

Bestemmingsrapport



Kenmerk De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten
Datum 28-12-2020

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	0090100000600076
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	67,0 m ²
Bouwjaar	1984
Aantal verblijfsobjecten	2
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0090010000653384
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	57,00 m ²
Adres	De Twee Gebroeders 203
Postcode	9207CL
Plaats	Drachten

Bestemmingsplan

Naam plan	Partiële herziening Wonen-werken en Werk aan huis
Type plan:	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Smallerland
IMRO-idn	NL.IMRO.0090.PP2014GSL001-0401
Datum vastgesteld	17-03-2015
Enkelbestemming	
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing

Visualisatie



Legenda

Bestemmingsplan

Bestemmingsplangebied

-  Bestemmingsplangebied
-  Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

-  Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
-  Besluitgebied overig

Enkelbestemming

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied
-  Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

-  leiding
-  waarde
-  waterstaat
-  overig

Gebiedsaanduiding

-  Geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  veiligheidszone
-  milieuzone
-  wro-zone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzones
-  overige zone
-  overig

Funcctieaanduiding

-  Functieaanduiding

Bouwvlak

-  Bouwvlak

Bouwaanduiding

-  Bouwaanduiding

Maatvoering

-  Maatvoering

Figuur

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  Hartlijn leiding
-  relatie

Kadastrale grenzen

Kadastralegrenzen

-  Definitief
-  Administratief
-  Voorlopig

Perceelnummers

-  Perceelnummer

Bijpijlen

-  Bijpijlen

Raadsbesluit bestemmingsplan Partiële herziening Wonen-werken en werk aan huis

VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN PARTIËLE HERZIENING WONEN-WERKEN EN WERK AAN HUIS

De gemeenteraad van de gemeente Smallingerland;

overwegende dat het ontwerp-bestemmingsplan "Partiële herziening Wonen-werken en werk aan huis" overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van vrijdag 25 april 2014 gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat tegen het ontwerp-bestemmingsplan zienswijzen zijn ingebracht;

dat burgemeester en wethouders de behandeling van de zienswijze hebben gemotiveerd in de "Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Partiële herziening Wonen-werken en Werk aan huis" die als bijlage aan het raadsvoorstel van 17 maart 2015 is gehecht;

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

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 maart 2015;

dat de gemeenteraad op 17 maart 2015 een motie heeft aangenomen, die als bijlage aan dit besluit is gehecht;

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

B E S L U I T:

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

4. met inachtneming van het bovenstaande, het bestemmingsplan "Partiële herziening Wonen-werken en werk aan huis" gewijzigd vast te stellen;
5. op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan "Partiële herziening Wonen-werken en werk aan huis"

Aldus vastgesteld door de raad, voornoemd
in zijn openbare vergadering van 17 maart 2015;

griffier

voorzitter

MOTIE

De gemeenteraad, in vergadering bijeen op 17 maart 2015;

overwegende dat:

- enkele woningen aan 't Deel op dit moment, in strijd met het geldende bestemmingsplan, alleen worden gebruikt voor wonen, niet in combinatie met werken;
- de raad op 5 februari 2013 heeft ingestemd met de door het college voorgestelde beleidslijn te komen tot een verruiming van wonen-werken op toen aangewezen locaties, waaronder 't Deel;
- de partiële herziening 'wonen-werken en werken aan huis', die van 25 april 2014 tot en met 5 juni 2014 ter inzage heeft gelegen, is vastgesteld;
- naar aanleiding van zienswijzen en de beraadslagingen in deze raad de strook aan 't Deel met bestemming wonen-werken van het bestemmingsplan Drachten De Swetten, vastgesteld op 29 juni 2010, geen deel meer uitmaakt van die partiële herziening;
- de illegale situatie aan 't Deel dientengevolge niet gelegaliseerd wordt;
- de raad dit voor huidige bewoners onwenselijk acht;

roept het college op:

- voor de bewoners van de woningen aan 't Deel met bestemming 'wonen-werken', die daar op 9 december 2014 woonden in strijd met het bestemmingsplan een oplossing te realiseren;
- tevens een dergelijke oplossing te realiseren voor de kopers van de particulier die op die datum een omgevingsvergunning had om vier woningen te realiseren op die locatie;
- deze oplossingen in ieder geval niet overdraagbaar te laten zijn voor toekomstige gebruikers;

en gaat over tot de orde van de dag.

