

Overleg en inspraak bestemmingsplan "De Drait - Morrapark"

1 Overleg

Het bestemmingsplan is voor het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening verzonden aan een aantal instanties. Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

1. Gedeputeerde Staten van Fryslân;
2. VROM-inspectie, regio noord, (ook namens het Ministerie van Defensie);
3. Gasunie;
4. Wetterskip Fryslân;
5. Regionale brandweer;
6. Vitens
7. KPN;
8. Hûs en Hiem;
9. Adviescommissie Wonen Smallingerland (VAC).

Afschriften van de overlegreacties zijn opgenomen in de bijlagen van het voorliggende plan. Gedeputeerde Staten van Fryslân en Hûs en Hiem hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben over het plan. Het VROM-advies is opgesteld namens alle rijksdiensten die bij het overleg zijn betrokken. Op de overige reacties wordt in de genoemde volgorde ingegaan.

1.1 VROM-inspectie

Uit de plankaart blijkt dat het vulpunt van het LPG-tankstation erg dicht naast de hogedruk aardgastransportleiding ligt. Volgens VROM is hierbij sprake van een mogelijke cumulatie van risico's. In de toelichting wordt hier geen aandacht aan besteed.

Voor hogedruk aardgastransportleidingen is nieuw beleid en nieuwe regelgeving in ontwikkeling. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen wordt gebruikt. Dit betekent dat voor het plaatsgebonden risico de 10^{-6} contour dient te worden berekend en het groepsrisico moet worden verantwoord en in het bestemmingsplan moet worden vastgelegd. Om inzicht te verkrijgen in eventuele toekomstige knelpunten wordt geadviseerd de 10^{-6} contour te (laten) bepalen door de Gasunie en het groepsrisico in beeld te laten brengen.

Reactie van de gemeente:

Voor de gemeentelijke reactie wordt verwezen naar punt 1.2 Gasunie en 1.4 Regionale brandweer.

1.2 N.V. Nederlandse Gasunie

Naar verwachting zal het nieuwe externe veiligheidsbeleid in 2009 in werking treden. Ook de aardgastransportleiding(en) maakt onderdeel uit van dit beleid. In het kader van dit beleid is ingegaan op de volgende punten: het groepsrisico, het plaatsgebonden risico en de belemmerde strook

behorende bij de leidingen. Geconstateerd is dat er binnen het plangebied geen of een geringe toename is van het groepsrisico en dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor realisatie van het plan. Ten aanzien van de belemmerde strook wordt opgemerkt dat de aanwezige leiding in het plangebied is gelegen in een bestemming waarin het oprichten van bouwwerken en/of het aanbrengen van beplanting op grond van de regels in het bestemmingsplan is toegestaan. Ten overvloede wordt opgemerkt dat ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding, bouwwerken en/of andere werken binnen een afstand van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding, niet zijn toegestaan zonder schriftelijke toestemming van de leiding gasbeheerder. Gelet hierop wordt geadviseerd om de beoogde regels aan te passen.

Reactie van de gemeente:

Het ligt in de bedoeling van de minister van Vrom, de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (1984)" te vervangen door een Amvb "Externe veiligheid buisleidingen". Uit informatie van het ministerie blijkt, dat het onzeker is of die AmvB in 2009 in werking zal treden. De minister overweegt daarom in afwachting van die AmvB, de genoemde circulaire uit 1984 tussentijds aan te passen.

De aanwezige leiding wordt voorzien van een aparte aanduiding waarbij rekening wordt gehouden met een strook van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de gasleiding (belemmerde strook), waarbinnen geen gebouwen mogen worden gebouwd. Daarnaast worden de als zodanig aangewezen gronden beschermd door een aanlegvergunningstelsel als het gaat om:

- a. het planten van diepwortelende beplantingen of bomen;
- b. het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het op een andere manier ingraven of indrijven van voorwerpen;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.

De aanlegvergunning kan alleen worden verleend als:

- a. geen schade ontstaat aan de gasleiding en/of het doelmatige functioneren van de gasleiding niet in gevaar wordt gebracht;
- b. de veiligheid niet in gevaar wordt gebracht;
- c. hierover advies is gevraagd van de gasleidingbeheerder.

1.3 Wetterskip Fryslân

Niet alle hoofdwatgangen zijn op de plankaarten aangegeven. Omdat deze watgangen een belangrijke af- en doorvoer functie hebben binnen het stedelijke gebied is het wenselijk dat deze waterpartijen een aparte bestemming "Water" krijgen.

Reactie van de gemeente

De mening van Wetterskip kunnen wij delen als het gaat om het grote belang van het water in het plangebied voor zowel de waterberging en -afvoer als vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Het water dient daarom planologisch beschermd te worden. In dit kader is de plankaart voorzien van een duidelijke afgebakende aanduiding, inhoudende dat binnen de grenzen van de aanduiding "Water" deze gebieden voor 90% als water moeten worden ingericht. Daarnaast is voor deze gebieden een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Dit betekent dat er geen werken en werkzaamheden aan de waterpartijen mogen worden verricht zonder een vergunning van het college van burgemeester en wethouders, met de restrictie dat de vergunning pas kan worden verleend nadat advies is ingewonnen bij de waterbeheerder. Hiermee worden de belangen van Wetterskip Fryslân in voldoende mate gewaarborgd. Deze methode van bestemmen heeft als, voordeel dat er binnen de bestemming enige flexibiliteit is in het leggen van de concrete begrenzing. Die regeling, gevoegd bij de hierboven

omschreven in de bestemmingsregels opgenomen waarborgen verenigt een goede, praktische uitvoering van het bestemmingsplan met zekerheden tegenover de waterbeheerder. Derhalve is het opnemen van een in begrenzing starre waterbestemming geen noodzaak.

Ten aanzien van het tweede punt wordt opgemerkt dat de tekst van de toelichting op het bestemmingsplan hierop wordt aangepast.

1.4 Regionale brandweer

Naar aanleiding van de beoordeling van het bestemmingsplan wordt ten aanzien van het LPG-tankstation aan de Zuiderhogeweg 78 het volgende geadviseerd:

- de 10^{-6} contour staat niet correct op de plankaar aangegeven, geadviseerd wordt deze aan te passen;
- het invloedsgebied van het LPG-tankstation is niet op de plankaart vermeld, geadviseerd wordt deze alsnog op te nemen;
- er is geen invulling gegeven aan de verantwoordingsplicht van het groepsrisico, geadviseerd wordt dat alsnog te doen;
- functies met verminderd zelfredzame personen worden binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation niet expliciet uitgesloten, geadviseerd wordt dat alsnog op te nemen.

Ten aanzien van de hoge druk aardgastransportleiding:

- de bebouwingsvrije zone wordt ter hoogte van de kruising tussen de Zuiderhogeweg en de Overstesingel geschonden. Geadviseerd wordt het bouwblok op deze plek aan te passen.

Reactie van de gemeente:

Naar aanleiding van het advies kan het volgende worden opgemerkt:

LPG-tankstation, aanpassen 10^{-6} contour (plaatsgebonden risico)

In de toelichting en op de plankaart van het bestemmingsplan is opgenomen dat de contour voor het plaatsgebonden risico bij de beide stations is bepaald op 40 meter. De regionale brandweer is van mening dat deze contour 45 meter moet zijn. Het betreft in deze situatie bestaande tankstations. Bij de laatste wijziging van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), zijn in bijlage 1, tabel 2A afstanden opgenomen. Deze zijn afhankelijk van de doorzet van LPG per jaar. Voor Dracham is een LPG doorzet vergund van maximaal 200 m³ per jaar, de bijbehorende afstand is 25 meter. Voor het BP station is de vergunde LPG doorzet vastgelegd op maximaal 1000 m³ per jaar, de bijbehorende afstand is 35 meter. Bij beide stations ligt deze contour ruim buiten het plangebied.

Opnemen invloedsgebied LPG-tankstation

Opgemerkt wordt dat het op de plankaart weergeven van het invloedsgebied geen wettelijke verplichting is. Dit geldt overigens niet voor het plaatsgebonden risico. Daarnaast geldt, dat op grond van de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, bestemmingsplannen moeten voldoen aan de door de minister vastgestelde landelijke Standaard en beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze landelijke standaardregeling kent de aanduiding "invloedsgebieden" op de plankaart niet, met als gevolg dat deze gebieden op digitaal te raadplegen kaarten niet zichtbaar zijn. Om tegemoet te komen aan het advies van de Regionale brandweer, zal in de toelichting een kaartje worden opgenomen waarop de invloedsgebieden zijn weergegeven. Conform het advies zal een invloedsgebied van 150 meter rondom het LPG-tankstation worden aangehouden.

Invullen verantwoordingsplicht groepsrisico:

Het betreft hier de actualisatie van een bestaand bestemmingsplan, waarbij geen nieuwe bestemmingen binnen het invloedsgebied van het LPG tankstation mogelijk worden gemaakt. Ten opzichte van het oude "plan", de bestaande situatie, vinden geen wijzigingen plaats. Ten aanzien van

het groepsrisico is voor het LPG-station en de bevoorrading van het station met LPG berekeningen uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de oriënterende waarde niet wordt overschreden. Voor de bevoorrading met LPG is de meest veilige route met de transporteur in een convenant vastgelegd. Dit convenant wordt jaarlijks geëvalueerd.

De infrastructuur rondom het tankstation is zodanig ingericht dat er voldoende (vlucht)wegen beschikbaar zijn om te vluchten en / of mensen te evacueren.

Voor wat betreft de hulpverlening kan worden aangegeven dat de brandweer beschikt over aanvalsplannen. Deze plannen hebben geen invloed op de kans op een calamiteit. Aanvalsplannen bevatten informatie waardoor de brandweer bij een inzet in een complex gebouw, een complexe situatie of een situatie met een hoog risico, snel en doeltreffend kan optreden. De informatie is afkomstig vanuit pro-actie, preventie en van de voor het object verantwoordelijke organisatie, waarna deze vertaald wordt naar kaarten, plannen en procedures. Aanvalsplannen bevatten ondermeer gegevens over aard en omvang van het object, aantal gebruikers, hun mogelijke fysieke beperkingen, aanwezigheid van bijzondere gevaren zoals gevaarlijke stoffen en installaties en overige relevante informatie

Uitsluiten van functies met verminderd zelfredzame personen binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation

Bij het voorgaande punt is al aangegeven dat het hier de actualisatie van een bestaande situatie betreft, functies die binnen deze bestemming passen kunnen niet worden beperkt. Voor elke wijziging die niet past binnen het bestemmingsplan moet een planologische procedure worden gevolgd. Daarbij is externe veiligheid een standaard toetsingskader.

Hoge druk aardgastransportleiding, aanpassen bouwblok:

Conform het advies zal het bouwblok worden aangepast, zodat de bebouwingsvrije zone wordt gerespecteerd.

Conclusie

De individuele veiligheid van mensen die in de omgeving van het LPG-tankstation verblijven voldoet aan de wettelijke grenswaarden. De kans op een ramp ligt onder de waarde die men volgens het EV-beleidsstreven moet hanteren. Waar mogelijk zijn maatregelen getroffen om de risico's te beperken.

1.5 Vitens

Verzocht wordt om bij de definitieve invulling van het plan rekening te houden met de aanwezigheid van hoofd- en /of distributieleidingen en, indien mogelijk, wijzigingen ervan te voorkomen. Voor eventuele aanleg van nieuwe leidingen wordt verzocht een nutsstrook te creëren in de vorm van een trottoir of grasstrook met een breedte van tenminste 1,80 meter. De grasstrook dient vrij te worden gehouden van bomen en/of diepgewortelde struiken.

Reactie van de gemeente

In de bestemmingsplanregels zal een aanlegvergunningplicht worden opgenomen; zie hiervoor onder punt 1.2 (Gasunie). Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie beschreven in paragraaf 1.6 Gasunie.

Daarnaast betreft het de actualisatie van een geldend bestemmingsplan voor een reeds lang bestaande wijk. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Voor zover het in de loop der tijd nieuwe leidingen of het verleggen van bestaande aan de orde zal komen, dan zal in overleg met de betrokken nutsbedrijven een passende regeling worden getroffen, daarbij mede rekening houdend met de belangen van de beheerders van kabels en leidingen.

1.6 KPN

Met betrekking tot de nadere uitwerking van het plan worden de volgende 5 punten aangehaald:

- Het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
- Het handhaven van de bestaande tracés;
- Het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- Het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelmasten van KPN;
- Het vrijhouden van straalverbindingsspaden van KPN van hoge objecten.

Reactie van de gemeente

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Ook zijn er binnen het plangebied geen aanwijzingen waaruit blijkt dat het één en ander gaat veranderen en/of wordt verlegd. Uiteraard wordt bij nieuwe ontwikkelingen op gebruikelijke wijze overleg gevoerd met KPN. Naar aanleiding van telefonisch overleg met de heer A.C. Hoekstra van KPN is afgesproken dat de ingekomen reactie voor kennisgeving kan worden aangenomen.

1.7 Adviescommissie Wonen Smallerland (VAC)

De reactie van VAC richt zich voornamelijk op de inhoud van de toelichting en regels en plaatst daarbij aanbevelingen.

Reactie van de gemeente

Alle opmerkingen, vragen en aanbevelingen leveren geen juridische consequenties op. Derhalve is de reactie van VAC grotendeels ter kennisgeving aangenomen. Dit neemt overigens niet weg dat niet wordt getracht de aangehaalde punten in het ontwerpbestemmingsplan te verwerken c.q. te vertalen. De gehele gemeentelijke reactie maakt onderdeel uit van voorliggende notitie en is als bijlage toegevoegd.

2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 4 september 2008 tot en met 16 oktober 2008 ter inzage gelegen. Tevens is op 11 september 2008 een inspraak- en informatieavond gehouden. Tijdens de inspraaktermijn is een aantal inspraakreacties ontvangen:

- A. Peenstra en G. Peenstra, wonende aan Zwemmer 58 te Drachten;
- H. Potjer, wonende aan de Zwemmer 60 te Drachten;
- J.J. Bokma, wonende aan de Zwemmer 70 te Drachten;
- J.A. Mook, wonende aan de Wimerts 1 te Drachten;
- H. J. Matser, wonende aan de Wimerts 3 te Drachten.

De ingekomen reacties zijn gebundeld en daar waar mogelijk kort samengevat.

2.1 Lauwerslocatie

In het bestemmingsplan is een nieuwe bestemming gegeven aan de Lauwerslocatie, voormalige locatie van het Andreas College. Vooruitlopend op het bestemmingsplan "De Drait – Morrapark" is het voorontwerpbestemmingsplan "Woon- en zorglocatie De Lauwers" en het beeldkwaliteitsplan in de inspraak gebracht. In het kader van deze procedure zijn ook inspraakreacties ingediend. In de tegen het voorontwerpbestemmingsplan "De Drait – Morrapark" ingekomen inspraakreacties wordt dan ook verwezen naar de eerdere correspondentie. De inhoud van de reacties richten zich met name op de hoogbouw op deze locatie. Zo is mevrouw H. Potjer van mening dat het logischer lijkt om de hoogste flat niet aan de rand van het plan te plaatsen. Het leefgenot wordt met het huidige plan aangetast door inkijk en een beperking van lichtinval in de winter (middagzon). Ook de verkeersintensiteit zal toenemen en voorziet het plan in een rigoureuze kap van gezonde bomen van meer dan 30 jaar oud. De aanwezige natuur met al zijn bijzondere verschijnvormen zal vernietigd worden. De buizerd, de uilen en de marterachtigen en vele anderen zullen moeten verkassen. Het voorstel is dan ook om de bestemming van het terrein niet te wijzigen.

Familie Mook merkt op dat het plan voorziet in een extra ontsluiting, direct voor de woning aan de Wimers 1 te Drachten. Hierdoor zal naar verwachting meer verkeer door de straat rijden. Voor veel omwonenden, en met name voor kinderen, zal de nieuwe situatie veel gevaarlijker worden. Vooral het geplande kruispunt zal veel gevaar en overlast met zich mee brengen. Ook zal sprake zijn van een toename van lichthinder, een verkeers- en geluidstoename, vermindering van groen en uitzicht en neemt de interesse voor mogelijke verkoop van de woning af.

Naast voornoemde punten twijfelt familie Matser over de ruimtelijke afweging van de gemeentelijke planoloog. Het gaat hier met name om het argument dat de hoogte van de woontorens voor een positieve beleving bij passanten over de Overstesingel een rol speelt. Dit argument wordt bedenkelijk geacht omdat dit een wel heel erg eenzijdige afweging van 'beleving' suggereert, anderzijds omdat die beleving bij passanten nauwelijks objectief meetbaar is.

Reactie van de gemeente

Voor de Lauwerslocatie wordt een zelfstandige bestemmingsplanprocedure gevolgd. Daarom is de locatie verwijderd uit het plangebied van het bestemmingsplan "De Drait – Morrapark". In het kader van de voornoemde reacties wordt verwezen naar de inhoud van de notitie van samenvatting en beantwoording overleg- en inspraakreacties van het voorontwerpbestemmingsplan "Woon- en zorglocatie De Lauwers".



Bijlage

BEOORDELING VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN "DRACHTEN DE DRAIT – MORRAPARK"

INLEIDING.

Voor de burger ligt in het bestemmingsplan vast wat zijn/haar ruimtelijk-functionele rechten zijn en waar die van toepassing zijn en in welke mate.

Vanwege de juridische status is het voor de burger en voor de overheid dan ook van groot belang dat die rechten, hun plaatsbepaling en omvang zo nauwkeurig mogelijk zijn gedefinieerd, beschreven en vastgelegd.

Zowel de tekst als de plankaart moeten overzichtelijk zijn en goed te raadplegen. Onderwerpen, begrippen en trefwoorden moeten gemakkelijk te vinden zijn.

Bij de beoordeling van het bestemmingsplan heeft de Adviescommissie Wonen Smallingerland zich vooral gericht op de bestemmingen Wonen, Verkeer en Groen. Voor de beoordeling is het plan bekeken vanuit het perspectief van de Gemeente en vanuit het perspectief van de huidige en de toekomstige bewoners.

Enerzijds is aan de orde in hoeverre het bestemmingsplan voldoet aan de daaraan door de Gemeente zelf gestelde doelen en eisen.

Anderzijds is voor de bewoners van belang wat de consequenties zullen zijn van de inhoud van dit nieuwe bestemmingsplan in vergelijking met de te vervangen vigerende bestemmingsplannen én of deze consequenties voor hen duidelijk zijn én of deze consequenties en eventuele wijzigingen door hen als rechtvaardig kunnen worden ervaren.

Het bestemmingsplan bestaat uit 2 onderdelen: de tekst en de plankaart.

De tekst bestaat ook uit 2 delen: de onderbouwing en de regels.

De regels moeten helder, duidelijk, ondubbelzinnig en concreet zijn.

Daartoe moet ook de onderbouwing volledig, nauwkeurig en correct zijn.

Essentieel voor een goede onderbouwing zijn een volledige en juiste beschrijving van de huidige situatie en van het plan.

De inhoud van de basisinformatie en de regels moeten volledig in overeenstemming zijn met de verbeelding daarvan op de plankaart.

De plankaart dient consequent te zijn in opzet en invulling.

BEOORDELING.

De **tekst** is logisch opgebouwd en overzichtelijk ingedeeld.

De meeste relevante informatie is goed te vinden.

Het **tweede deel**, waarin de regels zijn uitgewerkt, is zeer overzichtelijk en nauwgezet en zorgvuldig geformuleerd.

Het **eerste deel** wordt hier en daar ontsierd door schrijf- en taalfouten.

Sommige zinnen zijn niet goed leesbaar of zelfs niet te begrijpen.

Hier en daar is informatie onjuist of onvolledig of niet correct weergegeven.

Enkele onderwerpen of begrippen waarnaar wordt verwezen, zijn niet uitgewerkt, waardoor relevante of verwachte informatie ontbreekt.

Soms is informatie opgenomen die voor dit plan(gebied) niet relevant is.

De **plankaart** vertoont diverse inconsequenties in de toewijzing en begrenzing van de bestemmingen en van de bouwvlakken daarin.



Hierna zullen, in de volgorde waarin onderwerpen behandeld zijn, waar nodig opmerkingen worden geplaatst of vragen gesteld.
Waar mogelijk gevolgd door een aanbeveling.

Tekst.

1: Titel.

Het tekstboek van het bestemmingsplan bestaat uit 2 delen. Beide zijn gelijk getiteld, terwijl de nummering van de bladzijden bij beide vanaf 1 start.

** Aanbeveling: Geef elk deel een eigen naam of titel en maak ter inleiding duidelijk hoe het tekstboek is opgebouwd.*

Reactie gemeente: Aanbeveling overnemen.

Eerste deel.

2: Doel van het bestemmingsplan. (Blz. 1)

Wat het doel van dit bestemmingsplan voor dit plangebied is, blijkt pas (veel) later, soms terloops opgemerkt. Dan blijkt dat het voornamelijk gaat om het conserveren van de bestaande toestand.

Hier wordt wel gemeld dat recente ontwikkelingen worden meegenomen, maar niet wat het hoofddoel is.

** Aanbeveling: Maak duidelijk wat het (hoofd)doel is.*

Reactie gemeente: De toelichting wordt aangepast.

3: Knelpunten. (Blz. 3, eerste zin)

In par. 1.4. wordt voor hoofdstuk 2 aangekondigd dat daarin ook zal worden ingegaan op de knelpunten in het plangebied en haar directe omgeving.

Informatie over de knelpunten ontbreekt echter in dat hoofdstuk.

Knelpunten zijn er wel. Te denken valt aan:

- a. De eenzijdige ontsluiting van de separate, losse woonbuurtjes / clusters van woningen met een relatief hoge (*bebouwings*)dichtheid (zie blz. 5) en een relatief hoge woningbezetting (veel gezinnen met kinderen) (zie blz. 8).
In geval van calamiteiten (brand, gifwolk, explosiegevaar) is er zowel voor de bereikbaarheid door de hulpdiensten, als voor de vluchtmogelijkheden van de bewoners een reëel probleem. Het kan dan voorkomen dat benadering of evacuatie alleen kan gebeuren via of in de richting van de plaats des onheils of tegen de windrichting in.
- b. Transport en aflevering van gevaarlijke stoffen.
Benzine en diesel zijn toch ook gevaarlijke (vloeistof)stoffen? Het transport naar en de belading van het tankstation in het winkelcentrum brengen dan toch ook risico's met zich mee?
- c. De bevoorrading van de winkels in het winkelcentrum.
Door de toename van het aantal winkels en hun omvang en door de uitbreiding van het gebouwencomplex in de richting van de aangrenzende wegen, straten en bebouwing ontstaan er meer (potentiële) conflicten tussen manoeuvrerende en geparkeerde vrachtwagens en de andere gebruikers van dezelfde ruimte.
De doorstroming van het verkeer op de (interne) ontsluitingsweg de Eems wordt regelmatig gehinderd of belemmerd.



Het veilig verblijven van voetgangers en spelen van kinderen op het "Ontmoetingsplein" tussen het multifunctionele gebouw en het winkelcentrum komt regelmatig in gevaar.

d. Parkeerdruk en -overlast.

Door de clustering van commerciële, maatschappelijke en sportvoorzieningen en wonen in het centrum van De Drait en de toename van het aantal gebruikers, klanten en bewoners neemt de parkeerdruk op dat beperkte gebied aanzienlijk toe. Ook het manoeuvreren en parkeren van bussen voor het transport van kinderen van en naar de scholen en de sporthal levert regelmatig riskante situaties op.

Dat er tot 2004 "geen parkeerproblemen zijn geconstateerd", betekent niet dat er in de actuele en vooral nabije situatie (na de oplevering en in gebruik name van het winkelcentrum en de daarboven gesitueerde woningen) geen problemen (zullen) voorkomen!

** Aanbeveling: Deze en eventueel andere knelpunten benoemen en uitwerken.*

Reactie gemeente: Een bestemmingsplan regelt de in een gebied toegestane functies van grond en gebouwen, maar kan de concrete inrichting van een gebied niet voorschrijven. Dat geldt ook voor de manier waarop gebruikers met het gebied omgaan. Wanneer de Adviescommissie de door haar gesignaleerde knelpunten ter sprake wil brengen, dan zijn de Wijkraad en gesprekken hierover met de betrokken gemeentelijke bestuurders en medewerkers de aangewezen weg. Inspraak op een bestemmingsplan als dit is daartoe geen passend overlegmedium. Wat de opmerking over de veiligheid van (de aanvoer van) het benzinestation aan de Eems betreft, geldt dat ook het transport van benzine en diesel niet geheel zonder risico is. De toelichting wordt op deze onderdelen aangepast.

4: Gewenste functionele structuur en openbare ruimte. (Blz. 4)

In par. 2.1. staat aangekondigd dat in par. 2.3. ook zal worden ingegaan op de bestaande en (de) gewenste functionele structuur van de voorzieningen en bedrijvigheid en (van) de openbare ruimte in verschillende deelgebieden. Noch over de gewenste functionele structuur van de voorzieningen en bedrijvigheid, noch over de bestaande en de gewenste structuur van de openbare ruimte staat iets vermeld in die paragraaf.

** Aanbeveling: De betreffende onderwerpen uitwerken.*

Reactie gemeente: De toelichting wordt aangepast.

5: Verschillen tussen deelgebieden. (Blz. 5, tweede zin)

Verschillen in bouwstijl zijn alleen te herleiden tot verschillen in bouwperiode tussen de "wijken" De Drait en Morrapark. De verschillen tussen de deelgebieden binnen De Drait hebben niet met leeftijd te maken. Beide zijn vanaf de jaren '70 gebouwd. Die verschillen worden door andere factoren bepaald.

** Aanbeveling: Corrigeren.*

Reactie gemeente: De toelichting wordt aangepast.

6: Morrapark. (Blz. 6 en 7)

De beschrijving van de ruimtelijke structuur van het Morrapark is slordig. De volgende beweringen zijn te betwijfelen of onjuist. Ofwel het is niet duidelijk wat ermee wordt bedoeld. Soms ontbreekt informatie.

a. "In het noordelijk deel ... is op elke kavel (is) ...": Klopt dat?

b. "... ook losse woningen ...": Los waarvan?



- c. "In het zuidelijk deel ligt de nadruk op wonen met werken aan huis.":
Dat is onjuist: dat is in het eerder genoemde noordelijk deel aan de orde.
In het zuidelijk deel worden de woningen alleen voor wonen gebruikt.
 - d. "Hier zijn gesitueerd.": Ook vrijstaande woningen.
 - e. "In het westelijk deel zijn bedrijven aanwezig.": Waar en welke??
Of wordt daarmee het verderop genoemde kantorengebouw bedoeld?
 - f. " ... grijs water systeem.": Een grijs water systeem duidt op het hergebruik van hemelwater voor toiletspoeling en/of wasmachine middels een tweede waterleidingsstelsel binnenshuis. Daarvan is geen sprake.
Wel wordt het hemelwater niet via het riool afgevoerd maar via het straatoppervlak en goten naar de sloten. Dat wordt gescheiden of ontkoppelde hemelwaterafvoer genoemd.
 - g. "Een deel van de woningen ... duurzaam bouwen ..": Voor welk deel van het het Morrapark gold dat principe?
 - h. "...bestaan (= *bestaat*) uit één of twee bouwlagen ...": Dat geldt voor alle woningen.
 - i. " ... met kap ...": Er staan ook woningen met platte of met lessenaarsdaken.
 - i. " ... lichte kleurstelling.": Dat geldt ook voor de andere woningen. Maar is niet relevant voor de ruimtelijke structuur.
 - j. "De vrijstaande woningen ...": Welke? Die in het nog niet genoemde oostelijk deel?
 - k. " ... terwijl de dubbele en rijenwoning(en) ...": Welke dubbele?
 - l. "In het gebied zijn ook enkele kantoorgebouwen aanwezig.": Waar? Welke?
 - m. "Voor langzaam verkeer vormt het ...": Wat?
 - n. Ook de brug over de Drait maakt deel uit van een belangrijke noord-zuid route voor langzaam verkeer die thans de verbinding verzorgt met het Himsterhout en het verder gelegen achterland. In de toekomst zal die route via het terrein van Maartenswoude ook een verbinding gaan vormen met het voorzieningencentrum in De Drait en daarlangs aansluiten op de fietsroute naar het centrum van Drachten, terwijl via de brug over de Zuiderhogeweg andere delen van Drachten kunnen worden bereikt.
 - o. "In de noordwestpunt ...": staat het enige kantorengebouw.
 - p. "... agrarische functie ...": Ook de gronden ten noordwesten, zuidwesten en zuidoosten van het kantorengebouw hebben een agrarische functie.
- * Aanbeveling: Alle genoemde punten checken en waar nodig corrigeren.*

Reactie gemeente: De opmerkingen worden in de toelichting verwerkt.

7: Kantorencomplex De Morra. (Blz. 11)

" ... in kantorengebouwen." Er staat echt maar één gebouw, met enkele bijgebouwen.

** Aanbeveling: Corrigeren.*

Reactie gemeente: De opmerking wordt in de toelichting verwerkt.

8: Langzaam verkeer (Blz. 11: paragraaf 2.4. Verkeer en vervoer).

a. "... langs de Oude Drait ...".

Het schelpenpad over de dijk, in de volksmond "Het schapendijkje", is geen (onderdeel van) een fietsroute. Het is daarvoor te smal. Het wordt vooral gebruikt om te wandelen (met de hond).



b. "... langs het Morrapark ...".

De ontsluiting langs de rand van het Morrapark loopt zowel in zuidelijke richting (via een tunnel onder de A7 door), maar ook in oostelijke richting (via het fietspad dat tussen Maartenswoude en de A7 en onder de Zuiderhogeweg door naar het sportveldencomplex Sportlaan loopt).

c. Ook over de Drait ligt een brug voor langzaam verkeer. Die ontsluit het gebied naar het Himsterhout en het verder gelegen achterland.

d. Ook loopt dwars door het plangebied een belangrijke verbindingroute r voor fietsers, die naar het westen via een (andere) brug over de Drait aansluit op de wijk De Trisken, naar het noordwesten de sportvelden, de jachthaven en verder gelegen gebieden en dorpen bereikbaar maakt en naar het oosten via een tunnel onder de Zuiderhogeweg door voor een veilige verbinding zorgt met het centrum en de rest van Drachten.

** Aanbeveling: Corrigeren en aanvullen.*

Reactie gemeente: De opmerkingen worden in de toelichting verwerkt.

9: Vervoer. (Blz. 12)

De titel van paragraaf 2.4. luidt: Verkeer en vervoer.

Het onderwerp vervoer wordt echter niet behandeld.

Er vindt in het plangebied frequent vervoer plaats zowel van goederen, waaronder ook gevaarlijke stoffen, als van personen.

Het vervoer van personen betreft zowel het structurele (openbaar) vervoer middels lijnbussen, met de bijbehorende halteplaatsen, als ook het incidentele vervoer met bussen van en naar de scholen en de sporthal.

** Aanbeveling: Aanvullen.*

Reactie gemeente: De toelichting wordt aangepast.

10. Groen. (Blz. 14 – 18)

In de inleiding op paragraaf 3.3. 'Gemeentelijk beleid' wordt een onderverdeling gemaakt in beleidsthema's. Daaronder wordt ook het thema 'groen' genoemd.

Dat beleidsthema wordt echter niet behandeld.

** Aanbeveling: Aanvullen en uitwerken.*

Reactie gemeente: De toelichting wordt aangepast.

11. Verkeer en vervoer. (Blz. 16 en 17)

Het gemeentelijk beleid betreffende verkeer en vervoer lijkt nogal summier.

Ondanks dat in het Gemeentelijk Verkeer(s)- en Ver(v)oersplan "het nastreven van een duurzaam veilige verkeersstructuur en een goede bereikbaarheid" de "sleutelwoorden" zijn, is er alleen aandacht voor het autoverkeer.

Noch langzaam verkeer, noch (openbaar) vervoer worden als beleidsthema's genoemd en behandeld.

Het lijkt onwaarschijnlijk dat er geen beleid ten grondslag zou liggen aan de bouw van twee fiets-/voetgangersbruggen in het plangebied en de toekomstige aanleg van een verbindende route over het gebied "Maartenswoude".

Ook lijkt het onwaarschijnlijk dat er geen beleid zou zijn geformuleerd met betrekking tot (het stimuleren van) duurzaam en veilig gebruik van de fiets als vervoermiddel voor het woon – werk/school verkeer binnen de gemeente en de regio en van het openbaar vervoer voor de grotere afstanden.

** Aanbeveling: Deze thema's uitwerken.*



Reactie gemeente: De toelichting wordt aangepast.

12: Welstandsbeleid. (Blz. 17)

Vermeld staat dat in de regels een "afstemmingsbepaling met de gemeentelijke welstandsnota (is) opgenomen".

Die bepaling is in de regels in het tweede deel niet te vinden.

** Aanbeveling: De betreffende bepaling opnemen.*

Reactie gemeente: in de planregels wordt alsnog een regel van die strekking opgenomen.

13: Aanwezige ruimtelijke karakteristiek en bestaande basiskwaliteit. (Blz. 17, 18)

De gehele gemeente is opgedeeld in gebieden met elk een eigen toepasselijk welstandskader.

Niet vermeld wordt hoe de in dit plangebied aanwezige ruimtelijke karakteristiek en de bestaande basiskwaliteit worden benoemd en beschreven. Evenmin wordt duidelijk gemaakt hoe deze karakteristiek en kwaliteit zijn vertaald in de concrete regels.

Zo blijft voor de burger ondoorzichtig hoe de bestaande karakteristiek en kwaliteit kan worden gerespecteerd.

** Aanbeveling: Deze aspecten helder en duidelijk en concreet uitwerken.*

Reactie gemeente: De toelichting zal nader ingaan op dit onderwerp.

14: Duurzaam bouwen. (Blz. 18)

Voor zover bekend was er ten tijde van de ontwikkeling, aanleg en bouw van het Morrapark ook sprake van gemeentelijk beleid betreffende duurzaam bouwen. Het Morrapark was zelfs uitverkoren tot Voorbeeldplan in het kader van de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening. Het bestemmingsplan kreeg een experimentele juridische vorm, waarin ook milieu-aspecten geïntegreerd zijn met prestatienormeringen.

Vooral in het zuidelijk deel stonden milieubewust bouwen en wonen centraal. Voor het onderhavige (voorontwerp) bestemmingsplan is informatie hierover meer relevant dan een verwijzing naar het Himsterhout buiten het plangebied.

** Aanbeveling: Relevante informatie aanvullen.*

Reactie gemeente: De toelichting wordt aangepast.

Planologische randvoorwaarden. (Blz. 21 – 31)

15: Inleiding.

In afwijking van de andere hoofdstukken mist hier een inleiding. Voor een leek is het prettig om enige uitleg te krijgen over de betekenis van dit onderwerp.

** Aanbeveling: Inleiding toevoegen.*

Reactie gemeente: De toelichting wordt aangepast.

16: Titels van paragrafen.

Sommige van de randvoorwaarden worden bepaald door wetgeving die tot doel heeft om specifieke waarden veilig te stellen, te beschermen en te behouden.

Andere randvoorwaarden vloeien voort uit wetgeving die tot doel heeft de gezondheid, de veiligheid en het welbevinden van de bewoners te waarborgen en hen te vrijwaren van risico en hinder of hun woonmilieu te vrijwaren van verontreiniging en vervuiling.

"Onderzoek" is dus geen randvoorwaarde, maar een middel om zaken vast te

stellen.

** Aanbeveling: Geef de paragrafen correcte titels.*

Reactie gemeente: De tekst zal hierop worden gecontroleerd.

17: Ingrepen met een omvang groter dan 5000 m². (Blz. 23)

Terloops staat hier belangrijke informatie: het bestemmingsplan maakt ingrepen met een omvang groter dan 5000 m² niet mogelijk.

** Aanbeveling: Deze conclusie verdient een meer prominente plaats. Zie ook opmerking en aanbeveling 2.*

Reactie gemeente: Anders dan de Adviescommissie meent, is hier geen sprake van een conclusie, maar van een constatering die nodig is in relatie tot de archeologische paragraaf. Die constatering hoort daarom op die plek in de toelichting thuis. Van meer of minder prominentheid is niet aan de orde. Overigens spreekt die tekst van een gemeentelijke verwachtingenkaart die nog in de provinciale verwachtingenkaart FAMKE verwerkt moet worden. Die kaarten zijn inmiddels in elkaar geschoven. De tekst van de toelichting wordt aangepast.

18: Karakter van plangebied. (Blz. 32)

De eerste zin onder 5.2. is niet te begrijpen.

** Aanbeveling: Herschrijven.*

Reactie gemeente: Een ander taalkundig jasje misstaat hier inderdaad niet.

19: Aansluiten op de maatschappelijke en individuele behoeften en wensen. (Blz.32)

De uitspraak dat het met name voor de functie wonen belangrijk is een regeling te treffen die in voldoende mate aansluit op de maatschappelijke en individuele behoeften en wensen, maakt nieuwsgierig.

Helaas wordt niet duidelijk gemaakt welke voorstelling de gemeente heeft van de behoeften en wensen binnen dit plangebied.

Evenmin wordt duidelijk of de (veronderstelde) maatschappelijke en individuele behoeften en wensen met elkaar stroken.

Uit een vergelijking van de huidige fysiek-ruimtelijke situatie met de regels in dit bestemmingsplan en de plankaart lijkt er een zekere discrepantie te ontstaan.

** Aanbeveling: Maak duidelijk welke maatschappelijke en individuele behoeften en wensen in dit kader relevant zijn en hoe die zich tot elkaar verhouden.*

Reactie gemeente: Een gericht onderzoek naar behoeften en wensen voor wat de ruimtelijke kant van het wonen betreft is niet gedaan. Wel is er in de loop der jaren aan de hand van bouwplannen, verzoeken om informatie en gesprekken daarover met bewonersontwerpers en bouwers inzicht gekregen wensen ten aanzien (ver)bouw. In dit bestemmingsplan –en de andere uit de reeks van te actualiseren bestemmingsplannen is getracht die opgebouwde kennis te vertalen in een praktische en waar mogelijk ruimere bebouwingsregeling, liefst zonder procedurele vereisten. Een bestemmingsplan blijft echter een compromis tussen wensen van de en belangen van de anderen. Die andere kan een overheid zijn, maar ook een medeburger. De toelichting wordt verduidelijkt.

20: Onderscheid in woningbouw, woonbebouwing en wonen ...

in de wijken, in het lint en in de vorm van een woonwagenlocatie.

Een onbegrijpelijke zin die vermoedelijk ook niet dit plangebied betreft.

** Aanbeveling: Herschrijven.*



Reactie gemeente: De toelichting wordt aangepast.

21: Bouwmogelijkheden trachten gelijk te trekken. (Blz. 32)

De woningen in het plangebied verschillen onderling aanmerkelijk in oppervlak en volume en vooral ook in de grootte van het bouwperceel waarop ze staan. Het is aannemelijk, gezien de feitelijk waarneembare situatie, dat bewoners van relatief kleine woningen behoefte hebben aan meer uitbreidingscapaciteit dan bewoners die ruimer gehuisvest zijn.

Voor woningen op kleine bouwpercelen, zoals tussenwoningen in strokenbouw, blijft echter veel minder bouwmogelijkheid over dan voor ruimer gesitueerde. En nog minder na de invoering van de krappere begrenzing van het bouwvlak.

** Aanbeveling: Maak duidelijk (aan de hand van voorbeelden) wat de feitelijke en concrete consequenties zijn van deze regeling.*

Reactie gemeente: De toelichting wordt aangepast.

22: Aan een groot deel van het woningbestand wordt een zekere uitbreidingsruimte geboden. (Blz. 33)

Aan welk deel dan dus niet?

** Aanbeveling: Maak duidelijk (aan de hand van voorbeelden) wat de feitelijke en concrete consequenties zijn van deze regeling.*

Reactie gemeente: De toelichting wordt aangepast.

23: Mogelijkheden erfbebouwing uniformeren. (Blz. 33)

"Zo is de plaats ... vastgelegd ... en zijn deze gebonden aan"

Deze zin is cruciaal met betrekking tot dit onderwerp, maar niet leesbaar.

** Aanbeveling: helder en duidelijk formuleren.*

Reactie gemeente: De opmerking wordt verwerkt.

24: Het bouwvlak. (Blz. 33)

Het bouwvlak wordt hier geïntroduceerd als een middel om de plaats van de erfbebouwing op het erf vast te leggen. Pas in het vervolg van de tekst wordt geleidelijk aan meer bekend over het doel, de toepassing en het effect ervan. Het gaat hier om een nieuw begrip in het bestemmingsplan, dat beperkende consequenties heeft met name voor de plaats en de omvang van erfbebouwing.

** Aanbeveling: Maak expliciet duidelijk wat doel en effect van het bouwvlak zijn en hoe het wordt toegepast.*

Reactie gemeente: De toelichting wordt aangepast.

25: Bescherming van het stedenbouwkundig aanzicht van de woonbebouwing. (B.33)
a. Doel en effect.

Het bouwvlak wordt ingezet als instrument om het stedenbouwkundig aanzicht van de woonbebouwing te beschermen.

Het stedenbouwkundig aanzicht wordt hier opgevat als het aanzicht dat wordt gevormd door de voor- en zijgevels van de hoofdbebouwing van de woningen. Door de begrenzing van het bouwvlak langs die gevels te leggen verwacht men:
1° dat wordt voorkomen dat erfbebouwing het straatbeeld gaat domineren, en
2° dat een heldere begrenzing tussen particuliere en openbare ruimte wordt gewaarborgd.



De praktijk zal weerbarstiger blijken. Hier wreekt zich dat er geen goede beschrijving en analyse van de feitelijke stedenbouwkundige situatie is gegeven.

Ad 1: Kenmerkend voor de bebouwing in dit plangebied is dat veel woning-blokken los in de openbare ruimte liggen, en dat een aantal daarvan met de achter- en/of zijkanten van het achtererf aan de straat grenst of aan het openbaar groen. Daar zijn de achtererven dus bepalend voor het stedenbouwkundig aanzicht en het straatbeeld.

Ad 2: Door de begrenzing van het bouwvlak los te koppelen van de grenzen van het bouwperceel ontstaan reststroken tussen de erfbebouwing en de openbare ruimte. Deze reststroken zullen gevoelsmatig of praktisch buiten het afgebakende privédomein liggen en eerder aan hun lot worden overgelaten.

In plaats van de beoogde heldere begrenzing dreigt zo juist een verrommeling.

b. Belangentegenstelling.

De bescherming van het stedenbouwkundig aanzicht als overheidstaak komt hier in conflict met de kennelijke behoeften en wensen van de bewoners. (Zie ook 19).

Zowel een blik op de plankaart, als een blik op de feitelijke situatie in het plangebied toont duidelijk aan dat met name in de dichter bebouwde gebiedsdelen veel erfbebouwing tot buiten de bouwvlakgrenzen staat. (De bouwvlakgrenzen doorsnijden overigens ook oorspronkelijke delen van de bebouwing!) Onmiskenbaar hebben bewoners de behoefte om hun buitenruimte maximaal, dus tot op de perceelsgrenzen te benutten en daartoe te bebouwen.

c. Conserveren en respecteren.

Als het doel van dit bestemmingsplan is om de aanwezige ruimtelijke karakteristiek te conserveren en respecteren, dan moeten de instrumenten daar op afgestemd worden.

En eerst moet duidelijk zijn welke de kenmerken zijn van de bestaande karakteristiek. (Zie ook 13).

** Aanbeveling: De genoemde aspecten van dit thema moeten beter uitgewerkt.*

Reactie gemeente: Dit thema grijpt terug op wat onder punt 19 al ter sprake kwam, dat een bestemmingsplan in zijn algemeenheid tracht alle belangen te verenigen in een zo goed mogelijke regeling. Elk bestemmingsplan doet daarbij naar alle zijden grotere of kleinere concessies. Daar waar erfbebouwing staat die onder dit nieuwe plan niet gebouwd had kunnen worden zijn de rechten in overeenstemming met de overgangsbepaling van toepassing.

26: Nieuwe woningbouw. (Blz. 33) (Zie ook blz. 6 en 15)

"Psychogeriatrisch(e) woningen" klinkt net zo vreemd als psychiatrische of demente woningen. Het zijn niet de woningen die lijden aan een aandoening.

** Aanbeveling: Tekst aanpassen. Er missen ook enkele woorden.*

Reactie gemeente: De toelichting wordt verbeterd.

27: Werken. (Blz. 34)

"In het plangebied is één kantoorgebouw aanwezig waarin verschillende bedrijven zijn gevestigd."

"Naast de voornoemde bedrijvigheid is in het plangebied een aantal solitaire bedrijven aanwezig, gevestigd in een kantorenverzamelgebouw aan de Morra."

** Aanbeveling: Corrigeren. Dat ene gebouw is groot genoeg.*

Reactie gemeente: De toelichting wordt verbeterd.

28: Voorzieningen. (Blz. 35)

De voorzieningen in het plangebied zijn "zoals gezegd" (in paragraaf 2.3.): ook commercieel van aard.

** Aanbeveling: Aanvullen.*

Reactie gemeente: De toelichting wordt aangepast.

29: Verkeer. (Blz. 36, 37)

Niet alleen wegen voor autoverkeer hebben een belangrijke verkeersfunctie, ook de doorgaande fietsroutes hebben een belangrijke functie voor het niet of licht-gemotoriseerde tweewielerverkeer in en door het plangebied.

Ook die belangrijke verkeersfunctie dient in het bestemmingsplan zeker gesteld te worden.

** Aanbevelingen:*

a. Doorgaande en gebiedsontsluitende fietsroutes verdienen een eigen bestemming of de bestemming Verkeer met een specifieke aanduiding.

b. Naast figuur 7 dient ook een kaart met een overzicht van het fietspaden-netwerk in de gemeente en naaste omgeving te worden opgenomen.

Reactie gemeente: De zelfstandige hoofdfietsroutes zullen op de plankaart worden aangegeven. De bestemming "Verkeer" heeft betrekking op alle vormen van wegverkeer. Het dient geen doel, daarin tekentechnisch onderscheid aan te brengen.

30: Plankaart en juridische status bouwvlak. (Blz. 39 en plankaart)

"Alhoewel de plankaart ... geen juridische status meer heeft ...", (zijn) "op de plankaart per bestemmingsvlak de bouwvlakken aangegeven waar de ... bebouwing opgericht mag worden."

Heeft de begrenzing van het bouwvlak dan slechts een symbolische betekenis?

Of heeft de dikke zwarte lijn op de plankaart wél een juridische status?

** Aanbeveling: Geef eenduidige informatie.*

Reactie gemeente: Tot dusverre was de (analoge) plankaart het enige middel om maten vanaf te lezen om zo het vlak te herleiden waar gebouwd kon worden. Met de komst van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (per 1 juli 2008, waarbij de meeste digitale verplichtingen zullen ingaan op 1 juli 2009) zal echter het digitale bestemmingsplan gebruikt moeten gaan worden. Dat betekent in de praktijk ondermeer, dat bouwvlakken bepaalt, worden aan de hand van het coördinatenstelsel van de Rijksdriehoeksmeting. De analoge plankaart blijft wel, maar is dan alleen maar de visuele verbeelding van het digitaal aanwezige materiaal. De toelichting zal hier meer aandacht geven.

31: Plankaart ondergrond en bouwvlak. (Blz. 39 en plankaart)

Voor het leggen van de bestemmings- en bouwvlakken is gebruik gemaakt van de meest recente versie van de GBKN als ondergrond.

Her en der is waar te nemen dat de actuele gebouwde werkelijkheid afwijkt van die kaart-ondergrond.

a. Van wanneer dateert de laatste actualisering van de GBKN?

b. Welke consequenties heeft het als bij het leggen en begrenzen van een bouwvlak geen rekening is gehouden met de feitelijk bestaande situatie?

** Aanbeveling: Toelichten en uitleggen.*



Reactie gemeente: De toelichting zal worden aangepast. In het incidentele geval waarin een bouwvlak niet volledig rekening houdt met de bestaande situatie is het overgangsrecht van toepassing.

32: Bouwvlak begrenzing (1): zoveel mogelijk. (Blz. 39)

Voor de begrenzing van de bouwvlakken is "zoveel mogelijk" de ligging van de hoofdbebouwing op de percelen als uitgangspunt genomen.

In welke gevallen is dat niet gebeurd? En waarom niet?

** Aanbeveling: Uitleggen waarom en wanneer is afgeweken van de nagestreefde uniformiteit (blz. 33).*

Reactie gemeente: De beide woorden 'zoveel mogelijk' worden geschrapt.

33: Bouwvlak begrenzing (2): langs of doorheen. (Blz. 39 en plankaart)

Op de plankaart is te zien dat bouwvlakken soms langs en soms dwars door woonbebouwing heen zijn begrensd. Vaak betreft het aan-/uitbouwen, maar ook oorspronkelijke delen van de woonbebouwing worden verschillend behandeld. Nergens wordt uitgelegd waar die verschillen op berusten.

** Aanbeveling: Uitleggen waar de verschillen in bouwvlak begrenzing op berusten.*

Reactie gemeente: De plankaart wordt bekeken op de gesignaleerde gevallen. Zie overigens ook de (reactie op) opmerkingen 25 en 31.

34: Bouwvlak begrenzing (3): voor en achter. (Blz. 39 en plankaart)

De voorzijde van de bouwvlakken volg(en)t "zoveel mogelijk" de voorgevel.

De achterzijde wordt "zoveel mogelijk" gevormd door de perceelsgrens.

Op de plankaart is echter te zien dat de achterzijde van de bouwvlakken bijna altijd op 2 meter afstand binnen de perceelsgrens is getekend!

Welk van beide versies heeft voor de burger juridische status?

** Aanbeveling: Zorg voor duidelijkheid en eenduidigheid!*

Reactie gemeente: De toelichting wordt aangepast.

35: Bouwvlak begrenzing (4): opzij in veel variaties. (Blz. 39 en plankaart)

Op de plankaart blijkt dat de bouwvlakken ook aan de zijkant zijn begrensd, en wel op uiteenlopende manieren:

1. a. langs de zijgevel van het hoofdgebouw en daarachter recht in het verlengde daarvan;
b. langs de zijgevel van het hoofdgebouw en daarachter meelopend met de erfgrans;
c. langs de zijgevel van het hoofdgebouw en daarachter inspringend en vanaf een punt op de achtergevel verder naar achteren, ofwel in een rechte lijn, ofwel meelopend met de erfgrans;
2. a. langs de zijgevel van aan-/uitbouw die ten opzichte van de zijgevel van het hoofdgebouw uitspringt;
b. dwars door aan-/uitbouw aan de zijkant van het hoofdgebouw, soms ook als die deel uitmaakt van de oorspronkelijke woning;
3. a. soms op de grens van het (bouw)perceel;
b. soms op enige, maar minder dan 2 m. afstand binnen de perceelsgrens;
c. meestal op 2 m. afstand binnen de perceelsgrens;
d. soms op grotere afstand binnen de perceelsgrens.

Noch over de zijdelingse begrenzing van het bouwvlak, noch over de vele variaties en de achtergronden daarvan wordt enige informatie geboden.

Als het bouwvlak wél juridische status heeft en bedoeld is als instrument om



paal en perk te stellen aan erfbouw, dan zijn juist hieromtrent duidelijkheid en eenduidigheid en rechtsgelijkheid geboden!

** Aanbeveling: Zorg voor duidelijkheid en eenduidigheid en leg uit waarop eventuele verschillen berusten.*

Reactie gemeente: In het plangebied is een grote variatie aan bouwwijzen en inrichtingen van het openbaar gebied. Het is onmogelijk om alles te beschrijven. Bovendien is er geen sprake van een blanco situatie. Het bestemmingsplan ruimte te geven voor individuele bouw wensen, daarbij ook lettend op het belang van de openbare ruimte en op het belang van burens. Dat leidt tot veel variaties. Die conclusie delen wij met de Adviescommissie. Wij vinden niet dat daardoor grote belangen worden geschaad of dat bouw mogelijkheden onredelijk worden ingeperkt. Het bestemmingsplan is op zijn wijze duidelijk, en eenduidig waar dat kan.

36: Bouwvlak benutten voor bebouwing (1). (Blz. 40)

Voor "de meeste" percelen ... geldt als uitgangspunt"

Voor welke wel en voor welke niet?

** Aanbeveling: Maak duidelijk welke uitzonderingen er kunnen zijn en waarom.*

Reactie: De woorden "de meeste" worden geschrapt.

37: Bouwvlak benutten voor bebouwing (2). (Blz. 40)

"... dat het bouwvlak volledig voor bebouwing mag worden benut."

Deze zin is dubbelzinnig. Het bouwvlak mag namelijk niet volledig worden bebouwd. Maar voor de plaatsbepaling van de - beperkt toegestane - bebouwing mag wel (bijna!) het hele oppervlak van het bouwvlak in aanmerking worden genomen. Bijna, omdat er ook nog een restrictie geldt voor het zij-erf m.b.t. de afstand achter (het verlengde van) de voorgevel.

** Aanbeveling: Laat geen ruimte voor misverstanden.*

Reactie gemeente: De zin is niet dubbelzinnig. Er staat niet dat het bouwvlak volledig mag worden bebouwd. De redactie zal worden aangepast.

38: Doel van het bestemmingsplan. (Blz. 40: onder 6.3. tweede alinea)

** Aanbeveling: Geef het doel aan op blz. 1 in de Inleiding.*

Reactie gemeente: De toelichting wordt aangepast.

39: Bestemming "Verkeer". (Blz. 43 en plankaart)

Alleen de wegen die een aan- en afvoerfunctie hebben voor het gemotoriseerde verkeer zijn geregeld.

De doorgaande en ontsluitingsroutes voor langzaam verkeer zijn niet geregeld.

De enige uitzonderingen op de plankaart zijn:

1. De fiets-/voetgangersbrug in de (toekomstige) doorgaande route over de (Oude) Drait;

2. Het schelpendijkje, althans alleen het gedeelte ten zuiden van de Overste-singel, alhoewel dat niet is ingericht voor doorgaand fietsverkeer.

** Aanbeveling: Regel alle paden die een doorstroom- en/of ontsluitingsfunctie hebben voor niet /licht gemotoriseerd langzaam verkeer middels een passende bestemming en pas de plankaart aan.*

Reactie gemeente: Zie de reactie op punt 29.



40: Fietsbrug. (Blz. 44 en plankaart)

De fiets-/voetgangersbrug over de (Oude) Drait heeft de bestemming Verkeer gekregen.

De fiets-/voetgangersbrug over de Zuide(r)hogeweg is daarentegen middels een aanduiding bestemd in de onderliggende bestemmingen.

De aanduiding in de bestemming "Verkeer-Verblijf" is overbodig. Ter plekke kruist het fietspad gelijkvloers.

** Aanbeveling: Tekst en plankaart aanpassen en harmoniseren.*

Reactie gemeente: De Adviescommissie pleit voor het op de kaart zichtbaar maken van de hoofdfietsroute maar wil waar die hier zichtbaar is juist weer ongedaan maken. Wij opteren voor eenduidigheid en dus voor handhaven van de aanduiding.

41: Bestemming "Verkeer-Verblijf". (Blz. 44 en plankaart)

De overige (woon)straten die naast de verkeersfunctie in belangrijke mate een verblijfsfunctie herbergen, zijn geregeld onder de bestemming "Verkeer-Verblijf".

Op de plankaart blijkt dat ook een deel van de (smalle) paden tussen de achtertuinen van parallelle bouwblokken deze bestemming heeft gekregen.

Waarom hebben sommige achterpaden wél, maar andere geen verkeersfunctie?

** Aanbeveling: Uitleggen of tekst en plankaart harmoniseren.*

Reactie gemeente: Alle achterpaden zullen ongetwijfeld een verkeersfunctie hebben; in de actualisatie is dat niet van geval tot geval gade geslagen. Voor zover dat niet als bestemming op de kaart kenbaar is gemaakt, laat de onderliggende bestemming een dergelijk gebruik zonder meer toe.

42: Afwijkingen van de woonfunctie. (Blz. 44 en plankaart)

De zinnen over afwijkingen van de woonfunctie horen niet thuis op deze plek, maar aan het eind van het tekstblok over "Wonen -1, -2 en -3".

De aanduiding ["maatschappelijk voorzieningen"] zou ter plekke op de plankaart zijn vastgelegd, maar is nergens te vinden.

** Aanbeveling: Zowel tekst als plankaart aanpassen.*

Reactie gemeente: Redactie en kaart zullen worden vergeleken.

43: Afwijkende erfbebouwing: op veel manieren gelijk. (Blz. 44 en plankaart)

In het oostelijk deelgebied van de wijk De Drait komen blokken rijenwoningen voor die gekenmerkt worden door stenen bergingen die los en op enige afstand vóór de voorgevel staan, meestal pal op de grens met de openbare ruimte (in de vorm van een woonstraat of een voetpad in openbaar groen).

Voor deze erfbebouwing-vóór-de-voorgevel is de aanduiding ["bijgebouwen"] bedacht en als [bg] op de plankaart ingetekend.

Hoewel het hier gelijke situaties en zelfs identieke woningen betreft, zijn de woonbestemmingsvlakken op veel verschillende manieren ingevuld:

1. de grond voor de bergingen: als "Verkeer-Verblijf" òf als "Wonen".
2. de bergingen zelf: òf als "Wonen [bg]" òf als "Wonen" binnen het bouwvlak maar zonder de aanduiding [bg] (Moezel 1-9).
3. de grond tussen de bergingen en de voorgevel: òf als "Wonen [bg]", òf als "Wonen" binnen het bouwvlak, òf als "Wonen" buiten het bouwvlak.
4. de achtererven: als "Wonen" òf binnen het bouwvlak òf buiten het bouwvlak.

Identieke woningen in gelijke situaties met zeer uiteenlopende mogelijkheden en beperkingen wat betreft erfbebouwing!

** Aanbeveling: spreekt voor zich!*

Reactie gemeente: De aanduiding [bg] is uiteraard alleen van toepassing wanneer bijgebouwen buiten het bouwvlak zijn gesitueerd; daarmee is de plaatsing aangeduid. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen is voor elke woningcategorie aangegeven in de regels en dus gelijk. De bestemming van de grond is afgestemd op functie (eigendom). Onze conclusie spreekt voor zich: het handhaven van de opgenomen regeling.

44: Algemene regels. (Blz. 46)

Dit tekstblok staat midden tussen de "Dubbelbestemmingen". Daar hoort het niet thuis.

Van de genoemde regels is slechts één enigszins uitgewerkt.

** Aanbeveling: Verplaatsen en alle genoemde regels uitwerken of geen.*

Reactie gemeente: Het tekstblok "Dubbelbestemming" heeft geen hoofdstuknummering. Dit geldt ook voor het tekstblok "Algemene regels". Het onderscheid in tekstblok is aangebracht door onderstreping.

45: Specifieke bestemmingsregels Morrapark.

Voor het gebied Morrapark zijn destijds specifieke regels betreffende milieu-aspecten opgenomen in het daar thans vigerende bestemmingsplan.

Nergens staat vermeld of en hoe deze regels zijn vertaald naar het nieuwe bestemmingsplan.

En zo dat niet gebeurd is, is van belang te weten waarom niet en wat daarvan de consequenties zijn voor het milieu, de woningen en de bewoners in het Morrapark.

** Aanbeveling: Vertaling van specifieke regels Morrapark uitwerken.*

Reactie gemeente: Zoals de Adviescommissie in punt 14 zelf al opmerkt, had het bestemmingsplan Morrapark een experimenteel-juridische vorm. Maar nog meer had het een enthousiaste vernieuwende missie. Milieu, duurzaam bouwen, is niet alleen of vooral een zaak van regels. Het zijn de mensen die de duurzaamheid al dan niet ter harte nemen en toepassen. Er is geen wetenschappelijk onderzoek voor nodig om te constateren dat de oorspronkelijke doelstelling en de huidige praktijk in het Morrapark elk hun eigen weg –en dus vaak niet dezelfde- zijn ingeslagen. Het juridische experiment heeft zijn doel bereikt in het oorspronkelijke Morrapark. Daarbij dient bedacht te worden, dat de betrokken partijen volledig achter doel en missie stonden en daar naar handelden, ook zonder artikelen. Bij het in de tijd voortschrijdend gebruik en optredende bouwkundige aanpassingen werd doel en missie niet door elke (nieuwe) belanghebbende breed gedragen. Het juridisch experiment heeft het Morrapark niet in de aanvankelijke toestand kunnen behouden. Voorzetting van dat juridisch instrument heeft daarom geen zin. Voor de bebouwingmogelijkheden in het Morrapark gelden daarom de normale regels, hetgeen –zoals gebleken- in de praktijk geen wezenlijk verschil zal maken. Het heeft sommige bouwpartijen en woonconsumenten geïnspireerd tot het meer blijvend toepassen van het thema duurzaamheid. Weliswaar ook zonder wetenschappelijk onderbouwde basis wijzen wij er voorts op, dat het Morrapark in de gemeentelijke praktijk een goede leerschool is geweest voor het duurzaam inrichten van het openbaar gebied. Sterker nog, de basis heeft gevormd voor een duurzame (her)inrichting van de alle daarop volgende openbare gebieden. Zoals vele experimenten toont dit ook kenmerken van de plussen en de minnen. Maar zoals de



Adviescommissie terecht opmerkt, is met dit nieuwe bestemmingsplan een streep gezet onder het juridisch experiment.

