

Zienswijzennotitie Bestemmingsplan – Drachtstervaart - In de Luwte 1 (Eiland 1, 2 en 3 en Parkzoom)

Het ontwerp Bestemmingsplan – Drachtstervaart – In de Luwte 1 (Eiland 1, 2 en 3 en Parkzoom) heeft van 11 februari 2021 tot en met 24 maart 2021 ter inzage gelegen voor zienswijze. Met dit bestemmingsplan worden maximaal 175 woningen in een waterrijke setting gerealiseerd op 3 "eilanden". Ook de bijbehorende openbare ruimte wordt met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

De vragen en opmerkingen worden hieronder per zienswijze indiener behandeld. Waar mogelijk, wordt verwezen naar een eerdere gemeentelijke reactie. De namen van de zienswijzen zijn geanonimiseerd. De zienswijzen in het kader van het artikel 3.1.1 Bro overleg zijn bij het ontwerpbestemmingsplan besproken.

Inspreker	Samenvatting reactie	Gemeentelijke reactie
Zienswijze indiener	<p>1. Hoogspanningsverbinding</p> <p>Met het bestemmingsplan maakt de gemeente de realisatie van maximaal 175 woningen mogelijk in het resterende deel van het plangebied In de Luwte 1.</p> <p>In de nabijheid van dit gebied bevindt zich de 110.000 volt hoogspanningsverbinding Drachten – Donkerbroek. Deze hoogspanningsverbinding heeft een belemmerde strookbreedte van 14 meter aan weerszijden van het hart van de verbinding (totaal 28 meter).</p> <p>De belemmerende strook van de hoogspanningsverbinding valt hiermee <i>buiten</i> de grenzen van het plan en de dubbelbestemming kan naar onze mening voor dit plan vervallen.</p> <p>Ons advies is derhalve om de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' te verwijderen van de verbeelding en uit de regels om geen onnodige beperkingen te veroorzaken voor initiatiefnemers.</p>	<p>We hebben de zienswijze van de indiener beoordeeld en wij delen de constatering van de indiener.</p> <p>Er geldt een zone van 14 meter aan weerszijden van de hoogspanningsverbinding, waarvoor een bebouwingsvrije zone ten behoeve van de feitelijke inrichting van toepassing is.</p> <p>In het ontwerp bestemmingsplan is, op basis van een onderzoek naar de volksgezondheid en magneetveldzones nabij de hoogspanningsverbindingen, in eerste instantie een afstand van 35 meter aan weerszijden van de hoogspanningsverbinding aangehouden (zie bijlage 13 bij het bestemmingsplan). Binnen deze zone van 35 meter aan weerszijden is geen woonfunctie toegestaan. Het betreft hier een magneetzone en niet een hoogspanningsverbindingszone, zoals eerder benoemd.</p> <p>De indiener geeft aan dat de dubbelbestemming zich dient te beperken tot de veiligheidszone van de leiding. Deze constatering wordt gedeeld. Na overleg met de indiener is het de gemeente duidelijk geworden dat het wenselijk is voor magneetzone een aparte aanduiding in de verbeelding en in de regels bij het bestemmingsplan op te nemen.</p> <p>Conclusie</p> <p>Op grond van de zienswijze zijn de verbeelding, de toelichting en de regels van het bestemmingsplan aangepast, waarbij de dubbelbestemming is teruggebracht naar 14 meter aan weerszijden van de hoogspanningsverbinding.</p>

		Tevens is de belemmerende strook van de magneetveldzone met een afstand van 35 meter aan weerszijden van de hoogspanningsverbinding opgenomen in het bestemmingsplan met een gebiedsaanduiding 'milieuzone – magneetveldzone'.
--	--	--

Aan de gemeenteraad

Onderwerp: VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN DRACHTSTERVAART – IN DE LUWTE 1 (EILAND 1, 2 EN 3 EN PARKZOOM)

Beh. ambt: Sietske Boscha
Tel/kamer: 0512 - 581 234

Voorstel

1. Stel het bestemmingsplan Drachtstervaart - In de Luwte 1 (Eiland 1, 2 en 3 en Parkzoom gewijzigd vast t.o.v. het ontwerp;
2. In het vast te stellen bestemmingsplan de volgende wijzigingen aan te brengen in zowel de regels als de verbeelding ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan:
 - De afstand aan weerszijden van de dubbelbestemming 'Leiding-Hoogspanningsverbinding' aan te passen van 35 meter naar 14 meter;
 - Een gebiedsaanduiding op te nemen voor de magneetveldzone onder de benaming 'milieu zone - magneetveldzone' met een afstand van 35 meter aan weerszijden;
3. In te stemmen met de beoordeling van de ingekomen zienswijze overeenkomstig de bijgevoegde zienswijzennota;
4. Besluit op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Drachtstervaart – In de Luwte 1 (Eiland 1, 2 en 3 en Parkzoom);
5. Stel het beeldkwaliteitsplan Drachtstervaart – In de Luwte 1 (G16a 1 en 2 en G16d 1) vast voor het gebied Drachtstervaart - In de Luwte 1 binnen het plangebied van het bestemmingsplan Drachtstervaart – In de Luwte 1 (Eiland 1,2 en 3 en Parkzoom).

Beleidsterrein

Ruimtelijke Ordening en Welstand

Inleiding

Bestemmingsplan

Op 15 september 2020 heeft het college positief besloten op het ontwerp bestemmingsplan Drachtstervaart - In de Luwte 1 (Eiland 1, 2 en 3 en Parkzoom). Met dit bestemmingsplan worden maximaal 175 woningen in een waterrijke setting gerealiseerd op 3 "eilanden". Ook de bijbehorende openbare ruimte wordt met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Dit betreffende bestemmingsplan richt zich op het juridische planologisch mogelijk maken van woningbouw met bijbehorend openbaar gebied in het plandeel In de Luwte 1 (Eiland 1, 2 en 3 en Parkzoom). Voor een groot deel van dit gebied was in het op 14 januari 2014 vigerende bestemmingsplan Drachtstervaart uit te werken een uit te werken woonbestemming opgenomen. Een van de voorwaarden hierbij was dat er in de noordzijde van het gebied een afschermende woningbouwplint werd gerealiseerd in verband met

de bedrijvigheid op het ten noorden gelegen bedrijventerrein De Haven. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat er ook met een meer wenselijke stedenbouwkundige verkaveling (waarbij geen sprake is van een plint) voldaan kan worden aan de milieunormen. Omdat dit de voorkeur heeft, kan niet voldaan worden aan de uitwerkingsregels van het vigerende bestemmingsplan en wordt er in plaats van een uitwerkingsplan een bestemmingsplan opgesteld voor dit gebied. Tevens is het plangebied van dit bestemmingsplan ook ruimer dan het gebied met de uitwerkingsplicht.

De eerste 45 woningen op het Eiland 1 worden door middel van een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure alvast juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Deze omgevingsvergunning is reeds onherroepelijk. Voor de woningen op eiland 2 zijn ook reeds 2 omgevingsvergunning aangevraagd en in behandeling. Hier heeft het college op 30 maart 2021 positief over besloten. Alle 3 de vergunningen anticiperen op het in procedure zijnde bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan heeft vanaf 11 februari 2021 tot en met 24 maart 2021 als ontwerp ter inzage gelegen voor een periode van zes weken. Hierop is één zienswijze ingediend.

Beeldkwaliteitsplan

Bij dit bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Voor de ontwikkeling van In de Luwte 1 wordt ingezet op een aantrekkelijke wijk, waarin een combinatie van woningbouw, water, groen en waterrecreatie te vinden is. In de Luwte 1 is opgedeeld in een drietal aan elkaar verwante eilanden. De drie eilanden hebben een sterke relatie met het water. De overgangen van het ene naar het andere eiland worden door de situering van 'specials' op de hoeken geaccentueerd. De bebouwing biedt een open bebouwingsbeeld met woningen in een, soms verspringende, rooilijn.

Voor de wooneilanden gelden de welstandscriteria G16a1. Voor de bebouwing langs Parkhaven zullen de welstandscriteria G16a2 gaan gelden. Voor de woningen in het oostelijke deel van het plangebied, in het verlengde van de Parkzoom, zullen de welstandscriteria G16a van toepassing zijn.

Het beeldkwaliteitsplan voor het plangebied Drachtstervaart- In de Luwte 1 (G16a 1 en 2 en G16d 1) van het bestemmingplan Drachtstervaart- in de Luwte 1 (Eiland 1, 2 en 3 en Parkhaven)' heeft van 22 oktober 2020 tot en met 18 november 2020 voor een ieder ter inzage heeft gelegen en hierop zijn géén reacties ingediend.

Gewijzigde vaststelling

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen als ontwerp bestemmingsplan. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend. Deze zienswijze geeft aanleiding om wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan aan te brengen.

In het ontwerp bestemmingsplan dienen de volgende wijzigingen aan te worden gebracht:

- De afstand aan weerszijden van de dubbelbestemming 'Leiding- Hoogspanningsverbinding' aan te passen van 35 meter naar 14 meter.
- Een gebiedsaanduiding op te nemen voor de magneetveldzone onder de benaming 'milieu zone - magneetveldzone' met een afstand van 35 meter aan weerszijden.

De toelichting van het voorliggende bestemmingsplan is hier ook op aangepast.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan voor het plangebied Drachtstervaart- In de Luwte 1 (G16a 1 en 2 en G16d 1) van het bestemmingplan Drachtstervaart- in de Luwte 1 (Eiland 1, 2 en 3 en Parkhaven)' heeft van 22 oktober 2020 tot en met 18 november 2020 voor een ieder ter inzage heeft gelegen en hierop zijn géén reacties ingediend.

Argumenten

1. De argumentatie om mee te werken is in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Inhoudelijk wordt hiernaar verwezen.
2. Het ontwerpbestemmingsplan Drachtstervaart – In de Luwte 1 (Eiland 1, 2 en 3 en Parkzoom) heeft vanaf 11 februari 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze geeft aanleiding om wijzigingen in het ontwerp wijzigingsplan aan te brengen.
3. De afstand aan weerszijden van de opgenomen dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' dient aangepast te worden van 35 meter naar 14 meter.
4. Een gebiedsaanduiding dient opgenomen te worden voor de magneetveldzone rondom de hoogspanningsverbinding met de benaming 'milieu zone – magneetveldzone' met een afstand van 35 meter aan weerszijden.
5. Op grond van artikel 6.12 Wro is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan moet worden vastgesteld. Een exploitatieplan is een planfiguur die voor de gemeente de grondslag biedt voor publiekrechtelijke kostenverhaal en waarin de noodzakelijke locatie-eisen zijn weergegeven. In afwijking van deze bepaling kan de raad een besluit nemen geen exploitatieplan vast te stellen, indien het kostenverhaal anderszins is geregeld. Voor het bestemmingsplan Drachtstervaart – In de Luwte 1 (Eiland 1, 2 en 3 en Parkzoom) is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.
6. Het beeldkwaliteitsplan Drachtstervaart – In de Luwte 1 (G16a 1 en 2 en G16d 1) vast te stellen voor het gebied Drachtstervaart - In de Luwte 1 binnen het plangebied van het bestemmingsplan Drachtstervaart – In de Luwte 1 (Eiland 1,2 en 3 en Parkzoom).

Communicatie

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is er telefonisch contact opgenomen met de zienswijze indiener. Tijdens dit gesprek hebben we met de zienswijze indiener besproken waarom de een dubbelbestemming 'leiding - hoogspanningsverbinding' van 35 meter aan weerszijden is opgenomen in het plan. Naar aanleiding van dit gesprek, en uitleg van de zienswijze indiener, dient het bestemmingsplan aangepast te worden.

Vervolgprocedure bestemmingsplan

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken. Tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken en de zienswijze indiener, een beroepsschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Uiteindelijk treedt het besluit van de gemeenteraad in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij binnen de beroepstermijn in samenhang met het beroepsschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak is ingediend.

Raadsbesluit bestemmingsplan Drachtstervaart - In de Luwte 1 (Eiland 1, 2 en 3 en Parkzoom) & het beeldkwaliteitsplan Drachtstervaart – In de Luwte 1

Vaststelling bestemmingsplan Drachtstervaart - In de Luwte 1 (Eiland 1, 2 en 3 en Parkzoom) en het beeldkwaliteitsplan Drachtstervaart – In de Luwte 1

De raad van de gemeente Smallingerland,

Overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan "Drachtstervaart - In de Luwte 1 (Eiland 1, 2 en 3 en Parkzoom)" overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang vanaf 11 februari 2021 gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

Overwegende dat de 'beeldkwaliteitsrichtlijnen voor het plangebied bestemmingsplan Drachtstervaart- In de Luwte 1 (G16a 1 en 2 en G16d 1) met ingang van 22 oktober 2020 tot en met 18 november 2020 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

tegen het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze ingebracht;

tegen het beeldkwaliteitsplan geen inspraakreacties zijn ingebracht;

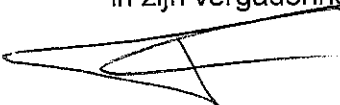
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15-09-2020 en 19-05-2021;

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

Besluit:

1. Het bestemmingsplan "Drachtstervaart - In de Luwte 1 (Eiland 1, 2 en 3 en Parkzoom)" gewijzigd vast te stellen; onder toekenning van het nummer NL.IMRO.0090.BP2018SDV007-0401;
2. De volgende wijzigingen aan te brengen in zowel de regels als de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan:
 - De afstand aan weerszijden van de dubbelbestemming 'Leiding-Hoogspanningsverbinding' aan te passen van 35 meter naar 14 meter.
 - Een gebiedsaanduiding op te nemen voor de magneetveldzone onder de benaming 'milieu zone - magneetveldzone' met een afstand van 35 meter aan weerszijden.
3. In te stemmen met de beoordeling van de ingekomen zienswijze overeenkomstige de bijgevoegde zienswijzennota;
4. op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan " Drachtstervaart - In de Luwte 1 (Eiland 1, 2 en 3 en Parkzoom)".
5. Het beeldkwaliteitsplan voor Drachtstervaart – In de Luwte 1 (G16a 1 en 2 en G16d 1) vast te stellen voor het plangebied van het bestemmingsplan Drachtstervaart - In de Luwte 1.

Aldus vastgesteld door de raad voornoemd
in zijn vergadering van 22 juni 2021


Gert-Jan Fokkema
griffier


Jan Rijpstra
voorzitter