

Inspraaknotitie Voorontwerpbestemmingsplan Drachten – Hotel Lavendelheide 4

Het voorontwerpbestemmingsplan "Drachten – Hotel Lavendelheide 4" heeft van 15 november 2019 tot en met 26 december 2019 ter inzage gelegen voor inspraak. Het bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voornemen uitbreiding van het hotel te realiseren.

De vragen en opmerkingen worden hieronder per inspreker behandeld. Echter zijn 4 ingezonden inspraakreacties nagenoeg identiek waardoor deze onder 1 inspreker zijn samengevat. Waar mogelijk, wordt verwezen naar een eerdere gemeentelijke reactie. De namen van inspraakreacties van omwoners zijn geanonimiseerd.

Inspreker	Samenvatting reactie	Gemeentelijke reactie
Inspraakreacties van omwonenden van het plangebied.	1. Uit de plannen blijkt dat het niet een vergroting is van de bedrijfsactiviteit, maar dat er sprake is van een complete verplaatsing van alle bedrijfsactiviteiten naar het nieuw te realiseren gebouw.	1. Er is sprake van een vergroting van de totale bedrijfsactiviteiten waarbinnen enkele bedrijfsonderdelen worden verplaatst. Het restaurant wordt uitgebreid en verplaatst naar de nieuwe hotelvleugel. Enkele zalen zullen plaats maken voor een zgn. leisurfunctie. De bestaande hotelkamers en bowlingbaan blijven gehandhaafd.
	2. Uit overleg met de uitbater is gebleken dat de reeds bestaande panden vrijkomen en verhuurd zullen worden aan externe partijen voor "anderen" en/of vergelijkbare bedrijfsactiviteiten. Dit gericht op het goedkopere segment. Nieuwbouw heeft grote impact op het cultuurhistorisch buurtschap en de daarbij gepaarde overlast voor de omwonenden aldaar. Zeker als er een tweede "goedkoper" hotel bij komt. In het voorstel bestemmingsplan wordt niet gesteld dat er sprake kan zijn van meerdere uitbaters.	2. De initiatiefnemer heeft de intentie de kamers in eigen beheer te exploiteren. Zowel binnen het huidige als het nieuwe programma is aanbod van hotelkamers met zowel verschillend kwaliteits- als prijsniveau. De invulling van de leisurfunctie is nog niet definitief bekend; er wordt gedacht aan fitness of wellness. Een bestemmingsplan gaat niet in op de wijze waarop en door wie een functie wordt geëxploiteerd. Van belang is of de activiteiten die plaats vinden binnen de regels van het bestemmingsplan passen, los van wie die activiteiten uitoefent.
	3. Inspreker zien geen goede onderbouwde reden, naast het economisch voordeel voor de uitbaters om af te wijken van het oorspronkelijk plan om oudbouw niet te slopen. Insprekers zien eerder een bedreiging of gemist kans om de gedateerde oudbouw niet te slopen. Met name met betrekking tot het Transferium. De eerste indruk die reizigers/bezoekers krijgen van Drachten is het zicht op de verouderde oudbouw van het bestaande hotel.	3. De initiatiefnemers hebben richting de gemeente aangegeven dat men de huidige bebouwing intact wil laten zodat men een breed aanbod aan verschillende hotelkamers aan kan bieden. Deze worden gerealiseerd in zowel de nieuwe als bestaande bebouwing.
	4. Indieners achten een flat van 30 meter hoog nu direct naast het cultuurhistorisch waardevol buurtschap steden-	4. Gezien de afstand van het nieuw te bouwen gebouw tot aan het buurtschap is er geen sprake van een groot ruimtelijk

	bouwkundig ruimtelijk niet aanvaardbaar. Dit gaat direct ten koste van o.a. het "landelijke karakter. Indiërs zien graag een onderbouwde hoe de stedenbouwkundige dit "relatief wat hogere gebouw" stedenbouwkundig aanvaardbaar vindt.	effect van dit nieuwe gebouw op het buurtschap. De cultuurhistorische waarde wordt door de realisatie van het nieuwe gebouw niet aangetast. Daarnaast zijn de naastgelegen Tjaarda flatgebouwen beduidend hoger dan het voorgelegen bouwplan.
	5. De geplande nieuwbouw komt veel dichtbij het waardevolle cultuurhistorisch buurtschap Ureterpvallaat.	5. In het huidige bestemmingsplan Kantorenpark Drachten en Bedrijvenpark Noordoostkwadrant uit 2013 is reeds een bouwvlak opgenomen voor de realisatie van een nieuw hotel. Het nu voorliggende plan overschrijdt dit bouwvlak met circa 12 meter in de richting van het buurtschap Ureterpvallaat. De afstand van het nieuwe gebouw tot het buurtschap bedraagt in de nieuwe situatie circa 125 meter.
	6. Door de bouw van een 30 meter hoge flat wordt er voorbij gegaan aan de impact op het waardevolle cultuurhistorisch buurtschap en de impact voor de aangrenzende woningen vanuit zicht, lawaai en waardevermindering van woningen. Daarnaast moeten bijna alle woningen het vrije uitzicht inleveren.	6. Gezien de afstand van het nieuw te bouwen gebouw tot aan het buurtschap is er geen sprake van een groot ruimtelijk effect van het nieuwe gebouw op het buurtschap. De cultuurhistorische waarde wordt door de realisatie van het nieuwe gebouw niet aangetast. Het vrije zicht is in de huidige situatie al redelijk beperkt gezien de beplanting rondom de hotellocatie, waardoor van vrij zicht al geen sprake was.
	7. Ureterpvallaat staat letterlijk op de kaart gemarkeerd als 'belang voor de geschiedenis van Drachten'. Hoe kan dit nieuwe voorontwerpbestemmingsplan dan aangeven dat bescherming van cultuur historie niet nodig wordt geacht? In het reeds geldende bestemmingsplan en in andere documenten wordt hier veel waarde aan toegekend. Het nieuwe bestemmingsplan kan en mag dit niet zomaar negeren.	7. Het buurtschap Ureterpvallaat heeft een cultuurhistorische betekenis van de ontwikkeling van dit deel van Drachten. Dat wordt ook onderkend. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de doorontwikkeling van een bestaand hotel en deze doorontwikkeling heeft geen invloed op het cultuurhistorisch beeld van het buurtschap.
	8. Bij een verwarmd en/of overdekt terras moet het geluid van bezoekers mee worden genomen ten opzichte van de overschrijdingsnorm. Aangezien het hotel een overdekt terras oostelijk dicht in de buurt van de woningen op het aangrenzende buurtschap wil realiseren, verwachten insprekers dat de geluidsnorm van 48dB(A) met hoge frequentie zal worden overschreden. Extra onderzoek wordt daarom noodzakelijk geacht.	8. Het perceel heeft in de huidige situatie al een horecabestemming waarbinnen mogelijkheden aanwezig zijn voor terrassen etc. Een eventueel terras zal in het kader van de omgevingsvergunning worden beoordeeld op basis van de eisen die het activiteitenbesluit hieraan stelt.

	<p>9. Insprekers willen pleiten het huidige voorstel in het huidige bestemmingsplan 2013 te handhaven en de maximale 12 meter over de gehele oostelijke zijde vanaf de bestaande bouw zelfs naar maximaal 9 meter terug te brengen. Dit omdat de mogelijke nieuwbouw dan visueel niet waarneembaar is vanaf het buurtschap.</p>	<p>9. Het voorgestelde plan is stedenbouwkundig acceptabel waarmee de hoogte in hoedanigheid niet beperkt hoeft te blijven tot circa 12 meter.</p>
	<p>10. De reclamezuil die bijna gepositioneerd is op het cultuurhistorisch buurtschap heeft een enorme impact op de belevingswaarde van het buurtschap. Daarnaast heeft dit een grote impact voor het uitzicht van de omwonenden.</p>	<p>10. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van reclamezuilen met een bouwhoogte van maximaal 3 meter op gronden binnen de bestemmingen Groen en Horeca. Daarnaast is een reclamemast met een maximale bouwhoogte van 10 meter op het gebouw toegestaan. Deze locatie is op meer dan 130 meter afstand gesitueerd van het buurtschap.</p>
	<p>11. De reclamezuil levert een enorme afbreuk voor omwonenden en beleving van het buurtschap en toegang tot het kantorenpark en gaat nagenoeg levert geen revenu op voor de uitbaters. De reclamezuil blijkt enkel te zien te zijn vanuit 2 posities namelijk: vanaf de N31 op het viaduct en net na de afslag Drachten-Centrum. De reclamezuil is niet zichtbaar van de A7 door de omliggende gebouwen en groen. Inspreker vragen hun af wat het nut en de toegevoegde waarde van de reclamezuil dan is.</p>	<p>11. De reclamemast is in het voorontwerpbestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt op de locatie van de nieuwbouw, waarbij een mast van maximaal 10 meter hoogte op het dak van de nieuwbouw kan worden gerealiseerd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit punt bekeken en gezien de situering en hoogte is dit aspect stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht.</p>
	<p>12. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' wordt leisure niet genoemd. Er is voor deze activiteit geen minimale afstand gedefinieerd.</p>	<p>12. De exacte invulling van de leisurefunctie is nog niet definitief bekend. Er wordt door de initiatiefnemer gedacht aan fitness of wellness. Op grond van de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG-brochure) is een fitnesscentrum en een wellnesscentrum een bedrijf in milieucategorie 2 en geldt een aan te houden richtafstand van 30 meter wat betreft het aspect geluid. Voor een klimhal zoals genoemd in de begripsomschrijving geldt bovendien een afstand van 30 meter wat betreft het aspect geluid. Het gedeelte van het hotel waar een leisurefunctie wordt toegestaan is relatief klein van omvang waardoor er slechts ruimte is voor kleinschalige leisureactiviteiten met een richtafstand van 30 meter.</p>
	<p>13. De bowlinghal staat minder dan 50 meter verwijderd van het westelijk gelegen hotel. De genoemde afstand van minimaal 100 meter is niet correct.</p>	<p>13. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. De afstand tot de dichtstbijzijnde wo-</p>

		ningen is ten minste 100 meter. De afstand die indiener noemt heeft betrekking op de afstand tussen de bowlinghal en het hotel. Een hotel is echter geen hindergevoelig object waarvoor een richtafstand moet worden aangehouden.
	14. Insprekers zijn zeker niet tegen de uitbreiding en vernieuwing, maar stedenbouwkundig zijn er veel betere opties.	14. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. In het bestemmingsplan is in paragraaf 2.2 van de toelichting ingegaan op de stedenbouwkundige keuzes.
	15. Er wordt gesproken over leisure-activiteiten, die mogelijk door externe uitbaters zullen worden verricht. Wat wordt er met leisure bedoeld en op wat voor concrete activiteit wordt hier bedoeld? Een casino is uitgesloten, maar welke activiteiten worden hier dan wel mee bedoeld?	15. Wat in dit bestemmingsplan met leisure wordt bedoeld staat in artikel 1.35 van de regels: <i>een vorm van in pandig dagrecreatie zoals: een klimhal, behendigheids- en kermisautomaten geen gokautomaten en/of een casino ten behoeve van kansspelen zijnde, sport- en recreatievoorzieningen dan wel daarmee gelijk te stellen voorzieningen evenals voor ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;</i> De exacte invulling van de leisure functie is nog niet definitief bekend, er wordt gedacht aan fitness of wellness.
	16. Wanneer mogelijk in de toekomst parkeerplekken worden gerealiseerd op 'de voldoende gronden' die beschikbaar zijn voor het hotel, wordt vrijwel zeker de braakliggende locatie noordelijk van de Lavenheide 7 bedoeld. Deze huidige bestemming "kantoren" zou gewijzigd moeten worden. Als deze extra parkeerplekken gerealiseerd zullen worden, zou er een 2,5 meter hoge geluidswal met daarop groenblijvende beplanting gerealiseerd moeten worden (gemeten vanaf pijl van de nieuwbouw). Daarnaast worden er ook eisen gesteld met betrekking tot de verlichting op deze wellicht in de toekomst gerealiseerde parkeerplaats.	16. Uit paragraaf 3.3 en bijlage 1 van de toelichting blijkt dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden. Mocht in de praktijk blijken dat er parkeerproblemen ontstaan, dan heeft Van der Valk voldoende gronden beschikbaar. Deze gronden maken geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Op het moment dat deze situatie zich voordoet zullen op dat moment de daarvoor noodzakelijke ruimtelijke procedures worden doorlopen.
Inspraakreactie inspreker 2	1. De maximale hoogte van het gebouw is 30 meter, en de planregel 4.2.4 sub 9 zou impliceren dat daarbovenop nog eens een mast van 10 meter zou kunnen komen te staan. Een lichtgevend reclame object van 40 meter hoogte is wellicht iets te veel van het goede. Het komt ook niet overeen met de verbeelding van de nieuwe situatie van het hotel. Er ontbreekt een ruimtelijk afweging in de toelicht en evenmin is duidelijk of een dergelijke reclame-uiting in overeenstemming is met de reclamenota. Waarschijnlijk is de bedoelde planregel per vergissing opgenomen.	17. De reclamemast is in het voorontwerpbestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt op de locatie van de nieuwbouw, waarbij een mast van maximaal 10 meter hoogte op het dak van de nieuwbouw kan worden gerealiseerd. De reclamemast is een deel van het verzoek. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit punt bekeken en gezien de situering en hoogte is dit aspect stedenbouwkundig aanvaardbaar. De aanvrager heeft bij de vergunningaanvraag in eerste instantie alleen het gebouw aangevraagd en zal eventueel in later stadium een aanvraag doen voor een reclamemast.