

## Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan De Drift

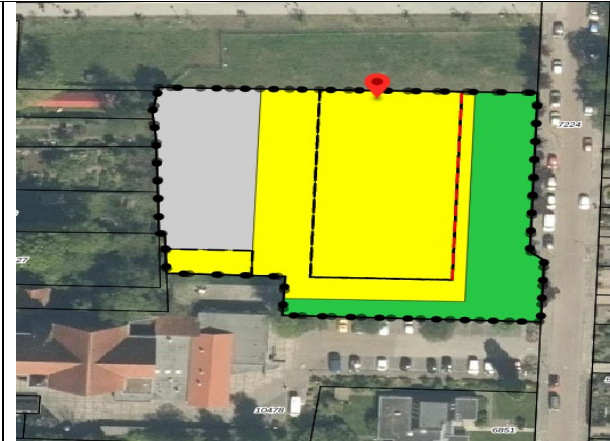
Het ontwerpbestemmingsplan De Drift heeft van donderdag 29 september 2022 tot en met woensdag 9 november 2022 ter inzage gelegen voor zienswijze. Het ontwerp bestemmingsplan is opgesteld in het kader van de ontwikkelstrategie. Door middel van de ontwikkelstrategie wil de gemeente Smallerland een deel van de woningbouwopgave realiseren.

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

Inspreker	Samenvatting reactie	Gemeentelijke reactie
<p>Zienswijzen van omwonenden van het plangebied.</p>	<p><b>1. Uitzicht verslechterd</b>  Het terrein werd gebruikt voor onderwijsvoorzieningen. Er stonden lokalen op van 1 verdieping hoog, tot 15 jaar geleden. In het gewijzigde bestemmingsplan wordt voorzien dat er woningen opkomen in de vorm van 3 woonlagen hetgeen in belangrijke mate ons uitzicht verslechterd.</p>	<p>De afstand tussen de nieuwe woonfunctie en de bestaande woningen aan de Drift bedraagt hemelsbreed ca. 30m<sup>1</sup>. De Drift is een tweezijdig bebouwde straat in stedelijk gebied. Het bouwblok vormt een logische overgang van de grondgebonden woningen met hoogtes van ca. 8-9 meter naar het appartementengebouw aan de Opgang (16 m<sup>1</sup>) hoog.</p> <p>Vrij uitzicht is daar per definitie beperkt en recht op uitzicht is er niet. Er wordt een tussenruimte van groen ingericht tussen de straat en de nieuwe gevel. Inkijk en een verminderd uitzicht wordt hierdoor tot het minimum beperkt. Daar komt nog bij dat in het geldende bestemmingsplan De Bouwen een maximum bouwhoogte van 15 meter is toegestaan met een groter bouwvlak dan die in het ontwerp bestemmingsplan de Drift is opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat het nieuwe bestemmingsplan dus een kleiner bouwvlak betreft en de maximale bouwhoogte verlaagd wordt van 15 meter naar 11 meter.</p>
	<p><b>2. Geen hoogbouw</b>  Er is beloofd dat er geen hoogbouw zou komen. Hoogbouw past niet bij onze huizen aan De Drift (het deel tussen de Oppers en Het Blauwgras). De drie lagen bouw past niet bij de huizen aan De Drift hetgeen wel het geval moet zijn volgens de gemeentelijke uitgangspunten bestemmingsplan De Bouwen (een bouwhoogte die past bij de bestaande woningen).</p>	<p>Volgens het Bouwbesluit wordt onder hoogbouw verstaan gebouwen met een hoogte van 70 m<sup>1</sup> en hoger. De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt hier 11 m<sup>1</sup>. Het betreft hier dus geen hoogbouw. De nokhoogte van de tegenover gelegen woningen aan de Drift bedragen 9,50 m<sup>1</sup>. Een normale woning met twee verdiepingen en een kap gaat ook al snel richting de 10/11 meter. De bouwhoogte is ruimtelijke goed inpasbaar in relatie tot de omgeving.</p>

	<p><b>3. Terrein is te klein voor 25 woningen</b> Het terrein is te klein voor 25 woningen in de vorm van drie verdiepingen.</p>	<p>Wij delen deze mening niet. Ten grondslag aan het bestemmingsplan ligt een bouwenvelpe welke is vastgesteld door het college. Hieruit blijkt dat de voorgestelde bebouwing goed inpasbaar is.</p>
	<p><b>4. In strijd met Woonvisie 2020-2025</b> Er is in Drachten (en elders) behoefte aan sociale huurwoningen, bijvoorbeeld wat men bejaardenwoningen noemt voor 1 of 2 persoonshuishoudingen. In de woonvisie van de gemeente is voorzien in het huisvesten van ouderen in en bij het centrum. De beoogde wijzigingen van het bestemmingsplan lijken ons hiermee in strijd.</p>	<p>Met de woningcorporaties Accolade en WoonFriesland is een convenant gesloten waarin tot 2030 300 sociale huurwoningen worden gerealiseerd op aangewezen locaties. Daarmee wordt voldaan aan de geprognosticeerde behoefte aan sociale huurwoningen. De Drift is één van deze aangewezen locaties. De ontwikkeling op deze locatie beoogt woningen voor senioren te realiseren, dit is ook vastgelegd in de bouwenvelpe. De Drift ligt tegen de schil van het centrum aan en daarmee relatief dichtbij alle voorzieningen wat de locatie juist geschikt maakt voor senioren.</p>
	<p><b>5. Schade</b> Bouwwerkzaamheden zijn schadelijk voor onze huizen aan De Drift.</p>	<p>De bouwmethode moet zodanig zijn dat schade aan bestaande bebouwing wordt voorkomen.</p>
	<p><b>6. Hoge poort</b> Vanwege de veiligheid is het voorgeschreven dat woningen twee toegangswegen hebben voor brandweer, ziekenauto en politie. Dat is niet het geval in het bestemmingsplan. In plaats daarvan wordt een hoge poort aangebracht in het appartementsgebouw. Die poort komt tegenover onze huizen aan de Drift 35 en 37 en zal veel overlast geven aan in- en uitrijden.</p>	<p>Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Fryslân. De Veiligheidsregio heeft hierop geadviseerd een tweede toegangsweg te realiseren. Hieraan wordt voldaan door middel van het realiseren van een graskeien pad aan de noord kan van het perceel. De hulpdiensten kunnen via dit pad ook de achterzijde van het pand bereiken.</p> <p>Wel of geen hoge poort in het bouwplan zal geen verschil maken voor de in- en uitrijdende verkeersbewegingen op de omgeving. In beide gevallen kan de straat de Drift de extra verkeersbewegingen aan.</p>
	<p><b>7. Rode Noorse Esdoorns</b> In heel Drachten staan maar op één plaats Rode Noorse Esdoorns. Die Rode Noorse Esdoorns (8) staan aan de rand van het terrein, aan De Drift, waar in het gewijzigde bestemmingsplan woningen moet komen. In het gewijzigde bestemmingsplan worden de bomen gekapt met uitzondering van één boom. Hetgeen ons uitzicht zeer verslechterd voor zover niet duidelijk wij zijn tegen</p>	<p>Om de groenwaliteit van de straat te behouden en te versterken, is geïnventariseerd welke rode Esdoorns behouden kunnen blijven. Uit de inventarisatie blijkt echter dat veel van deze bomen helaas niet meer in goede conditie zijn. Alleen de Noorse Esdoorn op de hoek kan behouden worden. Voor de heraanplant van de overige bomen wordt nog gekeken naar een passend boomtype.</p>

	de kap van deze bijzondere bomen.	Er wordt een tussenuimte van groen ingericht tussen de straat en de nieuwe gevel. Inkijk en een verminderd uitzicht wordt hierdoor tot het minimum beperkt.
	<p><b>8. Beide terreinen gebruiken</b></p> <p>Er ligt al jaren een terrein braak aan De Oppers en De Drift. Het bouwen van woningen aldaar is veel minder bezwaarlijk en behoeft voor zover wij weten ook geen wijziging van een bestemmingsplan. Door beide terreinen te gebruiken kan het aantal woningen aan De Drift aanzienlijk beperkt worden, de parkeerhavens en de Rode Noorse Esdoorns blijven.</p>	Voor de locatie De Oppers- De Drift is reeds een bouwplan in ontwikkeling.
	<p><b>9. Planschade</b></p> <p>Mocht onze bezwaren niet toegekend worden, dat zullen wij een claim wegens planschade indienen.</p>	Tot 5 jaar na onherroepelijk wording van het bestemmingsplan kan een verzoek tot planschade worden ingediend bij de gemeente Smallingerland. Een onafhankelijk bureau zal beoordelen of er planschade wordt toegekend.
Zienswijze Provincie Fryslân.	<p><b>10. Archeologisch onderzoek nodig</b></p> <p>Op grond van de FAMKE dient de bestemmingswijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan als ingreep te worden beschouwd. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4.200 m2. Daarnaast moet in dit geval ook het gebied waar de vijvers gerealiseerd worden in de berekening meegenomen worden. Er moet dan niet alleen naar de vijvers zelf gekeken worden maar ook naar de gronden eromheen. Zo is op de inrichtingschets te zien dat er ook randbeplanting wordt aangebracht. Als gevolg van deze werkzaamheden is het aannemelijk dat de bodem en daarmee het archeologisch bodemarchief in het gehele gebied wordt verstoord. Dit, en het feit dat de vijvers eigenlijk onderdeel uit zouden moeten maken van het plangebied, maakt dat hier in totaal sprake is van een ingreep groter dan 5000 m2, waardoor ons inziens archeologisch onderzoek nodig is. Geadviseerd wordt het archeologisch onderzoek te verrichten en de resultaten te verwerken in het bestemmingsplan.</p>	<p><b>Plangebied</b></p> <p>Abusievelijk is in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 4.1 opgenomen dat de vijvers wel meegerekend dienen te worden aan de vierkante meters bodemingrepen voor deze ontwikkeling, ondanks dat ze zich buiten het plangebied bevinden. Wij zijn namelijk van mening dat de te graven vijvers niet mee hoeven worden gerekend. Ze bevinden zich immers buiten het plangebied en zijn bij recht toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan De Bouwen. Dat hier wellicht een aanlegvergunning voor nodig is doet hier geen afbreuk aan. Een plangebied is gedefinieerd als : <i>'een terrein waar een overheid samenhangende opvattingen of regels voor vastlegt, gronden en wateren binnen de grenzen van een ruimtelijk plan'</i>. In dit bestemmingsplan wordt er niets geregeld over de aan te leggen vijvers. Het plangebied is op de verbeelding van het bestemmingsplan ook duidelijk te herkennen aan de zwarte lijnt met de bolletjes (zie afbeelding hieronder). De vijvers komen ten noorden van het plangebied in de groenstrook te liggen en vallen dus buiten het plangebied.</p>



#### **Bodemingreep**

Wat betreft 'ingrepen in de bodem' gaan wij als gemeente uit van de daadwerkelijke bodemingrepen en niet de wijziging van het bestemmingsvlak of de oppervlakte van het plangebied. De bodemingrepen die plaats zullen vinden voor de realisatie van dit plan zijn: ca. 850 m<sup>2</sup> appartementengebouw en ca. 900m<sup>2</sup> voor de parkeerplaatsen. Dit is een totaal van 1.750m<sup>2</sup> aan bodemingrepen. Daar komt nog bij dat de parkeerplaatsen niet of nauwelijks tot bodemverstoringen hoeven te leiden. Wanneer we de vijvers (ca. 250m<sup>2</sup>) wel mee zouden rekenen in het aantal m<sup>2</sup> bodemingrepen dan zou dit uit komen op 2.000m<sup>2</sup>. Dan nog blijft het aantal m<sup>2</sup> nog ruimschoots onder de drempel van 5.000 m<sup>2</sup>.

#### **Bevoegd gezag**

Op grond van de Erfgoedwet in combinatie gelezen met de Monumentenwet 1988 (overgangsrecht) is de gemeenteraad bevoegd regels te stellen ten aanzien van archeologische monumentenzorg. Ook onder de Omgevingswet, op grond van artikel 5.130 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, is de gemeenteraad bevoegd regels te stellen over archeologische monumentenzorg. Alleen wanneer sprake is van een

		<p>provinciaal belang kan de provincie regels stellen. Wij zien wat betreft archeologische monumentenzorg in deze casus geen enkel gemeente overschrijdend belang en dus geen rol voor de provincie. Wij baseren ons op het deugdelijk advies gegeven door Monumentenzorg Fryslân. Wij zijn dan ook van mening dat er geen sprake zal zijn van het verloren gaan van eventuele archeologische monumenten op de betreffende gronden.</p>
	<p><b>11. Cultuur historie</b>  Wij hebben in het overlegadvies aangegeven dat de woonwijk aan de overkant van de Drift is aangeduid als wederopbouwwijk. Wij hebben geadviseerd hier bij de verdere stedenbouwkundige uitwerking aandacht aan te besteden. U heeft dit advies ter kennisgeving aangenomen. Alhoewel wij begrijpen dat het niet altijd mogelijk is om plannen tussentijds nog helemaal aan te passen, zijn wij wel van mening dat het feit dat er cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn in ieder geval alsnog even benoemd had kunnen worden in de toelichting, met daarbij een motivering waarom er geen afbreuk wordt gedaan aan de waarden.</p>	<p>De toelichting zal op dit punt aangevuld worden met een nadere motivering waarom geen afbreuk gedaan wordt aan de cultuur historische waarden.</p>
	<p><b>12. Natuur inclusief bouwen</b>  Wij begrijpen dat u vooralsnog geen beleid heeft opgesteld met betrekking tot natuur inclusief bouwen en dat het daarom ook niet mogelijk is harde eisen te stellen aan initiatiefnemers. Het natuur inclusief bouwen is echter wel een uitgangspunt in de Omgevingsvisie 'De Romte Diele'. Wij verwachten daarom van gemeenten dat het onderwerp van natuur inclusief bouwen in ieder geval wel bij de initiatiefnemers onder de aandacht wordt gebracht. Onze ervaring is dat initiatiefnemers vaak niet negatief tegenover het natuur inclusief bouwen staan en dat een kleine aanpassing van het ontwerp soms nog wel mogelijk is. Wij zouden er daarom bij u op willen aandringen om bij toekomstige bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen hier toch het gesprek over aan te gaan.</p>	<p>Natuurinclusief bouwen is een aspect dat niet in een bestemmingsplan geregeld kan worden. Het gaat om uitvoeringszaken, zoals speciale stenen toe te passen met invliegmogelijkheden voor vleermuizen of een tuininrichting die biodiversiteit stimuleert. De Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging heeft een checklist opgesteld met 40 punten waarmee bij stedelijke ontwikkeling rekening gehouden kan worden. Voor deze ontwikkeling worden geen aanvullende eisen gesteld op dit vlak. Het is nog niet duidelijk welke projectontwikkelaar de ontwikkeling uit zal voeren maar wanneer dit duidelijk is zal de checklist bij de ontwikkelaar kenbaar worden gemaakt als inspiratiekader.</p>

## RAADSBESLUIT

Onderwerp:  
**Bestemmingsplan Drachten - Drift**

De raad van de gemeente Smallingerland;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van; 6 november 2022

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

overwegende dat; het ontwerpbestemmingsplan Drachten – De Drift overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 9 september 2022 gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

### Besluit:

1. Het bestemmingsplan De Drift gewijzigd vast te stellen t.o.v. het ontwerp onder toekenning van het nummer NL.IMRO.0090.BP2019SBO013-0401 ;  
- Er heeft een kleine wijziging plaatsgevonden in het bouwvlak in de verbeelding. Het bouwvlak is gewijzigd naar een U-vorm. Op die manier wordt geborgd dat er daadwerkelijk een appartementengebouw gerealiseerd wordt in de vorm van een U zoals opgenomen in de bouwenveloppe.
2. In te stemmen met de beoordeling van de ingekomen zienswijze overeenkomstig de bijgevoegde zienswijzennota;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening voor het bestemmingsplan De Drift;
4. Gewijzigde welstandseisen (G9d De- Drift) vast te stellen voor de betreffende locatie;

Aldus vastgesteld door de raad voornoemd  
in zijn vergadering van 21 februari 2023;

griffier,



voorzitter,