Namens de fractie van de ChristenUnie,

Jouke de Jong

Namens de fractie van de PvdA,

Dinie Mulder

TOELICHTING

Naar aanleiding van de op 5 februari 2013¹ door de raad vastgestelde beleidslijn voor verruiming van wonen-werken aan onder andere 't Deel, heeft van 25 april tot en met 5 juni 2014 een partiële herziening van diverse bestemmingsplannen ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van zienswijzen en bespreking in de raad, is locatie 't Deel met bestemming wonen-werken van bestemmingsplan 'Drachten De Swetten', buiten die partiële herziening gevallen. Dat betekent dat de illegale situatie aan 't Deel niet gelegaliseerd wordt. Omdat de raad door zijn besluitvorming op 5 februari 2013 mogelijk bij heeft gedragen aan de opgewekte verwachtingen, vindt hij het wenselijk iets te betekenen voor de *huidige* bewoners. Dat doet hij middels deze oproep aan het college.

¹ <http://smallingerland.raadsinformatie.nl/document/180721/1>

- De peildatum van 9 december 2014 (datum van behandeling tijdens Het Debat) is gekozen, omdat het potentiële gebruikers vanaf toen duidelijk had kunnen zijn dat het niet tot legalisering zou komen.
- De niet-overdraagbaarheid is opgenomen om expliciet duidelijk te maken dat het de raad gaat om een oplossing voor de *huidige* bewoners en de mogelijke verwachtingen die richting hen zijn gewekt. Die verwachtingen zijn richting toekomstige bewoners in ieder geval niet gewekt, zodat die niet vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad.
- Er is tot slot expliciet voor gekozen om niet als raad dwingend en in detail de wijze van uitvoering aan het college mee te geven. Het college houdt zo, binnen de door de raad in deze motie aangegeven kaders, de ruimte zelf in uitvoerende zin tot een (maatwerk)oplossing te komen.

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Toepassingsregels

De regels, zoals genoemd in de artikel 2 zijn van toepassing op de volgende bestemmingsplannen:

1. Bestemmingsplan Burmaniapark, vastgesteld 7 mei 2013;
2. Bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld 11 juni 2013;
3. Bestemmingsplan Kleine kernen noord, vastgesteld 10 januari 2012;
4. Bestemmingsplan Kleine kernen oost, vastgesteld 4 oktober 2011;
5. Bestemmingsplan Kleine kernen west, vastgesteld 12 juni 2012;
6. Bestemmingsplan Drachten De Trisken – Himsterhout, vastgesteld 8 september 2009;
7. Bestemmingsplan Drachten De Drait – Morrapark, vastgesteld 11 mei 2010;
8. Bestemmingsplan Bedrijventerrein Noorderhogeweg Drachten, vastgesteld 5 juli 2011;
9. Bestemmingsplan Drachten De Folgeren – Fennepark, vastgesteld 1 april 2008;
10. Bestemmingsplan Drachten De Swetten, vastgesteld 29 juni 2010;
11. Bestemmingsplan De Singels, vastgesteld 6 oktober 2009;
12. Bestemmingsplan De Bouwen, vastgesteld 9 maart 2010;
13. Bestemmingsplan Drachten Noord-Oost, vastgesteld 1 juni 2010;
14. Bestemmingsplan De Wiken – De Venen, vastgesteld 2 februari 2010;
15. Bestemmingsplan Drachten – Folgeralaan, vastgesteld 3 april 2012;
16. Bestemmingsplan Centrum Drachten, vastgesteld 6 september 2011;
17. Bestemmingsplan De Bouwen – locatie Bouwakker – Haverstuk (voormalige garage Lammers), vastgesteld 29 juni 2010;
18. Kantorenpark Drachten en Bedrijvenpark Noordoostkwadrant, vastgesteld 11 juni 2013;
19. Bestemmingsplan Drachtstervaart, vastgesteld 11 juni 2013;
20. Bestemmingsplan Drachten – Woon- en zorglocatie De Lauwers', vastgesteld 5 juli 2011;
21. Bestemmingsplan Drachtstervaart – Uit te werken, vastgesteld 14 januari 2014.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSGEEL

Artikel 2 Aanpassingen

1. Dat voor de in artikel 1 genoemde bestemmingsplannen waar woon-werk locaties in voorkomen, in de bestemmingen "Wonen-Werken" en "Gemengd - 1", met uitzondering van "Kantorenpark Drachten en Bedrijvenpark Noordoostkwadrant", voortaan geldt dat wonen **al dan niet** in combinatie met de toegestane bedrijfsactiviteiten is toegestaan;
2. Dat voor de in artikel 1 genoemde bestemmingsplannen waar wonen is toegestaan, voortaan wonen in combinatie met werk aan huis is toegestaan;
3. Dat voor de in artikel 1 genoemde bestemmingsplannen waar wonen is toegestaan, voortaan de volgende begrippen gelden voor "werk aan huis", "webwinkel" en "persoonlijke dienstverlening":
 - a. werk aan huis: "beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, **waaronder begrepen persoonlijke dienstverlening en webwinkels**, of hiermee naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning **en bijbehorende bebouwing** zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;"

- b. webwinkel: "het verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er geen sprake is van voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom";
 - c. persoonlijke dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan personen, zoals kapper, pedicure, manicure, of schoonheidsspecialist;
4. dat voor de in artikel 1 genoemde bestemmingsplannen waar wonen is toegestaan, voortaan de volgende specifieke gebruiksregels voor "werk aan huis" gelden:
- a. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor werk aan huis, waarvan:
 - de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 30% van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel;
 - de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 50 m² ;
 - de activiteiten op grond van de Wet milieubeheer vergunnings- of meldingsplichtig zijn;
 - **de activiteiten worden uitgeoefend door een ander dan de hoofdbewoner van het perceel;**
 - **de hoofdbewoner personeel in dienst heeft;**
 - omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden;
 - detailhandel onderdeel vormt, waarbij goederen worden verhandeld die ergens anders worden gemaakt of verwerkt, **hieronder niet begrepen webwinkels** ;
 - verkeers- of parkeeroverlast kan worden ondervonden.
5. Dat voor de in artikel 1 genoemde bestemmingsplannen waar wonen is toegestaan, voortaan de volgende afwijkingsregel van de specifieke gebruiksregels voor "werk aan huis" geldt:
- a. **Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de specifieke gebruiksregels voor werk aan huis en toestaan dat de hoofdbewoner bij het uitoefenen van werk aan huisactiviteiten personeel in dienst heeft, op voorwaarde dat:**
 - **omwonenden geen onevenredig veel hinder ondervinden van de activiteiten;**
 - **geen verkeers- of parkeeroverlast kan worden ondervonden.**
 - b. **Beoordelingscriteria: Een omgevingsvergunning als hierboven bedoeld kan slechts worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:**
 - **de milieusituatie;**
 - **de verkeersveiligheid;**
 - **de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.**
6. Dat voor de in artikel 1 genoemde bestemmingsplannen met dit besluit de geldende regelingen ten aanzien van woon-werk locaties, werk aan huis en daarmee vergelijkbare regelingen vervallen.

Plan: Partiële herziening Wonen-werken en Werk aan huis

Status: vastgesteld

Plantype: bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.0090.PP2014GSL001-0401

Bijlage bij Toelichting

Bijlage 1 Inspraaknota

Bijlage 2 Raadsstukken vaststelling

Plan: Partiële herziening Wonen-werken en Werk aan huis

Status: vastgesteld

Plantype: bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.0090.PP2014GSL001-0401

Toelichting

Herziening

De onderhavige partiële herziening heeft betrekking op diverse bestemmingsplannen, zoals genoemd op bladzijde 2. Deze bestemmingsplannen zijn digitale bestemmingsplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het mogelijk om een partiële herziening vast te stellen.

De partiële herziening heeft tot doel enerzijds de regeling voor werk aan huis te actualiseren. Anderzijds wordt de regeling voor de woon-werk locaties aangepast, in die zin dat er op deze locaties

ook uitsluitend mag worden gewoond.

De regeling is bedoeld om de verhuurbaarheid en/of verkoopbaarheid van woon-werkkavels te verbeteren en om mogelijke leegstand te voorkomen.

De onderliggende bestemmingen blijven ongewijzigd, de genoemde regelingen worden op onderdelen aangepast en aangevuld.

Dat betekent dat in deze toelichting niet hoeft te worden ingegaan op beleid en omgevingsaspecten.

Wonen-werken

Werk is een speerpunt uit het collegeprogramma 2010-2014. Verschillende bestemmingsplannen bieden ruimte aan woon-werk locaties. Er is echter een mismatch tussen enerzijds de mogelijkheden die bestemmingsplannen bieden en anderzijds de behoefte uit de markt, hetgeen blijkt uit de slechte verkoopbaarheid van deze kavels. De verkoopbaarheid zou verbeteren als er op deze locaties ook uitsluitend gewoond mag worden, zonder de verplichte combinatie met 'werk'. Deze partiële herziening past de woon-werk regeling aan in die zin dat uitsluitend wonen ook toegestaan wordt.

Werk aan huis

De werk aan huis regeling heeft actualisatie. Er bestond geen regeling voor webwinkels. Dit wordt nu opgenomen in de werk aan huis regeling. Hierin wordt ook een aanvulling opgenomen dat de hoofdbewoner het beroep aan huis uitoefent en dat hij bij recht geen personeel in dienst mag hebben. Er wordt een afwijking opgenomen voor het in dienst hebben van personeel, onder voorwaarde dat de activiteiten geen onevenredige belastende invloed op de woonomgeving hebben.

Exploitatieplan

Omdat in de voorliggende partiële herziening geen ontwikkelingen bij recht worden toegestaan waarvoor de gemeente kosten moet maken, is het opstellen van een exploitatieplan in de zin van de Wro niet aan de orde.

Procedure

Deze partiële herziening is in het kader van het wettelijk vooroverleg (het Overleg ex artikel 3.1.1 Bro) voor een reactie voorgelegd aan een aantal instanties en heeft ter inzage gelegen voor inspraak. De binnengekomen reacties zijn in bijlage 1 samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Dit leidt niet tot aanpassingen van de partiële herziening.

Vervolgens is de partiële herziening op basis van de wettelijke voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een zienswijze ontvangen. Dit heeft geleid tot een gewijzigde vaststelling van de partiële herziening. Hierbij is de woon-werklocatie aan 't Deel uit het plangebied verwijderd. De raadsstukken van de vaststelling zijn opgenomen in bijlage 2.



Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Actualiteit: maandelijks

Identificatie gebouw

Identificatienummer van het gebouw.

Type

Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.

Gebouw status

De status van het gebouw.

Oppervlakte grondvlak

Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.

Bouwjaar

Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.

Aantal verblijfsobjecten

Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.

Aantal gebruiksdoelen

Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.

Identificatie gekozen verblijfsobject ¹

Identificatienummer van het verblijfsobject.

Status

Status van het verblijfsobject.

Gebruiksdoel

Functie van het verblijfsobject.

Vloeroppervlak

Totaal vloeroppervlak in m2 van het verblijfsobject.

Adresgegevens

Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- [Bestemmingsrapport](#) een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- [Percelenrapport](#) een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- [Eigenarenrapport](#) een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- [Hypotheekrapport](#) een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.