

RAADSBESLUIT

Onderwerp:
Bestemmingsplan Drachten – De Drift Noord

De raad van de gemeente Smallingerland;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van; 12 maart 2024;

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

overwegende dat; het ontwerpbestemmingsplan Drachten – De Drift Noord overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van donderdag 30 november 2023 gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en één zienswijzen ingediend is.

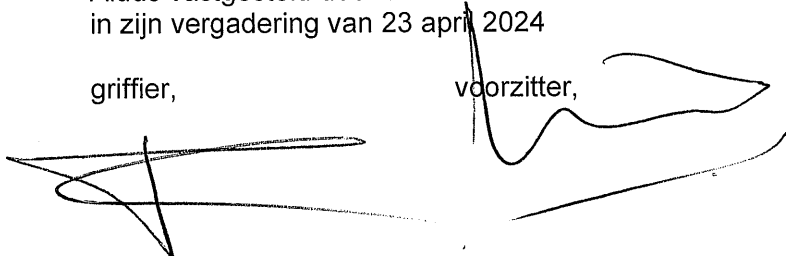
Besluit:

1. Het bestemmingsplan Drachten – De Drift Noord ongewijzigd vast te stellen onder toekenning van het nummer NL.IMRO.0090.BP2023SBO017-0401;
2. De zienswijze te beantwoorden overeenkomstig de zienswijzennota;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad voornoemd
in zijn vergadering van 23 april 2024

griffier,

voorzitter,

The image shows two handwritten signatures. The signature on the left is for the griffier (clerk) and the signature on the right is for the voorzitter (chairman). Both signatures are in black ink and are somewhat stylized.

Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Drachten – De Drift Noord

Het ontwerpbestemmingsplan Drachten – De Drift heeft van donderdag 30 november 2023 december tot en met woensdag 10 januari 2024 ter inzage gelegen voor zienswijze. Het ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw van een appartementengebouw mogelijk voor 25 wooneenheden in de sociale huur sector.

De vragen en opmerkingen welke door middel van een zienswijze zijn ingediend, worden hieronder behandeld. De namen van de zienswijze indieners zijn geanonimiseerd.

Inspreker	Samenvatting reactie	Gemeentelijke reactie
Zienswijzen	Mogelijkheden ontwerpbestemmingsplan Het ontwerpbestemmingsplan maakt onder meer mogelijk om een appartementencomplex van 16,5 meter hoogte te realiseren op grond met nu nog de bestemming Maatschappelijk 2. Dit op zo'n dertig meter afstand van waar het naastgelegen schoolgebouw ligt. Het schoolplein ligt nog veel dichterbij.	Het bestemmingsplan staat een maximale bouwhoogte van 15 meter toe. Artikel 9.1 sub a geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid bij omgevingsvergunning met 10% af te wijken van de maximale bouwhoogte. Dit is alleen mogelijk als dit om bouwtechnische redenen of om redenen van doelmatigheid van de bouw noodzakelijk is. Het is dus niet bij recht toegestaan om een appartementengebouw van 16,5 meter hoog te bouwen. Voor scholen geldt op grond van de VNG-brochure een richtafstand van 30 meter op basis van milieucategorie 2. Aangezien hier sprake is van een gemengd gebied, mag de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd, waardoor deze uitkomt op 10 meter. Het bouwvlak van het appartementengebouw ligt op circa 19 meter van de perceelgrens van de naastgelegen school. Daarmee wordt ruim voldaan aan de richtafstand van 10 meter. De afstand tussen de dichtstbijzijnde zijgevel van het appartementengebouw en het schoolgebouw is veel groter, namelijk circa 36 meter.
	Bewust grond met maatschappelijke bestemming Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan lijkt het College van burgemeester en wethouders de belangen van de naastgelegen school onvoldoende voor ogen gehad te hebben. In paragraaf 2.1 van de toelichting staat dat het plangebied bestemd is voor maatschappelijke doeleinden, maar het in de huidige geen dergelijke functie meer heeft. Dit is een onjuiste constatering. De	Op basis van het huidige bestemmingsplan De Bouwen heeft het perceel van de school en daarom heet inderdaad de maatschappelijke bestemming. Dit heeft te maken met de voormalige invulling van dit gebied met de voormalige Ambachtschool (zie bijlage luchtfoto). Tussen medio 2010 en 2018 zijn steeds delen van de school gesloopt. In 2019 is de nieuwe school gebouwd met een eigen nieuw schoolterrein op een klein deel van het oude schoolterrein.

	maatschappelijke bestemming valt terug te voeren op het feit dat de school daar gesitueerd is. In de afgelopen jaren is het leerlingaantal flink toegenomen, waardoor een aantal tijdelijke lokalen ten noorden van het schoolgebouw geplaatst zijn. Het is wenselijk dat de uitbreiding van het school op structurele basis mogelijk wordt gemaakt. Dat kan met de plaatsing van een schoolgebouw of een andere onderwijsvoorziening, zoals een groter schoolplein op deze grond met een maatschappelijke bestemming. In de huidige situatie komt de school ruimte tekort nu de buitenruimtes ten zuiden en ten westen te klein zijn. Er wordt wel gesteld dat de grond geen maatschappelijke functie heeft, maar de grond wordt onder meer gebruikt als verblijfsruimte voor en na schooltijd, tijdens pauzes en als stalling voor fietsen en auto's. Een totaal andere keuze voor woningbouw is dan ook niet passend. Niet alleen komt de school dan ruimte tekort, maar wordt door de omgeving ook nog eens veel intensiever gebruikt.	Perceel 11103 is opnieuw bebouwd met een school waardoor het past binnen de huidige maatschappelijke bestemming. De overige gronden zijn onbebouwd gebleven en in 2020 opgenomen als ontwikkellocaties voor woningen binnen de Ontwikkelstrategie, welke door de gemeenteraad is vastgesteld. Woningbouw is binnen de maatschappelijke bestemming niet toegestaan. Daardoor is er eerder voor het appartementengebouw De Drift fase 1 (ten zuiden van de voorliggende locatie) reeds een nieuw bestemmingsplan opgesteld welke woningbouw mogelijk maakt. Datzelfde proces is daarom nu ook gaande voor de voorliggende locatie aan de Drift. Dat de grond rondom de school is ingericht als openbaar gebied en wordt gebruikt als buitenruimte voor de school, maakt niet dat deze gronden ook toebehoren aan de school en dus geen andere bestemming kan krijgen. Er zijn eerder al vele gesprekken geweest tussen de gemeente en de school, ook op bestuurlijk niveau. Met name met betrekking tot de mogelijke toekomstige uitbreidingen van de school. Het huisvestingsplan is tot 2030 vol waardoor de school sowieso tot die tijd niet aan de beurt is voor uitbreidingen. Ook een uitbreiding met een bovenbouw op deze locatie is stedenbouwkundig niet wenselijk bevonden i.v.m. de dichtbij gelegen woningen aan de Burgemeester Wuiteweg. Toch is er bij de planvorming wel al rekening gehouden met de mogelijke uitbreiding doordat de ontwikkeling bewust compact is gehouden om niet onnodig veel ruimte in te nemen. Er kan aan de noordkant van de school uitbreiding plaatsvinden, op de plek waar nu de fietsenstalling staat. Daar waar nu de noodlokalen staan, zou dan de nieuwe fietsenstalling kunnen komen te staan. Besproken is dat een uitbreiding tot maximaal 400-450 leerlingen redelijk is op deze locatie. Dat kan op de bovengenoemde manier gerealiseerd worden. Ook is de optie van een gezamenlijk gebouw besproken
--	--	---

		maar dit is niet haalbaar of beter gebleken dan de huidige ontwikkelinrichting. Wij zijn van mening dat deze woningbouwontwikkeling aan de Drift mogelijke toekomstige uitbreidingen van de school niet in de weg zal zitten.
	Vooroverleg leidt niet tot aanpassingen – weinig buitenruimte Het College van B&W en belanghebbende als directe buurman en als partij die het meest belang heeft bij de maatschappelijke bestemming hebben overleg gehad. Belanghebbende heeft duidelijk op tafel gelegd dat er met de realisering van het appartementencomplex met name in de buitenruimtes te weinig plek is voor de leerlingen. Tot dusverre is er nog geen enkele tegemoetkoming vanuit de gemeente om meer buitenruimte te creëren voor de school.	Het plangebied voor de voorgenomen ontwikkeling is bewust compact gehouden om niet onnodig veel ruimte in te nemen. Er is in eerdere gesprekken altijd duidelijk aangegeven dat de grond van het plangebied niet hoort bij de gronden van de school, ook al gebruiken leerlingen de grond momenteel wel om bijvoorbeeld te zitten en te lopen. Er zijn geen toezeggingen gedaan dat de school deze grond als buitenruimte zou mogen blijven gebruiken. Daar komt bij dat de bestaande buitenruimte van de school voldoet aan de Verordening Voorziening Onderwijshuisvesting Smallerland 2016. Op basis van deze gemeentelijke verordening dient er minimaal 600m² (exclusief schoolgebouw en bergingen) buitenruimte aanwezig te zijn bij een leerlingenaantal boven de 200. Daar wordt ruimschoots aan voldaan. Wanneer er daadwerkelijk sprake zal zijn van uitbreiding van de school kan ook beter gekeken worden naar de mogelijkheden voor het creëren van extra buitenruimte binnen de nu al in gebruik zijnde gronden.
	Overlast Uit de verschillende stukken van het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het College van B&W heeft nagedacht hoe de bewoners van het appartementencomplex en de gebruikers van de school met elkaar omgaan. Het valt te voorzien dat de belangen tegenstrijdig zijn en dat de leerlingen van de school gedrag gaan vertonen dat als overlast door de bewoners wordt gezien. Belanghebbende heeft nauwelijks mogelijkheden om dit te voorkomen na realisatie van het	Om hinder tussen bedrijven (waaronder scholen) en gevoelige functies zoals woningen te voorkomen, is het wenselijk dat tussen beide functies voldoende ruimte is. Om te bepalen welke afstand noodzakelijk is, is gebruik gemaakt van de richtafstanden van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van activiteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

	appartementencomplex. Het is wenselijker als deze situatie voorkomen wordt.	Als aan de gestelde richtafstanden wordt voldaan, is er veelal geen sprake van hinder. In dit geval wordt er ruim aan de gestelde richtafstand van 10 meter (gemengd gebied) voldaan waardoor er geen onevenredige overlast verwacht wordt. Daar komt bij dat in een gemengd gebied als dit, waar verschillende functies dichtbij elkaar liggen, meer geluid kan worden verwacht en acceptabel is dan in een rustige woonwijk Daarnaast is er een geluidsonderzoek uitgevoerd naar onder andere de geluidbelasting van de school op het toekomstige appartementengebouw. Hierin is ook rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding van de school richting het noorden. Uit het onderzoek is gebleken dat aan de gestelde geluidsnormen kan worden voldaan en dat op basis van geluid sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening. In het stedenbouwkundigplan en het Inrichtingsplan is tussen de entreeweg en het appartementengebouw een groene zone gesitueerd met bomen, bodembedekkers en een sloot zodat er ook een fysieke natuurlijke scheiding ontstaat voor leerlingen. Tussen het schoolplein-fietsenstalling en de parkeerplaats-appartementengebouw zit een fysieke afscheiding, namelijk het huidige hekwerk van de school zelf. Het voldoen aan de richtafstand, het voldoen aan de geldende geluidsnormen en de fysieke scheiding tussen de beide gebouwen maakt dat er geen overlast verwacht wordt.
	Verstoring privacy Het appartementencomplex kan inclusief de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 9.1 sub a een hoogte hebben van 16,5 meter. Dit sluit op zich aan bij de hoogte die onder maatschappelijke doeleinden mogelijk was. Er dient echter gerealiseerd te worden dat dat bij ander gebruik veel problematischer is. Gelet op de beperkte afstand van dertig meter	De afstand tussen de dichtstbijzijnde zijgevel van het appartementengebouw en de school is circa 36 meter. Deze afstand is groot genoeg om geen onevenredige verstoring van privacy te verwachten. Daar komt bij dat op tijden dat de school open zal zijn tussen 08:00 en 17:00, bewoners van het appartementengebouw veelal aan het werk zullen zijn.

	zal er wederzijds inkijk zijn in de woningen respectievelijk in de klaslokalen. Voor iedereen is dat een situatie waarin de privacy onnodig wordt aangetast. Dit is onvergelijkbaar met een situatie waarbij twee verschillende schoolgebouwen of een andere maatschappelijke instelling inkijk hebben.	Verder zullen er rondom het plangebied van het appartementengebouw bomen worden gepland waar mogelijk, waardoor deze deels uit het zicht wordt onttrokken.
	Parkeerplaatsen Uit paragraaf 4.9 van de toelichting blijkt dat veertien parkeerplaatsen voor belanghebbende worden gerealiseerd aan de noordzijde van het project. In de huidige situatie wordt van meer parkeergelegenheid gebruik gemaakt door belanghebbende. Het valt te voorzien dat deze veertien plekken onvoldoende zijn.	In de huidige situatie zijn er 14 parkeerplekken met beugels gesitueerd aan de Drift. Deze zijn gerealiseerd voor en worden gebruikt door het personeel van de school. Hetzelfde aantal parkeerplaatsen worden met dit plan opnieuw gerealiseerd voor de school, maar dan aan de achterzijde van het appartementengebouw. Hierdoor kan de straatzijde vergroend worden. Parkeerplaatsen die elders momenteel door de school gebruikt worden, kunnen in de toekomst nog steeds door hen gebruikt worden. De verplaatsing van de parkeerplaatsen is met de school overlegd in de ontwikkelfase. Destijds hebben zij aangegeven hier geen problemen mee te hebben.
	Verkeersveiligheid Daarnaast gaat de verkeerssituatie onveiliger worden nu er met de auto's van de bewoners veel meer gemotoriseerd verkeer komt. Voor de leerlingen van het de school dient de verkeerssituatie zo veilig mogelijk te zijn.	Het te realiseren appartementengebouw wordt ontsloten via een zijstraatje van De Drift in noordelijke richting. Dit is een reguliere woonstraat die berekend is op een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. De toename van 95 verkeersbewegingen ten behoeve van de nieuwe appartementen kunnen eenvoudig via de huidige infrastructuur worden afgewikkeld. Juist doordat de parkeerplaatsen, ook van de school zelf, aan de noordkant wordt ontsloten op de Drift, het fietspad voor de leerlingen aan de zuidkant zit en de entree aan de oostzijde, worden deze verkeersbewegingen uit elkaar getrokken. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede.