

**REACTIENOTA OVERLEG EN INSPRAAK  
BESTEMMINGSPLAN DE PEINDER MIEDEN**



**Reactienota Overleg en Inspraak  
Bestemmingsplan De Peinder Mieden**

**Code 20151205 / 12-09-16**



**GEMEENTE SMALLINGERLAND 20151205 / 12-09-16**  
**REACTIENOTA OVERLEG EN INSPRAAK**  
**BESTEMMINGSPLAN DE PEINDER MIEDEN**

---

**TOELICHTING**

**INHOUDSOPGAVE**

**blz**

**1. INLEIDING 1**

**2. OVERLEG 2**

2. 1. Provinsje Fryslân 2

**3. INSPRAAK 3**

3. 1. Orgaworld Nederland B.V. 3  
3. 2. Hegewei 3 Opeinde (brief en e-mail) 4  
3. 3. Hegewei 20 Opeinde 5  
3. 4. Legauke 8 Opeinde 7  
3. 5. Hegewei 11 Opeinde 9  
3. 6. Hegewei 13 Opeinde 10  
3. 7. Schroor Beheer BV 11  
3. 8. Drachtster Heawei 75, De Wilgen 12  
3. 9. Easterbuorren 88 Boornbergum 13



## 1. INLEIDING

Het gemeentebestuur van Smallingerland is bezig met het opstellen van het bestemmingsplan De Peinder Mieden. Het plan is in voorontwerp op 9 juni 2016 in de inspraak en het wettelijk vooroverleg gebracht.

Vanaf 10 juni 2016 zijn inwoners van de gemeente en belanghebbenden gedurende vier weken in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te dienen. Op maandag 27 juni 2016 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgehad in het dorpshuis te Opeinde. Ook de vooroverlegpartners konden reageren op het voorontwerp. Dit heeft 10 reacties opgeleverd, zowel individueel als van de kant van de instanties en organisaties.

Alle reacties zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hóe het plan bijgesteld moet worden.

Deze reactienota is het eindresultaat en wordt, samen met het ontwerpbestemmingsplan, besproken in het college van burgemeester en wethouders. Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

### *Leeswijzer:*

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de reacties van instanties en organisaties, die in het kader van het overleg hebben gereageerd. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de inspraakreacties. Per persoon, instantie of organisatie zijn de reacties afzonderlijk beantwoord. Daarbij is aangegeven of en op welke wijze het plan zal worden aangepast.

De naar voren gebrachte punten zijn in deze reactienota samengevat. Bij de gemeente zijn de volledige reacties in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst in de reacties kan worden teruggevallen

## 2. OVERLEG

Dit hoofdstuk beschrijft de inhoudelijke overlegreacties van de indieners. De gemeente geeft hierop een reactie en geeft daarbij aan of dit gevolgen heeft voor het bestemmingsplan De Peinder Mieden.

### 2. 1. Provinsje Fryslân

De provincie geeft te kennen in te kunnen stemmen met het plan, dat op een goede wijze invulling geeft aan eerder gemaakte afspraken en dat de ontwikkeling past binnen de provinciale verordening.

Wel ziet de provincie aanleiding om nog een aantal opmerkingen te maken.

1. In de eerste plaats betreft dat de archeologische waarden. De provincie vraagt uitleg op welke wijze de gemeente de oppervlaktes van de woonpercelen berekend in relatie tot de dubbelbestemming voor de archeologische waarden. Tevens wijst de provincie op de locatie van de voormalige molen in het gebied en op welke wijze daarmee onderzoekmatig rekening is of wordt gehouden.
2. De informatie in de toelichting over de bodem onder de hoogspanningsleidingen is tegenstrijdig. De provincie verzoekt dat aan te passen.

#### *Reactie gemeente*

1. *De locaties die van een archeologische dubbelbestemming zijn voorzien, zijn op basis van bureauonderzoek als archeologisch waardevol aangemerkt. Beide gebieden zijn via booronderzoek onderzocht op daadwerkelijke archeologische resten. Uit dat onderzoek is gebleken dat het wenselijk is op enkele plekken, waar woningbouw is voorzien, een vervolgonderzoek uit te voeren. Over de wijze waarop dat vervolgonderzoek plaats moet vinden, treedt de gemeente in overleg met de provincie. Op het moment van realisatie zal dan daadwerkelijk moeten blijken in hoeverre archeologische waarden worden aangetroffen. Vanwege het uitgevoerde onderzoek zijn de woonlocatie buiten de dubbelbestemming gelaten. Omdat de gronden die binnen de dubbelbestemming als natuur zijn bestemd, niet zijn onderzocht, blijft de dubbelbestemming voor die gronden van toepassing. De locatie van de molen is als zodanig niet archeologisch waardevol. Wel heeft deze locatie cultuurhistorische betekenis. Vandaar dat in het plan het uitgangspunt is uitgesproken dat bij de aanleg van wegen en paden rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden van deze locatie. Ter plaatse van de locatie is voorts geen sprake van bouwactiviteiten. Daarmee zijn de cultuurhistorische waarden van de molen voldoende gewaarborgd.*
2. *De tekst zal worden aangepast zodat niet langer sprake is van een tegenstrijdigheid.*

#### *Aanpassingsvoorstel*

*De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting, zodanig dat de tekst over de bodem onder hoogspanningsleidingen geen tegenstrijdigheden bevat. In het ontwerpbestemmingsplan worden eveneens de resultaten van het archeologisch onderzoek verwerkt.*



### 3. INSPRAAK

De inspraakreacties worden hieronder afzonderlijk beschreven en beantwoord. Wanneer de inspraakreactie leidt tot een aanpassing of wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan zal dit direct onder de betreffende inspraakreactie worden aangegeven met de opmerking 'Aanpassingsvoorstel'.

#### 3. 1. Orgaworld Nederland B.V.

1. Het is onduidelijk hoe wordt omgegaan met de richtafstand van 700 meter (richtafstand milieucategorie 5.2.) vanaf het industrieterrein De Haven en de geprojecteerde milieugevoelige functies;
2. Uit het voorontwerpbestemmingsplan wordt niet duidelijk of voor de overige milieuthema's (geur, gevaar en stof) ter plaatse van de woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en/of de bedrijven op het industrieterrein niet geschaad worden in hun huidige en toekomstige bedrijfsvoering.

#### *Reactie gemeente:*

1. *De richtafstand van 700 m is voor wat betreft de grootste afstand met name gebaseerd op het aspect geluid. Voor geluid is een zonerings vastgesteld. De bedrijven met een hogere milieucategorie liggen op het gezoneerde deel van het bedrijventerrein. De bedrijven op het gezoneerde deel van het bedrijventerrein moeten zich voor wat hun huidige en toekomstige geluidproductie betreft binnen deze geluidcontour bewegen. De totale geluidbelasting van alle bedrijven op het gezoneerde deel mag buiten die contour de wettelijke geluidnormen niet overschrijden. De milieugevoelige functie, in dit geval de nieuwe woonhuizen in het gebied De Peinder Mieden, is buiten de geluidcontour geprojecteerd. Daarmee blijft de situering van de nieuw geprojecteerde woonfunctie voor wat betreft het aspect geluid binnen de wettelijk toegestane normen en worden de bedrijven op het bedrijventerrein vanwege de nieuwe woonfunctie niet in hun bestaande mogelijkheden en ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.*
2. *De grootste richtafstand is 700 m. Voor een nieuwe planologische ontwikkeling mag deze afstand ook gehanteerd worden voor de andere milieuthema's. Er is geen reden om in dit geval van de richtafstand af te wijken. Bij de beoordeling of afwijken nodig is, is specifiek het aspect geur beoordeeld. Op het industrieterrein is een aantal bedrijven aanwezig met een relevante geuremissie. De geurimmissie van deze bedrijven voldoet bij de geprojecteerde woningen in De Peinder Mieden. Voor het bedrijf van de inspreker blijkt dit o.a. uit uitgevoerde geurmetingen. Er is geen reden af te wijken van de richtafstanden nu de geurrelevante bedrijven bij de huidige bedrijfsvoeringen voldoen aan de milieueisen.*

#### *Aanpassingsvoorstel*

*De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.*

### 3. 2. Hegewei 3 Opeinde (brief en e-mail)

Insprekers spreken zich in zijn algemeenheid uit tegen dit bestemmingsplan. Meer specifiek brengen zij de volgende punten in.

1. De afstand van hun perceel tot het eerste nieuwe woonperceel is bepaald op 120 meter, dit is te dichtbij: dit moet minimaal 200-300 meter zijn. Insprekers willen extra ruimte tussen De Peinder Mieden en hun erf.
2. Insprekers zijn tegen de openbare toegankelijkheid van de percelen rondom hun perceel.
3. Insprekers zijn tegen de teloorgang van natuurgebied voor een woonwijk met 45 woningen.
4. Insprekers willen evenals het bedrijventerrein een hindercirkel om het woonperceel.
5. Insprekers verwijzen naar een mail van 8-4-2016 in relatie tot een goede erfafscheiding.

*Reactie gemeente:*

1. *Het hele concept houdt rekening met de bestaande woonlocaties, maar kan daarbij, met name ook vanwege de beperkingen die voortvloeien uit de gebruiksruimte van het industrieterrein De Haven, geen rekening houden met afstanden zoals insprekers die wensen. Gezien de natuurlijke inrichting van het gebied en de nieuwe woonpercelen is er sprake van een verspreid wonen in het groen. In het ontwerp voor De Peinder Mieden is de maximale rek gezocht, zodat er een afstand van ongeveer 125 meter tussen het perceel van de insprekers en de nieuwe woonpercelen ontstaat. Daarmee is er meer dan voldoende afstand en ruimte om het woon- en leefklimaat van insprekers op een goede wijze te beschermen en te waarborgen.*
2. *De openbare toegankelijkheid van de gronden is onderdeel van het concept Nieuwe Marke dat de basis voor dit project vormt. De gronden grenzend aan het woonperceel van inspreker worden op basis van het nu voorliggende bestemmingsplan en het Beheerplan Nieuwe Marke Peinder Mieden ingevuld als natuurgebied. Met de aanleg van paden door het gebied wordt rekening gehouden met de bestaande woonerven. Er mag ook buiten de paden gewandeld worden. De verwachting is dat dit niet op grote schaal zal gebeuren, omdat de inrichting van het gebied daartoe niet expliciet uitnodigt, maar het is een mogelijkheid die in het gebied wordt geboden. De invloed op het woon- en leefklimaat vanwege de openbaarheid van de natuurgronden is om reden daarvan verwaarloosbaar.*
3. *Er is op dit moment geen sprake van een natuurgebied. De gronden zijn tot dusver altijd agrarisch in gebruik geweest. Het is duidelijk dat de planvorming in het gebied invloed heeft op het bestaande karakter van het gebied en de bestaande woonsituatie van de bewoners in het gebied. Het moge ook duidelijk zijn dat die bestaande situatie niet altijd zou blijven zoals die nu is en dat een andere invulling van het gebied voorzienbaar was. De randen rondom een plaats als Drachten staan voortdurend onder druk van planvorming om tot uitbreiding en/of afronding van de plaats te komen. Ook in het gebied tussen Drachten en Opeinde spelen al jaren plannen om tot een invulling van het gebied te komen. Er zijn plannen voor uitbreiding van de bedrijvigheid geweest,*

*plannen voor invulling met een fors aantal woningen en er is een plan geweest om de nieuwe wijk Opeinde Zuid te realiseren. Uiteindelijk heeft dat nu tot onderliggend plan geleid. Dat plan biedt mogelijkheden om een oplossing te bieden voor de problemen in het gebied. De noordwestelijke rand van Drachten kan hiermee worden afgerond op een wijze waarbij het dorp Opeinde haar zelfstandige karakter behoudt, er blijft sprake van een groene buffer tussen Drachten en Opeinde waarbij zoveel mogelijk de bestaande en waardevolle kenmerken van het landschap blijven behouden en er wordt een bijzonder woonmilieu aan het gebied toegevoegd. Het was al langere tijd te verwachten dat het gebied een transformatie zou ondergaan. Daarbij is nu gekozen voor dit project, waarbij zoveel mogelijk wordt gestreefd naar inpassing van de woningbouw in het bestaande landschap, rekening houdend met de bestaande woonlocaties en de relatie met het dorp.*

4. *Een woonperceel kent geen hindercirkel. Wel kent een woonperceel een bestaand woon- en leefklimaat dat vanuit een goede ruimtelijke ordening in acht genomen moet worden. Zoals eerder aangegeven, is de gemeente van mening dat met het klimaat van het perceel van insprekers voldoende en zorgvuldig rekening is gehouden, waarbij een afstand van ca 125 meter is gerespecteerd.*
5. *Met de voorgenomen inrichting van de gronden en de nieuwe woonpercelen én het bijbehorende Beheerplan is er sprake van een goede scheiding met de bestaande woonpercelen. Onderdeel van het project is ook dat de bestaande woonpercelen omheind zullen worden, zodat vee en bezoekers die percelen niet kunnen betreden.*

#### *Aanpassingsvoorstel*

*De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.*

### **3. 3. Hegewei 20 Opeinde**

1. *Inspreker vindt de woningen in de eerste fase meer gericht op 'wonen aan het water' in plaats van 'wonen in de natuur'. Er wordt een sloot met een breedte van 10 meter gegraven, deze komt niet oorspronkelijk in het plangebied voor. Verder kunnen deze bewoners met een boot afmeren in een haven, dit tast het oorspronkelijke landschap aan. Het is onduidelijk wie de geplande aanlegsteiger mag gebruiken;*
2. *Het segment is duur, er wordt geen sociale woningbouw mogelijk gemaakt. Hieraan is dringende behoefte;*
3. *Het gebied wordt openbaar toegankelijk, openbaarstelling moet daarom niet door een stichting worden geregeld maar democratisch;*
4. *Er moeten nog twee percelen worden gekocht, het is niet duidelijk wie voor deze kosten gaat opdraaien. Inspreker wil inzicht in het totaalbedrag voor alle gronden in het plangebied.*
5. *Daarnaast wil de inspreker graag inzicht in de kosten van:*
  - a. *De ontwikkeling van de website*
  - b. *De reacties op de plannen*
  - c. *Het ingeschakelde bureau voor de ontwikkeling*

- d. De sessie in de Ark, met aanwezigheid van de landschapsarchitecten
  - e. De publicaties in Bijtijds
- De inspreker wil daarbij graag weten wie deze kosten gaat dragen.
6. De inspreker vraagt zich af of in de koopovereenkomst een kettingbeding komt en hoe deze eruit komt te zien.
  7. De inspreker geeft aan zelf geen hinder of last te ondervinden, omdat het plan niet direct naast het perceel plaatsvindt.

*Reactie gemeente:*

1. *Een gering aantal van de percelen is gelegen in de nabijheid van water. De meeste percelen daarvan zijn daarbij ook nog gerelateerd aan het bestaande Opeinder Kanaal. De gemeente volgt inspreker niet in de constatering dat hier in overwegende mate sprake is van wonen aan het water. De nieuwe brede sloot in het centrum van het plangebied herschept een historisch traject, dat in de eerste plaats een waterhuishoudkundige functie heeft om het droge en natte deel van het gebied van elkaar te scheiden. De sloot wordt niet om recreatieve reden of reden van een bijzondere woonlocatie aan het water aangelegd. Dat laat onverlet de populariteit van de aan het water gelegen woonpercelen bij potentiële kopers. Bewust is een aantal percelen aan de waterloop gerelateerd, vanwege het gegeven dat deze sloot door het centrum van het gebied loopt. De insteekhaven tot slot biedt maar aan enkele bewoners de mogelijkheid om een boot af te meren. Dit karakteriseert op geen enkele wijze het concept van het wonen in de natuur.*
2. *Het concept is zodanig opgezet dat de woonkavels aangeboden kunnen worden op een wijze en voor een prijs die vergelijkbaar is met woonkavels in de 'gebruikelijke' woningbouwplannen. De kavelgrootte varieert, zodat er ook variatie in prijs en doelgroep mogelijk is. Daarmee is er geen sprake van woningbouw uitsluitend in een duur segment, maar zijn de woonkavels beschikbaar voor een brede doelgroep. Daarbij wordt er geen sociale woningbouw gepleegd. Daarvoor leent het concept en de locatie zich niet.*
3. *De openbaarstelling van het gebied is met de stichting en de voorwaarden waaronder dit concept juridisch wordt vastgelegd, in voldoende mate gewaarborgd. De gronden komen in eigendom van derden en niet van de gemeente. De vereniging van eigenaren stelt de gronden straks openbaar ter beschikking. De openbaarstelling van het gebied is één van de voorwaarden van het concept, die juridisch wordt vastgelegd. De voorwaarden worden deels via de statuten van de VVE, deels in koopcontracten en deels door een stichting gewaarborgd. Deze wijze van het borgen van het project past bij deze situatie.*
4. *De aankoop van de agrarische percelen is afhankelijk gesteld van de exploitatie van het project en het uitsluiten van financiële risico's voor de gemeente. Er moet een zekere mate van uitgeefbare grond verkocht zijn, voordat de gemeente ook de rest van de gronden aankoopt. Dat is in zijn openbaarheid onderwerp geweest van de raadsbesluiten. Inspreker heeft in die zin voldoende inzage kunnen hebben in de besluitvorming tot dusver en kan voldoende inzage krijgen in komende besluitvorming omtrent de mogelijke aankoop van de resterende agrarische gronden.*

5. *Tot de hele planvorming en de ontwikkeling en presentatie van het concept Nieuwe Marke is door de gemeenteraad besloten. De kosten die daarmee gepaard gaan, zijn gedekt. De kosten voor het bouwen, onderhoud, aanpassen en de hosting van de website voor alle fasen van het project gedurende de afgelopen 9 jaar bedragen € 212.788. Bureau Atelier Dutch heeft de online geposte plannen verwerkt tot 1 visie. Dat kostte € 38.874. De kosten van de ontwikkeling van het concept Nieuwe Marke tot De Peinder Mieden door bureau Stroming bedroegen in totaal € 63.566. Inspreker vraagt ook naar de kosten van de discussiebijeenkomsten in de ARK en de publicaties in Bijtijds (inmiddels Breduit genaamd). Dat leverde geen kosten op voor de gemeente. Naast de hiervoor genoemde kosten, investeerde de gemeente nog in publiciteit (€ 7.272 voor nieuwsbrieven en informatiebijeenkomsten) en marketing € 6.854) rond het project en tot slot de planologische procedure (€ 35.000 is hier voor beschikbaar). De kosten uit het voortraject tot aan de start van De Peinder Mieden zijn voor rekening geweest van de gemeente. De kosten voor het opstellen en uitwerking van de plannen voor De Peinder Mieden worden verrekend met de toekomstige kopers via de grondexploitatie en zijn verwerkt in de grondprijs. Meer gedetailleerde informatie hierover is niet relevant voor de inhoud van het bestemmingsplan.*
6. *De inhoud van de koopovereenkomst is niet relevant voor het bestemmingsplan. Daarentegen kan worden meegedeeld dat voldoende gewaarborgd is dat ook toekomstige nieuwe bewoners zich moeten conformeren aan de uitgangspunten van Nieuwe Marke en het wonen in de natuur.*
7. *Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.*

#### *Aanpassingsvoorstel*

*De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.*

### **3. 4. Legauke 8 Opeinde**

1. Door de nieuwbouw wordt het uitzicht van de insprekers verminderd. De woningen komen aan de overkant van het Opeinder Kanaal.
2. Insprekers vrezen daarnaast een onevenredige afbreuk aan de landschappelijke inpassing van het plan. Dit ondanks de restricties aan afwijkingen voor hoger en groter bouwen. Bij de mogelijk gemaakte woningen zijn volgens hen vergunningsvrij veel bijgebouwen mogelijk en kunnen tuinen aangelegd worden. Dit is landschappelijk niet inasbaar en belemmert het uitzicht. De inspreker doet daarom het voorstel om de bestemming voor wonen en woonboerderij verder van het Opeinder Kanaal af te leggen, zodat het open landschap bewaard kan blijven.
3. Insprekers willen graag meer waarborgen voor de welstandstechnische inpassing van nieuw te bouwen woningen. Het afschaffen van de reguliere welstandstoets zonder stedenbouwkundige randvoorwaarden vooraf (bijlage 1) staat naar hun mening haaks op de wens het coulissenlandschap met de uitstraling van bijbehorende bebouwing te waarborgen.

4. Insprekers vragen zich af waarom nu een afstand van 50 meter ten opzichte van omliggende agrarische bedrijven aangehouden wordt. In een eerder stadium werd hiervoor 100 meter aangehouden (voor geurhinder). Daarnaast staat in Bedrijven en milieuzonering zelfs een zone van 200 meter voor varkenshouderijen (geurhinder). De genoemde afstand van 50 meter is volgens insprekers te kort voor het agrarische bedrijf.
5. De insprekers vinden een ontsluiting van het gebied in noordoostelijke richting beter.

*Reactie gemeente:*

1. *Verwezen wordt naar de reactie onder 3.2. onder 3. Op basis van die reactie is het gerechtvaardigd te stellen dat een recht op blijvend uitzicht in zijn algemeenheid niet geclaimd kan worden. Wel is de verkavelingskaart op basis van gesprekken met insprekers aangepast. Twee kavels, die invloed hebben op het uitzicht van insprekers, zijn verplaatst naar plekken elders in het gebied. Verder is de ontsluitingsweg iets verschoven, zodanig dat deze aan de andere zijde van de singel aansluit op de Hegewei.*
2. *Het hele concept is juist gebaseerd op het zo goed mogelijk inpassen van de woningbouw in het landschap. Dat er vergunningsvrij bijbehorende bouwwerken gebouwd mogen worden, is een gegeven. Echter de inrichting van de woonpercelen en de afspraken die daarover worden gemaakt, zorgen er voor dat die bebouwing goed past in het landschap. Het verder van het Opeinder Kanaal situeren van de woonkavels heeft geen relatie met de mogelijkheden van het vergunningsvrij bouwen. Voorts zal door verplaatsing van de percelen de openheid van het landschap in zijn algemeenheid niet worden bewaard. De woonkavels komen alleen iets verder van het perceel van insprekers af te liggen. Op basis van gesprekken met insprekers is wel besloten om twee woonkavels te verplaatsen en de ontsluitingsweg iets te verleggen, zie reactie onder 1.*
3. *In 2012 heeft de gemeenteraad besloten om dit project welstandsvrij uit te voeren. Bij het maken van bouwplannen zijn procesafspraken gemaakt. Ieder bouwplan wordt voorgelegd aan een kwaliteitsteam. Daarmee is er meer dan voldoende gewaarborgd dat er een zorgvuldige inpassing van de bebouwing in het landschap plaatsheeft.*
4. *Op basis van milieuregelgeving wordt uitgegaan van wonen buiten de bebouwde kom. In dat geval geldt op basis van de milieuregelgeving voor rundveehouderijen een afstand van 50 m. De VNG richtlijn gaat vervolgens uit van richtafstanden die worden gehanteerd bij een goede ruimtelijke scheiding van functies. De richtafstand in de VNG richtlijn is voor rundveehouderijen 100 m, gebaseerd op een gemiddelde bedrijfsomvang, ten opzichte van een rustige woonwijk. Daarvan mag gemotiveerd worden afgeweken als de situatie daartoe aanleiding geeft. In dit geval is sprake van een kleinschalig agrarisch bedrijf, dat aan de noordzijde al wordt belemmerd door de aanwezigheid van een bestaand woonperceel direct grenzend aan het bedrijfsperceel. Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het bedrijf beperkte ontwikkelingsmogelijkheden naar de westzijde toe. Gezien de feitelijke omvang van het bedrijf en de planologische mogelijkheden is het alleszins redelijk om een kortere*

*richtafstand van 50 m aan te houden. De bouw van woonhuizen aan de oostzijde van het bedrijf belemmert de geboden planologische ontwikkelingsmogelijkheden niet.*

5. *Een ontsluiting in noordoostelijke richting is niet mogelijk en leidt elders tot ongewenste situaties. De gekozen ontsluiting sluit aan op bestaande infrastructuur in het gebied en is de meest logische ontsluiting in deze eerste fase van ontwikkeling van het plangebied.*

#### *Aanpassingsvoorstel*

*De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.*

### **3. 5. Hegewei 11 Opeinde**

1. De insprekers vinden dat de aard van een mooi natuurlijk agrarisch gebied teniet wordt gedaan met de realisatie van de ruim opgezette woonwijk. Een te loorgang van het karakteristieke gebied en daarmee een aantasting van het woongenot van de insprekers.
2. Insprekers zien graag de ontsluitingen van het gebied vastgelegd in het bestemmingsplan (op de verbeelding). Deze kunnen nu overal in de bestemmingen "Natuur" en "Agrarische met waarden – Besloten gebied" worden aangelegd, tot aan het erf van insprekers. Volgens insprekers levert dit een beperking op van hun woongenot.
3. Direct ten zuiden en zuidoosten van het perceel van insprekers zijn nieuwe bouwpercelen gepland. Dit is voor de insprekers een aantasting van de privacy. Graag zien insprekers de percelen verplaatst naar een ander gedeelte van het plangebied, op een plek waar de privacy minder wordt aangetast. Dus op een grotere afstand.
4. De maximale oppervlakte van gebouwen en overkappingen mag bij recht op de nieuwe bouwpercelen (bestemming "Natuur") 300 m<sup>2</sup> bedragen. Aan het perceel van cliënt is echter de bestemming "Wonen" toegekend. De genoemde maximale oppervlakte mag daar bij recht 250 m<sup>2</sup> bedragen. De insprekers wensen dezelfde mogelijkheid te krijgen als op de nieuwe bouwpercelen, dus bij recht de mogelijkheid voor vergroting naar 300 m<sup>2</sup>.

#### *Reactie gemeente:*

1. *Verwezen wordt naar de reactie onder 3.2. onder 3. Op basis van die reactie is het gerechtvaardigd te stellen dat juist op deze plek een recht op blijvend woongenot niet geclaimd kan worden. Het bestaande woongenot is dan ook geen argument op basis waarvan het bestemmingsplan aangepast zou moeten worden. Wel is op basis van gesprekken met inspreker besloten om een woonperceel, dat direct grenst aan het perceel van inspreker, te verplaatsen naar een plek elders in het gebied. Overigens is het bestaande agrarische gebied verre van natuurlijk. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt het bestaande karakteristieke singellandschap bewaard.*
2. *Gezien de aard van het gebied en de intentie van het concept zullen de gronden zo beperkt mogelijk worden benut voor de ontsluiting van de percelen. Al-*

leen de noodzakelijke ontsluitingen zullen worden gerealiseerd. Daarbij worden die ontsluitingen natuurlijk ingericht en functioneren deze niet ten behoeve van bezoekers van het gebied. Daarvoor worden twee parkeerterreinen aangelegd. Omdat de ligging van de ontsluitingen nog niet overal vastligt en bij verdere ontwikkeling en afronding van het gebied ook nog qua ligging gewijzigd kan worden, is er voor gekozen om de ontsluitingen niet op de verbeelding vast te leggen. Gezien het zeer beperkte gebruik (uitsluitend door aanwonenden) en het natuurlijk karakter daarvan zijn de ontsluitingswegen niet te vergelijken met ontsluitingsgebieden voor woongebieden elders. Er zal dan ook niet of nauwelijks invloed van de ontsluitingswegen uitgaan op het woongenot op de bestaande woonpercelen.

3. Bij de inrichting van het gebied en de keuze voor de ligging van de nieuwe woonkavels is nadrukkelijk rekening gehouden met de bestaande woonkavels. Er is een ruime afstand aangehouden tot de bestaande woonpercelen. Dat dit niet op instemming van de bestaande bewoners kan rekenen, is gezien de aard van het gebied nu, begrijpelijk, maar gelezen de reactie onder 3.2. onder 1 is een transformatie van het gebied al gedurende langere tijd voorzienbaar. Het vasthouden aan de bestaande aard van het gebied en het bestaande woongenot is, gelezen de al jarenlange druk van planvorming op dit gebied, niet reëel. Vanuit die planvorming is het bestaande woonperceel op een zorgvuldige wijze ingebed in het plangebied, waarbij terdege rekening is gehouden met het behoud van een goed woon- en leefklimaat voor de bestaande bewoners.
4. Met de bestemmingsplanregeling voor het perceel van inspreker (en dat van de andere woonhuizen die op dit moment al in het plangebied staan) is in het voorontwerp aangesloten bij de geldende bestemmingen uit het bestemmingsplan Buitengebied Smallingerland 2013. Nu de percelen deel gaan uitmaken van het bestemmingsplan De Peinder Mieden, is het aanvaardbaar om ook voor de bestaande percelen de maximale oppervlakte voor bebouwing (hoofd- en bijgebouwen) op 300 m<sup>2</sup> te leggen. De regels worden daar op aangepast.

#### *Aanpassingsvoorstel*

*De inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan:*

- *In de bestemming 'Wonen' wordt in 6.2.1. de oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> gewijzigd in 300 m<sup>2</sup>.*

### **3. 6. Hegewei 13 Opeinde**

1. De insprekers vinden dat de aard van een mooi natuurlijk agrarisch gebied teniet wordt gedaan met de realisatie van de ruim opgezette woonwijk. Een te loorgang van het karakteristieke gebied en daarmee een aantasting van het woongenot van de insprekers.
2. Insprekers zien graag de ontsluitingen van het gebied vastgelegd in het bestemmingsplan (in de verbeelding). Deze kunnen nu overal in de bestemmingen "Natuur" en "Agrarische met waarden – Besloten gebied", tot aan het erf



- van insprekers. Volgens insprekers levert dit een beperking op van hun woon-  
genot.
3. Direct ten zuiden en zuidoosten van het perceel van de insprekers zijn nieuwe bouwpercelen gepland. Dit is voor de insprekers een aantasting van de privacy. Graag zien insprekers de percelen verplaatst naar een ander gedeelte van het plangebied, op een plek waar de privacy minder wordt aangetast. Dus op een grotere afstand.
  4. De maximale oppervlakte van gebouwen en overkappingen mag bij recht op de nieuwe bouwpercelen (bestemming "Natuur") 300 m<sup>2</sup> bedragen. Aan het perceel van cliënt is echter de bestemming "Wonen" toegekend. De genoemde maximale oppervlakte mag daar bij recht 250 m<sup>2</sup> bedragen. De insprekers wensen dezelfde mogelijkheid te krijgen als op de nieuwe bouwpercelen, dus bij recht de mogelijkheid voor vergroting naar 300 m<sup>2</sup>.

*Reactie gemeente:*

*Deze inspraakreactie is identiek aan de inspraakreactie voor het perceel Hegewei 11. Verwezen wordt naar de reacties 1 t/m 4 onder 3.5..*

*Daarbij moet wel worden vermeld dat de onder 1. vermelde verplaatsing van een woonkavel niet geldt voor Hegewei 13. Bij Hegewei 13 is geen sprake van een woonkavel direct grenzend aan het perceel van inspreker.*

*Aanpassingsvoorstel*

*De inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan:*

- *In de bestemming 'Wonen' wordt in 6.2.1. de oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> gewijzigd in 300 m<sup>2</sup>.*

### **3. 7. Schroor Beheer BV**

1. Industrierrein De Haven is bedoeld voor zware industrie (bestaand en nieuw te vestigen). Deze mag van de nieuwbouw in de Peinder Mieden geen belemmeringen ondervinden. Ditzelfde geldt voor vaarroute voor de industrie.
2. De ontsluiting van de Peinder Mieden gaat deels over Commissieweg. Deze kruist met de Tussendiepen (richting het bedrijventerrein). Hier kunnen gevaarlijke situaties optreden voor kinderen.

*Reactie gemeente:*

1. *Verwezen wordt naar de reactie onder 3.1. onder 1 en 2. Het gebied Peinder Mieden vormt geen belemmering voor de inrichting en de toegankelijkheid van het industriegebied De Haven.*
2. *De verkeerssituatie in Drachten wijzigt niet als gevolg van het gebied De Peinder Mieden.*

*Aanpassingsvoorstel*

*De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.*

### 3. 8. Drachtster Heawei 75, De Wilgen

1. De insprekers zijn eigenaar van een perceel landbouwgrond aan de Kletten. Zij zijn bang dat de bedrijfsvoering op dit perceel belemmerd wordt door de nieuwe omringende natuurontwikkeling. Dit komt onder meer door de aanpassing van de waterhuishouding in het gebied.
2. De landbouwgrond wordt bovendien als dusdanig onverkoopbaar.
3. De insprekers zijn verbaasd dat zij niet officieel geïnformeerd zijn over de ontwikkelingen en de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan.
4. Het perceel van de insprekers is op de tekeningen op de website ingetekend als onderdeel van het plan Peinder Mieden, maar maakt hier geen deel van uit. Dit is volgens insprekers niet correct.
5. Het project Peinder Mieden wordt in twee fasen gerealiseerd, terwijl de bestemmingsplanprocedure voor beide fasen in één keer wordt doorlopen. Dit is volgens insprekers niet juist; ook de bestemmingsplanprocedure moet in twee delen.

#### *Reactie gemeente:*

1. *Als eindbeeld van het project streeft de gemeente ernaar om het totale gebied tussen Opeinde en Drachten in het project te betrekken. Tot dat moment blijft voor de agrarische grond van inspreker een agrarische bestemming gelden. De gronden kunnen dus ook op die manier gebruikt blijven worden. In juridische zin mag dat gebruik niet belemmerd of beperkt worden als gevolg van gebruik van belendende percelen. Daarmee zal in het project rekening moeten worden gehouden. Dat geldt ook voor de waterhuishouding. Ingrepen daaraan mogen het gebruik van de agrarische gronden niet onevenredig beperken.*
2. *De gronden maken weliswaar geen deel meer uit van een groter aaneengesloten agrarisch gebied, maar het agrarisch gebruik van de gronden binnen de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf blijft ongewijzigd. Zoals hiervoor aangegeven, zal in het project De Peinder Mieden ook rekening gehouden worden met deze gronden zodat het gebruik niet beperkt of belemmerd wordt. Er blijft daardoor sprake van landerijen die op afstand van het agrarisch bedrijf als zodanig agrarisch in gebruik en verkoopbaar zijn.*
3. *In een brief aan zowel inwoners van het plangebied, omwonenden, pachters en grondeigenaren is de start van de bestemmingsplanprocedure toegelicht. Ongelukkigerwijs ging het bezorgen van die brieven fout. Die fout is hersteld met een nieuwe brief, maar het is jammer dat het zo is gelopen. In gesprekken met de inspreker is daar ook over gesproken. Voor de vervolgstappen in het proces geldt opnieuw dat de gemeente direct betrokken (inwoners, omwonenden, grondeigenaren en pachters) persoonlijk informeert. Er zijn maatregelen genomen om ervoor te zorgen dat dat nu wel goed gaat.*
4. *Zoals bij de insprekers bekend, streeft de gemeente ernaar om het totale gebied tussen Opeinde en Drachten in het project te betrekken. De gronden die verworven moeten worden, houden in dit bestemmingsplan eerst hun agrarische bestemming. Na een eventuele verwerving, wordt een procedure gevoerd om de agrarisch bestemming om te zetten naar een bestemming natuur.*
5. *Het bestemmingsplan heeft in beginsel een werkingsduur van 10 jaar. Het bestemmingsplan houdt dus rekening met de ontwikkelingen die zich binnen die*

*10 jaar voor gaan doen of die in ieder geval binnen die periode worden verwacht. De realisatie van de tweede fase wordt daaronder begrepen. Vandaar dat het bestemmingsplan ook een regeling voor de tweede fase omvat.*

*Aanpassingsvoorstel*

*De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.*

### **3. 9. Easterbuorren 88 Boornbergum**

Insprekers hebben in het plangebied Peinder Mieden 8,9 ha landbouwgrond in eigendom. Zij vrezen financiële schade en beperkte gebruiksmogelijkheden van de gronden, door de realisatie van ruig grasland rondom het land. Zij zijn daarom tegen de wijziging van de bestemming van goede landbouwgrond naar natuur.

*Reactie gemeente:*

*Zie de reactie onder 3.8. onder 1 en 2.*

*Als indiener van mening is dat er sprake is van waardedaling, dan bestaat op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een wettelijke basis voor eventuele vergoeding van planschade. Voordat hiervan gebruik kan worden gemaakt, moet het bestemmingsplan onherroepelijk te zijn. Op dat moment kan een verzoek worden ingediend waarover het college - op basis van een onafhankelijk advies - een besluit neemt.*

*Aanpassingsvoorstel*

*De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.*

===