

**Afbeelding 1    Ligging plangebied**

## 1. INLEIDING

### 1.1. Doel van het plan

Dit bestemmingsplan heeft tot doel de ontwikkeling van woon- en werklocaties mogelijk te maken aan de noordzijde van Drachten.

Het plangebied grenst aan de drukke Noorderhogeweg, die een hoge geluidsbelasting met zich meebrengt. Voorliggend plan gaat uit van het efficiënt benutten van de geluidhinderzone langs de Noorderhogeweg. Deze zone wordt efficiënt benut doordat daarin verschillende niet-woonfuncties zijn geprojecteerd. Deze niet-woonfuncties vervullen tevens een geluidsafschermende functie, waardoor in het achterliggende gebied woningbouw mogelijk wordt gemaakt.

Bij de ontwikkeling van het gebied wordt er naar gestreefd een gevarieerd plan te realiseren, waar functies op het gebied van wonen en werken op verschillende manieren worden gecombineerd.

Het bestemmingsplan bestaat uit een **plankaart** en **voorschriften**. In deze **toelichting** wordt de opzet van het bestemmingsplan gemotiveerd. Het plan wordt gekenmerkt door een grote mate van flexibiliteit met betrekking tot de invulling; de plankaart geeft dan ook geen gedetailleerd beeld van de uiteindelijke situatie.

### 1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de noordkant van Drachten (zie afbeelding 1). Aan de noordoostzijde wordt het plangebied begrensd door de weg Nijtap/Folgeren, aan de zuidoostzijde door de Kletsterlaan en aan de west-noordwestzijde door de Noorderhogeweg (zie afbeelding 2).

In de zuidwestelijke hoek en aan de noordzijde van het plangebied strekt het plangebied zich plaatselijk uit tot over de Noorderhogeweg; dit houdt verband met in het plan opgenomen en te realiseren verkeersvoorzieningen.



**Afbeelding 2 Begrenzing plangebied**

## 2. INTEGRALE ONTWIKKELING BURMANIAPARK-VRIJBURGH

### 2.1 Eén gebied, twee bestemmingsplannen

Uit de naam van dit bestemmingsplan (*bestemmingsplan Burmaniapark-Vrijburgh, plandeel Burmaniapark*) blijkt al dat de ontwikkeling van het plan Burmaniapark niet op zich zelf staat. Voor de uitbreiding van de kern Drachten in noordelijke richting, tussen de Noorderhogeweg en de N31, is een integrale ruimtelijke visie ontwikkeld. Deze ruimtelijke visie voor het gehele gebied is neergelegd in het voorontwerp van het bestemmingsplan Burmaniapark-Vrijburgh, dat in de periode 2000-2001 is opgesteld. Over dit voorontwerp is medio 2001 een inspraakprocedure gevoerd, het plan is gelijktijdig in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro voorgelegd aan de provinciale Commissie van Overleg. Deze commissie heeft in juli 2001 advies uitgebracht over het voorontwerp-bestemmingsplan Burmaniapark-Vrijburgh, waaruit blijkt dat met de ontwikkeling van het (westelijke) plandeel Burmaniapark al op korte termijn zou kunnen worden gestart (zie bijlage 1a). Wachtende op het onderhavige bestemmingsplan is een artikel 19 lid 2 procedure (Wet op de Ruimtelijke Ordening) gevoerd. Hierdoor is het mogelijk gemaakt om reeds te starten met de aanleg van werken ter voorbereiding van woningbouw in het plandeel Burmaniapark.

De gemeente beschouwt het gebied Burmaniapark-Vrijburgh als een samenhangend geheel, en gaat uit van een integrale ontwikkeling van de gemeentelijke visie op dit gebied. Om die reden was er oorspronkelijk voor gekozen om voor het gehele gebied Burmaniapark-Vrijburgh één bestemmingsplan op te stellen. Om praktische en procedurele redenen is het echter in een later stadium wenselijk gebleken om voor de plandelen Burmaniapark en Vrijburgh afzonderlijke bestemmingsplannen in procedure te brengen. De belangrijkste reden daarvoor is, dat de gemeentelijke visie voorziet in de realisering van een grootschalige recreatievoorziening in het (oostelijke) plandeel Vrijburgh, waarvoor een MER (Milieu-Effect-Rapportage) moet worden opgesteld. Met het opstellen van het MER, en het doorlopen van de daaraan gekoppelde procedure, is een periode van 9 tot 12 maanden gemoeid, alvorens voor dit plangedeelte een bestemmingsplan in procedure kan worden gebracht. Het wordt zeer ongewenst geacht om met ontwikkelingen in het plandeel Burmaniapark te wachten totdat de voor het plandeel Vrijburgh te voeren MER-procedure geheel is afgerond. Het oorspronkelijke voorontwerpbestemmingsplan voor het gehele gebied is daarom gesplitst in afzonderlijke bestemmingsplannen voor de plandelen Burmaniapark en Vrijburgh. Volgens de huidige woningbouwprogrammering zullen de eerste woningen in het plandeel Vrijburgh gereed zijn in 2006.

## 2.2. Ruimtelijke visie Burmaniapark-Vrijburgh

In deze paragraaf wordt een indruk gegeven van de beoogde inrichting van het gehele gebied Burmaniapark-Vrijburgh. Hierbij wordt aangetekend dat het voorliggende bestemmingsplan uitsluitend betrekking heeft op het westelijke plandeel Burmaniapark. Om de gemeentelijke visie in het oostelijke plandeel Vrijburgh te kunnen realiseren zal voor dat plandeel een afzonderlijk bestemmingsplan worden vastgesteld.

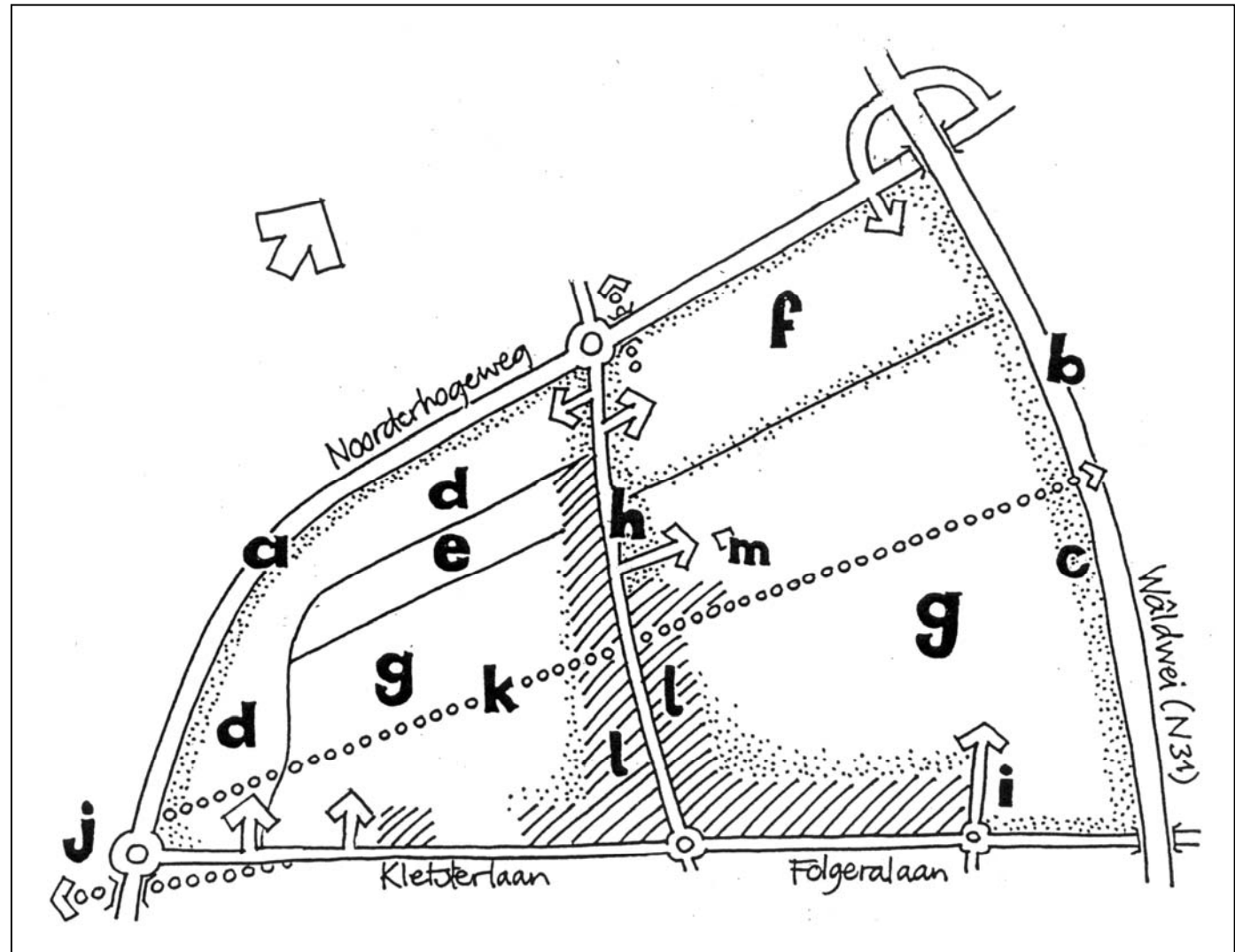
Er wordt naar gestreefd in het hele gebied Burmaniapark-Vrijburgh een duidelijk herkenbaar en samenhangend ruimtelijk beeld te realiseren. De bestaande landschappelijke structuur, die de drager vormt voor de toekomstige ruimtelijke opzet, biedt daarvoor goede mogelijkheden. In de ruimtelijke opzet wordt uitgegaan van het grotendeels handhaven van de bestaande verkavelingsrichting en een deel van de bestaande karakteristieke sloten en houtwallen aan weerszijden van de weg Nijtap-Folgeren, die de plandelen Burmaniapark en Vrijburgh van elkaar scheidt.

Momenteel heeft een groot deel van het plangebied een groen en landelijk karakter. Bebouwing is aanwezig langs de zuidelijke plangrens, en langs de weg Nijtap/Folgeren. Het ligt in de bedoeling in dit gebied de vestiging van diverse functies mogelijk te maken; naast woningbouw betreft dit met name bedrijfsbebouwing, passende vormen van detailhandel en hoogwaardige recreatieve voorzieningen ("leisure"). Op afbeelding 3 is de ruimtelijke visie voor het gebied Burmaniapark-Vrijburgh schematisch weergegeven; de letters in onderstaande tekst verwijzen naar die afbeelding.

Het gebied Burmaniapark-Vrijburgh wordt aan de west- en de noordzijde begrensd door de Noorderhogeweg (a). Langs deze weg worden stedelijke niet-woonfuncties geprojecteerd, omdat de weg te druk is om aan te wonen, en omdat het bovendien ongewenst wordt geacht om het zicht op de wijk door geluidswallen- of schermen weg te nemen.

Nieuwe woningen zijn daarom op een ruime afstand van de Noorderhogeweg geprojecteerd. Langs de rijksweg N31 (b) is wel gekozen voor geluidsafscherming door een wal en/of een scherm; de woonwijk loopt daarom in oostelijke richting door tot aan een groenzone langs de N31 waarin de noodzakelijke geluidsafschermende voorzieningen worden ingepast (c). In het westelijke plandeel Burmaniapark (d) wordt de bebouwing langs de Noorderhogeweg gevormd door representatieve bedrijven en showrooms. Deze bebouwing presenteert zich naar de Noorderhogeweg, en wordt daarom representatief vormgegeven. Aansluitend is in de noordwestelijke hoek van het plangebied een overgangsstrook geprojecteerd waarin woningen worden gecombineerd met passende bedrijfsbebouwing (e).

INTEGRALE RUIMTELIJKE VISIE  
VOOR HET GEBIED  
BURMANIAPARK – VRIJBURGH



AFBEELDING 3

Deze strook is bedoeld voor aan huis gebonden bedrijven die voor situering in een woongebied wat te grootschalig zijn, maar overigens geen milieuhinder veroorzaken en daarom goed gevestigd kunnen worden aan de rand van een woongebied.

Het terrein (f) langs de Noorderhogeweg in het oostelijke plandeel Vrijburgh is bestemd voor attractieve publieksfuncties die door hun grote schaal en de grote parkeerbehoefte niet inpasbaar zijn in het centrum. Het ligt in de bedoeling dat hier een zeer hoogwaardig complex wordt gerealiseerd ("themacentrum vrijetijd") waarin een combinatie van meerdere vrijetijdsvoorzieningen ("leisure") wordt ondergebracht, in combinatie met detailhandel in vrijetijdsartikelen; dit is het plangedeelte waarvoor de MER-plicht geldt.

De overige delen van het plangebied worden ingericht als woongebied (g).

Door de ligging aan (een afrit van) de N31 en aan de Noorderhogeweg is de locatie goed ontsloten.

De weg Nijtap/Folgeren (h) vormt de verbinding tussen het plangebied en het centrum van Drachten. Het plan voorziet in aanleg van een rotonde bij de aansluiting van de Nijtap op de Noorderhogeweg. De plandelen Burmaniapark en Vrijburgh worden vanaf Nijtap ontsloten, en zijn ook aan de zuidzijde toegankelijk vanaf de Kletsterlaan en de Folgeralaan. De bestaande aansluiting van de Kletsterlaan op de Noorderhogeweg wordt vervangen door een rotonde (j).

Uitgegaan wordt van de aanleg van een doorgaande langzaamverkeersroute (k) door het gehele plangebied via de bestaande Lutenantsloane. Deze route verbindt de plandelen Burmaniapark en Vrijburgh met elkaar; mogelijk wordt de route in de verdere toekomst in oostelijke richting doorgetrokken over de N31, als verbinding met het buitengebied ten oosten van Drachten.

De lintbebouwing (l) langs al bestaande wegen wordt gehandhaafd en als een ruimtelijke eenheid in het toekomstige woongebied ingepast. De boerderij Vrijburg (m), centraal gelegen in het oostelijke plandeel, is als monumentale bebouwing aangemerkt; uitgangspunt is dat deze boerderij zorgvuldig wordt ingepast in het toekomstige woongebied. Vooral nog wordt daarbij uitgegaan van een sociaal-culturele functie.

De oppervlakte van het voor woningbouw in te richten gebied bedraagt in het westelijk plangedeelte (Burmaniapark) circa 14 ha, en in het oostelijk plandeel (Vrijburgh) circa 30 ha (bruto woongebied); in beide plandelen samen is ruimte aan het realiseren van 600 à 700 woningen in diverse categorieën. Uitgegaan wordt van realisering van een zeer gedifferentieerd woningaanbod.

### 3. HUIDIGE SITUATIE

#### 3.1. Beschrijving plangebied

##### *Algemeen*

Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de wijk De Folgeren, die nu deel uitmaakt van de noordelijke bebouwingsgrens van Drachten. Aan de west- en noordzijde wordt het plangebied omsloten door een drukke verkeersweg, de Noorderhogeweg. De noordoostelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door het bebouwingslint langs de weg Nijtap/Folgeren; deze weg is een belangrijke ontsluitingsweg van Drachten. Buiten de bebouwingslinten is het gebruik momenteel overwegend agrarisch en wordt het landschap gekenmerkt door de uitwaaierende singelstructuur (zie afbeelding 4).

Ten oosten van de weg Nijtap/Folgeren ligt het gebied Vrijburgh, waarvoor een bestemmingsplan in ontwikkeling is dat voorziet in onder meer woningbouw en recreatieve voorzieningen; zie hoofdstuk 2 van deze toelichting.