46: Lijst van bronnen.

Omdat er vaak naar wet- en regelgeving en rapporten wordt verwezen, is het handig om die in een overzicht te kunnen terugvinden.

** Aanbeveling: Graag lijst van bronnen met verwijzing toevoegen.*

Reactie gemeente: De bronnen staan vermeld op de plekken waar ze zich aandienen.

47: Tekst algemeen.

** Aanbeveling: tekst nog een keer doornemen op typefouten, ontbrekende woorden, dubbele zinnen en leesbaarheid.*

Reactie gemeente: De aanbeveling wordt ter harte genomen.

Bijlagen.

48: Selectie.

Niet duidelijk is waarop de selectie van de toegevoegde bijlagen is gebaseerd.

** Aanbeveling: Inleiding met verantwoording van keuze.*

Reactie gemeente: In de tekst wordt verwezen naar bijlagen. Er is geen selectie gemaakt over wat wel en niet als bijlage moet worden opgenomen.

49: Karakteristieke beeld en aanzicht.

De woonfunctie overheerst in het grootste deel van het plangebied.

Het karakter van de woonbebouwing en de diversiteit daarvan zijn bepalend voor beeld en aanzicht van het plangebied.

Als het doel van dit bestemmingsplan is dat beeld en dat aanzicht te behouden, dan moet voor iedereen duidelijk zijn wat daaronder wordt verstaan.

Achtergrondinformatie betreffende de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en doelstellingen van destijds en betreffende de welstandskaders zoals die nu worden gehanteerd, is van belang om de keuzes die in dit bestemmingsplan zijn gemaakt, te kunnen begrijpen en beoordelen.

** Aanbeveling: Voeg relevante informatie toe als bijlage.*

Reactie gemeente: Het karakter en de woonbebouwing en de diversiteit ervan en dus het beeld en het aanzicht van het plangebied zijn zoals de wijk in werkelijkheid is. Dat is de realiteit en niet de theoretische stedenbouwkundige bedoelingen en architectonische uitgangspunten van ooit. Temeer omdat een principiële startpunt bij dit (een) actualisatieplan luidt: het is zo het is geworden. Deze drie zinnen relevante informatie zullen, niet in een bijlage maar in de toelichting, worden verwerkt.

Tweede deel.

50: Naam of titel en inleiding.

Het tweede deel, inhoudende de regels, valt met de deur in huis.

** Aanbeveling: Geef dit deel een naam of titel en een inleiding.*

Reactie gemeente: Aanbeveling overnemen.

51: Beoordelingscriteria bij ontheffing van bouw- of gebruiksregels.

Wat onder criteria staat vermeld zijn eigenlijk aspecten waarnaar gekeken kan worden.

Het criterium "als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan" is boterzacht. Criteria in de zin van concrete maatstaven ontbreken.

** Aanbeveling: Als er voor de genoemde aspecten duidelijke criteria gehanteerd worden, deze vermelden.*

Reactie gemeente: Wat de één als boterzacht ervaart, kan een ander als flexibel beleven. Derhalve is er geen reden tot aanpassing.

52: Bestemmingen "Verkeer", "Verkeer-Parkeren" en "Verkeer-Verblijf". (Blz. 41-45)

De 3 onderscheiden bestemmingen voor verkeers- en aanverwante functies zijn inhoudelijk nauwelijks te onderscheiden.

Alle 3 zijn bestemd voor dezelfde 3 nevensgeschikte hoofdfuncties, te weten:

a. wegen, straten en pleinen; b. parkeervoorzieningen; c. voet- en rijwielpaden.

Alleen met betrekking tot de inrichting en één van de bijbehorende functies onderscheidt de bestemming "Verkeer" zich van de andere.

** Aanbeveling: Wellicht zou door prioriteitstelling in de volgorde van de hoofdfuncties en door ook voor de bestemming "Verkeer-Verblijf" een aanwijzing voor de inrichting te geven, een duidelijker onderscheid ontstaan.*

Reactie gemeente: De Adviescommissie maakt en vat het verschil in de bestemmingen goeddeels juist samen. Er is geen aanleiding het onderscheid te veranderen.

53: Bestemming "Verkeer". (Blz. 41)

Hoe moet men zich voorstellen dat "daarbij behorende (g.) tuinen en erven" bijdragen aan de afwikkeling van het doorgaande verkeer?

Reactie gemeente: De toevoeging zal de afwikkeling van het doorgaande verkeer niet belemmeren.

54: Bestemming "Verkeer-Verblijf". (Blz. 44)

De regels betreffende de fietsbrug zijn hier overbodig, zie 39.

Reactie gemeente: Zie de reactie op punt 39.

Bestemmingen "Wonen-2" en "Wonen-3". (Blz. 51 en 55):

55: Alleen binnen de aangegeven bouwvlakken. (Blz. 51 en 55)

Ook hier wordt dus kennelijk verwezen naar de plankaart, hoewel die geen juridische status heeft.

Ook hier wordt niet aangegeven hoe de begrenzing van de bouwvlakken is bepaald. Tot nu toe is niet duidelijk of het inderdaad de bedoeling is dat die grens op 2 meter binnen de bouwperceelsgrenzen ligt.

Reactie gemeente: Zie de reactie bij punt 30. De plankaart is de visuele verbeelding van zoals, het formeel volgens de nieuwe Wro heet, de geometrisch bepaalde vlakken. De analoge kaart geeft een goede, zij het dus niet op de centimeter nauwkeurige, indruk van dat geometrisch te bepalen vlak. Wanneer een lijn op die analoge kaart op x meter van een perceelsgrens is getrokken, dan is dat inderdaad de bedoeling en zal de exacte ligging zo nodig volgens de Rijksdriehoeksmeting nauwkeurig kunnen worden bepaald.



56: Bouwvlakken doorsnijden of ontzien bestaande erfbebouwing. Rechtsongelijkheid?

Op de plankaart is te zien dat bij zeker 135 (!) woningen delen van de erfbebouwing buiten de nieuwe bouwvlakken zijn terecht gekomen.

In vier opzichten ontstaat hierdoor rechtsongelijkheid.

1. In overeenkomstige en zelfs in gelijke situaties (bij identieke woningen) valt vergelijkbare aan-/uitbouw of losstaande erfbebouwing soms wel en soms niet (geheel) binnen het bouwvlak. Ook i. g. v. oorspronkelijke bebouwing.
 2. In sommige gevallen is het bouwvlak 'opgerekt' om erfbebouwing heen. Daar ligt de bouwvlaksgrens dicht bij of zelfs op de perceelsgrens. In de meeste gevallen is dat echter niet gebeurd.
 3. Voor alle bestaande (ook legale, met vergunning gebouwde) erfbebouwing die niet op de kaart staat, was het niet mogelijk om daar rekening mee te houden. Die kon dus ook niet in een 'opgerekt' bouwvlak worden opgenomen.
 4. Alleen voor op de kaartondergrond (correct) ingetekende erfbebouwing is het onderlinge verschil en de nieuwe rechtssituatie af te lezen.
- Hoe zijn de rechten geregeld voor niet ingetekende erfbebouwing?

Reactie gemeente: Dit onderwerp is in het voorgaande al meermalen aan de orde geweest. Wij bestrijden ten stelligste dat er sprake is van rechtsongelijkheid. De maximaal toegestane oppervlakte bebouwing geldt, volgens de bebouwingsregels, voor iedereen en is nergens in het geding. De bouwgrenzen zeggen louter waarbinnen die oppervlakte gebouwd mag worden. Daar waar (een deel van) bebouwing buiten de bebouwingsgrens ligt, blijft het overgangsrecht van toepassing.

57: Bouwvlakken doorsnijden erfbebouwing. Welke consequenties?

Welke gevolgen heeft de nieuwe krappere begrenzing voor toekomstige wijzigingen van de huidige erfbebouwing?

Te denken valt aan: herbouw of verlenging.

Moet in geval van herbouw met eenzelfde oppervlak de bebouwing 2 meter opschuiven?

Moet in geval van verlenging de verlengde zijgevel 2 meter verspringen?

Reactie gemeente: zie reactie bij punt 56.

58: Aan- of uitbouw aan de achtergevel: in veel gevallen bij voorbaat uitgesloten.

Aan- of uitbouw aan de achtergevel (Art. 22/23.2.3.a.2.) is slechts toegestaan tot een diepte van maximaal 4 meter uit de achtergevel van het hoofdgebouw. Veel woningen, met name de rijenwoningen in bestemming "Wonen-3", hebben standaard en van oorsprong al een uitgebouwde (bij)keuken van 3 à 4 meter. Verdere uitbouw is dan al bij voorbaat uitgesloten. Het verruimen van de (bij)keuken wordt zo beperkt.

De nog wel – binnen de beperkingen van artikel 22/23.2.3.a.3. – toegestane erfbebouwing moet dus los staan van de uitbouw.

a. Waaraan is de maat van 4 meter ontleend?

b. Op welke afstand van de vaste uitbouw mag de losse bebouwing dan plaats vinden?

Reactie gemeente: Zie ook punt 19 voor de algemene achtergrond. Initiatiefnemers tot een woninguitbreiding kunnen zich altijd voor advies wenden tot de afdeling

Publiek. In verreweg de meeste gevallen zal dan achteraf de conclusie zijn, dat zij met dit nieuwe bestemmingsplan beter af zijn, dan met het nu nog geldende.

59: De achtergevel: welke?

Bovengenoemde regel kan tot misverstanden leiden. Omdat de bestaande uitbouw al van oorsprong tot de woningen behoort, kunnen bewoners veronderstellen dat de achtermuur van de uitbouw de bedoelde achtergevel is.

Reactie gemeente: De achtermuur van een aanbouw is inderdaad niet de bedoelde achtergevel.

60: Ontheffing van de 4 meter regel: onmogelijk! (Blz. 52 en 56)

Ontheffing van de bovengenoemde regel is geregeld in artikel 22/23.3.1.b.1.: mits de oppervlakte van het bouwperceel – voorzover binnen het bouwvlak – minimaal 250 m² is.

Het moge duidelijk zijn dat een tussenwoning (bestemming "Wonen-3") nooit aan deze norm kan voldoen.

De gemiddelde totale perceelsoppervlakte varieert in de meeste gevallen tussen 130 en 150 m². Het bouwvlak is – na aftrek van het voorerf en de 2 meter-strook achter op het achtererf – gemiddeld nog eens 30 m² kleiner.

Eindwoningen verliezen tevens langs de zijgrens tenminste 30 m² oppervlak.

Maar ook veel, zo niet de meeste, woningen in bestemming "Wonen-2" zullen niet aan deze norm kunnen voldoen.

Deze ontheffingsmogelijkheid is voor de meeste woningen dus niet haalbaar.

Voor de enkeling die wel een diepe achtertuin heeft, ligt echter de weg open tot op 2 meter afstand van de achtergrens! (Art. 22/23.3.1.b.2).

Hier is dan eindelijk die 2 meter grens genoemd, zij het alleen als achtergrens.

Reactie gemeente: Die conclusie is in algemene zin juist. De ontheffing is alleen bedoeld voor die gevallen waarin aan de criteria wordt voldaan.

61: Toegestane oppervlakte erfbouw: vermindert aanzienlijk. (Blz. 51 en 55)

Niet duidelijk is waar de aangegeven maximale oppervlaktes van 40 resp. 75 m² aan zijn ontleend en hoe die zich verhouden tot de feitelijke mogelijkheden in de concrete, gegeven situaties binnen dit plangebied.

Door de introductie van het bouwvlak verliezen tussenwoningen gemiddeld 20% en sommige ("Wonen-3")-eindwoningen tot meer dan 40% van hun bebouwbaar oppervlak!

Reactie gemeente: De Adviescommissie heeft de bijgebouwenregelingen van het nu geldende en het nieuwe bestemmingsplan niet vergeleken. Zie ook punt 58.

62: Erf- en terreinafscheidingen: op gespannen voet met de realiteit.

(Blz. 51 en 55)

Ook voor erf- en terreinafscheidingen geldt voortaan dat die alleen gebouwd mogen worden binnen de aangegeven bouwvlakken.

De realiteit is dat veel erven, met name in de dichter bebouwde clusters, zowel aan de achterzijde als aan de zijkant tot boven ooghoogte zijn afgeschermd op de perceelsgrens.

Bewoners met een relatief klein erf willen die ruimte maximaal benutten.

Ook de erfbouw staat vaak op de achter- en zijgrens van het perceel.

Dat de achter- en zij-erven grenzen aan de openbare ruimte (woonstraat, voetpad, groen) is een stedenbouwkundig gegeven.



Dat de erfafscheidingen het aanzicht en straatbeeld in grote delen van het plangebied mede bepalen, is onvermijdelijk.

Als de huidige bewoners in meerderheid voor dit aanzicht van hun eigen woonomgeving blijken gekozen te hebben en tevreden zijn, en als het doel van het bestemmingsplan is om het huidige ruimtelijke karakter te conserveren, waartoe dient dan deze ingreep?

- a. Wat zijn de gevolgen van deze regel voor de zittende bewoners?
 1. voor hun met vergunning geplaatste erfafscheidingen?
 2. voor hun zonder vergunning geplaatste erfafscheidingen?
 3. in geval herbouw nodig of gewenst is?
- b. Wat zijn de gevolgen van deze regels voor nieuwe bewoners?

Reactie gemeente: Voor erfafscheidingen geldt een drietrapsraket. In de eerste plaats de bouwvergunningvrije rijksregeling. In de tweede plaats de binnen de bouwvlakken te plaatsen bouwwerken, die moeten voldoen aan de daarvoor geldende regels. En in de derde plaats de bij ontheffing buiten het bouwvlak mogelijk te maken erfafscheidingen, in overeenstemming met de Beleidsnotitie. Met dat laatste is al ruime ervaring opgedaan en -de in onze ogen- positieve uitwerking ervan sterkt ons in onze opvatting dat de gekozen oplossing in de meeste gevallen prima voldoet.

63: Ontheffingsbeleid betreffende erf- en terreinafscheidingen. (Blz. 52 en 56)

Welk beleid zal gevoerd worden met betrekking tot ontheffingen?

1. aanpassen aan de meerderheid / de bureu?
2. de nieuwe grenzen introduceren om geleidelijk het aanzicht te veranderen?

Reactie gemeente: Zie ook punt 62. Het beleid is duidelijk omschreven in de beleidsnotitie. Voordeel van een ontheffingensysteem –buiten het bouwvlak-, gekoppeld aan een kenbaar gemaakt beleidsstuk is ondermeer, dat het beleid zo nodig kan worden bijgesteld zonder dat ingewikkelde procedures moeten worden bewandeld.

64: Ontheffing mogelijk, maar slechts tot halverwege. (Blz. 52 en 56)

Ontheffing voor het bouwen van afscheidingen buiten het bouwvlak wordt geregeld in art. 22/23.3.1.e.1. volgens de voorwaarden die geformuleerd zijn in de "Notitie vrijstellingenbeleid enz."

Hoewel dat uit de titel niet direct is af te leiden, blijkt die Notitie als Bijlage 1 te zijn opgenomen.

Daaruit blijkt dat erf- of perceelsafschelingen hoger dan 1 m, maar niet hoger dan 2 m gebouwd mogen worden "mits meer dan 1 meter van de weg of het openbaar groen."

Zo komen burger en overheid elkaar bijna c.q. ruim halverwege tegen.

Reactie gemeente: De weg c.q. het openbaar groen zijn gelegenheden bij uitstek om elkaar tegen te komen.

65: Het nieuwe straatbeeld: verspringend. (Bijlage 1 en 2)

Waar de erfafscheidingen nu een gesloten wand vormen op de perceelsgrenzen, zal in de toekomst een verspringend straatbeeld ontstaan van afscheidingen op 0, 1 of 2 meter van de openbare grond, afhankelijk van de gekozen procedure:
a. met/zonder vergunning, b. met/zonder vrijstelling van c. bouwverordening/ bestemmingsplan.



Althans voor zover het voor een leek mogelijk is de inhoud van Bijlage 1 te begrijpen.

De nieuwe situatie wordt nog onoverzichtelijker als ook de inhoud van Bijlage 2 in acht wordt genomen. Dan blijkt het ook nog mogelijk om een open schutting te plaatsen op 1,5 meter uit de wegkant indien het trottoir ter plaatse smaller is dan 2,0 meter. (Strikt genomen zou zo'n schutting in geval van een trottoir met een breedte tussen 1,5 en 2,0 meter op dat trottoir, want 1,5 m uit de wegkant, geplaatst kunnen worden).

Nog afgezien van storende typefouten wordt het voor de burger niet duidelijker.

Reactie gemeente: In de eerste plaats wordt opgemerkt dat een gemeente geen enkele invloed op het plaatsen van die erfscheidingen die volgens de rijksregeling bouwvergunningvrij zijn. Alleen die erfscheidingen die negatief werken richting de (openbare) omgeving willen wij trachten in de hand te houden, zonder de bewoners de gelegenheid te ontnemen zich enige afscherming te verschaffen. Dat dan inderdaad hier en daar zich geen "gesloten wand van schuttingen" zal vormen, kan een gevolg zijn van de regeling. Maar dat hoeft geen desastreus gevolg te betekenen. Juist hier springt het onvermijdelijke compromis tussen particulier belang en openbare beleving in het oog. In globale zin vinden wij de nu opgenomen driedeling werkbaar en nuttig.

De plankaart.

66: Inconsequenties.

Op de plankaart komen diverse inconsequenties voor.

Waar het de bedoeling is om het stedenbouwkundig en ruimtelijk karakter van dit plangebied te conserveren en overeenkomstige situaties uniform te behandelen en eenduidigheid te betrachten, moet de plankaart ook consistent en consequent zijn.

Hieronder volgen enkele voorbeelden van situaties waar dat niet het geval is. Sommige voorbeelden komen op meer plekken voor.

67: Fietspaden.

Alleen de brug over de Oude Drait en een gedeelte van het "Schapendijkje" hebben een verkeersbestemming gekregen. Het dijkje ten onrechte.

De overige voor het langzame verkeer belangrijke routes worden niet zeker gesteld.

Reactie gemeente: Zie punt 29.

68: Achterpaden en andere smalle verbindings- en/of ontsluitingspaden.

Sommige smalle voetpaden achter of tussen de bebouwing zijn ondergebracht in de bestemming "Verkeer-Verblijf". Andere hebben de bestemming "Wonen" gekregen. Bijvoorbeeld aan de Hunze.

Reactie gemeente: Zie punt 41.

69: Woningen met de berging losstaand voor de voorgevel.

De vele varianten waarmee deze identieke woningen zijn bestemd, zijn al uitvoerig besproken onder 43.

Reactie gemeente: Zie aldaar.

70: Identieke woonblokken met / zonder bouwmogelijkheden op het achter- of voorerf.

Aan twee hofjes aan de Eems staan twee identieke bouwblokken.

Achter de nummers 59-73 loopt de bouwvlakgrens op 2 m afstand van de achterperceelgrens, bij de nummers 125-139 langs de achterkant van de uitbouwen. Daar mag de rest van het achtererf niet bebouwd worden, het voorerf echter wel.

Reactie gemeente: Plankaart wordt aangepast.

71: De bouwvlakbegrenzing langs de kopgevels van identieke woningblokken.

Een voorbeeld: in de Morra komen bij de huisnummers 22, 48, 58, 60, 66 en 68 evenzoveel variaties op de afstand tussen de perceelsgrens en de bouwvlaksgrens voor: > 2 m. / 1 en 1 en 2 m. / 1 en 2 m. / 2 m. / 0 m. / 1 m.

Reactie gemeente: Plankaart wordt aangepast conform een gelijke systematiek.

72: Bouwvlaksgrens door de aan-/uitbouw heen of er buiten langs.

Bijvoorbeeld: aan de Leppa wordt de aanbouw van nummer 19 op het ene eind van het blok doorsneden, bij nummer 13 op het andere eind is de bouwvlaksgrens opgeschoven. Ook op andere plekken hebben bewoners aan de ene kant de mogelijkheid recht naar achteren te bouwen, aan de andere kant niet.

Ook bij twee identieke blokjes langs het voetpad door de Drait is het bouwvlak de ene keer niet (Wimerts 48) en de andere keer wel (Ame 84) aangepast.

Reactie gemeente: Plankaart wordt aangepast conform een gelijke systematiek.

73: Richting van de bebouwing.

Een belangrijk kenmerk is de richting van de bebouwing. Per cluster staan de bouwblokken telkens parallel aan of haaks op elkaar, terwijl de straten daar schuin langs en tussendoor lopen.

De begrenzing van het bouwvlak dient dit stedenbouwkundig principe te volgen om het doel van het bestemmingsplan tot uiting te brengen.

Reactie gemeente: Het bouwvlak hoeft per definitie niet de stedenbouwkundige structuren te volgens. Uitgangspunt is de voorgevel van het hoofdgebouw. De diepte van het bouwvlak is mede afhankelijk van de diepte van het perceel en de functies van omliggende gronden. Daar waar nodig wordt de plankaart aangepast.

74: Verspringende bouwblokken en perceelsgrenzen gerespecteerd of genegeerd.

Een markant kenmerk van de bebouwing in het plangebied wordt gevormd door verspringingen zowel in de blokken zelf als in hun ligging ten opzichte van elkaar.

Ook in de achterperceelsgrens komt deze verspringing soms tot uiting.

Waar de achtererven grenzen aan bestrating verspringt die mee.

Rijstroken en paden liggen vaak schuin ten opzichte van de bebouwing.

a. De voorgevelrooilijn c.q. bouwvlaksgrens volgt deze verspringingen.

b. Op de achtergrens is de plankaart tweeslachtig: soms volgt het bouwvlak de verspringing, soms worden de achtererven afgeschuind. Bijvoorbeeld aan de Hunze.

Het afschuinen van de achtererven doet niet alleen afbreuk aan het



stedenbouwkundig beeld, het brengt ook de bewoners in verlegenheid bij het plaatsen van bebouwing of andere bouwwerken op het achtererf.

Ook hier wreekt zich weer dat de specifieke ruimtelijke kenmerken niet zijn benoemd en geconcretiseerd.

- c. Dat geldt ook voor de kopse kanten c.q. zijgevels van bouwblokken. Ook die verspringen ten opzichte van elkaar, terwijl de straat er schuin langs loopt. Ook hier is dus van belang dat markante kenmerk in het bestemmingsplan te conserveren door middel van het bouwvlak.

Door de grens van het bouwvlak parallel aan de straat te trekken, ontstaat echter de mogelijkheid dat erfbebouwing in een afwijkende richting, namelijk schuin achter of naast de bestaande bebouwing wordt geplaatst.

Bijvoorbeeld: langs de Hunze vanaf de Eems wordt aan de even kant de verspringing gevolgd, aan de oneven kant daarentegen de straat.

Reactie gemeente: Plankaart wordt aangepast conform een gelijke systematiek.

Ten slotte.

Het voorliggend bestemmingsplan schrijft de burger tot op de (deci)meter nauwkeurig voor wat en hoe hij/zij mag bouwen.

Vaak blijft echter onduidelijk hoe deze regels zich verhouden tot de bestaande werkelijkheid en hoe de vertaling is gebeurd.

Evenmin is goed duidelijk hoe de ontheffingsregels zich verhouden tot de reële uitzonderingsmogelijkheden.

Het bouwvlak als nieuw instrument roept nog veel vragen op zowel met betrekking tot de correcte toepassing, als met betrekking tot de consequenties van de nieuwe, krappere begrenzing voor de bouw mogelijkheden.

Ook is het voorontwerp nog onvoldoende eenduidig.

Hopelijk kunnen bovenstaande opmerkingen, vragen en aanbevelingen een bijdrage leveren aan een verdere verbetering van het bestemmingsplan en daarmee aan het woonmilieu in het plangebied.

Reactie gemeente: Wij hebben waardering voor de tijd en de inspanning die de Adviescommissie heeft geleverd. Zeker zullen wij ons voordeel er mee kunnen doen, van welk voordeel dus ook de bewoners profijt zullen hebben.

Toch betreuren wij de negatieve insteek richting dit bestemmingsplan. Daarmee wordt onrecht gedaan aan het nieuwe bestemmingsplan en aan de bedoelingen die daarbij voorop staan: het goed wonen in "De Drait – Morrapark".

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Smallingerland
Postbus 10000
9200 HA DRACHTEN

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
snekertrekweg 1
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25
www.fryslan.nl
e-mail: provincie@fryslan.nl

Leeuwarden, 25 september 2008

Verzonden, **29 SEP. 2008**

Ons kenmerk : 00783881
Afdeling : Ruimte
Behandeld door : S.B. Douma / (058) 292 52 75 of s.b.douma@fryslan.nl
Uw kenmerk : 55538/ONT/RK
Bijlage(n) :

Onderwerp : De Drait-Morrapark

Geacht college,

Op 29 augustus 2008 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

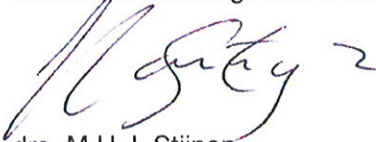
De provinciale belangen in het plan zijn op een juiste wijze verwerkt.

Het plan geeft ook overigens geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Wanneer het plan in de ontwerpfase niet wordt gewijzigd, is toezending van het ontwerp-plan aan Gedeputeerde Staten niet nodig.

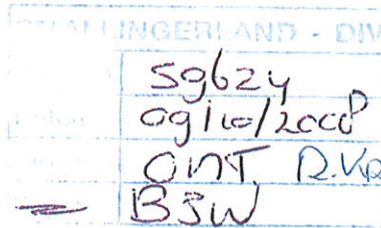
Hoogachtend,

Namens het College van Gedeputeerde Staten,



drs. M.H.J. Stijnen
Hoofd afdeling Ruimte





Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Smallingerland
Postbus 10000
9200 HA DRACHTEN

VROM-Inspectie
Regio Noord
afdeling Overheden

Cascadeplein 10
Postbus 30020
9700 RM Groningen

Telefoon 050 - 599 27 00
Fax 050 - 599 26 99
vin@minvrom.nl
www.vrom.nl

Advies artikel 3.1.1 Bro: Voorontwerp-bestemmingsplan Drachten De Drait - Morrapark (gemeente Smallingerland)

Datum

Kenmerk

Afschrift aan

8 aug. 2008

HNI/2008.0015746/wbr

Provincie Fryslân

Uw brief

Uw kenmerk

25 augustus 2008

55565/ONT/RK

Geacht college,

In het kader van het advies ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening meld ik u dat de rijkdiensten de volgende opmerkingen hebben bij het voorontwerp-bestemmingsplan Drachten De Drait – Morrapark.

VROM-Inspectie Noord

Externe veiligheid

In het plangebied bevinden zich zowel een hogedruk aardgastransportleiding als een LPG-tankstation. In de toelichting wordt afzonderlijk op deze beide risicobronnen ingegaan. Uit de plankaart blijkt dat het vulpunt van het LPG-tankstation erg dicht naast de hogedruk aardgastransportleiding ligt. Mijs inziens is er dan ook sprake van een mogelijke cumulatie van risico's. In de toelichting besteedt u hier echter geen aandacht aan.

Voor hogedruk aardgastransportleidingen is, zoals u in het voorontwerp al aangeeft, nieuw beleid en nieuwe regelgeving in ontwikkeling. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen wordt gebruikt. Dit betekent dat voor het plaatsgebonden risico de 10^{-6} contour dient te worden berekend en het groepsrisico dient te worden verantwoord en in het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Om inzicht te verkrijgen in eventuele toekomstige knelpunten adviseer ik u de 10^{-6} contour te (laten) bepalen door de Gasunie en het groepsrisico in beeld te laten brengen. Tevens kan de Gasunie dan ook de mogelijke cumulatie van risico's in beeld brengen.



Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten

Rijksmonumenten

Het plan richt zich op de actualisering van oudere bestemmingsplannen voor een bestaand woongebied, inclusief een jachthaven en bedrijfengebied, aan de westzijde van Drachten en is overwegend consoliderend van aard.

De in het plangebied gelegen rijksmonumenten (sluis en sluiswachterswoning Buitenstvallaat, 1893) en gemeentelijke monumenten zijn met een aanduiding op de plankaart aangegeven. Gelet op de attenderende werking bij het gebruik van het bestemmingsplan verdient dit waardering.

Een afschrift van deze brief heb ik verzonden aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân.

Namens de rijksdiensten,
Hoogachtend,
de inspecteur,

mr. ir. n.k. tilstra

Commando DienstenCentra



Ministerie van Defensie

Dienst Vastgoed Defensie
Directie Noord

Bezoekadres:
Dr. Stolteweg 40
Postadres:
MPC 35 H
Postbus 40184
8004 DD Zwolle
www.vastgoeddefensie.nl

Steller:
Henk Veldman.
Telefoon +31 38 45 72 402
Fax +31 38 45 72 399
MDTN (126) 402
Mobiel 0 6- 51 42 80 23

Aan Het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente
 Smallingerland
 Postbus 10000
 9200 HA DRACHTEN

Datum 11 september 2008
Ons kenmerk 2008008079
Onderwerp Voorontwerp bestemmingsplan
 Zaakcode 08/9-2-12-2

Geacht College,

Met verwijzing naar uw brief van 28 augustus 2008, kenmerk 55566/ONT/RK bericht ik u dat mijn eventuele reactie ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan "De Drait - Morrapark" zal worden opgenomen in de door de VROM Inspectie Noord gecoördineerde gezamenlijke rijksreactie.

