

## RAADSBESLUIT

Onderwerp:

**Bestemmingsplan Drachten – Tussendiepen Vaartzijde**

De raad van de gemeente Smallerland;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 januari 2025;

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

overwegende dat; het ontwerpbestemmingsplan Drachten – Tussendiepen Vaartzijde overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 14 december zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en hier twee zienswijzen tegen zijn ingediend;

### Besluit:

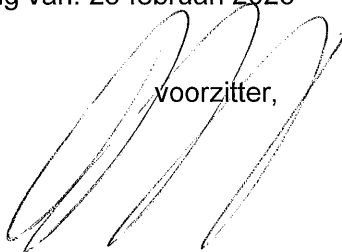
1. Het bestemmingsplan Drachten – Tussendiepen Vaartzijde gewijzigd vast te stellen, , waarbij de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weergegeven zijn in bijlage 1 behorende bij het raadsbesluit, onder toekenning van het nummer NL.IMRO.0090.BP2023BHA010-0401;
2. De zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de zienswijzennota;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. De welstandscriteria G26b vast te stellen.

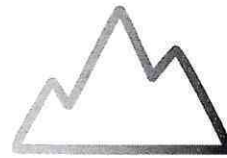
Aldus vastgesteld door de raad voornoemd  
in zijn vergadering van: 25 februari 2025

griffier,



voorzitter,





**SCHUT**  
JURIDISCH ADVIES  
CONSULTANCY

## AANGETEKEND

Gemeenteraad van Smallerland  
Postbus 10.000  
9200 HA DRACHTEN

### Vooraf per e-mail:

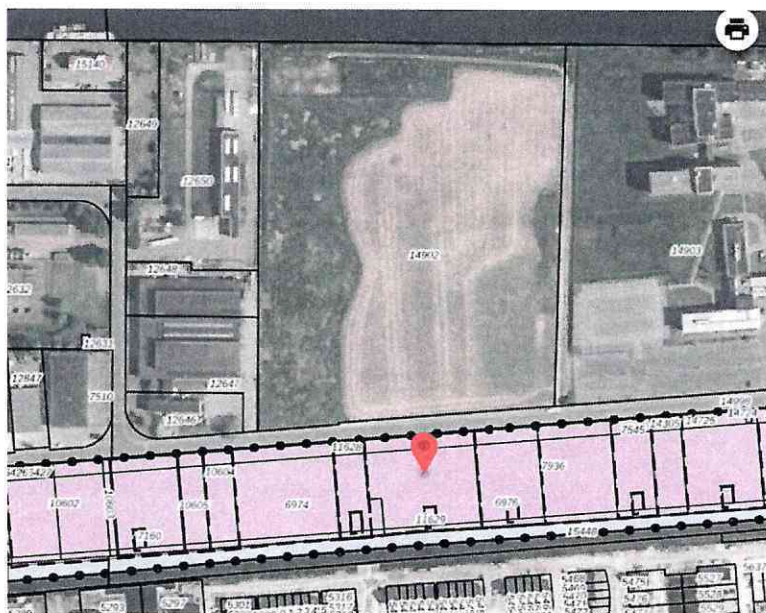
| Betreft    | Kenmerk        | Uw referentie                  | Zevenaar      |
|------------|----------------|--------------------------------|---------------|
| Zienswijze | GS/HBC/2024.01 | NL.IMRO.0090.BP2023BHA010-0301 | 27 maart 2024 |

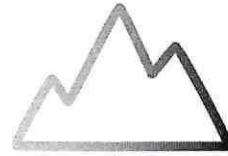
Geachte raad,

Namens cliënte, , breng ik hierbij een zienswijze naar voren tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Drachten – Tussendiepen Vaartzijde' (hierna: ontwerpbestemmingsplan).

### Over HBC en haar perceel

is eigenaar van een perceel dat is gelegen tegenover het plangebied, te weten Tussendiepen 4b te Drachten (kadastraal bekend Drachten A 14902). Het perceel is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Industrieterrein De Haven'. Het perceel heeft ingevolge dat bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijventerrein' en nadere functieaanduidingen. Van noord naar zuid gelden de aanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 4.2', 'bedrijf tot en met categorie 4.1' en 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. Daarnaast is de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' opgenomen'. Hieronder treft u de ligging van perceel 14902 van aan ten opzichte van het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan.





Het perceel wordt op dit moment niet geëxploiteerd. Wel heeft het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente bij besluit van 5 april 2023 (kenmerk 2022-060929) aan een omgevingsvergunning verleend. Die vergunning ziet op het oprichten van een distributiecentrum, het plaatsen van een hekwerk en het aanleggen van twee uitritten. Van die omgevingsvergunning is door verschillende omstandigheden tot op heden geen gebruik gemaakt. is echter nog altijd voornemens haar plannen te realiseren en is daarover in gesprek met verschillende partijen. Om die reden is vanuit uw gemeente bevestigd dat (nog) geen gebruik zal worden gemaakt van de mogelijkheid tot intrekken van de verleende omgevingsvergunning als gevolg van het niet starten met bouwwerkzaamheden binnen 26 weken na verlening van de vergunning.

**Termijn indienen zienswijze**

Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage van donderdag 14 december 2023 tot en met woensdag 24 januari 2024. De termijn voor het indienen van een zienswijze is derhalve verstreken. Gelet op bovengenoemde omgevingsvergunning vindt met enige regelmaat overleg plaats tussen uw gemeente en . Vanuit is verzocht om actief te worden geïnformeerd over de status van het ontwerpbestemmingsplan. Dat is echter niet gebeurd. Daarom heeft u verzocht alsnog een zienswijze te mogen indienen die in behandeling wordt genomen. Per e-mail van 6 maart 2024 heeft de accountmanager economische zaken, de heer , bevestigd dat tot en met vrijdag 29 maart 2024 een zienswijze naar voren kan brengen.

maakt bij deze van die gelegenheid gebruik en verzoekt u onderhavige zienswijze inhoudelijk te behandelen en bij u besluitvorming te betrekken.

**Over het ontwerpbestemmingsplan**

Blijkens de toelichting is het doel van het ontwerpbestemmingsplan om de ruimtelijke kwaliteit van de bedrijfsperven aan de zuidzijde van de Tussendiepen te verbeteren en de bedrijfslocaties ruimtelijk/stedenbouwkundig gebruikstechnisch aantrekkelijker te maken. Volgens de plantoelichting zou het realiseren van bedrijfswoningen bij de op de noordoever van de Drachtster Feart gevestigde bedrijven een bijdrage kunnen leveren aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Het ontwerpbestemmingsplan maakt niet alleen de realisatie van bedrijfswoningen mogelijk, maar ook de realisatie van kleine insteekhavens, schiphuizen en scheepshellingen.

**Algemeen**

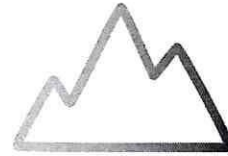
Vooraf merk ik op dat uiteraard geen bezwaren heeft tegen het doel van het ontwerpbestemmingsplan om de ruimtelijke kwaliteit van bedrijfsperven te verbeteren en de bedrijfslocaties ruimtelijk/stedenbouwkundig gebruikstechnisch aantrekkelijker te maken. De zienswijze wordt slechts ingediend zodat eventuele zorgen die heeft ten aanzien van mogelijke beperkingen van de gebruiksmogelijkheden van haar perceel door uw raad kunnen worden weggenomen.

**Belangenafweging**

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening een algehele belangenafweging plaats te vinden. Dat betekent concreet een afweging van onder andere de belangen van de eigenaren van percelen in het plangebied, het belang van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied, het algemeen belang, maar óók het belang van de eigenaren van naburige percelen waaronder begrepen het belang van

Wa betreft maakt het ontwerpbestemmingsplan zoals dat nu voorligt onvoldoende inzichtelijk hoe bovengenoemde belangenafweging heeft plaatsgevonden. verzoekt uw raad daarom nog eens kritisch te kijken naar het ontwerpbestemmingsplan en de belangenafweging. Daarbij verzoekt u rekening te houden met haar belangen dan wel ervoor te zorgen dat zij niet in haar belangen wordt geschaad (lees: de planologische mogelijkheden van haar perceel niet worden beperkt of belemmerd) als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan wordt concreet het volgende opgemerkt.



## Regels van het bestemmingsplan

### *Bestemmingsomschrijving*

Artikel 3 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan bevat de regels ten aanzien van de bestemming 'Bedrijventerrein'. In de bestemmingsomschrijving (artikel 3.1) zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan die in Bijlage 1 (Staat van bedrijven), onder de categorieën 1, 2 en 3.1 zijn vermeld.

Daarnaast zijn – gelet op het woordje 'evenals' tussen sub a en b van artikel 3.1 – ook de bedrijfsactiviteiten mogelijk die vallen onder de genoemde aanduidingen (in sub b t/m e en onder g) en vervolgens (onder sub f) ook kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en/of ruimtebehoevende hobby's, met uitzondering van risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven.

Bovengenoemde bedrijfsactiviteiten zijn los van elkaar mogelijk, maar ook in combinatie met elkaar.

### *Definities*

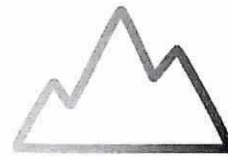
Het bestemmingsplan bevat in de regels geen definities van 'bedrijf', 'kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten', 'ruimtebehoevende hobby's', 'werken' en 'wonen-werken'. Ten aanzien van de 'specifieke vorm van wonen - wonen-werken' lijkt het alsof uw gemeente onderscheid heeft willen maken met een bedrijfswoning (wat ook een vorm van wonen en werken is), maar dat komt niet duidelijk in de regels naar voren. Er is geen definitie opgenomen van wat wordt verstaan onder 'werken'. Wonen is overigens wel gedefinieerd (in artikel 1.79), maar de combinatie wonen-werken niet. Ook is niet duidelijk wat binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen-werken' exact mag worden gebouwd. Dat maakt het voor onduidelijk of en zo ja, wanneer er sprake kan zijn van een eventuele belemmering voor haar perceel.

Binnen de aanduiding 'wonen-werken' én binnen de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - bedrijfswoning 1', 'specifieke vorm van wonen - bedrijfswoning 2' is bedrijfswonen toegestaan. Aangezien er geen definitie is van wonen-werken bestaat dus de kans dat binnen die aanduiding regulier wonen (niet-zijnde bedrijfswonen) is toegestaan met alle consequenties van dien. De aanduidingen zitten op verschillende percelen (aan de overzijde van de Tussendiepen) binnen 15 meter van het perceel van (gemeten van perceelsgrens tot perceelsgrens). Weliswaar mogen gebouwen op het perceel van alleen worden gebouwd binnen bouwvlakken die op ongeveer 10 meter van de perceelsgrens zijn gesitueerd echter de bestemming 'Bedrijventerrein' die op basis van het bestemmingsplan 'Industrieterrein De Haven' rust op het gehele perceel van reikt tot aan de perceelsgrens (dus ook op dat deel van het perceel dat buiten het bouwvlak is gelegen en dus dichterbij het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan).

Dit betekent dat de toegestane bedrijfsactiviteiten (tot en met 3.2) op het perceel van op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tot aan de perceelsgrens mogen worden uitgeoefend. Dat is belangrijk in verband met de verplichte milieufstanden die in acht moeten worden genomen richting gevoelige objecten zoals bedrijfswoningen van derden of woningen van derden. Voor afstanden die men in het kader van milieu in acht moet nemen is het overigens niet relevant of het gaat over wonen of bedrijfswonen. Bedrijfswoningen die niet tot de inrichting behoren, zijn ook gevoelige objecten. Zij moeten worden beschermd.

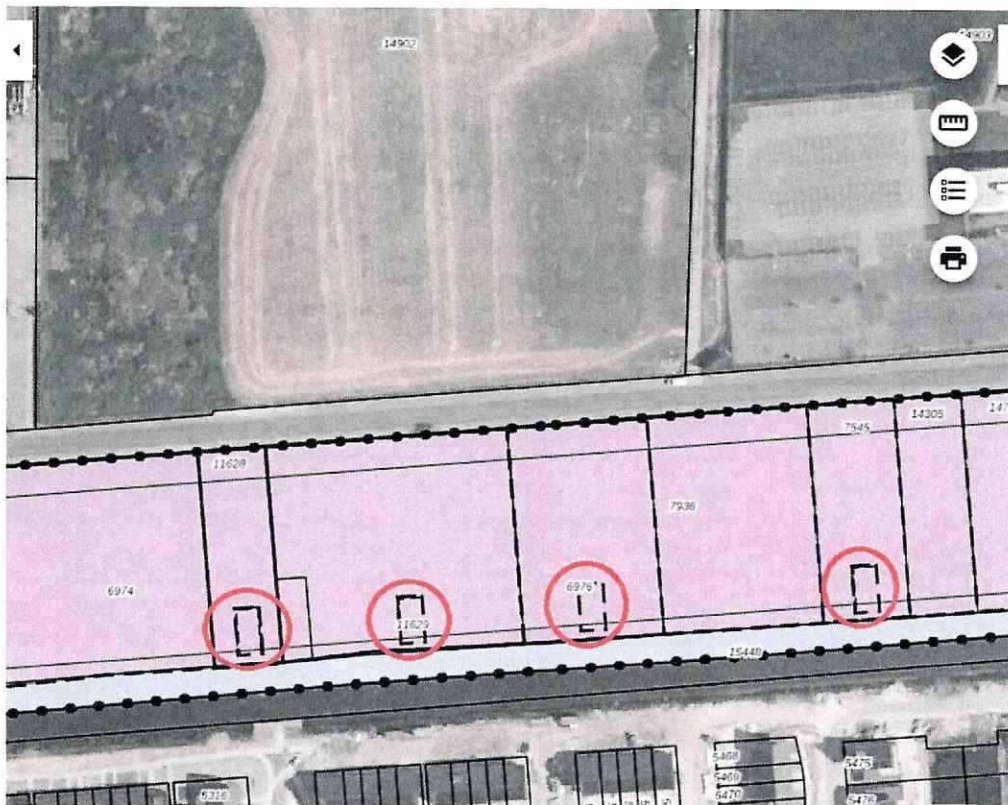
Er moet altijd worden beoordeeld of door de komst van een nieuw bedrijf de (bedrijfs)woningen voldoende worden beschermd op het gebied van milieu. Andersom moet door de komst van een nieuwe woning of bedrijfswoning bij een bedrijf, worden beoordeeld of het bedrijf op het perceel van : nog wel aan de milieunormen kan voldoen. Is dit het geval? Dan wordt het bedrijf in zijn bedrijfsvoering belemmerd.

Door het ontbreken van bovengenoemde definities kan – evenals uw raad – niet beoordelen welke activiteiten exact worden toegestaan in het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan. weet daardoor niet of en zo ja, in hoeverre de gebruiksmogelijkheden van haar perceel worden beperkt. Dit klemmt des te meer nu het uitgangspunt juist zou moeten zijn dat bestaande rechten van niet worden beperkt als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan. verzoekt u dan ook een en ander te verduidelijken in de regels en zo nodig op de verbeelding.



#### *Binnenplanse afwijkingsbevoegdheid*

De functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-bedrijfswoning 1' en 'specifieke vorm van wonen-bedrijfswoning 2' liggen op enige afstand van het perceel van . Zie de rode cirkels in onderstaande uitsnede van de verbeelding. In het ontwerpbestemmingsplan zit in artikel 3.3.1 onder a een afwijkingsbevoegdheid, waardoor het onder voorwaarden mogelijk is om een bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen buiten de aanduiding te bouwen. In dat geval kan er ruim 20 meter dicht bij het perceel van een bedrijfswoning worden gerealiseerd. Een zekere mate van bescherming biedt de voorwaarde in artikel 3.3.1 onder a, sub 7: dat uit onderzoek moet blijken dat er geen sprake is van beperking van de gebruiksmogelijkheden van bedrijven in de omgeving. Maar als de bedrijfswoning er eerder is dan het bedrijf dat zich gaat vestigen op het perceel van dan kan dat dus beperkend zijn. Gelet hierop verzoekt u de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid uit de regels te schrappen.

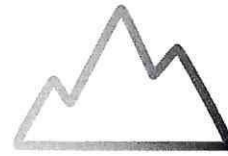


#### *Wijzigingsbevoegdheid*

Op grond van artikel 3.7.1 onder b kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen door het toekennen van de mogelijkheid om een bedrijfswoning te bouwen buiten de bouwpercelen met de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - bedrijfswoning 1', 'specifieke vorm van wonen - bedrijfswoning 2' en 'specifieke vorm van wonen - wonen-werken'. Ook hier geldt dat er sprake kan zijn van een beperking als de bedrijfswoning er eerder is dan het bedrijf dat zich gaat vestigen op het perceel van . Gelet hierop verzoekt u de wijzigingsbevoegdheid uit de regels te schrappen. Zeker nu het niet langer mogelijk is om gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

#### **Hinder van bedrijven en voorzieningen**

In paragraaf 4.2 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan komt het aspect bedrijven en milieuzonering aan de orde. Terecht wordt gesteld dat voldoende afstand moet worden gewaarborgd tussen hinderveroorzakende functies en hindergevoelige functies. In eerste instantie is gebruik gemaakt van de VNG handreiking Bedrijven en milieuzonering (2009) waarbij wordt opgemerkt dat een lager kwaliteitsniveau van het woon- en leefklimaat kan worden aanvaard omdat het in onderhavig plan gaat om gevoelige functies die bewust op een bedrijventerrein zijn gesitueerd.



#### *Richtafstanden*

De geprojecteerde bedrijfswoningen zijn voornamelijk gelegen binnen de richtafstand van de bedrijven waarvoor de woningen als bedrijfswoning zullen dienen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt naar de mening van [ ] echter onvoldoende inzichtelijk gemaakt hoe de geprojecteerde bedrijfswoningen zijn gelegen ten opzichte van de richtafstanden van de milieucategorieën die gelden voor het perceel van [ ]

Als de geprojecteerde bedrijfswoningen niet zijn gelegen binnen de voor het perceel van [ ] geldende (minimale) richtafstanden dan is voldoende afstand gewaarborgd tussen hinderveroorzakende functies en hindergevoelige functies en worden de planologisch maximale mogelijkheden van haar perceel niet beperkt als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan.

[ ] ontvangt van u graag de bevestiging dat zij voor wat betreft haar perceel niet wordt beperkt in haar planologisch maximale mogelijkheden als gevolg van de uit het ontwerpbestemmingsplan voortvloeiende bouw- en gebruiksmogelijkheden.

#### *Nader onderzoek – Geur*

Omdat de beoogde bedrijfswoningen zijn gelegen binnen de richtafstand (van in ieder geval de bedrijven waartoe de woningen zullen gaan behoren) is nader onderzoek gedaan in het kader van bedrijven en milieuzonering. Het onderzoek heeft zich echter beperkt tot het aspect geluid (waarover hieronder meer). Naast geluid wordt in de toelichting ook het aspect geur genoemd als aspect dat de grootste aan te houden richtafstand weergeeft. Volgens [ ] wordt echter te snel over dit aspect heengestapt. Bij de beoordeling van het onderhavige plan dient namelijk te worden uitgegaan van de planologisch maximale mogelijkheden (ook van naburige percelen). Dat betekent concreet dat niet kan worden volstaan met een verwijzing naar milieuwetgeving zoals dat nu is gedaan in het ontwerpbestemmingsplan. Het ruimtelijke spoor kent immers een ander toetsingskader dan het milieuspoor. Op dit moment is naar de mening van [ ] onvoldoende inzichtelijk gemaakt dat het aspect geur planologisch gezien geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### *Nader onderzoek – Stof*

Eveneens onderdeel van milieuzonering is het aspect stof. Naast geluid, geur en gevaar kan ook stof als potentiële bron van hinder de grootst aan te houden richtafstand weergeven. Het aspect stof wordt echter in zijn geheel niet genoemd in het ontwerpbestemmingsplan. Dit klemmt omdat op het perceel van [ ] zich bedrijven kunnen vestigen (op grond van de Staat van bedrijven die is opgenomen als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan 'Industrieterrein De Haven') waarbij stof inderdaad de grootst aan te houden richtafstand weergeeft. [ ] verzoekt u daarom ook nader onderzoek te doen naar het aspect stof. Zonder beoordeling van het aspect stof kan niet worden gesteld dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening.

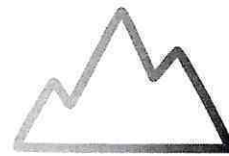
#### *Nader onderzoek – Gevaar*

Tot slot is ook het aspect gevaar onderdeel van milieuzonering. Dit aspect komt – behoudens externe veiligheid in paragraaf 4.6 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan – niet aan bod in het ontwerpbestemmingsplan. [ ] verzoekt u ook nader onderzoek te doen naar het aspect gevaar. Zonder beoordeling dat aspect kan niet worden gesteld dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening.

#### **Geluid(hinder)**

Wat betreft geluid(hinder) is onderzoek gedaan naar industrielawaai en verkeerslawaai. Terecht wordt in het onderzoek naar industrielawaai gesteld dat het geluid bij de woning 'aanvaardbaar' moet zijn; er moet sprake zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Ook wordt terecht gesteld dat een woonbestemming niet tot gevolg mag hebben dat de bedrijfsvoering van omliggende bedrijfsbestemmingen wordt beperkt; de bedrijven moeten voldoende geluidruimte houden.

Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat behelst echter niet alleen het aspect geluid, maar bijvoorbeeld ook woongenot. [ ] stelt vraagtekens bij het woongenot en daarmee het acceptabele woon- en leefklimaat van de geprojecteerde bedrijfswoningen nu uit de conclusie van het onderzoek naar industrielawaai blijkt dat in het merendeel van de gevallen twee of zelfs drie dove gevels moeten worden gebruikt om uiteindelijk te kunnen komen tot een grenswaarde van 55 dB(A). Bovendien is in het onderzoek opgenomen dat naar



verwachting op alle zuidgevels van de geprojecteerde bedrijfswoningen kan worden voldaan aan bovengenoemde grenswaarde. Het onderzoek geeft dus geen daadwerkelijke zekerheid of inderdaad aan de grenswaarde van 55 dB(A) kan worden voldaan. Daarnaast ontbreekt een goede motivering waarom in onderhavig geval kan worden volstaan met 55dB(A). Het slechts benoemen dat wonen op een bedrijventerrein met de noodzaak tot wonen bij het bedrijf in combinatie met de bijbehorende acceptatie van meer geluid een afweging kan zijn, betreft een onvoldoende motivering. Naar de mening van is daarom onvoldoende inzichtelijk gemaakt dat het aspect geluid planologisch gezien geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Als laatste wordt ten aanzien van geluid geconstateerd dat in paragraaf 4.3 van de plantoelichting wordt opgemerkt dat de te realiseren bedrijfswoningen zijn gelegen binnen de geluidszone die rond de grote 'lawaaimakers' op het industrieterrein De Haven geldt. De geluidzone is afkomstig uit het bestemmingsplan 'Industrieterrein De Haven' en zou ervoor moeten zorgen dat een te hoge geluidsbelasting op geluidsgevoelige objecten, veroorzaakt door het industrieterrein (mede) wordt tegengegaan. De gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' ontbreekt echter in de regels en op de verbeelding.

#### **Tot slot**

Gelet op het vorengaande verzoek ik u namens om de in de zienswijze genoemde zaken aan te passen dan wel nader te onderzoeken en – gelet op de uitkomst daarvan – het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Namens verzoek ik u ook nadrukkelijk rekening te houden met haar belangen door de gebruiksmogelijkheden van haar perceel niet te beperken als gevolg van het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan. blijft uiteraard graag betrokken bij eventuele wijzigingen van en de communicatie over het ontwerpbestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

Aan de gemeenteraad van de Gemeente Smallerland  
Postbus 10.000  
9200 HA DRACHTEN

Drachten, 12 januari 2024,

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Drachten – Tussendiepen Vaartzijde.

Geachte raad,

Op 13 december 2023 is het ontwerpbestemmingsplan Tussendiepen Vaartzijde bekendgemaakt. Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijze is mede namens ingediend. De machtigingen zijn als Bijlage 1 bijgevoegd.

Reden voor onze zienswijze is dat wij van mening zijn dat het plan onvoldoende rekenschap houdt met de belangen, veiligheid en gezondheid van de bewoners van de Gerben van Manenstraat en Rinze Wibbelinkstraat, die woonachtig zijn aan de Vaartzijde. Door uw plan neemt de overlast in de vorm van geluidhinder, lichthinder en inbreuk op de privacy toe en ontstaan er extra veiligheidsrisico's ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast verwachten wij een waardedaling van onze woningen als gevolg van uw plan. Bovendien zijn wij van mening dat er een beter alternatief is om het aanzicht van de Drachtstervaart te verbeteren. Een alternatief waarmee tegelijkertijd ook andere ambities en doelstellingen kunnen worden behaald en ervoor zorgt dat de overlast en risico's niet toenemen, maar juist afnemen.

## **1. Algemeen**

### **1.1 Doel**

Uw doel van het plan is om de ruimtelijke kwaliteit van de bedrijfspercelen aan de zuidzijde (Vaartzijde) van de Tussendiepen te verbeteren en de bedrijfslocaties ruimtelijk en stedenbouwkundig aantrekkelijker te maken. Wij missen hierin de doelstelling om met het plan ook een gezond en veilig woon- en leefklimaat voor de omwonenden te waarborgen.

Uit de reacties van de Gemeente Smallerland en de BÉVé Tussendiepen op klachten, bezwaren en suggesties van omwonenden tot nu toe (of juist het ontbreken van een reactie) aangaande de huidige ontwikkelingen aan de Tussendiepen Vaartzijde, het Beeldkwaliteitsplan (BKP) en ontwerpbestemmingsplan moeten wij helaas concluderen dat met de belangen, klachten, bezwaren en verwachte toename van overlast en veiligheidsrisico's voor omwonenden niet of onvoldoende rekening wordt gehouden. Wij verzoeken u dan ook aan het ontwerpbestemmingsplan concrete aanpassingen en aanvullingen te doen, die tegemoetkomen aan de belangen van omwonenden alvorens u besluit tot vaststelling. Wij vragen u te motiveren op welke wijze uw plan voldoet aan het criterium 'een goede ruimtelijke ordening', waaraan een goed plan moet voldoen dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat beoogt te waarborgen voor de omgeving.

## **1.2 Bewonersparticipatie**

De opmerkingen van omwonenden op het BKP naar aanleiding van de inloopbijeenkomst op 12 juli 2023 heeft de BÉVé Tussendiepen afgedaan in een verslag en daarin eenzijdig conclusies getrokken, die ons inziens niet correct zijn of onvoldoende recht doen aan onze zorgen en bezwaren. Op een ingezonden e-mail op 8 augustus 2023 aan de BÉVé Tussendiepen als reactie op het verslag is op geen enkele wijze een reactie terug ontvangen. Onze reactie is daarom ook alsnog toegevoegd aan voorliggende zienswijze (Bijlage 2). Wij verzoeken u daar alsnog nadrukkelijk kennis van te nemen en te betrekken in uw besluitvorming.

Het heeft ons verbaasd kennis te hebben moeten nemen van een andere versie van het BKP (d.d. 14 november 2023) als Bijlage bij de Toelichting op uw plan. Tijdens de inloopbijeenkomst op 12 juli 2023 hebben omwonenden alleen kennis kunnen nemen van een andere, oudere versie van het BKP (d.d. 1 juni 2023). Ongeacht de inhoudelijke consequenties van deze aanpassing van het BKP geeft deze wijze van participatie ons eens te meer de indruk dat omwonenden in het proces niet voldoende zijn betrokken en serieus worden genomen. De daarentegen zéér uitgebreide mate van participatie en betrokkenheid van de ondernemers (vertegenwoordigd door BÉVé Tussendiepen) bij de totstandkoming van uw plan (n.b. sinds 2013) staat niet in verhouding tot de zeer beperkte participatiemogelijkheid die omwonenden in dit proces tot nu toe hebben gehad. De nadrukkelijke betrokkenheid en invloed van de ondernemers in het proces onderschrijft u feitelijk ook in hoofdstuk 2.3 Uitwerking van de Toelichting op uw plan.

Wij verzoeken u als raad te controleren of het participatieproces juist en voldoende heeft plaatsgevonden en de omwonenden daarin voldoende zijn gehoord en alle belangen goed en volledig zijn afgewogen. Daarnaast verzoeken wij u in dat kader te verklaren waarom u belanghebbenden niet vooraf kennis heeft laten nemen van de nieuwe versie van het BKP en in de gelegenheid heeft gesteld hierop te reageren. Wij verzoeken u tevens toe te lichten op welke punten de versie van 14 november 2023 afwijkt van de versie van 1 juni 2023. Wij verzoeken u aan te geven hoe u omwonenden volwaardig betreft bij het vervolgproces.

## **1.3 Planschaderisico en waardedaling**

Daarnaast vragen wij u te onderbouwen hoe u waardedaling van onze woningen als gevolg van het plan voorkomt. Het nog meer 'zichtbaar maken' van bedrijfsactiviteiten aan de Vaartzijde voor omwonenden en het creëren van 'levendigheid aan de waterzijde' door het creëren van bedrijfswoningen, waardoor een 'afwisselend beeld' ontstaat draagt ons inziens niet bij aan een verbetering van het aanzicht langs de Drachtstervaart en leidt juist tot behoud van versnippering en verhoogd risico op verschillende vormen van overlast en incidenten. Doordat niet alle ondernemers hun medewerking hebben verleend aan een bestemmingsverruiming en het BKP 'maximale vrijheid' geeft aan de inrichting van de percelen blijft de kans op een onsamenvattende karakter van de Tussendiepen Zuidzijde juist aanwezig.

Wij verzoeken u daarom een planschaderisicoanalyse op te laten stellen en deze te delen om inzicht te krijgen in het risico op waardedaling van onze woningen als gevolg van uw plan, en daartoe alvast de benodigde reserveringen te treffen ten behoeve van schadecompensatie.

## **1.4 Alternatieven**

Wat ons betreft zijn er ook andere mogelijkheden om het aanzicht van de Drachtstervaart aan de Tussendiepen Vaartzijde te verbeteren en een aantrekkelijk en consistent uiterlijk te geven. Waarmee ook andere economische en maatschappelijke ambities en doelstellingen kunnen worden behaald. Wij willen u erop wijzen dat bij de keuze van een bestemming een afweging

gemaakt dient te worden van álle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan en niet alleen de economische belangen van ondernemers (BéVé Tussendiepen) en de Gemeente, en dat de voor- en nadelen van alternatieven in die afweging meegenomen en goed gemotiveerd dienen te worden. Wij verzoeken u dan ook inzichtelijk te maken welke alternatieven zijn onderzocht en hoe de afweging van deze verschillende alternatieven heeft plaatsgevonden en is gemotiveerd (Artikel 3:46 Algemeen wet bestuursrecht).

Eén van deze (nader uit te werken) mogelijke alternatieven is het geleidelijk en volledig afschermen van de Tussendiepen van de Vaart door het behouden en uitbreiden van een grondwal en/of groenzone, zodat één consistent, aantrekkelijk en groen beeld ontstaat als verlengstuk van de grondwal aan de westkant. Hiermee wordt tevens bijgedragen aan o.a.:

- behoud en verbetering van de omstandigheden voor aanwezige flora en fauna, verbetering van de biodiversiteit en waterkwaliteit in algemeen.
- het creëren van een aantrekkelijke entree voor bezoekers en recreanten richting het centrum.
- het gescheiden houden van conflicterende belangen, waardoor overlast en schade in de vorm van geluidhinder, lichthinder en inbreuk op de privacy en andere risico's voor omwonenden wordt beperkt en voorkomen.
- het juist verhógen van de waarde en kwaliteit van de woonwijk De Luwte.

Daar waar de Drachtstervaart potentie heeft als 'groene entree' voor recreanten en bewoners heeft het Nieuwe Kanaal tot en met de Loswal juist potentie als 'grijze entree' voor (watersportgerelateerde) bedrijvigheid met benodigde infrastructuur zoals insteekhavens en boothuizen e.d. en eventueel bedrijfsgebonden bewoning. Het 'eiland' Tussendiepen kan zich oriënteren op het Noorden (richting industriegebied De Haven) en zich verder ontwikkelen tot een overgangsgebied van zuid naar noord, van 'groen' naar 'grijs'.

### **1.5 Relatie BKP en ontwerpbestemmingsplan**

Uw planregels wijken op verschillende punten af van de richtlijnen uit het BKP. Wij verzoeken u na te gaan of de richtlijnen in het BKP overeenkomen met uw planregels, deze met elkaar in overeenstemming te maken of te onderbouwen waarom u in de planregels afwijkt van de richtlijnen van het BKP. Deze afwijkingen hebben o.a. betrekking op de begrenzing van de bestemmingsvlakken, de afstanden tussen bestemmingen en de maximaal te gebruiken kavelbreedte. Omdat u het BKP en bestemmingsplan gelijktijdig zou willen vaststellen, en onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, is het van belang dat deze met elkaar in overeenstemming zijn.

In het BKP, hoofdstuk 2, pagina 23, vermeldt u dat bij een vrijstaande woning, of woning die tegen de bestaande hal wordt gebouwd, de afstand tot de zijdelingse kavelgrens minimaal 3 m is. Indien de woning in een bestaande hal gemaakt wordt is er géén eis aan de positie van de woning, zolang deze georiënteerd is op het water. Dat houdt in dat een (in pandige) bedrijfswoning op minder dan 3 m van de zuidelijke kavelgrens gebouwd mag worden. Wij verzoeken u deze uitzondering in de regels van uw plan niet mogelijk te maken en de regels in overeenstemming te maken met een vrijstaande bedrijfswoning.

## **2. Bedrijventerrein (Artikel 3, Regels)**

### **2.1 Richtafstand**

Wij verzoeken u in het plan de richtafstand van 50 m tenminste te respecteren, die van toepassing is bij milieucategorie 3.1. De afstand tussen de bestemming Bedrijventerrein en de *huidige* situering van de gevels van de woningen bedraagt slechts ca. 40 m. De afstand tussen de bestemming en de *uiterste* situering van de gevels is zelfs nog enkele meters kleiner (in ieder geval t.h.v. Gerben van Manenstraat 2 t/m 12). De afstand tussen de functieaanduiding Bedrijfsgebouw en de *huidige* situering van de gevels van de woningen is óók minder dan 50 m. Een argument om in te gaan op ons verzoek is het zoveel mogelijk beperken van overlast (zoals privacy, geluidhinder, lichthinder) en verhogen van de veiligheid (brand, explosies) voor omwonenden. Een bijkomend argument is het voldoen aan het bouwbesluit 2012 (Advies Brandweer Fryslân), waarin wordt gesteld dat de bedrijfswoningen tot maximaal 40 m door de brandweer te benaderen moeten zijn. De afstand tussen voorste (aan de wegzijde gelegen) perceelgrens en bestemming Bedrijfswoning is ca. 55 m. U kunt aan het verzoek voldoen door de begrenzingen van de bestemmingen Bedrijventerrein en Bedrijfswoningen te verschuiven met tenminste 15 m in noordelijke richting (en de inrichting van de Tussendiepen te oriënteren op het Noorden).

### **2.2 Huisvesting**

Met het plan wordt het mogelijk een bedrijfswoning te plaatsen. Een dergelijke woning is bedoeld '*voor personen wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is*'. Het ontbreken van meerwaarde die huisvesting heeft staat ons inziens niet in verhouding tot de verwachte forse toename in overlast voor omwonenden door permanent woongebruik en bedrijvigheid van het perceel gedurende de avond- en nachturen, weekenden en vakantieperioden. Het wonen op het perceel, weliswaar illegaal, heeft recent tot grote overlast en zelfs tot intimidatie van omwonenden geleid en diverse keren tot inzet van politie. Wij verzoeken u af te zien van het mogelijk maken van wonen op een bedrijventerrein of te beargumenteren waarom de bedrijfsactiviteiten aan de Tussendiepen het strikt noodzakelijk achten om hier te wonen.

### **2.3 Bouwvlakken**

De bestemming Bedrijfswoning (specifieke vorm van wonen – bedrijfswoning) is ca. 2,5 m gesitueerd *buiten* het bouwvlak. Wij verzoeken u de bestemming Bedrijfswoning aan te geven *binnen* het bouwvlak door deze in noordelijke richting te verplaatsen.

Het bestemmingsvlak Bedrijventerrein en functieaanduidingen vallen niet samen met de (zuidelijke) kadastrale kavelgrens van de percelen aan de Tussendiepen. Wij verzoeken u dan ook, (o.a. overeenkomstig het BKP, hoofdstuk 1, blz. 17) de bestemmingsvlakgrenzen overeen te laten komen met de kadastrale kavelgrens om overlap van functies en regels en mogelijke onduidelijkheid daarover in de toekomst te voorkomen. Voor de zone ten zuiden van de kadastrale grens is namelijk deelbestemming Water van toepassing.

### **2.4 Goot- en bouwhoogten**

Wij verzoeken u de goot- en bouwhoogte van Bedrijfswoning 1 en 2 te beperken tot een maximale goot- en bouwhoogte van 4 m en maximaal één bouwlaag. Een maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 12 m leidt op deze korte afstand van onze woningen tot een verhoogde kans op onevenredige overlast voor omwonenden in de vorm van geluidhinder, lichthinder en ernstige inbreuk op de privacy, zoals inkijk in de achtertuinen en in de woningen, zoals slaapkamers. Van deze overlast is momenteel al sprake door bijvoorbeeld het bedrijf Leenstra (nr. 52) dat n.b.

gesitueerd is aan de overkant van de Tussendiepen. Bovendien leidt een dergelijke overlastrisico tot een significante waardedaling van onze woningen.

## **2.5 Overig**

Wij verzoeken u tevens de volgende aanpassingen te doen in de Regels van het plan:

- Toevoegen bij Artikel 3.3 en 3.5.: *'omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden'*.
- Aanpassen Artikel 3.4, lid i. naar *'het innemen van een ligplaats in een schiphuis of insteekhaven'*.
- Toevoegen bij Artikel 3.6.3, lid b.: (net als a en c): *'tot ten hoogste de helft van de oeverlengte van het desbetreffende bouwperceel'*.
- Toevoegen bij Artikel 3.6.3 onder 'met dien verstande': *'omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden'*.
- Toevoegen aan Artikel 3.7.2, lid b: *'omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden'*.

Kunt u tevens onderbouwen waarom het voor een goede ruimtelijk ordening en kwaliteit van belang is dat bedrijfspercelen, waarvan de eigenaren hebben besloten om bij te dragen aan de kosten van het onderzoek voor uw plan, worden bevoorrecht door middel van ruimere mogelijkheden middels de aanduiding Bedrijfswoning 2 in plaats van Bedrijfswoning 1?

## **3. Water (Artikel 4, Regels)**

Volgens de Vaarwegenverordening Fryslân 2014, het huidige krappe vaarprofiel en de reeds plaatsgevonden incidenten met betrekking tot blokkades van de vaarweg door aangemeerde schepen en schade aan onze steigers en meerpalen door losgeslagen verankerde boten, is het niet veilig en verantwoord om aanmeren, aanleggen of ankeren van schepen binnen de deelbestemming Water overal toe te staan. Mede in relatie tot het recreatieve medegebruik van de Vaart (o.a. spelende kinderen op en in het water) en de verwachte intensivering van het recreatieve vaarverkeer door de Vaart door de uitbreiding van De Luwte tot en met Parkzoom.

In het vigerende bestemmingsplan Industrieterrein De Haven (blz. 50 van de Toelichting) is opgemerkt dat de Vaart hiervoor te smal is. Ook de Gemeente heeft in een brief bevestigd dat de Vaart momenteel niet overal voldoet aan de normen uit de Vaarwegenverordening die aan de vaarwegbreedte/vaarwegprofiel worden gesteld. Bij het huidige profiel en gebruik is vaarwegklasse Czm van toepassing. Voor deze vaarwegklasse is de minimale breedte op de waterlijn 16 m (tot 5.000 vaarbewegingen per jaar). O.a. tussen Tussendiepen 49 en 55 is de vaarwegbreedte momenteel slechts ca. 10 m. Om deze reden is het nu al niet toegestaan en verantwoord aan te leggen, aan te meren of te ankeren in de Vaart langs de Tussendiepen. Overigens is de verwachting dat na de afronding van de bouw van de laatste fases van De Luwte en Parkzoom de intensiteit van de recreatieve vaarbewegingen aanzienlijk toeneemt (5.000 tot 30.000 vaarbewegingen per jaar), waardoor een minimale breedte van 24 m wordt geadviseerd. Wanneer op deze krappe locaties door uw plan ook nog aanvullend wordt toegestaan een insteekhaven, steiger, boothuis en/of boothelling te realiseren ontstaat tijdens het in- en uitvaren en keren van boten een onevenredig en toenemend gevaar voor het doorgaande vaarverkeer, dan wel een onevenredig verhoogd risico op aanvaring van boten en steigers/meerpalen aan de overzijde en aanvaring van andere recreatieve medegebruikers in de Vaart (zoals spelende kinderen).

Wij verzoeken u daarom Artikel 4.1, sub d. aanleggelegenheid te verwijderen en aan te passen door middel van een specifieke functieaanduiding met een verbod op aanleggen, aanmeren en ankeren voor delen langs de Vaart waar niet wordt voldaan aan de minimale vaarwegbreedte behorende bij vaarwegklasse Czm en een aantal vaarbewegingen tot 30.000 per jaar, waaronder specifiek tussen Tussendiepen 49 en 55.

Wij verzoeken u aan Artikel 4.3.1 toe te voegen: *'het vergraven, dempen, ondertunnelen of overkluizen van watergangen, waterpartijen én (natuurlijke) oever en oeverbegroeiing'*. Het toevoegen van de (natuurlijke) oever en begroeiing is relevant, omdat binnen de enkelbestemming Water, en buiten de kadastrale grens, ook een deel oever valt. De oever dient tevens ook het waterhuishoudkundig belang en dient derhalve als zodanig beschermd en onderhouden te (kunnen) worden door de Gemeente die de oever in eigendom heeft.

Wij verzoeken u aan Artikel 4.3.3 toe te voegen: *'een veilige doorvaart en het voorkomen van overlast en schade voor omwonenden en medegebruikers en aan eigendommen van derden'*.

Wij verzoeken u aan Artikel 4.4, lid e. toe te voegen: *'het aanleggen én ankeren van vaartuigen...'*. Dit om incidenten te voorkomen, die reeds hebben plaatsgevonden doordat booteigenaren hun schepen ankeren in de oever of waterbodem. Bij deze incidenten zijn boten als gevolg van hoogwater losgeraakt en hebben aanzienlijke schade veroorzaakt aan steigers en meerpalen en hebben gezorgd voor een tijdelijke blokkade van de doorvaart.

Wij verzoeken u aan Artikel 4.5.2 toe te voegen: *'omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden'*.

#### **4. Algemene regels**

Wij verzoeken u aan Artikel 7.3.2, 9.2 en 10.2 toe te voegen: *'een gezond en veilig leefklimaat voor omwonenden'*.

Wij verzoeken u bij Artikel 7.2 een uitzondering toe te voegen voor deelbestemming Water om te voorkomen dat opslag van gerede of ongerede materialen of andere goederen buiten gebouwen wordt opgeslagen op de oever of in het water en overlast en verpaupering tot gevolg.

#### **5. Onderzoeken**

##### **5.1 Ecologisch onderzoek**

Ter voorbereiding op het ontwerpbestemmingsplan heeft u onderzoeken uit laten voeren. Eén daarvan is een *inventariserend ecologisch onderzoek*. Dit onderzoek adviseert specifiek nader ecologisch onderzoek uit te voeren. Tevens wordt in het inventariserend onderzoek gesteld dat de uitvoerbaarheid van het plan afhankelijk is van de resultaten van het nader onderzoek én van het (indien noodzakelijk) verkrijgen van een ontheffing of vergunning van de Wnb. Bovendien adviseert ook de Provincie u onderzoek te doen of een ontheffing Wnb nodig en verleenbaar is, waarmee (en dus pas daarna) de planologische procedure een vervolg (eventuele vaststelling) kan krijgen.

Wij verzoeken u te onderbouwen op basis van welke onderzoek en te nemen mitigerende maatregelen (mitigatie- en maatregelenplan), mede gelet op het veranderde en uitgebreide beleid met betrekking tot beschermde soorten in het kader van de Omgevingswet, u afwijkt van het

advies uit het inventariserend onderzoek en van het advies van de Provincie door zónder nader ecologisch onderzoek op voorhand te stellen dat het plan uitvoerbaar is en verzoeken u het plan niet eerder vast te stellen voordat u het nader ecologisch onderzoek heeft uitgevoerd.

## **5.2 Watertoets**

Ter voorbereiding op het ontwerpbestemmingsplan heeft u een aanvraag *digitale watertoets* uitgevoerd. U geeft aan dat de ingevoerde plangegevens niet hebben geleid tot een wateradvies. Aangezien uw plan niet uitsluitend een functiewijziging betreft, er wordt met uw plan immers ook fysieke aanpassing van bebouwing en ruimte mogelijk gemaakt, en tevens het graven van (nieuw) oppervlaktewater mogelijk wordt gemaakt (insteekhavens) dient een 'Normale procedure' te worden doorlopen. Dat houdt in dat u het plan, op basis van de juiste planinformatie, dient te bespreken met het waterschap en om advies dient te vragen voor álle relevante wateraspecten. Enkel een toetsing op een toename van verhard oppervlak is niet voldoende. Bovendien adviseert de Provincie u om specifiek advies aan Wetterskip Fryslân te vragen aangaande het risico op opstuwing. Wij verzoeken u alsnog de 'Normale procedure' te doorlopen en de wijze waarop u invulling geeft aan het advies van het waterschap m.b.t. álle relevante wateraspecten op te nemen in het plan en de Toelichting alvorens u het plan vaststelt.

## **6. Overig**

Hoewel in uw plan niet kan worden geregeld wat de maximale vaarsnelheid in de Vaart behoort te zijn verzoeken wij u een daarvoor geschikt aanvullend besluit te nemen, dat de maximale vaarsnelheid in de Vaart beperkt tot 5 km/uur door o.a. het plaatsen van verbodstekens m.b.t. verbod overschrijding maximale snelheid van 5 km/uur, verbod op hinderlijke vaarbewegingen (golfwerking) en verbod op meren en ankeren, zodat daarop kan worden gehandhaafd. Gezien de verwachte grote toename van de intensiteit van de recreatieve vaarbewegingen in de Vaart als gevolg van de afronding van de uitbreiding van De Luwte tot en met Parkzoom en tevens als gevolg van uw plan en het huidige vaargedrag zien wij hier een noodzaak toe. Ter hoogte van de westelijk entree van de Vaart zijn dergelijke verbodstekens al aanwezig. Wij verzoeken u ook de genoemde verbodstekens te plaatsen ter hoogte van de oostelijke entree, bijvoorbeeld ter hoogte van Tussendiepen 47.

## **7. Tot slot**

Gelet op het voorgaande verzoeken wij u géén medewerking te verlenen aan het ontwerpbestemmingsplan Tussendiepen Vaartzijde, inclusief BKP, en niet ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden. Wij verzoeken u met inachtneming van onze zienswijze, argumenten en alternatieven het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen of de voorgedragen opmerkingen en verzoeken te verwerken in een aangepast plan.

Ik ga ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

*Bijlage 1: Machtigingen (handtekeningen) bewoners*

*Bijlage 2: Reactie Verslag Inloopbijeenkomst – E-mail 8 augustus 2023*

**Bijlage 1: Machtigingen (handtekeningen) bewoners**



## **Bijlage 2: Reactie Verslag Inloopbijeenkomst – E-mail 8 augustus 2023**

Geachte heer \_\_\_\_\_,

Allereerst hartelijk dank voor de gelegenheid op 12 juli j.l. om kennis te kunnen nemen van het plan om het aanzicht langs de Drachtstervaart te verbeteren. De terugkoppeling hiervan in de vorm van onze reacties en een voorlopig antwoord van u en de Gemeente heeft u onlangs met een uitgebreid verslag per post met ons gedeeld. Ook daarvoor onze dank.

Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om op uw verslag te reageren. Uit de reactie van u en de Gemeente lezen wij voornamelijk het perspectief en het belang van de ondernemers van de Tussendiepen terug. Een aantal conclusies zijn niet correct of doen onvoldoende recht aan onze zorgen en bezwaren. Zorgen die al jaren spelen en die breder zijn dan enkel het aanzicht van de Tussendiepen aan de vaartzijde. Zorgen en bezwaren die tot op heden niet tot nauwelijks serieus zijn genomen. Deze zorgen nemen met de voorgenomen transformatie en beeldkwaliteitsplan (BKP) eerder toe dan af. De eventuele verwachting dat het BKP en de gemeentelijke besluitvorming slechts een 'hamerstuk' is, is wat ons betreft dan ook voorbarig.

Ons beeld van een 'mooiere Drachtstervaart' is een Vaart waaraan het prettig, rustig en veilig wonen is, en die tevens een mooie en zo groen mogelijke entree vormt voor recreatief vaarverkeer en bezoekers aan Drachten. We zijn het eens dat het aanzicht van de achterzijde van de Tussendiepen momenteel absoluut géén visitekaartje is. Dat wordt het ook niet als het BKP de realisatie van allerlei verschillende boothuizen, insteekhovens, boothellingen en oeverinrichtingen i.c.m. industrie mogelijk maakt. Het feit dat niet elke ondernemer een bestemmingsverruiming steunt werkt versnippering sowieso in de hand. Ook het BKP bevestigt het risico dat de transformatie ervoor kan zorgen dat het aanzicht verrommelt. Gezien de ervaring dat de Gemeente ook nu niet conform het bestemmingsplan handhaaft hebben wij er niet zondermeer vertrouwen in dat op het BKP en verruimd bestemmingsplan in de toekomst wél wordt toegezien. Integendeel, met deze procedure zet de Gemeente de trend voort om steeds meer verantwoordelijkheid voor de problematiek m.b.t. de Tussendiepen door te schuiven naar de ondernemers en bewoners.

Op suggesties om het woonplezier en de veiligheid van de Vaart en woonwijk te verbeteren wordt tot op heden niet ingegaan of prioriteit aan gegeven. De inloopbijeenkomst wordt gewaardeerd, maar wekt de indruk eerder een 'verplicht nummer' te zijn dan de doelstelling te hebben om de belangen en bezwaren van de bewoners te willen begrijpen en te respecteren. Er ligt immers al een BKP en voor een eventuele inspraak worden de bewoners doorverwezen naar de formele planologische procedure. M.a.w. er is blijkbaar geen ruimte voor overleg.

Voor een aantal zorgen en bezwaren en conclusies n.a.v. uw voorlopige antwoorden willen wij graag opnieuw de aandacht van u en de Gemeente vragen, en nadrukkelijk vragen deze serieus te nemen en rekening mee te houden in het vervolgtraject:

- **Blz. 3: 'De ideeën daarover van ondernemers zijn vervat in een beeldkwaliteitsplan'.**

Op welk moment worden de ideeën van de bewoners vervat in het BKP? Het lijkt ons voor het draagvlak wenselijk dat bewoners vóóraf inbreng hebben in het plan en niet pas tijdens een formeel inspraakmoment na behandeling van een nieuw bestemmingsplan.

- **Blz. 6 Ad. 1: '...dat elk perceel niet direct aan de vaart grenst...'**

Graag wijzen wij u erop dat de genoemde beschoeiing/oeverbeplanting van de Gemeente slechts bestaat uit riet dat alléén in het zomerseizoen zichtbaar is en dan nog beperkt tot maximaal ca.

1,5 m boven het wateroppervlak. Dat betekent concreet dat deze beschoeiing/oeverbeplanting het gehele jaar geen enkele voldoende bescherming biedt tegen overlast m.b.t. aanzicht, inkijk (privacy), geluid, lichtvervuiling etc. op en vanaf de Tussendiepen.

- **Blz. 6 Ad.1: ‘...De aan de Drachtstervaart gelegen bedrijven produceren geen permanente overlast richting de vaart..’**

Daarmee geeft u aan de afgelopen jaren nooit gesproken en geluisterd te hebben naar de ervaren overlast en meldingen van de bewoners. Ook geeft de Gemeente hiermee aan de jarenlange klachten en meldingen niet serieus te nemen. Door de bewoners wordt dagelijks, overdag en 's nachts, doordeweeks en/of in de weekenden overlast ervaren in de vorm van geluidsoverlast, inkijk (privacy) en/of intimidaties van gebruikers van de Tussendiepen. De casus Tussendiepen 47 (geluidsoverlast, onrechtmatig gebruik perceel, oever en water, intimidaties), Tussendiepen 49 (geluidsoverlast), Tussendiepen 51 (geluidsoverlast, onrechtmatig gebruik perceel, oever en water, intimidaties), Tussendiepen 53 en 55 (geluidsoverlast, aanzicht en intimidaties) en Tussendiepen 57 (hobbyclub, geluidsoverlast, onrechtmatig gebruik water) zijn slechts enkele voorbeelden. Er is zeker geen sprake van beperking tot piekmomenten van (geluids)overlast, en al zeker niet van geluiden die te maken hebben met bedrijfsactiviteiten. Voor de goede orde: de bewoners wonen niet op een industrieterrein, en wensen daar ook geen onderdeel van te worden door 'het gezicht en activiteiten van de industrie te richten op de Vaart'.

Welke aangelegde geluidswal bedoelt u? De geluidswal die voor het overgrote deel van De Luwte geen enkele bescherming biedt tegen geluidsoverlast of zichtbescherming van de bedrijven aan de 'zuidzijde' van de Tussendiepen?

- **Blz. 6 Ad.3: “het plan wordt getoetst op veiligheid”**

De Vaart heeft op meerdere locaties, bijvoorbeeld tussen Tussendiepen 49 en 53, een te beperkte breedte in verhouding tot de afmeting van de boten die volgens de vaarklasse Czm (k) gebruik maken (en steeds vaker gebruik maken) van de vaarweg. De normbreedte wordt op deze locaties niet gehaald. Zowel de Gemeente als de Provincie, middels de Provinciale Vaarverordening, hebben dat bevestigd. Om deze reden is het niet toegestaan aan te leggen, aan te meren of te ankeren in de Vaart. Wanneer op deze krappe locaties wordt toegestaan een insteekhaven, steiger, boothuis of boothelling te realiseren ontstaat tijdens het in- en uitvaren en keren van boten een gevaarlijke situatie voor het doorgaande vaarverkeer, dan wel een risico op aanvaring van boten en steiger/meerpalen aan de overzijde en andere gebruikers van de Vaart. Dergelijke incidenten hebben helaas eerder plaatsgevonden in de Vaart met blokkades en schade aan eigendommen van de bewoners tot gevolg. Wij zouden graag zien dat het over bepaalde trajecten vanwege de beperkte breedte niet toegestaan is insteekhavens, steigers, boothuizen of boothellingen te realiseren om onveilige situatie door in- en uitvarend en kerend bootverkeer te voorkomen.

Verder verwijzen wij u naar de huidige toegestane milieucategorie (3.1) en bijbehorende richtafstand van 50 m. Deze richtafstand is bedoeld om milieubelastende functies (bedrijven, geur, geluid, gevaar) en milieugevoelige functies (woonwijk) op gepaste afstand van elkaar te houden, zodat de leefkwaliteit wordt behouden. De richtafstand tussen de perceelgrenzen van de woningen en het bedrijventerrein is slechts ca. 12 m. Ook de afstand tussen de grens van de bestemming industrie en de uiterst vergunningsvrij te bouwen gevel van de woningen voldoet ruimschoots niet aan de richtafstand van 50 m. In dat kader is het dus zeer ongepast om zondermeer de bedrijfsactiviteiten 'uit te nodigen' om nog dichterbij de woningen en tuinen plaats te laten vinden en deze expliciet 'te richten' op de Vaart en de woonwijk. Het lijkt ons op z'n minst legitiem om de milieucategorie te wijzigen naar milieucategorie 1 als het plan is om

wonen en bedrijvigheid überhaupt te combineren. Het is naïef te denken dat bijvoorbeeld schadeherstelbedrijven (boten of auto's), bouwbedrijven, oudijzerverwerkers, die momenteel zijn toegestaan, geen overlast veroorzaken. Ook nu al wordt er regelmatig 's nachts en in de weekenden verbleven op sommige bedrijventerreinen en activiteiten uitgevoerd, die niets met de huidige bedrijfsbestemming te maken hebben.

- **Blz. 7 Ad. 5:**

Wij wonen in een woonwijk en niet op een industrieterrein. Omdat het verschil in belangen en gebruik tussen wonen en industrie dusdanig groot is, en de fysieke afstand hier tussen dusdanig klein is, vragen wij een fysieke afscheiding tussen woonwijk en industriegebied te realiseren en te respecteren. Dat het verschil in belang, gebruik en gedrag groot is blijkt wel uit de diverse discussies en klachten die tussen ondernemers en bewoners plaats hebben gevonden in de afgelopen jaren. Waarbij de Gemeente of politie regelmatig is gevraagd te bemiddelen, om op te treden of te handhaven.

U refereert aan een strook van 1 tot 3 meter met oeverbegroeiing die aanwezig blijft. Deze strook draagt op geen enkele wijze bij aan een fysieke afscheiding om inbreuk op privacy of overlast (geluid, licht etc.) te voorkomen. Door het onnodig kappen van (hoge) bomen en terugsnoeien van struiken in de afgelopen jaren heeft nu zelfs de noordzijde van de Tussendiepen (bijvoorbeeld Leenstra) zicht in de tuinen en in huizen met lichtoverlast en inkijk (privacy) tot gevolg.

Tevens doet u een suggestie tot (buren)overleg. Wij hadden het op prijs gesteld als er in de afgelopen jaren door de ondernemers en/of Gemeente daadwerkelijk initiatief zou zijn genomen (o.a. vanwege de voortdurende overlast of bij initiatieven m.b.t. de herinrichting van de percelen) of wordt genomen om in gesprek te gaan. Behalve de recente inloopbijeenkomst is dat initiatief er op geen enkele wijze in de afgelopen jaren geweest.

- **Blz. 7 Ad. 6:**

Het is positief te constateren dat er ook lovende reacties zijn ontvangen. Wij maken u ervan bewust dat deze lovende reacties uitsluitend afkomstig zijn van bewoners die zeer recentelijk zijn komen wonen of gaan wonen aan de Rinze Wibbelinkstraat. Deze bewoners hebben (nog) geen langdurige ervaring met de overlast die door de bewoners aan de Gerben van Manenstraat wél al jaren worden ervaren. Enige nuances en winstwaarschuwing zijn dus op z'n plaats.

Al met al is uw voorlopige reactie teleurstellend en geeft ons de indruk dat onvoldoende begrip en inzicht bestaat over de zorgen en bezwaren van de bewoners en de feitelijke situatie. Ook wij zijn voorstander van een 'mooiere Drachtstervaart'. Wij hebben echter een bredere verwachting van de term 'mooier' dan alleen het verruimen van de mogelijkheden voor enkel de ondernemers. Wat ons betreft onttrekt de Tussendiepen zich juist zoveel mogelijk aan het zicht van de woonwijk en aan het zicht van bezoekers aan Drachten, wordt de oeverzijde juist behouden of ingericht als een doorgetrokken groenzone en wordt de veiligheid en doorstroming in de Vaart geborgd.

Wij hopen dat deze toevoeging de juiste plek en aandacht krijgt in het vervolgproces. Eventuele besluitvorming over het bestemmingsplan of toekomstige aanvragen voor omgevingsverunningen m.b.t. voorgenomen herontwikkeling van bedrijfsperven zien wij met vertrouwen tegemoet.

Mede namens bewoners

Met vriendelijk groet,

# Bedrijventerreinen G26

## G26b Tussendiepen, Drachtstervaart

### Gebiedsbeschrijving

Dit deelgebied omvat een strook van de bedrijfsbebouwing op Tussendiepen, gelegen langs de Drachtstervaart. In deze strook is het mogelijk gemaakt om op meerdere percelen aan de Drachtstervartzijde bedrijfswoningen toe te voegen. De wat oudere bebouwing en de terreininrichting, georiënteerd op de openbare weg, hebben een onsamenvattend karakter. De bebouwing is aan die zijde veelal samengesteld uit verschillende bouwmassa's in verschillende bouwhoogten en kent een traditioneel tot eigentijds materiaal- en kleurgebruik. De detaillering is eenvoudig tot sterk. Bedrijfswoningen, gecombineerd met insteekhavens aan de waterzijde, dienen een representatief front te bieden ten opzichte van het aan de overzijde gelegen woongebied De Luwte, alsook de entree via het water, naar het centrum van Smallerland, een kwalitatieve impuls te geven.

Gezien de leeftijd van het bedrijventerrein Tussendiepen is het niet ondenkbaar dat sommige percelen in de strook worden herontwikkeld. Ten behoeve van de herontwikkeling zijn voor dit gebied specifieke beeldcriteria opgesteld. Zie G26b. Herontwikkeling Tussendiepen., Drachtstervartzijde.

### Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is vooralsnog gericht op het beheer van de bestaande situatie. Tevens ook op het beheer van de kwaliteit van de functieverandering langs de Drachtstervaart.

### Welstandsambitieniveau

Voor de gebieden is een regulier ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit, de kwaliteit van de Drachtstervaart en die van het woongebied De Luwte.

## G26b Tussendiepen, Drachtstervaart

### Gebiedskenmerken en criteria

Tabel 1: De plaatsing van gebouwen en corresponderende beleidsintentie

| Plaatsing                                                                         | Algemene Beleidsintentie |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| De onderlinge afstand tussen de gebouwen varieert                                 | Respecteren              |
| De bedrijfsgebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare weg         | Handhaven                |
| Een bedrijfswoning aan de Drachtstervaart dient te zijn georiënteerd op het water | Handhaven                |
| Een bedrijfsgevel aan de Drachtstervaart dient als front te worden ontworpen      | Handhaven                |

Tabel 2: De hoofdvorm van gebouwen en corresponderende beleidsintentie

| Hoofdvorm                                                                                                                                           | Algemene Beleidsintentie |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| De massaopbouw van de bedrijfsgebouwen is enkelvoudig of samengesteld en kent individuele uitstraling                                               | Respecteren              |
| Voor woon-werkpercelen geldt dat er enige samenhang is tussen woon- en werkgedeelte                                                                 | Respecteren              |
| De kapvorm aan de waterzijde is vrij                                                                                                                | Respecteren              |
| Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen van de bedrijfswoning en/of het bedrijfsgebouw zijn ondergeschikt en via afgeleide architectuur vormgegeven. | Respecteren              |

Tabel 3: De aanzichten van gebouwen en corresponderende beleidsintentie

| Aanzichten                                                                                                                                                                                | Algemene Beleidsintentie |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Er is wat betreft de bedrijfsgebouwen deels sprake van gerichtheid op de openbare weg, deels een duidelijke representativiteit op zichtlocaties                                           | Handhaven                |
| Er is – voor zowel de op de openbare weg als die op de Drachtstervaart gerichte gevels – sprake van een duidelijke geleding, bijvoorbeeld door gevelopeningen en/of materiaaltoepassingen | Respecteren              |
| De compositie van de gevels is geschakeerd                                                                                                                                                | Respecteren              |
| De gevels van bedrijfsgebouw en bedrijfswoning aan de openbare weg en aan de Drachtstervaart dienen als voorgevel te worden ontworpen                                                     | Handhaven                |
| Voor woon-werkpercelen geldt dat deze vanaf de openbare weg zichtbaar, herkenbaar en bereikbaar moeten zijn                                                                               | Handhaven                |

Tabel 4: De opmaak van gebouwen en corresponderende beleidsintentie

| Opmaak                                                                                                                                                                                       | Algemene Beleidsintentie |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Gevels van het bedrijfsgebouw hebben een stenig karakter of zijn van plaatmateriaal; op sommige onderdelen zijn andere materialen mogelijk; materiaalkeuze in samenhang met directe omgeving | Respecteren              |
| Kleurstelling is in samenhang per cluster/straatzijde                                                                                                                                        | Respecteren              |
| Eenvoudige detaillering van bedrijfsgebouwen die het ontwerp ondersteunt, met een sterke samenhang per cluster/straatzijde                                                                   | Respecteren              |
| Gevels van boothuizen en bedrijfswoningen aan de Drachtstervaart zijn van steen, geprofileerde staalplaten of hout, keuze in samenhang met de directe omgeving                               | Respecteren              |
| Kleurstelling Drachtstervaartzijde in samenhang met de directe omgeving, waarbij – voor boothuizen – het gebruik van lichte kleuren niet is toegestaan                                       | Respecteren              |
| Boothuizen zijn van een eenvoudige detaillering die het ontwerp ervan ondersteunt                                                                                                            | Respecteren              |
| Toegangen tot boothuizen zijn open of, bij toepassing van deuren, transparant                                                                                                                | Handhaven                |
| Felle kleurstellingen en spiegelgevels, zowel aan de openbare weg als aan de Drachtstervaartzijde, zijn niet toegestaan                                                                      | Handhaven                |
| Beschoeiing Drachtstervaart – indien geen natuurlijke oever – heeft houten damwandplanken met, zichtbaar, daarvoor verticale palen, een horizontale afdekker en stootband                    | Incidenteel veranderbaar |
| Scheepshellingen zijn uitgevoerd in beton, vlonders zijn van hout                                                                                                                            | Incidenteel veranderbaar |
| Vanaf de waterkant zichtbare afscheidingen doormiddel van een (in een hek verwerkte) bladhoudende haag of klimop, maximaal 2 meter hoog.                                                     | Incidenteel veranderbaar |

Tabel 5: Diversen en corresponderende beleidsintentie

| Diversen                                                                                  | Algemene Beleidsintentie |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Reclame-uitingen en naamsduidingen dienen te voldoen aan de Reclamecriteria               |                          |
| Aandacht voor overgangen openbaar en privaat; in het bijzonder tussen water- en landzijde |                          |
| Erfafscheidingen: zie criteria K4, Kleine Bouwwerken                                      |                          |