##### *Natuur en landschap*

De oorspronkelijke structuur in het gebied werd enerzijds bepaald door de waterlopen en anderzijds door de singels en pleksgewijs aanwezige kleine bosjes. Deze structuur van waterlopen en singels was in het gebied als totaliteit op een diffuse, geïntegreerde wijze aanwezig. Thans is deze structuur grotendeels verdwenen.

De waterlopen hebben in een dergelijk landschap de grootste ecologische kwaliteit waar ze aansluiten op natte laaggelegen weilanden. Daar waar de sloten en wijken diep door het land snijden zijn de oevers steil en vaak sterk beschaduwd en bieden daardoor weinig mogelijkheden voor oeverbegroeiing en bijbehorende waterfauna.

De waarde van de houtsingels staat vooral in relatie tot de kleinschalige weiden en bouwlanden, waaraan de singels grenzen.

De structuur van de lange singels wordt ter hoogte van het plangebied doorbroken door het karakteristieke bebouwingslint (Nijtap/Folgeren). Nijtap/Folgeren loopt dwars op de kavels richting Opeinde. De bewoning vindt van oudsher langs deze weg plaats.

De Lutenantsloane is een bestaand, oud en (door begeleiding met bomen) landschappelijk nog goed herkenbaar voetpad. De Lutenantsloane is de oude weg naar Rottevalle. Een deel van het voetpad valt samen met het tracé van de voormalige spoorlijn.

De Burmaniasloot is een oude waterloop in het plangebied.





**Afbeelding 4**    **Natuurlijke en landschappelijke elementen**

Op dit moment is de sloot een niet-opvallend element, maar ten zuidwesten van het plangebied vormt deze waterloop een grens tussen het bedrijventerrein De Haven en het open landschap. Op afbeelding 4 zijn de natuurlijke en landschappelijke elementen weergegeven.

### **Ecologie**

Om inzicht te krijgen in de ecologische kwaliteiten van het plangebied en de gevolgen van bebouwing is in 2001 een ecologisch onderzoek gedaan. Het rapport "Ecologisch onderzoek bestemmingsplannen Burmaniapark en Vrijburgh" is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting. Deze paragraaf geeft een korte samenvatting van dit onderzoek.

Burmaniapark vormt momenteel een coulissenlandschap en wordt gekenmerkt door eikensingels op de hoger gelegen delen en elzensingels op de lagere delen. Daartussen liggen agrarisch gebruikte graslanden. Langs de singels liggen greppels of sloten. Het gebied is onderdeel van een groter vergelijkbaar landschap dat zich uitstrekt naar de Leijen, Drachtstercompagnie en richting Garijp en Oudega.

Het plangebied kent een samenhangend singelnetwerk, dat op een aantal plekken wel doorbroken is. De singels zelf zijn matig ontwikkeld en kennen doorgaans weinig ondergroei. De planten en vegetaties in het gebied zijn vrij algemeen tot zeer algemeen. Het plangebied is rijk aan broedvogels, dit zijn vooral algemenere soorten. Het gebied kent tevens drie bijzondere, vrij schaarse soorten: de Ransuil, de Kerkuil en de Boomvalk. De Kerkuil staat op de Rode Lijst van zeldzame en bedreigde diersoorten in Nederland. Naast broedvogels wordt het gebied gebruikt door doortrekkers zoals de Regenwulp. Het coulissenlandschap van de Friese wouden behoort tot de belangrijkste pleisterplaatsen van West-Europa.

In het gebied zijn diverse algemene vlinders, libellen, amfibieën en zoogdieren aan te treffen, reptielen ontbreken. Vleermuizen maken bijvoorbeeld gebruik van het besloten singellandschap om te foerageren.

De belangrijkste gevolgen van bebouwing in het plangebied zijn het verdwijnen van een habitat (singellandschap) en afnemende rust. Het singellandschap wordt bovendien steeds meer versnipperd. De woningbouwplannen zullen met name leiden tot het verlies van het leefgebied van schaarse broedvogelsoorten (Kerkuil, Boomvalk, Ransuil en Gekraagde Roodstaart) en het foerageergebied van de Regenwulp. Het verlies aan oppervlakte in Burmaniapark betreft minder dan 1% van het totale singelgebied dat globaal is gelegen tussen Drachten, Drachtstercompagnie en Garijp.

De voorgenomen plannen zijn niet in strijd met de Nederlandse en Europese wetgeving. Het plangebied maakt geen deel uit van de provinciale ecologische hoofdstructuur (EHS), er komen geen natuurreservaten

voor en door het gebied lopen ook geen ecologische verbindingzones. Het gebied is niet beschermd in het kader van de Habitatrictlijn of de Natuurbeschermingswet. Volgens de Flora- en Faunawet is echter wel inspanning gewenst om dieren die in het gebied foerageren te behouden.

In het rapport worden mogelijkheden aangedragen om binnen het plangebied ruimte te bieden aan een ecologische invulling. Hierbij valt te denken aan het handhaven van de singelstructuur in een samenhangend netwerk, het opnemen van enkele rustige bosjes en afgesloten poelen en plassen en het aanleggen en versterken van bloemrijke schrale bermen in combinatie met ruigten en struwelen langs paden, wegen en sloten. Daarnaast kan compensatie voor het verlies van habitat en rust gezocht worden in de omgeving door de kwaliteit van het singellandschap daar juist te versterken.

De gemeente Smallingerland streeft er naar om binnen de mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt op een zorgvuldige wijze tegemoet te komen aan de bovengenoemde aanbevelingen. In paragraaf 5.8. wordt nader ingegaan op de ecologische aspecten binnen de ruimtelijke hoofdopzet van het plan.

### ***Historie***

In het plangebied komen enkele elementen voor die een historische achtergrond hebben. Aan het boek "Smellingera-land, proeve van een 'geakinde' van de gemeente Smallingerland" (Drachten 1944), wordt daaromtrent het volgende ontleend.

Van de hoge venen, die zich in Smallingerland bevonden, zijn waarschijnlijk de in het noordoosten der gemeente tegen het riviertje de Lits gelegen venen het eerst vergraven. In 1529 sloot jhr. Tjaerd van Burmania, woonachtig te Leeuwarden, een akkoord met de bewoners van Buweklooster betreffende een groot stuk veengrond, gelegen in Achtkarspelen, met de Lits aan de zuidzijde en de Surhuister venen aan de noordzijde. Van Burmania had dit veen gekocht, doch de conventuelen van Buweklooster verzetten zich tegen de eigendomsoverdracht. De twist werd beëindigd door een schikking, waarbij de kloosterlingen de noordelijke helft toegewezen kregen en Van Burmania de tegen de Lits gelegen zuidelijke helft. Hij nam de verplichting op zich dat hij een sloot zou graven voor gezamenlijk gebruik door turfschepen. Om de bedongen sloot te verkrijgen, werd naderhand het oude riviertje de Noorder-Dracht opgegraven en daar werd, zij het gebrekkig, een vaarwater aangelegd. Het tegen de Lits gelegen gedeelte werd Burmaniawijk genoemd, het meer naar het zuidwesten gelegen gedeelte Burmaniasloot. In het laatst der 16e eeuw werd hierlangs turf vervoerd en opgeslagen op het punt Burmaniasloot – Hogeweg (de huidige Kletten).

De waterloop die thans de Burmaniasloot heet, was dus vroeger het riviertje de Noorder-Dracht. Het riviertje Zuider-Dracht is later de Drait genoemd. Tussen die twee stroompjes lagen de beide gehuchten Noorder en Zuider Drachten, elk met een eigen kerkje staande op de plaatsen waar thans nog de Noorder (Stationsweg) en de Zuider (Burg. Wuiteweg) begraafplaatsen liggen. Uit deze twee boerendorpjes is in de loop der tijd Drachten gegroeid.

Op een in 1664 uitgegeven kaart komt de "Rottevalster wech" voor, lopend vanuit Rottevalle in zuidwestelijke richting naar de "Hoogen weg". Later staat die weg van en naar Rottevalle algemeen bekend onder de naam Luitenantslaan (Lutenantsloane), aldus geheten naar de luitenant Boelardus van Boelens.

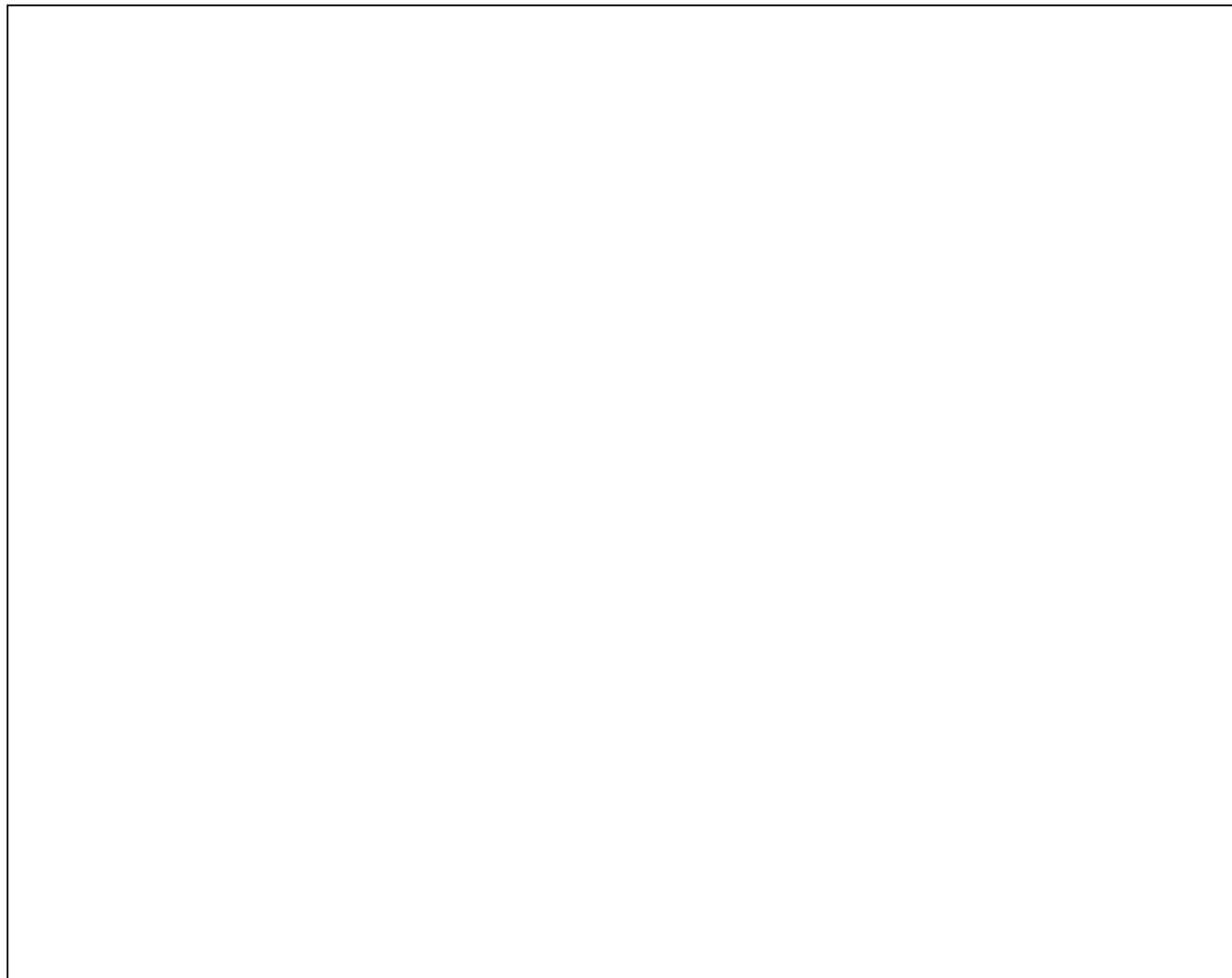
### ***Landbouw***

Het merendeel van de gronden in het plangebied heeft tot dusver een agrarische functie. De belangrijkste agrarische bedrijfstak in het plangebied en directe omgeving is de melkveehouderij.

### ***Stedelijke functies***

Op afbeelding 5 zijn enkele aanwezige elementen aangegeven die belangrijk zijn bij de ontwikkeling van het gebied.

- De Noorderhogeweg. Aan de noordwestkant van het plangebied heeft Nijtap een aansluiting op de Noorderhogeweg. Deze weg staat in directe verbinding met de N31, de A7 en de rest van Drachten. De Noorderhogeweg vormt behalve een verbinding eveneens een bron van geluidhinder in het noordwestelijke deel van het plangebied.
- Directe verbindingen met Drachten zijn op twee plaatsen aanwezig: over de Folgeren/Het Noord en over de Frisia.
- Het bebouwingslint aan de Kletsterlaan en aan Nijtap/Folgeren. In dit lint zijn naast de woonfunctie ook werk- en winkelfuncties aanwezig.
- Een aantal kleine bedrijven gelegen aan Nijtap/Folgeren.



**Afbeelding 5**    **Stedelijke functies**

## **3.2. Relevant ruimtelijk beleid**

### **3.2.1. Hogere overheden**

#### ***Streekplan (1994)***

In het Streekplan wordt voor het stedelijk ontwikkelingsgebied Drachten een toename van de woningvoorraad tussen 1993 en 2010 geraamd met ca. 3000-3500 woningen (indicatie). Daarvan zal in of bij het stedelijk centrum Drachten bijna 75% terecht moeten komen. Daarnaast kunnen ook dorpen in de woonzone een aandeel leveren. In het streekplan is onder meer aan de noordzijde van Drachten een bouwlocatie aangegeven met het accent op wonen (zie afbeelding 6).

Opgemerkt wordt dat de aanleg van de Zuiderzeespoorlijn voor Drachten van groot belang is. Beleidsontwikkeling voor de stedelijke structuur in relatie tot beleidsontwikkeling voor de Zuiderzeespoorlijn is wenselijk. Aangegeven wordt dat de mogelijke aanleg van de Zuiderzeespoorlijn (aan de zuidzijde van Drachten) een sterk ruimtelijk structurerende werking zal hebben.

Het Streekplan geeft verder aan dat de modernisering van het stads- en winkelcentrum met kracht moet worden voortgezet. Voor de perifere detailhandel kan een geschikte plek worden geboden.

#### ***Veranderen om te behouden (1996)***

De nota "Veranderen om te behouden" presenteert een voorlopige visie van het provinciaal bestuur over wat er de komende jaren in de provincie moet gebeuren.

De visie geeft aan dat Drachten valt binnen de A7-zone, een zone gelegen langs de as Sneek-Joure-Heereveen-Drachten. Deze zone is aangewezen als een ontwikkelingszone voor wonen en werken met een prioritaire positie.

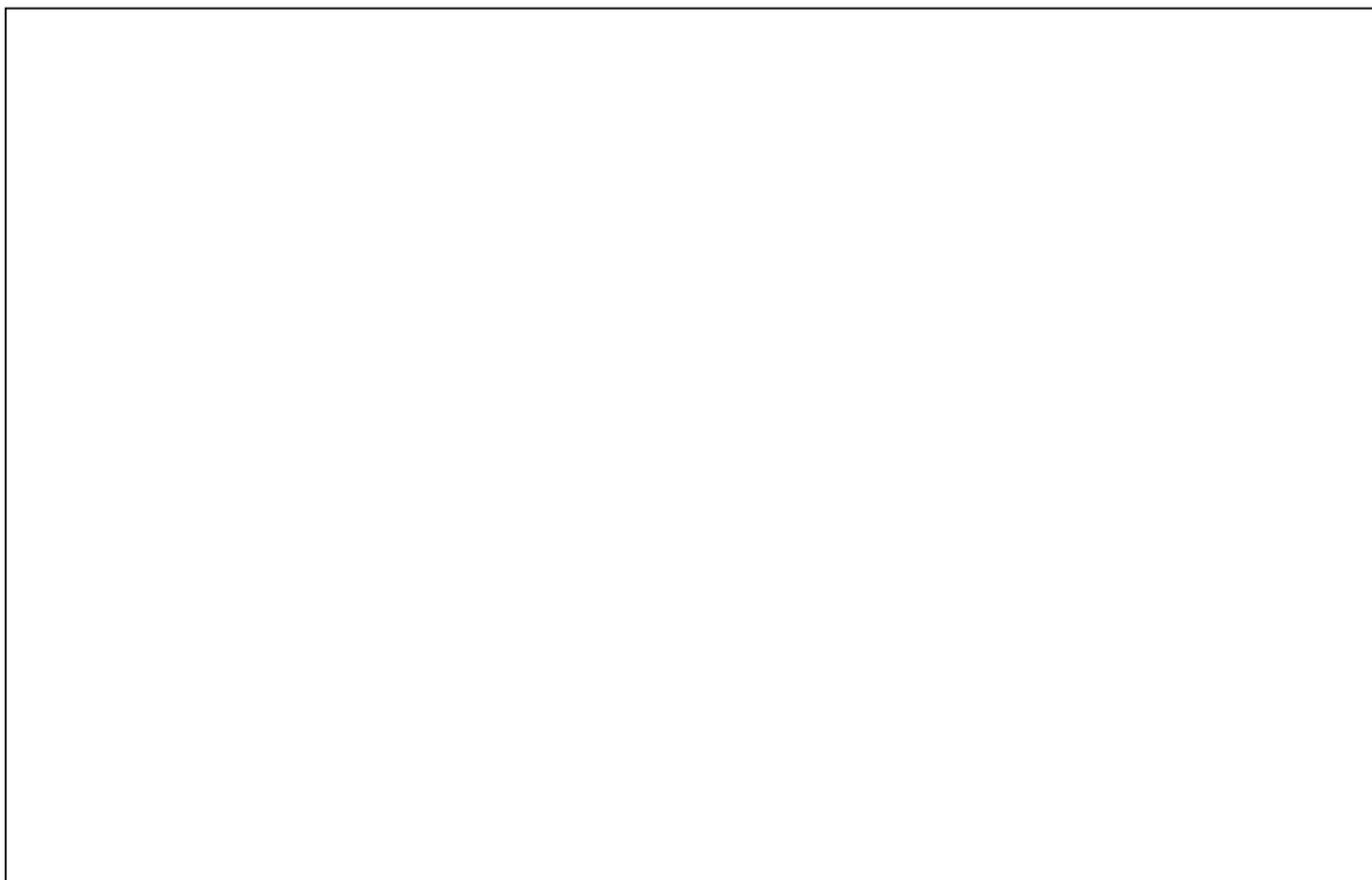
#### ***Wenjen yn Fryslân, beleid 1998-2010 (1999)***

Deze nota beschrijft het provinciale woningbouwbeleid voor de periode 1998-2010. Uitgegaan wordt van het instandhouden van de richtgetallen (aantallen te bouwen woningen) die al in 1996 waren toegekend. Voor Smallingerland komt dit neer op 2639 woningen in de periode 1998-2010. Het accent ligt op woningbouw in de steden, wat onder meer is ingegeven door overwegingen met betrekking tot mobiliteit.

Opgemerkt wordt dat het strategisch beleid is gericht op economische ontwikkeling van de Westergo-zone en de A7-zone (waar Drachten in ligt). Gesteld wordt dat de steden hoge kwaliteit moeten leveren, om te kunnen concurreren met het goedkopere en attractieve woningaanbod in de plattelandskernen.

FRAGMENT  
STREEKPLANKAART

---



AFBEELDING 6

Uit de analyses in het rapport blijkt dat het leegstandspercentage in Drachten (met 2,5 %) beduidend lager is dan dat in de andere grote Friese steden (alle boven de 4%).

Een pot met een reserve van 3200 woningen is gereserveerd voor probleemoplossing in het kader van herstructurering en stedelijke vernieuwing.

### ***Structuurschets A7-zone***

In opdracht van de provincie Fryslân en de betrokken gemeenten is een structuurschets opgesteld voor de A7-zone, waarin een visie wordt gegeven op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen van de kernen langs de A7 (Sneek, Joure, Heerenveen en Drachten) tot circa het jaar 2030. Daarbij wordt onder meer uitgegaan van het stimuleren van economische ontwikkelingen door het benutten van de onderscheidende kwaliteiten van de regio, en van een aanmerkelijk groeipotentieel voor werken, wonen en voorzieningen. De verwachte groei wordt evenwichtig over de ontwikkelingszone verdeeld, waarbij tussen de afzonderlijke kernen in de A7-zone thematische verschillen worden aangebracht. Drachten is in dit verband aangemerkt als een veelzijdige woon- en werkstad, met accenten op centrumontwikkeling, herstructurering en dienstverlening. De stedelijke ontwikkeling van Drachten wordt afgestemd op de kwaliteiten en de potenties van het omliggende landschap.

### **3.2.2. Gemeentelijk beleid**

#### ***Structuurvisie Woningbouw Drachten (1993)***

In de Structuurvisie Woningbouw Drachten (1993) is een verkennend onderzoek gedaan naar nieuwbouwlocaties voor woningbouw, die voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. In deze visie worden de Noorderhogeweg en de N31 als ruimtelijk logische noordelijke begrenzing van Drachten gezien. Voor invulling van het gebied ten zuiden van deze begrenzing wordt in eerste instantie gedacht aan woningbouw. Uit ruimtelijk oogpunt ligt benutting van deze locatie, grenzend aan de bebouwde kom en door hoofdwegen afgesneden van het landelijk gebied, voor de hand.

#### ***Aanzet Stadsrandvisie Drachten (1994)***

De Aanzet Stadsrandvisie Drachten (1994) is een studie (door het Instituut voor Bos en Natuuronderzoek, architecten- en ingenieursbureau Kristinsson en Kuiper Compagnons, bureau voor ruimtelijke ordening en architectuur) naar de mogelijke en gewenste ontwikkelingen aan de stadsranden van Drachten. Het doel van de studie is een visie op te stellen voor een ecologisch verantwoorde ontwikkeling van de randen van



Drachten. Aangezien Drachten binnen afzienbare tijd vol is gebouwd binnen de omringende wegen, moet gezocht worden naar nieuwe oplossingen. Er zit nog rek in de locaties in de bestaande stad als creatieve oplossingen gevonden worden voor hinderzones langs wegen. De noordrand van Drachten kan de noordelijke beëindiging van het stedelijk gebied gaan vormen. Een belangrijk vraagstuk is hoe omgegaan moet worden met de hinderzones langs de Noorderhogeweg en de N31.

***Beter wonen in Smallingerland (2000)***

In september 2001 is het woonplan "Beter wonen in Smallingerland" vastgesteld (raadsbesluit 11 september 2001), waarin de gemeente zich uitspreekt over het woonbeleid voor de komende jaren. De gemeente acht het van belang om een marktgericht woonbeleid voor de bestaande en nieuw te realiseren woongebieden te voeren. Kernelementen daarin zijn onder meer het realiseren van wervende en duurzame woonmilieus, kwalitatief beter wonen voor alle doelgroepen en werken aan leefbaarheid in Drachten en de dorpen. De Provinciale Commissie van Overleg ex art. 10 BRO heeft daarover in november 2000 advies uitgebracht (zie ook paragraaf 4.5.1. van deze toelichting).

***Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (1996)***

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (1996) wordt het gemeentelijk beleid met betrekking tot verkeer en vervoer uiteengezet. In dit plan wordt een onderscheid gemaakt tussen stroomwegen, ontsluitingswegen en erfontsluitingswegen. De N31 en de Noorderhogeweg worden als stroomwegen aangemerkt en Nijtap/Folgeren als een ontsluitingsweg. Nijtap/Folgeren vormt één van de entrees van het centrum van Drachten.

Het beleid is er op gericht om kruisingen met verkeersregelinstantaties waar mogelijk op termijn te vervangen door minirotondes.

***Bedrijventerreinenstrategie Smallingerland (1999)***

In januari 1999 is door Buck Consultants International een onderzoeksrapport uitgebracht over de behoefte aan bedrijventerreinen in Smallingerland; voorts is een ruimtelijk-economische strategie voor bedrijventerreinen opgesteld, in het licht van de ontwikkeling van de A7-zone.

Als potentiële zoekgebieden voor de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein zijn vijf gebieden onderzocht, waar de locatie Burmaniapark er een van is. De locatie wordt niet bijzonder geschikt geacht voor het ontwikkelen van een bedrijventerrein.

In het rapport wordt gesteld dat bij een aantal bedrijven belangstelling bestaat voor vestiging op een nieuwe locatie voor perifere detailhandelvestiging. Aangegeven wordt dat aan de M. L. Kingsingel in 1996 een aantal hectaren zijn uitgegeven voor een PDV-locatie. Hier kan geen detailhandel meer worden gevestigd. Gesteld wordt dat voor de toekomst kan worden gedacht aan de ontwikkeling van een nieuwe locatie voor "perifere" detailhandel, en dat nader onderzoek op dit punt gewenst is.

Voorts wordt er aangegeven dat er veel belangstelling is voor een locatie waar kan worden gewoond en gewerkt. Voor wonen en werken is de locatie Burmaniapark- een goede optie. Gelet op de mogelijkheden voor "zichtlocaties" wordt voor perifere detailhandel gedacht aan situering op het terrein langs de Noorderhogeweg.

#### ***Uitwerking "Ruimte voor Kwaliteit" 2002-2005***

Op 10 juni 1998 presenteerde het - na de gemeenteraadsverkiezingen - nieuw geformeerde College van Burgemeester en Wethouders het collegeprogramma voor de daarop volgende vier jaar. De titel van die nota is "Ruimte voor Kwaliteit" (1999-2002). In 1998 is eveneens de uitwerking van de nota "Ruimte voor Kwaliteit" van de gemeente Smallingerland opgesteld. De voorstellen in deze uitwerking zijn gekoppeld aan de doelstellingen en uitgangspunten zoals die zijn verwoord in de nota "Ruimte voor Kwaliteit" voor de periode 1999-2002. In deze uitwerking wordt uitgegaan van realisering van 330 woningen per jaar in deze beleidsperiode, aanbodverruiming van kleinere kavels en varianten van wonen en werken. Momenteel is er een groeiend tekort aan kleinere kavels en locaties waarin verschillende categorieën van wonen en werken (variërend van dienstverlening tot productie met beperkte hinder) geacommodeerd kunnen worden.

Gesteld wordt dat op korte termijn aanbod gegenereerd moet worden op nieuwe locaties. Daarbij kan de locatie "Burmaniapark" als eerste in beeld komen voor onder meer "windowbedrijven" en wonen en werken.

Na de gemeenteraadsverkiezingen van 2002 is inmiddels is een nieuw collegeprogramma (2002-2005) tot stand is gekomen. Daarin wordt het volgende gesteld.

In de laatste twee periodes heeft het gemeentebestuur een beleid ingezet, dat gericht is op een afgewogen groei van Smallingerland. Die groei was essentieel om de hoge werkloosheid in deze regio terug te dringen. Nog steeds ligt de werkgelegenheid in Smallingerland aanzienlijk onder het landelijk gemiddelde. En dus is voortzetting van dat sociaal georiënteerd beleid noodzakelijk.

De gemeente Smallingerland is het enige verstedelijkte gebied in een verder landelijke regio en de tweede gemeente in Friesland. Dat schept verplichtingen om te zorgen voor kwalitatief hoogwaardige voorzieningen. Ook dat blijft noodzakelijk.

Er wordt dus uitdrukkelijk gekozen voor een voortzetting van de ingezette lijn. Dat wil zeggen: zorgen voor een boven gemiddeld aantrekkelijke gemeente om in te wonen, te werken en te recreëren. Tegenover de stedelijke dynamiek van de kern Drachten staat de hoge omgevingskwaliteit van de omliggende dorpen. Deze sluiten elkaar niet uit, maar vullen elkaar aan. De mogelijkheden van zowel de stad als het landelijk gebied moeten ten volle worden benut. Dat houdt onder meer in dat er ook in het landelijk gebied ruimte moet zijn voor nieuwe initiatieven op het gebied van wonen en werken en het voorzieningenniveau naar aard en schaal op peil moet worden gehouden.

In dit collegeprogramma worden voor een vijftal beleidsterreinen de hoofdlijnen voor de komende periode weergegeven. Deze zullen nader worden uitgewerkt bij het beleidsplan 2003-2006. Voor wat betreft het beleidsterrein 'Wonen en woonomgeving' stelt het collegeprogramma voor de periode 2002-2005:

De collegepartijen streven naar een jaarlijkse vergroting van de woningvoorraad. Uitgaande van de huidige marktomstandigheden wordt daarbij uitgegaan van ca. 300 woningen. Daarbij dient er voldoende diversiteit te zijn voor alle groepen in de samenleving. Het grootste deel van die woningen zal in Drachten worden gerealiseerd. Het college streeft naar een evenredige groei van de woningvoorraad in de dorpen, waarbij het behoud van het karakter van de dorpen voorop staat. De gemeente streeft daarbij naar een optimaal gebruik van de beschikbare ruimte. Naast nieuwbouw zal in de komende periode ook van bestaande wijken een herstructurering plaats vinden. Een aantrekkelijke woonomgeving is bereikbaar, goed onderhouden en veilig. Een goede wijk is ook een wijk met voor iedereen bereikbare voorzieningen. De sociale infrastructuur is daarom onlosmakelijk verbonden met de herstructureringsopgave.

### ***Vigerend bestemmingsplan***

Tot dusver vigeert voor het plangebied het Bestemmingsplan Buitengebied, dat is vastgesteld op 7 mei 1985 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 3 juli 1986. Het grootste deel van het plangebied heeft in dit bestemmingsplan een agrarische bestemming. Daarnaast hebben de kavels langs de Nijtap en de Kletsterlaan een woonbestemming, en enkele een (kleinschalige) bedrijfsbestemming gekregen. Dwars door het gebied (van zuidwest naar noordoost) is een gebied bestemd voor een spoorlijn en een gastransportleiding. De spoorlijn is echter niet meer aanwezig in het gebied.

### **3.2.3. Ander relevant beleid**

#### ***De nota Wijken voor spelen***

De nota Speelruimtebeleid juni 1997 *Wijken voor spelen* geeft een vertaling van de plicht en zorg die de gemeente Smallingerland heeft om ervoor te zorgen dat o.a. jeugdigen veilig kunnen spelen en elkaar op de openbare ruimte kunnen ontmoeten.

Een van de uitgangspunten van de nota is dat bewoners en gebruikers betrokken moeten worden bij de inrichting van de woonomgeving. Ook is aangegeven dat speeltoestellen moeten voldoen aan het Besluit veiligheid attractie- en speeltoestellen 1997.

#### ***Milieubeleidsplan 1999 – 2003***

In het Milieubeleidsplan 1999-2003 heeft de gemeente vastgelegd dat zij koploper wil blijven op het gebied van Duurzaam Bouwen, met als speerpunten integraal waterbeheer en alternatieve energiebronnen. Naast de fysieke duurzaamheid wordt sociale duurzaamheid onderscheiden: de kwaliteit van de leefomgeving. Aan sociale duurzaamheid dragen onder meer bij: variatie in bebouwing, differentiatie in functies, inbreiden in plaats van uitbreiden en een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte.

#### ***Klimaatovereenkomst***

De gemeenteraad heeft op 4 januari 2000 ingestemd met het aangaan van een klimaatovereenkomst met het energiebedrijf NUON. In deze overeenkomst is het streven verwoord om in het jaar 2010 minimaal 20% van het elektriciteitsgebruik in Smallingerland op te wekken met behulp van duurzame energiebronnen. De opwekking dient zoveel mogelijk op het grondgebied van de gemeente plaats te vinden. Het energiebedrijf zal bij de uitwerking hiervan adviseren en is bereid een hogere subsidie beschikbaar te stellen bij toepassing van zonneboilers en zonnecel-systemen (PV). De gemeente is voornemens om in de nieuwbouwwijk Burmaniapark duurzame woningbouw te realiseren, waarbij een zo groot mogelijk deel van de energiebehoefte van deze wijk op een duurzame manier wordt opgewekt.

#### ***G.S.M.–beleid***

De gemeente acht het wenselijk in bestemmingsplannen aandacht te schenken aan de toelaatbaarheid van GSM-masten en antennes. Hiertoe heeft de gemeenteraad in maart 2002 de beleidsnotitie "GSM- en Antenne installaties" vastgesteld.

GSM-masten mogen pas na een wijzigingsprocedure ex art.11 WRO worden opgericht.

## 4. UITGANGSPUNTEN VOOR DE PLANONTWIKKELING

### 4.1. Algemeen

Voor de ontwikkeling van Burmaniapark worden de volgende uitgangspunten gehanteerd ten aanzien van verkeersaspecten, benutting geluidhinderzones, combinatie wonen-werken, woningbouw en voorzieningen, omgang met landschappelijke elementen en hinder van agrarische bedrijven.

### 4.2. Verkeersaspecten

Realisering van het plan Burmaniapark heeft verkeerskundige consequenties. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerskundige uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het plan, en op de voorwaarden die moeten worden gesteld aan de te realiseren verkeersstructuur. In paragraaf 5.5. wordt nader ingegaan op de wijze waarop die verkeersstructuur in het plan wordt vormgegeven.

#### ***ontsluiting plangebied***

Het plangebied heeft goede verkeersverbindingen met de omgeving, en is via de Noorderhogeweg direct aangesloten op het rijkswegennet. Het plangebied kan direct worden ontsloten vanaf de Noorderhogeweg; er zijn twee aansluitingen: de aansluiting van de Kletsterlaan en de aansluiting van de Nijtap. De interne verkeersontsluiting van het plangebied vindt plaats vanaf Nijtap/Folgeren en de Kletsterlaan. Daarbij dient aantasting van de bestaande bebouwingslinten langs deze wegen te worden voorkomen.

#### ***parkeren***

Bij de realisering van het plan dient te worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen voor de in het plangebied te realiseren functies. Realisering van het plan mag er niet toe leiden dat in omliggende gebieden de parkeeroverlast toeneemt. Als parkeernorm voor de woongebieden in het plangebied wordt uitgegaan van 1,5 parkeerplaatsen per woning. Daarbij telt een garage met oprit als 1 parkeerplaats, een garage zonder oprit als 0,7 parkeerplaats, een carport als 0,85 parkeerplaats en een tuinparkeerplaats als 0,5 parkeerplaats. Voor wat betreft parkeren bij bedrijven en voorzieningen wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein.

#### ***omzetting van kruispunten in rotondes***

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om bestaande kruispunten in de Noorderhogeweg te vervangen door rotondes. Dit vloeit voort uit het gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan, waarin is gesteld dat het beleid er op is gericht om kruisingen met verkeersregelinstallaties waar mogelijk op termijn te vervangen

door rotondes. Hiermee wordt de capaciteit van de kruisingen verhoogd, de verkeersafwikkeling verbeterd, de verkeersveiligheid verhoogd en de rijsnelheid verlaagd. Zowel bij de aansluiting van de Kletsterlaan als bij de aansluiting van de Nijtap wordt tevens uitgegaan van het aanleggen van een tunnel voor langzaamverkeer. Om dit mogelijk te maken strekt het plangebied van dit bestemmingsplan zich bij de beide kruisingen uit tot over de Noorderhogeweg.

De aansluiting van de Nijtap wordt voor het realiseren van de rotonde in oostelijke richting verplaatst, ongeveer naar het tracé dat de weg in het verleden ook heeft gevolgd.

### **4.3. Benutting geluidhinderzones**

De ligging aan een drukke hoofdweg brengt een hoge geluidsbelasting met zich mee, wat van invloed is op de ontwikkelingsmogelijkheden van woningbouw in het gebied. Vanwege de grote oppervlakte van de geluidhinderzone is gezocht naar een mogelijkheid om deze zones effectief te benutten. Er worden daarom in het plangebied vestigingsmogelijkheden gecreëerd voor functies die een hogere geluidsbelasting verdragen en voordeel hebben van situering langs de verkeerswegen. Hiervoor komen met name in aanmerking bedrijven en voorzieningen die een goede verkeersontsluiting wensen en die goed verenigbaar zijn met een aangrenzende woonfunctie. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

### **4.4. Combinatie wonen-werken**

In het plangebied wordt niet alleen ingezet op realisering van woningen en bedrijven, maar wordt ook gezocht naar de combinatie van deze twee functies. Deze functies kunnen door hun verschillende aard niet geheel gemengd worden; het plan gaat daarom uit van een zonering van verschillende vormen van menging.

Als overgang tussen de zone voor bedrijven naar het te realiseren woongebied worden woon-werk kavels gesitueerd: kavels waarop een kleinschalig, schoon bedrijf kan worden gecombineerd met een (bedrijfs-)woning. De bedrijfsbebouwing vervult een functie voor het afschermen van het verkeersgeluid. Daarnaast wordt op een zichtlocatie aan de rand van het woongebied de mogelijkheid geboden voor een combinatie van wonen met een kantoor-, praktijk- of bedrijfsruimte. In het gehele woongebied wordt "werken aan huis" onder voorwaarden mogelijk gemaakt, dit betreft kleinschalige en niet-hinderlijke bedrijfsactiviteiten in een gedeelte van de woning.

## **4.5. Woningbouw**

### **4.5.1. Woningbouwprogramma Drachten**

In de paragrafen 3.2.1. en 3.2.2. van deze toelichting is al ingegaan op de nota's *Wenjen yn Fryslân* en *Beter wonen in Smallingerland*, waarin het provinciale en gemeentelijke woningbouwbeleid zijn beschreven.

De provincie gaat voor de periode 2000-2010 uit van 2207 te bouwen woningen. Daarnaast zijn 530 extra woningen toegekend uit de zogenaamde "reservepot". Deze pot is bedoeld voor probleemoplossende situaties met betrekking tot stedelijke vernieuwing, herstructurering, leegstand en economische ontwikkeling. De gemeente streeft voor de periode tot 2010 naar een toevoeging van 3020 woningen. Dit is meer dan op basis van de huidige richtgetallen is toegestaan. Gezien de goede economie, de groei van werkgelegenheid en de bevolking, en de lage leegstandcijfers acht de gemeente de eigen woningbouwprognose verantwoord.

Het woonplan gaat ervan uit, dat een aanmerkelijk deel van het aantal te realiseren woningen vervangende nieuwbouw betreft. Bij de herstructurering van de woningvoorraad zullen gefaseerd 990 woningen zijn betrokken. De corporaties en gemeente Smallingerland hebben de inspanningen op dit terrein vastgelegd in een convenant. Een deel (70%) van deze 990 woningen zal als nieuwbouw in het herstructureringsgebied worden teruggebouwd, een ander deel (30%) zal in de nieuwe uitleggebieden worden gerealiseerd. Een van de eerste wijken waarin op grote schaal herstructurering plaats zal vinden is Drachten Noord-Oost. Ter vervanging van de in deze bestaande wijk te slopen woningen zal in het plan Burmaniapark rekening moeten worden gehouden met de bouw van een behoorlijk aandeel in de sociale koop- en huursector. Om deze reden voorziet dit bestemmingsplan in realisering van een relatief groot aantal te bouwen woningen in de sociale sector (zie paragraaf 4.5.2.).

### **4.5.2. Woningbouwprogramma Burmaniapark**

De omvang van het woongebied in dit plan bedraagt circa 14 hectare (bruto) Uitgaande van een gemiddelde dichtheid van 18 woningen per hectare (bruto) woongebied bedraagt de totale capaciteit van dit bestemmingsplan circa 250 à 260 woningen. Deze woningen worden gefaseerd gerealiseerd in de periode 2003-2007. In tabel 1 is de (indicatieve) woningbouwplanning aangegeven.

tabel 1 fasering woningbouw Burmaniapark (indicatief)

	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Burmaniapark</b>	60	60	60	60	20

Uitgegaan wordt van het realiseren van een goed en wervend, sociaal duurzaam woonmilieu voor iedereen. Daarbij wordt gestreefd naar variatie in woonmilieus en in huur- en koopklassen. Bebouwing kan projectmatig of particulier/individueel gerealiseerd worden, vrijstaand, twee-onder-één-kap, rijwoningen (vier of drie-onder-één-kap) of appartementen, goedkoop en duur in zowel de huur- als de koopsector.

Ten aanzien van de woonkwaliteit heeft de gemeente de ambitie om zoveel mogelijk woningen in de huur- en koopsector "levensloopbestendig" te laten bouwen. Dat betekent dat de woningen zonder ingrijpende aanpassingen geschikt zijn (te maken) voor alle doelgroepen. Met het oog op de ingrijpende herstructurering in andere delen van Drachten (zie paragraaf 4.5.1.), zal in het plangebied een substantieel deel in de sociale sector gerealiseerd moeten worden (25-35%). Daarnaast zal conform het vigerend woonbeleid (Beter wonen in Smalingerland, paragraaf 3.2.2.) ook het middeldure segment gerealiseerd moeten worden (20-25%).

De overige circa 40-45 % worden gerealiseerd in de duurdere sector.

#### 4.6. Landschappelijke elementen

Het bestaande landschap in het plangebied wordt gedomineerd door de uitwaaiende verkaveling en de verschillende bebouwingslinten die hier doorheen lopen (zie paragraaf 3.1. en afbeelding 4). Deze bestaande verkaveling dient de basis te vormen voor het stedenbouwkundig plan en dient als zodanig herkenbaar te blijven. Het goed vormgeven van de overgang tussen de bestaande bebouwingslinten en de nieuwe bebouwing vormt een punt van aandacht.



#### **4.7. Hinder van bedrijven**

Uitgangspunt is dat de bestaande agrarische functies in het gebied Burmaniapark niet gehandhaafd kunnen worden. De beëindiging van niet te handhaven agrarische bedrijfsactiviteiten wordt in het kader van de grondverwerving geregeld. Daarmee verdwijnen tevens de thans aanwezige hindercontouren. Hindercontouren van (agrarische) bedrijven die zijn gelegen buiten het plangebied vormen geen belemmering voor woningbouw binnen het plangebied.

Het een en ander is een voorwaarde voor het kunnen realiseren van woningbouw in dit gebied.

Aan de rand van het plangebied zijn enkele andere bedrijven gevestigd. Uitgangspunt voor deze bedrijven is voortzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten, maar de uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt (zie paragraaf 7.1.2.).

## 5. PLANSTRUCTUUR

### 5.1. Planopzet in hoofdlijnen

In deze paragraaf wordt de toekomstige ruimtelijke inrichting van het plangebied in hoofdlijnen beschreven. Momenteel is een groot deel van het plangebied nog onbebouwd, en heeft een groen en landelijk karakter. Bebouwing is aanwezig langs de zuidelijke plangrens, en langs de weg Nijtap/Folgeren.

Het plan maakt het realiseren van bebouwing ten behoeve van verschillende functies in dit gebied mogelijk, waardoor het deel zal gaan uitmaken van de bebouwde kom van Drachten.

Op afbeelding 7 is de planopzet in hoofdlijnen schematisch aangegeven; de letters in onderstaande tekst verwijzen naar die afbeelding.

Het plangebied wordt aan de west- en de noordzijde begrensd door de Noorderhogeweg, een drukke hoofdonthoudingsweg van Drachten (**A**). Langs deze weg worden stedelijke niet-woonfuncties geprojecteerd, omdat de weg te druk is om aan te wonen, en omdat het bovendien ongewenst wordt geacht om het zicht op de wijk door geluidswallen- of schermen weg te nemen.

De woningen in het plangebied zijn daarom op een ruime afstand van de Noorderhogeweg geprojecteerd. In het westelijke deel (**B**) van het plangebied wordt de bebouwing langs de Noorderhogeweg gevormd door representatieve bedrijven (o.a. showrooms) die door hun schaal niet goed inpasbaar zijn in de kleinschalige bebouwingsstructuur van het centrum. Deze bebouwing presenteert zich naar de Noorderhogeweg, en moet er dan ook representatief worden vormgegeven. Uiteraard mogen deze bedrijven geen milieuhinder veroorzaken voor bestaande en geprojecteerde woningen in de omgeving.

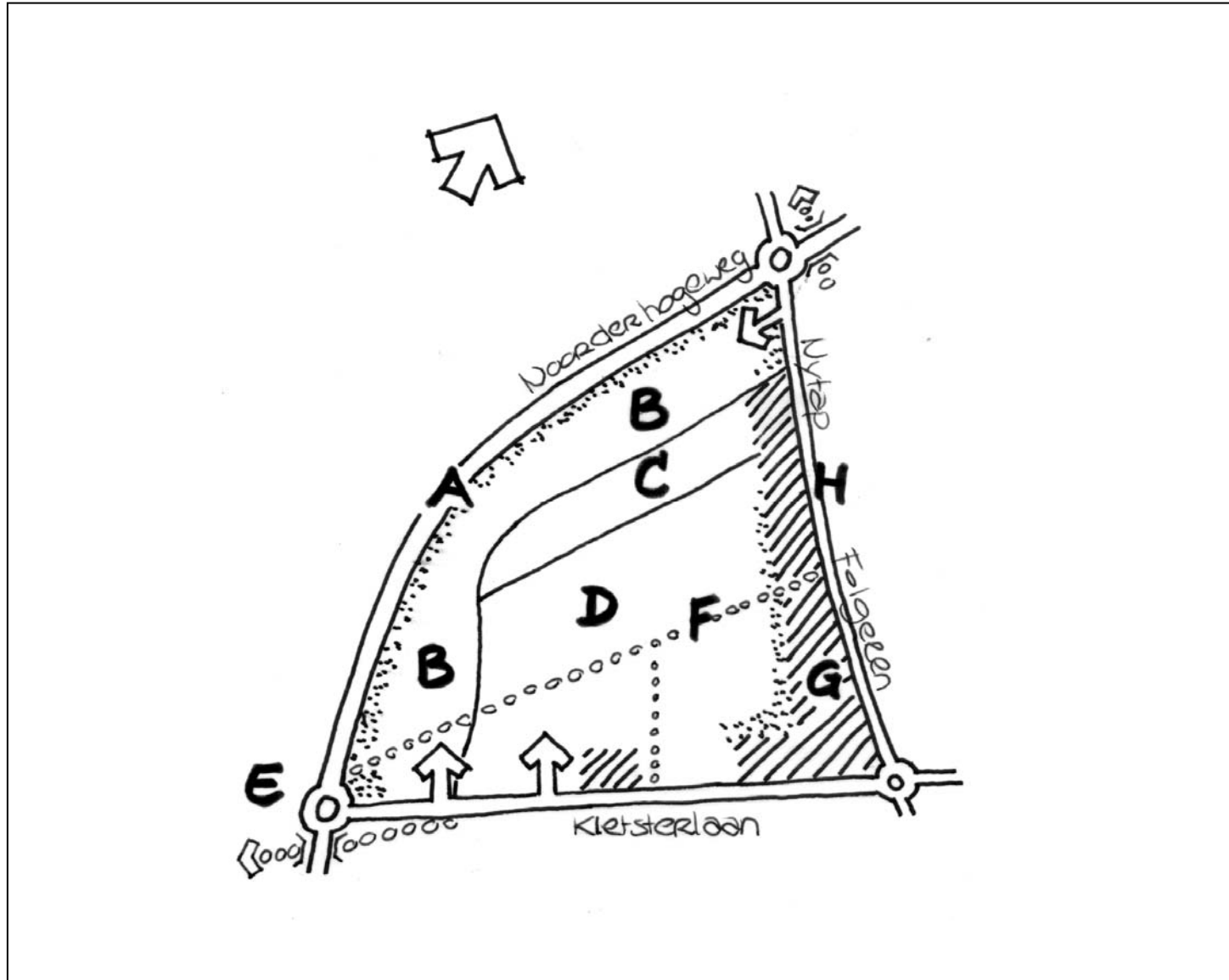
Aansluitend is in de noordwestelijke hoek van het plangebied een overgangsstrook geprojecteerd waarin woningen kunnen worden gecombineerd met passende bedrijfsbebouwing (**C**). Deze strook is bedoeld voor aan huis gebonden bedrijven die voor situering in een woongebied wat te grootschalig zijn, maar overigens geen milieuhinder veroorzaken in de woonomgeving, en die daarom goed gevestigd kunnen worden aan de rand van een woongebied.

De overige delen van het plangebied worden ingericht als woongebied (**D**).

De inrichting van het plangebied wordt afgestemd op de bestaande ruimtelijke structuur van het gebied, die wordt gekenmerkt door lange, smalle kavels, afgewisseld door sloten en houtwallen. Het voorlopige stedenbouwkundige ontwerp (afbeelding 8) laat zien dat de bestaande kavelrichtingen overwegend in stand worden gehouden, evenals een deel van de bestaande sloten en houtwallen.

PLANOPZET IN  
HOOFDLIJNEN

---



AFBEELDING 7



AFBEELDING 8

VOORLOPIG STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP (INDICATIEF)

Door de ligging aan de Noorderhogeweg is de locatie goed bereikbaar. De weg Nijtap/Folgeren (**H**) vormt de verbinding tussen het plangebied en het centrum van Drachten. Het plan voorziet in aanleg van een rotonde bij de aansluiting van de Nijtap op de Noorderhogeweg. Het plangebied wordt vanaf Nijtap ontsloten; aan de zuidzijde is het plangebied ook toegankelijk vanaf de Kletsterlaan. De bestaande aansluiting van de Kletsterlaan op de Noorderhogeweg wordt (op termijn) vervangen door een rotonde (**E**). Het plan voorziet in de aanleg van een doorgaande langzaamverkeersroute (**F**) door het gehele plangebied via de bestaande Lutnantsloane. Deze route verbindt de geprojecteerde woonwijken Burmaniapark en Vrijburgh met elkaar; mogelijk wordt de route in de verdere toekomst in oostelijke richting doorgetrokken over de N31, als verbinding met het buitengebied ten oosten van Drachten.

De lintbebouwing (**G**) langs al bestaande wegen wordt gehandhaafd en als een ruimtelijke eenheid in het toekomstige woongebied ingepast. De hier aanwezige bedrijvigheid kan in principe worden gehandhaafd; de uitbreidingsmogelijkheden zijn echter beperkt, en voor toename van milieuhinderlijke activiteiten biedt het plan in beginsel geen ruimte.

## **5.2. Woningbouw**

De oppervlakte van het voor woningbouw in te richten gebied bedraagt circa 14 ha. Het voorlopige stedenbouwkundig ontwerp (afbeelding 8) geeft een indruk van de beoogde ruimtelijke opzet van het woongebied en van de overige te realiseren bebouwing. Overigens wordt er op gewezen dat het bestemmingsplan binnen de aangegeven hoofdstructuur ook ruimte biedt voor een enigszins andere invulling; het is dan ook mogelijk dat bij de uiteindelijke invulling van het gebied op onderdelen wordt afgeweken van de in afbeelding 8 geschetste opzet.

Het bestemmingsplan Burmaniapark biedt ruimte aan het realiseren van circa 220 woningen in diverse categorieën. Er wordt gestreefd om variatie aan te brengen in de kavelgrootte; deze kan gaan variëren tussen 250 en (voor hooguit enkele woningen) 2000 m<sup>2</sup>.

Uitgegaan wordt van realisering van een zeer gedifferentieerd woningaanbod. In paragraaf 4.5. is ingegaan op het woningbouwbeleid en de te realiseren woningdifferentiatie in het plan Burmaniapark. Op grond daarvan wordt voor Burmaniapark vooralsnog uitgegaan van het volgende woningbouwprogramma:

sociale sector (huur en koop)	(25-35%)	30%
middelduur	(20-25%)	25%
duur	<u>(40-45%)</u>	<u>45%</u>
totaal		100%

Opgemerkt wordt dat dit programma niet hard is vastgelegd in de planvoorschriften, omdat het binnen de planperiode nodig of wenselijk kan zijn het te realiseren programma aan te passen aan de te zijner tijd geldende omstandigheden en inzichten. Met name de herstructurering van de bestaande woningvoorraad in Drachten kan mogelijk tot gevolg hebben dat de differentiatie enigszins wordt aangepast.

Er wordt naar gestreefd in het hele woongebied een duidelijk herkenbaar en samenhangend ruimtelijk beeld te realiseren. De bestaande landschappelijke structuur, die de drager vormt voor de toekomstige ruimtelijke opzet, biedt daarvoor goede mogelijkheden.

Een belangrijk thema voor de vormgeving is "duurzaamheid"; de bestaande verkavelingsrichting in het landschap biedt mogelijkheden voor een goede zonoriëntatie van een groot aantal woningen, en de dooradering met sloten vormt een goede basis voor het realiseren van een systeem voor duurzaam waterbeheer (zie ook paragraaf 5.10.). Het ligt in de bedoeling om experimentele vormgeving van woonbebouwing in het plangebied te stimuleren, mits daarbij het streven naar een duurzame bouwwijze centraal staat.

Zoals in paragraaf 4.4. al is aangegeven biedt het plan in beginsel in het gehele woongebied de mogelijkheid om werken aan huis toe te staan. Daarbij wordt uitgegaan van kleinschalige, schone, niet hinderlijke en in een woongebied passende bedrijfsactiviteiten. Het ruimtebeslag van deze bedrijfsactiviteiten dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie op de desbetreffende percelen. Gewaarborgd dient te zijn dat omwonenden hiervan geen hinder zullen ondervinden; ook mag geen verkeers- en parkeeroverlast ontstaan als gevolg van de bedrijfsactiviteiten.

In de westelijke rand van het woongebied wordt de mogelijkheid geboden voor de bouw van representatieve villa's, waarin woningen gecombineerd kunnen worden met een kantoor-, praktijk- of bedrijfsruimte. Dergelijke grote woningen zijn schaars in Drachten en bieden een geschikte ruimte voor bijvoorbeeld een architectenbureau, een notariskantoor, een makelaar, en dergelijke functies.

### 5.3. Zone bedrijven

Het gebied langs de Noorderhogeweg gelegen ten westen van Nijtap wordt ontwikkeld als locatie voor bedrijven en zeer beperkte detailhandel en heeft een bruto oppervlak van circa 8 hectare (zie afbeelding 7 en 8). Het accent ligt in deze zone op bedrijven met een showroomfunctie. De bedrijven kunnen gebruik maken van hun ligging direct aan de Noorderhogeweg, door zich naar deze kant te etaleren. Detailhandel wordt ter plaatse toegelaten in auto's. In het plan is tevens de vestiging mogelijk van een te verplaatsen bedrijf (groothandel en detailhandel in landbouwwerktuigen en gereedschappen). Nabij het plangebied, op industrieterrein de Haven, bevinden zich momenteel diverse autobedrijven: de te ontwikkelen zone voor bedrijven kan hierop aansluiting vinden.

De bebouwing in de zone langs de Noorderhogeweg dient tweezijdig georiënteerd te zijn, dat wil zeggen zowel naar de Noorderhogeweg als naar de geprojecteerde hoofdontsluitingsweg van Burmaniapark. De bedrijven langs de Noorderhogeweg hebben tevens een geluidsreducerende functie: de bebouwing vormt een buffer tussen de Noorderhogeweg en het geprojecteerde woongebied (zie paragraaf 4.3.).

### 5.4. Wonen en werken

In het plangebied (zie afbeelding 7) is een zone met een bruto oppervlakte van circa 4 hectare aangewezen waar wonen gecombineerd kan worden met bedrijfsbebouwing. Door realisering van woon-werkkavels kan een overgang van de ten noorden van deze zone geprojecteerde bedrijven naar het woongebied worden gemaakt.

Zoals is aangegeven in het voorlopige stedenbouwkundig ontwerp (afbeelding 8) wordt daarbij uitgegaan van een opzet waarbij aan één zijde van de woon-werkkavel een woonhuis wordt gerealiseerd, en aan de andere kant de bedrijfsbebouwing. Het vloeroppervlak van het bedrijfsgebouw dient minimaal 250 m<sup>2</sup> te bedragen. Per bedrijf is één woning toegestaan. Het woonhuis mag alleen worden gebouwd in de op de kaart aangegeven aanwijzing *zone bedrijfswoningen*. Tussen het woonhuis en de bedrijfsbebouwing kan desgewenst (op eigen terrein) een afscherpende groenstrook worden gerealiseerd. De kavels worden aan één zijde ontsloten door een woonstraat en aan de andere kant door een straat die ook de bedrijventone ontsluit.

Voor alle in deze zone te vestigen bedrijven geldt dat de milieuhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten geen belemmering mag vormen voor het realiseren van woningbouw in Burmaniapark. De zone voor

wonen en werken is dan ook in beginsel bedoeld voor lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2). Detailhandel is hier in beginsel niet toegestaan, wel kan detailhandel worden toegestaan als een ondergeschikte nevenactiviteit in goederen die verband houden met de overige bedrijfsactiviteiten die ter plaatse worden verricht.

Ook elders in het plangebied kan wonen worden gecombineerd met bedrijfsactiviteiten; in het gehele woongebied kan "werken aan huis" onder voorwaarden worden toegestaan, indien dit kleinschalige en niet-hinderlijke bedrijfsactiviteiten betreft in een gedeelte van een woning (zie paragraaf 5.2.).

In het bebouwingslint aan Nijtap/Folgeren zijn thans enkele kleine bedrijfjes aanwezig. Het plan maakt het mogelijk dat deze kunnen worden gehandhaafd. Uitbreiding is echter niet of nauwelijks mogelijk, omdat nabij deze bedrijven woningen zijn geprojecteerd. Voor toename van milieuhinderlijke activiteiten biedt het plan dan ook in principe geen ruimte.

## **5.5. Verkeersaspecten**

### ***autoverkeer***

In paragraaf 4.2 is ingegaan op de uitgangspunten met betrekking tot de verkeersstructuur en de ontsluiting van het plangebied. Vrijwel het gehele plangebied (met uitzondering van de hoofdwegen) wordt ingericht als verblijfsgebied, waar een maximumrijdsnelheid geldt van 30 km/uur.

De weg Nijtap/Folgeren sluit aan op het Noord en vormt de verbinding tussen het plangebied en het centrum van Drachten (zie afbeelding 9). Het bestemmingsplan maakt het mogelijk de weg Nijtap/Folgeren opnieuw in te richten. Hier bestaan thans nog geen concrete plannen voor. De plannen zullen te zijner tijd in overleg met de omwonenden worden opgesteld, alvorens wijzigingen in de weginrichting worden aangebracht.

Daar waar Nijtap uitkomt op de Noorderhogeweg wordt een rotonde aangelegd om het verkeer beter te laten stromen. Op de bajonetkruising Nijtap-Noorderhogeweg-Nijtap staan nu verkeerslichten.

Het plangebied wordt ontsloten door een aan te leggen ontsluitingsweg, ongeveer parallel aan de Noorderhogeweg, welke aan de zuidzijde aansluit op de Kletsterlaan, en aan de noordoostzijde op de Nijtap, direct ten zuiden van de geprojecteerde rotonde Nijtap-Noorderhogeweg. Langs deze ontsluitingsweg worden geen woningen geprojecteerd; de woningen in dit plandeel worden ontsloten via woonstraten die via



de ontsluitingsweg worden bereikt. Voor deze verkeersstructuur is gekozen om geen sluipverkeer door de wijk te krijgen en het woongedeelte en het werkgedeelte in de wijk gescheiden te houden.

Het plan voorziet in de mogelijkheid om de bestaande aansluiting van de Kletsterlaan op de Noorderhogeweg te vervangen door een rotonde; hierop is in paragraaf 4.2. ingegaan.

#### ***parkeren***

In paragraaf 4.2. zijn de te hanteren parkeernormen aangegeven. Bij de uitwerking van het plan wordt met betrekking tot parkeren bij woningen gestreefd naar het zoveel mogelijk realiseren van parkeermogelijkheden op eigen erf. Dit geldt in ieder geval voor de te realiseren vrijstaande en half-vrijstaande woningen.

Voor niet-woonfuncties dient voorzien te worden in voldoende parkeermogelijkheden in de directe omgeving, bij voorkeur op eigen terrein. Parkeren ten behoeve van niet-woonfuncties mag geen overlast veroorzaken in de woonomgeving. Dit kan een reden zijn om in bepaalde gevallen op sommige locaties binnen het woongebied geen medewerking te verlenen aan vestiging van niet-woonfuncties (zie ook paragraaf 5.2.).

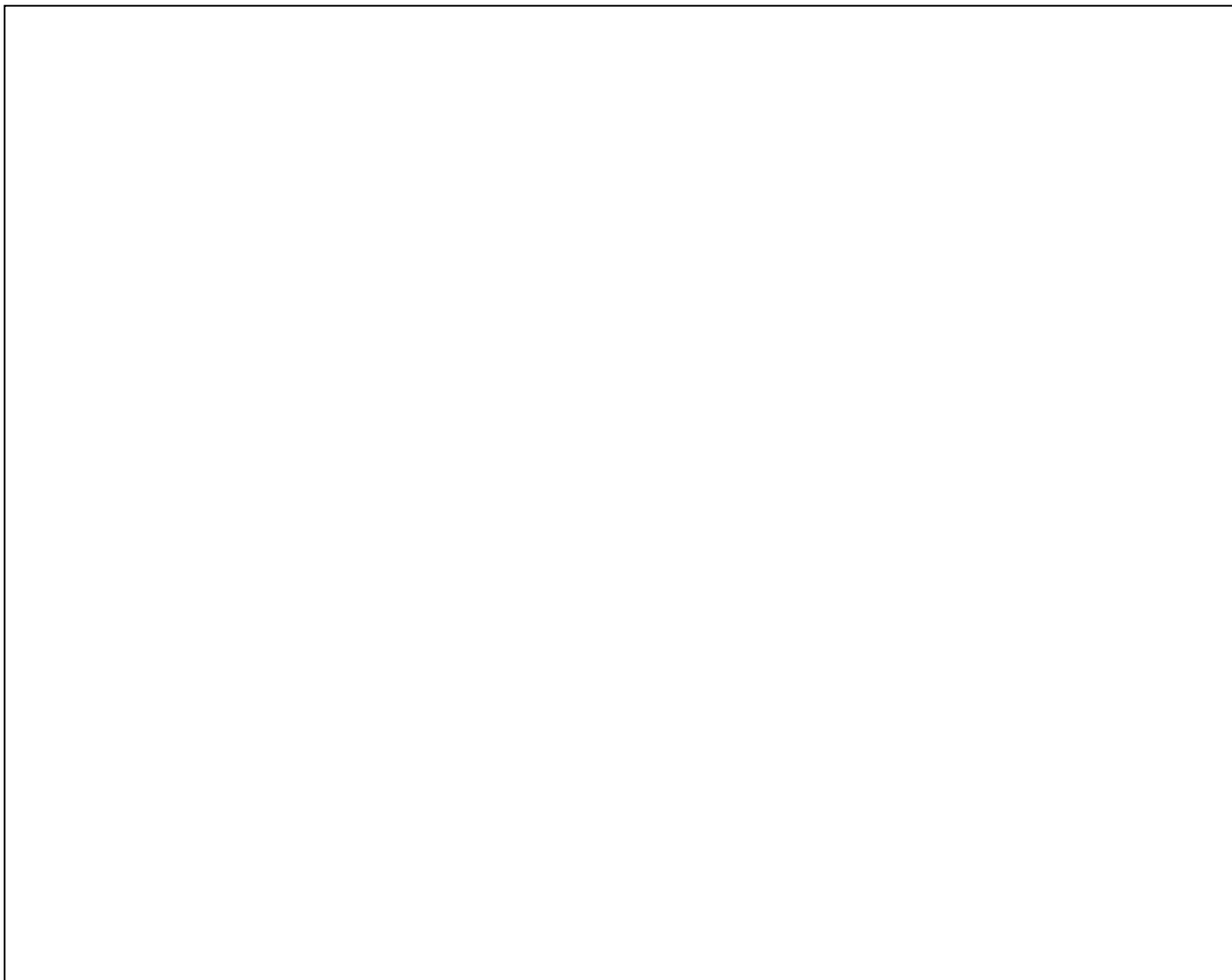
#### ***langzaamverkeer***

Het plan voorziet in de aanleg van een doorgaande, recreatieve langzaamverkeersroute door het gehele plangebied via de bestaande Lutenantsloane. Deze route wordt relatief weinig door autoverkeer doorkruist. Op de plankaart is de langzaamverkeersroute gesplitst in twee paden over de weg Nijtap/Folgeren. De voorkeur gaat uit naar het realiseren van de rechtdoorgaande route. In verband met de huidige bebouwing en eigendomssituatie ter plekke is het echter niet mogelijk om deze route op korte termijn te realiseren. Om toch snel een doorgaande langzaamverkeersroute te creëren zal in eerste instantie een pad over het voormalige tracé van de goederenspoorlijn worden aangelegd. Zodra de mogelijkheid zich voordoet zal eveneens het rechtdoorgaande pad aangelegd worden. Het ligt in de bedoeling dat deze laatste route in de verdere toekomst in oostelijke richting wordt doorgetrokken tot over de N31, als verbinding met het buitengebied ten oosten van Drachten en met de daar in de verdere toekomst te realiseren uitbreidingen. De aansluiting Kletsterlaan-Noorderhogeweg zal worden vervangen door een rotonde. Uitgegaan wordt tevens van realisering van een fietstunnel ter plaatse van de aansluiting Kletsterlaan-Noorderhogeweg. Deze tunnel is bedoeld voor fietsverkeer tussen Opeinde en Drachten en Burmaniapark en industrieterrein de Haven. Tevens komt er een fietstunnel bij de rotonde Nijtap/Noorderhogeweg. Dit bestemmingsplan maakt realisering van deze tunnels mogelijk.

Bij de uitwerking van het plan dient te worden gezorgd voor goede fietsverbindingen vanuit Burmaniapark richting de Folgeren. Deze verbindingen zijn onder meer bedoeld als schoolroute, om een goede verbinding met het centrum en de wijkwinkels in de Swetten te creëren en om een sociale verbinding tussen de wijken tot stand te brengen.

***openbaar vervoer/carpoolplek***

Met het oog op een goede ontsluiting is ook de bereikbaarheid van het plangebied met het openbaar vervoer van belang. In de huidige situatie liggen ter hoogte van het kruispunt Nijtap/Noorderhogeweg een carpoolplek en bushaltes. Bij de realisering van het nieuwe kruispunt kunnen deze voorzieningen niet gehandhaafd blijven. Op dat moment zullen in de nabijheid van het plangebied een nieuwe carpoolplek en bushaltes worden aangelegd.



**Afbeelding 9**    **Verkeersaspecten**

## 5.6. Bestaande (woon)bebouwing

De bestaande linten langs Nijtap en de Kletsterlaan bestaan uit een gemengde bebouwing (zie afbeelding 7). Tussen de woningen bevindt zich enige kleinschalige bedrijvigheid langs de Kletsterlaan.

De bestaande linten zullen worden ingepast in de nieuwe ontwikkelingen. Langs de wegen Nijtap en Folgeren wordt uitgegaan van een soortgelijke oplossing als langs de wegen Het Noord en Folgeren bij de wijken de Folgeren en Fennepark (ten zuiden van het plangebied). Aan beide zijden van de weg blijft een brede strook (tot 80 meter uit het hart van de weg) vrij van nieuwe woonbebouwing. De bestaande woonbebouwing in deze strook wordt in principe gehandhaafd. De strook wordt deels ingericht als een groenzone welke de scheiding tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing zal vormen. Langs de Kletsterlaan zijn op dit moment enkele onderbrekingen in de bestaande bebouwingsstrook. In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om hier op termijn woningbouw mogelijk te maken.

## 5.7. Voorzieningen

De omvang van het toekomstige woongebied Burmaniapark is onvoldoende voor het hier kunnen realiseren van onderwijs- en winkelvoorzieningen.

Op ongeveer 250 woningen zijn in een stabiele situatie ongeveer 60 kinderen in de basisschoolleeftijd te verwachten (norm is 0,24 kind per woning). Van deze 60 kinderen zullen er ongeveer 4 een school voor speciaal onderwijs bezoeken. De ervaring leert dat ongeveer 12 kinderen (20%) zullen kiezen voor r.k., montessorri, gereformeerd of reformatorisch onderwijs. De grote restcategorie van 44 kinderen wordt ongeveer gelijk verdeeld (elk 22) over openbaar en protestants-christelijk onderwijs.

Voor de stichting van een nieuwe school geldt een ondergrens van 200 leerlingen. Uit bovenstaande cijfers blijkt dat geen enkele richting op basis van de in Smalingerland te hanteren belangstellingspercentages in deze wijk voldoende leerlingen zal kunnen verwerven om een nieuwe school te kunnen stichten.

In de piekperioden is het overigens mogelijk dat het aantal kinderen in de basisschoolleeftijd in de wijk tussen de 80 en 120 zal bedragen. Ook deze aantallen maken -ook voor een tijdelijke periode- schoolstichting onmogelijk.

Bewoners van de nieuwe wijk zijn hiervoor onder andere aangewezen op schoolvoorzieningen in de wijk de Folgeren. Met name ten behoeve van schoolgaande kinderen dienen veilige routes naar de scholen in de wijk de Folgeren gerealiseerd te worden (zie paragraaf 5.5., *langzaamverkeer*). De voorzieningen in de

Folgeren zullen qua omvang worden aangepast op basis van de nieuwe prognoses; hiervoor wordt thans een ontwikkelingsvisie gemaakt.

In het noordelijk deel van Drachten, op ongeveer een kilometer afstand van het gebied Burmaniapark, zullen nieuwe winkelvoorzieningen worden gerealiseerd; recent is het bestemmingsplan Noorderpoort in procedure gebracht dat realisering van een winkelcentrum mogelijk maakt op de hoek van de Stationsweg en de Ringweg. Dit winkelcentrum is mede bedoeld voor inwoners van het gebied Burmaniapark, en is vanuit het plangebied goed bereikbaar via de Folgeren/het Noord.

In de wijken de Folgeren en Fennepark zijn diverse sportvoorzieningen aanwezig, zoals onder meer een gymzaal, een ijsbaan en voetbal- en tennisvelden. De bewoners van het nieuwe woongebied kunnen hiervan gebruik maken.

In het te realiseren woongebied wordt de mogelijkheid geboden voor het realiseren maatschappelijke doeleinden zoals kleinschalige aan de wijk gerelateerde voorzieningen: speelplekken voor kleuters en basisschoolleerlingen, sportvoorzieningen, een algemene ontmoetingsplek etc. Voor bijzondere doelgroepen kan worden gedacht aan bijvoorbeeld faciliterende voorzieningen (en woningen) voor ouderen, een woonfunctie en werkvoorziening voor gehandicapten en atelierwoningen- en voorzieningen.

## **5.8. Groen en water**

Op dit moment zijn de uitwaaiende kavelstructuur en het in het gebied aanwezige groen het meest karakteristiek voor het plangebied. Het voorlopige stedenbouwkundig ontwerp (afbeelding 8) geeft aan dat de inrichting van het gebied zal worden afgestemd op de structuur van het bestaande landschap, waarbij wordt gestreefd naar behoud van het beeld van sloten en houtwallen. Daarnaast wordt uitgegaan van de aanleg van nieuwe groenvoorzieningen en watergangen en -partijen, met name langs de bestaande linten en langs de randen van het plangebied. Deze invulling kan onder andere ruimte bieden voor het behoud van de leefomgeving van bestaande planten en dieren in het plangebied. De mogelijkheden voor een ecologische invulling worden thans in overleg met een ecologisch onderzoeksbureau onderzocht.

De te verbreden Burmaniasloot en de Lutenantsloane vormen dragers voor een duurzame waterhuishouding (zie paragraaf 7.3.) en voor ecologische en landschappelijke ontwikkelingen in het hart van het plangebied. Het groen rond de bestaande bebouwing kan bijdragen aan een goede inpassing van de bebouwing in de linten tussen de nieuwe bebouwing.

### 5.9. Leidingen

Binnen het plangebied ligt een aantal hoofdwaterleidingen en een gasleiding. Ten behoeve van de ontwikkeling van het terrein worden de hoofdwaterleidingen verlegd. Het nieuwe tracé is aangegeven op de plankaart. In beginsel wordt uitgegaan van inpassing van de gasleidingen. Ter plaatse van de gasleiding dient een strook van 2 x 4 meter onbebouwd te blijven.

Als bij de nadere uitwerking van de plannen blijkt dat de tracés van de in het plangebied aanwezige leidingen op problemen stuiten zullen (delen van) de leidingen verlegd kunnen worden; hiervoor is in het plan een wijzigingsbevoegdheid voor B&W opgenomen.

### 5.10. Duurzame ontwikkeling

In paragraaf 5.2 is al aangegeven dat duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt is voor het plan Burmaniapark. Bij de ontwikkeling van de woonwijk wordt gestreefd naar:

- besparen op het verbruik van fossiele brandstoffen;
- het reduceren van infrastructuur;
- het toepassen van minder milieubelastende materialen;
- het sluiten van watersystemen;
- het verhogen van de waterkwaliteit.

In deze paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

#### ***Energievisie***

Het gemeentelijk Milieubeleidsplan kenschetst energie als één van de kernpunten bij het stimuleren van duurzaam bouwen in nieuwe bestemmingsplannen. Ter uitvoering daarvan zal, in samenspraak met externe deskundigen, een energievisie voor Burmaniapark worden opgesteld die in de verdere formele en praktische totstandkoming van het plan zal worden betrokken. Deze energievisie heeft betrekking op de energie-infrastructuur op locatieniveau en heeft consequenties op woning- en gebouwniveau. Enkele belangrijke uitgangspunten voor de energievisie zijn hieronder weergegeven.

#### *locatieniveau*

Een belangrijk element bij het bepalen van het ambitieniveau op locatieniveau vormt het begrip *Energie Prestatie op Locatie* (EPL). Dit nieuwe instrument van de overheid om besparing op fossiele brandstoffen

te realiseren ondersteunt gemeenten in hun energiebeleid voor nieuwbouwlocaties. De EPL geldt voor de gehele nieuwbouwlocatie inclusief de netten en bronnen van energielevering. De EPL wordt uitgedrukt in een getal tussen de 0 en 10. Een EPL van 10 staat voor een ideaalsituatie: een woonwijk die een duurzame energievoorziening heeft, waarbij geen fossiele brandstoffen worden gebruikt. Een EPL van 6 komt overeen met de huidige landelijke standaardsituatie (in nieuwbouwwijken): een gewoon aardgas- en elektriciteitsnet op de nieuwbouwlocatie, waarbij de woningen voldoen aan de minimale wettelijke energieprestatienorm en zijn voorzien van een gasgestookte cv-ketel. In de ambities van het bestemmingsplan Burmaniapark wordt ingezet op een EPL van minimaal 7. Dit betekent in de praktijk een reductie op locatie van 25% in CO<sub>2</sub>-uitstoot t.o.v. de standaardsituatie (een EPL van 6).

Op bestemmingsplanniveau is rekening gehouden met dit hoge ambitieniveau door bij de stedenbouwkundige opzet aandacht te besteden aan aspecten als zo compact, gelijkmatig en beschut mogelijk bouwen, gebruikmakend van de aanbevelingen in het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw. In de Beschrijving in hoofdlijnen in de planvoorschriften is bepaald, dat het streven erop is gericht om ten minste 75% van de woningen gunstig op de zon te oriënteren teneinde zo goed mogelijk gebruik te kunnen maken van passieve zonne-energie (oriëntatie op de zon).

#### *woningniveau*

De energieprestatie op gebouwniveau wordt uitgedrukt in de Energieprestatienorm (EPN). Deze is opgenomen in het Bouwbesluit. Voor de EPN geldt: hoe lager de EPN, hoe hoger het ambitieniveau. In het Bouwbesluit is (in het jaar 2000) voor woningbouw een EPN van 1,0 verplicht gesteld.

Wat betreft het aspect energie geldt voor Burmaniapark een streefniveau van 0,1 punt lager dan de EPN uit het (geldende) Bouwbesluit. Het bereiken van het streefniveau kan voor de particuliere bouwers zo nodig worden gestimuleerd middels een gemeentelijke Subsidieregeling Duurzaam Bouwen, waarin een gratis advies op maat van een gespecialiseerd adviesbureau omtrent de mogelijke energie c.q. milieubesparende maatregelen een belangrijke rol kan spelen.

#### *utiliteitsbouw*

Voor de bedrijven wordt een niveau van duurzaamheid verwacht overeenkomstig de algemene duurzaamheidsambities voor het plangebied.

***Infrastructuur***

Het hele plangebied (met uitzondering van de hoofdwegen langs de randen van het plan en de ontsluitingsweg) zal worden ingericht als 30-km zone. Doorgaand autoverkeer wordt in de woongebieden zoveel mogelijk tegengegaan.

De omvang van de verkeersinfrastructuur binnen het plangebied is zoveel mogelijk beperkt. Daarmee wordt op materiaalgebruik bespaard en infiltratie van hemelwater bevorderd. De toepassing van gesloten verhardingen wordt zoveel mogelijk beperkt. Gebruik van waterdoorlatende (open) verhardingsstructuren is een goede optie.

***materiaalgebruik***

Binnen het plangebied wordt de toepassing van duurzame materialen nagestreefd. Het gebruik van grondstoffen wordt zoveel mogelijk beperkt. Dit kan door o.a. oevers –daar waar mogelijk– natuurvriendelijk uit te voeren. De toepassing van milieubelastende materialen, zoals pvc en zinken goten wordt zoveel mogelijk tegengegaan. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van houtsoorten die het milieu niet onevenredig belasten. Gebruikmaking van duurzaam geproduceerde houtsoorten is een vanzelfsprekendheid.

Voor de toepassing van duurzame materialen wordt aansluiting gezocht bij de nationale pakketten voor respectievelijk duurzame stedenbouw, woningbouw en de grond-, weg- en waterbouw sector.

***waterhuishouding***

Stedelijke ontwikkelingen hebben een grote invloed op het functioneren van een watersysteem. Door het aanleggen van grote verharde oppervlakken (wegen en daken) wordt de overtollige neerslag veel sneller afgevoerd naar sloten en kanalen. Dit kan ter plaatse maar ook op andere plaatsen benedenstrooms, leiden tot problemen in het watersysteem. Een duurzame ontwikkeling zorgt ervoor dat problemen niet worden afgewenteld op naastliggende of benedenstroom gebieden.

In het gebied Burmaniapark zullen kansen en potenties voor een duurzaam waterbeheer worden benut. Het gaat hierbij om veiligheid, waterhuishoudkundige condities die woningbouw mogelijk maken een goede waterkwaliteit, ontwikkeling van de ecologische potenties van het water en het ontwikkelen van een watersysteem dat bijdraagt aan een kwalitatief hoogstaande woonomgeving. Ook de recreatieve betekenis van het water speelt een belangrijke rol. Om dat alles te bereiken maar ook om het project technisch mogelijk



te maken zijn een aantal waterhuishoudkundige ingrepen nodig. Hierop wordt in paragraaf 7.3. nader ingegaan.

#### **5.11. Beeldkwaliteit**

Voor de te realiseren woon- en werklocaties in Burmaniapark wordt uitgegaan van een hoge "beeldkwaliteit"; het plangebied moet zó worden ingericht dat degenen die er wonen en/of werken en de bezoekers de verschijningsvorm positief zullen waarderen. Voor "beeldkwaliteit" bestaat geen recept, maar er zijn wel een aantal specifieke kwaliteiten die in het algemeen bijdragen aan een hoge "beeldkwaliteit".

Die specifieke kwaliteiten zijn met name:

- een duidelijke structuur;
- een eigen identiteit;
- een hoge belevingswaarde.

##### ***Een duidelijke structuur***

Een heldere ruimtelijke opbouw draagt er toe bij dat men zich goed kan oriënteren en men zich een ruimtelijke voorstelling van een gebied kan vormen. Men vindt er dan beter de weg, en men voelt zich daardoor meer "thuis". Aan een duidelijke ruimtelijke structuur dragen onder meer bij:

- *de aanwezigheid van structurende routes.*  
Hoofdwegen, straten, fietspaden etc. vormen de hoofdruimten in de wijk, en werken als zodanig structurend.
- *de herkenbaarheid van de verschillende routes.*  
Als de belangrijkste routes, straten en wegen duidelijk van elkaar te onderscheiden zijn draagt dat bij aan de duidelijkheid van de ontsluitingsstructuur. Daarvoor is het gewenst dat elke route wordt gekenmerkt door een specifiek en min of meer continu ruimtelijk beeld.
- *een duidelijke groenstructuur.*  
De dooradering van een gebied met herkenbare lineaire elementen, zoals een groenzone of een waterpartij draagt bij aan de duidelijkheid van de ruimtelijke structuur.
- *de aanwezigheid van herkenningspunten.*  
Herkenningspunten worden gevormd door opvallende objecten op plekken die vanuit een ruime omgeving goed waarneembaar en herkenbaar zijn. Ze markeren bij voorkeur belangrijke plekken of knooppunten (punten waar belangrijke routes elkaar ontmoeten).

### ***Een eigen identiteit***

Met identiteit wordt hier bedoeld: een herkenbare eigenheid van het gebied. Het is een kwaliteit als een gebied zich zichtbaar onderscheidt van andere woon- en werklocaties. Identiteit kan onder meer worden ontleend aan:

- specifieke landschappelijke kenmerken, zoals waterlopen, hoogteverschillen, een kenmerkende (streekeigen) vegetatie, oorspronkelijke verkavelingen die in het bebouwingspatroon nog zichtbaar zijn;
- karakteristieke bebouwing; dit geldt voor streekeigen of historische bebouwing, maar kan ook gelden voor nieuwe bebouwing, die een duidelijk stempel op een gebied kan drukken;
- karakteristiek kleur- en materiaalgebruik, wat voor zowel traditionele (streekeigen) bebouwing als voor nieuwe bebouwing kan gelden;
- karakteristieke ruimtevormen; herkenbare vormen van pleintjes of profielen van straten, die bijdragen aan het eigen gezicht van een bebouwd gebied;
- beeldbepalende objecten; opvallende gebouwen (of andere objecten, zoals een brug of een grote boom) op zichtbare locaties kunnen een duidelijk stempel op een gebied drukken.

### ***Een hoge belevingswaarde***

Als het gaat om "beeldkwaliteit" is het van belang dat de wijk er mooi, aantrekkelijk uitziet. De belevingswaarde wordt onder meer bepaald door:

- *de architectonische kwaliteit*; daarbij moet bedacht worden dat de indruk van de verschijningsvorm vooral wordt bepaald door de architectonische kwaliteit op de meest zichtbare locaties; de *beeldbepalende locaties*;
- *de vorm van de openbare ruimten*; van belang zijn de proporties en de "compositie" van afzonderlijke ruimten en de opeenvolging van openbare ruimten in een gebied (de ruimtelijke samenhang);
- *de inrichting van de openbare ruimten*; daarbij zijn de bestrating, de beplanting (met name de bomen, die veel kunnen bijdragen aan het ruimtelijk beeld), de straatverlichting en het straatmeubilair van belang;

- *variatie in straatbeelden en plekken*; voldoende afwisseling en verrassing is nodig om te voorkomen dat de buurt als saai wordt ervaren (maar tevéél variatie doet afbreuk aan de structuur en de identiteit);
- *beheer en onderhoud*; het beeld van de openbare ruimte kan sterk worden geschaad door onzorgvuldig beheer, te weinig onderhoud, en door *beeldverstorende elementen* (zoals trafohuisjes, lelijke garagedeuren, slordige erfafscheidingen, parkeerconcentraties) op beeldbepalende locaties.

De bovengenoemde algemene principes voor beeldkwaliteit worden geconcretiseerd in een tweetal beeldkwaliteitsplannen. De beeldkwaliteitseisen voor Burmaniapark worden beschreven in het beeldkwaliteitsplan "Burmaniapark-Vrijburgh". Daarnaast maakt het bestaande lint Nijtap-Folgeren deel uit van het beeldkwaliteitsplan "Het Noord". Deze twee beeldkwaliteitplannen zullen als richtlijn dienen bij de vormgeving van de bebouwing. De gemeenteraad heeft de beeldkwaliteitplannen vastgesteld. Op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Bouwverordening dienen bouwplannen door de welstandscommissie aan de beeldkwaliteitplannen te worden getoetst. Op grond hiervan zal een bouwvergunning worden geweigerd indien een bouwplan in strijd is met het beeldkwaliteitplan.

In de voorschriften van dit bestemmingsplan zijn enkele van de bovengenoemde algemene uitgangspunten opgenomen. Daarbij is een verwijzing opgenomen naar de beeldkwaliteitplannen.

## 6. JURIDISCHE ASPECTEN

### 6.1. Algemeen

Het bestemmingsplan Burmaniapark-Vrijburgh, plandeel Burmaniapark, bestaat uit een kaart en de voorschriften. In deze paragraaf wordt na een korte uitleg over de aard van het bestemmingsplan ingegaan op de betekenis van de kaart en de systematiek en de inhoud van de voorschriften.

### 6.2. Hoofdopzet

Het bestemmingsplan Burmaniapark-Vrijburgh, plandeel Burmaniapark, is opgezet als een gedetailleerd bestemmingsplan in de zin van artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Omdat behoefte bestaat inzicht te geven over de manier waarop het gemeentebestuur het ruimtelijk beleid in het gehele plangebied zal realiseren, is als extra element een "beschrijving in hoofdlijnen" toegevoegd.

### 6.3. Kaart

De plankkaart bestaat uit één blad. Op de kaart zijn alle bestemmingen weergegeven, door middel van een combinatie van begrenzingen, letteraanduidingen, arceringen en/of kleur. Bij de opzet van de kaart is als leidraad aangehouden de nota "Bestemmingsplankaarten, codering, arcering en kleur" van de Werkgroep Kleuren en Tekens op Stedenbouwkundige Plannen van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. De materiële inhoud van de bestemmingen is in de voorschriften opgenomen.

De kaart geeft geen gedetailleerd beeld van de in werkelijkheid te realiseren situatie. Op de kaart zijn in de uit te werken bestemming alleen de belangrijkste structuurbepalende elementen schematisch aangegeven. De gedetailleerde bestemmingen zijn in beginsel zo globaal mogelijk op de kaart aangegeven, een en ander is evenwel afhankelijk van de aard van de onderscheiden bestemmingen.

Diverse symbolen op de kaart hebben betrekking op aanwijzingen voor de inrichting van het bestemmingsplan. Deze aanwijzingen zijn in de voorschriften (artikel 1) opgenomen.

#### **6.4. Voorschriften algemeen**

De voorschriften bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige of op te richten bouwwerken.

De voorschriften zijn onderverdeeld in een viertal paragrafen. De artikelen uit deze paragrafen worden hierna toegelicht.

#### **6.5. Beschrijving in hoofdlijnen**

De gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling wordt met behulp van de in de voorschriften opgenomen beschrijving in hoofdlijnen (paragraaf I, artikel 1) geïntegreerd in de voorschriften; deze beschrijving in hoofdlijnen wordt gehanteerd als toetsingskader bij aanvragen.

In de beschrijving in hoofdlijnen (bih) is een aantal hoofdelementen van het gewenste ruimtelijk beleid c.q. de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven.

De bih geeft een aantal regels betreffende onder meer de ruimtelijke structuur, het woongebied, de zone bedrijven en detailhandel, de woon-werk-zone, de zone voorzieningen en duurzaam bouwen.

#### **6.6. Toelichting op de overige artikelen**

Paragraaf II bevat drie artikelen, die van belang zijn voor een goede interpretatie van het bestemmingsplan.

Artikel 2 geeft de betekenis aan van de belangrijkste begrippen welke in de voorschriften gebruikt worden. Hierdoor wordt de duidelijkheid en daarmee de rechtszekerheid vergroot.

Artikel 3 geeft aan hoe bepaalde maten moeten worden gemeten.

Artikel 4 geeft bepalingen die rechtstreeks voortvloeien uit de Wet geluidhinder. De bepalingen zijn met name van belang bij nieuwbouw van geluidsgevoelige objecten (woningen).

Paragraaf III bevat bepalingen die direct verband houden met de op de kaart voorkomende bestemmingen. Ieder artikel is onderverdeeld in bestemmingsbepalingen en realiserings- en bebouwingsvoorschriften.

Artikel 5 betreft gronden die zijn bestemd voor "Wonen". Bij de verwezenlijking van deze bestemming dient rekening gehouden te worden met de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 1). De ruimtelijke hoofdstructuur van

deze bestemming is vastgelegd in de beschrijving in hoofdlijnen en de plankaart. De erven van deze woningen mogen onder bepaalde voorwaarden ten dele worden bebouwd. In de erfbebouwingsregeling is aansluiting gezocht bij het bepaalde in het vigerende bestemmingsplan.

Artikel 6 bevat bepalingen over de gronden die zijn bestemd voor "Vrijstaande of aaneengesloten woningen". Het betreft hier stroken met bestaande bebouwing. Op deze gronden zijn uitsluitend vrijstaande woningen of twee-onder-één-kap woningen toegestaan. De erven van deze gronden mogen onder bepaalde voorwaarden worden bebouwd met bijgebouwen. In de erfbebouwingsregeling is aansluiting gezocht bij het bepaalde in het vigerende bestemmingsplan.

Artikel 7 bevat bepalingen over de bestemming "Wonen en werken". Binnen deze bestemming zijn onder meer woningen in combinatie met relatief kleinschalige, lichte bedrijven (milieucategorieën 1 en 2) toegelaten. Woningen mogen uitsluitend binnen een op de kaart aangegeven zone worden gebouwd. Bij realisering van de bestemming dient rekening te worden gehouden met het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen.

Artikel 8 regelt de bestemming "Bedrijven". Deze bestemming is toegelaten in een strook langs de Noorderhogeweg. De gronden binnen deze bestemming zijn met name bedoeld voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2, en detailhandelsbedrijven in auto's.

Artikel 9 bevat bepalingen over de bestemming "Gemengde doeleinden". Binnen deze bestemming zijn onder meer maatschappelijke doeleinden, kantoren, bedrijven in milieucategorie 1 en dienstverlening toegelaten. Bepaald is dat de thans bestaande activiteiten mogen worden voortgezet, en dat de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte in beperkte mate en onder (in het artikel opgenomen) voorwaarden mag worden uitgebreid.

Artikel 10 bevat bepalingen over de bestemming "Bouw- en aannemingsbedrijven". Deze bestemming is gelegen binnen de bestaande lintbebouwing. Voor deze bestemming is bepaald dat de thans bestaande activiteiten mogen worden voortgezet, en dat de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte in beperkte mate en onder (in het artikel opgenomen) voorwaarden mag worden uitgebreid.

Artikel 11 regelt de bestemming van de gronden ten behoeve van hoofdwatertransportleidingen. Voor zover de belangen van deze bestemming zulks gedogen, mogen ook bouwwerken ten behoeve van andere (secundaire) bestemmingen worden gebouwd.

Artikel 12 regelt de bestemming van de gronden ten behoeve van een gastransportleiding. Voor zover de belangen van deze bestemming zulks gedogen, mogen ook bouwwerken ten behoeve van andere (secundaire) bestemmingen worden gebouwd.

Artikel 13 bevat bepalingen over de gronden die zijn bestemd voor verkeersdoeleinden. Deze gronden zijn bestemd voor wegen met een stroomfunctie. Op deze gronden mogen slechts kleine gebouwen worden opgericht.

Artikel 14 bevat bepalingen over gronden die zijn bestemd voor de meer structurele groenvoorzieningen, inclusief water.

Paragraaf IV bevat bepalingen welke op de bestemmingsbepalingen van toepassing zijn.

Artikel 15 geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid (op grond van artikel 15 WRO) om ten opzichte van bepaalde onderwerpen nadere eisen te stellen. Bij toepassing van de bevoegdheid is het volgen van een bezwarenprocedure voorgeschreven.

Artikel 16 geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid (op grond van artikel 15 WRO) ten aanzien van enkele onderwerpen vrijstelling te verlenen van de voorschriften. De wettelijke mogelijkheid beoogt enige flexibiliteit in de voorschriften aan te brengen.

Artikel 17 bevat de bepalingen omtrent het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken.

Artikel 18 geeft burgemeester en wethouders (op grond van artikel 11 WRO) de bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen. De gevallen waarin dit mogelijk is, zijn in het onderhavige artikel omschreven.

Artikel 19 bevat procedureregels die gevolgd moeten worden indien burgemeester en wethouders voornemens zijn vrijstelling te verlenen, dan wel het plan wensen te wijzigen, en voor zover in de voorschriften naar dit artikel is verwezen.

Artikel 20 geeft aan dat overtreding van de gebruiksbepalingen aangemerkt wordt als een strafbaar feit (overeenkomstig het bepaalde in artikel 59 WRO).

Artikel 21 bevat de overgangsbepalingen. Deze bepalingen hebben ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken en onbebouwde gronden welke op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan reeds gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van het bestemmingsplan.

Artikel 22 geeft de officiële naam aan van het bestemmingsplan.

#### **6.7. Staat van Bedrijfsactiviteiten**

Om te bepalen of bepaalde bedrijven in het plangebied vanuit het oogpunt van milieuhinder toelaatbaar zijn, wordt voor een eerste toetsing in het bestemmingsplan gebruik gemaakt van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is opgenomen als bijlage bij de voorschriften. In deze bijlage is tevens een toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen.



## 7. UITVOERBAARHEIDS-ASPECTEN

### 7.1. Milieuaspecten

#### 7.1.1. Geluidhinder wegverkeer

Het plangebied ligt in de geluidzones van de Noorderhogeweg, de Kletsterlaan en de Nijtap/Folgeren. De 50 dB(A)-contouren van de wegen zijn berekend volgens Standaardrekenmethode II, voor een waarneemhoogte van 4.50 meter (twee bouwlagen). Deze contouren zijn op de plankaart aangegeven als "grens geluidsgevoelige objecten". Tussen deze grens en de bron van het geluid mogen geen woningen gebouwd worden, tenzij kan worden aangetoond dat wordt voldaan aan de in de Wet geluidhinder gestelde normen of aan voor specifieke situaties vastgestelde hogere grenswaarden.

De resultaten van het akoestisch onderzoek d.d. 19-02-'02 zijn opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting. In dit onderzoek is uitgegaan van het toepassen van geluidsarm asfalt (Zoab 6/16) voor de Noorderhogeweg. Het onderzoek wijst uit dat door het aanhouden van afstand in combinatie met afschermdende bedrijfsbebouwing de wettelijke voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de geprojecteerde woningen niet wordt overschreden. Uit bijlage 3 bij het akoestisch rapport blijkt dat één woning in de noordwestelijke hoek van het woongebied een geluidsbelasting zal ondervinden die gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde (50+3 dB(A)); de overige woningen ondervinden een lagere geluidsbelasting. Voor het kunnen bouwen van de woningen behoeft derhalve geen ontheffing te worden aangevraagd.

Hierbij wordt aangetekend dat het denkbaar is dat de woningen eerder worden gerealiseerd dan de afschermdende bebouwing. In het akoestisch rapport is de geluidscontour voor de dan optredende "vrije-veld-situatie" aangegeven (plot 2, waarneemhoogte 4,50 m). Hieruit blijkt dat drie woningen in de noordwestelijke hoek van het woongebied een geluidsbelasting zullen ondervinden die gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde (50+3 dB(A)), en dat één woning (binnen de bestemming W+W) een geluidsbelasting zal ontvangen die circa 1 dB(A) hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Deze geluidsbelasting zal echter pas optreden wanneer de geraamde maximale verkeersbelasting van de Noorderhogeweg zal zijn bereikt, dus aan het eind van de planperiode. Gelet op de grote vraag naar bedrijfskavels en het uitgiftebeleid van de gemeente Smalingerland mag zonder meer worden aangenomen dat de afschermdende bebouwing langs de Noorderhogeweg al ruim voor het eind van de planperiode (2012) gereed zal zijn, met als gevolg dat ter plaatse van deze woning de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai niet zal worden overschreden. Overwegende dat de overschrijding in de praktijk dus niet zal optreden is het niet noodzakelijk geacht voor één woning een ontheffing aan te vragen voor overschrijding van de voorkeursgrenswaarde met 1 dB(A).

### 7.1.2. Milieuhinder van diverse functies en bedrijven

Verschillende langs de bestaande bebouwingslinten aanwezige functies en bedrijven (zie tabel 2) kunnen enige overlast veroorzaken, waardoor het bezwaarlijk kan zijn om op zeer korte afstand daarvan woningen te realiseren. Voor alle gehandhaafde bedrijfsactiviteiten geldt daarom dat woonbebouwing zal worden gerealiseerd op tenminste de afstand die in de tabel is aangegeven; gelet op de aard van de bedrijfsactiviteiten is deze afstand uit milieu-oogpunt voldoende.

Adres	omschrijving	gewenste afstand tot woningen
Kletsterlaan 10	Straatmakersbedrijf	50 meter
Kletsterlaan 18	Autobedrijfje	30 meter

*tabel 2 bestaande bedrijven Burmaniapark*

Binnen de bestemming 'Wonen' kunnen diverse niet-woonfuncties (wegen, groen, tuinen) die behoren tot het woongebied op korte afstand van de desbetreffende bedrijven en functies worden gerealiseerd.

### 7.1.3. Bodem en grondwater

Voor het grootste deel van het plangebied is onderzoek verricht naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grondwater.

De samenvattingen en de conclusies van deze onderzoeken zijn als bijlage 4 bij deze plantoelichting gevoegd. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen aan de gebruiks- c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein behoeven te worden gesteld.

Plaatselijk is echter wel het multifunctionele karakter van de gronden aangetast. Dit houdt in dat indien eventueel vrijkomende grond niet op het terrein zelf zal worden verwerkt, hiervoor een passende bestemming dient te worden gezocht.

## 7.2. Archeologie

De archeologie vormt het onderdeel van de cultuurhistorie van wat zich in de bodem bevindt. Waardevolle cultuurhistorische elementen zijn niet alleen van betekenis voor de wetenschap en het nageslacht, maar het

kan nieuw te ontwikkelen gebieden tevens een identiteit verlenen. Het archeologische erfgoed, het zogenaamde bodemarchief, is echter kwetsbaar.

Om het archeologische erfgoed in de bodem beter te beschermen is in 1992 het verdrag van Valletta opgesteld. Dit verdrag is in 1998 ondertekend door het Nederlandse parlement. Het verdrag bepaalt dat archeologische waarden voortaan als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet dienen te worden meegewogen en waar mogelijk ontzien.

In juli 2001 is door archeologische adviesbureau RAAP een inventariserend archeologisch onderzoek gedaan voor een aantal gebieden in de gemeente Smallingerland, waaronder het plangebied Burmaniapark (zie bijlage 5: RAAP-rapport: Bestemmingsplannen Drachtstervaart en Burmaniapark-Vrijburgh, gemeente Smallingerland; een inventariserend onderzoek, september 2001).

Op grond van landschappelijke en bodemkundige factoren werd de kans op aanwezigheid van archeologische vindplaatsen reëel geacht. Daarnaast werd verwacht dat in het verleden waarschijnlijk ontginningactiviteiten hebben plaatsgevonden die tot bodemverstoringen hebben geleid.

Het onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een veldonderzoek.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de oorspronkelijke bodemopbouw in het plangebied zodanig is verstoord dat nauwelijks nog archeologische sporen bewaard zullen zijn gebleven. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen en een archeologisch vervolgonderzoek wordt niet nodig geacht.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat archeologie geen rol speelt bij de ontwikkeling van Burmaniapark.

### **7.3. Waterhuishouding**

#### ***Bestaande situatie***

Het nieuwe woongebied kenmerkt zich - net als Fennepark – door de zandige ondergrond met op geringe diepte een laag keileem. Hierdoor kan het in de winter erg nat zijn en kunnen in de zomer de grondwaterstanden diep wegzakken. De bestaande afwateringsstructuur is globaal van noordoost naar zuidwest. De slootafstand varieert van 50 tot 100 m. Op veel percelen zijn greppels aangelegd. Het nieuwe woongebied ligt in één peilgebied met het peil van NAP 0,05 m.

Het huidige oppervlaktewatersysteem staat op een aantal plaatsen in contact met watergangen buiten het plangebied.

***Waterhuishoudkundige inrichting nieuwe woongebied***

Voor zowel het plangebied Burmaniapark als het gebied aan de overzijde van de weg Nijtap/Folgeren (Vrijburgh) is een samenhangende watervisie ontwikkeld. Het nieuwe woongebied krijgt een zo goed als gesloten watersysteem. Aan de noordzijde blijft eventueel een klein landbouwgebied afwateren via het nieuwe woongebied. Hierover zal nog overleg met het waterschap worden gevoerd. Ten westen van het nieuwe woongebied worden een tweetal afwateringsgebieden in zuidwestelijke richting afgeleid. Beide gebieden wateren nu via het plangebied af.

De afwatering van het nieuwe woongebied zal plaatsvinden in zuidwestelijke richting, een en ander overeenkomstig de huidige situatie. De watergangenstructuur binnen het woongebied is noordoost-zuidwest gericht en komt daarmee overeen met het bestaande verkavelingspatroon. De overwegend parallel verlopende watergangen zijn in de dwarsrichting verbonden door verzamelwatergangen. In principe worden er geen ondiepe sloten aangelegd of in stand gehouden in het gebied; er ligt een waterloop van enige omvang of er ligt een wadi. Circa 10 % van het oppervlaktewater heeft een diepte van 1,50 m of dieper zodat vis goed kan overwinteren. In het systeem komen geen dode einden voor.

De oevers van de watergangen worden natuurvriendelijk ingericht. Het gebruik van beschoeiing wordt zo veel mogelijk voorkomen. Kruisingen van water en wegen worden bij voorkeur als brug uitgevoerd. Een en ander zal worden afgestemd met de ecologische inrichting.

***Peilkeuze***

Het waterpeil wordt afgestemd op de nieuwe gebruiksfunctie. Dit betekent dat een drooglegging van ten minste 1,0 m dient te worden gerealiseerd. Het oppervlaktewaterpeil zal worden bepaald op basis van de watervisie. Een opdeling in meerdere peilgebieden wordt niet overwogen. Dit betekent dat het huidige lage peilgebied (NAP 0,05/-0,30m) komt te vervallen. Ter plaatse dient te worden opgehoogd. Op de grens van het nieuwe woongebied met in- en uitgaande watergangen worden stuwen geplaatst. Er dient nog een keuze te worden gemaakt voor de wijze van peilbeheer (vast of variabel), af te stemmen met het peilbeheer in het noordelijk gelegen landbouwgebied.

***Circulatie***

In langdurig droge zomerperioden treedt vaak stilstaand water op. Dit beïnvloedt de waterkwaliteit sterk negatief. Om de waterkwaliteit te verbeteren wordt circulatie van het water in deze perioden mogelijk gemaakt. De structuur van het oppervlaktewatersysteem is afgestemd op deze circulatie.

***Afvoer en behandeling van regenwater***

In principe wordt alle neerslag afkomstig van verhard oppervlak binnen het gebied geborgen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van goten en greppels en/of wadi's en van het oppervlaktewatersysteem. Het oppervlaktewatersysteem kan een maatgevende bui goed verwerken zonder dat enige vorm van overlast ontstaat.

Er wordt naar gestreefd alle neerslag van potentieel verontreinigde oppervlakken via een bodempassage te reinigen voordat het afgevoerd wordt naar oppervlaktewater. Dit geldt zowel voor de woongebieden, als voor de zones voor bedrijven. Ook hier geldt dat het regenwater afkomstig van verhard oppervlak over het verharde oppervlak wordt afgevoerd. De zone voor bedrijven en de wegen dienen daartoe onder verhang te worden aangelegd.

Over de afvoer en behandeling van regenwater dient nog overleg met het waterschap te worden gevoerd.

**7.4. Economische uitvoerbaarheid**

Een exploitatieopzet voor dit plan wijst uit dat het bestemmingsplan in financieel-economische zin haalbaar kan worden geacht. Een samenvatting van de exploitatie-opzet is in een separate bijlage opgenomen.

## 8. OVERLEG EN INSPRAAK

### 8.1. Overleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Burmaniapark-Vrijburgh, waarop het voorliggende plan is gebaseerd, is in juni 2001 in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 voorgelegd aan de provinciale Commissie van overleg (waarin vertegenwoordigd de Provinsje Fryslân, de Inspecties voor Ruimtelijke Ordening, Volkshuisvesting en Milieuhygiëne, het ministerie van LNV, het ministerie van Economische Zaken, de Rijksdienst voor de Monumentenzorg) en aan diverse andere instanties. Het advies van de Commissie van Overleg is opgenomen in bijlage 1a. In dat advies zijn tien vragen gesteld die beantwoord dienden te worden om te kunnen anticiperen op het voorliggende bestemmingsplan. De beantwoording van die tien vragen is opgenomen in bijlage 1b. De overige overlegreacties op het voorontwerp en de gemeentelijke reactie daarop zijn opgenomen in bijlage 6.

### 8.2. Inspraak

Na publicatie in de gemeentelijke informatierubriek Breeduit in de Drachtster Courant van 8 juni 2001 heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan Burmaniapark-Vrijburgh vanaf 11 juni 2001 ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Daarbij is een inloopavond georganiseerd, een informatie/inspraakavond belegd en is gelegenheid geboden tot schriftelijke inspraak.

Voor de inloopavond, die op 25 juni 2001 in zalencentrum Vreewijk aan de Folgeren plaatsvond, zijn ruim 80 aanwonenden van het plangebied schriftelijk uitgenodigd. Er waren infopanelen over het plan ingericht en er waren vertegenwoordigers van de gemeente aanwezig voor het geven van informatie en het noteren van vragen of inspraakreacties. Van de geboden gelegenheid om kennis te nemen van de plannen en vragen te stellen of opmerkingen te maken is de hele avond door (van 19.30 tot 22.00 uur) ruim gebruik gemaakt. Veel vragen konden ter plekke worden beantwoord. Een aantal vragen en de meer algemene reacties zijn op papier gezet, teneinde in het verdere traject te worden meegenomen.

Op 2 juli 2001 is in het gemeentehuis een informatie- en inspraakavond gehouden. Op die avond waren ruim zestig aanwezigen: omwonenden van het plangebied, belangstellenden voor toekomstige woningbouw en andere geïnteresseerden.

Van de gelegenheid om per brief in te spreken, is door niemand gebruik gemaakt.

Op de inspraakreacties die op de inloopavond en de inspraakzitting naar voren zijn gebracht wordt ingegaan in de "Notitie overleg en inspraak" die is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting.

### **8.3. Wijziging bij vaststelling**

Het ontwerp-bestemmingsplan Burmaniapark-Vrijburgh, plandeel Burmaniapark heeft vanaf 28 april 2003 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode 1 zienswijze met betrekking tot dit plan bij de gemeente ingediend. Deze zienswijze is ongegrond verklaard.

Wel zijn in de voorschriften enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht. Het betreft onder meer de volgende wijzigingen:

- In artikel 5, lid A2 onder i 3 is "4,5 m" gewijzigd in "5,5 m";
- Aan artikel 5, lid B onder 1 wordt met de letter e. toegevoegd:
  - e. lid A 2 onder i 1, voor het bouwen op een afstand van ten minste 3 meter achter (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van de woning, mits dat in overeenstemming is met vastgesteld welstandsbeleid (Beeldkwaliteitplan).