

Inspraak- en overlegnota bestemmingsplan Drachten hoek Zuiderdwarsvaart - Raai

Het voorontwerpbestemmingsplan Drachten hoek Zuiderdwarsvaart - Raai heeft van 2 augustus 2013 tot en met donderdag 29 augustus 2013 ter inzage gelegen voor inspraak. Tevens is het voorontwerp in het kader van vooroverleg naar de overlegpartners gestuurd.

Het bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voornemen om een complex te realiseren met 26 woonzorgappartementen met maatschappelijke voorzieningen.

De vragen en opmerkingen worden hieronder behandeld.

Inspreker	Samenvatting	Gemeentelijke reactie
1. De familie W.F. Dillingh, Zuiderdwarsvaart 11, 9203 HV Drachten	1. Men dringt erop aan een strook aan de zuidkant van het perceel Zuiderdwarsvaart 9 niet mee te nemen in het plangebied van het bestemmingsplan, aangezien inspreker na uitspraak van de rechtbank eigenaar is geworden van de oprit aan de zuidkant van het bovengenoemde perceel.	1. Het gerechtshof van Arnhem heeft een uitspraak gedaan waarin is bepaald dat de uitrit door verjaring in eigendom is gekomen van appellant. De plangrens zal hierop aangepast worden.
	2. Het bouwvlak is gedeeltelijk gesitueerd op grond van inspreker.	2. Dit is niet correct. Het bouwvlak is tot aan de uitrit gelegen en dus niet gesitueerd op de gronden van inspreker.
	3. In het voorziene plan wordt het gebouw in de lintbebouwing gevoegd met een bouwhoogte van circa 11 meter en plat afgedekt. Enige samenhang met de bebouwing in het historische lint is er niet. Het bouwplan sluit niet aan met de aanwezige bebouwingsstructuur en schaal. Men is van mening dat het gebouw moet passen in de karakteristieke historische lintbebouwing van de Dwarsvaart en niet vergeleken moet worden met de grote "centrum" gebouwen.	3. Er is aansluiting gezocht met de directe omgeving. Er is nadrukkelijk gekeken naar de specifieke omstandigheden van deze situatie. De karakteristiek van de Zuiderdwarsvaart is door de tijd op zichzelf ingrijpend veranderd. Dit geldt ook voor de aantak van de Raai op de Zuiderdwarsvaart en de entree van het Kadegebied/centrum. Daarmee is het nieuw te realiseren gebouw een markeringspunt geworden en is nadrukkelijk aangestuurd op een bescheiden extra toevoeging aan de noordzijde. Hiermee wordt de wand aan de Zuiderdwarsvaart in stedenbouwkundige zin belangrijker dan die aan de zijde van de Raai. Wat ook van belang is, is dat de overgang naar het centrumgebied hier een opbouw rechtvaardigt.
	4. Inspreker is van mening dat de maximale bouwhoogte van het bouwvlak maximaal 6 meter mag bedragen met toepassing van een kap.	4. Juist op deze positie is een relatief hoger bouwvolume op zijn plaats en ligt het terugvallen op een historische situatie dan wel een ander bouwvolume niet voor de hand.
	5. In het beeldkwaliteitsplan staat dat het gebouw zich voegt in de bestaande rooilijnen aan de Zuiderdwarsvaart en Raai. Aan de zijde van de Raai is dit niet het geval. De 3 bouwlagen steken door de rooilijn van de gebouwen aan de Raai en daar komt de overbouw over de openbare weg nog eens bij.	5. Zie reactie bij 1.3 en 1.4.

	6. Volgens het beeldkwaliteitsplan dient het gebouw 5 meter uit de perceelsgrens gebouwd te worden. Voor de perceelsgrens aan de zuidzijde moet deze nog nader bepaald worden.	6. In het beeldkwaliteitsplan is uitgegaan van de kadastrale gegevens waarbij is gekeken naar het naastgelegen hoofdgebouw (Zuiderdwarsvaart 11). Het bouwplan moet daarbij vanuit stedenbouwkundig oogpunt in verhouding komen en op grond hiervan is gekeken welke afstand moest worden gehanteerd tot aan de toen bekende erfgrans. Hoewel uit de uitspraak van het Hof van Arnhem blijkt dat de eigendomsgrens anders ligt, doet dit niet af aan de ruimtelijke eis ten aanzien van de situering van het voorgestelde bouwplan. Het beeldkwaliteitsplan zal worden aangepast op het punt van de beschrijving van de situering van de erfgrans.
	7. De overbouw is geen geslaagd onderdeel van het onderwerp. Deze vernauwt de zichthoek van de Raai waar de eerste 200 meter ondernemers gevestigd zijn. Deze willen zich niet verstoppen achter een gebouw. Deze ondernemers zijn afhankelijk van klantontvangst en willen de bestaande zichthoek vanaf de Dwarsvaart behouden en klanten kunnen ontvangen via de Dwarsvaart en Raai.	7. De bovenbouw steekt slechts beperkt door en belemmert het zicht op straatniveau vanuit verschillende posities niet wezenlijk. De toegankelijkheid van de bedrijven voor eventuele klanten blijft bestaan. Zie verder naar de reacties bij punt 1.3 en 1.4.
	8. Fietzers en scooters die vanaf het centrum komen naar de Raai, rijden in spijtstijd veel over het trottoir in verband met de smalle weg, waar men zich niet veilig tussen de auto's voelt. Dit kan ongelukken opleveren bij de hoofdingang en uitrit van het gebouw.	8. De verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed. Overigens is de Raai onderdeel van het 30 km/uur regime, waarbij alle verkeerssoorten, met uitzondering van voetgangers, zich binnen hetzelfde rijbaanprofiel begeven.
	9. Dit gebouw is een te forse invulling van de grootte van het terrein en niet passend in de historische lintbebouwing van de Dwarsvaart.	9. De gemeente vindt de voorgestelde invulling juist een goede stedenbouwkundige invulling. Daarnaast is voor deze locatie op de kruising tussen de Zuiderdwarsvaart, de Zuidkade en Raai een markerend gebouw wenselijk. Het voorgestelde gebouw voldoet aan die eisen die onder andere ook in het ontwerp beeldkwaliteitplan zijn opgenomen.

De overlegreacties worden hieronder behandeld.

Overlegpartner	Samenvatting	Gemeentelijke reactie
1. Brandweer Fryslân	1. Brandweer Fryslân ziet geen noodzaak om opmerkingen te maken. Verder adviseren zij bij de volgende plannen digitale veiligheidstoets in te vullen.	1. E.e.a. wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. Provincie Fryslân	1. Met het plan zijn geen provinciale belangen in het geding.	1. E.e.a. wordt voor kennisgeving aangenomen.
3. Gasunie	1. Het plan is getoetst en het blijkt buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbijzijnde gasleiding van de Gasunie te liggen. Men ziet daarom geen aanleiding een reactie te geven.	1. E.e.a. wordt voor kennisgeving aangenomen.

Bijlage: Ingekomen reacties

Namens:

De fam. S.J. Dillingh	Diba Deur Drachten B.V.	S.J. Dillingh	Dhr. W.F. Dillingh
Zuiderdwarvaart 11	Zuiderdwarvaart 11	Raai 4	Zuiderdwarvaart 11
9203 HV Drachten	9203 HV Drachten	9202 HW Drachten	9203 HV Drachten

Burgemeester en wethouders van Smallingerland

Postbus 10000

9200 HA Drachten

Drachten, 4 september 2013

Betreft: zienswijzen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Zuiderdwarvaart-Raai

Geacht college,

Hierbij willen wij onze gevraagde zienswijzen inbrengen ten aanzien van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Zuiderdwarvaart-Raai. Het terrein waar het beoogde bestemmingsplan betrekking op heeft bevat een stuk grond waarvan wij door gerechtelijke uitspraak (Hoge Raad en gerechtshof Arnhem, leeuwarden) eigenaar van zijn geworden. Door een procesprocedure van de projectontwikkelaar van bijna tien jaar. Wij dringen erop aan dat dit stuk grond niet in de planprocedure wordt meegenomen. De eigenaar heeft verzuimd om voor aanvang van de planprocedure zijn eigendom te bepalen en vervolgens in te tekenen bij het kadaster. Zodat de planprocedure voor het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan niet over de juiste terreingrootte en kadastrale grenzen gevoerd kan worden.

De strook grond, die ons in eigendom is toegewezen, loopt aan de zuidzijde van het terrein en loopt tot de nog aanwezige fundering van de afgebroken Christelijk Nationale School (ca. 7m) met op het uiteinde een zwaaiком. Wat wij uit de tekening "de verbeelding" kunnen herleiden (er zijn geen maten hiervoor aangegeven) is het bouwvlak gedeeltelijk gesitueerd op onze grond. De tekening bij het bestemmingsplan zet het publiek op het verkeerde been zodat het lijkt dat het gebouw midden op het terrein staat, maar nog niet eens op eigen grond staat zowel aan de zuidelijke als de noordelijke kant.

Het geldende bestemmingsplan van 2010 voorziet voor een gedeelte van het samengevoegde terrein in een wonen-1 bestemming. Dit omvat vrijstaande woonhuizen met een bouwvolume van 2 bouwlagen met kap aan de Zuiderdwarvaart. In de planologische insteek van de gemeente is ook steeds het uitgangspunt voor herontwikkeling van de hoek. Opvullen van de lintbebouwing met woningen en de lengterichting van de woningen haaks op de weg. Met op de hoek een kantig gebouw naar achteren gerooid gelijk aan de rooilijn van het pand van Talsma.

In het voorziene plan wordt het gebouw wel in de lintbebouwing gevoegd maar wel met een bouwhoogte van ca. 11 meter en plat afgedekt. Enige samenhang met de bebouwing in het historische lint is er niet. Dit is 1 á 2 bouwlagen met kap. Zeker de ca. 11 meter hoge, vlakke muur, en dan nog in de zwarte kleur aan de zuidzijde vinden wij niet passend met de historische lintbebouwing, met de boerderij en kleine woningen, van meer dan 100 jaar oud. Waar 1 bouwlaag van ca. 2 tot 3 meter met kap aanwezig is. In de aangrenzende bestemming, bedrijven-2, mag in het bouwvlak max. 4 meter goothoogte en een bouwhoogte van max. 6 meter, dan is de overgang van 11 meter in het nieuwe bouwvlak in het lint wel een groot verschil. Dit sluit niet aan met de

-Bijlage tekening 2 tek.

aanwezige bebouwingsstructuur en schaal. Het gebouw moet passen in de karakteristieke historische lintbebouwing van de Dwarsvaart en niet vergeleken worden met de grote 'centrum gebouwen'. Alleen achteruit gerooide panden mogen afwijken van de lintbebouwing zoals de breedeschool De Wilken en het naastliggende pand van Diervoerders Talsma. Wat ook uit het lint na achteren moest worden gebouwd.

Wij vinden dan ook dat de hoogte in het bouwvlak aan de Dwarsvaart dan ook niet hoger kan zijn dan 6 meter met toepassing van een kap. (voorbeeld Bouburg nabij de Elkensingel, gebouw hoek Zuiderbuurt Pier Panderstraat) Het gebouw aan de centrumzijde mocht ook niet hoger dan 2 bouwlagen, indien er geen bezwaren waren, mocht een gedeeltelijk op de hoek 3 bouwlagen.

In het beeldkwaliteitsplan staat dat het gebouw zich voegt na de bestaande rooilijnen aan de Zuiderdwarsvaart en Raai. Aan de Raai is dit niet het geval. De 3 bouwlagen steken door de rooilijn van de gebouwen aan de Raai en daar komt de overbouw over de openbare weg (trottoir) nog eens bij.

Volgens het beeldkwaliteitsplan dient het gebouw 5 meter uit de perceelgrens gebouwd te worden. Voor de perceelgrens aan de zuidzijde moet deze nog nader bepaald worden.

De overbouw is geen geslaagd onderdeel van het ontwerp. Dit vernauwt de zichthoek van de Raai waarop de eerste 200 meter, ondernemers gevestigd zijn (sportschool en detailhandels) en die zich niet willen verstoppen achter een gebouw. Deze ondernemers zijn afhankelijk van klantontvangst en willen de bestaande zichthoek vanaf de Dwarsvaart behouden en klanten kunnen ontvangen via de Dwarsvaart en Raai.

Tevens is de overbouw een ideale plaats voor het uitgaanspubliek/ jongeren welke nachts omstreeks 4 á 5 uur van de Kade afkomen en die zich daar kunnen ophouden. Wat de nodige overlast voor de bewoners kan opleveren zoals geschreeuw, vandalisme en wildplassen.

Fietzers en scooters (o.a. scholieren) die vanaf het centrum komen naar de Raai, rijden in spijtstijd veel over het trottoir i.v.m. de smalle weg, waar men zicht niet veilig tussen de auto's voelt. Dit kan ongelukken opleveren bij de hoofdingang(en) en uitrit van het gebouw aan de Raai.

Dit gebouw is een te forse invulling van deze grootte van het terrein en niet passend in de historische lintbebouwing van de Dwarsvaart.

In afwachting op uw antwoord, verblijf wij.

Met Vriendelijke Groet,



Fam. S.J. Dillingh



Diba Deur Drachten B.V.



W.F. Dillingh

ONTVANGSTBEVESTIGING

Ondergetekende: E. Hofstee

medewerker van de Gemeente Smallingerland,

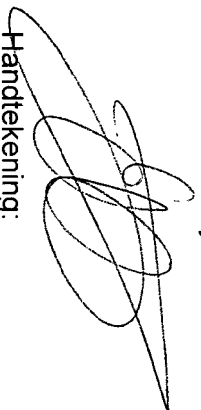
verklaart op 5 september 2013 om 14.40 uur te hebben ontvangen van:

Mevrouw W.M. Dillingh

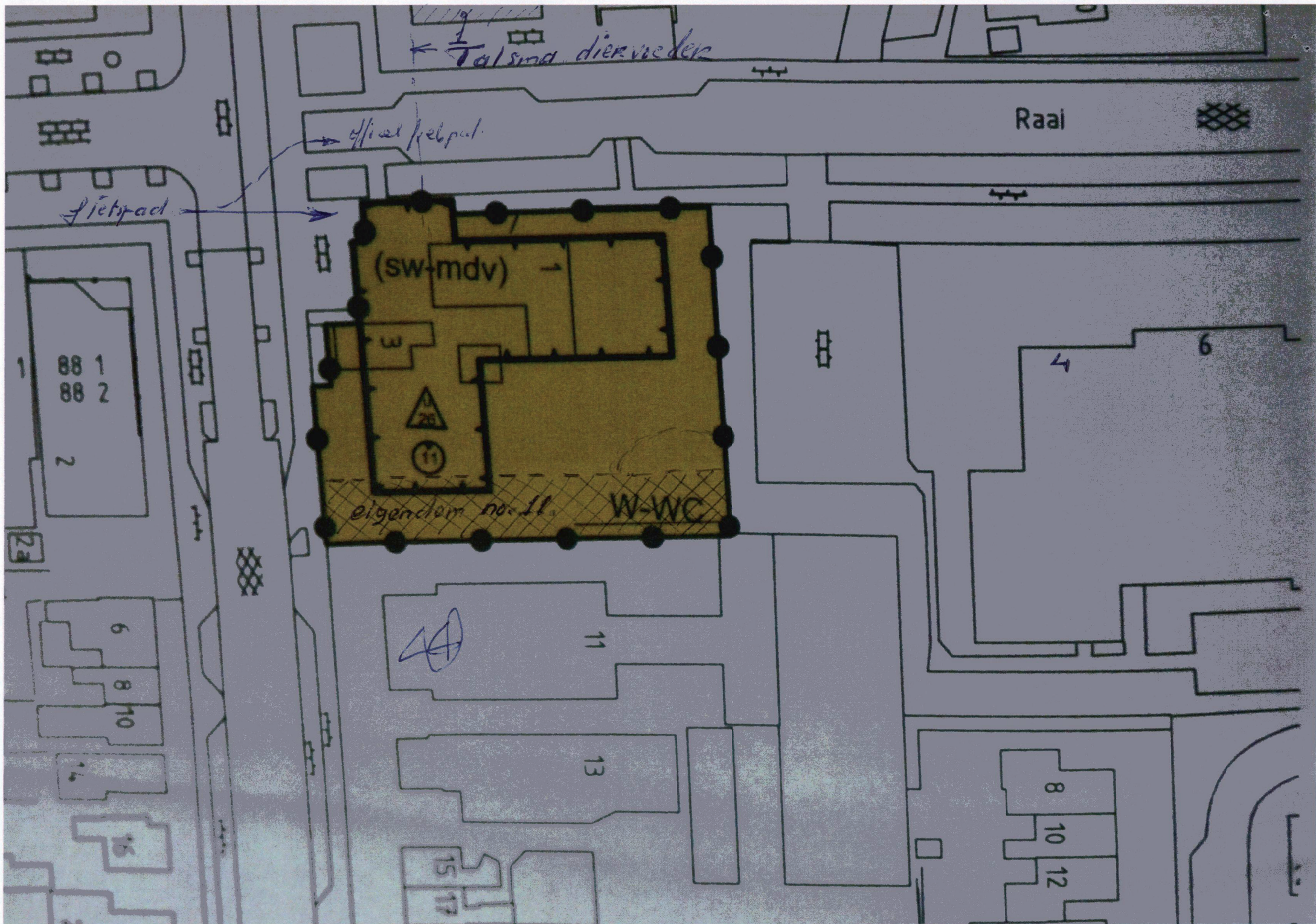
aantal pagina's: 4

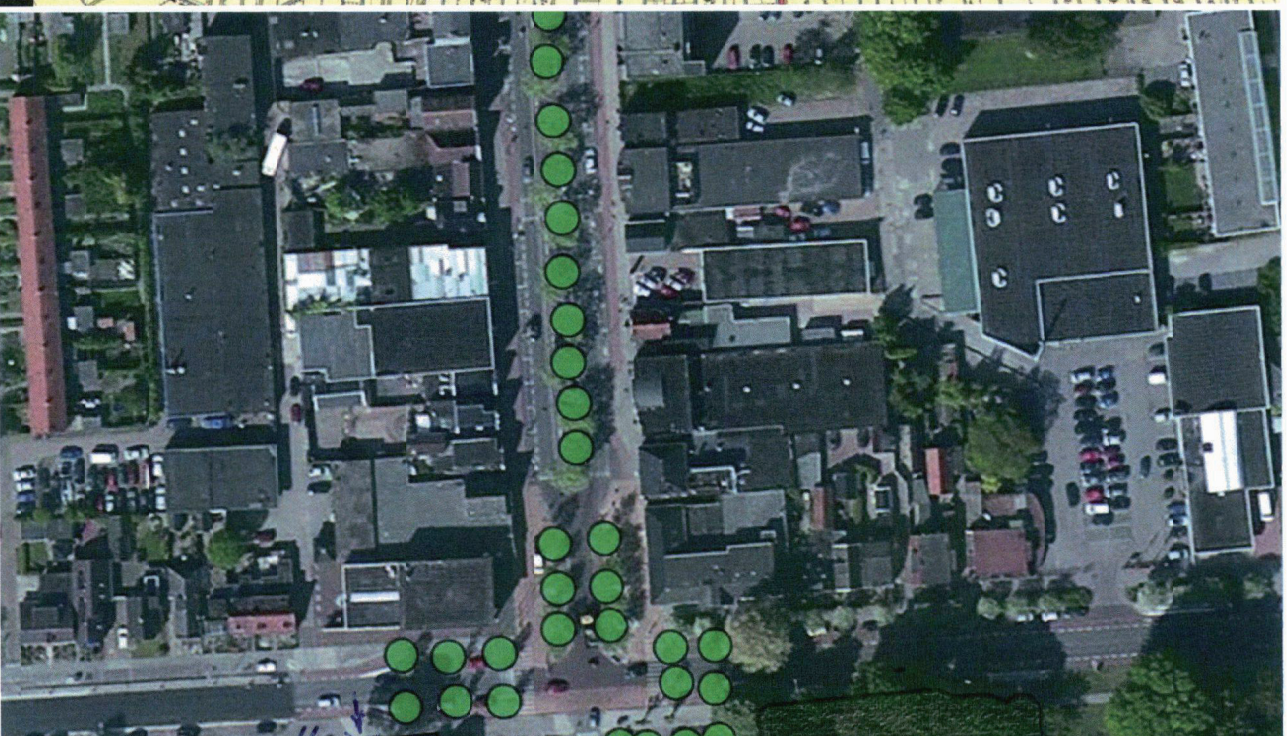
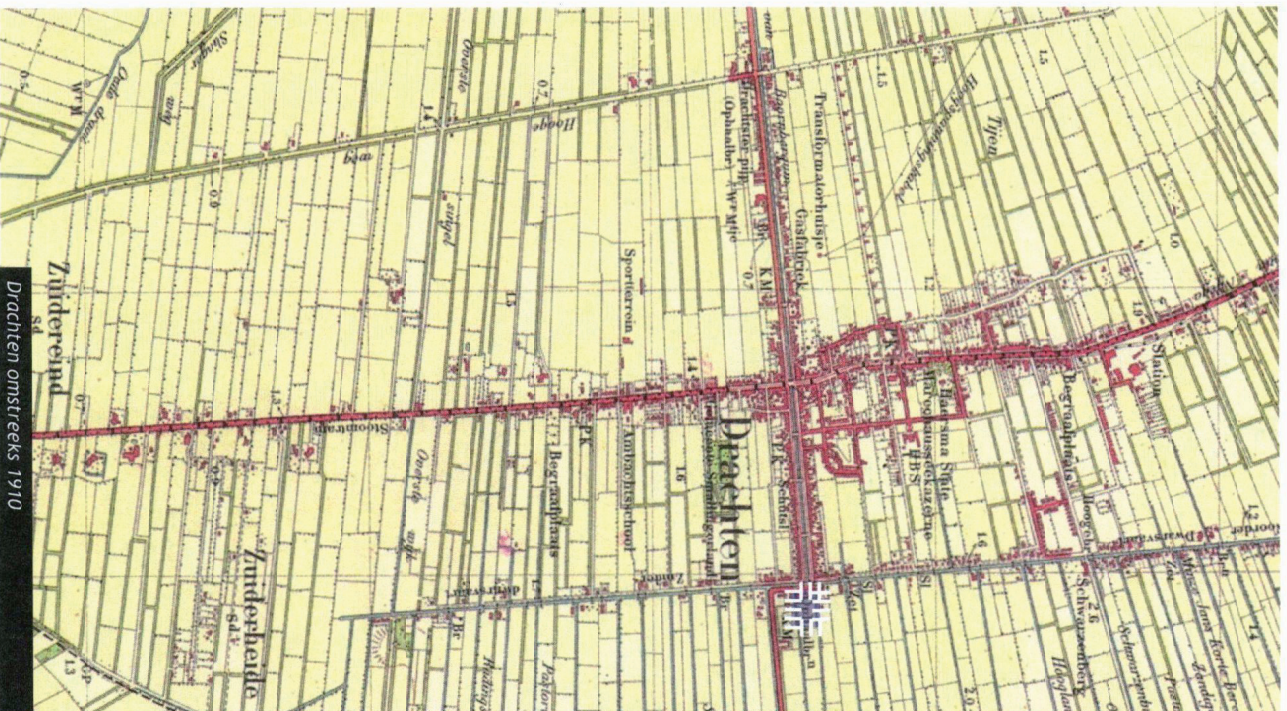
gericht aan: Burgemeester & Wethouders

inzake: Zienswijzen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Zuiderdwarsvaart-Raai

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Handtekening:





Drachten omstreeks 1910

[Handwritten signature]

BRANDWEER

Fryslân

INGEKOMEN

1 2 AUG 2013



SMALLINGERLAND

Gemeente Smallingerland
Aan het college van Burgemeester en Wethouders
De heer W. Dijkstra
Postbus 10000
9200 HA DRACHTEN

Postbus 612
8901 BK LEEUWARDEN
Revisstraat 1
T 088 22 99 666
F 088 22 99 661
I www.brandweeffryslan.nl
E info@brandweeffryslan.nl

Datum	8 augustus 2013	Behandeld door	R. de Groot
Onze referentie	UIT113000804/BRW	Doorkiesnummer	088 22 99 602
Uw referentie		E-mail	r.degroot@brandweeffryslan.nl
Uw brief van	19 juli 2013	Bijlagen	-

Onderwerp Advies externe veiligheid Bestemmingsplan Drachten hoek Zuiderdwaarsvaart - Raai

Geacht college,

Op 22 juli 2013 heeft u ten behoeve van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan ons het voorontwerpbestemmingsplan Drachten Hoek Zuiderdwaarsvaart - Raai toegezonden, met de vraag eventuele opmerkingen aan u te richten.

Brandweer Fryslân ziet geen noodzaak om bij dit voorontwerpbestemmingsplan opmerkingen te plaatsen. Dit omdat er geen risicovolle activiteiten zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRnvs) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) op het plangebied van invloed zijn.

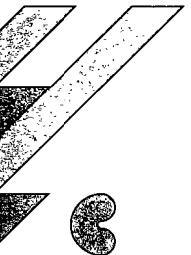
Digitale Veiligheidstoets

Om te beoordelen of een plan ter advisering aan Brandweer Fryslân moet worden voorgelegd, verzoeken wij u om gebruik te maken van de digitale veiligheidstoets (www.veiligheidstoets.nl).

Voor advies inzake de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van (zwaar) ongeval in het plangebied als gevolg van activiteiten die niet onder het Bevi, CRnvs en het Bevb vallen, verwijzen wij u door naar uw gemeentelijke brandweer.

Mocht u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met dhr. R. de Groot van het onderdeel Risicobeheersing, te bereiken via 088 – 22 99 602.

Een afschrift van deze brief zenden wij ter kennisname aan dhr. G. van der Ploeg, commandant van brandweer Smallingerland.



Meiïnoar foarút

BRANDWEER

Fryslân

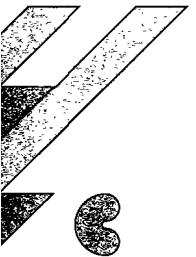


Wij gaan ervan uit hiermee te hebben voldaan aan uw adviesaanvraag.

Hoogachtend,
namens het dagelijks bestuur van Veiligheidsregio Fryslân,

ir. E. Boetes MCDM
Clusterhoofd Brandweer Fryslân

Meiïnoar foarút



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

Leeuwarden, 30 juli 2013
Verzonden,

05 AUG. 2013

Ons kenmerk : 01070224
Afdeling : Stêd en Plattelân
Behandeld door : A.H. van Dijk / (058) 292 55 36 of a.h.vandijk@fryslan.nl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : voorontwerpbestemmingsplan Drachten hoek Zuiderdwarsvaart - Raai

Geacht college,

Op 16 juli 2013 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 opmerkingen.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,

b.a.



T. Ietswaart
Hoofd Team Algemeen Beleid
Afdeling Stêd en Plattelân

Van: Janssen G.W. [<mailto:G.W.Janssen@gasunie.nl>]

Verzonden: donderdag 18 juli 2013 6:55

Aan: Dijkstra, W.

Onderwerp: Advies artikel 3.1.1. Bro voorontwerp bestemmingsplan Drachten -hoek Zuiderdwarsvaart

Beste meneer Dijkstra,
Bedankt voor het toesturen van het voorontwerpbestemmingsplan 'Drachten - hoek Zuiderdwarsvaart'. Wij hebben het plan getoetst en het plan blijkt buiten de 1% letaliteitsgrens van onze dichtstbijzijnde leiding te liggen. Wij zien dan ook geen aanleiding om een reactie te plaatsen. Wij wensen u succes met de verdere planvorming/uitvoering.

Als u in de toekomst meer plannen heeft die u in het kader van het vooroverleg 3.1.1. Bro aan ons voor wilt leggen, dan kunt u deze sturen aan RO_Oost@gasunie.nl. Met vriendelijke groet,

G.W. (Gerben) Janssen
Medewerker Juridische Zaken

E: G.W.Janssen@gasunie.nl

T: +31 (0)6 2484 9196

I: www.gasunie.nl

N.V. Nederlandse Gasunie

Legal Affairs Projects Oost

Postbus 19

9700 MA Groningen

Concourslaan 17

gasunie
crossing borders in energy

 Denk alstublieft aan het milieu voordat u deze e-mail print.