

RAADSBSLUIT

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Burgemeester Wuiteweg 136, Drachten

De raad van de gemeente Smallerland,

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 januari 2023;

Gelezen het bepaalde in artikel 3.1, 3.8 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening en in artikel 1.2.3 Besluit ruimtelijke ordening;

Overwegende dat het bestemmingsplan conform de eisen uit de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht is voorbereid;

Dat in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure vier zienswijzen zijn ingediend en deze zijn samengevat en van een antwoord voorzien conform de zienswijzennotitie

Dat met dit bestemmingsplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening;

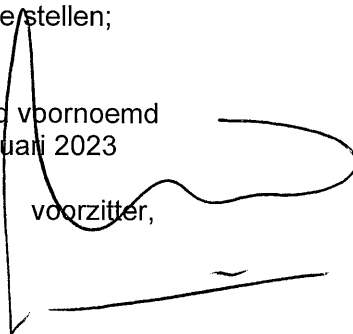
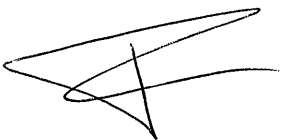
Besluit:

1. Bestemmingsplan 'Burgemeester Wuiteweg 136, Drachten' ongewijzigd vast te stellen onder toekenning van het nummer NL.IMRO.0090.BP2022SSI004-0401;
2. Besluit in te stemmen met de beoordeling van de ingekomen zienswijzen overeenkomstig de bijgevoegde zienswijzennota;
3. De beeldkwaliteitsrichtlijn G5c4 vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;

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

griffier,

voorzitter,



Zienswijzennota

De ontwerpbestemmingsplan Burgemeester Wuiteweg heeft van 10 augustus 2022 tot en met 21 september 2022 ter inzage gelegen voor zienswijzen.

De aanvraag behelst de realisatie van een 8-tal grondgebonden woningen en 18 appartementen op het perceel Burgemeester Wuiteweg 136 te Drachten

Van de gelegenheid om een zienswijze in te dienen is vier keer gebruik gemaakt.

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

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
Zienswijze 1	
1 De ontsluiting van de woningen aan de achterzijde van het perceel neemt verkeersonveiligheid met zich mee op het Blaauboerperk	1. Het plan voorziet in een toevoeging van een beperkt aantal woningen, waarvan een deel van de appartementen hun parkeerplaatsen zijn gesitueerd langs de zijde van de Burgemeester Wuiteweg en Fabriciuslaan. Het voorliggende plan genereert een beperkte verhoging van het aantal verkeersbewegingen, wat passend is in een woongebied. Daarnaast betreft de Blaauboerperk een 30 km/u weg. Wij zijn van mening dat door de realisatie van het plan geen verkeersonveilige situatie zal ontstaan.
2. Het plan doet afbreuk aan de woonsituatie en het rustige straatbeeld	2. Gezien aantal extra woningen zal naar onze mening de woonsituatie niet onaanvaardbaar verslechteren.
3 Het plan doet afbreuk aan de milieusituatie met betrekking tot verkeershinder, geluidhinder en fijnstof	3. In de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op deze aspecten. Het plan voldoet aan de eisen omtrent geluidhinder en fijnstof.
4. Men verzoekt het college om met de ontwikkelaar in overleg te gaan om onder andere de ontsluiting aan de zijde van de Burgemeester Wuiteweg te realiseren (via parallelweg).	4. Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van deze locatie is dat er hoge beeldkwaliteit gewenst is aan de zijde van de Burgemeester Wuiteweg. Hierbij is het wenselijk dat het grootste gedeelte van het parkeren aan de achterzijde wordt georganiseerd. Dit is ook goed in te passen langs de Blaauboerperk. Het plan voorziet in dit gewenste beeld.
5 De nieuwe parkeerplaatsen kunnen ook deels aan de Burgemeester Wuiteweg worden gerealiseerd.	5. Er wordt ten behoeve van het appartementengebouw een deel van de parkeerbehoefte gerealiseerd langs de parallelweg van de Burgemeester Wuiteweg. Een andere deel van de behoefte wordt voorzien langs de Fabriciuslaan. De overige parkeerplaatsen zijn gesitueerd aan de achterzijde. Hiermee wordt dan de parkeerbehoefte voldaan. Het realiseren van alle parkeerbehoefte langs de Burgemeester Wuiteweg zal niet de gewenste hoge beeldkwaliteit worden gehaald.
6. Indien parkeerterrein aan de achterzijde moet	6. Om deze locatie van de parkeerplaatsen te

komen, dan niet via een ontsluiting langs de Blaauboerperk	kunnen ontsluiten is er geen andere mogelijkheid deze via het Blaauboerperk te ontsluiten. Een ontsluiting vanaf de Burgemeester Wuiteweg is daarbij niet een wenselijke optie gezien de beschikbare ruimte en het beeld wat dit met zich meebrengt.
7. Graag een groene afscheiding op de grens van de bestaande bebouwing aan de Blaauboerperk.	7. De ontwikkelende partij is bereid hierover met de betreffende omwonende in gesprek te gaan over een groene afscheiding.
8. Het huidige aantal parkeerplaatsen voor de bewoners van de Blaauboerperk moet ongewijzigd blijven.	8. Op dit moment is er een overcapaciteit aan parkeerplaatsen op deze locatie. Op grond van de parkeerbehoefte zijn er 12 parkeerplaatsen nodig voor de omwonenden. In het voorliggende plan zijn er 13 parkeerplaatsen aanwezig. Hiermee voldoet het plan aan de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen maar ook aan de behoefte voor de omwonenden aan het Blaauboerperk.
9. Men wil dat er een afspraak wordt gemaakt dat de bouwer vooraf een nul meeting laat uitvoeren in verband met eventuele schade door het aanbrengen van heipalen.	9. De ontwikkelaar zal met de omwonenden een afspraak maken om een nul meeting uit te voeren alvorens de werkzaamheden worden gestart.
10. Graag de heipalen via boring aanbrengen.	10. De heipalen worden via een boring aangebracht.
11. Geen bouwverkeer via Blaauboerperk, Reidingsweg, Fabriciuslaan en Essegeweg toestaan.	11. Het bouwverkeer zal deels via de Burgemeester Wuiteweg gaan, maar de gedurende bouw zal ook bouwverkeer langs De Fabriciuslaan, Reidingsweg en Blaauboerperk gaan. De routing hierover moet nog worden vastgesteld en deze wordt vooraf gecommuniceerd met omwonenden.
Zienswijze 2	
1. Het parkeren is straks gepland op een locatie waar ook de bewoners van het Blaauboerperk gebruik maken. Wanneer er geen extra ruimte worden gecreëerd voor parkeren verwacht men een groot probleem met betrekking tot het parkeren. Hoe wordt dit opgelost?	1. Op grond van het parkeerbeleid is er op dit moment een overcapaciteit aan parkeren aanwezig voor de woningen aan het Blaauboerperk. Na de realisatie van het plan zullen er 13 parkeerplaatsen aanwezig zijn voor de omwonenden van het plangebied. Op grond van de parkeernormen zijn er 12 parkeerplaatsen nodig. Hiermee blijft er voldoende parkeerplaatsen over voor de omwonenden.
Zienswijze 3	
1. Men vreest een onaanvaardbare aantasting van het woongenot	1. Gezien de relatieve grote afstand tussen het perceel van appellant en het plangebied, is de aantasting beperkt. Het betreft hier één van de toegangswegen naar het centrum van Drachten waar men ook een hogere bebouwing kan verwachten. De invulling met een appartementencomplex past binnen de stedenbouwkundige opzet van dit deel van de Burgemeester Wuiteweg waar hogere bebouwing aanwezig is. Het voorliggende plan past binnen

	dit beeld. Inhoudelijk wordt verwezen naar de ruimtelijke motivering in paragraaf 2.6 van de toelichting van het bestemmingsplan.
2. Het appartementengebouw blokkeert de avondzon op hun zonneterras.	2. De ontwikkelaar heeft een zonnestudie laten uitvoeren. Deze is ook laten zien bij informatiebijeenkomst voor de omwonenden. Hieruit is te zien dat het appartementengebouw pas na 20:00 uur enige invloed heeft. Het inbreiden in een stad neemt altijd enige schaduwwerking met zich meebrengt. Het is evident en voorzienbaar dat dit kan gebeuren in een stedelijk gebied. In het voorliggende geval is deze schaduwwerking proportioneel, gezien de grote afstand tussen het appartementengebouw en de woning van appellant.
3. De zon wordt in het voor- en najaar ook geblokkeerd langs de contouren van het huis.	3. Zie beantwoording onder 1.
4. Verstoring uitzicht op mooie luchten.	4. Het deels vervallen van vrij uitzicht wordt in beginsel tot het normale maatschappelijke risico gerekend. Dit is vaste jurisprudentie van de ABRvS. Wij achten dit echter in onderhavige situatie proportioneel en aanvaardbaar. Er ontstaat geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor appellant. Er wordt naar onze mening voldoende rekening gehouden met de belangen van de omwonenden.
5. Men vreest inkijk in de tuin vanaf de balkons van het appartementencomplex.	5. Gezien de afstand tussen het appartementengebouw en de tuin van appellant is dit beperkt en gezien de stedelijke situatie ter plaatse aanvaardbaar.
6. Vreest parkeer- en verkeersoverlast.	6. Het plan voorziet in voldoende eigen parkeren. De vrees voor parkeeroverlast en eventueel verkeersoverlast delen wij dan ook niet. Inhoudelijk wordt verwezen naar paragraaf 4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan.
Zienswijze 4	
1. Men vreest voor schaduwwerking van het appartementengebouw.	1. De ontwikkelaar heeft een zonnestudie laten uitvoeren. Het inbreiden in een stad neemt met zich mee dat eventuele schaduwwerking kan ontstaan. Dit is evident dat dit kan gebeuren in een stedelijk gebied. In het voorliggende situatie is de schaduwwerking beperkt en daarmee aanvaardbaar.
2. Het plan past qua hoogte niet in het straatbeeld van dit deel van de Burgemeester Wuiteweg.	2. De Burgemeester Wuiteweg is van cultuur-historisch belang voor Drachten, als onderdeel van de oorspronkelijke agrarische lintstructuur richting Beetsterzwaag en de voormalige gehuchten Noorder en Zuider Drachten. Tezamen met de, door de tijd heen, ontwikkelde lintbebouwing vormt de Burgemeester Wuiteweg nog steeds een belangrijke structuurlijn binnen

	Drachten. Waarbij de noordkant van de Wuiteweg zich onderscheidt met overwegend 1 laag met kap. Echter aan de Zuidkant is het beeld anders waarbij de serviceflat en Nij Bertilla een hogere bouwhoogte hebben. Hiermee past een appartementengebouw van vier bouwlagen in dit beeld en versterkt hiermee dit beeld.
3. Plan leidt tot een verdubbeling van de verkeersdrukte en parkeerdruk.	Het is een woonerf en de huidige verkeersdruk is minimaal en met de toevoeging van het voorgestelde plan zal dit ook minimaal blijven. Daarnaast wordt het parkeren voor de grondgebonden woningen gefaciliteerd op eigen terrein.
4. Achter nummer 30 dient een deugdelijke afscheiding te komen om te voorkomen dat dit voetpad als sluiproute gaat worden gebruikt door de bewoners van de nieuwe woningen.	4. Het betreffende voetpad is openbaar. De ontwikkelaar gaat bij de inrichting van het gebied in gesprek met de aanwonenden om een goede afronding van het gebied met een groene afscheiding.
5. Men vreest waardedaling van de hun woning. Men wil gecompenseerd worden in deze schade.	5. Er is tussen de gemeente en de initiatiefnemer overeengekomen dat de initiatiefnemer garant staat voor eventuele planschade. Mocht appellant van mening zijn dat er sprake is van eventuele planschade, dan kan vergoeding daarvan via de daarvoor bestaande procedure worden aangevraagd. Een aanvraag voor planschade is pas mogelijk na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
Zienwijze 5	
1. Men vreest overlast en aantasting van de rust door de extra verkeersbewegingen die zullen ontstaan door de betreffende ontwikkeling.	1. Het is een woonerf en de huidige verkeersdruk is minimaal. Ook met de toevoeging van het voorgestelde plan zal dit minimaal blijven.
2. Men vreest geluidsoverlast van dichtslaan deuren en getoeter van auto's.	2. Zie onder 1. De druk neemt minimaal toe en maakt deel uit van de reeds bestaande woonomgeving. Daar komt nog bij dat op basis van het huidige bestemmingsplan de betreffende locatie een bedrijf-2 bestemming heeft. De bestemmingswijziging van bedrijf-2 naar wonen zal wat betreft geluid eerder verbeteren dan verslechteren.
3. In verband met de te verwachten oudere doelgroep zal er regelmatig zorg aan huis nodig zijn wat nog meer parkeerbehoefte met zich meebrengt. Er wordt gevreesd voor verkeersonveiligheid door de parkerende en wegrijdende auto's.	3. Bij deze ontwikkeling gaat het om reguliere woningbouw. Er is op voorhand geen zicht op de te verwachten zorg. Daarmee wijkt deze situatie niet af van de situatie elders in de wijk. De normering voor parkeren is dan ook gebaseerd op de hiervoor geldende, reguliere woonsituaties. Het plan voldoet aan de Parkeernormennota Smallingerland 2015. In deze parkeernorm zit ook de parkeerbehoefte van eventueel bezoek inbegrepen.
4. Men vreest later en minder zon in de tuin	4. De ontwikkelaar heeft een zonnestudie laten

door de hoogbouw van 13 meter en de bouw van de schuurtjes op de erfgrens.	uitvoeren. Deze is ook laten zien bij informatiebijeenkomst voor de omwonenden. Hieruit is te zien dat het appartementengebouw pas na 20:00 uur enige invloed heeft. Het inbreiden in een stad neemt altijd enige schaduwwerking met zich meebrengt. Het is evident en voorzienbaar dat dit kan gebeuren in een stedelijk gebied. In het voorliggende geval is deze schaduwwerking proportioneel, gezien de grote afstand tussen het appartementengebouw en de huidige woningen.
5. Door de hoogbouw van 13 meter zal de privacy in het huis en de tuin enorm verminderen.	5. Gezien de afstand tussen het appartementengebouw en de tuin van appellant is dit beperkt en gezien de stedelijke situatie ter plaatse aanvaardbaar.
6. Men vreest waardedaling van de hun woning. Men wil gecompenseerd worden in deze schade.	6. Er is tussen de gemeente en de initiatiefnemer overeengekomen dat de initiatiefnemer garant staat voor eventuele planschade. Mocht appellant van mening zijn dat er sprake is van eventuele planschade, dan kan vergoeding daarvan via de daarvoor bestaande procedure worden aangevraagd. Een aanvraag voor planschade is pas mogelijk na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
Zienswijze 6	
1. Op de Burgemeester Wuiteweg staan prachtige jaren 20 en jaren 30 woningen. Het plan wat er nu ligt sluit hier totaal niet op aan. Er komt een flat en er komen woningen die niets met de stijl van de jaren 20 en 30 van doen hebben. Vrijstaande jaren 20/30 woningen zouden veel beter passen in het beeld en is fraaier voor de entree van Drachten.	1. De Burgemeester Wuiteweg is van cultuur-historisch belang voor Drachten, als onderdeel van de oorspronkelijke agrarische lintstructuur richting Beetsterzwaag en de voormalige gehuchten Noorder en Zuider Drachten. Tezamen met de, door de tijd heen, ontwikkelde lintbebouwing vormt de Burgemeester Wuiteweg nog steeds een belangrijke structuurlijn binnen Drachten. Waarbij de noordkant van de Wuiteweg zich onderscheidt met overwegend 1 laag met kap. Echter aan de Zuidkant is het beeld anders waarbij de serviceflat en Nij Bertilla een hogere bouwhoogte hebben. Hiermee past een appartementengebouw van vier bouwlagen in dit beeld en versterkt hiermee dit beeld. Op basis van de beeldkwaliteit richtlijnen wordt dat niet automatisch vertaald in sfeerbeelden van jaren 20/30 van de vorige eeuw.
2. Er zijn voldoende andere mogelijkheden om te wonen rondom het centrum van Drachten voor de doelgroep 'ouderen'.	2. In Drachten is een grote behoefte aan geschikte woningen voor ouderen. Levensloopgeschikte woningen en appartementen worden zoveel mogelijk bij voorzieningen geprogrammeerd. Deze locatie is vanwege de nabijheid van het centrum geschikt voor deze doelgroep. Dit komt

	ook terug in de Woonvisie 2020-2025. Eén van de ambities uit de woonvisie is het bieden van ruimte voor initiatieven gericht op senioren. Ook deze locatie kan hier een (bescheiden) bijdrage aan leveren. De te ontwikkelen woningen zullen in de praktijk niet toe te bedelen zijn naar specifieke doelgroepen, maar kunnen mogelijk wel aantrekkelijk zijn voor de genoemde doelgroep.
3. Dit plan is in strijd met het uitgangspunt 'versterken van dorpen en wijken op het gebied van levendigheid en aantrekkelijkheid' van de Omgevingsvisie Smallerland. Er is weinig aantrekkelijks aan het feit dat een stuk grond volgebouwd wordt met een flat en zoveel mogelijk woningen.	3. In de Omgevingsvisie van de gemeente Smallerland wordt juist binnen de opgave van de versterking van dorpen en wijken "de situatie van de woningmarkt gezien als een deel van de verbetering en versterking. Het betreft hier een voormalige garage/showroom waarvoor geen hergebruik meer mogelijk was, maar woningbouw een goede kans voor de versterking van de belangrijke structuur van de Burgemeester Wuiteweg en de ligging ten opzichte van het centrum van Drachten.
4. De ontwikkeling zal leiden tot parkeerproblemen.	4. Op grond van het parkeerbeleid is er op dit moment een overcapaciteit aan parkeren aanwezig voor de woningen aan het Blaauboerperk. Na de realisatie van het plan zullen er 13 parkeerplaatsen aanwezig zijn voor de omwonenden van het plangebied. Op grond van de parkeernormen zijn er 12 parkeerplaatsen nodig. Hiermee blijft er voldoende parkeerplaatsen over voor de omwonenden. Daarnaast betreft het hier een woonerf waarbij de huidige verkeersdruk minimaal is. Met de toevoeging van het voorgestelde plan zal dit ook minimaal blijven. Daarnaast wordt het parkeren voor de grondgebonden woningen gefaciliteerd op eigen terrein.
5. Waar bevindt zich de restverontreiniging die overgebleven is bij de sanering?	5. Uit de historische gegevens is gebleken dat sinds halverwege de jaren '60 van de vorige eeuw een autogarage op de locatie aanwezig is geweest en dat er sinds 1972 een tankstation aanwezig is geweest, dat in 1980 vernieuwd is. In 1996 is het tankstation gesaneerd en is ook een bodemsanering uitgevoerd. Bij de sanering is enige restverontreiniging achtergebleven, die zich buiten de kadastrale grenzen van het perceel bevindt. Het is daarom niet relevant voor dit plan waar deze restverontreiniging zich bevindt.
6. Er wordt een bestaande uitrit geblokkeerd doordat direct voor deze uitrit parkeerplaatsen zijn gesitueerd.	6. Er is met de betreffend appellant verschillende keren overleg gevoerd, waarbij een oplossing op maat is gezocht. De in/uitrit is daarbij nog steeds bereikbaar en toegankelijk. Dit terwijl formeel aan deze situatie geen rechten kunnen worden

	ontleend omdat dit perceel ook nog beschikt over een reguliere in/uitrit elders op het perceel.
--	---

De zienswijzen geven geen aanleiding tot het wijzigen van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan.