
GEMEENTE OPSTERLAND

BESTEMMINGSPLAN HERINVULLING DEEL DE WISSEL, TER HOOGTE VAN DE WEG 'T ROND, TE BEETSTERZWAAG

Status: Vastgesteld
Datum: 24 juni 2013



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

**BESTEMMINGSPLAN HERINVULLING DEEL DE
WISSEL, TER HOOGTE VAN DE WEG 'T ROND, TE
BEETSTERZWAAG**

CODE 129977 / 24-06-2013

GEMEENTE OPSTERLAND 129977 / 24-06-2013
BESTEMMINGSPLAN HERINVULLING DEEL DE WISSEL, TER HOOGTE VAN DE WEG
'T ROND, TE BEETSTERZWAAG

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding en doel	1
1. 2. Leeswijzer	2
2. JURIDISCHE PLANSYSTEMATIEK	3
2. 1. Het juridische systeem	3
2. 2. Bestemming “Maatschappelijk”	3
3. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	6
3. 1. Huidige situatie	6
3. 2. Voorgestelde ontwikkeling	7
3. 3. Ruimtelijke inpassing	9
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	11
4. 1. Bedrijven en milieuzonering	11
4. 2. Geluid	11
4. 3. Bodem	11
4. 4. Water	12
4. 5. Ecologie	13
4. 6. Archeologie	15
4. 7. Cultuurhistorie	15
4. 8. Externe veiligheid	16
4. 9. Luchtkwaliteit	19
4. 10. Kabels en leidingen	19
4. 11. Duurzaam bouwen	19
5. BELEIDSKADER	20
5. 1. Provinciaal beleid	20
5. 2. Gemeentelijk beleid	20
6. UITVOERBAARHEID	23
6. 1. Maatschappelijk uitvoerbaarheid	23
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	24
7. RESULTATEN BESTEMMINGSPLANPROCEDURE	26
7. 1. Overleg	26
7. 2. Ambtshalve wijzigingen voorontwerp	27
7. 3. Resultaten uit de ontwerpfase	27

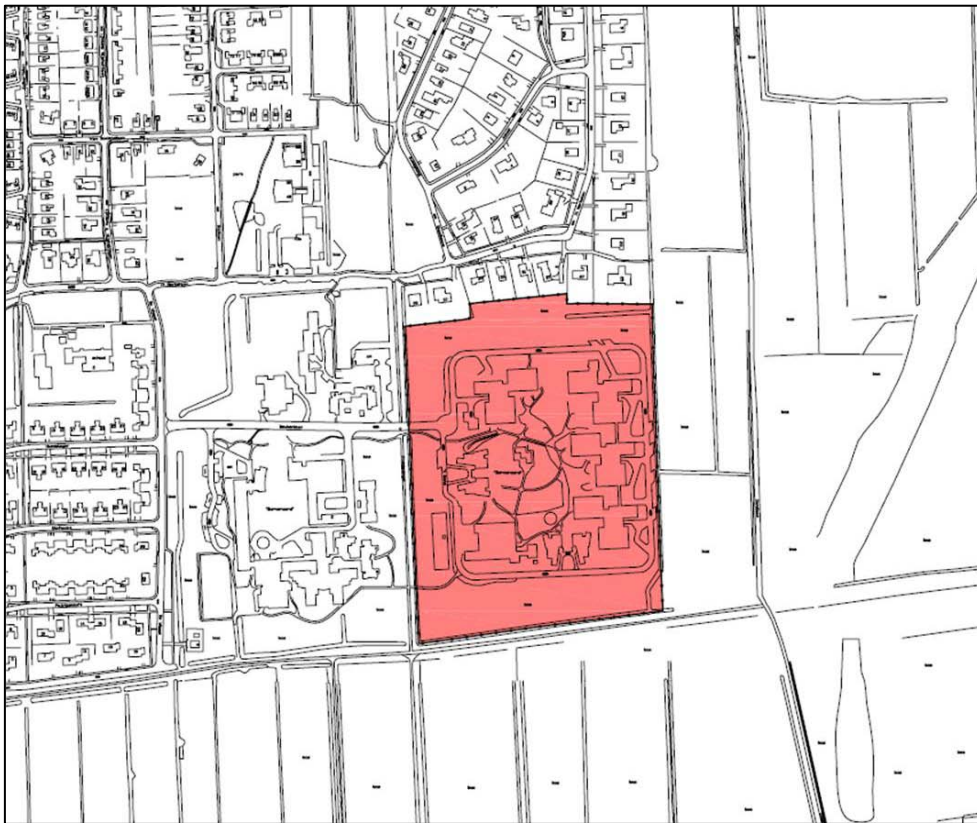
BIJLAGEN

Bijlage 1	Parkeernotitie
Bijlage 2	Wateradvies
Bijlage 3	Ecologisch onderzoek
Bijlage 4	Adviezen externe veiligheid
Bijlage 5	Overlegreactie provincie Fryslân

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding en doel

Aan de zuidkant van Beetsterzwaag ligt de woonzorglocatie De Wissel. Hier is het plan opgevat om een deel van de bestaande bebouwing af te breken en hier nieuwe gebouwen voor terug te bouwen. Ook wordt een deel van de bestaande bebouwing gerenoveerd. Deze herontwikkeling gebeurt niet in een keer, maar in fasen. De eerste fase is voorzien in het gebied ten oosten van de Freulesingel. Dit “achterterrein” van De Wissel is gelegen aan 't Rond. Dit deel vormt het plangebied van dit bestemmingsplan. In figuur 1 is de begrenzing van het plangebied aangegeven.



Figuur 1. Ligging en begrenzing plangebied

In een later stadium zal ook het gebied ten westen van de Freulesingel (het “voor-terrein”) worden herontwikkeld. Hiervoor wordt een afzonderlijke procedure doorlopen.

In de nieuwe situatie is gekozen voor een ruimere opzet van de gebouwen. Deze opzet is beter passend in de omgeving, waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Daarnaast ontstaat er zo meer ruimte op het binnenterrein, zodat activiteiten daar kunnen worden geconcentreerd, op grotere afstand van andere functies.

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied is *Beetsterzwaag - Kom*. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 4 februari 2000 en door de provincie Fryslân goedgekeurd op 6 juli 2001. In dat bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming *Bijzondere doeleinden*. Doordat een ruimere opzet van de gebouwen is gekozen, past de geplande herontwikkeling van De Wissel gedeeltelijk niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkeling overschrijdt namelijk de begrenzing van het huidige bouwvlak. Ook wordt de toegestane bouwhoogte overschreden.

Dit bestemmingsplan heeft daarom tot doel een nieuwe juridisch-planologische regeling te geven voor het achterterrein van De Wissel, die de basis vormt voor de realisatie van de vervangende nieuwbouw in het plangebied.

1. 2. Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een toelichting op de juridische systematiek. Daarbij wordt stilgestaan bij de algemene systematiek en wordt een nadere toelichting gegeven op de juridische regeling van het bestemmingsplan. In de hoofdstukken erna worden de uitgangspunten van de juridische systematiek verder toegelicht.

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is de bestaande situatie. De bestaande ruimtelijke en functionele situatie komt daarom aan de orde in hoofdstuk 3.

De bestaande situatie wordt getoetst aan verschillende omgevingsaspecten. Voorbeelden van behandelde omgevingsaspecten zijn water, milieuzonering, geluid, geur en externe veiligheid. Hierdoor wordt duidelijk of vanuit de omgevingsaspecten voor het bestemmingsplan belemmeringen, randvoorwaarden en/of uitgangspunten ontstaan. Dit staat beschreven in hoofdstuk 4.

Vanuit verschillende geldende beleidsstukken kunnen uitgangspunten naar voren komen. Daarbij is voor dit bestemmingsplan met name het woningbeleid van gemeente en provincie van belang. In hoofdstuk 5 worden de geldende en van belang zijnde beleidskaders beschreven.

Uitgegaan wordt van een maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het plan. De aspecten kunnen echter ook uitgangspunten voor het bestemmingsplan geven. Deze staan beschreven in de hoofdstuk 6.

Tenslotte zijn de resultaten uit de bestemmingsplanprocedure, denk daarbij aan resultaten van inspraak en overleg, beschreven in hoofdstuk 7.

2. JURIDISCHE PLANSYSTEMATIEK

De ruimtelijke verbeelding en de regels zijn in een bestemmingsplan het juridisch bindende kader. Deze geven de juridische regeling die, na inwerkingtreding van het bestemmingsplan, van kracht wordt voor het plangebied. Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de juridische regeling zoals deze gebruikt is voor de ruimtelijke verbeelding en regels van dit bestemmingsplan.

Eerst wordt een korte toelichting gegeven op de algemene systematiek van de gemeente Opsterland. Een relatie wordt gelegd met de meest recente wetgeving. Vervolgens wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling zoals deze in dit bestemmingsplan van toepassing is.

2. 1. Het juridische systeem

De gemeente Opsterland volgt met haar juridische plansystematiek de landelijke standaarden. Deze standaarden zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). Een onderdeel van de Rsro is de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP).

De SVBP voorziet in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, omgevingsvergunningen, e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaardbegripsbepalingen;
- een standaardwijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de verbeelding van het plan;
- standaardbenamingen van aanduidingen op de verbeelding van het plan en in de regels.

De Rsro zijn op 1 januari 2010 vastgelegd in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ook de digitalisering van het bestemmingsplan is in deze Rsro vastgelegd en verplicht.

Naast de Wro en het Bro is voor een bestemmingsplan ook de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) van belang. Deze wet geeft voor bestemmingsplannen uitgangspunten voor bijvoorbeeld bouwmogelijkheden voor bijgebouwen. Door de inwerkingtreding van de Wabo op 1 oktober 2010 zijn meer bouwwerken vergunningvrij geworden.

2. 2. Bestemming "Maatschappelijk"

Dit bestemmingsplan kent één bestemming, namelijk "Maatschappelijk". Hierna volgt een toelichting op het doel en de mogelijkheden van deze bestemming.

Doel

Het hoofddoel van de bestemming is het planologisch mogelijk maken van de beoogde bouwplannen in het plangebied. De bestaande opzet van de juridische regeling van het geldende bestemmingsplan en de gemeentelijke systematiek voor nieuwe bestemmingsplannen vormen hiervoor het vertrekpunt. Omdat het bestemmingsplan een concreet inrichtingsplan mogelijk maakt, zijn de bouw mogelijkheden hierop afgestemd. Wel moet het bestemmingsplan enige flexibiliteit bieden voor toekomstige ontwikkelingen en voor eventuele toekomstige aanpassingen in de eisen en de wensen.

Mogelijkheden voor functies

De mogelijke functies binnen de bestemming "Maatschappelijk" zijn omschreven in de bestemmingsomschrijving. Deze mogelijkheden zijn afgestemd op de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt en de mogelijkheden die worden geboden in het nieuwe bestemmingsplan voor de rest van Beetsterzwaag. De gronden in het plangebied zijn uiteraard bestemd voor sociaal-medische doeleinden, maar kunnen ook gebruikt worden voor andere maatschappelijk functies zoals onderwijs en religie. Daarnaast zijn (ondergeschikt) andere functies mogelijk die van belang zijn voor de aankleding van de locatie en het openbare gebied, bijvoorbeeld groenvoorzieningen, waterpartijen en wegen en paden.

In de specifieke gebruiksregels van de bestemming zijn enkele functies uitgesloten. Het gaat daarbij om onder andere het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel en horeca. Deze functies zijn niet wenselijk in het plangebied omdat ze meer ruimtelijke impact hebben dan de maatschappelijke functies. Ondergeschikte vormen van ambachtelijke bedrijvigheid, dienstverlening, detailhandel en horeca ten dienste van de maatschappelijke functies zijn wel mogelijk. Daarbij kan worden gedacht aan een kantine en een winkeltje waar de bewoners dagelijkse artikelen kunnen kopen ofwel ambachtelijke artikelen kunnen verkopen.

Mogelijkheden voor bouwen

Voor gebouwen is op de verbeelding van het plan een bouwvlak opgenomen. De begrenzing van dit bouwvlak is gerelateerd aan het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan en het bouwplan. Gerelateerd aan het bouwplan, is er voor de begrenzing van het bouwvlak enige marge ingebouwd. Voor het bouwvlak is gekozen voor een logische vierhoek. De uitstulping van het bouwvlak aan de westkant van het gebied, zoals in het geldende bestemmingsplan opgenomen, is hierbij gladgestreken. Van deze mogelijkheid wordt geen gebruik meer gemaakt. Doordat de gebouwen in het bouwvlak moeten komen, blijft een soortgelijk bebouwingsbeeld gehandhaafd in het plangebied als in de huidige situatie het geval is.

Voor de maximale bouwhoogte van de gebouwen is een uniforme regeling gekozen die is afgestemd op het bouwplan. Dit betekent dat binnen het bouwvlak gebouwen tot 10 meter hoogte gebouwd kunnen worden. Voor enkele verhoogde bouwdelen (gezamenlijke oppervlakte maximaal 600 m²) is een uitzondering gemaakt en is een maximale bouwhoogte van 12 meter opgenomen.

Gebouwen buiten het bouwvlak

Momenteel staan er buiten het bouwvlak twee gebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 250 m². Het inrichtingsplan stelt de bouw van drie kleinschalige bijgebouwen voor. Deze hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 90 m². Daarnaast bestaat de wens om ruimte te bieden voor het opwaarderen van de bestaande gebouwen. Dit bestemmingsplan biedt daarom ruimte om tot een maximale oppervlakte van 500 m² buiten het bouwvlak te bouwen, tot een bouwhoogte van maximaal 4 meter. Deze gebouwen mogen niet binnen de aanduiding 'bos' worden gebouwd (zie paragraaf 4.5) en niet als kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebruikt (zie paragraaf 4.8).

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn ook mogelijk binnen de bestemming, dit zijn onder meer erf- en terreinafscheidingen. De mogelijkheden hiervoor zijn afgestemd de huidige mogelijkheden en de mogelijkheden die worden geboden voor andere maatschappelijke locaties in Beetsterzwaag.

Mogelijkheden voor afwijkingen en wijzigingen

In de bestemming zijn afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen, waardoor (beperkte) mogelijkheden ontstaan om met een omgevingsvergunning af te wijken van de bouw- en gebruiksregels. Een afwijking van bouwregels is mogelijk wanneer een nieuwbouwplan bijvoorbeeld qua maatvoering op kleine schaal afwijkt van de toegestane maatvoering. Op basis hiervan kan gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd worden. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning (voor afwijking van het bestemmingsplan) wordt een aparte procedure doorlopen. De omgevingsvergunning wordt alleen dan verleend, wanneer voldaan kan worden aan de in de regels opgenomen voorwaarden.

Er zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee de gronden onder voorwaarden tevens bestemd kunnen worden voor dienstverlenende bedrijven en woningen. Ook zijn er in de regels enkele algemene afwijkingsregels opgenomen waarmee de bouw mogelijkheden kunnen worden vergroot.

Waarborgen ecologische waarden en grondwal

In de bestemming is ten aanzien van het resterende deel van de Ecologische Hoofdstructuur (zie paragraaf 4.5) een beschermde regeling opgenomen. Deze regeling geldt binnen de aanduiding 'bos'. Binnen deze aanduiding zijn bepaalde werkzaamheden slechts onder voorwaarden toegestaan. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig.

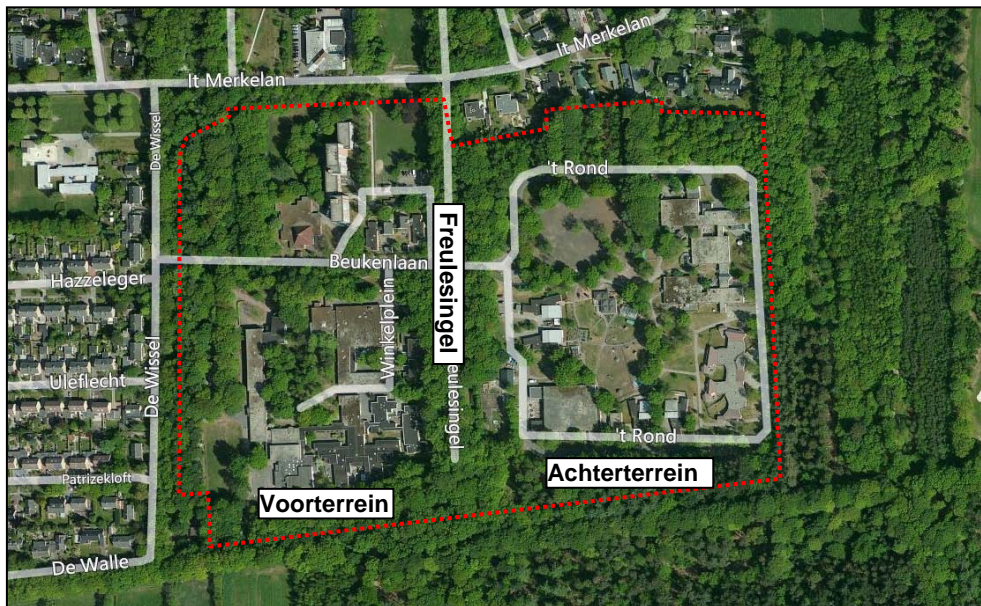
De grondwal die aan de noordzijde van de gebouwen wordt aangelegd (zie paragraaf 3.3) is van belang voor de landschappelijke inpassing van de nieuwbouw. Daarom is de aanleg en instandhouding hiervan gewaarborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting. Het gaat alleen om het deel van de grondwal dat tussen woningen aan de noordzijde van het plangebied en de gebouwen van De Wissel ligt. Deze grondwal moet binnen de aanduiding 'specifieke vorm van groen - grondwal' worden aangelegd. Voor de grondwal geldt dat deze een minimale lengte van 200 meter heeft, en over een afstand van tenminste 150 meter minimaal 2 meter hoog wordt.

3. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

De huidige situatie en toekomstige situatie worden in dit hoofdstuk kort toegelicht. De zijn belangrijke uitgangspunten voor de nieuwe juridische regeling, zoals in het vorig hoofdstuk omschreven. Bovendien is de toekomstige situatie het toetsingskader voor onder andere de milieu- en omgevingsaspecten.

3. 1. Huidige situatie

Het terrein van de zorginstelling De Wissel ligt aan de zuidzijde van het bosrijke dorp Beetsterzwaag. Langs de hoofdweg van Beetsterzwaag zijn verschillende landgoederen te vinden, waaronder het gemeentehuis. Vanuit deze landgoederen liggen (zicht)assen naar de veenweide gebieden. De zichtassen van het gemeentehuis hebben invloed op het terrein van De Wissel. Een laatste restant, de Freulesingel, doorsnijdt het terrein. In de huidige opzet van het terrein is de ruimtelijke en functionele samenhang verdwenen. Het terrein is daardoor enigszins onoverzichtelijk en de oriëntatie is lastig.



Figuur 2. Huidige inrichting terrein De Wissel

In de omgeving van het plangebied bevinden zich boomprijken (aan de oost- en de zuidzijde van het plangebied), woningen (ten noorden van het plangebied) en het voorterrein van De Wissel (aan de westzijde). Een kenmerkend element tussen het achter- en voorterrein is de Freulesingel, die het open voorterrein en het meer gesloten achterterrein verdeelt.

3. 2. Voorgestelde ontwikkeling

Het plan stelt een gefaseerde herontwikkeling van De Wissel voor. Dit bestemmingsplan maakt alleen de herontwikkeling van het achterterrein mogelijk, het voorterrein wordt geregeld in het nieuwe bestemmingsplan voor Beetsterzwaag. Voor de herontwikkeling is een stedenbouwkundig plan voor het gehele gebied opgesteld. Voor het achterterrein is vervolgens een nadere, concretere uitwerking opgesteld. Bij deze nadere uitwerking zijn ook beeldkwaliteitseisen opgenomen. Het definitieve stedenbouwkundige plan is in overleg met omwonende tot stand gekomen.

De Freulesingel met de aangrenzende parkstructuur vormt een belangrijk onderdeel van de herontwikkeling. De landschappelijke inpassing van deze singel wordt verbeterd. Dwars op de Freulesingel wordt vanuit de hoofdtoegang een nieuwe as aangelegd. Door deze ingrepen wordt het terrein duidelijk en helder georganiseerd. Het doel van de herontwikkeling De Wissel is:

- de inhoudelijke zorgkwaliteit verbeteren, door te komen tot een verantwoorde huisvesting voor verschillende doelgroepen;
- het voorzien in de toekomstige continuïteit van de zorg op deze locatie;
- het verbeteren van de exploitatieresultaten.

De hoofdontsluiting wordt ruimtelijk vorm gegeven door een brede voetgangerszone (de nieuwe as), die als een groene loper van de hoofdtoegang naar het beschutte en het meer besloten deel van het terrein loopt. Ze wordt aan weerszijden begeleid door een dubbele rij bomen en eindigt in een door bomen omzoomde grote cirkelvormige ruimte. Aan beide zijden van de groene loper zijn er smalle eenrichtingswegen geprojecteerd. Op de ontmoeting van de loper met het historische park en de Freulesingel is er, geklemd tussen twee gebouwen, een pleintje gecreëerd. Deze gebouwen vormen de poort naar het historische park. De ontsluiting van de woningen bestaat uit een bescheiden wegnnet. De relatief smalle wegen liggen zoveel mogelijk op de huidige tracés en nemen ruimtelijk een ondergeschikte plaats in. Paden tussen de verschillende woongebieden geven de mogelijkheid om van de loper als wandelzone af te gaan en meer informele routes te kiezen.

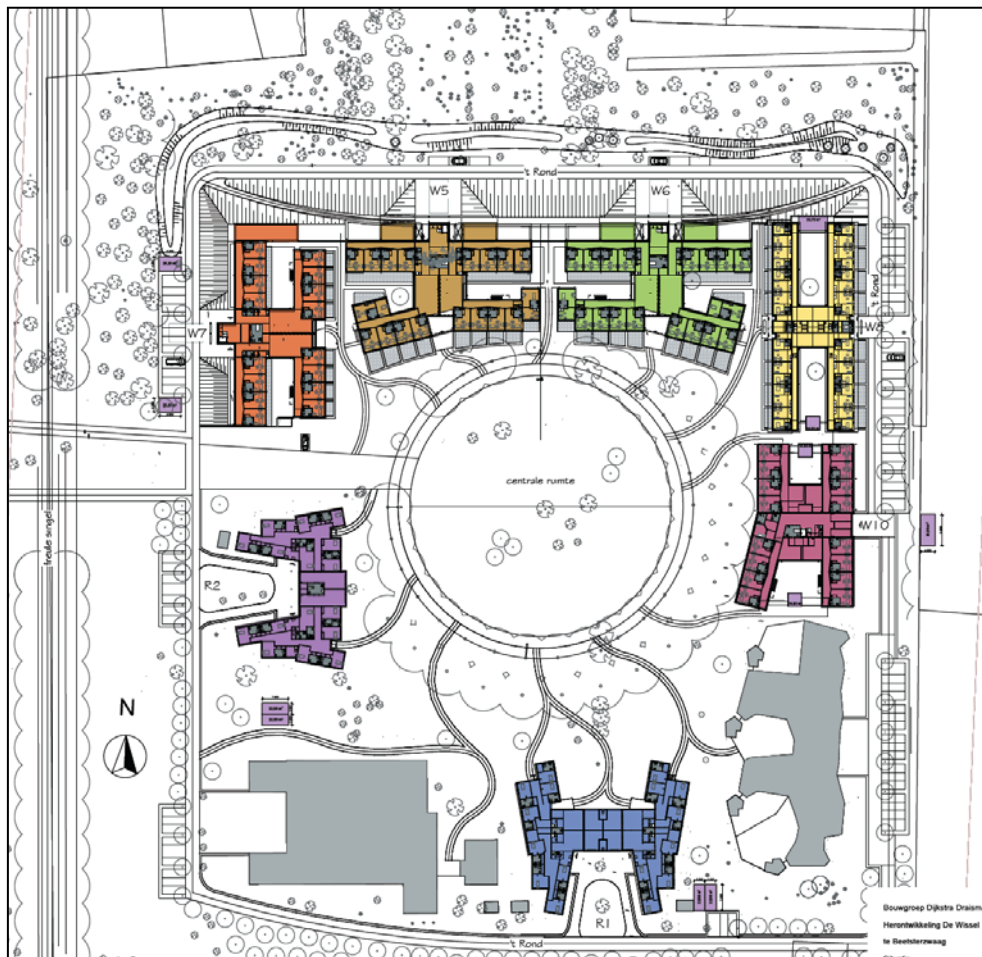
De centrale as komt uit in een open ronde groene ruimte. Daaromheen staat bebouwing voor bewoners die verschillende behoefte aan zorg nodig hebben. Een deel van de bebouwing is bestaand en wordt heringericht. Een ander deel is of wordt gesloopt, hierop komt de nieuwbouw te staan. In deze nieuwbouw komen woonvormen voor groepswonen.

Per gebouw bevinden zich vier tot zes groepen. De nieuwbouw is één tot twee lagen hoog met daarop een kap. Aan de noordzijde komt een talud tegen de bebouwing aan. Eveneens wordt hier een grondwal aangelegd. Hiermee wordt de ruimtelijk impact voor de noordelijk gelegen woningen beperkt.

De uitgangspunten voor de bebouwing zijn als volgt:

- woningen moeten geschikt zijn voor de doelgroepen en tevens betaalbaar en duurzaam;
- de woningen moeten terugbouwbaar zijn naar eengezinswoningen of commerciële appartementen.
- de gebouwen hebben een woningbouw opzet. Qua maatvoering, uitstraling en sfeer zijn het gewone rijtjeshuizen in een gewone wijk;
- gekozen is voor een patio-opzet voor de groepswohnungen. Dit in verband met de beleving van de verkeersruimten, beschutte (patio) buitenruimten en de woningbouwmaatvoering van het geheel.

Dit bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op het achterterrein van De Wissel. De herontwikkeling van dit achterterrein zal in fasen plaatsvinden. De gewenste inrichting van het achterterrein is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Gewenste inrichting

De eerste deelfase betreft de invulling van de huidige lege plek in het noordwesten van het plangebied. Hier wordt een aantal nieuwe verblijfsgebouwen gerealiseerd. Hierin worden wooneenheden in groepsverband gerealiseerd. Dit zijn kleinschalige woningen die zijn gekoppeld aan gemeenschappelijke ruimten. Het betreffen voornamelijk studio's, maar ook appartementen. Een studio bevat een woonslaapkamer met badkamer, een appartement heeft een afzonderlijke woonkamer, slaapkamer en badkamer. Het nieuwbouwprogramma bestaat uit 136 eenheden. Daarnaast bevat de eerste deelfase ook twee te renoveren gebouwen, die elk 16 eenheden bevatten. Het totaal aantal verblijfseenheden in de eerste fase komt hierop 168. Tenslotte worden in de eerste fase enkele bijgebouwen buiten het bouwvlak voorzien. Deze gebouwen dienen voor onderhoud en beheer.

3. 3. Ruimtelijke inpassing

Inpassing nabij woningen

Zoals genoemd is het stedenbouwkundig plan in overleg met omwonenden tot stand gekomen. Het oorspronkelijk plan was op enkele bezwaren gestuit. De bezwaren spitsten zich toe op de gevolgen van beoogde talud en de verplaatsing van de weg 't Rond aan de noordzijde.

In goed overleg is besloten de weg 't Rond niet naar de noordzijde te verplaatsen, maar het huidige tracé te handhaven. Wel wordt de weg versmald tot circa 4 meter. Het talud wordt ten opzichte van de oorspronkelijke plannen verkort, op het talud komt een wandelpad in plaats van een met auto toegankelijke weg. Ook zijn enkele gebouwen opgeschoven zodat er meer ruimte ontstaat ten opzichte van de huizen van omwonenden. Tussen de weg 't Rond en de kavels van de omwonenden worden maatregelen getroffen om de privacy van omwonenden de waarborgen en lichthinder richting de omgeving te voorkomen.

Gekozen is voor een met bosplantsoen begroeide grondwal. Deze groenwal is gesitueerd in de boszone op de overgang naar de achtertuinen van de omwonenden. De grondwal wordt 2 meter hoog, met de beplanting ontstaat een hoogte van 5 meter. Hierdoor ontstaat een volledig geïntegreerd en landschappelijk goed ingepast groenelement dat op adequate wijze de ingebrachte bezwaren wegneemt. Daar komt bij dat de grondwal uitstekende mogelijkheden biedt voor een goede ecologische inpassing.

Ecologische adviesbureau Altenburg & Wymenga heeft de ecologische aspecten van de grondwal beoordeeld. Geconcludeerd is dat de wal een bijdrage levert voor de planten en dieren. Hierbij worden enkele maatregelen voorgesteld om deze bijdrage te vergroten. Voor herontwikkeling is de kap van enkele bomen noodzakelijk. Hiervoor zijn reeds omgevingvergunningen verleend. Verwacht wordt dat de kap is afgerond voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Landschappelijke inpassing

De herontwikkeling vindt plaats aan de rand van het dorp. Een goede inpassing van de nieuwbouw in het landschap is daarom van belang. De Wissel ligt in een zeer bosrijke omgeving, waardoor er sprake is van een gebiedseigen inpassing in een dichte beplanting.

Voor de uitvoering van het plan zijn wel ingrepen in de bebossingen noodzakelijk. Dit betreft ook de kap van een aantal bomen. De effecten van de kap zijn uitgebreid onderzocht, waarbij zowel de ruimtelijke effecten als de ecologische effecten in beeld zijn gebracht (zie ook paragraaf 4.3). Geconcludeerd is dat ter compensatie van te kappen bomen herplant nodig is.

De nieuwe bomen (150 stuks) worden op een aantal specifieke plekken geplant:

- Rondom de centrale cirkel wordt een dubbele rij bomen geplant;
- van de centrale as vanuit de entree van de Wissel. Deze bestaat uit een menging van zomereik en beuk;
- Ter begeleiding van de rondweg aan de zuidkant als aanvulling op de bestaande bosrand. Deze rand bestaat uit zomereiken en berken;
- In de hagen (beuk) van de nieuwe parkeerplekken worden zomereiken geplant
- Verstrooid in het binnengebied worden een groot aantal nieuwe bomen geplant. De soorten sluiten aan bij de gekapte soorten, zoals meidoorn, kers/fruitbomen, beuk en zomereik. In het zuidelijk deel kunnen een aantal walnoten worden geplaatst.

De herplant volgens het herplantplan is als voorwaarde voor de omgevingsvergunning voor de kap opgenomen. Door het behoud van een groot aantal bomen en de herplant ter compensatie van de te kappen bomen is een verantwoorde landschappelijke inpassing gewaarborgd.

Parkeren

Het uitgangspunt voor parkeren is dat in iedere fase van de ontwikkeling voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is. Om dit aan te tonen is een parkeeronderzoek uitgevoerd. De bijbehorende notitie is opgenomen in bijlage 1.

De conclusie luidt dat bij de totale herontwikkeling van het terrein wordt voldaan aan de parkeernormering van het CROW. Ook tijdens de herontwikkeling wordt voldaan aan de normen. Als kanttekening wordt genoemd dat in de eerste deelfase niet direct bij de betreffende panden kan worden geparkeerd. Wel zijn op acceptabele loopafstand voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In en in de omgeving van het plangebied zijn verschillende aspecten waarmee rekening gehouden is bij het opstellen van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij om milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk worden de verschillende aspecten besproken en worden de gevolgen voor dit bestemmingsplan duidelijk gemaakt.

4. 1. Bedrijven en milieuzonering

In deze paragraaf worden verschillende milieuaspecten behandeld. Voorafgaand daarop vindt een analyse van mogelijk milieubelemmeringen plaats aan de hand van de door VNG uitgegeven publicatie “Bedrijven en milieuzonering”.

De functies die in het plangebied mogelijk zijn, zijn functies uit de milieucategorie 2. In functionele zin zijn er geen veranderingen ten opzichte van de situatie zoals die in het geldende bestemmingsplan was geregeld. De omgeving van het plangebied is te omschrijven als een rustige woonwijk c.q. een rustig buitengebied. De VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” geeft bij categorie 2-functies een richtafstand van 30 meter aan. Aan deze afstand wordt in het geldende en in dit nieuwe bestemmingsplan niet voldaan. Omdat er geen functionele wijziging optreedt en voor de categorieën 1 en 2 wordt gesteld dat deze goed inpasbaar zijn tussen woningen, wordt hiermee voldaan aan een goede milieuzonering. Bovendien ligt het bouwvlak op een afstand van ruim 50 meter vanaf de woonpercelen, en spelen de meeste activiteiten aan de binnenzijde van het achterterrein af.

4. 2. Geluid

Met betrekking tot geluid kunnen verschillende vormen van geluid van toepassing zijn, namelijk wegverkeergeluid, spoorweggeluid en industriegeluid. Voor dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaaai van belang. Ten aanzien hiervan is de *Wet geluidhinder* bepalend. Hierin is het streven vastgelegd dat om de weg liggende geluidsgevoelige objecten geen hogere belasting dan 48 dB, de voorkeursgrenswaarde, op de gevel hebben. In het plangebied kunnen geluidsgevoelige objecten gerealiseerd worden. Wegen en woonstraten waar een maximumsnelheid van 30 km/u geldt, hebben echter geen wettelijke zone.

Voor de ontwikkeling in het plangebied is een akoestisch onderzoek niet nodig. De wegen rond het plangebied worden gekenmerkt als erftoegangswegen, waarop een maximum snelheid van 30 km/uur is toegestaan, op De Wissel zelf mag alleen stapvoets worden gereden. De wegen nabij het plangebied zijn niet-zoneplichtig, geluidhinder van het wegverkeer is niet aan de orde.

4. 3. Bodem

Bodem is een belangrijk toetsingskader op het moment dat nieuwe ontwikkelingen spelen. Vooral bij nieuwe woningbouwontwikkelingen moet aangetoond worden dat woningen op bodem van voldoende kwaliteit worden gebouwd. In dit

bestemmingsplan vindt geen functionele wijziging plaats ten opzichte van de geldende bestemmingsplanregeling. Er mag dus worden aangenomen dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik. Voor de eerste deelfase is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat er geen milieuhygiënische beperkingen voor het gebruik van de bodem gelden. Voor het bestemmingsplan is verder bodemonderzoek niet nodig. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen moet in echter wel een bodemonderzoek uitgevoerd worden.

4. 4. Water

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure geworden. In het kader van de watertoets is de ontwikkeling voorgelegd aan Wetterskip Fryslân voor een wateradvies. Dit wateradvies is opgenomen in bijlage 2. De voor dit plan relevante uitgangspunten zijn in deze paragraaf verwerkt.

Toename verhard oppervlak

Het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan wordt ten opzichte van het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan iets groter. Het betreft een vergroting van circa 500 m². In theorie kan het gehele bouwvlak worden volgebouwd, het betreft een oppervlakte van circa 40.000 m². Het feitelijke verharde oppervlak is en wordt in zowel de huidige als de toekomstige situatie natuurlijk kleiner dan de mogelijkheden binnen het bouwvlak. Water is binnen het gehele plangebied mogelijk.

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat 10% van de toename aan verharding wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater. Dit betekent een compensatie van minimaal 50 m². Hiervoor worden in eerste instantie waterpartijen op het voorterrein aangelegd. Als alternatief stelt het waterschap voor om gebruik te maken van infiltratie, door terreinverharding waterdoorlatend uit te voeren. Hierover kan contact worden opgenomen met het waterschap.

Grondwateronttrekking

Voor het realiseren van gebouwen en infrastructuur dient mogelijk het grondwaterpeil te worden verlaagd. Hiervoor is een vergunning of melding noodzakelijk. Dit geldt ook voor het lozen van onttrokken grondwater.

Afvalwater- en regenwatersysteem

Schoon regenwater kan binnen het plangebied op het oppervlaktewater worden geloosd. Afvalwater afkomstig van het terrein zal op de bestaande rioleringsvoorziening worden afgevoerd.

Waterkwaliteit

De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn om verontreiniging van het water te voorkomen. In dit geval zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke (bouw)materialen.

Drooglegging en waterpeilen

Er dient rekening gehouden te worden met voldoende drooglegging. Gezien de vaste grondwaterpeil en de gemiddelde maaiveldhoogte wordt ruimschoots aan de droogleggingsnorm voldaan.

Waterwet

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de *Waterwet*.

Proces

Het wateradvies is via dit bestemmingsplan gecommuniceerd met de initiatiefnemer. Het wordt gehanteerd als uitgangspunt voor de verder planvorming en voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Het plan heeft hiermee een positief wateradvies.

4. 5. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Voor de herontwikkelingsplannen is een ecologische beoordeling opgesteld. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 3. De resultaten zijn in deze paragraaf beschreven.

Gebiedsbescherming***Natura 2000-gebieden***

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd.

Het plangebied zelf is niet aangewezen als Natura 2000-gebied. Ook veroorzaakt de herontwikkeling, zoals de ecologische beoordeling concludeert, geen conflict met de *Natuurbeschermingswet* ten aanzien van de aangewezen waarden van Natura 2000-gebieden in de omgeving (zoals het 'Van Oordt's Mersken').

Ecologische hoofdstructuur

Er moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het plangebied ligt deels binnen de EHS. De begrenzing hiervan is namelijk strak om het huidige bouwvlak gelegd.

De ecologische beoordeling concludeert dat de beoogde herinrichting geen wezenlijke wijzigingen veroorzaakt, die voor de natuurwaarden van de EHS van belang zijn (zoals de soorten Das, Otter, Aardbeivlinder, heidesoorten en reptielen). Vanuit ecologisch oogpunt bestaan er daarom geen bezwaren tegen de ontwikkelingen binnen de EHS.

Echter, door de beleidsdoelstelling die voor de betreffende gronden is gesteld, is de herontwikkeling in strijd met de *Verordening Romte Fryslân*. Hoewel een ontheffing op de betreffende artikelen uit de verordening tot de mogelijkheden behoort, is het in dit geval niet reëel dat de onderhavige gronden tot de EHS zijn aangewezen. Het betreffen namelijk gronden met een maatschappelijke bestemming, die als bijbehorend terrein bij De Wissel dienen en hiertoe ook gedeeltelijk in gebruik zijn en mogen zijn.

Op grond van de *Algemene clause onbillijke toepassing* bestaat de mogelijkheden om bepalingen in de verordening buiten toepassing te laten, indien deze onredelijke beperkingen voor andere belangen opleveren. Deze onredelijkheden moeten voortvloeien uit de ligging van grenzen op de kaarten bij de verordening. Hiervan is in dit geval sprake. De begrenzing van de EHS is gebaseerd op natuurgebiedsplannen, waarbij tot de EHS het aaneengesloten stelsel van:

- grotere bestaande bos- en natuurgebieden, inclusief de grote wateren;
- nieuwe, bij grotere eenheden aansluitende natuurgebieden (natuur- ontwikkelingsgebieden en reservaatgebieden);
- bij grotere eenheden aansluitende (één-op-één begrensde) beheergebieden;
- gerealiseerde ecologische verbindingzones, inclusief robuuste natte verbinding.

Op de betreffende delen van de EHS is geen van deze aanwijzingscriteria van toepassing. Het betreffen uitlopers van het grotere bosgebied ten zuiden en oosten van het Beetsterzwaag. Deze uitlopers hebben geen functie als verbindingzone met andere grotere bos- of natuurgebieden. Bovendien geldt dat de betreffende gronden geen specifieke ecologische waarden bevatten die de handhaving van de beleidsmatige bescherming rechtvaardigen. Het belang van handhaving van de oorspronkelijke grenzen is daarom beperkt. Bovendien is de gewenste aanpassing van de begrenzing zeer beperkt. Het gaat om een areaal van circa 2,5 hectare, in de vorm van een relatief smalle strook met een breedte van 30 à 40 meter, waarbinnen in de huidige situatie al voorzieningen ten behoeve van ontsluiting en parkeren aanwezig zijn.

De gemeente Opsterland heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân verzocht om de bepalingen van artikel 8.1.1 (Ecologische Hoofdstructuur) van de *Verordening Romte* voor het plangebied buiten toepassing te verklaren. De provincie heeft hierop gereageerd in de overlegreactie die is opgenomen in bijlage 5. Gedeputeerde Staten hebben besloten dat voor wat betreft de interne hoofdruiting en parkeren en grondwal af te wijken van het bepaalde in artikel 8.1.1 van de verordening. Daarbij wordt aangegeven dat geringe afwijkingen van de kaart die bij het verzoek is ingediend, ook onder die toestemming vallen.

Op basis van het besluit valt de herontwikkeling dus niet binnen een gebied waarop de EHS van toepassing is. Het is daarom niet noodzakelijk om een ontheffing op de *Verordening Romte* aan te vragen en/of een beschermende regeling ten aanzien van de waarden en kenmerken van de EHS op te nemen. Wel wordt ter bescherming van de bestaande groenstructuur op de omliggende bosrand de

aanduiding 'bos' gelegd, waarbinnen beperkingen voor werkzaamheden, niet zijnde bouwwerken worden opgelegd.

De herontwikkeling van de Wissel is binnen de kaders van de Ecologische Hoofdstructuur uitvoerbaar.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen.

Uit de ecologische beoordeling is gebleken dat de beoogde herinrichting geen conflicten met de *Flora- en faunawet* veroorzaakt, met als kanttekening dat bij het kappen van bomen rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van nesten van broedvogels (met name een jaarrond beschermde nestplaats van een ransuil). Voor het kappen van de bomen is reeds een vergunning verleend. Hierbij is nader onderzoek naar de genoemde nestplaats verricht. Daaruit is gebleken dat het huidige nest geen optimale nestplaats is. De kans dat dit nest het opnieuw door ransuilen wordt gebruikt, is daarom klein. Op basis hiervan is het nest verwijderd. Om verstoring van de habitat van de ransuil te voorkomen is het wegnemen van de nestplaats gecombineerd met het realiseren van een aantal kunstmatige en kwalitatief betere nestplaatsen. Een en ander conform een maatregelenplan opgesteld door het ecologisch adviesbureau Altenburg en Wymenga (die ook de ecologische beoordeling heeft uitgevoerd). Daarmee is het leefgebied van de ransuil behouden, en mogelijk versterkt.

Op de voorgenoemde wijze worden conflicten met de *Flora- en faunawet* voorkomen en is het bestemmingsplan uitvoerbaar. Voor alle soorten geldt de algemene zorgplicht. Bij het verstoren van dieren dienen deze in de gelegenheid te worden gesteld zich te verplaatsen naar een nieuwe leefomgeving.

4. 6. Archeologie

Bij nieuwe ontwikkelingen is in het hele plangebied een karterend onderzoek 3 (ijzertijd-middeleeuwen) en een quickscan (steentijd-bronstijd) nodig, wanneer ontwikkelingen groter zijn dan 5.000 m². De bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan zijn ten opzichte van de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan iets ruimer. Het bouwvlak is ruim 500 m² groter geworden.

Omdat in dit bestemmingsplan in principe geen grotere nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt groter dan 5.000 m², is voor dit bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek nodig. Ook worden de nieuwe gebouwen grotendeels op dezelfde plaats gebouwd als de huidige.

4. 7. Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen rijksmonumenten en beschermde buitenplaatsen/landgoederen aanwezig. Bij de herontwikkelingsplannen staat het in ere herstellen van de Freulesingel onder andere centraal. Alhoewel deze buiten het plan-

gebied valt, is de Freulesingel een belangrijk kenmerk in de stedenbouwkundige opzet van de gehele locatie De Wissel. De cultuurhistorische waarde van de Freulesingel krijgt hiermee een kwaliteitsverbetering.

4. 8. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor voornoemd bestemmingsplan zijn het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen* (cRNVGS) en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb) relevant. In voornoemde Besluiten en de circulaire is een verantwoordingsplicht bij een toename van het groepsrisico opgenomen.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het groepsrisico is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Voor het groepsrisico is een oriënterende waarde bepaald. Dit betreft geen harde norm, maar vormt een onderdeel bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het risico. In algemene zin geldt dat wanneer het groepsrisico onder de oriënterende waarde blijft, er sprake is van een acceptabel risiconiveau. Voor een beoordeling van de externe veiligheids situatie aan door de Bureau externe veiligheid Fryslân een advies uitgebracht. Dit advies is opgenomen in bijlage 4.

Aanwezige risicobronnen

In het plangebied is sprake van risico's in het kader van de externe veiligheid. Deze worden veroorzaakt door de aanwezigheid van twee gasleidingen ten zuiden en oosten van het plangebied en een gasontvangstation aan de westkant van De Wissel.

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van het gasontvangstation. Het invloedsgebied van de buisleidingen ligt voor een klein deel over het te herontwikkelen deel van De Wissel. In figuur 5 is de gasleidingen en het invloedsgebied (1% en 100% letaliteitsgrens) in relatie tot het plangebied weergegeven.



Figuur 4. Risicozones langs de gasleiding

Hoogte groepsrisico

In het advies is de hoogte van het groepsrisico (ten opzichte van de oriënterende waarde) in de huidige situatie berekend. Geconcludeerd is dat het groepsrisico onmeetbaar laag is, er is dus geen groepsrisico. In de nieuwe situatie wordt uitgegaan van een toename met 100 personen (van 300 naar 400 personen) in het invloedsgebied van de leiding. Ook in die situatie is geen sprake van een groepsrisico.

Verantwoording groepsrisico

Voor plannen binnen het invloedsgebied van risicobronnen geldt dat het groepsrisico moet worden verantwoord. Voor deze verantwoording heeft Brandweer Fryslân, op basis van het advies van Bureau Externe Veiligheid Fryslân een advies uitgebracht. Dit advies is eveneens opgenomen in bijlage 4.

In het advies is genoemd dat er nog een verantwoording van het groepsrisico conform het Bevb moet worden opgesteld. In dit geval kan worden volstaan met een beoordeling van de aanwezige en de op grond van het besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied, het groepsrisico per kilometer buisleiding, de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid. Voor dit bestemmingsplan is het volgende van belang:

Binnen het invloedsgebied van de leiding worden geen nieuwe zorggebouwen voorzien. De bestaande bouwmogelijkheden worden ter plaatse gehandhaafd. Voorts is binnen het invloedsgebied sprake van een lage bevolkingsdichtheid. Er is uitgegaan van een representatief aantal van 400 personen in het plangebied, waarbij kan worden uitgegaan de deze gelijkmatig over de gebouwen zijn verdeeld. Alleen een deel van de zuidelijk gelegen gebouwen liggen binnen het invloedsgebied. Dit is minder dan 10% van de oppervlakte aan bebouwing. Er ver-

blijven dus minder dan 40 personen in bestaande gebouwen in het invloedsgebied van de leiding. Overigens ligt het zwaartepunt van de bebouwing feitelijk op het noordelijk deel van het plangebied, buiten het invloedsgebied van de leiding. Op basis van het voorgenoemde is er geen sprake van een meetbaar groepsrisico.

Binnen het plangebied worden verminderd zelfredzame personen gehuisvest. Uitgaande van de situatietekening in figuur 3 (pagina 8) zijn er vanuit de zuidelijke gebouwen (die zich binnen het invloedsgebied bevinden) diverse vluchtwegen in noordelijke richting (dus van de risicobron af). Vanuit de organisatie zijn hulpverleners aanwezig. Hierdoor is de zelfredzaamheid binnen het invloedsgebied geoptimaliseerd.

Wat betreft de bestrijdbaarheid zijn de bluswatervoorzieningen, de opkomsttijd van hulpdiensten, bereikbaarheid van het effectgebied en rampbestrijdingsplannen van belang. Over de bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid zijn afspraken gemaakt. De rondweg en de dubbele hoofdentree die zich van de risicobron af bevindt, maken dat er sprake is van een goede bereikbaarheid.

Verder vraagt de brandweer om te onderzoeken of het mogelijk is om de verminderd zelfredzame objecten buiten het invloedsgebied van de risicobronnen te plaatsen. De gebouwen binnen het invloedsgebied zijn bestaande gebouwen. Er worden dus geen nieuwe gebouwen binnen het invloedsgebied van de leiding voorgesteld. De vluchtwegen op het terrein zijn in beeld gebracht in figuur 3 (op pagina 8). Interne vluchtwegen in gebouwen zijn in dit geval niet relevant, aangezien het gaat om bestaande gebouwen. Het opstellen van een calamiteitenplan betreft een onderdeel van de voorbereiding van de organisatie op een calamiteit. Hierin wordt rekening gehouden met het situeren van een verzamelpunt buiten het invloedsgebied. Zoals genoemd liggen de vluchtwegen uit de gebouwen van de bron af en ligt het gebied achter de gebouwen buiten het invloedsgebied van de leiding. Voorts wordt conform afspraak voorzien in de bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid op het terrein. Dit zijn zaken die bij de uitvoering van het plan aan de orde komen en buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan vallen. Onder meer komt dit terug bij de omgevingsvergunning voor het aspect brandveiligheid.

Wel mogen incidentele en ondergeschikte gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd. Dit zijn geen woongebouwen waar veel mensen langdurig verblijven, maar gebouwen ten behoeve van opslag en onderhoud. Deze mogen niet in de aanduiding 'bos' worden gebouwd. Hierdoor kan in de praktijk nauwelijks dicht op de leiding worden gebouwd. Door het toepassen van een afwijkingsmogelijkheid kan een meer verblijfsintensief gebouw of een uitbreiding van een woongebouw buiten het bouwvlak worden toegestaan. Indien een dergelijke aanvraag zich voordoet, is een nieuwe groepsrisicoverantwoording noodzakelijk. Dit is als voorwaarde opgenomen. Hierbij wordt de brandweer (opnieuw) om advies gevraagd. Op deze wijze wordt gewaarborgd dat ook na het toepassen van de afwijkingsmogelijkheid sprake is van een verantwoord risico.

Ondanks het lage (geen) groepsrisico en de maatregelen ter verhoging van de veiligheid, kunnen risico's nooit voor 100% kunnen worden weggenomen. Ook na het nemen van veiligheidsverhogende maatregelen zal er altijd een restrisico blijven bestaan. Het bevoegd gezag dient dit risico te wegen en neemt met de vaststelling van dit bestemmingsplan verantwoording voor het restrisico.

4. 9. Luchtkwaliteit

Dit bestemmingsplan geeft in principe alleen een nieuwe regeling voor de bebouwing in het plangebied. Ten opzichte van de huidige situatie vindt er geen functionele wijziging plaats. Een wijziging van de luchtkwaliteit wordt daarom niet verwacht.

De luchtkwaliteit levert in de huidige situatie geen negatieve effecten op. Bij de herontwikkeling van De Wissel worden geen negatieve effecten verwacht. De ontwikkelingen zijn hiervoor te kleinschalig van aard, waardoor ze onder de gevallen "niet in betekenende mate" vallen. Bovendien is geconstateerd dat de relatieve verkeersdruk zal afnemen. De herontwikkeling voldoet aan de vereisten van de *Wet milieubeheer*, waarin de regelgeving over luchtkwaliteit opgenomen is.

4. 10. Kabels en leidingen

Zoals aangegeven bij zijn ten zuiden van het plangebied gasleidingen aanwezig. In verband hiermee moet een beschermingsstrook aangehouden worden van 5 meter aan weerszijden van de gasleidingen. Deze zone ligt buiten het plangebied en heeft geen gevolgen voor de ontwikkelingen in het bestemmingsplan. Andere van belang zijnde kabels en leidingen zijn niet aanwezig.

4. 11. Duurzaam bouwen

De vervangende nieuwbouw in het plangebied moet voldoen aan de meest recente energieprestatienormen. Bij de verdere ontwikkeling van De Wissel wordt hier rekening mee gehouden.

5. BELEIDSKADER

Vanuit provinciaal en gemeentelijk beleid kunnen uitgangspunten voor dit bestemmingsplan worden gehaald. Omdat het gaat om een herinrichtingsplan voor een woon-zorglocatie, worden het woningbeleid van de provincie en het woningbeleid, de toekomstvisie en het welstandsbeleid voor de gemeente behandeld. Het provinciale woningbeleid is verwoord in het Streekplan Fryslân (2006). Het gemeentelijke woningbeleid is opgenomen in het gemeentelijke Woonplan (2002). De toekomstvisie van de gemeente Opsterland is verwoord in het Structuurplan Opsterland (2003). Het welstandsbeleid staat in de Welstandsnota Opsterland (2009).

Door de aard en schaal van de ontwikkeling in het plangebied is het rijksbeleid voor dit bestemmingsplan niet van toepassing.

5. 1. Provinciaal beleid

Op 15 juni 2011 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. De verordening voorziet niet in nieuw beleid. Uitsluitend geldend provinciaal ruimtelijk beleid is omgezet in algemeen geldende regels. Het ruimtelijk beleid is vooral beschreven in het *Streekplan Fryslân 2007*. In de verordening heeft een begrenzing van het bestaand stedelijk gebied plaatsgevonden. Het plangebied ligt binnen het gebied dat als dusdanig is aangewezen en is daarom een inbreidingslocatie. Vervanging van de gebouwen door nieuwbouw is daarbinnen mogelijk.

Beetsterzwaag is in het Streekplan aangewezen als *overige kern* en ligt in het *bundelingsgebied van Drachten*. Bij dit soort kernen gaat het in eerste instantie om de opvang van de plaatselijke behoeften en maakt een kwaliteitsverbetering mogelijk voor bestaande functies. De herontwikkeling van De Wissel sluit hierop aan.

Een deel van de gronden langs de randen van het bestemmingsvlak maken nu nog deel uit van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Gedeputeerde staten hebben op verzoek van de gemeente Opsterland de EHS voor wat betreft het te herontwikkelen gebied opgeheven (zie paragraaf 4.5). Voor het resterende deel van de EHS biedt het bestemmingsplan een beschermende regeling.

De ontwikkelingen in het plangebied zijn in overeenstemming met het provinciale beleid.

5. 2. Gemeentelijk beleid

Structuurplan Opsterland

In het *Structuurplan Opsterland 2003* is algemeen toekomstbeleid voor de gemeente Opsterland opgenomen. Dit beleid is gebaseerd op het ten tijde geldende rijks- en provinciaal beleid. Het algemene beleid is per dorp verder uitgewerkt in

een ontwikkelingsprofiel. Ook voor Beetsterzwaag is dit gedaan. Voor de toekomst beschrijft het structuurplan dat het vooral van belang is het basispakket van de voorzieningen in stand te houden en te verbeteren. Het beleid richt zich daarnaast op de dienstverlening op het terrein van zorginstellingen. Onderdelen daarvan zijn de uitbreiding van Lyndenstein en de herstructurering van de instelling aan De Wissel. De ontwikkelingen in het plangebied zijn in overeenstemming met het structuurplan.

Woonplan Opsterland

Het Woonplan gemeente Opsterland is door de raad vastgesteld op 6 mei 2002. Het Woonplan betreft een visie op de ontwikkeling van de gehele woningvoorraad. Zowel de herstructureringsopgave als de nieuwbouwvoornemens komen in het woonplan aan de orde. Het woonplan bevatte een woningbouwprogramma voor de periode 2000-2010.

Gelet op de periode tussen de vaststelling van het Woonplan en het Structuurplan 'Opsterland in beeld' (2003) en de actuele situatie op de woningmarkt is in 2005 gestart met een evaluatie van het woningbouwprogramma. Deze evaluatie heeft geresulteerd in de notitie 'Woningbouwprogramma 2000-2010, evaluatie en vooruitblik' en de aanvullende notitie 'Woningbouwprogramma 2000-2015, nadere prioriteitenstelling en projecten'. In de aanvullende notitie is per dorp een woningbouwprogramma voor de periode 2005-2015 opgenomen. Na besluitvorming hierover in de gemeenteraad (8 januari 2007) heeft er overleg plaatsgevonden met de provincie Fryslân over te maken woningbouwafspraken. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in woningbouwafspraken tussen de provincie en zes A7-regio gemeenten (Smallingerland, Opsterland, Heerenveen, Skarsterlân en Wymbritseradiel en Sneek) voor de periode 2008-2016. Deze afspraken zijn neergelegd in een brief van de provincie van 9 april 2009. Op basis van de afspraken is er een nieuw gemeentelijk woningbouwprogramma opgesteld voor de periode 2008-2016. In verband met de veranderende situatie op de woningmarkt zullen in 2013 nieuwe woningbouwafspraken worden gemaakt met de provincie Fryslân. Het gaat dan om woningbouwafspraken met de regio zuid oost Fryslân (Smallingerland, Heerenveen, Ooststellingwerf, Weststellingwerf en Opsterland). Het beschikbare contingent tot 2016 wordt uitgesmeerd over een langere periode (tot 2020).

Voor Beetsterzwaag wordt in het woningbouwprogramma 2008-2016 uitgegaan van een ambitie van een netto toename van het aantal woningen van 100.

De herontwikkeling van De Wissel door zorginstelling Talant sluit aan bij ontwikkelingen in de zorgsector. De zorgsector is sterk in beweging mede tengevolge van maatregelen uit het regeerakkoord VVD-PvdA. Trends hierbij zijn: scheiden van wonen en zorg, met name voor de cliënten die nu een indicatie hebben voor een ZZP (indicatie voor de zorgwaarde van een cliënt) 1 t/m 4 en concentratie van cliënten die een hogere indicatie hebben dan ZZP 4. Daarbij wordt geprobeerd zoveel mogelijk aan te sluiten bij de (gemeentelijke) woonservicegebieden.

Voor mensen die een zware indicatie hebben (bijv. ZP 7 en 8) –voor de locatie De Wissel is hiervan sprake -, wordt zo mogelijk ‘besloten wonen’ gerealiseerd. De beoogde herinrichting in combinatie met uitbreiding van zorg(woon)eenheden op De Wissel, heeft geen invloed op de woningbouwafspraken tussen de provincie en de gemeente over de reguliere woningbouw.

Welstandsnota Opsterland

De gemeente Opsterland heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de *Welstandsnota (2004)*. Deze is diverse keren geactualiseerd. De laatste actualisatie is op 18 september 2009 vastgesteld. Van belang is dat de welstandsnota van 2009 nog niet voldoet aan de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*. Het kan voorkomen dat bouwwerken die in de welstandsnota aange-merkt zijn 'licht-bouwvergunningplichtig' inmiddels vergunning vrij zijn. Voorwaarde daarbij is wel dat ze voldoen aan dit bestemmingsplan. De regeling in het bestemmingsplan heeft altijd voorrang op de regeling in de welstandsnota.

In de welstandsnota zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat hier om welstandscriteria die betrekking kunnen hebben op onder andere de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kleurkeuze en de detaillering van een concreet bouwwerk.

Er zijn in Opsterland verschillende typen welstandsgebieden te onderscheiden. Het plangebied valt onder gebiedstype 7 ‘grootschalige, complexmatige bebouwing’. Voor dit gebiedstype geldt een regulier welstandsregime, waarbij de nadruk ligt op het beheer van de bestaande situatie. Om deze reden zijn voor het plangebied specifieke welstandscriteria opgesteld in het beeldkwaliteitsplan. Deze welstandscriteria zullen van toepassing worden verklaard op de welstandstoetsing van de bouwplannen.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Om te achterhalen of dit bestemmingsplan maatschappelijk uitvoerbaar is, wordt de bestemmingsplanprocedure doorlopen. Tijdens de voorbereiding van het bouwplan heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden, zoals is omschreven in deze toelichting. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de plannen om tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden.

Tijdens de bestemmingsplanprocedure zijn verschillende momenten waarop burgers en instanties kunnen reageren op het plan, namelijk; inspraak, overleg, zienswijzen en tot slot beroep. De uitkomsten hiervan kunnen ook nog nieuwe niet voorziene uitgangspunten voor het bestemmingsplan geven. De bestemmingsplanprocedure ziet er globaal als volgt uit:

Voorontwerpbestemmingsplan

Overleg

In de bestemmingsplanprocedure is het verplicht *overleg* te voeren met verschillende van belang zijnde instanties. Dit is geregeld in artikel 3.1.1 van het Bro. De resultaten uit het overleg zijn verwoord in hoofdstuk 7.

Inspraak

Het houden van *inspraak* is niet wettelijk verplicht. De gemeente Opsterland hecht er echter waarde aan en heeft in haar Inspraakverordening opgenomen dat een inspraakperiode van zes weken in een bestemmingsplanprocedure wenselijk is. Echter, de realisatie van de herinvulling van de locatie aan de Wissel wordt aangemerkt als een beleidsvoornemen wat een spoedeisend karakter heeft. Gezien deze spoedeisendheid is het niet wenselijk om een inspraakprocedure op te starten. Op basis van artikel 2 lid 3 onder e van de inspraakverordening wordt er geen inspraak gehouden als een beleidsvoornemen spoedeisend is. Daarnaast wordt er geen inspraak gehouden als het belang van inspraak niet op weegt tegen het belang van de verantwoordelijkheid van de gemeente voor kwetsbare groepen in de samenleving. De Wissel is een zorginstelling voor mensen met een verstandelijke beperking. Deze personen worden aangemerkt als een kwetsbare groep in de samenleving. Om deze redenen is besloten af te zien van inspraak.

Wel is actief overleg gevoerd met de omwonenden en andere belanghebbenden. Zo zijn informatiebijeenkomsten georganiseerd waarin de plannen zijn toegelicht en belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld om op het plan in te spreken. De plannen zoals deze zijn beschreven in dit bestemmingsplan zijn mede op basis hiervan tot stand gekomen. Ook is er vooroverleg geweest met Plaatselijk belang. Belanghebbenden krijgen de gelegenheid om tegen de definitieve plannen in het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

Coördinatieregeling

Het bestemmingsplan doorloopt verder de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de coördinatieregeling (artikel 3.30 Wro). Dit betekent dat de procedure van het bestemmingsplan wordt 'samengevoegd' met die van de omgevingsvergunning. Op 8 oktober 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met het toepassen van de coördinatieregeling.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten in de eerste fase hebben van 26 april tot en met 6 juni 2013 gelijktijdig ter inzage gelegen, waarbij voor eenieder de mogelijkheid bestond voor het indienen van zienswijzen (artikel 3.8 Wro). Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling

Op 24 juni 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld. De omgevingsvergunning kan op basis hiervan worden verleend. De bij de vaststelling behorende stukken zijn als los onderdeel bij het (digitale) bestemmingsplan gevoegd. Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag na de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de manier van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële uitvoerbaarheid

In het plangebied wordt nieuwbouw mogelijk gemaakt. De financiering voor het plan is in handen van Zorggroep Talant, die de hiervoor benodigde financiën beschikbaar heeft. Dit geldt ook voor de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan wordt dan ook economisch uitvoerbaar geacht.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wro en het Bro moet de gemeente verplicht de door haar gemaakte kosten verhalen. Daarnaast heeft de gemeente sturingsmogelijkheden, doordat zij in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels kan stellen. In beginsel is het vaststellen van een exploitatieplan daarvoor verplicht gesteld. Van deze verplichting kan worden afgeweken wanneer het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Voor dit bestemmingsplan wordt hierop een uitzondering gemaakt (bagatelregeling). Met het vaststellen van het bestemmingsplan besluit de gemeenteraad af te zien van het verhalen van vrijwel alle niet fysieke kosten in het kader van de

grondexploitatie­regeling. Er worden geen andere kosten dan eventuele planscha­de en de leges verhaald. Dit ligt ook voor de hand omdat er ook geen andere kos­ten zijn, omdat alle voorzieningen door de initiatiefnemer worden aangelegd en deze de kosten hiervoor draagt.

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan op 24 juni 2013 heeft de gemeente­raad besloten om geen grondexploitatieplan op te stellen.

7. RESULTATEN BESTEMMINGSPLANPROCEDURE

7. 1. Overleg

Zoals aangegeven in paragraaf 6.1 doorloopt dit bestemmingsplan de in het Wro en Bro opgenomen bestemmingsplanprocedure. In dat kader is het bestemmingsplan verzonden naar de wettelijk verplichte overlegpartners. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de inhoud van de ingekomen reacties, de gemeentelijke reactie en mogelijke wijzigingen voor dit bestemmingsplan.

Over het voorontwerpbestemmingsplan is overleg geweest met de volgende instanties:

- Provincie Fryslân;
- Wetterskip Fryslân
- Nederlandse Gasunie;
- Brandweer Fryslân.

Van de provincie is een schriftelijke reactie ontvangen. Deze reactie is opgenomen in bijlage 5. De Nederlandse Gasunie heeft laten weten geen bezwaren tegen het bestemmingsplan te hebben. Brandweer Fryslân heeft voor het plan een advies inzake externe veiligheid opgesteld. Dit advies is behandeld in paragraaf 4.6.

Overlegreactie provincie Fryslân

In de overlegreactie gaat de provincie in op het verzoek om af te wijken van de bepalingen in artikel 8.1.1 van de *Verordening Romte* (EHS). Dit aspect is nader uitgewerkt in paragraaf 4.3.

De provinciale belangen in het bestemmingsplan geven de provincie aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

Specificatie groen/bos binnen de bestemming

De bos- en groenpercelen rond De Wissel, met name aan de noord- en westkant, komen betekenis toe als groene parkstructuur en bouselementen met een op zichzelf staande waarde. Voor zover het geldende bestemmingsplan hiervoor een beschermende regeling biedt, dient deze te worden gehandhaafd. Als dit niet het geval is, bepleit de provincie deze bescherming toe te kennen.

Reactie: De bebossingen rondom De Wissel krijgen een beschermende regeling. Hiervoor is de aanduiding 'bos' op de verbeelding aangebracht. Binnen deze aanduiding wordt het behoud van bebossing nagestreefd. Dit krijgt vorm door het opnemen van een vergunningplicht voor diverse werken, niet bouwwerken zijnde.

Wijzigingsbevoegdheid naar wonen en gemengd

De (algemene) wijzigingsbevoegdheden naar een algemene woonbestemming en/of naar 'gemengd' lijken theoretisch. De wijziging naar gemengd kan op strijdigheden met de *Verordening Romte* stuiten. Geadviseerd wordt daarom om deze wijzigingsbevoegdheid te schrappen.

Reactie: De genoemde wijzigingsbevoegdheden (uit artikel 8 van het voorontwerpbestemmingsplan) zijn naar aanleiding van de overlegreactie geschrapt. Wel is een meer specifieke wijzigingsbevoegdheid naar wonen toegevoerd in artikel 3. Deze is gericht op een functionele wijziging van de bestaande gebouwen.

7. 2. Ambtshalve wijzigingen voorontwerp

Tijdens het planvormingstraject en het overleg zijn de plannen voor De Wissel nader uitgewerkt. Daarnaast is de wens/noodzaak ontstaan om enkele zaken te regelen of te verduidelijken. Het gaat om ondergeschikte wijzigingen waarbij de hoofduitgangspunten van het bestemmingsplan niet veranderen. Het betreft onder meer het peil, de differentiatie van de bouwhoogte, gebouwtjes buiten het bouwvlak en mogelijkheden voor dienstverlening en ambachtelijke bedrijven ten dienste van de maatschappelijke functie. De toelichting is hierop aangepast.

7. 3. Resultaten uit de ontwerpfase

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Ook is er geen sprake van ambtshalve wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan. Wel is naar aanleiding van correspondentie met Brandweer Fryslân paragraaf 4.8 (externe veiligheid) op onderdelen aangevuld. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld op 24 juni 2013.