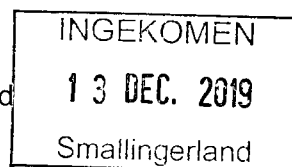


College van burgemeester en wethouders van de gemeente Smallingerland  
Postbus 10.000  
9200 HA Drachten



Drachten, 12 december 2019

Onderwerp: Zienswijzen voorontwerpbestemmingsplan "Lavendelheide 4 in Drachten"  
NL.IMRO.0090.BP2019BKA005-0201

Geachte Raad,

Op 22 november 2019 heeft het college een voorontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken (waaronder een wijziging op het bestaande bestemmingsplan: Kantorenpark Drachten en bedrijvenpark Noordoostkwadrant, CODE 118603.03 / 11-06-13) voor de verbouwing van een hotel op de locatie Lavendelheide 4 in Drachten (NL.IMRO.0900.OV2019BKA006-0301) ter kennisgeving aangeboden waarin de raad voornemens is hiervoor vergunning te verlenen.

Ondergetekende is het niet eens met een aantal zaken die in dit voorontwerpbestemmingsplan staan omschreven / zijn uitgewerkt. Het is ondergetekende ook opgevallen dat er grote wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het bestaande en huidige bestemmingsplan: Kantorenpark Drachten en bedrijvenpark Noordoostkwadrant, CODE 118603.03 / 11-06-13.

Via deze brief wil ik graag een zienswijze verzoek indienen voor zowel de wijziging op het bestemmingsplan en de hieraan gerelateerde geplande verbouwing / nieuwbouwplannen van een hotel aan de Lavendelheide 4 in Drachten NL.IMRO.0900.OV2019BKA006-0301. De zienswijze op NL.IMRO.0090.BP2019BKA005-0201 staat in directe relatie tot de aanvraag NL.IMRO.0900.OV2019BKA006-0301.

Hieronderstaand de zienswijze uiteengezet op de wijziging voorontwerpbestemmingsplan NL.IMRO.0090.BP2019BKA005-0201.

**Zienswijze 1:** 1.1 Hoofdstuk 1 Inleiding, onderdeel 1.1 Aanleiding;  
Uitsnede regel 2; -Van der Valk Hotel Drachten heeft plannen om het bestaande hotel "te vergroten".

Op 15 November 2019 zijn omwonenden uitgenodigd door de uitbater van het hotel om toelichting te krijgen op de plannen welke zijn toegelicht door de architect [REDACTED] van het bureau INBO te Heerenveen. Uit de gepresenteerde plannen blijkt dat het niet een vergroting is van bedrijfsactiviteit, maar complete verplaatsing van alle bedrijfsactiviteiten d.m.v. **nieuwbouw** op de bestaande kavel. Dit is tevens te herleiden uit de zinssnede in hoofdstuk 2, 2.2 Stedenbouwkundige onderbouwning: "Het nieuwe gebouw zal tevens fungeren als nieuw hoofdgebouw"... Maar in de aanvraag wordt het expliciet minder zwaar aangezet om hierop niet de aandacht te vestigen van o.a. de vergunningverleners.

\* **Zienswijze ondergetekende:** De regel impliceert "vergroten" maar feitelijk betreft het **nieuwbouw** en **ALLE** bedrijfsactiviteiten verplaatsen naar het nieuw te realiseren gebouw. Dit heeft grote impact op de omwonenden. In de documenten wordt er gesproken over Leisure activiteiten, maar in het overleg op 15 november is aangegeven door de uitbaters dit niet onder de huidige bedrijfsactiviteiten van het hotel te voegen, maar externe uitbaters te gaan zoeken en dit geldt tevens voor de bestaande hotelkamers aan de zijde van het transferium. Aangegeven is dat er een andere uitbater wordt gezocht voor het "goedkopere segment". De nieuwbouw heeft grote impact voor het cultuurhistorisch buurtschap en daarbij gepaarde

overlast voor de omwonenden aldaar. Zeker als er een tweede "goedkoper" hotel bij gaat komen.

**Zienswijze 2:** Hoofdstuk 2, onderdeel 2.2 Stedenbouwkunde;

In het nieuwe voorstel wordt een aantal keer gesproken dat het bestaande gebouw grotendeels wordt gehandhaafd. Dit staat haaks op het eerdere bestemmingsplan 2013, blz. 21 onderdeel Horeca: *"Na het gereedkomen van de nieuwbouw dient de oudbouw gesloopt te worden. Hiervoor is een sloopverplichting opgenomen in de regels, deze sloopverplichting is (gedeeltelijk) ook van toepassing in de bestemmingen "Groen" en "Verkeer - Verblijf".*

Uit het overleg met de uitbater en architect 15 november 2019 blijkt dat voor de reeds bestaande panden, welke volledig vrijkomen na nieuwbouw geen nieuwe bestemming heeft gekregen of voor is gevonden. De uitbater en architect geven te kennen om de vrijgekomen bedrijfsruimte te verhuren aan externe partijen voor "andere" en/of vergelijkbare bedrijfsactiviteit(en) (te weten; hotel met andere uitbater voor de goedkopere doelgroep).

\* **Zienswijze ondergetekende:** Ondergetekende ziet geen goed onderbouwde reden, naast economisch voordeel voor de uitbaters, om af te wijken van het oorspronkelijke plan om de oudbouw niet te slopen. Ondergetekende ziet juist eerder een bedreiging / gemiste kans om de gedateerde oudbouw niet te slopen.

**Onderbouwing zienswijze ondergetekende:**

Vanuit eigen zienswijze zit stedenbouwkundig de bestaande oudbouw op een belangrijke zichtlocatie naast het nieuwe transferium. Het Transferium fungeert vanuit Groningen als nieuwe toegangspoort voor reizigers / bezoekers aan Drachten. De eerste indruk die de reizigers / bezoekers krijgen van Drachten is het zicht op de verouderde oudbouw van het bestaande hotel. Door akkoord te gaan met het niet afbreken van de gedateerde gebouwen zal dit de komende jaren de eerste indruk van reizigers zijn van Drachten.

Het is dan ook opmerkelijk dat het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan deze kans niet uitlicht en de Gemeente Smallingerland hier objectief op wijst. Het is ook opmerkelijk te noemen dat de nieuwbouw achter de bestaande gebouwen wordt gesitueerd. Uiteraard is het economisch een stuk voordeliger is om op open vrije grond te bouwen en niet eerst de gedateerde oudbouw af te breken, maar het is een enorme stedenbouwkundige kans om nieuwbouw op de voetprint van de reeds bestaande gebouwen te zetten. Hierdoor kan er een statement / eyecatcher gemaakt worden naast Transferium als "welkom" voor reizigers en bezoekers.

**Zienswijze 3:** Hoofdstuk 2, onderdeel 2.2 Stedenbouwkunde, laatste twee alinea's;

Uitsnede: *"Het feit dat het om een relatief wat hoger gebouw gaat is stedenbouwkundig aanvaardbaar vanwege de centrale ligging binnen het kantorenpark. De verder weg gelegen Tjaardaflats zijn fors hoger, namelijk circa 45 meter.*

*Geconcludeerd kan worden dat het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is binnen de inmiddels ontstane situatie van het kantorenpark."*

\* **Zienswijze ondergetekende:** Met de volgende zinssnede *"relatief wat hoger gebouw gaat is stedenbouwkundig aanvaardbaar"* wordt de nieuwe bouwhoogte van 30 meter oostelijk bedoelt. Meer dan de feitelijk **12 meter oostelijk** en **20 meter westelijk** (richting het transferium) wat oorspronkelijk akkoord is bevonden in het huidige bestemmingsplan.

**Dit is een hoogteverschil van minimaal 18 meter oostelijk**, dit is **anderhalf keer** (1½ keer) zo hoog dan het reeds geldende bestemmingsplan van 12 meter. Graag ziet ondergetekende een onderbouwing hoe de stedenbouwkundige dit *"relatief wat hoger" gebouw stedenbouwkundig aanvaardbaar vindt*". Daarnaast komt de geplande nieuwbouw veel

dichterbij het waardevolle cultuurhistorisch buurtschap Ureterpvallaat, dan eerder is afgegeven in het bestemmingsplan 2013.

Er wordt stedenbouwkundig een relatie gelegd tussen de hoge Tjaardaflats circa 45 meter en de nieuwbouw van 30 meter en er wordt **zonder** feitelijke en/of ruimtelijke onderbouwing geconcludeerd dat het initiatief aanvaardbaar is binnen de inmiddels ontstane situatie van het kantorenpark. Ondergetekende wijst de raad er op dat hierbij de impact op het waardevolle cultuurhistorische buurtschap buiten beschouwing wordt gelaten. Dit geldt ook voor de impact voor de aangrenzende woningen vanuit **zicht, lawaai en waardevermindering** van de woningen. Bijna alle woningen moeten het vrije uitzicht inleveren doordat er een flat van 30 meter hoog wordt gepland.

Naast dat de nieuwbouw 18 meter hoger wordt komt het geheel meters dichterbij het buurtschap te liggen, wat directe nadelige gevolgen heeft op de cultuurhistorische beleving van het buurtschap. Aangemerkt in het bestemmingsplan 2013 (pagina 13: cultuurhistorie): *“Niettemin behoort het Ureterpvallaat als een belangrijk en te respecteren overblijfsel van een oude structuur van vaar- en landwegen rondom Drachten. Als restant van een buurtschap, met nog een landelijk karakter tussen de stedelijke bebouwing, is het van belang voor de geschiedenis van Drachten”.*

Vanuit de zienswijze ondergetekende is een flat van 30 meter hoog nu direct naast het cultuurhistorisch waardevolle buurtschap stedenbouwkundig ruimtelijk **NIET** aanvaardbaar. Dit gaat direct ten koste van o.a. het *“landelijke karakter”*.

Daarnaast vindt ondergetekende dat er onvoldoende is gekeken naar de overige ruimtelijke impact op het kantorenpark m.b.t. de reeds aanwezige bouwkavels, welke nog niet vergeven zijn. Door 30 meter toe te staan, i.p.v. 12 meter voor het hotel, kan de gemeente een “precedent / voorrecht” creëren voor toekomstige ontwikkeling op het kantorenpark wat mogelijk ongewenste situaties met zich mee kan brengen voor de gemeente Smallingerland. O.a. tegenover het hotel liggen nog een aantal bouwkavels, waarom zouden toekomstige projectontwikkelaars ook niet insteken op kantoren van 30 meter hoog (of hoger) *“omdat het ruimtelijk aanvaardbaar is binnen de inmiddels ontstane situatie van het kantorenpark”*.

**Zienswijze 4:** 3.3 Gemeentelijke regeling en 4.6 Geluidshinder m.b.t. het terras;

In het meest oostelijke deel van het plan wordt een overkapt en verwarmd terras gesitueerd zodat gasten van de ochtendzon kunnen genieten en bij slecht weer, of avond en nacht toch gebruik van de terrasaccommodatie kunnen maken. Zowel onder het punt 3.3 Gemeentelijke regelingen als punt 4.6 Geluidshinder, wordt er geen toespitsing gemaakt richting de omliggende woningen en de geluidshinder.

Sterker nog hierbij de uitsnede uit het nieuwe voorontwerp 4.6 Geluidshinder: *“De Wgh bepaalt dat de geluidsbelasting op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid. In veel gevallen is deze norm 48 dB.*

*Er worden **geen geluidgevoelige bestemmingen** mogelijk gemaakt en er wordt ook geen weg aangelegd of gereconstrueerd. Gelet hierop is de Wet geluidhinder niet van toepassing”.*

\* **Zienswijze ondergetekende:** Op 1 januari 2008 zijn specifieke eisen die gesteld worden aan de geluidsproductie voor veel soorten bedrijven gestandaardiseerd in het te kennen “Activiteitenbesluit”. Hierin zijn o.a. de standaarden bepaald van type activiteit versus de daarbij te verwachten dB(A). Voor een restaurant is deze vastgesteld op 60-70 dB(A) en een rustig café/bar op 75-80 dB(A). Ten aanzien van terrassen is van belang dat het stemgeluid afkomstig van bezoekers op een onoverdekt en/of onverwarmd terras niet mag betrokken bij de totale geluidsproductie, echter zodra het verwarmd en/of overdekt is moet het geluid van

bezoekers **WEL** worden meegenomen 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 wij dat de geluidsnorm zoals bovenstaand aangegeven van 48 dB(A) wel met hoge frequentie wordt overschreven en vragen hierom de gemeenteraad om hiervoor extra onderzoek te laten uitvoeren omdat het hotel zowel in hotelgasten wil groeien als in restaurantbezoekers, wat grote gevolgen heeft voor mogelijke geluidsoverlast omwonenden.

**Zienswijze 5:** Hoofdstuk 4 omgevingsaspecten, alinea 1 en 4.1.2.

Uitsnede voorontwerp: "Het gaat hierbij om verschillende wettelijk verplicht te beschouwen aspecten en sectoraal beleid uit oogpunt van ruimtelijke ordening/planologie dan wel milieu bezien. De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan stuit niet op belemmeringen met betrekking tot onderstaande omgevingsaspecten. Er is dan ook volstaan met het voor zover noodzakelijk ingaan op het wettelijk kader en het eventueel benoemen van relevante aspecten met betrekking tot het plangebied".

Uitsnede 4.1.2 Cultuurhistorie: "Naast wetgeving op rijksniveau is ook in de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgelegd dat gemeenten in een ruimtelijk plan moeten aangeven op welke wijze het plan rekening houdt met cultuurhistorische elementen en structuren. Informatie over cultuurhistorische waarden is beschikbaar middels de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2) van Provinsje Fryslân. Wat betreft cultuurhistorie blijkt uit deze kaart dat er geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Daarnaast is er sprake van een situatie met bestaande bouwrechten. Een regeling ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden wordt daarom niet nodig geacht".

In vergelijking tot het reeds bestaande bestemmingsplan 2013: uitsnede blz. 13

Cultuurhistorie

"In cultuurhistorisch opzicht is in het plangebied met name de buurtschap Ureterp-vallaat van belang. In de 17de eeuw is dit vallaat ter plekke van een nieuw gegraven vaart ontstaan tussen de grietenijen Smallingerland en Opsterland. Eind jaren '60 van de vorige eeuw heeft het gebied door de demping van de omliggende vaarten een min of meer geïsoleerde ligging gekregen. Later werd dit versterkt door de aanleg van de omliggende infrastructuur en het Kantorenpark. Niettemin behoort het Ureterpvallaat als een belangrijk en te respecteren overblijfsel van een oude structuur van vaar- en landwegen rondom Drachten. Als restant van een buurtschap, met nog een landelijk karakter tussen de stedelijke bebouwing, is het van belang voor de geschiedenis van Drachten."

Twee panden aan het Ureterpvallaat zijn gemeentelijke monumenten:

- Ureterpvallaat 1 (woonhuis met grutterij uit circa 1840);
- Ureterpvallaat 3 (boerderij van het kop-romptype uit circa 1875).

De gemeentelijke monumenten genieten bescherming op grond van de gemeentelijke Monumentenverordening 2010. Hiervoor is een gemeentelijke monumenten-lijst opgesteld, waarop deze monumenten zijn geregistreerd en de waarde ervan is beschreven. In het bestemmingsplan".

\* **Zienswijze ondergetekende(n):** in 2017 is het buurtschap nog zwaarder aangezet door alle woningen op dit buurtschap te markeren als gemeentelijk monument en heeft de gemeente Smallingerland het buurtschap gemarkeerd als "belang voor de geschiedenis van Drachten".

Om onduidelijke reden wordt er hier in het nieuwe voorontwerp geen enkel woord meer over gerept en is er geen enkele verwijzing naar dit cultuurhistorisch buurtschap terug te vinden.

Ondergetekende wil de raad dan ook nadrukkelijk vragen om dit cultuurhistorisch versus stedenbouwkundig objectief te laten her-beoordelen. Ons inziens hebben de voorgestelde wijzigingen (meters dichterbij het cultuurhistorisch buurtschap bouwen en de enorme bouwhoogte) een directe impact op de beleving en omgevingskwaliteit van het buurtschap en komt het landelijke karakter waarin het eerder bestemmingsplan aan linkt hierdoor ernstig in gevaar.

Zie ook het advies vanuit het Grutsk op 'e Romte het ruimtelijke kwaliteitsplan in Fryslan, structuurvisie 2014 (vanaf blz. 139) een van de vele zinssnedes: *De langgerekte, lintvormige structuren van vaarten (o.a. Compagnonsvaarten) en wegen (met beplanting), met en zonder bebouwing, met haaks hierop de planmatig aangelegde verkaveling en wijken in de hoogveenontginningen en de daarin gelegen verveningsdorpen en -gehuchten. Bijzondere elementen binnen het intensieve systeem van vaarten en wijken zijn de Compagnonsvaarten, die vanaf de 16e eeuw zijn gegraven ten behoeve van de exploitatie van de veengebieden voor de turfwinning. Ook de daarbij horende kunst- en bouwwerken als sluizen en dienstwoningen, verwijzen gezamenlijk naar de grootschalige wijze van turfwinning en getuigen van een betekenisvolle economische en maatschappelijke ontwikkeling.*

Advies vanuit het structuurplan hoe om te gaan met deze kwaliteiten:

*Behoud versterkingen ontwikkeling van het overwegend open karakter, **zodat onderscheid tussen dichte bebouwingslinten en strakke vaarten en wijken helder blijft en/of wordt. Behoud van het strakke, lineaire karakter van de vaarten en van de erbij horende -nog resterende- kunstwerken en dienstwoningen in hun karakteristieke verschijningsvorm.***

Ureterpvallaat staat letterlijk op de kaart gemarkeerd, hoe kan het nieuwe bestemmingsplan dan aangeven dat bescherming van cultuurhistorie niet nodig wordt geacht. Als zowel het reeds geleedende bestemmingsplan 2013 hier veel waarde aan toekent en andere documenten zoals de structuurvisie vanuit de provincie de cultuurhistorische waarde onderstreept, kan en mag het nieuwe bestemmingsplan hier niet zo over heen gaan.

Ondergetekende wil dan ook pleiten het huidige voorstel in het huidige bestemmingsplan 2013 te handhaven en de maximaal 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. De reeds eerdere uitbouw van 18 meter drukt ook inmiddels zijn stempel op de belevingswaarde als het blad van de bomen is. Dit kan voorkomen worden door een maximale bouwhoogte van 9 meter af te geven.

#### **Zienswijze op plaatsing reclamezuil:**

In de eerdere gepresenteerde stukken werd er een verwijzing gemaakt naar een reclamezuil welke 30 + 5 meter zou worden. Op de eerder gepresenteerde sfeerbeelden 15 november 2019 is de reclamezuil te zien (zie sfeerimpressie, foto genomen 15 november 2019, bijgevoegd in de bijlage).

\* **Zienswijze ondergetekende:** Zowel in het voorontwerpbestemmingsplan als ontwerpbesluit omgevingsvergunning ziet ondergetekende dit niet expliciet omschreven, maar aangezien er meerdere zaken in het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan zijn verdwenen lijkt het ons zinvol zekerheidshalve hiervoor ook een zienswijze in te dienen.

De reclamezuil welke bijna gepositioneerd is op het cultuurhistorisch buurtschap (zie bijlage) heeft een enorme impact op de belevingswaarde van het buurtschap. Daarnaast heeft dit een grote impact voor het uitzicht van de omwonenden. Daarnaast is het de vraag of een dusdanige reclamezuil nog wel van deze tijd is, aangezien ons huidige tijdperk gedigitaliseerd is en reclame opduikt in APP's op het moment men langsrijd.

Vanuit een ruimtelijke studie, blijkt de paal enkel en alleen te zien te zijn vanuit 2 posities vanaf de N31 dat is op het viadiact omdat daar geen bomen staan en net na de afslag Drachten-Centrum, dan kan men de afslag niet meer af. De reclamezuil is niet zichtbaar van de A7 door de omliggende gebouwen en groen. De reclamezuil gaat een enorme afbreuk leveren voor omwonenden en beleving van het buurtschap en toegang tot het kantorenpark en gaat nagenoeg geen revenu opleveren voor de uitbaters. Wat is dan het nut en toegevoegde waarde...

Uiteraard ben ik bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Ik vertrouw erop dat de in dit voorontwerpbestemmingsplan opgevoerde mogelijkheden worden teruggedraaid en dat een volgend voorontwerpbestemmingsplan wel een objectieve weergave vertegenwoordigd.

Met vriendelijke groet,



Drachten, 12 december 2019

BIJLAGE:



zien vanaf flat vanaf 7e verdieping (midden vd flat)



gezien vanaf flat vanaf bovenste verdieping

View 1 op reclamezuil vanaf viaduct



View 2, bord komt pas inzicht na de afslag Drachten-centrum





College van burgemeester en wethouders van de gemeente Smallingerland  
Postbus 10.000  
9200 HA Drachten

INGEROMEN  
16 DEC 2019

Drachten, 12 December 2019

SMALLINGERLAND

Onderwerp: Zienswijzen voorontwerpbestemmingsplan "Lavendelheide 4 in Drachten"  
NL.IMRO.0090.BP2019BKA005-0201

Geachte Raad,

Op 22 november 2019 heeft het college een voorontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken (waaronder een wijziging op het bestaande bestemmingsplan: Kantorenpark Drachten en bedrijvenpark Noordoostkwadrant, CODE 118603.03 / 11-06-13). Voor de verbouwing van een hotel op de locatie Lavendelheide 4 in Drachten (NL.IMRO.0900.OV2019BKA006-0301) ter kennisgeving aangeboden waarin de raad voornemens is hiervoor vergunning te verlenen.

Ondergetekende(n) zijn het niet eens met een aantal zaken die in dit voorontwerpbestemmingsplan staan omschreven / uitgewerkt. Het is ondergetekende(n) ook opgevallen dat er grote (opmerkelijke) wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het bestaande en huidige bestemmingsplan: Kantorenpark Drachten en bedrijvenpark Noordoostkwadrant, CODE 118603.03 / 11-06-13.

Via deze brief willen wij graag een zienswijze verzoek indienen voor zowel de wijziging op het bestemmingsplan en de hieraan gerelateerde geplande verbouwing / nieuwbouwplannen van een hotel aan de Lavendelheide 4 in Drachten NL.IMRO.0900.OV2019BKA006-0301. De zienswijze op NL.IMRO.0090.BP2019BKA005-0201 staat in directe relatie tot de aanvraag NL.IMRO.0900.OV2019BKA006-0301.

Hier onderstaand de zienswijze uiteengezet op de wijziging voorontwerpbestemmingsplan NL.IMRO.0090.BP2019BKA005-0201.

**Zienswijze 1:** 1.1 Hoofdstuk 1 Inleiding, onderdeel 1.1 Aanleiding;  
Uitsnede regel 2; -Van der Valk Hotel Drachten heeft plannen om het bestaande hotel "te vergroten".-

15 November 2019 zijn omwonende uitgenodigd door de uitbater van het hotel om toelichting te krijgen op de plannen welke zijn toegelicht door de architect [REDACTED] van het bureau INBO te Heerenveen. Uit de gepresenteerde plannen blijkt dat het niet een vergroting is van bedrijfsactiviteit, maar **complete verplaatsing van alle bedrijfsactiviteiten d.m.v. nieuwbouw** op de bestaande kavel. Dit is tevens te herleiden uit de zinssnede in hoofdstuk 2, 2.2 Stedenbouwkundige onderbouwing: "Het nieuwe gebouw zal tevens fungeren als nieuw hoofdgebouw"... Maar in de aanvraag wordt het expliciet minder zwaar aangezet om hierop niet de aandacht te vestigen van o.a. de vergunningverleners.

\* **Zienswijze ondergetekende(n):** De regel impliceert "vergroten" maar feitelijk betreft het **nieuwbouw** en **ALLE** bedrijfsactiviteiten verplaatsen naar het nieuw te realiseren gebouw. Dit heeft grote impact op de omwonenden. In de documenten wordt er gesproken over Leisure activiteiten, maar in het overleg 15 november is aangegeven door de uitbaters dit niet onder

de huidige bedrijfsactiviteiten van het hotel te voegen, maar externe uitbaters te gaan zoeken en dit geldt tevens voor de bestaande hotelkamers aan de zijde van het transferium. Aangegeven is dat er een andere uitbater wordt gezocht voor het "goedkopere segment". De nieuwbouw heeft grote impact voor het cultuurhistorisch buurtschap en daarbij gepaarde overlast voor de omwonenden aldaar. Zeker als er een tweede "goedkoper" hotel bij gaat komen.

**Zienswijze 2:** Hoofdstuk 2, onderdeel 2.2 Stedenbouwkunde;

In het nieuwe voorstel wordt een aantal keer gesproken dat het bestaande bouw grotendeels wordt gehandhaafd. Dit staat haaks op het eerdere bestemmingsplan 2013, blz. 21 onderdeel Horeca: *"Na het gereedkomen van de nieuwbouw dient de oudbouw gesloopt te worden. Hiervoor is een sloopverplichting opgenomen in de regels, deze sloopverplichting is (gedeeltelijk) ook van toepassing in de bestemmingen "Groen" en "Verkeer - Verblijf"*.

Uit het overleg met de uitbater en architect 15 november 2019 blijkt dat voor de reeds bestaande panden, welke volledig vrijkomen na nieuwbouw geen nieuwe bestemming heeft gekregen of voor is gevonden. De uitbater en architect geven te kennen om de vrijgekomen bedrijfsruimte te verhuren aan externe partijen voor "andere" en/of vergelijkbare bedrijfsactiviteit(en) (te weten; hotel met andere uitbater voor de goedkopere doelgroep).

\* **Zienswijze ondergetekende(n):** Ondergetekende(n) zien geen goede onderbouwde reden, naast economisch voordeel voor de uitbaters om af te wijken van het oorspronkelijke plan om oudbouw niet te slopen. Ondergetekende(n) zien juist eerder een bedreiging / gemiste kans om de gedateerde oudbouw niet te slopen.

**Onderbouwing zienswijze ondergetekende(n):**

Vanuit eigen zienswijze zit stedenbouwkundig de bestaande oudbouw op een belangrijke zichtlocatie naast het nieuwe transferium. Het Transferium fungeert vanuit Groningen als nieuwe toegangspoort voor reizigers / bezoekers aan Drachten. De eerste indruk die de reizigers / bezoekers krijgen van Drachten is het zicht op de verouderde oudbouw van het bestaande hotel. Door akkoord te gaan met het niet afbreken van de gedateerde gebouwen zal dit de komende jaren de eerste indruk van reizigers zijn van Drachten.

Het is dan ook zeer opmerkelijk dat het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan deze kans niet uitlicht en de Gemeente Smallingerland hier objectief op wijst. Het is dan ook opmerkelijk te noemen dat de nieuwbouw achter de bestaande gebouwen te situeren. Uiteraard is het economisch een stuk voordeliger is om op open vrije grond te bouwen en niet eerst de gedateerde oudbouw af te breken, maar het is een enorme stedenbouwkundige kans om nieuwbouw op de voetprint van de reeds bestaande gebouwen te zetten. Hierdoor kan er een statement / eyecatcher gemaakt worden naast Transferium als "welkom" voor reizigers en bezoekers.

**Zienswijze 3:** Hoofdstuk 2, onderdeel 2.2 Stedenbouwkunde, laatste twee alinea's;

Uitsnede: *"Het feit dat het om een relatief wat hoger gebouw gaat is stedenbouwkundig aanvaardbaar vanwege de centrale ligging binnen het kantorenpark. De verder weg gelegen Tjaardafslats zijn fors hoger, namelijk circa 45 meter.*

*Geconcludeerd kan worden dat het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is binnen de inmiddels ontstane situatie van het kantorenpark."*

\* **Zienswijze ondergetekende(n):** Met de volgende zinssnede *"relatief wat hoger gebouw*

*gaat is stedenbouwkundig aanvaardbaar*" wordt de nieuwe bouwhoogte van 30 meter oostelijk bedoeld dan de feitelijk **12 meter oostelijk** en 20 meter westelijk (richting het transferium) wat oorspronkelijk akkoord is bevonden in het huidige bestemmingsplan.

**Dit is een hoogteverschil van minimaal 18 meter oostelijk**, dit is **anderhalf keer** (1½ keer) zo hoog dan het reeds geldende bestemmingsplan. Graag zien ondergetekende een onderbouwing hoe de stedenbouwkundige dit **"relatief wat hoger gebouw stedenbouwkundig aanvaardbaar vindt"**. Daarnaast komt de geplande nieuwbouw veel dichterbij het waardevolle cultuurhistorisch buurtschap Ureterpvallaat, dan eerder is afgegeven in het bestemmingsplan 2013.

Er wordt stedenbouwkundig een relatie gelegd tussen de hoge Tjaardaflats circa 45 meter en de nieuwbouw van 30 meter en er wordt **zonder** feitelijke en/of ruimtelijke onderbouwing geconcludeerd dat het initiatief aanvaardbaar is binnen de inmiddels ontstane situatie van het kantorenpark. Ondergetekende(n) wil de raad graag wijzen dat hierbij de impact op het waardevol cultuurhistorisch buurtschap buiten beschouwing (zeer opmerkelijk overigens) wordt gelaten. En/of impact voor de aangrenzende woningen vanuit zicht, lawaai en waardevermindering van de woningen. Bijna alle woningen moeten het vrije uitzicht inleveren doordat er een flat van 30 meter hoog wordt gepland.

Naast dat de nieuwbouw 18 meter hoger wordt komt het geheel meters dichterbij het buurtschap te liggen, wat directe nadelige gevolgen heeft op de cultuurhistorische beleving van het buurtschap. Aangemerkt in het bestemmingsplan 2013 (pagina 13: cultuurhistorie): *"Niettemin behoort het Ureterpvallaat als een belangrijk en te respecteren overblijfsel van een oude structuur van vaar- en landwegen rondom Drachten. Als restant van een buurtschap, met nog een landelijk karakter tussen de stedelijke bebouwing, is het van belang voor de geschiedenis van Drachten"*.

Vanuit de zienswijze ondergetekende(n) is een flat van 30 meter hoog nu direct naast het cultuurhistorisch waardevol buurtschap stedenbouwkundig ruimtelijk **NIET** aanvaardbaar. Dit gaat direct ten koste van o.a. het *"landelijke karakter"*.

Daarnaast vindt ondergetekende(n) dat er onvoldoende is gekeken naar de overige ruimtelijke impact op het kantorenpark m.b.t. de reeds aanwezige bouwkavels, welke nog niet vergeven zijn. Door 30 meter toe te staan voor het hotel, kan de gemeente een "precedent / voorrecht" creëren voor toekomstige ontwikkeling op het kantorenpark wat mogelijk onwenselijke situaties met zich mee kan brengen voor de gemeente Smalingerland.

O.a. tegenover het hotel liggen nog een aantal bouwkavels, waarom zouden toekomstige projectontwikkelaars ook niet insteken op kantoren van 30 meter hoog dan de 15 meter toegestaan *"omdat het ruimtelijk aanvaardbaar is binnen de inmiddels ontstane situatie van het kantorenpark"*.

**Zienswijze 4:** 3.3 Gemeentelijke regeling en 4.6 Geluidshinder m.b.t. het terras;

In het meest oostelijke deel van het plan wordt een overkapte en verwarmd terras gesitueerd zodat gasten van de ochtendzon kunnen genieten en bij slecht weer, of avond en nacht toch gebruik van de terrasaccommodatie kunnen maken. Zowel onder het punt 3.3 Gemeentelijke regelingen als punt 4.6 Geluidshinder, wordt er geen toespitsing gemaakt richting de omliggende woningen en de geluidshinder.

Sterker nog hierbij de uitsnede uit het nieuwe voorontwerp 4.6 Geluidshinder: *"De Wgh bepaalt dat de geluidsbelasting op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm die als voorkeursgrenswaarde wordt*

aangeduid. In veel gevallen is deze norm 48 dB.

Er worden **geen geluidgevoelige bestemmingen** mogelijk gemaakt en er wordt ook geen weg aangelegd of gereconstrueerd. Gelet hierop is de Wet geluidhinder **niet** van toepassing”.

\* **Zienswijze ondergetekende(n)**: 1 januari 2008 zijn specifieke eisen die gesteld worden aan de geluidsproductie voor veel soorten bedrijven gestandaardiseerd in het te kennen “Activiteitenbesluit”. Hierin zijn o.a. de standaarden bepaald van type activiteit versus de daarbij te verwachten dB(A). Voor een restaurant is deze vastgesteld op 60-70 dB(A) en een rustig café/bar op 75-80 dB(A). Ten aanzien van terrassen is van belang dat het stemgeluid afkomstig van bezoekers op een onoverdekt en/of onverwarmd terras niet mag betrokken bij de totale geluidsproductie, echter zodra het verwarmd en/of overdekt is moet het geluid van bezoekers **WEL** worden meegenomen 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 wij dat de geluidsnorm zoals bovenstaand aangegeven van 48 dB(A) wel met hoge frequentie wordt overschreven en vragen hierom de gemeenteraad om hiervoor extra onderzoek te laten uitvoeren omdat het hotel zowel in hotelgasten wil groeien als in restaurantbezoekers, wat grote gevolgen heeft voor mogelijke geluidsoverlast omwonende.

**Zienswijze 5:** Hoofdstuk 4 omgevingsaspecten, alinea 1 en 4.1.2. Cultuurhistorie

Uitsnede voorontwerp: “*Het gaat hierbij om verschillende wettelijk verplicht te beschouwen aspecten en sectoraal beleid uit oogpunt van ruimtelijke ordening/planologie dan wel milieu bezien. De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan **stuit niet** op belemmeringen met betrekking **tot onderstaande omgevingsaspecten**. Er is dan ook volstaan met het voor zover noodzakelijk ingaan op het wettelijk kader en het eventueel benoemen van relevante aspecten met betrekking tot het plangebied*”.

Uitsnede 4.1.2 Cultuurhistorie: “*Naast wetgeving op rijksniveau is ook in de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgelegd dat gemeenten in een ruimtelijk plan moeten aangeven op welke wijze het plan rekening houdt met cultuurhistorische elementen en structuren. Informatie over cultuurhistorische waarden is beschikbaar middels de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2) van Provincie Fryslân. Wat betreft cultuurhistorie blijkt uit deze kaart dat er geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Daarnaast is er sprake van een situatie met bestaande bouwrechten. **Een regeling ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden wordt daarom niet nodig geacht***”.

In vergelijking tot het reeds bestaande bestemmingsplan 2013: uitsnede blz. 13

*Cultuurhistorie*

*“In cultuurhistorisch opzicht is in het plangebied met name de buurtschap Ureterp-vallaat van belang. In de 17de eeuw is dit vallaat ter plekke van een nieuw gegraven vaart ontstaan tussen de grietenijen Smallingerland en Opsterland. Eind jaren ‘60 van de vorige eeuw heeft het gebied door de demping van de omliggende vaarten een min of meer geïsoleerde ligging gekregen. Later werd dit versterkt door de aanleg van de omliggende infrastructuur en het Kantorenpark. Niettemin behoort het Ureterpvallaat als een belangrijk en te respecteren overblijfsel van een oude structuur van vaar- en landwegen rondom Drachten. Als restant van een buurtschap, met nog **een landelijk karakter** tussen de stedelijke bebouwing, **is het van belang voor de geschiedenis van Drachten**.*”

*Twee panden aan het Ureterpvallaat zijn gemeentelijke monumenten:*

- Ureterpvalleat 1 (woonhuis met grutterij uit circa 1840);
- Ureterpvalleat 3 (boerderij van het kop-romptype uit circa 1875).

*De gemeentelijke monumenten genieten bescherming op grond van de gemeente-lijke Monumentenverordening 2010. Hiervoor is een gemeentelijke monumenten-lijst opgesteld, waarop deze monumenten zijn geregistreerd en de waarde ervan is beschreven. In het bestemmingsplan“.*

\* **Zienswijze ondergetekende(n):** 2017 is het buurtschap nog zwaarder aangezet door alle woningen op dit buurtschap te markeren als gemeentelijk monument en heeft de gemeente Smalingerland het buurtschap gemarkeerd als **"belang voor de geschiedenis van Drachten"**.

Om (dubieuze) onduidelijke reden wordt hier in het nieuwe voorontwerp geen enkel woord meer over gerept of is er geen enkele verwijzing naar dit cultuurhistorisch buurtschap terug te vinden.

Ondergetekende(n) willen de raad dan ook nadrukkelijk vragen om dit cultuurhistorisch versus stedenbouwkundig objectief te laten her-beoordelen. Ons inziens hebben de voorgestelde wijzigingen (meters dichterbij het cultuurhistorisch buurtschap bouwen en de enorme bouwhoogte) een directe impact op de beleving en omgevingskwaliteit van het buurtschap en komt het landelijke karakter waarin het eerder bestemmingsplan aan linkt hierdoor ernstig in gevaar.

Ondergetekende(n) wil dan ook pleiten het huidige voorstel in het huidige bestemmingsplan 2013 te handhaven en mogelijk zelfs afschalen van maximaal 20 meter naar maximaal 12 meter over de gehele oostelijke zijde vanaf de bestaande bouw. Dit omdat de mogelijke nieuwbouw dan visueel niet waarneembaar is vanaf het buurtschap. De reeds eerdere uitbouw van 18 meter legt ook inmiddels zijn stempel op de belevingswaarde als het blad van de bomen is. Dit kan voorkomen worden door een maximale bouwhoogte van 12 meter af te geven.

#### **Zienswijze op plaatsing reclamezuil:**

In de eerdere gepresenteerde stukken werd er een verwijzing gemaakt naar een reclamezuil welke 30 + 5 meter zou worden. Op de eerder gepresenteerde sfeerbeelden 15 november 2019 is de reclamezuil te zien (zie sfeerimpressie, foto genomen 15 november 2019, bijgevoegd in de bijlage).

\* **Zienswijze ondergetekende(n):** Zowel in het voorontwerpbestemmingsplan als ontwerpbesluit omgevingsvergunning zien ondergetekende(n) dit niet expliciet omschreven, maar aangezien er meerdere zaken in het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan zijn verdwenen lijkt het ons zinvol zekerheidshalve hiervoor ook een zienswijze in te dienen.

De reclamezuil welke bijna gepositioneerd is op het cultuurhistorisch buurtschap (zie bijlage) heeft een enorme impact op de belevingswaarde van het buurtschap. Daarnaast heeft dit een grote impact voor het uitzicht van de omwonenden. Daarnaast is het de vraag of een dusdanige reclamezuil nog wel van deze tijd is, aangezien ons huidige tijdperk gedigitaliseerd is en reclame opduikt in APP's op het moment men langsrijd.

Vanuit een ruimtelijke studie, blijkt de paal enkel en alleen te zien te zijn vanuit 2 posities vanaf de N31 dat is op het viaduct omdat daar geen bomen staan en net na de afslag Drachten-Centrum, dan kan men de afslag niet meer af. De reclamezuil is niet zichtbaar van

de A7 door de omliggende gebouwen en groen. De reclamezuil gaat een enorme afbreukleveren voor omwonende en beleving van het buurtschap en toegang tot het kantorenpark en gaat nagenoeg geen revenu opleveren voor de uitbaters. Wat is dan het nut en toegevoegde waarde vragen wij ons af...

Uiteraard ben ik (zijn wij) bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Ik (wij) vertrouw(en) erop dat de in dit voorontwerpbestemmingsplan opgevoerde mogelijkheden worden teruggedraaid en dat een volgend voorontwerpbestemmingsplan wel een objectieve weergave vertegenwoordigd.

Met vriendelijke groeten,

De bewoners van het (cultuurhistorisch) buurtschap Ureterpvallaat

12-12-2019

**Bijlage:**



zien vanaf flat vanaf 7e verdieping (midden vd flat)



gezien vanaf flat vanaf bovenste verdieping

View 1 op reclamezuil vanaf viaduct



View 2, bord komt pas inzicht na de afslag Drachten-centrum





College van burgemeester en wethouders van de gemeente Smallingerland  
Postbus 10.000  
9200 HA Drachten

INGEKOMEN

16 DEC 2019

Drachten, 03 december 2019

SMALLINGERLAND

Onderwerp: Zienswijzen voorontwerpbestemmingsplan "Lavendelheide 4 in Drachten"  
NL.IMRO.0090.BP2019BKA005-0201

Geachte Raad,

Op 22 november 2019 heeft het college een voorontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken (waaronder een wijziging op het bestaande bestemmingsplan: Kantorenpark Drachten en bedrijvenpark Noordoostkwadrant, CODE 118603.03 / 11-06-13). Voor de verbouwing van een hotel op de locatie Lavendelheide 4 in Drachten (NL.IMRO.0900.OV2019BKA006-0301) ter kennisgeving aangeboden waarin de raad voornemens is hiervoor vergunning te verlenen.

Ondergetekende(n) zijn het niet eens met een aantal zaken die in dit voorontwerpbestemmingsplan staan omschreven / uitgewerkt. Het is ondergetekende(n) ook opgevallen dat er grote wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het bestaande en huidige bestemmingsplan: Kantorenpark Drachten en bedrijvenpark Noordoostkwadrant, CODE 118603.03 / 11-06-13.

Via deze brief willen wij graag een zienswijze verzoek indienen voor zowel de wijziging op het bestemmingsplan en de hieraan gerelateerde geplande verbouwing / nieuwbouwplannen van een hotel aan de Lavendelheide 4 in Drachten NL.IMRO.0900.OV2019BKA006-0301. De zienswijze op NL.IMRO.0090.BP2019BKA005-0201 staat in directe relatie tot de aanvraag NL.IMRO.0900.OV2019BKA006-0301.

Hier onderstaand de zienswijze uiteengezet op de wijziging voorontwerpbestemmingsplan NL.IMRO.0090.BP2019BKA005-0201.

**Zienswijze 1:** 1.1 Hoofdstuk 1 Inleiding, onderdeel 1.1 Aanleiding;  
Uitsnede regel 2; -Van der Valk Hotel Drachten heeft plannen om het bestaande hotel "te vergroten".-

15 November 2019 zijn omwonende uitgenodigd door de uitbater van het hotel om toelichting te krijgen op de plannen welke zijn toegelicht door de architect [REDACTED] van het bureau INBO te Heerenveen. Uit de gepresenteerde plannen blijkt dat het niet een vergroting is van bedrijfsactiviteit, maar **complete verplaatsing van alle bedrijfsactiviteiten d.m.v. nieuwbouw** op de bestaande kavel. Dit is tevens te herleiden uit de zinsnede in hoofdstuk 2, 2.2 Stedenbouwkundige onderbouwning: "Het nieuwe gebouw zal tevens fungeren als nieuw hoofdgebouw"... Maar in de aanvraag wordt het expliciet minder zwaar aangezet om hierop niet de aandacht te vestigen van o.a. de vergunningverleners.

\* **Zienswijze ondergetekende(n):** De regel impliceert "vergroten" maar feitelijk betreft het **nieuwbouw** en **ALLE** bedrijfsactiviteiten verplaatsen naar het nieuw te realiseren gebouw.

Dit heeft grote impact op de omwonenden. In de documenten wordt er gesproken over Leisure activiteiten, maar in het overleg 15 november is aangegeven door de uitbaters dit niet onder de huidige bedrijfsactiviteiten van het hotel te voegen, maar externe uitbaters te gaan zoeken en dit geldt tevens voor de bestaande hotelkamers aan de zijde van het transferium. Aangegeven is dat er een andere uitbater wordt gezocht voor het "goedkopere segment". De nieuwbouw heeft grote impact voor het cultuurhistorisch buurtschap en daarbij gepaarde overlast voor de omwonenden aldaar. Zeker als er een tweede "goedkoper" hotel bij gaat komen.

**Zienswijze 2:** Hoofdstuk 2, onderdeel 2.2 Stedenbouwkunde;

In het nieuwe voorstel wordt een aantal keer gesproken dat het bestaande bouw grotendeels wordt gehandhaafd. Dit staat haaks op het eerdere bestemmingsplan 2013, blz. 21 onderdeel Horeca: *"Na het gereedkomen van de nieuwbouw dient de oudbouw gesloopt te worden. Hiervoor is een sloopverplichting opgenomen in de regels, deze sloopverplichting is (gedeeltelijk) ook van toepassing in de bestemmingen "Groen" en "Verkeer - Verblijf"*.

Uit het overleg met de uitbater en architect 15 november 2019 blijkt dat voor de reeds bestaande panden, welke volledig vrijkomen na nieuwbouw geen nieuwe bestemming heeft gekregen of voor is gevonden. De uitbater en architect geven te kennen om de vrijgekomen bedrijfsruimte te verhuren aan externe partijen voor "andere" en/of vergelijkbare bedrijfsactiviteit(en) (te weten; hotel met andere uitbater voor de goedkopere doelgroep).

\* **Zienswijze ondergetekende(n):** Ondergetekende(n) zien geen goede onderbouwde reden, naast economisch voordeel voor de uitbaters om af te wijken van het oorspronkelijke plan om oudbouw niet te slopen. Ondergetekende(n) zien juist eerder een bedreiging / gemiste kans om de gedateerde oudbouw niet te slopen.

**Onderbouwing zienswijze ondergetekende(n):**

Vanuit eigen zienswijze zit stedenbouwkundig de bestaande oudbouw op een belangrijke zichtlocatie naast het nieuwe transferium. Het Transferium fungeert vanuit Groningen als nieuwe toegangspoort voor reizigers / bezoekers aan Drachten. De eerste indruk die de reizigers / bezoekers krijgen van Drachten is het zicht op de verouderde oudbouw van het bestaande hotel. Door akkoord te gaan met het niet afbreken van de gedateerde gebouwen zal dit de komende jaren de eerste indruk van reizigers zijn van Drachten.

Het is dan ook zeer opmerkelijk dat het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan deze kans niet uitlicht en de Gemeente Smallingerland hier objectief op wijst. Het is dan ook opmerkelijk te noemen dat de nieuwbouw achter de bestaande gebouwen te situeren. Uiteraard is het economisch een stuk voordeliger is om op open vrije grond te bouwen en niet eerst de gedateerde oudbouw af te breken, maar het is een enorme stedenbouwkundige kans om nieuwbouw op de voetprint van de reeds bestaande gebouwen te zetten. Hierdoor kan er een statement / eyecatcher gemaakt worden naast Transferium als "welkom" voor reizigers en bezoekers.

**Zienswijze 3:** Hoofdstuk 2, onderdeel 2.2 Stedenbouwkunde, laatste twee alinea's;

Uitsnede: *"Het feit dat het om een relatief wat hoger gebouw gaat is stedenbouwkundig aanvaardbaar vanwege de centrale ligging binnen het kantorenpark. De verder weg gelegen Tjaardaflats zijn fors hoger, namelijk circa 45 meter."*

*Geconcludeerd kan worden dat het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is binnen de inmiddels ontstane situatie van het kantorenpark."*

\* **Zienswijze ondergetekende(n):** Met de volgende zinssnede "*relatief wat hoger gebouw gaat is stedenbouwkundig aanvaardbaar*" wordt de nieuwe bouwhoogte van 30 meter oostelijk bedoeld dan de feitelijk **12 meter oostelijk** en 20 meter westelijk (richting het transferium) wat oorspronkelijk akkoord is bevonden in het huidige bestemmingsplan.

**Dit is een hoogteverschil van minimaal 18 meter oostelijk**, dit is **anderhalf keer** (1½ keer) zo hoog dan het reeds geldende bestemmingsplan. Graag zien ondergetekende een onderbouwing hoe de stedenbouwkundige dit "*relatief wat hoger gebouw stedenbouwkundig aanvaardbaar vindt*". Daarnaast komt de geplande nieuwbouw veel dichterbij het waardevolle cultuurhistorisch buurtschap Ureterpvallaat, dan eerder is afgegeven in het bestemmingsplan 2013.

Er wordt stedenbouwkundig een relatie gelegd tussen de hoge Tjaardaflats circa 45 meter en de nieuwbouw van 30 meter en er wordt **zonder** feitelijke en/of ruimtelijke onderbouwing geconcludeerd dat het initiatief aanvaardbaar is binnen de inmiddels ontstane situatie van het kantorenpark. Ondergetekende(n) wil de raad graag wijzen dat hierbij de impact op het waardevol cultuurhistorisch buurtschap buiten beschouwing (zeer opmerkelijk overigens) wordt gelaten. En/of impact voor de aangrenzende woningen vanuit zicht, lawaai en waardevermindering van de woningen. Bijna alle woningen moeten het vrije uitzicht inleveren doordat er een flat van 30 meter hoog wordt gepland.

Naast dat de nieuwbouw 18 meter hoger wordt komt het geheel meters dichterbij het buurtschap te liggen, wat directe nadelige gevolgen heeft op de cultuurhistorische beleving van het buurtschap. Aangemerkt in het bestemmingsplan 2013 (pagina 13: cultuurhistorie): "*Niettemin behoort het Ureterpvallaat als een belangrijk en te respecteren overblijfsel van een oude structuur van vaar- en landwegen rondom Drachten. Als restant van een buurtschap, met nog een landelijk karakter tussen de stedelijke bebouwing, is het van belang voor de geschiedenis van Drachten*".

Vanuit de zienswijze ondergetekende(n) is een flat van 30 meter hoog nu direct tegenover het cultuurhistorisch waardevol buurtschap stedenbouwkundig ruimtelijk **NIET** aanvaardbaar. Dit gaat direct ten koste van o.a. het "*landelijke karakter*".

Daarnaast vindt ondergetekende(n) dat er onvoldoende is gekeken naar de overige ruimtelijke impact op het kantorenpark m.b.t. de reeds aanwezige bouwkevels, welke nog niet vergeven zijn. Door 30 meter toe te staan, i.p.v. 12 meter voor het hotel, kan de gemeente een "precedent / voorrecht" creëren voor toekomstige ontwikkeling op het kantorenpark wat mogelijk onwenselijke situaties met zich mee kan brengen voor de gemeente Smallingerland.

O.a. tegenover het hotel liggen nog een aantal bouwkevels, waarom zouden toekomstige projectontwikkelaars ook niet insteken op kantoren van 30 meter hoog dan de 15 meter toegestaan "*omdat het ruimtelijk aanvaardbaar is binnen de inmiddels ontstane situatie van het kantorenpark*".

**Zienswijze 4:** 3.3 Gemeentelijke regeling en 4.6 Geluidshinder m.b.t. het terras;

In het meest oostelijke deel van het plan wordt een overkapte en verwarmd terras gesitueerd zodat gasten van de ochtendzon kunnen genieten en bij slecht weer, of avond en nacht toch gebruik van de terrasaccommodatie kunnen maken. Zowel onder het punt 3.3 Gemeentelijke regelingen als punt 4.6 Geluidshinder, wordt er geen toespitsing gemaakt richting de omliggende woningen en de geluidshinder.

Sterker nog hierbij de uitsnede uit het nieuwe voorontwerp 4.6 Geluidshinder: "De Wgh bepaalt dat de geluidsbelasting op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid. In veel gevallen is deze norm 48 dB.

Er worden **geen geluidsgevoelige bestemmingen** mogelijk gemaakt en er wordt ook geen weg aangelegd of gereconstrueerd. Gelet hierop is de Wet geluidhinder **niet** van toepassing".

\* **Zienswijze ondergetekende(n)**: 1 januari 2008 zijn specifieke eisen die gesteld worden aan de geluidsproductie voor veel soorten bedrijven gestandaardiseerd in het te kennen "Activiteitenbesluit". Hierin zijn o.a. de standaarden bepaald van type activiteit versus de daarbij te verwachten dB(A). Voor een restaurant is deze vastgesteld op 60-70 dB(A) en een rustig café/bar op 75-80 dB(A). Ten aanzien van terrassen is van belang dat het stemgeluid afkomstig van bezoekers op een onoverdekt en/of onverwarmd terras niet mag betrokken bij de totale geluidsproductie, echter zodra het verwarmd en/of overdekt is moet het geluid van bezoekers **WEL** worden meegenomen 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 wij dat de geluidsnorm zoals bovenstaand aangegeven van 48 dB(A) wel met hoge frequentie wordt overschreven en vragen hierom de gemeenteraad om hiervoor extra onderzoek te laten uitvoeren omdat het hotel zowel in hotelgasten wil groeien als in restaurantbezoekers, wat grote gevolgen heeft voor mogelijke geluidsoverlast omwonende.

**Zienswijze 5:** Hoofdstuk 4 omgevingsaspecten, alinea 1 en 4.1.2.

Uitsnede voorontwerp: "Het gaat hierbij om verschillende wettelijk verplicht te beschouwen aspecten en sectoraal beleid uit oogpunt van ruimtelijke ordening/planologie dan wel milieu bezien. De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan **stuit niet** op belemmeringen met betrekking **tot onderstaande omgevingsaspecten**. Er is dan ook volstaan met het voor zover noodzakelijk ingaan op het wettelijk kader en het eventueel benoemen van relevante aspecten met betrekking tot het plangebied".

Uitsnede 4.1.2 Cultuurhistorie: "Naast wetgeving op rijksniveau is ook in de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgelegd dat gemeenten in een ruimtelijk plan moeten aangeven op welke wijze het plan rekening houdt met cultuurhistorische elementen en structuren. Informatie over cultuurhistorische waarden is beschikbaar middels de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2) van Provinsje Fryslân. Wat betreft cultuurhistorie blijkt uit deze kaart dat er geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Daarnaast is er sprake van een situatie met bestaande bouwrechten. **Een regeling ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden wordt daarom niet nodig geacht**".

In vergelijking tot het reeds bestaande bestemmingsplan 2013: uitsnede blz. 13

*Cultuurhistorie*

"In cultuurhistorisch opzicht is in het plangebied met name de buurtschap Ureterp-vallaat van belang. In de 17de eeuw is dit vallaat ter plekke van een nieuw gegraven vaart ontstaan tussen de grietenijen Smalingerland en Opsterland. Eind jaren '60 van de vorige eeuw heeft het gebied door de demping van de omliggende vaarten een min of meer geïsoleerde ligging gekregen. Later werd dit versterkt door de aanleg van de omliggende infrastructuur en het Kantorenpark. Niettemin behoort het Ureterpvallaat als een belangrijk en te respecteren overblijfsel van een oude structuur van vaar- en landwegen rondom Drachten. Als restant van een buurtschap, met nog **een landelijk karakter** tussen de

stedelijke bebouwing, **is het van belang voor de geschiedenis van Drachten.**

Twee panden aan het Ureterpvallaat zijn gemeentelijke monumenten:

- Ureterpvallaat 1 (woonhuis met grutterij uit circa 1840);
- Ureterpvallaat 3 (boerderij van het kop-romptype uit circa 1875).

De gemeentelijke monumenten genieten bescherming op grond van de gemeente-lijke Monumentenverordening 2010. Hiervoor is een gemeentelijke monumenten-lijst opgesteld, waarop deze monumenten zijn geregistreerd en de waarde ervan is beschreven. In het bestemmingsplan“.

\* **Zienswijze ondergetekende(n):** 2017 is het buurtschap nog zwaarder aangezet door **alle woningen** op dit buurtschap te markeren als gemeentelijk monument en heeft de gemeente Smallingerland het buurtschap gemarkeerd als **"belang voor de geschiedenis van Drachten"**.

Om onduidelijke reden wordt hier in het nieuwe voorontwerp geen enkel woord meer over gerept of is er geen enkele verwijzing naar dit cultuurhistorisch buurtschap terug te vinden.

Ondergetekende(n) willen de raad dan ook nadrukkelijk vragen om dit cultuurhistorisch versus stedenbouwkundig objectief te laten her-beoordelen. Ons inziens hebben de voorgestelde wijzigingen (meters dichterbij het cultuurhistorisch buurtschap bouwen en de enorme bouwhoogte) een directe impact op de beleving en omgevingskwaliteit van het buurtschap en komt het landelijke karakter waarin het eerder bestemmingsplan aan linkt hierdoor ernstig in gevaar.

Zie ook het advies vanuit het Grutske op 'e Romte het ruimtelijke kwaliteitsplan in Fryslan, structuurvisie 2014 (vanaf blz. 139) een van de vele zinssnedes: *De langgerekte, lintvormige structuren van vaarten (o.a. Compagnonsvaarten) en wegen (met beplanting), met en zonder bebouwing, met haaks hierop de planmatig aangelegde verkaveling en wijken in de hoogveenontginningen en de daarin gelegen verveningsdorpen en -gehuchten. Bijzondere elementen binnen het intensieve systeem van vaarten en wijken zijn de Compagnonsvaarten, die vanaf de 16e eeuw zijn gegraven ten behoeve van de exploitatie van de veengebieden voor de turfwinning. Ook de daarbij horende kunst- en bouwwerken als sluizen en dienstwoningen, verwijzen gezamenlijk naar de grootschalige wijze van turfwinning en getuigen van een betekenisvolle economische en maatschappelijke ontwikkeling.*

Advies vanuit het structuurplan hoe om te gaan met deze kwaliteiten:

**Behoud versterkingen ontwikkeling van het overwegend open karakter, zodat onderscheid tussen dichte bebouwingslinten en strakke vaarten en wijken helder blijft en/of wordt. Behoud van het strakke, lineaire karakter van de vaarten en van de erbij horende -nog resterende- kunstwerken en dienstwoningen in hun karakteristieke verschijningsvorm.**

Ureterpvallaat staat letterlijk op de kaart gemarkeerd, hoe kan het nieuwe bestemmingsplan dan aangeven dat bescherming van cultuurhistorie niet nodig wordt geacht. Als zowel het reeds geleedende bestemmingsplan 2013 hier veel waarde aan toekent en andere documenten zoals de structuurvisie vanuit de provincie de cultuurhistorische waarde onderstreept, kan en mag het nieuwe bestemmingsplan hier niet zo over heen gaan.

Ondergetekende(n) wil dan ook pleiten het huidige voorstel in het huidige bestemmingsplan 2013 te handhaven en de maximaal 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. De reeds eerdere uitbouw van 18 meter legt ook inmiddels zijn stempel op de belevingswaarde als het blad van de bomen is. Dit kan voorkomen worden door een maximale bouwhoogte van 9 meter af te geven.

#### **Zienswijze op plaatsing reclamezuil:**

In de eerdere gepresenteerde stukken werd er een verwijzing gemaakt naar een reclamezuil welke 30 + 5 meter zou worden. Op de eerder gepresenteerde sfeerbeelden 15 november 2019 is de reclamezuil te zien (zie sfeerimpressie, foto genomen 15 november 2019, bijgevoegd in de bijlage).

\* **Zienswijze ondergetekende(n):** Zowel in het voorontwerpbestemmingsplan als ontwerpbesluit omgevingsvergunning zien ondergetekende(n) dit niet expliciet omschreven, maar aangezien er meerdere zaken in het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan zijn verdwenen lijkt het ons zinvol zekerheidshalve hiervoor ook een zienswijze in te dienen.

De reclamezuil welke bijna gepositioneerd is op het cultuurhistorisch buurtschap (zie bijlage) heeft een enorme impact op de belevingswaarde van het buurtschap. Daarnaast heeft dit een grote impact voor het uitzicht van de omwonenden. Daarnaast is het de vraag of een dusdanige reclamezuil nog wel van deze tijd is, aangezien ons huidige tijdperk gedigitaliseerd is en reclame opduikt in APP's op het moment men langsrijd.

Vanuit een ruimtelijke studie, blijkt de paal enkel en alleen te zien te zijn vanuit 2 posities vanaf de N31 dat is op het viaduct omdat daar geen bomen staan en net na de afslag Drachten-Centrum, dan kan men de afslag niet meer af. De reclamezuil is niet zichtbaar van de A7 door de omliggende gebouwen en groen. De reclamezuil gaat een enorme afbreukleveren voor omwonende en beleving van het buurtschap en toegang tot het kantorenpark en gaat nagenoeg geen revenu opleveren voor de uitbaters. Wat is dan het nut en toegevoegde waarde vragen wij ons af...

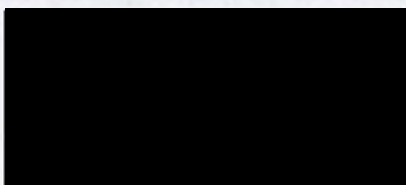
Uiteraard ben ik (zijn wij) bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Ik (wij) vertrouw(en) erop dat de in dit voorontwerpbestemmingsplan opgevoerde mogelijkheden worden teruggedraaid en dat een volgend voorontwerpbestemmingsplan wel een objectieve weergave vertegenwoordigd.

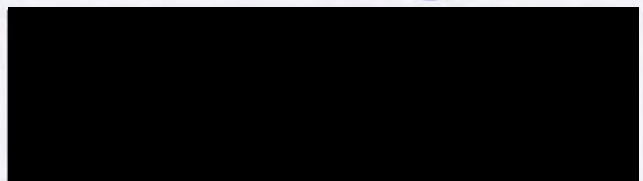
Met vriendelijke groeten,

De bewoners van het (cultuurhistorisch) buurtschap Ureterpvallaat

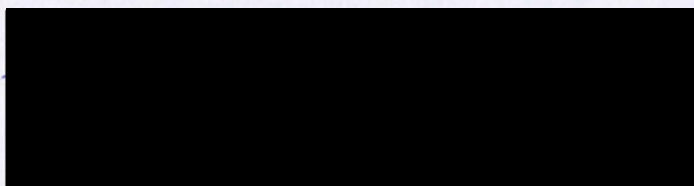
HANDTEKENING(EN) EN DATUMONDERTEKENING



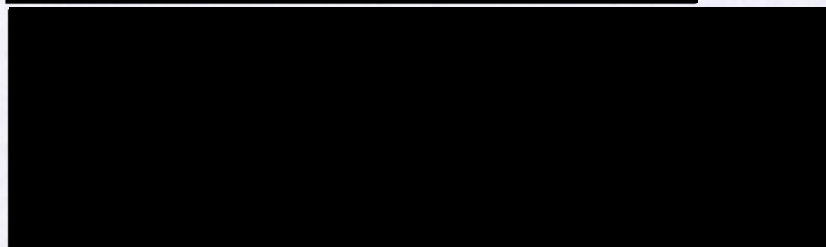
5-12-2019



UW NAAM



UW ADRES



BIJLAGE:



zien vanaf flat vanaf 7e verdieping (midden vd flat)



gezien vanaf flat vanaf bovenste verdieping

View 1 op reclamezuil vanaf viaduct





View 2, bord komt pas inzicht na de afslag Drachten-centrum



College van burgemeester en wethouders van de gemeente Smallingerland  
Postbus 10.000  
9200 HA Drachten

INGEKOMEN

16 DEC 2019

Drachten, 10 december 2019

SMALLINGERLAND

Onderwerp: Zienswijzen voorontwerpbestemmingsplan "Lavendelheide 4 in Drachten"  
NL.IMRO.0090.BP2019BKA005-0201

Geachte Raad,

Op 22 november 2019 heeft het college een voorontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken (waaronder een wijziging op het bestaande bestemmingsplan: Kantorenpark Drachten en bedrijvenpark Noordoostkwadrant, CODE 118603.03 / 11-06-13) voor de verbouwing van een hotel op de locatie Lavendelheide 4 in Drachten (NL.IMRO.0900.OV2019BKA006-0301) ter kennisgeving aangeboden waarin de raad voornemens is hiervoor vergunning te verlenen.

Ondergetekende(n) zijn het niet eens met een aantal zaken die in dit voorontwerpbestemmingsplan staan omschreven / uitgewerkt. Het is ondergetekende(n) ook opgevallen dat er grote wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het bestaande en huidige bestemmingsplan: Kantorenpark Drachten en bedrijvenpark Noordoostkwadrant, CODE 118603.03 / 11-06-13.

Via deze brief willen wij graag een zienswijze verzoek indienen voor zowel de wijziging op het bestemmingsplan en de hieraan gerelateerde geplande verbouwing / nieuwbouwplannen van een hotel aan de Lavendelheide 4 in Drachten NL.IMRO.0900.OV2019BKA006-0301. De zienswijze op NL.IMRO.0090.BP2019BKA005-0201 staat in directe relatie tot de aanvraag NL.IMRO.0900.OV2019BKA006-0301.

Hier onderstaand de zienswijze uiteengezet op de wijziging voorontwerpbestemmingsplan NL.IMRO.0090.BP2019BKA005-0201.

**Zienswijze 1:** 1.1 Hoofdstuk 1 Inleiding, onderdeel 1.1 Aanleiding;  
Uitsnede regel 2; -Van der Valk Hotel Drachten heeft plannen om het bestaande hotel "te vergroten".-

15 November 2019 zijn omwonende uitgenodigd door de uitbater van het hotel om toelichting te krijgen op de plannen welke zijn toegelicht door de architect [REDACTED] van het bureau INBO te Heerenveen. Uit de gepresenteerde plannen blijkt dat het niet een vergroting is van bedrijfsactiviteit, maar **complete verplaatsing van alle bedrijfsactiviteiten d.m.v. nieuwbouw** op de bestaande kavel. Dit is tevens te herleiden uit de zinsnede in hoofdstuk 2, 2.2 Stedenbouwkundige onderbouwning: "Het nieuwe gebouw zal tevens fungeren als nieuw hoofdgebouw"... Maar in de aanvraag wordt het expliciet minder zwaar aangezet om hierop niet de aandacht te vestigen van o.a. de vergunningverleners.

\* **Zienswijze ondergetekende(n):** De regel impliceert "vergroten" maar feitelijk betreft het **nieuwbouw** en **ALLE** bedrijfsactiviteiten verplaatsen naar het nieuw te realiseren gebouw. De lege gekomen panden worden later aan externen onderverhuurd als goedkoper

hotel en "leisure" activiteiten. Dit heeft grote impact op de omwonenden. In de documenten wordt er gesproken over Leisure activiteiten, maar in het overleg 15 november is aangegeven door de uitbaters dit niet onder de huidige bedrijfsactiviteiten van het hotel te voegen, maar **externe uitbaters** te gaan zoeken en dit geldt tevens voor de bestaande hotelkamers aan de zijde van het transferium. Aangegeven is dat er een andere uitbater wordt gezocht voor het "goedkopere segment". De nieuwbouw heeft grote impact voor het cultuurhistorisch buurtschap en daarbij gepaarde overlast voor de omwonenden aldaar (visueel vanwege de enorme bouwhoogte **30 meter i.p.v. de nu toegestaane 12 meter** en geluidsoverlast doordat men het gehele terras verplaatst en overdekt zodat deze van s' ochtens vroeg tot s' avondslaat gebruikt kan worden).

**Zienswijze 2:** Hoofdstuk 2, onderdeel 2.2 Stedenbouwkunde;

In het nieuwe voorstel wordt een aantal keer gesproken dat het bestaande bouw grotendeels wordt gehandhaafd. Dit staat haaks op het eerdere bestemmingsplan 2013, blz. 21 onderdeel Horeca: *"Na het gereedkomen van de nieuwbouw dient de oudbouw gesloopt te worden. Hiervoor is een sloopverplichting opgenomen in de regels, deze sloopverplichting is (gedeeltelijk) ook van toepassing in de bestemmingen "Groen" en "Verkeer - Verblijf"*.

Uit het overleg met de uitbater en architect 15 november 2019 blijkt dat voor de reeds bestaande panden, welke volledig vrijkomen na nieuwbouw geen nieuwe bestemming heeft gekregen of voor is gevonden. Er blijft geen enkele bedrijfsactiviteit in de huidige bebouwing achter, alle activiteit wordt 100% verplaatst naar de nieuwbouw. De uitbater en architect geven te kennen om de vrijgekomen bedrijfsruimte te verhuren aan externe partijen voor "andere" en/of vergelijkbare bedrijfsactiviteit(en) (te weten; hotel met andere uitbater voor de goedkopere doelgroep).

\* **Zienswijze ondergetekende(n):** Ondergetekende(n) zien geen goede onderbouwde redenen, naast economisch voordeel voor de uitbaters om af te wijken van het oorspronkelijke plan om oudbouw niet te slopen. Ondergetekende(n) zien juist eerder een bedreiging / gemiste kans om de gedateerde oudbouw niet te slopen.

**Onderbouwing zienswijze ondergetekende(n):**

Vanuit eigen zienswijze zit stedenbouwkundig de bestaande oudbouw op een belangrijke zichtlocatie naast het nieuwe transferium. Het Transferium fungeert vanuit Groningen als nieuwe toegangspoort voor reizigers / bezoekers aan Drachten. De eerste indruk die de reizigers / bezoekers krijgen van Drachten is het zicht op de verouderde oudbouw van het bestaande hotel. Door akkoord te gaan met het niet afbreken van de gedateerde gebouwen zal dit de komende jaren de eerste indruk van reizigers zijn van Drachten. Laten we nu voorkomen dat de zelfde situatie wordt gecreëerd als nu van toepassing op de Eikensingel, waarbij het vervallen "hotel / hostel" De Stijl een eerste indruk van Drachten is bij binnenkomst.

Het is dan ook zeer opmerkelijk dat het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan deze kans niet uitlicht en de Gemeente Smalingerland hier objectief op wijst in de stedenbouwkundige verkenning. Het is dan ook opmerkelijk te noemen dat de nieuwbouw achter de bestaande gebouwen te situeren. Uiteraard is het economisch een stuk voordeliger is om op open vrije grond te bouwen en niet eerst de gedateerde oudbouw af te breken, maar het is een enorme stedenbouwkundige kans om nieuwbouw op de voetprint van de reeds bestaande gebouwen te zetten. Hierdoor kan er een statement / eyecatcher gemaakt worden naast Transferium als "welkom" voor reizigers en bezoekers.

In een eerder stadium dit jaar is er ook een verkennend ontwerp gepresenteerd met hoogbouw op de locatie van de bowlingbaan. In de media is te kennen geven dat dit vanuit economische aspecten niet haalbaar zou zijn omdat het contract dan afgekocht dient te worden. Nu blijkt uit navraag bij de bowlingbaan dat deze zeer recent een nieuw contract van 7 jaar heeft afgesloten met de uitbater (het Hotel). Of dit nu een ongelukkige samenloop van omstandigheden is niet bekend, maar dat hiervoor ons uitzicht, nachtrust en cultuurhistorie moet wijken, is ons inziens zeker een stap te ver.

Als omwonenden zijn wij zeker niet tegen uitbreiding en vernieuwing en snappen heel goed dat groei ook goed is voor werkgelegenheid en recreatie in Drachten. Maar stedenbouwkundig zijn er veel betere opties, welke niet haaks staan op het huidige bestemmingsplan, de huidige historische waarden, zicht en rust van omwonenden, maar iets meer inspanning of creativiteit kosten. Opties zoals bouwen op de bestaande voetprint door o.a. de bowling te verplaatsen of ten zuidelijk op braakliggend terrein aan de Kraaiheide, of parkeren te verplaatsen en bouwen op de "Carpool Drachten". Uiteraard heeft dit ook impact, maar hiermee gaat cultuurhistorie niet verloren, hebben direct omwonenden geen overlast, geen waarde vermindering van woningkapitaal en kan het hotel groeien zonder overlast te veroorzaken.

**Zienswijze 3:** Hoofdstuk 2, onderdeel 2.2 Stedenbouwkunde, laatste twee alinea's;

Uitsnede: *"Het feit dat het om een relatief wat hoger gebouw gaat is stedenbouwkundig aanvaardbaar vanwege de centrale ligging binnen het kantorenpark. De verder weg gelegen Tjaardaflats zijn fors hoger, namelijk circa 45 meter.*

*Geconcludeerd kan worden dat het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is binnen de inmiddels ontstane situatie van het kantorenpark."*

\* **Zienswijze ondergetekende(n):** Met de volgende zinssnede *"relatief wat hoger gebouw gaat is stedenbouwkundig aanvaardbaar"* wordt de nieuwe bouwhoogte van 30 meter oostelijk bedoeld dan de feitelijk **12 meter oostelijk** en 20 meter westelijk (richting het transferium) wat oorspronkelijk akkoord is bevonden in het huidige bestemmingsplan.

**Dit is een hoogteverschil van minimaal 18 meter oostelijk**, dit is **anderhalf keer** (1½ keer) zo hoog dan het reeds geldende bestemmingsplan. Graag zien ondergetekende een onderbouwing hoe de stedenbouwkundige dit *"relatief wat hoger gebouw stedenbouwkundig aanvaardbaar vindt"*. Daarnaast komt de geplande nieuwbouw veel dichterbij het waardevolle cultuurhistorisch buurtschap Ureterpvallaat, dan eerder is afgegeven in het bestemmingsplan 2013.

Er wordt stedenbouwkundig een relatie gelegd tussen de hoge Tjaardaflats circa 45 meter en de nieuwbouw van 30 meter en wordt er geconcludeerd dat het initiatief aanvaardbaar is binnen de inmiddels ontstane situatie van het kantorenpark. Ondergetekende(n) wil de raad graag wijzen dat **opmerkelijk** hierbij de impact op het waardevol cultuurhistorisch buurtschap buiten beschouwing wordt gelaten. En/of impact voor de aangrenzende woningen vanuit zicht, lawaai en waardevermindering van het vastgoed. Alle woningen aan het buurtschap moeten het vrije uitzicht inleveren doordat er een flat van 30 meter hoog wordt gepland.

Naast dat de nieuwbouw 18 meter hoger wordt komt het geheel meters dichterbij het buurtschap te liggen, wat directe nadelige gevolgen heeft op de cultuurhistorische beleving van het buurtschap. Aangemerkt in het bestemmingsplan 2013 (pagina 13: cultuurhistorie):

*"Niettemin behoort het Ureterpvalleat als een belangrijk en te respecteren overblijfsel van een oude structuur van vaar- en landwegen rondom Drachten. Als restant van een buurtschap, met nog een landelijk karakter tussen de stedelijke bebouwing, **is het van belang voor de geschiedenis van Drachten**".*

Vanuit de zienswijze ondergetekende(n) is een flat van 30 meter hoog nu direct tegenover het cultuurhistorisch waardevol buurtschap stedenbouwkundig ruimtelijk **NIET** aanvaardbaar. Dit gaat direct ten koste van o.a. het "landelijke karakter". Daarnaast is het in eerdere plannen vastgelegd als belang voor de geschiedenis van Drachten, hoe kan het dan zijn dat hier geen woord meer over gerept wordt in het nieuwe voorontwerp. Hoogst opmerkelijk te noemen en ondergetekende(n) stelt zich persoonlijk de vraag of het voorontwerp bestemmingsplan objectief is opgesteld en/of van voldoende kwaliteit is om dit door de raad te laten accorderen.

Daarnaast vindt ondergetekende(n) dat er onvoldoende is gekeken naar de overige ruimtelijke impact op het kantorenpark m.b.t. de reeds aanwezige bouwkavels, welke nog niet vergeven zijn. Door 30 meter toe te staan, i.p.v. 12 meter voor het hotel, kan de gemeente een "precedent / voorrecht" creëren voor toekomstige ontwikkeling op het kantorenpark wat mogelijk onwenselijke situaties met zich mee kan brengen voor de gemeente Smallingerland.

O.a. tegenover het hotel liggen nog een aantal bouwkavels, waarom zouden toekomstige projectontwikkelaars ook niet insteken op kantoren van 30 meter hoog dan de 15 meter toegestaan "omdat het ruimtelijk aanvaardbaar is binnen de inmiddels ontstane situatie van het kantorenpark".

Nu schijnt de bouwkavel tegenover het hotel aan de Lavendelheide (tegenover de Tesla superchargers) ook aangekocht te zijn door het hotel om hier een parkeerterrein van te maken. Graag willen ondergetekende(n) de gemeente Smallingerland vragen hieromtrent ook afspraken te maken m.b.t. afscherming doormiddel van een grondwal van minimaal 2½ meter hoog en voorzien van wintergroene planten zoals ook rondom de reeds bestaande parkeerplaats. Zodat dit enigszins aan het zicht (lichtvervuiling avond en nacht) wordt onttrokken.

**Zienswijze 4:** 3.3 Gemeentelijke regeling en 4.6 Geluidshinder m.b.t. het terras;

In het meest oostelijke deel van het plan wordt een overkapte en verwarmd terras gesitueerd zodat gasten van de ochtendzon kunnen genieten en bij slecht weer, of avond en nacht toch gebruik van de terrasaccommodatie kunnen maken. Zowel onder het punt 3.3 Gemeentelijke regelingen als punt 4.6 Geluidshinder, wordt er geen toespitsing gemaakt richting de omliggende woningen en de geluidshinder.

Sterker nog hierbij de uitsnede uit het nieuwe voorontwerp 4.6 Geluidshinder: "De Wgh bepaalt dat de geluidsbelasting op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid. In veel gevallen is deze norm 48 dB.

*Er worden geen geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt en er wordt ook geen weg aangelegd of gereconstrueerd. Gelet hierop is de Wet geluidhinder **niet** van toepassing".*

\* **Zienswijze ondergetekende(n):** 1 januari 2008 zijn specifieke eisen die gesteld worden aan de geluidsproductie voor veel soorten bedrijven gestandaardiseerd in het te kennen "Activiteitenbesluit". Hierin zijn o.a. de standaarden bepaald van type activiteit versus de

daarbij te verwachten dB(A). Voor een restaurant is deze vastgesteld op 60-70 dB(A) en een rustig café/bar op 75-80 dB(A). Ten aanzien van terrassen is van belang dat het stemgeluid afkomstig van bezoekers op een onoverdekt en/of onverwarmd terras niet mag betrokken bij de totale geluidsproductie, echter zodra het verwarmd en/of overdekt is moet het geluid van bezoekers **WEL** worden meegenomen 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 wij dat de geluidsnorm zoals bovenstaand aangegeven van 48 dB(A) wel met hoge frequentie wordt overschreven en vragen hierom de gemeenteraad om hiervoor extra onderzoek te laten uitvoeren omdat het hotel zowel in hotelgasten wil groeien als in restaurantbezoekers, wat grote gevolgen heeft voor geluidsoverlast omwonende.

**Zienswijze 5:** Hoofdstuk 4 omgevingsaspecten, alinea 1 en 4.1.2.

Uitsnede voorontwerp: "Het gaat hierbij om verschillende wettelijk verplicht te beschouwen aspecten en sectoraal beleid uit oogpunt van ruimtelijke ordening/planologie dan wel milieu bezien. De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan stuit niet op belemmeringen met betrekking tot onderstaande omgevingsaspecten. Er is dan ook volstaan met het voor zover noodzakelijk ingaan op het wettelijk kader en het eventueel benoemen van relevante aspecten met betrekking tot het plangebied".

Uitsnede 4.1.2 Cultuurhistorie: "Naast wetgeving op rijksniveau is ook in de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgelegd dat gemeenten in een ruimtelijk plan moeten aangeven op welke wijze het plan rekening houdt met cultuurhistorische elementen en structuren. Informatie over cultuurhistorische waarden is beschikbaar middels de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2) van Provinsje Fryslân. Wat betreft cultuurhistorie blijkt uit deze kaart dat er geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Daarnaast is er sprake van een situatie met bestaande bouwrechten. Een regeling ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden wordt daarom niet nodig geacht".

In vergelijking tot het reeds bestaande bestemmingsplan 2013: uitsnede blz. 13, zie onderstaande:

*Cultuurhistorie*

"In cultuurhistorisch opzicht is in het plangebied met name de buurtschap Ureterp-vallaat van belang. In de 17de eeuw is dit vallaat ter plekke van een nieuw gegraven vaart ontstaan tussen de grietenijen Smallingerland en Opsterland. Eind jaren '60 van de vorige eeuw heeft het gebied door de demping van de omliggende vaarten een min of meer geïsoleerde ligging gekregen. Later werd dit versterkt door de aanleg van de omliggende infrastructuur en het Kantorenpark. Niettemin behoort het Ureterpvallaat als een belangrijk en te respecteren overblijfsel van een oude structuur van vaar- en landwegen rondom Drachten. Als restant van een buurtschap, met nog een landelijk karakter tussen de stedelijke bebouwing, is het van belang voor de geschiedenis van Drachten.

Twee panden aan het Ureterpvallaat zijn gemeentelijke monumenten:

- Ureterpvallaat 1 (woonhuis met grutterij uit circa 1840);
- Ureterpvallaat 3 (boerderij van het kop-romptype uit circa 1875).

De gemeentelijke monumenten genieten bescherming op grond van de gemeentelijke Monumentenverordening 2010. Hiervoor is een gemeentelijke monumenten-lijst opgesteld, waarop deze monumenten zijn geregistreerd en de waarde ervan is beschreven. In het bestemmingsplan".

\* **Zienswijze ondergetekende(n):** 2017 is het buurtschap nog zwaarder aangezet door **alle woningen** op dit buurtschap te markeren als gemeentelijk monument en heeft de gemeente Smallingerland het buurtschap gemarkeerd als **"belang voor de geschiedenis van Drachten"**.

Om onduidelijke reden wordt hier in het nieuwe voorontwerp geen enkel woord meer over gerept of is er geen enkele verwijzing naar dit cultuurhistorisch buurtschap terug te vinden.

Ondergetekende(n) willen de raad dan ook nadrukkelijk vragen om dit cultuurhistorisch versus stedenbouwkundig objectief te laten her-beoordelen. Ons inziens hebben de voorgestelde wijzigingen (meters dichterbij het cultuurhistorisch buurtschap bouwen en de enorme bouwhoogte) een directe impact op de beleving en omgevingskwaliteit van het buurtschap en komt het landelijke karakter waarin het eerder bestemmingsplan aan linkt hierdoor ernstig in gevaar.

Zie ook het advies vanuit het Grutske op 'e Romte het ruimtelijke kwaliteitsplan in Fryslan, structuurvisie 2014 (vanaf blz. 139) een van de vele zinssnedes: *De langgerekte, lintvormige structuren van vaarten (o.a. Compagnonsvaarten) en wegen (met beplanting), met en zonder bebouwing, met haaks hierop de planmatig aangelegde verkaveling en wijken in de hoogveenontginningen en de daarin gelegen verveningsdorpen en -gehuchten. Bijzondere elementen binnen het intensieve systeem van vaarten en wijken zijn de Compagnonsvaarten, die vanaf de 16e eeuw zijn gegraven ten behoeve van de exploitatie van de veengebieden voor de turfwinning. Ook de daarbij horende kunst- en bouwwerken als sluizen en dienstwoningen, verwijzen gezamenlijk naar de grootschalige wijze van turfwinning en getuigen van een betekenisvolle economische en maatschappelijke ontwikkeling.*

Advies vanuit het structuurplan hoe om te gaan met deze kwaliteiten:

*Behoud versterkingen ontwikkeling van het overwegend open karakter, **zodat onderscheid tussen dichte bebouwingslinten en strakke vaarten en wijken helder blijft en/of wordt. Behoud van het strakke, lineaire karakter van de vaarten en van de erbij horende -nog resterende- kunstwerken en dienstwoningen in hun karakteristieke verschijningsvorm.***

Ureterpvallaat staat letterlijk op de kaart gemarkeerd, hoe kan het nieuwe bestemmingsplan dan aangeven dat bescherming van cultuurhistorie niet nodig wordt geacht. Als zowel het reeds geleedende bestemmingsplan 2013 hier veel waarde aan toekent en andere documenten zoals de structuurvisie vanuit de provincie de cultuurhistorische waarde onderstreept, kan en mag het nieuwe bestemmingsplan hier niet zo over heen gaan. Op het cultuurhistorisch Ureterpvallaat staat nog een oorspronkelijke sluiswachterswoning (dienstwoning), recht hier tegenover wil het hotel nieuwbouw plegen in de vorm van een flat van 30 meter hoog, dit staat haaks op het advies "onderscheid van het overwegende open karakter"...

Ondergetekende(n) wil dan ook pleiten het huidige voorstel in het huidige bestemmingsplan 2013 te handhaven en de maximaal 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. De reeds eerdere uitbouw van 18 meter legt ook inmiddels zijn stempel op de belevingswaarde als het blad van de bomen is. Dit kan voorkomen worden door een maximale bouwhoogte van 9 meter af te geven.

**Zienswijze op plaatsing reclamezuil:**

In de eerdere gepresenteerde stukken werd er een verwijzing gemaakt naar een reclamezuil welke 30 + 5 meter zou worden. Op de eerder gepresenteerde sfeerbeelden is de reclamezuil te zien (zie sfeerimpressie, bijgevoegd in de bijlage).

\* **Zienswijze ondergetekende(n):** Zowel in het voorontwerpbestemmingsplan als ontwerpbesluit omgevingsvergunning zien ondergetekende(n) dit niet expliciet omschreven, maar aangezien er meerdere zaken in het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan zijn verdwenen lijkt het ons zinvol zekerheidshalve hiervoor ook een zienswijze in te dienen.

De reclamezuil welke bijna gepositioneerd is op het cultuurhistorisch buurtschap (zie bijlage) heeft een enorme impact op de belevingswaarde van het buurtschap. Daarnaast heeft dit een grote impact voor het uitzicht van de omwonenden. Daarnaast is het de vraag of een dusdanige reclamezuil nog wel van deze tijd is, aangezien ons huidige tijdperk gedigitaliseerd is en reclame opduikt in APP's op het moment men langsrijd.

Vanuit een ruimtelijke studie, blijkt de paal enkel en alleen te zien te zijn vanuit 2 posities vanaf de N31 dat is op het viadiact omdat daar geen bomen staan en net na de afslag Drachten-Centrum, dan kan men de afslag niet meer af. De reclamezuil is niet zichtbaar van de A7 door de omliggende gebouwen en groen. De reclamezuil gaat een enorme afbreukleveren voor omwonende en beleving van het buurtschap en toegang tot het kantorenpark en gaat nagenoeg geen revenu opleveren voor de uitbaters. Wat is dan het nut en toegevoegde waarde vragen wij ons af...

Uiteraard ben ik (zijn wij) bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Ik (wij) vertrouw(en) erop dat de in dit voorontwerpbestemmingsplan opgevoerde mogelijkheden worden teruggedraaid en dat een volgend voorontwerpbestemmingsplan wel een objectieve weergave vertegenwoordigd.

Met vriendelijke groeten,

De bewoners van het (cultuurhistorisch) buurtschap Ureterpvallaat

HANDTEKENING(EN) EN DATUMONDERTEKENING

UW NAAM

UW ADRES



BIJLAGE:



zien vanaf flat vanaf 7e verdieping (midden vd flat)



gezien vanaf flat vanaf bovenste verdieping

View 1 enige zichtmoment op reclamezuil vanaf viaduct, voor de rest is het zicht afgeblokt door opgaand groen



View 2, bord komt pas inzicht na de afslag Drachten-centrum



College van burgemeester en wethouders van de gemeente Smallingerland  
Postbus 10.000  
9200 HA Drachten

Drachten, 18 december 2019

Onderwerp: Zienswijzen voorontwerpbestemmingsplan "Lavendelheide 4 in Drachten" **NL.IMRO.0090.BP2019BKA005-0201**

Geacht College,

Op 20 november 2019 heeft het college een voorontwerp bestemmingsplan met verwijzing naar **NL.IMRO.0090.BP2019BKA005-0201** in Actief gepubliceerd.

Ondergetekenden zijn het niet eens met een aantal zaken die in dit voorontwerpbestemmingsplan staan omschreven/uitgewerkt. Het is ons ook opgevallen dat er grote wijzigingen (weggelaten onderwerpen\*) zijn aangebracht ten opzichte van het huidige bestemmingsplan: Kantorenpark Drachten en bedrijvenpark Noordoostkwadrant, CODE 118603.03 /11-06-13.

Via deze brief willen wij graag een zienswijze verzoek indienen voor zowel de wijziging op het bestemmingsplan en de hieraan gerelateerde geplande verbouwing/nieuwbouwplannen van een hotel aan de Lavendelheide 4 in Drachten NL.IMRO.0900.OV2019BKA006-0201.

### **Ref. 1.1 Hoofdstuk 1 Inleiding, onderdeel 1.1 Aanleiding;**

Uitsnede regel 2; -Van der Valk Hotel Drachten heeft plannen om het bestaande hotel "te vergroten".-

#### **❖ Zienswijze ondergetekenden:**

15 November 2019 zijn omwonenden uitgenodigd door de directeur Langebeek van het hotel om toelichting te krijgen op de plannen welke zijn toegelicht door de architect [REDACTED] van het bureau INBO te Heerenveen. Uit de gepresenteerde plannen blijkt dat het niet een vergroting is van bedrijfsactiviteit, maar complete verplaatsing **van alle** bedrijfsactiviteiten d.m.v. **nieuwbouw** op de bestaande kavel. Dit is tevens te herleiden uit de zinsnede in hoofdstuk 2, 2.2 Stedenbouwkundige onderbouwing: "*Het nieuwe gebouw zal tevens fungeren als nieuw hoofdgebouw*"... Maar in de aanvraag wordt het expliciet minder zwaar aangezet om hierop niet de aandacht te vestigen van o.a. de vergunningverleners.

De regel impliceert "**vergroten**" maar feitelijk betreft het hier **nieuwbouw** en **ALLE bedrijfsactiviteiten verplaatsen naar het nieuw te realiseren gebouw.** Dit heeft grote impact op de omwonenden.

### **Ref. 1.3 Juridisch planologisch kader**

De locatie heeft in dit bestemmingsplan de bestemming "Horeca". De voor horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor

- 1. een hotel, tevens voor congressen en evenementen;
- 2. restauratieve voorzieningen;
- 3. bowlinghal.

Er is sprake van een overschrijding van het bouwvlak aan de noordzijde en de bouwhoogte van 30 meter past niet binnen de bestaande regels.

De strijdigheden zou de gemeente Smallingerland met een Wabo-vergunning kunnen oplossen (kruimelgeval), maar voor een zorgvuldige beoordeling biedt een bestemmingsplan doorgaans een beter kader. Van der Valk Hotel Drachten kiest ervoor om beide procedures te doorlopen.

#### **❖ Zienswijze ondergetekenden:**

In de documenten wordt er ook gesproken over Leisure activiteiten, maar in het overleg van 15 november is aangegeven door de directeur dit niet onder de huidige bedrijfsactiviteiten van het hotel te voegen, maar externe uitbaters te gaan zoeken. Aangegeven is ook dat er een andere uitbater wordt gezocht voor het "goedkopere segment". Voor het hotel werd een vergelijking door de directeur gemaakt met het Marathon Hotel.

De nieuwbouw heeft grote impact voor het cultuurhistorisch buurtschap en daarbij gepaarde overlast voor de omwonenden aldaar. Zeker als er een tweede "goedkoper" hotel erbij gaat komen.

In dit kader is het artikel in het Financieel dagblad van 24 oktober j.l. aangaande "Hotelgigant Van der Valk ziet brood in exploitatie grootschalige "polenparken" interessant".

Leisure, een andere nieuwe activiteit naast de twee hotels en de bestaande bowlingbaan, betekent dat er direct vier activiteiten op deze locatie zijn te weten voor:

- 1. een hotel Van der Valk, tevens voor congressen en evenementen;
- 2. Een "goedkoop" (Marathon stijl/polen) hotel
- 3. restauratieve voorzieningen passend bij 1
- 4. restauratieve voorzieningen, incl. keuken, passend bij 2
- 5. Leisure
- 6. bowlinghal.

Aangaande Leisure, wat wordt hiermee bedoeld en welke concrete activiteit komt hier direct? Een casino is uitgesloten, maar welke activiteit dan wel?

Aangaande de maatvoering, de overschrijding van het bouwvlak aan de noordzijde wordt niet genoemd\*, de bouwhoogte van 30 meter wel.

Metingen onzerzijds tussen maatvoering in bestemmingsplan 2013 en dit voorstel komen uit op minimaal 25 meter dichterbij (110 – 95 meter).

Op 13 november is de geplande verbouwing/ nieuwbouwplannen van een hotel aan de Lavendelheide 4 in Drachten NL.IMRO.0900.OV2019BKA006-0301 (Wabo-vergunning) aangevraagd.

Naar onze mening is hier geen sprake van "kruimelgeval", voor het overige maakt de inhoud van onze zienswijze tegen NL.IMRO.0900.OV2019BKA006-0301 een integraal onderdeel uit van deze zienswijze tegen NL.IMRO.0900.OV2019BKA006-0201.

### **Ref. Hoofdstuk 2, onderdeel 2.1 Planvoornemen**

.... Het huidige complex blijft nagenoeg in zijn totaliteit bestaan.

#### **❖ Zienswijze ondergetekenden:**

Een bevestiging van de uitspraak van de directeur op 15 november j.l. dat er, na afbraak van de piramide, een "compleet" hotel overblijft werd ons op de tekening getoond. Naast de hotelvleugel blijven ook de keuken, de ontbijtzaal en de bar/brasserie volledig intact. Wat niet in het voorstel bestemmingsplan wordt gesteld is dat er sprake kan zijn van meerdere uitbaters.

### **Ref. Hoofdstuk 2, onderdeel 2.2 Stedenbouwkunde;**

Van der Valk is voornemens een nieuw gebouw te realiseren met hotelkamers, vergaderzalen en een restaurant. Het nieuwe gebouw zal tevens fungeren als nieuw hoofdgebouw met hierin de receptie voor zowel het nieuwe als het bestaande programma.

Het nieuwe gebouw is oostelijk van de bestaande en overwegend te handhaven bebouwing gesitueerd. Het nieuwe gebouw wordt verbonden met de bestaande hotelvleugel door middel van een loopbrug op de eerste verdieping

#### **❖ Zienswijze ondergetekenden:**

In het nieuwe voorstel wordt een aantal malen gesteld dat het bestaande bouw grotendeels wordt gehandhaafd. Dit staat haaks op het eerdere bestemmingsplan 2013, blz. 21 onderdeel Horeca: *"Na het gereedkomen van de nieuwbouw dient de oudbouw gesloopt te worden. Hiervoor is een sloopverplichting opgenomen in de regels, deze sloopverplichting is (gedeeltelijk) ook van toepassing in de bestemmingen "Groen" en "Verkeer - Verblijf"*. We zien geen goede onderbouwde redenen, naast economisch voordeel voor de uitbaters om af te wijken van het oorspronkelijke plan om alle oudbouw niet te slopen. We zien juist eerder een bedreiging/gemiste kans om de gedateerde oudbouw niet volledig te slopen.

De bestaande oudbouw zit op een belangrijke zichtlocatie naast het nieuwe transferium. Het Transferium fungeert als nieuwe toegangspoort voor reizigers/bezoekers aan Drachten. De eerste indruk die zij krijgen van Drachten is het zicht op de verouderde resterende oudbouw van het bestaande hotel. Door niet bouwen op de plek van de huidige bowling, zoals eerdere plannen, blijven zij ook langdurig zicht houden op de aluminiumkleurige plaatstalen gevel bekleding van het iets hogere deel van het gebouw ten oosten van de

nieuwbouw. Hier zou, vanuit eerdere plannen, het hoofgebouw worden gerealiseerd.

Hoe past het niet afbreken van alle gedateerde gebouwen in de Welstandnota en reclamenota 2014? (**Hoofdstuk 3.1 Algemeen Gemeentelijk beleid**) ?

De piramide, al sinds 1979 een landmark, wordt echter wel afgebroken.

Het is dan ook zeer opmerkelijk dat het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan deze kans niet uitlicht en de Gemeente Smallingerland hier objectief op wijst. Het is opmerkelijk dat de nieuwbouw achter de bestaande gebouwen staat gesitueerd. Uiteraard is het economisch een stuk voordeliger is om op open vrije grond te bouwen en niet eerst de gedateerde oudbouw af te breken.

### **Ref. Hoofdstuk 2, onderdeel 2.2 Stedenbouwkunde,**

..... en grotendeels binnen het bijbehorende bouwvlak. Het nieuwe bouwvolume komt in noordelijke richting gedeeltelijk buiten het bouwvlak en daarnaast wijkt de bouwhoogte af; nu wordt deze op maximaal 30 meter gezet in plaats van 15 respectievelijk 12 meter binnen het bestaande bestemmingsplan.

De groen en water invulling vormen ook in de nieuwe situatie een goede overgang met de aangrenzende ruimtes langs het Ureterpvallaat.

en laatste twee alinea's; *"Het feit dat het om een relatief wat hoger gebouw gaat is stedenbouwkundig aanvaardbaar vanwege de centrale ligging binnen het kantorenpark. De verder weg gelegen Tjaardaflats zijn fors hoger, namelijk circa 45 meter. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is binnen de inmiddels ontstane situatie van het kantorenpark."*

#### **❖ Zienswijze ondergetekenden:**

Met de volgende zinssnede "relatief wat hoger gebouw gaat is stedenbouwkundig aanvaardbaar" wordt de nieuwe bouwhoogte van 30 meter oostelijk bedoelt dan de feitelijk **12 meter** wat oorspronkelijk akkoord is bevonden in het huidige bestemmingsplan 2013.

**Dit is een hoogteverschil van minimaal 18 meter oostelijk**, dit is **anderhalf keer** (1½ keer) zo hoog dan het reeds geldende bestemmingsplan. Graag zien ondergetekenden een onderbouwing hoe de stedenbouwkundige dit ***"relatief wat hoger gebouw stedenbouwkundig aanvaardbaar vindt"***. Daarnaast komt de geplande nieuwbouw veel dichterbij (maar hoeveel is niet gedefinieerd, zie laatste zinnen van zienswijze bij 1.3) bij het waardevolle cultuurhistorisch buurtschap Ureterpvallaat, dan eerder bepaalt in het bestemmingsplan 2013. Er wordt stedenbouwkundig een relatie gelegd tussen de hoge Tjaardaflats circa 45 meter en de nieuwbouw van 30 meter en er wordt **zonder** feitelijke en/of ruimtelijke onderbouwing geconcludeerd dat het initiatief aanvaardbaar is binnen de inmiddels ontstane situatie van het kantorenpark.

Ondergetekenden willen er graag op wijzen dat hierbij de impact op het waardevol cultuurhistorisch buurtschap buiten beschouwing (zeer opmerkelijk\*)

wordt gelaten. En/of impact voor de aangrenzende woningen vanuit zicht, lawaai en waardevermindering van de woningen. Alle woningen moeten het vrije uitzicht inleveren doordat er een flat van 30 meter hoog wordt gepland. Naast dat de nieuwbouw 18 meter hoger wordt komt het geheel een niet gedefinieerd aantal meters\* (zie laatste zinnen van zienswijze bij 1.3) dichterbij het buurtschap te liggen, wat directe nadelige gevolgen heeft op de cultuurhistorische beleving van het buurtschap.

Aangemerkt in het bestemmingsplan 2013 (pagina 13: cultuurhistorie):

*“Niettemin behoort het Ureterpvallaat als een belangrijk en te respecteren overblijfsel van een oude structuur van vaar- en landwegen rondom Drachten. Als restant van een buurtschap, met nog een landelijk karakter tussen de stedelijke bebouwing, is het van belang voor de geschiedenis van Drachten”.*

Vanuit de zienswijze ondergetekenden is een flat van 30 meter hoog nu direct tegenover het cultuurhistorisch waardevol buurtschap stedenbouwkundig ruimtelijk **NIET** aanvaardbaar. Dit gaat direct ten koste van o.a. het *“landelijke karakter”*.

Daarnaast zijn ondergetekenden van mening dat er onvoldoende is gekeken naar de overige ruimtelijke impact op het kantorenpark m.b.t. de reeds aanwezige bouwkavels, welke nog niet vergeven zijn. Door 30 meter toe te staan, i.p.v. 12 meter voor het hotel, kan de gemeente een “precedent” scheppen voor toekomstige ontwikkeling op het kantorenpark wat mogelijk onwenselijke situaties met zich mee kan brengen voor ons als bewoners.

## **Ref Hoofdstuk 2, onderdeel 2.2 Stedenbouwkunde,**

..... Het parkeren wordt evenwichtig verdeeld binnen het eigen terrein en nabij het gebouwen complex met overloopruimte richting het transferium.

### **❖ Zienswijze ondergetekenden:**

Vanuit de Tjaardaflats worden signalen ontvangen dat op hun parkeerterrein ook wordt geparkeerd door busreizigers, ook de Bowlinghal klaagt over te weinig ruimte op de overloopruimte richting het transferium. Wij verwachten dan ook extra parkeerdruk voor onze woningen.

NB dit onderwerp staat ook in relatie met 3.3 **Parkeernormennota 2015**

Wat er met “de groen en water invulling” bedoeld wordt is niet duidelijk. Er wordt gesteld dat er sprake is van een “goede overgang met de aangrenzende ruimtes langs het Ureterpvallaat”. De kwalificatie van “goed” is niet eenduidig en kwalificerend onderbouwd. Een wat geeft ons de zekerheid dat dit zo blijft, wetende dat vrijwel al dit groen eigendom is van Van der Valk.

En m.b.t. de *“inmiddels ontstane situatie van het kantorenpark”*, ondergetekenden voelen zich als *“de kikkers in koud water, waarbij het water langzaam wordt opgewarmd”*.

### **Ref. 3.3 Gemeentelijke regeling en 4.6 Geluidshinder m.b.t. het terras;**

In het meest oostelijke deel van het plan wordt een overkapte en verwarmd terras gesitueerd zodat gasten van de ochtendzon kunnen genieten en bij slecht weer, of avond en nacht toch gebruik van de terrasaccommodatie kunnen maken. Zowel onder het punt **3.3 Gemeentelijke regelingen** als punt **4.6 Geluidshinder**, wordt er geen toespitsing gemaakt richting de omliggende woningen en de geluidshinder.

Sterker nog hierbij de uitsnede uit het nieuwe voorontwerp 4.6 Geluidshinder: *“De Wgh bepaalt dat de geluidsbelasting op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid. In veel gevallen is deze norm 48 dB.*

*Er worden **geen geluidgevoelige bestemmingen** mogelijk gemaakt en er wordt ook geen weg aangelegd of gereconstrueerd. Gelet hierop is de Wet geluidshinder niet van toepassing”.*

#### **❖ Zienswijze ondergetekenden:**

1 januari 2008 zijn specifieke eisen die gesteld worden aan de geluidsproductie voor veel soorten bedrijven gestandaardiseerd in het te kennen “Activiteitenbesluit”. Hierin zijn o.a. de standaarden bepaald van type activiteit versus de daarbij te verwachten dB(A). Voor een restaurant is deze vastgesteld op 60-70 dB(A) en een rustig café/bar op 75-80 dB(A). Ten aanzien van terrassen is van belang dat het stemgeluid afkomstig van bezoekers op een onoverdekt en/of onverwarmd terras niet mag betrokken bij de totale geluidsproductie, echter zodra het verwarmd en/of overdekt is moet het geluid van bezoekers **WEL** worden meegenomen 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 wij dat de geluidsnorm zoals bovenstaand aangegeven van 48 dB(A) wel met hoge frequentie wordt overschreven en vragen hierom de gemeenteraad om hiervoor extra onderzoek te laten uitvoeren omdat het hotel zowel in hotelgasten wil groeien als in restaurantbezoekers, wat grote gevolgen heeft voor mogelijke geluidsoverlast van omwonenden.

De bewoners van Ureterpvallaat 1 ondervinden nu reeds last van het geluid vanaf het terras nabij de zalen die t.z.t de functie Leisure krijgen.

### **Ref. 3.3 Gemeentelijke regeling Parkeernormennota 2015**

De maximale parkeerbehoefte in de nieuwe situatie bedraagt 381 parkeerplaatsen. Uit de parkeerbalans blijkt dat de feitelijke parkeerbehoefte 279 parkeerplaatsen bedraagt. Van der Valk realiseert 280 parkeerplaatsen en daarmee kunnen alle benodigde parkeerplaatsen op basis van de parkeerbalans op eigen terrein gerealiseerd worden. Mocht in de praktijk blijken dat er dat er



daadwerkelijk een parkeerprobleem ontstaat heeft Van der Valk voldoende gronden beschikbaar waar extra parkeervoorzieningen gerealiseerd kunnen worden.

❖ **Zienswijze ondergetekenden:**

Uit Bijlage 1 blijkt dat er slechts is gerekend met het nieuwe restaurant/ brasserie van 1576 m<sup>2</sup>, de oude brasserie van 100 personen lijkt niet te zijn meegerekend. Aangaande het aantal kamers lijkt het totaal van 158 kamers te kloppen. Nergens blijkt de carpoolplaats functie, die deels reeds is gerealiseerd op het parkeerterrein aan de Lavendelheide. Deze is verplaatst vanaf de vroegere locatie westelijk van de bowlinghal na gereedkomen van het transferium. Met "voldoende gronden beschikbaar" wordt vrijwel zeker de nu nog braakliggende locatie noordelijk van Lavendelheide 7 bedoeld. Deze locatie heeft in bestemmingsplan 2013 de bestemming kantoren. Wijziging naar parkeren zal hier nog moeten plaatsvinden. Wij stellen hier, vooruitlopend op deze wijziging, dat als dit gebeurt er rondom de parkeerplaats, en ook aan de zijde van de Lavendelheide, een 2,5 meter hoge (gemeten vanaf bovenzijde parkeerplaats) geluidswal met daarop groenblijvende beplanting moeten worden gerealiseerd. Ook aan de verlichting op deze parkeerplaats stellen wij eisen. E.e.a. overeenkomstig de huidige parkeerplaats bij het huidige hotel. Een aantekening hierbij is dat:

- De huidige geluidswal van Lavendelheide 4 nu niet over de volle breedte 2,5 meter is. (loop in westelijke richting af naar 2 meter)
- Wij verwachten dat in het nieuwe bestemmingsplan deze maat van 2,5 meter gemeten gaat worden vanaf pijl van de nieuwbouw (zoals ook destijds gesteld bij aanleg van het huidige parkeerterrein).

**Ref. Hoofdstuk 4 omgevingsaspecten, alinea 1 en 4.1.2.**

*" . Het gaat hierbij om verschillende wettelijk verplicht te beschouwen aspecten en sectoraal beleid uit oogpunt van ruimtelijke ordening/ planologie dan wel milieu bezien. De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan stuit niet op belemmeringen met betrekking tot onderstaande omgevingsaspecten. Er is dan ook volstaan met het voor zover noodzakelijk ingaan op het wettelijk kader en het eventueel benoemen van relevante aspecten met betrekking tot het plangebied".*

En Ref. **4.1.2 Cultuurhistorie:** *"Naast wetgeving op rijksniveau is ook in de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgelegd dat gemeenten in een ruimtelijk plan moeten aangeven op welke wijze het plan rekening houdt met cultuurhistorische elementen en structuren. Informatie over cultuurhistorische waarden is beschikbaar middels de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2) van Provinsje Fryslân. Wat betreft cultuurhistorie blijkt uit deze kaart dat er geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Daarnaast is er sprake van een situatie met bestaande bouwrechten. Een regeling ten aanzien van de bescherming van cultuur-historische waarden wordt daarom niet nodig geacht".*

❖ **Zienswijze ondergetekenden:**

Een citaat uit het bestemmingsplan 2013: uitsnede blz. 13 Cultuurhistorie  
*“In cultuurhistorisch opzicht is in het plangebied met name de buurtschap Ureterpvallaat van belang. In de 17de eeuw is dit vallaat ter plekke van een nieuw gegraven vaart ontstaan tussen de grietenijen Smallingerland en Opsterland. Eind jaren '60 van de vorige eeuw heeft het gebied door de demping van de omliggende vaarten een min of meer geïsoleerde ligging gekregen. Later werd dit versterkt door de aanleg van de omliggende infrastructuur en het Kantorenpark. Niettemin behoort het Ureterpvallaat als een belangrijk en te respecteren overblijfsel van een oude structuur van vaar- en landwegen rondom Drachten. Als restant van een buurtschap, met nog een landelijk karakter tussen de stedelijke bebouwing, is het van belang voor de geschiedenis van Drachten.*

*Twee panden aan het Ureterpvallaat zijn gemeentelijke monumenten:*

- Ureterpvallaat 1 (woonhuis met grutterij uit circa 1840);
- Ureterpvallaat 3 (boerderij van het kop-romptype uit circa 1875).

*De gemeentelijke monumenten genieten bescherming op grond van de gemeentelijke Monumentenverordening 2010. Hiervoor is een gemeentelijke monumentenlijst opgesteld, waarop deze monumenten zijn geregistreerd en de waarde ervan is beschreven. In het bestemmingsplan”.*

**Aansluitend is in 2017** is de cultuurhistorische waarde van het buurtschap nog zwaarder aangezet door alle woningen op dit buurtschap te markeren als gemeentelijk monument en heeft de gemeente Smallingerland het buurtschap gemarkeerd als “belang voor de geschiedenis van Drachten”.

Om onduidelijke (\*) reden wordt hier in het nieuwe voorontwerp geen enkel woord meer over gerept of is er geen enkele verwijzing naar dit cultuurhistorisch buurtschap terug te vinden. Dit terwijl in **Hoofdstuk 3 Beleidskader onder 3.1 Algemeen Provinciaal beleid** een overzicht gegeven van het relevante beleid voor het planvoornemen waaronder Grutsk op 'e romte (2014). Ondergetekende willen dan ook nadrukkelijk vragen om dit cultuurhistorisch versus stedenbouwkundig objectief te laten her beoordelen. Ons inziens hebben de voorgestelde wijzigingen (in ons geval meters dichterbij het cultuurhistorisch buurtschap bouwen en de enorme bouwhoogte) een directe impact op de beleving en omgevingskwaliteit van het buurtschap en komt het landelijke karakter waar het bestemmingsplan 2013 naar verwijst ernstig in gevaar.

Zie ook het advies vanuit het Grutsk op 'e Romte het ruimtelijke kwaliteitsplan in Fryslan, structuurvisie 2014 (vanaf blz. 139) een van de vele zinnen: *De langgerekte, lintvormige structuren van vaarten (o.a. Compagnonsvaarten) en wegen (met beplanting), met en zonder bebouwing, met haaks hierop de planmatig aangelegde verkaveling en wijken in de hoogveenontginningen en de daarin gelegen verveningsdorpen en -gehuchten. Bijzondere elementen binnen het intensieve systeem van vaarten en wijken zijn de Compagnonsvaarten, die*

*vanaf de 16e eeuw zijn gegraven ten behoeve van de exploitatie van de veengebieden voor de turfwinning. Ook de daarbij horende kunst- en bouwwerken als sluizen en dienstwoningen, verwijzen gezamenlijk naar de grootschalige wijze van turfwinning en getuigen van een betekenisvolle economische en maatschappelijke ontwikkeling.*

Advies vanuit het structuurplan hoe om te gaan met deze kwaliteiten:  
Behoud versterkingen ontwikkeling van het overwegend open karakter, zodat onderscheid tussen dichte bebouwingslinten en strakke vaarten en wijken helder blijft en/of wordt. Behoud van het strakke, lineaire karakter van de vaarten en van de erbij horende -nog resterende- kunstwerken en dienstwoningen in hun karakteristieke verschijningsvorm.

Ureterpvalleat staat letterlijk op de kaart gemarkeerd, hoe kan dit nieuwe voorontwerpbestemmingsplan dan aangeven dat bescherming van cultuurhistorie niet nodig wordt geacht. Als zowel het reeds geldende bestemmingsplan 2013 hier veel waarde aan toekent en andere documenten zoals de structuurvisie vanuit de provincie de cultuurhistorische waarde onderstreept, kan en mag het nieuwe bestemmingsplan dit niet zomaar negeren.

Treffend is in dit verband ook dat in de Nieuwsbrief 5 van de gemeente Smalingerland een artikeltje staat over de Nieuwe wandelroute Bonifatius Kloosterpad en de route ervan door Smalingerland. Hier valt op dat ter hoogte van knooppunt 24 bewust de wandelaars langs ons buurtschap wordt geleid.

Ondergetekenden willen dan ook pleiten het huidige voorstel in het huidige bestemmingsplan 2013 te handhaven en de maximaal 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. De reeds eerdere uitbouw van 18 meter legt ook inmiddels zijn stempel op de belevingswaarde als het blad van de bomen is.

#### **Ref 4.7 bedrijfs- en milieuzonering**

Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' moet een grootste afstand van 50 meter worden aangehouden voor een bowlingbaan en een grootste afstand van 10 meter voor hotels, congrescentra en restaurants. De dichtstbijzijnde woningen zijn op een minimale afstand van 100 meter gesitueerd. Er bestaan wat betreft bedrijven- en milieuzonering geen belemmeringen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het planvoornemen. De dichtstbijzijnde woningen zijn op een minimale afstand van 100 meter gesitueerd.

#### **❖ Zienswijze ondergetekenden:**

in bovengenoemde VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' wordt Leisure niet genoemd. Er is dus voor deze activiteit geen minimale afstand gedefinieerd. Als laatste: de bowlinghal staat minder dan 50 meter verwijderd

van het westelijk gelegen het hotel

En de genoemde afstand van minimaal 100 meter is niet correct.

**Reclamezuil:** In eerder gepresenteerde stukken werd er een verwijzing gemaakt naar een vrijstaande reclamezuil welke 30 + 5 meter zou worden. Op de eerder gepresenteerde sfeerbeelden (laatstelijk gezien op 15 november 2019) is de reclamezuil te zien.

❖ **Zienswijze ondergetekenden:**

Zowel in het voorontwerpbestemmingsplan als ontwerpbesluit omgevingsvergunning zien we dit bouwwerk niet expliciet omschreven, maar aangezien er meerdere zaken in het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan zijn verdwenen\* lijkt het ons zinvol zekerheidshalve hiervoor ook een zienswijze in te dienen. Ook omdat op 3 december j.l. 2 andere burens, tijdens een tweede contact met directeur Langebeek, informatie hebben ontvangen dat deze reclamezuil alsnog gaat verschijnen maar dan op een locatie oostelijk van de inrit van het hotel aan de Lavendelheide.


Zie in dit verband onze zienswijze bij **Ref. 3.3 Parkeernormennota 2015**

De reclamezuil welke bijna gepositioneerd is op het cultuurhistorisch buurtschap heeft een enorme impact op de belevingswaarde van het buurtschap en voor het uitzicht van de omwonenden.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijzen mondeling toe te lichten.

We vertrouwen erop dat de in dit voorontwerpbestemmingsplan opgevoerde mogelijkheden worden teruggedraaid en dat een volgend voorontwerpbestemmingsplan wel een objectieve weergave (zie diverse\* in bovenstaande tekst), met alle onderwerpen uit het bestemmingsplan 2013, vertegenwoordigd.

Met vriendelijke groeten,

, bewoners van het (cultuurhistorisch) buurtschap Ureterpvallaat

