

## Zienswijzennota bestemmingsplan Eilandkavel Saffier, Drachten

Het ontwerp bestemmingsplan Eilandkavel Saffier, Drachten heeft van 30 september tot en met 10 november 2021 ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Het bestemmingsplan regelt dat op een eiland aan de Saffier in Drachten één vrijstaande woning mag worden gebouwd. Hiervoor wordt de bestemming van het eiland gewijzigd van maatschappelijk naar wonen. Het bestemmingsplan regelt ook dat de oevers van het eiland groen blijven.

Van de gelegenheid om een zienswijze in te dienen is één keer gebruik gemaakt. Deze zienswijze is mede ondertekend door de bewoners van 10 adressen aan de Saffier.

Hieronder is de zienswijze zakelijk samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
Er hebben geen (verkennende) gesprekken met de buurtbewoners plaatsgevonden.	<p>Dat geen verkennende gesprekken hebben plaatsgevonden, heeft te maken de aard van de bestemmingswijziging.</p> <p>In dit geval is sprake van een kavel met ruime gebruiks- en bouw mogelijkheden. Dit wordt gewijzigd in een bestemming met minder bouw mogelijkheden, en een functie die minder impact op de omgeving heeft. Omdat dit een gunstige ontwikkeling is, zijn hierover geen verkennende gesprekken met de omwonenden gevoerd. De communicatie vindt plaats in de bestemmingsplanprocedure.</p>
<p>Buurtbewoners hielden er rekening mee dat het perceel een maatschappelijke bestemming had. En dus als zodanig gebruikt zou kunnen worden. Na 18.00 uur zouden er dan geen activiteiten meer plaatsvinden. Een woonbestemming zal het aanzicht van het eiland meer aantasten. De 24 uren bewoning van het eiland zal het woongenot van de buurtbewoners ernstig aantasten.</p>	<p>Het huidige bestemmingsplan 'Burmaniapark' geeft op dit eiland ruimte voor een maatschappelijke functie. Daaronder wordt verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• levensbeschouwelijke voorzieningen;</li><li>• medische- en sociaal-medische voorzieningen;</li><li>• educatieve voorzieningen;</li><li>• voorzieningen op het gebied van openbare dienstverlening.</li></ul> <p>Het is onjuist om te veronderstellen dat deze activiteiten niet 's avonds zouden kunnen plaatsvinden.</p> <p>De huidige maatschappelijke functie staat veel activiteiten toe. Deze kunnen tot een hoge dynamiek op de kavel leiden. Hoog in de zin van bezoekers, verkeersbewegingen, geluid, enz. De invloed van één woning is kleiner dan de invloed van de maatschappelijke bestemming. De ontwikkeling van één woning zal niet tot meer aantasting van het woongenot leiden dan de ontwikkeling van een maatschappelijke functie op deze kavel.</p>

<p>De flora en fauna zal behoorlijk worden aangetast door de bouwbestemming op dit perceel.</p>	<p>Ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen negatieve gevolgen hebben voor beschermde planten en dieren. Om die reden is bij dit bestemmingsplan een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dat onderzoek blijkt dat dit bestemmingsplan geen negatieve gevolgen heeft voor beschermde planten en dieren. Dit is beschreven in hoofdstuk 5.6 van de toelichting.</p>
<p>Het vrije uitzicht zal worden ontnomen.</p>	<p>Er bestaat in Nederland geen recht op vrij uitzicht. Desalniettemin is dit aspect wel overwogen bij deze ontwikkeling. Het huidige bestemmingsplan staat op dit eiland een gebouw toe van maximaal 11 meter hoog. Het nieuwe bestemmingsplan beperkt de maximale bouwhoogte tot 8 meter.</p>
<p>Het gaat om één woning. Die zou ook in bijvoorbeeld Vrijburgh gebouwd kunnen worden.</p>	<p>Conform de Woonvisie streeft de gemeente naar een aantrekkelijk en gevarieerd aanbod aan woningen. Grote ontwikkelingen vinden plaats in Drachtstervaart en Vrijburgh. Dit eiland leent zich door zijn unieke ligging goed voor een vrijstaande woning met een bijzondere uitstraling. Op deze manier wordt gemeentebreed ingezet op een aantrekkelijke mix van woningtypen. Dit is beschreven in hoofdstuk 4.3 van de toelichting.</p>
<p>De ontwikkeling leidt tot waardedaling van de bestaande woningen.</p>	<p>Het huidige bestemmingsplan staat in het plangebied een gebouw toe met een maatschappelijke functie. Het nieuwe bestemmingsplan maakt alleen een woning mogelijk. De maatschappelijke functie is niet meer mogelijk. Ook biedt het nieuwe bestemmingsplan minder bouw mogelijkheden dan het huidige bestemmingsplan. Om die reden lijkt het niet aannemelijk dat het plan leidt tot waardedaling van de omliggende woningen.</p>
<p>Het is nu een mooi stukje groen waar de buurt al 16 jaar erg van geniet. En waar buurtbewoners ook recreëren. Buurtbewoners wensen dat het eiland groen en onbebouwd blijft.</p>	<p>In het huidige bestemmingsplan is het hele eiland een bouwvlak dat voor 50% bebouwd mag worden en volledig mag worden verhard. In het nieuwe bestemmingsplan is het bouwvlak kleiner, en hebben de oevers de bestemming 'groen' Op die manier is geborgd dat de oevers onbebouwd blijven en een natuurlijke uitstraling houden.</p> <p>Met het nieuwe bestemmingsplan worden nieuwe beeldkwaliteitscriteria vastgesteld. Die zorgen ervoor dat er een woning komt met een hoogwaardige architectuur en uitstraling. Vanwege de ligging van dit eiland in een</p>

	<p>woonwijk, is een woonbestemming een passende bestemming.</p> <p>Uiteraard is er begrip voor de wens om dit eiland groen en onbebouwd te houden. Zeker wanneer dat al 16 jaar zo is.</p> <p>Anderzijds moet de gemeente ook ruimte bieden aan ontwikkelingen in de samenleving. Voor openbaar groen, recreëren en spelen zijn andere gebieden aangewezen en ingericht. In de opzet van de wijk Burmaniapark is deze eilandkavel aangewezen voor bebouwing.</p>
--	--

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.