Het plan doe ik u hierbij weer toekomen met dank voor de toezending.
Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

de Eerstaanwezend Ingenieur Directeur
Directie Noord,
voor deze:
Hoofd Afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu,

ing. C.R. Hakstege

Bijlage: 1

SMALLINGERLAND - DM	
Vers. nr.	59630
Datum	09/10/2008
Afdeling	ONT 2. Verke
Kenmerk	B.8W

gasunie

Aan het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Smallerland
Postbus 10.000
9200 HA DRACHTEN

N.V. Nederlandse Gasunie
Postbus 19
9700 MA Groningen
Concourslaan 17
T (050) 521 91 11
F (050) 521 19 99
E communicatie@gasunie.nl
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum
7 oktober 2008

Doorkiesnummer
(0570) 69 64 61

Ons kenmerk
TAJO 08.B.5916

Uw kenmerk
5538/ONT/RK

Onderwerp
Reactie op voorontwerpbestemmingsplan " De Drait - Morrapark "

Geacht college,

Naar aanleiding van het door u toegezonden voorontwerpbestemmingsplan "De Drait - Morrapark" in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. Bro, treft u hieronder een advies aan betreffende externe veiligheidsaspecten gerelateerd aan onze aardgastransportleiding(en). Dit advies is gebaseerd op het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, zoals dat naar verwachting in 2009 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" uit 1984 zal dan komen te vervallen. Waarschijnlijk zal genoemde circulaire al in 2008 worden opgevolgd door een tijdelijk nieuwe circulaire tot het moment dat voornoemde AMvB in werking is getreden.

Onderstaande informatie betreft het groepsrisico, het plaatsgebonden risico en de belemmerde strook behorende bij de leidingen.

- U kunt de onderstaande afstanden gebruiken bij de verantwoording van het groepsrisico bij uw verdere planontwikkeling.
- De plaatsgebonden risicocontour van 10-6 is een grenswaarde. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare bestemmingen bevinden. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt een genuanceerder beleid. Hiervoor is deze contour een richtwaarde. Tussen de 10-5 en 10-6 contour mogen zich gemotiveerd beperkt kwetsbare bestemmingen bevinden.
- De belemmerde strook is de strook die Gasunie nodig heeft voor het veilig kunnen bedrijven van de leiding. Tevens is deze strook nodig voor inspectie- en onderhoudsdoeleinden. Binnen deze strook dienen bestemmingsplanvoorschriften te gelden ter bescherming van de leiding en haar omgeving.

Groepsrisico:

- Leidingen:
 - N-505-60-KR-016 tot en met 018 / Tracé Gorredijk - Schuilenburg/ 8 inch / 40 BAR.
- De 1% letaliteitgrens (9,8 kW/M2 contour) van deze leiding ligt op **95** meter.

Een gedeelte van het plangebied ligt binnen de 1% letaliteitgrens van de leidingen.

Datum: 7 oktober 2008

Ons kenmerk: TAJ0 08.

Onderwerp: Reactie op voorontwerpbestemmingsplan " De Drait - Morrapark "

- De 100% letaliteitgrens (35 kW/M2 contour) van deze leidingen ligt op **50** meter.

Binnen dit gebied is sprake van geen of een geringe toename van het groepsrisico.

Plaatsgebonden risicocontour

Wij hebben ten behoeve van het voorontwerpbestemmingsplan " De Drait - Morrapark " gekeken of de plaatsgebonden risicocontour van de betrokken leiding een knelpunt oplevert. Uit deze inventarisatie blijkt dat er zich geen kwetsbare objecten bevinden binnen de PR-10-6 contour van deze leiding. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor realisatie van het plan. Naar verwachting kunt u binnenkort de PR-10-6 contour van al onze leidingen binnen uw gemeentegrenzen achterhalen via het Risicoregister op de provinciale Risicokaart.

Toelichting belemmerde strook

De leiding is onder andere gelegen in een gebied waarvoor een zodanige bestemming geldt dat het oprichten van bouwwerken en/of het aanbrengen van beplanting op grond van de regels in het bestemmingsplan is toegestaan. Wellicht ten overvloede willen wij u er op wijzen dat, ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding, onderstaande activiteiten binnen een afstand van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding (belemmerde strook), niet zijn toegestaan zonder schriftelijke toestemming van de leidingbeheerder.

- het oprichten van enig bouwwerk;
- het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- het verrichten van grondroeractiviteiten (bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- diepploegen;
- het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- het indrijven van voorwerpen in de bodem.

Datum: 7 oktober 2008

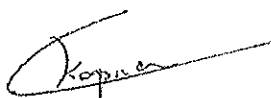
Ons kenmerk: TAJ0 08.

Onderwerp: Reactie op voorontwerpbestemmingsplan " De Drait - Morrapark "

Gelet op het voorgaande sturen wij u een nieuw leidingartikel waarin tevens de inwerkingtreding van de grondroerdersregeling is opgenomen. Werkzaamheden die onder die regeling vallen zijn niet meer opgenomen onder een aanlegvergunningverplichting.

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van onze reactie dan verzoeken wij u contact op te nemen met ondergetekende.

Hoogachtend,



Dhr. T. Koopman

Medewerker Juridische Zaken Oost

Bijlage: leidingartikel dubbelbestemming

Tekstvoorstel

Artikel XX Leidingen (eventueel dubbelbestemming)

Doeleindenomschrijving

1. De in de verbeelding als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van:
 - een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding met een belemmerde strook ter breedte van 4 meter (regionale transportleiding RTL) / of 5 meter (hoofdtransportleiding HTL) aan weerszijden van de hartlijn van de leiding;

Voorrangsbepaling

2. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Bouwvoorschriften vanwege de bestemming "Leidingen"

3. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringzekerheid.

Aanlegvoorschriften

- 4A. Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), ter plaatse van de in lid 1 bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
 - het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 - het verrichten van grondroeractiviteiten (bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - diepploegen;
 - het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 - het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 - het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
 - het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
 - Het indrijven van voorwerpen in de bodem.
- 4B. Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in lid 4A, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

- 4C. De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 4A zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen vermeld in 4B.

Uitzonderingsbepalingen

5. Het verbod als bedoeld in lid 4A is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
- voorkomen op de beplantingslijst van de leidingbeheerder;
 - mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet Informatie Uitwisseling Ondergrondse Netwerken;
 - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 - worden uitgevoerd ten behoeve van de instandhouding van de leiding(en).



W E T T E R S K I P F R Y S L Â N

Gemeente Smallerland
Afdeling: Ontwikkeling
T.a.v. de heer/mevrouw R Krikke
Gauke Boelenstraat 2
9203 RM DRACHTEN

SMALLINGERLAND - DIV	
verseon	Sgbi
Datum	glic/2008
Afdeling	ONT
Kopie	

VERZONDEN 6 / okt. 2008

Leeuwarden, 25 september 2008 Ons kenmerk: WFN0812761
Bijlage(n): - Tel: (058) 292 2613/T. Klomp/g

Afdeling Beleid en Plannen
Uw kenmerk: 55538/ONT/RK

Onderwerp:
Watertoets tbv bestemmingsplan "De Drait – Morrapark."

Geachte heer/mevrouw Krikke,

Wij ontvingen van u op 12 september 2008 uw brief en bijlagen waarin u vraagt een watertoets uit te voeren ten behoeve van het bestemmingsplan "De Drait – Morrapark" te Drachten. Deze brief vormt het wateradvies voor dit bestemmingsplan.

Hoofdwatergangen

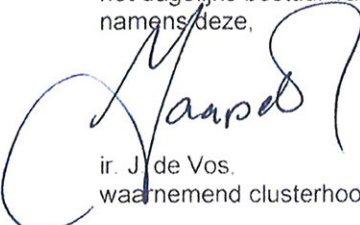
Binnen het bestemmingsplan is een groot aantal watergangen aanwezig. Een groot deel van deze watergangen zijn bij Wetterskip Fryslân als 'hoofdwatergang' aangemerkt. Deze hoofdwatergangen hebben een belangrijke af- en doorvoer functie binnen het stedelijk gebied van Drachten. Op de bij het bestemmingsplan bijgevoegde tekening is te zien dat het gebied waarin deze hoofdwatergangen vallen maar één enkele bestemming hebben, namelijk de bestemming "Groen" of "G". Binnen deze bestemmingsvorm wordt bepaalde subcategorieën aangegeven, waaronder "wa". Wetterskip Fryslân ziet graag dat de hoofdwatergangen binnen het bestemmingsplan de bestemming "Water" krijgen zoals De Drait op tekening 1. Op deze manier zal een eenduidige grens gecreëerd worden tussen groen en hoofdwatergangen.

Procesafspraken

Wij gaan er van uit dat de in deze watertoets vermelde adviezen zullen worden opgevolgd en meegenomen in de verdere planvorming. Wij zien met betrekking tot het bestemmingsplan geen waterhuishoudkundige bezwaren. Hierbij geven wij dan ook een positief wateradvies. De Watertoetsprocedure is hiermee wat ons betreft afgerond.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,
namens/deze,


ir. J. de Vos,
waarnemend clusterhoofd Plannen.

Kopie aan : J. Hager, T. Klomp, J. Gerbensma, G. Oosterwoud

Wetterskip Fryslân

Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden

Telefoon: 058 - 292 22 22 - Fax: 058 - 292 22 23

BRANDWEER

Fryslân

SMALLINGERLAND - DIV	
Versjoen	57436
Datum	18 sep '08
Afdeling	Ont IRK
Kopie	



Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Smallingerland
T.a.v. de heer R. Krikke
Postbus 10000
9200 HA DRACHTEN

Postbus 612
8901 BK LEEUWARDEN
Aldlânsdyk 11
8934 AA LEEUWARDEN
Tel. (058) 299 66 99
Fax (058) 299 66 90
www.brandweefryslan.nl
info@brandweefryslan.nl
BTW-nummer: NL 8173.71.072.B01
Banknummer: 28.51.28.647

Datum	16 september 2008	Behandeld door	R. de Groot
Onze referentie	BRWU08/107	Doorkiesnummer	058 – 299 66 62
Uw referentie	55538/ONT/RK	E-mail	r.degroot@brandweefryslan.nl
Uw brief van	28 augustus 2008	Bijlagen	1

Onderwerp Artikel 3.1.1. van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening met betrekking tot het Bestemmingsplan "De Drait-Morrapark"

Geacht College,

Ingevolge artikel 3.1.1. van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening heeft u op 20 augustus 2008 een adviesaanvraag ingediend bij Brandweer Fryslân omtrent de externe veiligheid in relatie tot het bestemmingsplan Voorontwerp Bestemmingsplan "De Drait - Morrapark".

Naar aanleiding van de beoordeling van het bestemmingsplan wil ik graag het volgende onder uw aandacht brengen:

- De 10⁻⁶ contour van het LPG-tankstation staat niet correct op de plankaart vermeld.
- Het opnemen van het invloedsgebied van het LPG-tankstation op de plankaart.
- Functies met verminderd zelfredzame personen worden binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation niet expliciet uitgesloten.
- De bebouwingsvrije zone rond de hogedruk aardgasleiding wordt geschonden.
- De verantwoording van het groepsrisico is niet volledig ingevuld

Advies

Brandweer Fryslân adviseert het volgende:

- Het corrigeren van de 10⁻⁶ contour van het LPG-tankstation
- Het opnemen van het invloedsgebied van het LPG-tankstation op de plankaart.
- Het invullen van de verantwoording van het groepsrisico.
- Het bouwvlak ter hoogte van de kruising tussen de Zuiderhogeweg en de Overstestingel aanpassen zodat deze niet meer samenvalt met de bebouwingsvrije zone rond de hogedruk aardgasleiding.
- Het uitsluiten van functies met verminderd zelfredzame personen binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation.



Meinoar foarút

BRANDWEER

Fryslân



Mocht u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met dhr. R. de Groot van de afdeling Risicobeheersing, te bereiken via 058 - 299 66 62.

Een afschrift van deze brief zend ik ter kennisname aan de heer G. van der Ploeg, commandant Brandweer Smallingerland.

Ik ga er vanuit hiermee te hebben voldaan aan uw adviesaanvraag.

Hoogachtend
namens het dagelijks bestuur van de Hulpverleningsdienst

ir. E. Boetes MCDM
hoofd afdeling Risicobeheersing
Hulpverleningsdienst Fryslân



Meiïnoar foarút



Gemeente Smallingerland
Afdeling Ontwikkeling
T.a.v. de heer P. Mulder
Postbus 10.000
9200 HA DRACHTEN

Friesland
Snekertrekweg 61
8912 AA Leeuwarden
Postbus 1090
8200 BB Lelystad
Telefoon 058 2945594
Fax 058 2945300
www.vitens.nl

Behandeld door	dhr. E. Braaksma	Datum	16 september 2008
Doorkiesnummer	(058) 294 54 39	Uw kenmerk	
Ons kenmerk	2008/685 DIS-O/hks	Email	eddy.braaksma@vitens.nl
Onderwerp	Voorontwerp bestemmingsplan "De Drait - Morrapark"		

Geachte heer Mulder,

Hierbij sturen wij u de leiding-/kabelinformatie die betrekking heeft op het door u aangegeven voorontwerp bestemmingsplan "De Drait - Morrapark".

Wij verzoeken u bij de definitieve invulling van het plan rekening te houden met de aanwezigheid van hoofd- en/of distributieleidingen en, indien mogelijk, wijzigingen ervan te voorkomen. Voor eventuele aanleg van nieuwe leidingen vragen wij u een nutsstrook te creëren in de vorm van een trottoir of grasstrook met een breedte van tenminste 1,80 m¹. De grasstrook dient vrij te worden gehouden van bomen en/of diepwortelende struiken.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en danken u alvast voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

ing. J.J. Groen
manager Distributie



Gemeente Smallerland
t.a.v. R. Krikke
Postbus 10.000
9200 HA DRACHTEN

Datum
10-9-2008

Onderwerp
De Drait - Morrapark

Uw brief van
28-8-2008

Uw kenmerk
55538/ONT/RK

Ons kenmerk
T3-055951 \BU-0027555

Contactpersoon
A.C. Hoekstra

Telefoon
050 - 582 63 39

E-mail
oane.c.hoekstra@kpn.com

Bijlage(n)

Geachte heer,

Met belangstelling heb ik kennis genomen van het bestemmingsplan De Drait - Morrapark in uw gemeente.

Als vertegenwoordiger van KPN bespreek ik graag met u de nadere uitwerking van dit plan, waarbij onder andere het volgende aan de orde kan komen:

- het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
- het handhaven van de bestaande tracés;
- het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeeldkasten van KPN;
- het vrijhouden van straalverbindingsspaden van KPN van hoge objecten.

Expliciet wijs ik u op de straalverbindingsspaden van KPN in relatie tot hoge objecten. Om te controleren of voor dit gebied beperkingen gelden, verzoek ik u vriendelijk contact op te nemen met:

KPN Operator Vaste Net Straalverbindingen, Postbus 9107, 7300 HR Apeldoorn, E-mail henk.nieuwenhuis@kpn.com, telefoonnummer (050) 5820625.

Op korte termijn zal ik u benaderen voor het maken van een afspraak met betrekking tot voornoemd bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

P.W. d.

A.C. Hoekstra
Adviseur Infrastructuur

W&O NO

NO Voorraadmg Access
Parkstraat 1
Zwolle

Telefoon (050) 582 44 61

Fax (050) 582 55 73
www.kpn.com

Correspondentieadres:

Postbus 10013
8000 GA Zwolle

Koninklijke KPN N.V.
Handelsregister
K.v.K. Haaglanden
27124701
NL 009292056B01

SMALLINGERLAND	60603
Datum	17/10/2008
Ontwerp	ONT/RK

Burgemeester en Wethouders van Smallingerland,
t.a.v. de heer P. Mulder,
Hoofd Ontwikkeling,
Postbus 10000
9200 HA DRACHTEN

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
(058) 233 79 30
(058) 233 79 44

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
2850.22.350

Onderwerp : Overleg Bestemmingsplan "De Drait - Morrapark".
Ons kenmerk: J/arch/reactie op Bestemmingsplan "De Drait - Morrapark",
oktober 2208

Leeuwarden, 16 oktober 2008.

