gemeente worden geen grenswaarden voor de luchtkwaliteit overschreden, Met de realisatie van dit plan wordt in zeer beperkte mate voorzien in ontwikkeling. Aangezien de huidige situatie geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde, zal ook als gevolg van deze afwijking van het bestemmingsplan geen sprake zijn van een feitelijk of dreigende overschrijving van grenswaarden. Dit aspect behoeft daarom geen nadere beschouwing.

3.12 Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In en rondom het plangebied liggen geen kabels of leidingen die moeten worden voorzien van een planologische regeling. Daarnaast betreft het hier een functiewijziging die geen aanleiding geeft voor planologische regeling.

3.13 Bedrijfszonering/milieuzonering

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.

Vanuit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' kan gezien de ligging, de inrichting van het gebied en de functies van omliggende percelen gesteld worden dat het hier gaat om een gemengd gebied. De richtafstand voor het pand binnen de huidige bestemming, namelijk detailhandel-2 wat staat voor volumineuze detailhandel, is 10 meter. Dagbesteding is binnen de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' niet gedefinieerd. Er wordt dan gekeken naar activiteiten die naar aard en omvang vergelijkbaar zijn. De meetmethode die hiervoor wordt toegepast betreft de afstand tussen de perceelsgrens waar de bedrijfsactiviteit plaatsvindt en de grens waar de bebouwingmogelijkheid voor een woning is. In de ruimtelijke onderbouwing wordt de afstand omschreven tussen het bestaande pand en omliggende gevoelige objecten. Wij kunnen zelf gemotiveerd afwijken van de richtafstanden van de VNG. Het zijn namelijk geen afstandseisen, maar richtafstanden. De huidige bestemming Detailhandel-2 betreft een categorie 2 activiteit vanuit de VNG bedrijfs- en milieuzonering met een richtafstand van 10 meter. De voorliggende aanvraag wordt ruimtelijk gezien als een activiteit met een minder grote impact, vandaar dat de nieuwe situatie als een passende invulling op deze locatie wordt gezien. Ondanks dat er niet voldaan wordt aan de richtafstand. Vanuit milieuzonering gelden er daarom geen belemmeringen.

3.14 Conclusie van de omgevingsaspecten

Geen van de omgevingsaspecten zorgt voor een belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling. De omgevingsvergunning kan worden verleend.

4. UITVOERBAARHEID

4.1. Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particuliere ontwikkeling waarop de legesverordening van toepassing is. De aanvrager doet een private investering. Het plan kan als financieel uitvoerbaar worden beschouwd.

4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er is in een verkennend/principe verzoek gevraagd naar de mogelijkheden voor de geplande activiteiten en functiewijzigingen. In een brief van 15 februari 2023 met kenmerk 2022-067751 is aangegeven dat er besloten is in principe medewerking te verlenen aan een functiewijziging van het pand aan Het Zuid 39.

Daarbij zijn voor deze locatie de volgende voorwaarden gesteld:

- Voldoende parkeergelegenheid
- Kantoor alleen toegestaan als ondersteunend van de toegestane activiteit.
- De bedrijfsoppervlakte van het kantoor mag niet meer dan 30% van de totale bedrijfsoppervlakte
- Detailhandel anders dan volumineuze detailhandel is uitgesloten.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan waarbij de bestaande verdieping [deels] dienst zal doen t.b.v. backoffice/kantoor.

De omgevingsvergunning zal de uitgebreide procedure volgen. Indien de gemeente voornemens is het bouwplan inclusief de afwijking van het bestemmingsplan te vergunnen, dan zal dit voornemen gepubliceerd worden. Tegen het voornemen kunnen zienswijzen ingebracht worden. Op basis van eventuele zienswijzen wordt een besluit genomen over de omgevingsvergunningaanvraag en de afwijking van het bestemmingsplan. Dit besluit staat open voor bezwaar. Met deze procedure is de maatschappelijke uitvoerbaarheid voldoende gewaarborgd.

Participatie

Ondanks dat participatie niet verplicht is heeft initiatiefnemer een informatieavond belegd. Mede op advies van de gemeente om voor voldoende draagvlak in de omgeving te creëren. Op deze avond heeft initiatiefnemer en ondernemer zichzelf voorgesteld alsmede zijn collega's en de doelgroep besproken daarbij waren enkele van de doelgroep aanwezig ter kennismaking. Daarnaast zijn de plannen toegelicht en besproken. Een verslag hiervan is verzonden naar de behandelend ambtenaar gemeente. Grotendeels positieve reacties. Er lijkt grotendeels voldoende draagvlak te zijn vanuit de omgeving. Een enkeling is gereserveerd/behouden. Hier wordt door initiatiefnemer op positieve wijze ingestoken om tot oplossingen voor mogelijke belemmeringen te komen. Mochten er voor belemmeringen geen gereede oplossing kunnen komen dan is er voor diegenen de mogelijkheid langs het wettelijk kader tot bezwaar. De verwachting is dat dit niet aan de orde zal zijn.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Digitale watertoets

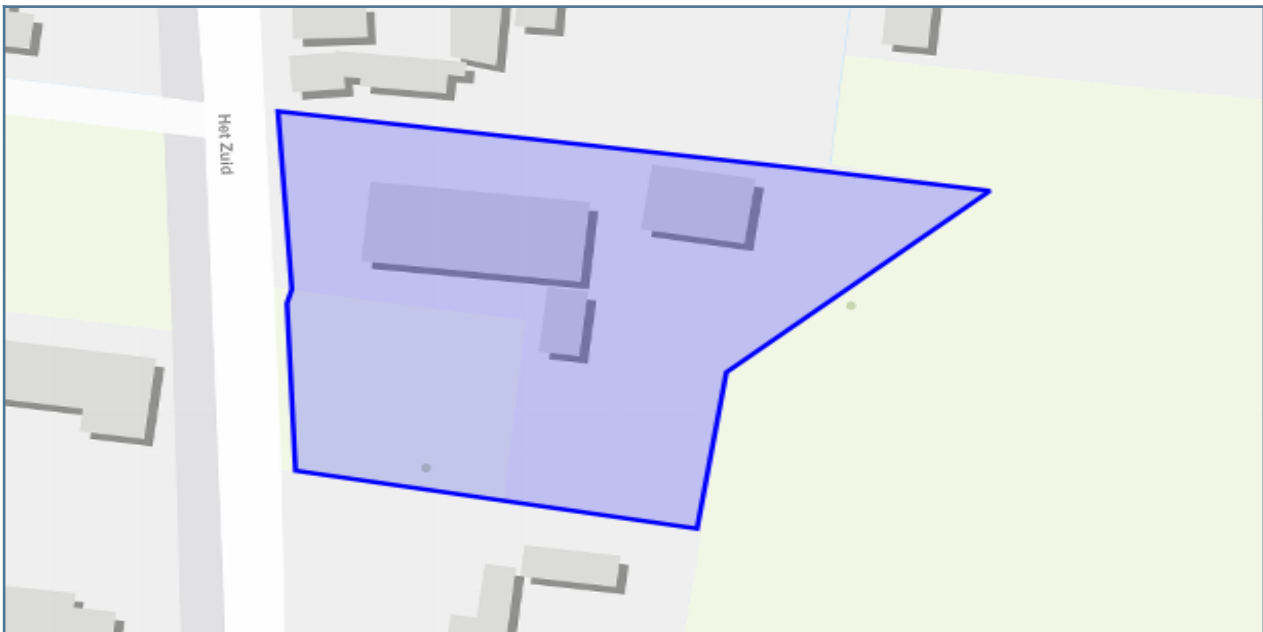
Digitale watertoets

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Procedure: Geen waterschapsbelang

Op basis van onderstaande locatie



Vragen en antwoorden uit de check

Gaat het plan uitsluitend over de functiewijziging van ja
bestaande bebouwing zonder fysieke aanpassing van
bebouwing en ruimte?

Details

1. Procedure: Geen waterschapsbelang

Wat moet ik doen?

Je hoeft geen verdere actie te ondernemen. Uit de door jou ingevulde gegevens blijkt namelijk dat je plan geen invloed heeft op het water of de wateraspecten (zoals gemalen, stuwen of persleidingen) in de omgeving.

Waar moet ik op letten?

Voor sommige werkzaamheden heb je een watervergunning nodig. Bijvoorbeeld als je een sloot wilt dempen, afvalwater wilt lozen op oppervlaktewater of grondwater wilt onttrekken. Soms is het doen van een melding voldoende. Via Omgevingsloket online www.omgevingsloket.nl kun je nagaan of je een watervergunning nodig hebt of een melding moet doen (vergunningcheck). Je kunt hier ook meteen de vergunning aanvragen of de melding doen.

Achtergrondinformatie

Watertoets

De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werken we met de Leidraad Watertoets. Hierin staat voor alle wateraspecten uitgangspunten omschreven waar je rekening mee moet houden. Ook is er informatie te vinden over de te nemen maatregelen. Je kunt de leidraad vinden via deze link: www.wetterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/online-watertoets-voor-nieuwe-plannen

Toename verharding

Wij willen je verzoeken om in de waterparagraaf de volgende passage op te nemen over het onderdeel toename verharding. Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater hanteren wij de volgende compensatienorm:

- Boezem 5%, dit heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- Polder 10%,
- Vrij afstromend, alternatieve maatregelen.

Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan hier vermeld. Zie de 'Leidraad watertoets' voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met ons. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij bovenstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd. Bekijk ook de 'Leidraad Watertoets' voor meer informatie over maatregelen die je kunt treffen om te compenseren. Als je niet compenseert dan moet je een watervergunning aanvragen voor het snel afvoeren van regenwater.

Klimaat

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Meer informatie hierover kun je vinden op 'De Friese klimaatatlas': www.frieseklimaatatlas.nl

Privacyverklaring

Nadere informatie over de verwerking van je gegevens en je rechten vind je op <https://www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring>