

Bestemmingsplan
Opende Drachtsterweg fase 1 tot en met 3

Bestemmingsplan Opende Drachtsterweg fase 1 tot en met 3

Inhoud:

Toelichtingen en bijlagen

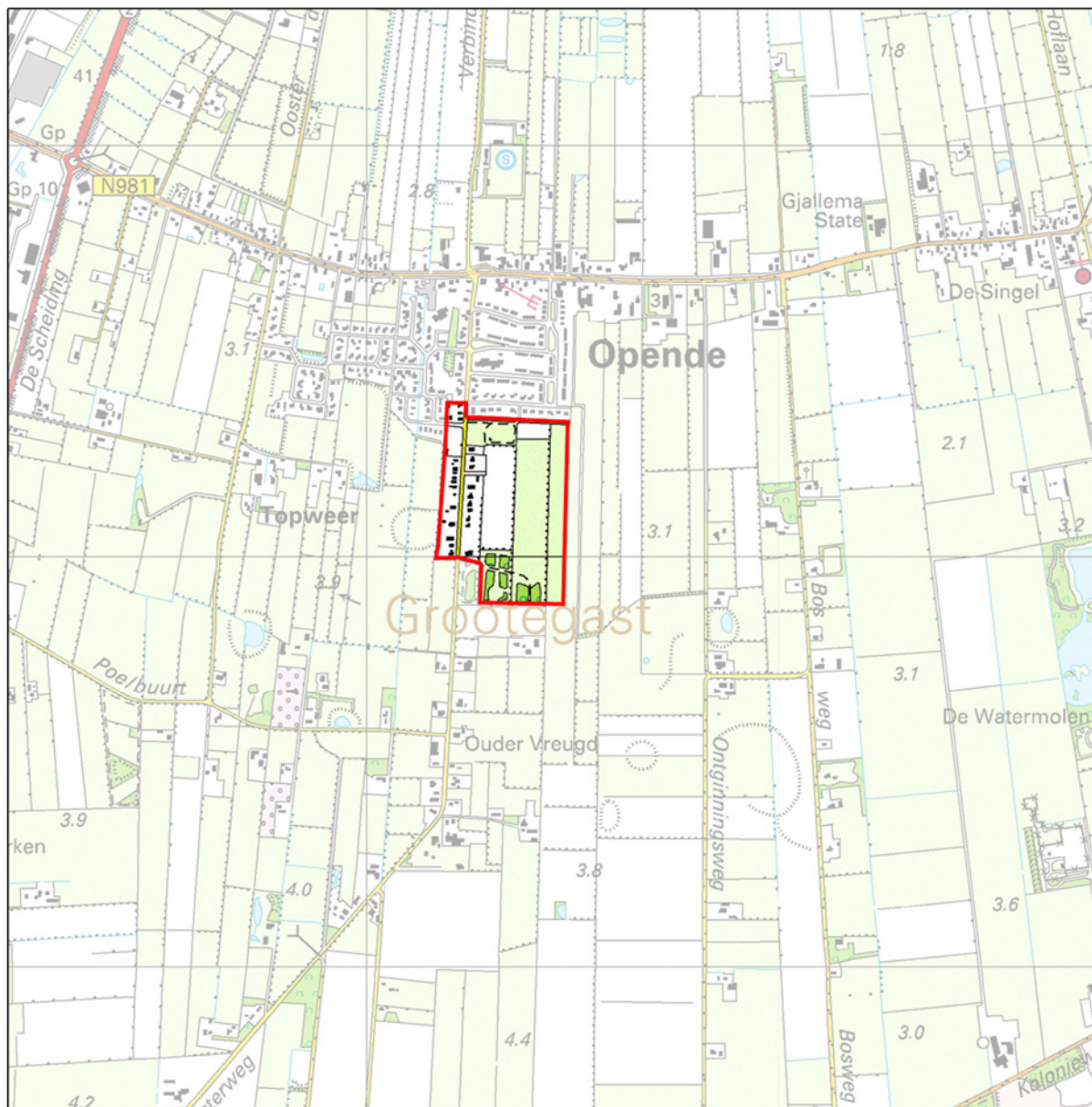
Voorschriften

Plankaart nr. 110.00.06.39.01.C01

BügelHajema
ADVISEURS

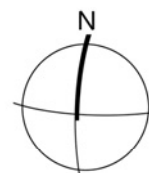
Grootegast/Assen
Projectnummer 110.00.06.39.01
13 augustus 2008

Overzicht van het gebied waarop het bestemmingsplan “Opende Drachtsterweg fase 1 tot en met 3” betrekking heeft



Gemeente Grootegast
proj. nr.: 110.00.06.39.01

Bron: MijnKadaster.nl

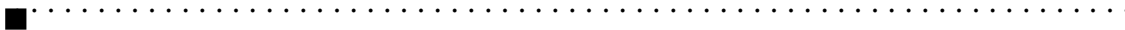


BügelHajema
ADVISEURS

■

Toelichting

.....



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Beleid	5
2.1	Provincie	5
2.2	Gemeente	7
3	Planbeschrijving	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Derde fase	10
4	Juridische vormgeving	13
4.1	Uitgangspunten	13
4.2	Bestemmingen	13
5	Toets aan wet- en regelgeving	15
5.1	Geluidhinder	15
5.2	Milieuzonering	15
5.3	Externe veiligheid	15
5.4	Flora en fauna	15
5.5	Water	18
5.6	Bodem	19
5.7	Archeologie	20
6	Economische uitvoerbaarheid	23
7	Inspraak en overleg	25
	Bijlagen	



Aanleiding

Er is grote behoefte aan nieuwbouw binnen de kern Opende. De eerste twee fases van het nieuwe woongebied aan de Drachtsterweg zijn in zeer kort tijdsbestek uitgegeven. In totaal werden op grond van het bestemmingsplan Opende Drachtsterweg (vastgesteld op 31 augustus 2004 en goedgekeurd op 9 december 2004) ruim 60 woningen gerealiseerd, waarvan ongeveer een kwart in het bestaande lint van de Drachtsterweg. In het bestemmingsplan Opende Drachtsterweg is aangegeven dat, afhankelijk van de woningmarkt, verwervingsmogelijkheden en het draagvlak van betrokken partijen, aan een verdere uitbreiding van dit nieuwe woongebied in zuidelijke richting wordt gedacht. Deze aangekondigde 'derde fase' wordt mogelijk gemaakt door onderhavig bestemmingsplan. Daarbij zijn ook de eerste twee fases meegenomen, zodat voor het gehele woongebied één bestemmingsplan en een uniforme planologische regeling geldt.

Ligging plangebied

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn aangegeven op de overzichtskaart voorin deze toelichting. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de achtertuinen van de woningen aan de Hetsmastraat en het daar gelegen volkstuintencomplex. De oost- en zuidkant van het plangebied vallen samen met het buitengebied respectievelijk het recent aangeplante dorpsbos. De woningen en tuinen aan de Drachtsterweg vormen de westelijke planbegrenzing.

Huidig bestemmingsplan

Voor zover het plangebied niet is opgenomen in het bestemmingsplan Drachtsterweg (2004), is het bestemmingsplan Buitengebied Grootegast1e fase (1984) van kracht. In dit plan zijn de gronden hoofdzakelijk bestemd voor 'agrarisch gebied met verspreide woonbebouwing en met elementen van natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarde'.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk is een overzicht gegeven van het provinciale en gemeentelijke beleidskader. In hoofdstuk 3 is de huidige en de toekomstige inrichting van het plangebied beschreven. De juridische vertaling hiervan komt in hoofdstuk 4 aan bod. Hoofdstuk 5 gaat in op de toets aan wet- en regelgeving. Daarbij is vooral aandacht voor milieuhygiënische aspecten en waarden op het gebied van ecologie en archeologie. In de hoofdstukken 7 en 8 is achtereenvolgens ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

2.1 Provincie

In december 2005 is het Provinciaal Omgevingsplan II (POP II) door Gedeputeerd Staten vastgesteld. In dit plan zijn het streekplan, het waterhuishoudingplan, het Milieubeleidsplan en het Mobiliteitsplan geïntegreerd.

Het POP II schetst in hoofdlijnen het beleid voor de lange termijn (2030) en daarnaast wordt per thema én gebiedsgericht het beleid tot 2010 meer concreet aangegeven.

Bij het bouwen voor de eigen behoefte van het landelijk gebied moet worden gestreefd naar concentratie van woningbouw in de centrumdorpen. Dat zijn de dorpen met een redelijk volwaardig en compleet pakket aan voorzieningen. Terughoudend is de provincie met het toestaan van nieuwbouw in kleinere dorpen. Woningbouw is daar alleen wenselijk wanneer daarmee de beeldkwaliteit van deze dorpen wordt versterkt, bijvoorbeeld door het opvullen van storende open ruimten in de bestaande bebouwing.

Landschappelijk Raamwerk
Westerkwartier

Als onderdeel van de gebiedsuitwerking van de POP-regio West is de studie 'Landschappelijk Raamwerk Westerkwartier' (november 2002) verricht. Aan de hand van dit raamwerk kunnen ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen in de regio binnen de kaders van het landschap worden ingepast, zodat landschapskwaliteiten in stand kunnen worden gehouden. De kwaliteit van het landschap wordt immers in belangrijke mate beïnvloed door de nieuwe functies die erin neerdalen. Door een locatiekeuze op landschappelijke grondslag en door een verstedelijkingsconcept dat mede is gebaseerd op de landschappelijke kwaliteit, is het mogelijk landschappelijke kwaliteiten beter te behouden en/of rode ontwikkelingen een herkenbaar streekeigen stedenbouwkundige opzet mee te geven. Het gaat hierbij enerzijds om de mogelijkheden om door middel van 'andere' verstedelijkingsconcepten de landschappelijke kwaliteit meer in acht te nemen. Anderzijds gaat het om de kwaliteit van de verstedelijking een impuls te geven door het landschap mede als uitgangspunt te nemen voor de locatiekeuze en de verstedelijkingsvorm.

Een van de overwegingen bij woningbouwplannen in het Zuidelijk Westerkwartier is het in stand houden van het bestaande houtsingelbestand. Dit betekent niet dat nieuwbouw niet in het coulisselandschap kan worden gerealiseerd. Historisch gezien, maakt het merendeel van de bebouwing onderdeel uit van het houtsingelgebied. Door het besloten karakter van het coulisselandschap kunnen



bovendien nieuwe toevoegingen worden gedaan met een beperkte invloed op het landschapsbeeld.

Uit de planbeschrijving in het volgende hoofdstuk blijkt dat de nieuwbouw goed binnen het landschappelijk raamwerk kan worden ingepast. Door de bestaande verkavelingstructuur als uitgangspunt te nemen en de houtsingels te behouden, worden de landschappelijke (omgevings)kwaliteiten gerespecteerd en maximaal benut. Het landschapsbeeld blijft daarmee zoveel mogelijk intact.

Nota Bouwen en Wonen
2005-2008

De provinciale woningbouwprogrammering is neergelegd in de Nota Bouwen en Wonen 2005-2008 (juli 2005). Deze nota vormt enerzijds een toetsingskader voor het lokale woonbeleid voor wat betreft het aantal woningen dat een gemeente wil vastleggen in bestemmingsplannen. Anderzijds bevat deze nota diverse handvatten tot stimulering van de verbetering van de kwaliteit van het gemeentelijke woonbeleid.

De provincie constateert dat de woningbouw in de sociale huursector in het Westerkwartier fors achterblijft bij de planning volgens de woonplannen. Zij zal in overleg te treden met de woningbouwcorporaties en gemeenten in het Westerkwartier om te bezien welke mogelijkheden tot versnelling er zijn.

De kwalitatieve transformatie van de woningvoorraad dient gestalte te krijgen middels een woonplan. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het woonplan van de gemeente Grootegast. De Nota Bouwen en Wonen gaat uit van een contingent van 332 woningen (inclusief vervangende nieuwbouw) voor de periode 2005 tot en met 2008.

Bestuursovereenkomst

De provincie heeft op 15 oktober 2007 per brief aan de gemeente Grootegast aangegeven dat voor woningbouw in de derde fase van het plan 'Drachtsterweg' voldoende woningbouwcontingenten beschikbaar zijn, mits er tot nader order geen kavels binnen het plan 'Caspar de Roblespark' worden uitgegeven. De gemeenteraad heeft op 23 oktober 2007 aldus besloten: "Opschorten uitgifte 2^e en 3^e fase Caspar de Roblespark tot verschijnen eerstvolgende provinciale nota Bouwen en Wonen, zodat het Centrumplan te Grootegast in één keer kan worden uitgevoerd en de 3^e fase Drachtsterweg te Opende en het totale plan Kroonsfeld te Oldekerk kunnen worden uitgegeven."

Fase 1 van het plan Drachtsterweg is volledig uitgegeven. Op grond van fase 2 kunnen 33 woningen worden gebouwd. De restcapaciteit bedraagt hier drie woningen. Deze zullen naar verwachting in 2008 worden gerealiseerd. Fase 3 gaat uit van de bouw van 38 woningen. De totale bouwcapaciteit bedraagt daarmee 41 woningen. Dit aantal





valt binnen de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de bestuursovereenkomst.

2.2 Gemeente

De Koers Verlegd

De gemeente Grootegast is op weg naar een nieuwe identiteit. In de nota ‘De Koers Verlegd: de gemeente Grootegast op weg naar een nieuwe identiteit’ (februari 2002) wordt het veranderingsproces beschreven waarin de gemeente zich bevindt. Een belangrijke peiler is de omvorming van Grootegast van agrarische gemeente naar een woongemeente. Verouderde bebouwing en de verwachte uitstroom van agrariërs dwingen de gemeente tot ingrijpen. Het buitengebied zal levendig en aantrekkelijk moeten blijven. Voor Opende wordt ingezet op het in stand houden van de voorzieningen en het ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu.

Kompas op 2015

De nota ‘De Koers Verlegd’ is geëvalueerd door de gemeenteraad. Hiervan is verslag gedaan in ‘Kompas op 2015: een evaluatie van de Koers Verlegd’ (september 2006). In Kompas op 2015 is aangegeven dat in het dorp Opende de eerstkomende jaren nog voldoende bouwcapaciteit in het bestemmingsplan Drachtsterweg 3^e fase beschikbaar is. Na voltooiing van dit plan zal worden ingezet op kleinschalige, specifiek op de lokale behoefte afgestemde nieuwbouw.

Woonplan Westerkwartier

In het Woonplan Westerkwartier is een analyse gemaakt van de huidige woningvoorraad en de behoefte aan nieuwbouw. Daarmee hebben de gemeenten Grootegast, Marum, Leek en Zuidhorn een stevige basis gelegd voor een regionaal woningbouwbeleid. Uitgangspunt voor het te voeren beleid is niet alleen het creëren van voldoende aanbod, maar ook het op peil houden/brengen van de huidige voorraad. Ruimtelijke kwaliteit is het steekwoord. Dat betekent dat de gemeente de nodige aandacht zal schenken aan herstructurering. In Opende heeft dit vooral betrekking op de naoorlogse rijtjeswoningen in het woongebied ten noorden van het plangebied.

In het Woningbouwprogramma Grootegast 2002-2006, dat een onderdeel is van het woonplan, zijn 25 wooncontingenten voor Opende vastgelegd. Voor 2007-2010 wordt uitgegaan van 21 wooncontingenten. In de bijlagen van het woonplan is in kaart gebracht waar per kern de gemeente mogelijkheden ziet voor herstructurering en nieuwbouw. De uitbreiding binnen voorliggend plangebied is daarbij specifiek aangegeven.

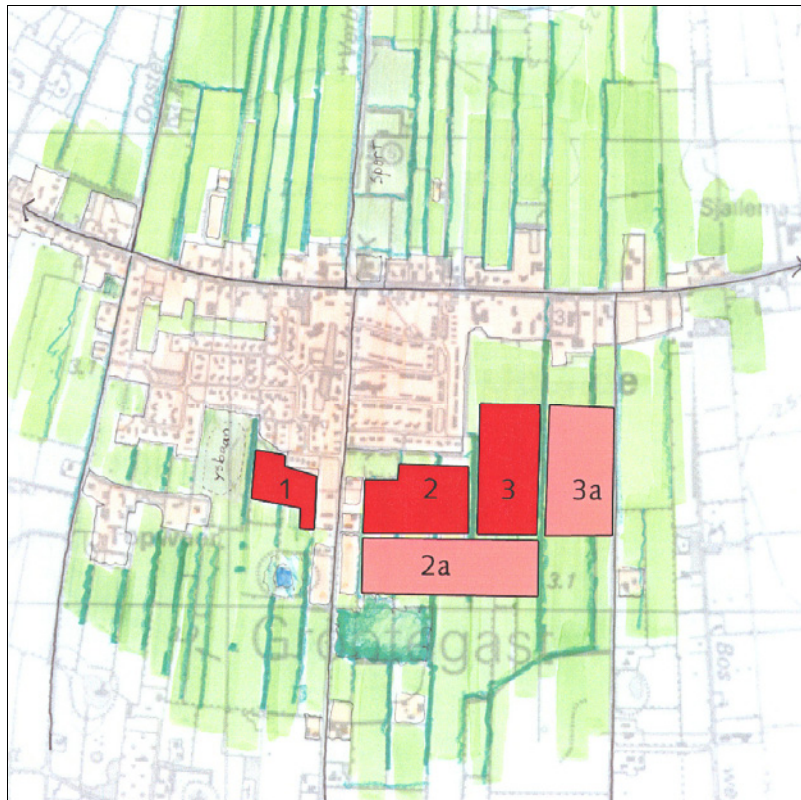
Ontwikkelingsvisie Opende

In 2003 heeft de gemeente Grootegast de Ontwikkelingsvisie Opende opgesteld. Hierin zijn verschillende uitbreidingsvarianten tegen het



licht gehouden. Uiteindelijk is gekozen voor een concentrische zuidoostelijke uitbreiding van Opende. Op de hiernavolgende kaart is dit in beeld gebracht. De inbreiding binnen het lint van de Drachtsterweg en fase 2 zijn inmiddels gerealiseerd op basis van het bestemmingsplan Opende Drachtsterweg¹. Fase 2a vormt (deels) de 'derde fase' waarover in het kader van bovengenoemde bestuursovereenkomst afspraken zijn gemaakt met de provincie.

Afhankelijk van de woningmarkt, verwervingsmogelijkheden en het draagvlak van betrokken partijen is een vervolg van woningbouw aan de zuidzijde van Opende denkbaar binnen de locaties die op de onderstaande afbeelding zijn aangeduid met 3 en 3a. Om hierop in te springen is aan de zuidzijde van de Drachtsterweg de mogelijkheid voor een extra ontsluiting opengehouden.



Uitbreidingsvarianten op basis van ontwikkelingsvisie Opende

¹ Fase 1 uit de ontwikkelingsvisie is nooit gerealiseerd.

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal met name worden ingegaan op de derde fase van het plan 'Drachtsterweg'. De voorgaande twee fases zijn inmiddels bijna geheel gerealiseerd en worden, zoals eerder aangegeven, alleen in onderhavig bestemmingsplan meegenomen vanwege de overzichtelijkheid en rechtszekerheid. Dat wil overigens niet zeggen dat de derde fase op zichzelf staat. De hoofduitgangspunten van de voorgaande fases (i.c. behoud van de lintstructuur van de Drachtsterweg en de opstreckende verkaveling met de belangrijkste houtwallen) vormen ook de basis voor de derde fase.





Het voorgaande kaartje maakt inzichtelijk hoe de drie fases zich globaal tot elkaar verhouden.

In fase 1 zijn 15 woningen in het lint van de Drachtsterweg gebouwd, waar zich op dat moment al 14 woningen bevonden. Fase 2 heeft betrekking op 33 woningen in het gebied ten oosten van de Drachtsterweg en ten zuiden van de dierenweide en volkstuinten (waarvan nog drie kunnen worden gebouwd). Fase 3 gaat uit van de bouw van 38 woningen in het gebied direct ten zuiden van fase 2. Tezamen met de bestaande woningen, is er in het plan Drachtsterweg (fase 1 tot en met 3) ruimte voor 100 woningen.

3.2 Derde fase

Huidige situatie

Het plangebied maakt deel uit van het coulisselandschap. Kenmerkend daarvoor zijn de opstreckende verkaveling en de houtwallen die op de perceelsgrenzen staan. Het los bijgevoegde ruimtelijk ontwerp laat zien dat de geplande nieuwbouw niet ten koste van deze huidige structuur zal gaan.

Ruimtelijke inpassing

Door handhaving van de bestaande houtwallenstructuur wordt het nieuwe woongebied op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast. De houtwallen delen het plangebied op in een aantal 'kamers' en vormen een natuurlijke begrenzing. Het groene karakter en een soepele overgang naar het landelijk gebied zijn daarmee gewaarborgd. Om te voorkomen dat de houtwallen op termijn worden gerooid, blijft een deel van de betreffende grond in bezit en onderhoud bij de gemeente.

Ook met de situering van de woningen is getracht tot een goede inpassing te komen. Door te kiezen voor twee rechthoeken met bebouwing aan de randen, blijft de structuur van 'opstreckende stroken' intact.

Door voldoende afstand tot het lint van de Drachtsterweg te bewaren blijft dit lint als zodanig herkenbaar in het 'landschap'.

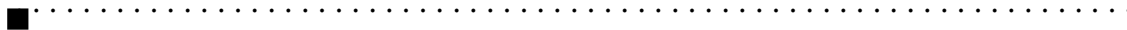
Groen en water

In het centrum van het plangebied wordt ruimte gegeven aan oppervlaktewater en een natuurlijke vegetatie. Deze groenzone vervult naast een esthetische functie ook een waterhuishoudkundige functie in de zin van waterbuffer (zie hoofdstuk 6). Dit gebied wordt overigens opgenomen in het publieke profiel van de gemeente.

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Drachtsterweg. Van daaruit splitst de weg zich in noordelijke en zuidelijke richting. De interne ontsluiting is aan de rand van de 'groene kamers' gelegd, waardoor de houtwallen zoveel mogelijk gespaard blijven. Van hieruit zijn er ook verbindingen met het woongebied binnen fase 2.





Tussen de oostelijke en westelijk 'kamer' zijn enkele voetverbindingen met bruggetjes aanwezig.

De inpassing van de wegen is een belangrijk aandachtspunt. Alle wegen worden in een smal profiel uitgevoerd en zo dicht mogelijk tegen het opgaande groen gelegd.

Woningen

De derde fase biedt plaats aan 38 woningen. Het gaat zowel om vrijstaande woningen als om twee-onder-een-kapwoningen. Deze worden in principe met de nokrichting haaks op de wegen geplaatst. Voor de woningen die het dichtst bij de Drachtsterweg zijn gelegen en op de verschillende hoeken, geldt de verplichting van een tweezijdige oriëntatie. Daarmee kan worden voorkomen dat een gesloten gevel grenst aan het openbaar gebied. Dit is vanuit sociaal oogpunt veilig en vanuit ruimtelijke beeldvorming wenselijk.

Duurzaamheid

Het hele plangebied krijgt een duurzame inrichting door de voor- of achtergevels zoveel mogelijk op de zon te oriënteren.

Toekomst

Zoals aangegeven in het vorige hoofdstuk is in het kader van de ontwikkelingsvisie Opende is geconstateerd dat Opende zich in de toekomst vooral aan de zuidkant moet uitbreiden. Aangezien de woningbehoefte aan plotselinge veranderingen onderhevig kan zijn, heeft het niet veel zin om heel ver in de toekomst te kijken. Geconstateerd is dat er daarom van een fasegewijze uitbreiding moet worden uitgegaan. Afhankelijk van de woningmarkt, verwervingsmogelijkheden en draagvlak van betrokken partijen is een vervolg van fase 3 in oostelijke richting denkbaar.



4.1 Uitgangspunten

Gekozen is voor een nieuw planopzet voor de voorschriften. Met name betreft dit de regeling van de woonbestemming en de bestemming tuin. Gewerkt is met de begrippen hoofdbouwvolume en bijbouwvolume en niet meer met de begrippen bijgebouw en aan- of uitbouw. In de praktijk leidt dit tot interpretatieverschillen. Het kaartbeeld is vereenvoudigd. De woningen met zowel een lage als een hoge goothoogte zijn in één artikel geregeld. Het bijbouwvolume en de overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden geplaatst. Omdat de bestemming tuin een afzonderlijke bestemming is, zijn de ontheffingsmogelijkheden opgenomen voor het realiseren van erkers, toegangsportalen en bijgebouwen.

4.2 Bestemmingen**- Agrarisch**

Het betreft hier de paardenbak aan de noordwestkant van het plangebied. Binnen deze gronden zijn alleen bestaande gebouwen toegestaan.

- Groen en groen opgaande beplanting

Deze bestemmingen hebben betrekking op bestaand en nieuw aan te leggen groen. Binnen de bestemming 'groen opgaande beplanting' is tevens ruimte voor speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en de geplande waterbuffer. Het dierenverblijf en volkstuintencomplex (met bijbehorende bebouwing) is binnen de bestemming 'groen opgaande beplanting' meegenomen.

- Tuin

Om het onbebouwde karakter van voortuinen en bepalende zijtuinen te beschermen, is daarvoor de afzonderlijke bestemming Tuin opgenomen. Deze bestemming dient met name het ruimtelijk beeld vast te leggen. Met betrekking tot erfafscheidingen is een maximale hoogte van 1 m opgenomen.

- Verkeer - Verblijf

De op de plankaart voor Verkeer - Verblijf aangegeven gronden betreffen de woonstraten, trottoirs et cetera in het plangebied. Deze hebben in hoofdzaak een functie voor bestemmingsverkeer. Ook parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en passen binnen deze bestemming.

■
- Wonen

De juridische systematiek van de bestemming Wonen is enigszins gewijzigd ten opzichte van de bestemmingsplannen die voor fase 1 en 2 zijn gemaakt. Dit heeft onder andere te maken met de invoering van IMRO 2008 wat een andere wijze van bestemmen met zich meebrengt.

Op de plankaart zijn binnen de bestemming Wonen maatvoeringen opgenomen wat betreft de bouwhoogte, goothoogte en dakhelling. Er is daarnaast onderscheid gemaakt tussen de woningen welke uitsluitend vrijstaand mogen worden gebouwd en woningen welke zowel vrijstaand en/of tot maximaal twee aaneen mogen worden gebouwd.

Binnen de bestemming Wonen kan zowel in de straat als op het eigen erf worden geparkeerd. In de bestemmingsomschrijving is daarom aangegeven dat naast onder andere wonen en tuinen ook parkeren is toegestaan.

5.1 Geluidhinder

Overeenkomstig de Wet geluidhinder is iedere weg zoneplichtig, tenzij een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt of op basis van een geluidsniveaukaart vaststaat dat de weg niet zoneplichtig is.

Door de gemeente is in 1995 conform artikel 74 van de Wet geluidhinder een geluidsniveaukaart vastgesteld. Deze kaart geeft een overzicht van alle zoneplichtige wegen in de gemeente. In en rond de bebouwde kom van Opende zijn alleen de Provincialeweg en De Scheiding zoneplichtig. Het plangebied valt ruim buiten de zones van deze wegen. Akoestisch onderzoek is derhalve niet vereist.

5.2 Milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied komt geen (agrarische) bedrijvigheid voor die een belemmering vormt voor de woningbouw-ontwikkeling binnen het plangebied.

5.3 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen als bedoeld in de Wet milieubeheer. Welke inrichtingen onder de werking van het besluit vallen, blijkt uit artikel 2, lid 1. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten.

Inrichtingen

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die onder de werking van het Besluit externe veiligheid vallen (bron: Risicokaart Groningen).

Vervoer

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar risico, kan worden gebruikgemaakt van de gegevens uit de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. Hieruit blijkt dat binnen de provincie geen wegvakken voorkomen waar het risico de normen overschrijdt. Op basis hiervan is de conclusie dat sprake is van een aanvaardbaar risico.

5.4 Flora en fauna

Ter bescherming van ecologische waarden dient bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Flora- en faunawet. Het plangebied is eind



2007 onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in het onderzoeksrapport 'Advies Flora- en faunawet Opende Drachtsterweg' (BügelHajema Adviseurs, 20 december 2007). De conclusies zijn hieronder integraal weergegeven.

Gebiedsbescherming

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur liggen op voldoende afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet nodig. De activiteit is op dit punt niet in strijd met het POP Groningen. Deze conclusie moet bij de besluitvorming in het kader van de planologische procedure, wat betreft de Natura 2000-gebieden, worden betrokken.

Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming zijn de volgende aspecten van belang:

- nadere inventarisatie;
- niet bedreigde waarden;
- bescherming vogels;
- vrijgestelde soorten;
- ontheffingen.

Nadere inventarisatie

De grotere zomereiken in de houtsingels zijn geschikt als verblijfplaats van vleermuizen.

Indien deze bomen worden gerooid, zal nader onderzoek naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen moeten plaatsvinden.

Niet bedreigde waarden

Van de volgende soortengroepen worden geen verbodsbepalingen overtreden in het plangebied:

- vaatplanten;
- reptielen;
- vissen;
- dagvlinders;
- libellen;
- overige ongewervelde soorten.

Bescherming vogels

Alle vogelsoorten (uitgezonderd exoten) zijn beschermd. Bij uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting geldt vrijstelling van de verboden als wordt gehandeld volgens een goedgekeurde gedragscode.



Als er geen gedragscode is, moet worden nagegaan of verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet worden overtreden. Er zijn in of in de omgeving van het plangebied geen permanent bewoonde nesten of belangrijke rust- of foerageergebieden van vogels aanwezig. Er broeden wel een aantal vogelsoorten in en rond het plangebied. Daarom kan men er in dit plangebied van uitgaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden als buiten het broedseizoen wordt gewerkt of als de werkzaamheden voor het broedseizoen worden begonnen en continu voortduren. Doordat de werkzaamheden reeds voor het broedseizoen zijn begonnen, zullen broedvogels een rustiger broedplaats (op enige afstand) zoeken en niet door de werkzaamheden worden gestoord. Voor het broedseizoen wordt in het kader van de Flora- en faunawet geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt. In het plangebied is voor geen enkele soort de goede staat van instandhouding in het geding.

Vrijgestelde soorten

In het plangebied komen enkele beschermde amfibieën en zoogdieren voor die worden verstoord door de werkzaamheden. Deze staan in tabel C. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling op de verboden zoals bepaald in de artikelen 9 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Voor versterking van deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. De verboden in de artikelen 9, 10 en 11 gelden niet voor mol, bosmuis en veldmuis.

Tabel C. Soorten in het plangebied waarvoor een vrijstelling geldt

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
Egel	<i>Erinaceus europaeus</i>
Gewone bosspitsmuis	<i>Sorex araneus</i>
Aardmuis	<i>Microtus agrestis</i>
Dwergmuis	<i>Micromys minutus</i>
Dwergspitsmuis	<i>Sorex minutus</i>
Huisspitsmuis	<i>Crocidura russula</i>
Bunzing	<i>Mustela putorius</i>
Hermelijn	<i>Mustela erminea</i>
Wezel	<i>Mustela nivalis</i>
Woelrat	<i>Arvicola terrestris</i>
Haas	<i>Lepus europaeus</i>
Konijn	<i>Oryctolagus cuniculus</i>
Gewone pad	<i>Bufo bufo</i>
Bastaardkikker	<i>Rana klepton esculenta</i>
Bruine kikker	<i>Rana temporaria</i>
Kleine watersalamander	<i>Triturus vulgaris</i>



Ontheffingen

Eventueel nader onderzoek naar vleermuizen zal uitwijzen of en voor welke soorten er een ontheffing moet worden aangevraagd.

Aanbevelingen

Bij de bouw van woningen kan worden gedacht aan 'vleermuis-vriendelijke' bouw, bijvoorbeeld met een toegankelijke (dubbele) spouw of ruimte onder het dak. Door het plaatsen van nestkasten, vleermuisdakpannen en -stenen kunnen extra zomerverblijfplaatsen worden gecreëerd.

5.5 Water

Op grond van artikel 12 uit het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze paragraaf doet verslag van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Voorafgaand aan dit bestemmingsplan heeft overleg met Wetterskip Fryslân plaatsgevonden.

Integraal Waterbeheerplan
Friese Waterschappen
2001 - 2004

De zes voormalige Friese waterschappen hebben samen een Integraal Waterbeheerplan opgesteld. Het bestaat uit een algemeen deel en zeven deelplannen voor afzonderlijke gebieden. Zo zijn er deelplannen voor de gebieden van de voormalige waterschappen Lauwerswâlden, Sevenwolden, Boarn en Klif, Marne-Middelsee, De Waadkant en voor de Friese boezem en de Waddeneilanden. Voor het plangebied is van belang het deelplan Lauwerswâlden.

In het Integraal Waterbeheerplan schetsen de waterschappen hoe zij de komende jaren hun doelstellingen van het integraal waterbeheer willen bereiken. Met andere woorden: wat er met de kaden, oevers en bodems, het waterpeil en de waterkwaliteit, de lozingen door bedrijven, de riooloverstorten en de waterzuiveringsinstallaties moet gebeuren.

Uitgangspunten

Uitgangspunt voor de nieuwe waterhuishoudkundige situatie is het principe vasthouden-bergen-afvoeren van (hemel)water. Vanuit het oogpunt van duurzaamheid wordt gestreefd naar een zoveel mogelijk gesloten waterbalans.

Door water langer in het gebied vast te houden, worden verdroging en afwenteling van wateroverlast tegengegaan. Het streven is gericht op het afkoppelen van hemelwater van dakvlakken en oppervlakteverhardingen. In het kader van 'Waterbeleid 21^e eeuw, anders omgaan met water' betekent dit, dat de neerslag die op daken en



■
bestrating valt, niet naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie wordt afgevoerd, maar in de bodem wordt geïnfiltreerd of op het oppervlaktewater wordt geloosd.

Bovengenoemde uitgangspunten zijn door Grontmij verwerkt in een rioleringsplan². Hierin is aangegeven dat voor de derde fase, aansluitend bij de eerste twee fases, een gescheiden rioleringsstelsel wordt aangelegd. Daarbij wordt het huishoudelijk afvalwater vanuit de woningen verzameld in een droog-weer-afvoer-riolering. De neerslag die afstroomt van dak- en wegooppervlakten wordt ingezameld middels een regen-water-afvoer-riool. Laatstgenoemd riool wordt onder vrij verval aangesloten op de centrale waterpartij in het midden van het plangebied. Berekend is dat het afvoerend oppervlak van de derde fase 1, 11 ha bedraagt. Rekening houdend met de compensatienorm van Wetterskip Fryslân (van 10% van het toegevoegde verharde oppervlak) is voor de drie fases gezamenlijk 2.660 m² bergend oppervlak nodig om een goede waterhuishouding te kunnen garanderen. Genoemde waterpartij in het centrum van het plangebied voldoet aan deze norm.

In het kader van het rioleringsplan is overleg gevoerd met Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip kan instemmen met de voorgestelde waterhuishoudkundige maatregelen.

5.6 Bodem

In september 2007 is door Oranjewoud BV³ een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd binnen de derde fase. Hieruit is het volgende naar voren gekomen:

“Zintuiglijk zijn geen bijzonderheden aangetroffen die duiden op het eventueel voorkomen van een bodemverontreiniging. Tijdens de terreininspectie en bij het uitvoeren van de boringen zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan EOX⁴ zijn gemeten. Verder zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater zijn enkele lichtverhoogde gehalten van zware metalen aangetroffen. Het elektrisch geleidingsvermogen (EC) en de zuurgraad (pH) zijn niet afwijkend ten opzichte van een normale situatie”.

Deze onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het doen van nader onderzoek.

² Bestemmingsplan Drachtsterweg te Opende, fase 3; Rioleringsplan. Grontmij, 15 november 2007.

³ Verkennend bodemonderzoek Drachtsterweg fase III te Opende. Oranjewoud BV, 27 september 2007.

⁴ Extraheerbare organohalogenen.

■
Op de percelen Drachtsterweg 32-38 is in 2001 bodemonderzoek uitgevoerd door Wiertsema en Partners. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen sprake is van verontreinigingen. Op het perceel Drachtsterweg 60 (voorheen Drachtsterweg 28) was een autoreparatiebedrijf annex spuiterij met bovengrondse opslag van (smeer)olie gevestigd. In 1995 zijn ter plaatse twee bodemonderzoeken uitgevoerd. Ook hier bleek geen verontreiniging aanwezig.

Uit het historisch bodembestand blijkt dat Drachtsterweg 41 (voorheen 17) als een verdachte locatie is aangemerkt. Dit heeft te maken met de aanwezigheid van een bovengrondse dieselolietank bij een agrarisch bedrijf. Bij diverse milieucontroles is gebleken dat geen verontreiniging van bodem en/of grondwater door deze tank heeft plaatsgevonden. Er is hooguit sprake van morsverliezen bij het tanken. Mogelijke verontreiniging beperkt zich dan ook tot de bovengrond rondom de tank.

Resumerend kan worden gesteld dat er geen gevallen van bodemverontreiniging bekend zijn binnen of rondom het plangebied, die van invloed zijn op de woningbouwontwikkeling.

5.7 Archeologie

Archeologische (verwachtings)waarden dienen op grond van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ, 1 september 2007) te worden meegewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Doel van de WAMZ is: 'bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten'. Voor archeologische waarden kan de Archeologische Monumentenkaart geraadpleegd worden. Hierop zijn voor het plangebied of de directe omgeving daarvan geen waarden aangegeven. Archeologische verwachtingswaarden zijn weergegeven op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. Voor het plangebied zijn op deze kaart lage en middelhoge trefkansen op archeologische waarden aangegeven. Het plangebied is ter beoordeling voorgelegd aan Stichting Libau om na te gaan of archeologisch veldonderzoek is vereist. Het advies is integraal in de bijlagen opgenomen. De conclusie luidt:

In het plangebied is geen bekend (geregistreerd) archeologisch terrein in het geding. Door verspitting in de Middeleeuwen (of later) is de top van de pleistocene ondergrond binnen het plangebied verstoord. Bewoningssporen uit de Steentijd zijn door historische en/of recente versterking niet meer intact. Van de (Late-) Bronstijd tot en met de Vroege Middeleeuwen was het gebied overgroeid met veen en moet

■
bewoning onmogelijk geweest zijn. Op de kadastrale minuut 1827 is het gebied onbebouwd en de kans dat hier middeleeuwse bebouwing aanwezig is geweest is zeer klein. In een groot deel van het plangebied is zelfs sprake van een nog verdergaande versterking door de recente aanleg van infrastructuur en bebouwing.

Op basis van bovengenoemde aspecten is het niet zinvol een prospectief archeologisch onderzoek in te stellen in het nog niet onderzochte deel van het plangebied⁵. Ook een archeologische inspectie van de bouwputten en wegcunetten is niet aan de orde. Mochten bij werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten tevoorschijn komen, dan geldt krachtens de monumentenwet (1988) een meldingsplicht.

⁵ Het (veld)onderzoek binnen voorgaande fases is beschreven in "Opende, Drachtsterweg. Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek" (De Steekproef, januari 2004)

De kosten die zijn gemoeid met de realisatie van de woningen, komen voor rekening de gemeente Grootegast. De exploitatieopzet is als losse bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Hieruit blijkt dat de woonuitbreiding financieel haalbaar is.

Voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 3 april 2008 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze inspraaktermijn is één zienswijze binnengekomen. Het plan daarnaast is in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro aan betrokken instanties voorgelegd. Alleen de provincie en het waterschap hebben dit beantwoord met een schriftelijke reactie. De inspraak- en overlegreactie(s) zijn opgenomen in de bijlagen en hieronder van inhoudelijk commentaar voorzien.

Overlegreactie Provincie Groningen

Opmerking 1.1

Uit de plankaart, de voorschriften en de toelichting wordt niet duidelijk hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de bestuursovereenkomst met de bijbehorende programmering.

Wij verzoeken u inzage te geven in de reeds gerealiseerde woningen in fase 1 en 2 in 2007 en hoe het plan zich verhoudt tot de afspraken in de bestuursovereenkomst (fase 1, 2 en 3 vanaf 2007 59 woningen).

Reactie 1.1

In fase 1 zijn 15 woningen in het lint van de Drachtsterweg gebouwd, waar zich op dat moment al 14 woningen bevonden. Op grond van fase 2 konden 33 woningen worden gebouwd in het gebied ten oosten van de Drachtsterweg en ten zuiden van de dierenweide en de volkstuinen. De restcapaciteit bedraagt hier drie woningen. Deze zullen naar verwachting in 2008 worden gerealiseerd. Fase 3 gaat uit van de bouw van 38 woningen in het gebied direct ten zuiden van fase 2. De totale bouwcapaciteit bedraagt daarmee 41 woningen. Dit aantal valt binnen de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de bestuursovereenkomst. Tezamen met de bestaande woningen, is er in het plan Drachtsterweg (fase 1 tot en met 3) ruimte voor 100 woningen. De toelichting zal op dit punt worden verduidelijkt.

Opmerking 1.2

Het bestemmingsplan wijkt af van de uitbreidingsvarianten die zijn weergegeven in de Ontwikkelingsvisie Opende (weergegeven in de figuur op bladzijde 8 van de toelichting). Aan de zuidoostzijde van het plangebied is een strook woningen bestemd die buiten de gebieden valt die in de ontwikkelingsvisie zijn aangegeven als mogelijke uitbreidingsvarianten. Verzocht wordt om in de toelichting uit te leggen waarom wordt afgeweken van de ontwikkelingsvisie en waarom de

■
uitbreiding die is bestemd passend wordt geacht in de ruimtelijke en landschappelijke structuur.

Reactie 1.2

In de Ontwikkelingsvisie Opende zijn slechts globale vlekken aangegeven. Deze duiden met name de uitbreidings*richting* aan. De concretisering van deze vlekken vindt plaats in de bestemmingsplannen voor deze fases. Er is gekozen voor een uitbreiding in zuidelijke richting, omdat hiermee een goede aansluiting met de tweede fase kon worden gecreëerd en daarvoor geen doorbraak door de coulissen aan de oostzijde van de tweede fase noodzakelijk was. In hoofdstuk 3 (planbeschrijving) is aangegeven op welke wijze de derde fase binnen de bestaande ruimtelijke en landschappelijke structuur wordt ingepast.

Opmerking 1.3

In paragraaf 5.4 wordt het onderwerp ecologie behandeld. In de tekst worden de resultaten van een uitgevoerd onderzoek weergegeven, maar een verwijzing naar dit onderzoek ontbreekt. Ook is het ecologisch onderzoek niet bijgevoegd, zodat niet is na te gaan of de conclusies die zijn weergegeven in de tekst juist zijn. Verzocht wordt (de conclusies uit) het ecologisch onderzoeksrapport op te nemen in een bijlage.

Reactie 1.3

In paragraaf 5.4 zijn de conclusies van het ecologisch onderzoeksrapport reeds integraal overgenomen. Genoemde verwijzing is alsnog opgenomen.

Opmerking 1.4

Uit de waterparagraaf blijkt niet dat Wetterskip Fryslân ook heeft ingestemd met de definitieve waterparagraaf. Wij verzoeken u in het plan tot uitdrukking te laten komen dat het wetterskip zich kan vinden in de waterparagraaf, bijvoorbeeld door het opnemen van het wateradvies in de bijlage.

Reactie 1.4

Het wateradvies is opgenomen in de bijlagen.

Opmerking 1.5

In de bodemparagraaf is niet aangegeven wat de milieuhygiënische bodemkwaliteit is ter plaatse van de verdachte locaties Drachtsterweg 17 en 28. Het is wenselijk dat u in de bodemparagraaf aangeeft dat deze locaties verdacht zijn en tevens beschrijft of hier ontwikkelingen zijn voorzien waarvoor een bodemonderzoek noodzakelijk is. Indien (op korte termijn) geen ontwikkelingen zijn voorzien, dan dient u te

.....

■
beschrijven welke werkwijze ten aanzien van deze twee locaties zal worden gevolgd.

Reactie 1.5

De bodemparagraaf is op dit punt aangevuld.

Opmerking 1.6

In paragraaf 5.7 wordt verwezen naar een advies van het Libau steunpunt. Verzocht wordt dit advies toe te voegen.

Reactie 1.6

Het advies van Libau is in de bijlagen opgenomen.

Opmerking 1.7

Uit de toelichting blijkt niet of, als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen, wel aan de Wet luchtkwaliteit wordt voldaan.

Reactie 1.7

Uit het 'Handboek Verkeersonderzoek' van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek kan worden opgemaakt dat de bouw van één woning leidt tot een verkeerstoename van ruim zeven mvt/etmaal. Voor de 41 woningen die nog binnen het plangebied kunnen worden gebouwd (zie reactie 1.1), bedraagt de totale toename 287 mvt/etmaal. Onderzoek naar luchtkwaliteit is op grond van de Wet milieubeheer pas noodzakelijk bij een toename van minimaal 600 mvt/etmaal (waarbij de zogenaamde 1% norm wordt overschreden).

Opmerking 1.8

Duurzaamheid krijgt in het plan vorm door de voor- of achtergevels zoveel mogelijk op de zon te oriënteren. Het spreekt voor zich dat de inrichting van het huis daarop wordt afgestemd: leefruimten aan de zonkant, slaapruimten juist niet aan de zonkant. Daarnaast kan door deze situering toekomstige bewoners worden geadviseerd gebruik te maken van zonnepanelen (elektrisch en thermisch). Voor het stimuleren van deze toepassing kan men contact opnemen met de provincie Groningen, afdeling Milieubeleid en bodemsanering.

Reactie 1.8

De gemeente zal de toekomstige bewoners met vragen op het gebied van duurzaamheid hierop attenderen.

Opmerking 1.9

In het plan dient een duidelijk overzichtskaartje te worden opgenomen van de ligging van het plangebied ten opzichte van bijvoorbeeld

.....

■
grotere wegen et cetera, zodat het mogelijk is de conclusies met betrekking tot de milieuaspecten te beoordelen.

Reactie 1.9

Op dit punt wordt verwezen naar het overzichtskaartje voorin de toelichting, waarop de ligging van plangebied ten opzichte van de (ruime) omgeving duidelijk is aangegeven.

Opmerking 1.10

Verzocht wordt om in de toelichting een kaartje op te nemen waarop de fasering van het uitbreidingsplan is weergegeven.

Reactie 1.10

In hoofdstuk 3 is een kaartje opgenomen waarop de drie fases van het plangebied zijn weergegeven.

Opmerking 1.11

Verzocht wordt in de toelichting inzicht te geven in het aantal en het type te realiseren woningen binnen fase 3.

Reactie 1.11

Binnen fase 3 zullen 14 halfvrijstaande en 24 vrijstaande woningen worden gerealiseerd. De toelichting is op dit punt aangevuld.

Opmerking 1.12

In hoofdstuk 3, paragraaf 3.2, wordt gesproken over een bij het plan gevoegd ruimtelijk ontwerp. Aangezien dit ontwerp niet is bijgevoegd, wordt verzocht deze zinsnede te verwijderen.

Reactie 1.12

De toelichting is op dit punt aangepast.

Opmerking 1.13

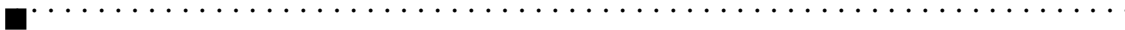
In de inleiding van paragraaf 4.2 staat dat in het plangebied 100 nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. Verzocht wordt dan ook deze tekst aan te passen en duidelijk te maken dat fase 1 en 2 reeds (voor een groot deel) zijn gerealiseerd.

Reactie 1.13

Zie reactie 1.1.

Opmerking 1.14

In de toelichting op de bestemmingen ontbreekt de bestemming Agrarisch. Verzocht wordt deze bestemming toe te voegen.

**Reactie 1.14**

De toelichting is op dit punt aangevuld.

Opmerking 1.15

In de toelichting op de bestemming Wonen staat dat de systematiek ingrijpend is veranderd. Geadviseerd meer inzicht te bieden in de gemaakte keuzes.

Reactie 1.15

De toelichting is op dit punt aangevuld.

Reactie 1.16

In paragraaf 5.4 wordt op bladzijde 15 verwezen naar paragraaf 4.2.2. Bedoeld wordt hier paragraaf 4.2.2 van het ecologisch onderzoeksrapport en niet van de toelichting van het bestemmingsplan. Verzocht wordt deze verwijzing te verwijderen.

Reactie 1.16

De toelichting is hierop aangepast.

Opmerking 1.17

De bestemming Verkeer - Verblijf is de enige bestemming waarin parkeervoorzieningen in de bestemmingsomschrijving zijn opgenomen. Uit de toelichting wordt niet duidelijk hoe het parkeren in het plangebied is geregeld.

Reactie 1.17

De beschrijving van deze bestemming in paragraaf 4.2 is uitgebreid met de volgende passage: "Binnen de bestemming Wonen kan zowel in de straat als op het eigen erf worden geparkeerd. In de bestemmingsomschrijving is daarom aangegeven dat naast onder andere wonen en tuinen ook parkeren is toegestaan."

Opmerking 1.18

Verzocht wordt in de voorschriften een beschermende regeling op te nemen voor de houtsingels, bijvoorbeeld door middel van een aanlegvergunningstelsel.

Reactie 1.18

De houtsingels blijven in eigendom en onderhoud bij de gemeente, waardoor een aanlegvergunningstelsel overbodig is. Bovendien vallen de singels onder de werking van de kapvergunning.

Opmerking 1.19

In de begripsbepalingen ontbreekt de definitie van 'bestaand'. Niet duidelijk is van welke peildatum wordt uitgegaan.



■

Reactie 1.19

Deze definitie is alsnog opgenomen.

Opmerking 1.20

In artikel 3 ontbreken de gebruiksregels, de toverformule en de strafbepaling. Deze bepalingen zijn wel opgenomen in de overige bestemmingen.

Reactie 1.20

De voorschriften zijn op dit punt aangepast.

Opmerking 1.21

In de artikelen 4, 5, 6, 7 en 8 is de toverformule opgenomen. In deze bepaling wordt gesproken over vrijstelling, terwijl in andere bestemmingen wordt gesproken over ontheffing (artikel 5, lid 3, artikel 6, lid 3, artikel 8, lid 3, artikel 11). Verzocht wordt om dit eenduidig weer te geven.

Reactie 1.21

In de voorschriften is het begrip 'vrijstelling' vervangen door 'ontheffing'.

Opmerking 1.22

In artikel 5, lid 2 is bepaald dat geen gebouwen mogen worden gebouwd, behoudens de bestaande bebouwing. Niet duidelijk is wat onder de bestaande bebouwing wordt verstaan. Voorts is onduidelijk of het in de toelichting genoemde volkstuintencomplex en het dierenverblijf onder deze regeling vallen. Geadviseerd wordt om de bestaande bebouwing op de gronden met deze bestemming te inventariseren en positief te bestemmen wat betreft de maatvoering.

Reactie 1.22

Binnen de dierenweide zijn op dit moment twee gebouwen aanwezig (met oppervlaktes van 50 m² en 35 m²). In het gebied van de volkstuinten ligt één gebouw (25 m²). De voorschriften zijn op dit punt beperkt door aan te geven dat "met uitzondering van bestaande gebouwen geen andere gebouwen zijn toegestaan". Daarnaast is een ontheffingsbepaling opgenomen voor uitbreiding tot 200 m².

Opmerking 1.23

De noodzaak van de ontheffingsbepaling in artikel 5, lid 3 is onvoldoende aangetoond en niet objectief begrensd. Niet duidelijk is wat onder "het oprichten van gebouwen uitsluitend ter compensatie van de afbraak van de bestaande gebouwen" wordt verstaan. Immers, indien de bestaande legale bebouwing - zoals beoogd - positief is

.....

■
bestemd (hetgeen volgens vaste jurisprudentie noodzakelijk is indien niet aannemelijk is dat de bestaande bebouwing binnen de planperiode wordt verwijderd) en bij recht is toegestaan, is ontheffing voor de oprichting van bebouwing ter compensatie van uitsluitend de bestaande bebouwing niet nodig.

Reactie 1.23

Zie reactie 1.22.

Opmerking 1.24

In lid 3, sub a wordt gesproken over het begrip 'woning', terwijl in de bestemming Wonen wordt gesproken over het begrip 'hoofdbouwvolume'. Verzocht wordt de tekst in lid 3, sub a aan te passen.

Reactie 1.24

Het begrip 'hoofdbouwvolume' wordt, in aanvulling op het begrip 'woning', gebruikt in relatie tot bijgebouwen. De voorschriften zijn op dit punt niet aangepast.

Opmerking 1.25

In de bouwregels ontbreekt een hoogtebepaling voor overkappingen. Verzocht wordt deze toe te voegen.

Reactie 1.25

Aan artikel 8, lid 2, sub b, onder 3 is het woord 'overkappingen' toegevoegd.

Opmerking 1.26

In lid 2 zit een verwijzingsfout: er wordt verwezen naar artikel 12, lid 1, dit moet zijn 11, lid 1.

Reactie 1.26

Deze fout is hersteld.

Opmerking 1.27

In het nieuwe Bro (reeds in het Staatsblad opgenomen) worden standaardregels ten aanzien van het op te nemen overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik in bestemmingsplannen opgenomen. Dit overgangsrecht geldt op het moment dat de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking treedt. Geadviseerd wordt hierbij - voorzover mogelijk - aan te sluiten.

Reactie 1.27

Genoemde afstemming heeft alsnog plaatsgevonden.

■

Opmerking 1.28

Op de plankaart ontbreken de artikelnummers uit de voorschriften.
Verzocht wordt deze toe te voegen.

Reactie 1.28

Dit wordt vanwege de leesbaarheid niet noodzakelijk geacht. Vanuit de SVBP 2008 geldt op dit punt ook nog onvoldoende duidelijkheid.

Wetterskip Fryslân

Het waterschap geeft aan te kunnen instemmen met het voorliggende bestemmingsplan.

*Inspraakreactie mevrouw Van der Veen en de heer Brouwer
(Drachtsterweg 39)*

Opmerking 2.1

Verzocht wordt om het meest zuidelijk gelegen perceel af te schermen met een aarden wal van circa 1,5 m hoog met daarop groenblijvende beplanting. Dit om geluidsoverlast van/naar het zuidelijk daarvan gelegen woonperceel Drachtsterweg 39 en met het oog op privacy.

Reactie 2.1

Dit verzoek wordt deels gehonoreerd. Op de plankaart is de bedoelde strook (6 m breed) bestemd als Groen - Opgaande beplanting. Hierbinnen zal afschermende beplanting (drie rijen bosplantsoen) worden opgericht. Er zal geen aarden wal worden aangelegd.