

B i j l a g e 4 :  
I n s p r a a k n o t a

## Inspraaknota bestemmingsplan Vogelzang

Het voorontwerp bestemmingsplan Maartenswouden heeft van 28 november 2014 tot en met 25 december 2014 ter inzage gelegen voor inspraak.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van de herinrichting van de Vogelzang en de realisatie van een rotonde op de kruising Vogelzang, Noorderbuurt, Lange West en Stationsweg in procedure gebracht. Het voorontwerpbestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding.

De vragen en opmerkingen worden hieronder per inspreker behandeld. Waar mogelijk, wordt verwezen naar een eerdere gemeentelijke reactie.

<b>Inspreker</b>	<b>Samenvatting</b>	<b>Gemeentelijke reactie</b>
1. Provincie Fryslân	1. Geadviseerd wordt om de vestiging van kantoren binnen de bestemming Centrum op de begane grond te schrappen	1. De mogelijkheid tot het vestigen van een kantoor wordt in zijn geheel uit de bestemming geschrapt.
	2. Geadviseerd wordt met betrekking tot het toestaan van detailhandel een nadere afweging en motivering, mede als update van het Masterplan en de Detailhandelsvisie 2009 op te nemen.	2. De betreffende plint waar op grond van het bestemmingsplan detailhandel is toegestaan, zijn reeds bestaande detailhandelsbedrijven gevestigd. Het ligt niet voor de hand de bestaande bedrijven weg te bestemmen.
2. Wetterskip Fryslân	1. Men kan instemmen met het plan.	1. Wordt voor kennisgeving aangenomen.
3. Neth-Cal Bv, Drielandendreef 40, 3845 CA Harderwijk	1. De plannen zullen inbreuk maken op het recht van erfdienstbaarheid dat Neth-Cal B.V op het gehele verharde terrein aan de noord/oostzijde van het pand van Noorderbuurt 60-70 heeft, ten behoeve van het laden/lossen door de huurders van hun pand.	1. De gronden zijn inclusief de erfdienstbaarheid van Neth-Cal B.V. verkocht aan de ontwikkelaar Vogelzang BV. Vogelzang BV zal in overleg met Neth-Cal B.V. het recht van erfdienstbaarheid waarborgen in het nieuwe plan. Dit is schriftelijk aan Vogelzang BV meegedeeld.
	2. Een deel van het bouwvlak ligt op de grond waar de erfdienstbaarheid rust.	2. Zie reactie bij punt 1
	3. Voorgesteld wordt dat eerst in overleg wordt bepaald welke ruimte nodig is voor het noodzakelijke laden/lossen, alvorens een bouwvlak voor dit gebied wordt vastgesteld.	3. Zie reactie bij punt 1

## **Bijlage 2: Ingekomen inspraakreacties**

VERKÖMEN

19 DEC 2014

SMALLINGERLAND

provinsje fryslân  
provincie fryslân

postbus 20120  
8900 hm leeuwarden  
tweebaksmarkt 52  
telefoon: (058) 292 59 25  
telefax: (058) 292 51 25

www.fryslan.nl  
provincie@fryslan.nl  
www.twitter.com/provfryslan

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

Leeuwarden, 16 december 2014

Verzonden,

18 DEC. 2014

Ons kenmerk : 01177184  
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 Vogelzang

Geacht college,

Op 19 november 2014 hebben wij bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan geven aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Het plan laat, net als het nu nog vigerende plan 'Centrum' uit 2009, binnen de bestemming 'Centrum' diverse centrum-gerelateerde functies toe. Op zichzelf begrijpen wij het streven om deze noordelijke entree van het centrum te versterken, zoals u in het Masterplan Centrum uit 2003 hebt beschreven. Vraag is of en hoe dat streven haalbaar is met de nu in het plan geboden ruimte, ruim tien jaar later, gegeven met name de (markt)ontwikkelingen op het gebied van winkels en kantoren. Wij gaan daar nader op in.

#### **Kantoren** (cat. 2, mogelijke strijd met verordening)

Net als het vigerende plan laat het voorontwerp binnen de bestemming 'Centrum' ook kantoren toe, met als randvoorwaarde per kantoor max. 2.500m<sup>2</sup>. De oppervlakte van het mogelijk te realiseren gebouw is vergroot met ca 25%, het bouwvolume met ca 40%. Op dit moment lijkt niet (of nauwelijks) sprake een kantoorfunctie: op de begane grond is sprake van winkelruimten, op de verdieping enkele woningen, alsmede enkele andere ruimten, wellicht ingevuld (geweest) met kantoren.

Hoewel dat blijkt de uitgangspunten voor de ontwikkeling op deze locatie (aantrekkelijke publieksfunctie, 'landmark') niet het oogmerk zal zijn, kan theoretisch het gehele pand met kantoorruimte worden gevuld, ca 3.600m<sup>2</sup> (ca 40x40m, 2 bouwlagen, deels 3). Dat is per saldo iets ruimer dan de theoretisch ruimte voor kantoren in het vigerende plan (ca 2.600m<sup>2</sup>).

Op dit moment vinden gesprekken plaats met ons en de vier grotere Friese gemeenten over nieuwe programma-afspraken voor de kantorenmarkt. Doel is een goed evenwicht tussen vraag en aanbod, waaronder de bestemmingsplancapaciteit. Die plancapaciteit (met name Kantorenpark en Zuiderhogeweg) ligt in Drachten hoger dan de te verwachten vraag tot 2020, maar ook daarna. Uitgangspunt zal zijn dat eerder gekeken wordt naar vermindering van de bestaande plancapaciteit dan dat nieuwe capaciteit wordt toegevoegd.

In dit geval is sprake van een toevoeging, zij het beperkt, van capaciteit ten opzichte van het vigerende plan. Op grond van de Verordening Romte Fryslân 2014 (artikel 4.1.2) is het toevoegen van capaciteit aan kantoren slechts aan de orde, óf op grond van een vigerend kantorenplan waarover met GS overeenstemming bestaat, óf in afwijking daarvan als er sprake is van een directe, concrete behoefte en aangetoond is dat deze behoefte elders niet inpasbaar is op een bestaand kantorenterrein in de regio. Met die bepaling stuurt de verordening op soortgelijke wijze de verantwoording van de (regionale) behoefte aan, als de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in artikel 3.1.6 van het Bro.

Op grond van het voorgaande adviseren wij om de mogelijkheid voor kantoren in artikel 3.1, sub d, opnieuw te bezien en wellicht (deels) te schrappen. Daarbij wordt erop gewezen dat de medebestemming voor 'maatschappelijke voorzieningen' en 'dienstverlening' in beperkt opzicht ook kantoorachtige functies, zoals een makelaar, toestaat, die wel een publiekgerichte functie hebben, zoals hier beoogd. Geadviseerd wordt om in ieder geval de vestiging van 'kantoren' op de begane grond te schrappen. (cat.2)

**Detailhandel** (cat.4, goede ruimtelijke ordening)

De bestemming laat detailhandel toe op de begane grond. Dit betreft in feite een vervanging van de bestaande winkelfunctie. Qua locatie past dit in de uitgangspunten van het streekplan en de Verordening Romte. Uit oogpunt van toenemende leegstand zou juist het schrappen van winkelareaal nuttig zijn, maar wij begrijpen dat u op deze locatie het Masterplan wilt volgen waarin juist bij de entree van het centrum een 'uitnodigende' trekker / 'landmark' wordt beoogd. Vraag is echter of dat anno nu nog gaat lukken. Dilemma is uiteraard de kans op leegstand van de 'plint', hier, dan wel elders in het centrum, op de zwakke locaties. Dit zeker ook gelet op het areaal aan winkeloppervlak dat aan het Raadhuisplein is en wordt toegevoegd. Wij adviseren een nadere afweging en motivering, mede als update van het Masterplan en de Detailhandelsstructuurvisie 2009.

Voor de betekenis van de categorie aanduiding verwijzen wij naar onze brief inzake "Geactualiseerde afspraken en werkwijze Wro per 25 november 2014", nummer 01175956.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,

J.A. Jorritsma, voorzitter

A.J. van den Berg, secretaris

**Van:** Reijer Tamminga <rtamminga@wetterskipfryslan.nl>  
**Verzonden:** woensdag 3 december 2014 15:57  
**Aan:** Dijkstra, W.  
**Onderwerp:** RE: Advies artikel 3.1.1. Bro voorontwerp bestemmingsplan Vogelzang

Geachte heer Dijkstra,

We kunnen instemmen met het plan.

Met vriendelijke groet,

Reijer Tamminga  
Planvormer  
Werkdagen: ma | di | wo | do  
06 – 4617 2816

Wetterskip Fryslân T 058 – 292 2816 F 058 – 292 2223 | Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden E  
[rtamminga@wetterskipfryslan.nl](mailto:rtamminga@wetterskipfryslan.nl) | [www.wetterskipfryslan.nl](http://www.wetterskipfryslan.nl)

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print

---

**Van:** Dijkstra, W. [<mailto:w.dijkstra@Smallingerland.NL>]  
**Verzonden:** woensdag 19 november 2014 12:07  
**Aan:** 'RO\_Oost@gasunie.nl'; 'provincie@fryslan.nl'; 'ane.de.jong@alliander.com'; 'div@vitens.nl'; Info; 'info@brandweerfryslan.nl'; 'infra.affairs.zl@kpn.com'  
**Onderwerp:** Advies artikel 3.1.1. Bro voorontwerp bestemmingsplan Vogelzang

Geachte heer, mevrouw,

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, verzoeken wij u het voorontwerp bestemmingsplan "Vogelzang" van de gemeente Smallingerland te beoordelen.

Het voorontwerp bestemmingsplan is in de bijlage van deze mail toegevoegd.

Uw reactie zien wij graag vóór woensdag 18 december tegemoet. Wanneer u voor deze datum niet heeft gereageerd gaan wij er vanuit dat u kunt instemmen met het plan. Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de heer W. Dijkstra van de afdeling Ontwikkeling

Met vriendelijke groet,

Willem Dijkstra  
Senior beleidsmedewerker ruimtelijke ordening  
Gemeente Smallingerland

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Wetterskip Fryslân staat niet in voor een correcte, tijdige overbrenging van dit bericht. E-mail wordt door Wetterskip

Fryslân niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen, tenzij dit expliciet schriftelijk is overeengekomen. Aan persoonlijke opvattingen van medewerkers kunnen geen rechten worden ontleend.

## **Neth-Cal BV**

Drielandendreef 40  
3845 CA Harderwijk  
Telefoon (0341) 43 33 44  
Telefax (0341) 43 34 02

INGEKOMEN

23 DEC 2014

Bankrelatie ABN-AMRO Zwolle  
Rekeningnr: 59.70.29.652

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van  
de gemeente Smalingerland  
Postbus 10000  
9200 HA DRACHTEN

**Onze ref. :** Noorderbuurt 60-70 Drachten

**Harderwijk,** 18 december 2014

**Betreft :** zienswijze voorontwerp bestemmingsplan Vogelzang Drachten

Geacht College,

In reactie op het in opdracht van de gemeente Smalingerland vervaardigde schetsontwerp "Renovatie / uitbreiding winkels Noorderbuurt / Vogelzang, Drachten d.d. 11-02-2014" hebben wij bij brief van 8 juli 2014 (zie bijlage) laten weten positief ten opzichte van de renovatieplannen te staan, maar ook enkele bedenkingen te hebben.

Deze bedenkingen betreffen met name het feit dat door de plannen inbreuk zal worden gemaakt op het recht van erfdienstbaarheid dat Neth-Cal B.V. op het gehele verharde terrein aan de noord/oostzijde van het pand van Neth-Cal aan de Noorderbuurt 60-70 te Drachten (zie bijlage) heeft ten behoeve van het laden/lossen door de huurder(s) van haar pand.

In het voorontwerp bestemmingsplan "Vogelzang", dat door het College op 28 november 2014 ter inzage is gelegd, wordt, ondanks onze reactie van 8 juli jl., voornoemd terrein geheel als bouwvlak aangemerkt. Het gedeelte van het perceel waarop erfdienstbaarheid rust kan echter niet worden bebouwd en derhalve ook niet als bouwvlak worden aangemerkt.

Wij ontvingen inmiddels een afschrift van de brief d.d. 05-08-2014 (kenmerk Z521094/D1134556) waarin de gemeente Smalingerland enkele voorwaarden verbindt aan de eventuele overdracht van de gemeentegrond waarop bovengenoemde erfdienstbaarheid rust. Wij zijn er niet mee bekend of deze voorwaarden ook zijn geaccepteerd door de ontvanger van de brief. Daarnaast is, ook voor deze overdracht, relevant op welk gedeelte van de gemeentegrond de erfdienstbaarheid tenminste behouden dient te blijven om de winkelbevoorrading naar behoren te kunnen uitvoeren. Dit zal onder meer afhankelijk zijn van de omvang en de benodigde manoeuvreerruimte van de vrachtwagens en het feit dat met het oog op de ligging van de bevoorradingsdeuren een recht achteruitrijden door de vrachtwagens waarschijnlijk niet tot de mogelijkheden behoort. Zoals eerder aangegeven zijn wij tot overleg bereid.

Derhalve maken wij bezwaar tegen voornoemd voorontwerp bestemmingsplan op de grond dat het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak mede het terrein omvat waarop de erfdienstbaarheid van Neth-Cal rust en derhalve niet bebouwd kan worden.



## **Neth-Cal BV**

---

Drielandendreef 40  
3845 CA Harderwijk  
Telefoon (0341) 43 33 44  
Telefax (0341) 43 34 02

- blad 2 -

Wij stellen voor dat in overleg met Neth-Cal eerst de ruimte wordt bepaald welke nodig is voor het noodzakelijke laden/lossen en vervolgens het (overgebleven terrein als) bouwvlak wordt vastgesteld.

Op basis van het bovenstaande verzoeken wij u het bestemmingsplan aan te passen met inachtneming van het voorgaande.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wachten uw nadere berichten af.

Met vriendelijke groet,  
Namens Neth-Cal B.V.

  
Mw. mr. S.M. Dijkstra  
Bedrijfsjurist

Bijlagen:       -   brief van Neth-Cal B.V. aan de gemeente Smallingerland d.d. 8 juli 2014  
                  -   tekening bestaande situatie met arcering laden/lossen

## **Neth-Cal BV**

---

Drielandendreef 40  
3845 CA Harderwijk  
Telefoon (0341) 43 33 44  
Telefax (0341) 43 34 02

Bankrelatie ABN-AMRO Zwolle  
Rekeningnr: 59.70.29.652

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van  
de gemeente Smallingerland  
Postbus 10000  
9200 HA DRACHTEN

**Onze ref.** : Noorderbuurt 60-70 Drachten  
**Betreft** : renovatieplannen Noorderbuurt Drachten

*Harderwijk, 8 juli 2014*

Geacht College,

Enkele weken geleden zijn wij door de heren Van den Tweel en Jung geïnformeerd over de renovatieplannen met betrekking tot de Noorderbuurt in Drachten.

Daarbij hebben wij kennis genomen van het in opdracht van de gemeente Smallingerland vervaardigde schetsontwerp "Renovatie / uitbreiding winkels Noorderbuurt / Vogelzang, Drachten d.d. 11-02-2014".

Wij staan zeer positief ten opzichte van de renovatieplannen.

Uit het schetsontwerp komt echter naar voren dat door uitvoering van de plannen inbreuk zal worden gemaakt op het door Geldria wegens verjaring verkregen recht van erfdiensbaarheid op het gehele verharde terrein aan de noord/oostzijde van ons pand aan de Noorderbuurt 60-70 te Drachten. Dit, in eigendom van de gemeente Smallingerland zijnde, perceel wordt sinds 1977 gebruikt voor het laden en lossen van goederen, het bereiken van de achteringang van ons pand en het parkeren van auto's van bezoekers aan de winkel gevestigd in ons pand (vanaf het jaar 2000 de Expert en voordien de Edah-supermarkt en een meubelhuis), hetgeen ook blijkt uit de indeling van het betreffende perceel (zie bijgevoegde foto's).

Wij attenderen er de gemeente op dat bij een eventuele grondoverdracht voornoemde erfdiensbaarheid mee wordt overgedragen.

Wij zijn uiteraard bereid om in goed overleg met de gemeente en de ontwikkelaar te bekijken of en in hoeverre een beperking van de erfdiensbaarheid mogelijk is.

In dit kader ontvangen wij graag een uitnodiging voor overleg dan wel een concreet voorstel.

## **Neth-Cal BV**

---

Drielandendreef 40  
3845 CA Harderwijk  
Telefoon (0341) 43 33 44  
Telefax (0341) 43 34 02

- blad 2 -

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wachten op uw reactie.

Met vriendelijke groet,  
Beheermaatschappij Geldria B.V.

  
A.L. Smid

c.c.     dhr. E. Visser van de afdeling Ontwikkeling van de gemeente Smalingerland  
          dhr. G.P. van den Tweel van Van den Tweel Groep  
          dhr. H.J. Jung van Lithos Bouw B.V.



achteringang



← parkeren



← laden / lossen.