Geachte College,

Onder dankzegging voor het verzoek van 4 juli 2008 om in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening Bestemmingsplan. te adviseren over het voorontwerpbestemmingsplan "De Drait - Morrapark", bericht ik u dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Wel wil de commissie haar waardering uitspreken nu in dit bestemmingsplan zowel de 'Beleidsnota Bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken', als de beleidsnotitie 'Beleid open schuttingen en hekwerken' integraal zijn opgenomen, dit omdat daarmee over deze bouwwerken veel onduidelijkheid voor de burger kan worden weggenomen.

Namens de commissie,

Hoogachtend,

ir. J.A.F.A. Timmermans,
directeur.

57 432
19 sep '08
Ont IPT

Aan:
Het College van Burgemeester en Wethouders
der gemeente Smallingerland.
Postbus 10.000
9200 HA Drachten

betreft: **Zienswijze Voorontwerp bestemmingsplan De Drait - Morrapark**

Drachten, 11 september 2008

Geacht College,

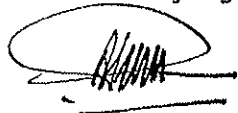
Naar aanleiding van uw publicatie in de Breeduit van 4 september j.l. over de inspraak op het "voorontwerp bestemmingsplan De Drait-Morrapark", laat ik u weten dat wij bezwaar maken tegen de bestemming van het vroegere schoolterrein aan de Lauwers (eerst Lauwerscollege en later twee basisscholen).

De argumenten hebben wij omschreven in onze brief d.d. 31 mei j.l., die wij u schreven naar aanleiding van de inspraak over het beeldkwaliteitplan en voorontwerpbestemmingsplan Woon- en zorglocatie De Lauwers.

Met name tegen het idee dat op deze plek hoogbouw gepleegd zou kunnen / zal worden, maken wij in het bijzonder groot bezwaar.

Hopelijk wilt u rekening houden met onze zienswijze.

Met vriendelijke groet,



Anne en Geke Peenstra

Zwemmer 58
9204 GG Drachten

58403
30 sept '08
ont

29-09-2008
Zwemmer 60
9204 GG Drachten

R. Kriwke / P. Terpstra

Geacht College,

Hierbij maak ik bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan "De Drait – Morrapark"

De locatie Andreas College wordt in het plan zonder definitieve procedures veranderd in een Woon-zorg locatie.

Ik heb bezwaar tegen de hoogte van de daar te bouwen flats , waarvan de meest naar de Lauwers toe geplande flat 20 meter hoog wordt. Logischer lijkt het de hoogste flat niet aan de rand van het plan te plaatsen, want de overlast voor de bewoners van Zwemmer en Wimerts kan hierdoor verminderd worden. Mijn leefgenot wordt aangetast door inkijk. Mijn lichtinval wordt beperkt, vooral in de winter de middagzon .

De verkeersintensiteit neemt enorm toe.

Het plan geeft ook aan dat er rigoureuus gekapt gaat worden in gezonde bomen die inmiddels meer dan 30 jaar er over gedaan hebben om te komen tot fraaie wasdom. De natuur met al zijn bijzondere verschijningsvormen zal vernietigd worden. De buizerd , de uilen en de marterachtigen en vele anderen zullen moeten verkassen. Een fraai stukje Drachten zal wederom gedoemd zijn te verdwijnen. Mijn voorstel is de bestemming van het terrein niet te wijzigen,

Met vriendelijke groet,

Helma Potjer

J.J.Bokma
Zwemmer 70
9204 GG Drachten

65170
15 okt '08
ont / Rle

Aan Burgemeester en Wethouders
Van de Gemeente Smallingerland
Gauke Boelensstraat 2
Drachten

Drachten, 13 oktober 2008-10-13

Geachte heer /mevrouw,

In aansluiting op mijn schrijven van 11 juni 2008, bij u geregistreerd onder nr. 49885/2008 laat ik u weten mijn bezwaren gestand te doen. Verandering in het bestemmingsplan naar een totaal nieuw plan Drait-Morrapark wekt bij mij de indruk dat het geldende bestemmingsplan Bungalowpark Slingeweg niet meer van toepassing zou zijn en dat u zonder meer het nieuwe plan kunt realiseren.

In afwachting van uw reactie,

Hoogachtend,

J.J.Bokma

Zwemmer 70

9204 GG Drachten

Loen, T.

Van: Mook, Jan arnold [jan.arnold.mook@philips.com]

Verzonden: donderdag 2 oktober 2008 9:53

Aan: Gemeente

Onderwerp: Reactie: Voorontwerpbestemmingsplan "De Drait-Morrapark"

50868
2 okt '08
ont / RH
antw. Ber.

Aan: Burgemeester en wethouders van Gemeente Smallerland

Betreft: Mijn inspraak reactie en/of opmerkingen

Geachte,

In reactie op het voorontwerp bestemmingsplan "De Drait-Morrapark", deel ik u mee dat wij, als jong gezin, de nodige overlast verwachten van uw plannen aangaande bedoeld ontwerp.

De extra ontsluiting van voornoemd plan aan De Lauwers is precies gepland tegenover onze woning aan de Wimerts 1. Door deze verandering, valt te verwachten dat hierdoor meer verkeer door onze straat zal gaan. Voor veel aanwonenden, en met name voor de kinderen, zal de nieuwe situatie veel gevaarlijker worden dan de huidige situatie. Vooral het geplande kruispunt zal veel gevaar en overlast met zich mee brengen.

Deze ontsluiting staat precies voor onze woning gepland, waardoor wij vooral in de avonduren, veel last zullen ondervinden van de hinderlijke lichtinval van het passerende verkeer. Daarnaast is het te verwachten dat er meer verkeer gebruik zal gaan maken van De Wimerts. Hierdoor zal de woonkwaliteit van deze straat en dus ook van onze woning afnemen. Het lawaai zal toenemen, waardoor de interesse voor mogelijke verkoop van onze woning zal afnemen.

Tevens staat in uw plannen dat de huidige groenstrook voor onze woning voor een gedeelte zal verdwijnen en zullen de hoogte van de geplande woonflats ons uitzicht drastisch verminderen

Kortom, een waardevermindering als gevolg van uw plannen.

Wij hebben de woning recent gekocht, met name vanwege het vrije en vooral groene uitzicht. Dan is het natuurlijk een domper wanneer uw plannen zullen doorgaan.

Bij de aankoop van de woning was bekend dat er mogelijk nieuwbouw zou plaats vinden. Over de situering (stratenplan, uitgangen) en ook de hoogte en formaat van de nieuwbouw was op dat moment niets bekend.

Het mag duidelijk zijn dat wij bezwaar maken tegen uw huidige plannen en dat wij, na mogelijke goedkeuring van de huidige plannen, zeker een vergoeding wegens planschade bij uw gemeente gaan indienen.

Met vriendelijke groet,

Ing. J.A. Mook
Wimerts 1

2-10-2008

9204 GR Drachten
Tel. 0512 - 840048
Mob. 06 - 301 65 671
E-mail: j.mook1@chello.nl of jan.arnold.mook@philips.com

The information contained in this message may be confidential and legally protected under applicable law. The message is intended solely for the addressee(s). If you are not the intended recipient, you are hereby notified that any use, forwarding, dissemination, or reproduction of this message is strictly prohibited and may be unlawful. If you are not the intended recipient, please contact the sender by return e-mail and destroy all copies of the original message.

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Smallingerland (t.a.v. R. Krikke)
Gauke Boelenslaan 2
9203 RM Drachten

60165
15 okt '08

Ont / Rk Drachten, 5 oktober 2008

ontw. aen

Betreft: Reactie op het Voorontwerp-Bestemmingsplan "De Drait – Morrapark"

Geacht College,

Aangezien ik niet aanwezig kon zijn op uw inloopavond op 23 september jl., wil ik graag per brief een paar opmerkingen maken in reactie op uw Voorontwerp-Bestemmingsplan "De Drait – Morrapark". Die richten zich in het bijzonder op onderstaande passage in uw voorontwerp (blz. 33).

Nieuwe woningbouw

Op de locatie De Lauwers worden 32 psychogeriatrisch woningen gerealiseerd en 50 appartementen. De bewoners van de psychogeriatrisch woningen zijn continu zorgbehoevend en de bewoners van de appartementen hebben zorg binnen handbereik en kunnen daar gebruik van maken. Op de locatie zullen 100 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

De Lauwers bestaat uit een terrein met een aantal kenmerkende structuren. Deze structuren zijn de wegen de Lauwers / de Overstesingel en het riviervak de Oude Drait inclusief groenzone. De ruimtelijke resultante van het plan is een specifieke en hoogwaardige woon- en zorglocatie die aansluit op de groene kwaliteit het plangebied. Daarbij is het water, waaronder de Oude Drait, een belangrijk element. Vanwege de lage dichtheid van de bebouwing is een goede landschappelijke inpassing mogelijk. De woon- en zorgfunctie goed aan bij de groene / landschappelijke omgeving.

Hoewel ik me realiseer dat een dergelijk plan wordt opgesteld door professionele planologen, mag je als burger toch de eis stellen dat de tekst ervan, zeker op een onderdeel als dit, ook voor niet-deskundigen begrijpelijk is. Voor mij (als leek) echter is de inhoud van de tweede alinea totaal nietszeggend. Als ik er iets van zou moeten begrijpen, lijkt het het meest op een poging tot rechtvaardiging *achteraf* van al gemaakte planologische keuzen bij de voorgenomen inrichting van "de locatie Lauwers". Maar dan wel met argumenten in de categorie 'waardevolle planologische prietpraat'. U excuseert me wel als ik het mis heb.

Gelukkig was ik eerder wel in de gelegenheid om bij de inloopavond op 27 mei jl. aanwezig te zijn bij de presentatie van het desbetreffende beeldkwaliteitplan. Daar heb ik onder meer aangegeven dat ik met het psychogeriatrische deel (laagbouw aan de Slingekant van de locatie) op zichzelf geen moeite heb. Toen ik vervolgens aan de gemeentelijke planoloog (de andere presentatoren gaven en/of hadden daar blijkbaar geen oordeel over) vroeg waarom de gemeente voor het andere deel van de locatie overweegt te kiezen voor invulling met relatief erg hoge woontorens, was het antwoord dat hierbij vooral de (veronderstelde) positieve *beleving* bij passanten over de Overstesingel een rol speelt. Ik vind dat een uiterst bedenkelijk argument, enerzijds omdat dit een wel heel erg eenzijdige afweging van 'belevingen' suggereert, anderzijds omdat die beleving bij passanten nauwelijks objectief meetbaar is.

Wat dat laatste betreft, zal mogelijk een enkele – al dan niet toevallig – passerende planoloog er vanuit zijn discipline een positieve beleving bij hebben. Maar het overgrote deel van de passanten bestaat uit mensen die in de achterliggende woonwijken wonen. En als die er een positieve beleving bij hebben, zal die naar mijn overtuiging vrijwel uitsluitend zijn ingegeven door hun waardering voor het feit dat die – in mijn leken-ogen buitenproportionele en landschapontsierende – blokken niet voor hun eigen huis staan.

Ik heb er uiteraard begrip voor dat je als gemeentelijk planoloog nu niet meer in die redenering mee kunt gaan. Maar van een gemeentebestuur verwacht ik een meer realistische en meer genuanceerde kijk op deze zaak. Ik realiseer me natuurlijk dat een politiek-bestuurlijke beslissing over dit onderdeel van het plan op meerdere overwegingen – waaronder ongetwijfeld financiële – gebaseerd zal worden. En ik realiseer me ook dat de democratische legitimatie ervan niet slechts bepaald wordt door de opvatting van verontruste omwonenden, van wie het woon- en leefgenot ernstig dreigt te worden aangetast. Dat neemt niet weg dat ik, totdat het tegendeel blijkt, vertrouwen op de sociale antenne van een bestuurlijke coalitie die ik zelf steun. Ik doe dan ook – als één van die omwonenden – een dringend beroep op uw College, om af te zien van de aangegeven invulling van dit onderdeel van uw plan, in casu van de drie woontorens met 50 appartementen, en naar een beter in de leefomgeving passende invulling van de betreffende locatie om te zien.

Met vriendelijke groet,

H.J. Matser
Wimerts 3
9204 GR Drachten

t: 0512-526272
m: 06-52600398
e: h.matser@planet.nl

M. S. 080600

Aan: Burgemeester en wethouders van Gemeente Smallingerland

Betreft: Mijn inspraak reactie en/of opmerkingen

Geachte,

In reactie op het voorontwerp bestemmingsplan "De Drait-Morrapark", deel ik u mee dat wij, als jonggezin, de nodige overlast verwachten van uw plannen aangaande bedoeld ontwerp.

De extra ontsluiting van voornoemd plan aan De Lauwers is precies gepland tegenover onze woning aan de Wimerts 1. Door deze verandering, valt te verwachten dat hierdoor meer verkeer door onze straat zal gaan. Voor veel aanwonenden, en met name voor de kinderen, zal de nieuwe situatie veel gevaarlijker worden dan de huidige situatie. Vooral het geplande kruispunt zal veel gevaar en overlast met zich mee brengen.

Deze ontsluiting staat precies voor onze woning gepland, waardoor wij vooral in de avonden veel last zullen ondervinden van de hinderlijke lichtinval van het passerende verkeer. Daarnaast is het te verwachten dat er meer verkeer gebruik zal gaan maken van De Wimerts. Hierdoor zal de woonkwaliteit van deze straat en dus ook van onze woning afnemen. Het lawaai zal toenemen, waardoor de interesse voor mogelijke verkoop van onze woning zal afnemen.

Tevens staat in uw plannen dat de huidige groenstrook voor onze woning voor een gedeelte zal verdwijnen en zullen de hoogte van de geplande woonflats ons uitzicht drastisch verminderen.

Kortom, een waardevermindering als gevolg van uw plannen.

Wij hebben de woning recent gekocht, met name vanwege het vrije en vooral groene uitzicht. Dan is het natuurlijk een domper wanneer uw plannen zullen doorgaan.

Bij de aankoop van de woning was bekend dat er mogelijk nieuwbouw zou plaats vinden. Over de situering (stratenplan, uitgangen) en ook de hoogte en formaat van de nieuwbouw was op dat moment niets bekend.

Het mag duidelijk zijn dat wij bezwaar maken tegen uw huidige plannen en dat wij, na mogelijke goedkeuring van de huidige plannen, zeker een vergoeding wegens planschade bij uw gemeente gaan indienen.

Met vriendelijke groet,

Ing. J.A. Mook

Wimerts 1

9204 GR Drachten

Tel. 0512 - 840048

Mob. 06 - 301 65 671

E-mail: HYPERLINK "mailto:j.mook1@chello.nl"j.mook1@chello.nl of HYPERLINK
"mailto:jan.arnold.mook@philips.com"jan.arnold.mook@philips.com

The information contained in this message may be confidential and legally protected under applicable law. The message is intended solely for the addressee(s). If you are not the intended recipient, you are hereby notified that any use, forwarding, dissemination, or reproduction of this message is strictly prohibited and may be unlawful. If you are not the intended recipient, please contact the sender by return e-mail and destroy all copies of the original message.