

**Bestemmingsplan
Beetsterzwaag - Van Lyndenpark**

vastgesteld 5 oktober 2009

**Bestemmingsplan
Beetsterzwaag - Van Lyndenpark**

Code 035533 / 05-10-09

GEMEENTE OPSTERLAND 035533 / 05-10-09
BESTEMMINGSPLAN BEETSTERZWAAG - VAN LYNDENPARK

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Vigerende regelingen	3
1. 3. Digitalisering	3
2. VOORBEREIDINGSTRAJECT	4
3. HUIDIGE SITUATIE	5
3. 1. Ruimtelijke analyse	5
3. 2. Bevolking en wonen	7
4. BELEIDSKADER	10
4. 1. Provinciaal beleid	10
4. 2. Gemeentelijk beleid	10
4. 3. Beleidskader water	16
4. 4. Conclusie	18
5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	19
5. 1. Geluidhinder wegverkeer	19
5. 2. Milieuhinder van bedrijvigheid	19
5. 3. Bodem	20
5. 4. Water	20
5. 5. Ecologie	21
5. 6. Archeologie	27
5. 7. Externe veiligheid	27
5. 8. Luchtkwaliteit	28
5. 9. Nutsleidingen	29
5. 10. Conclusie	29
6. PLANUITGANGSPUNTEN	30
6. 1. Structuur	30
6. 2. Woonmilieu	30
6. 3. Ontsluiting	32
6. 4. Programma	32
6. 5. Stedenbouwkundig plan	32
7. PLANBESCHRIJVING	39
7. 1. Het juridische systeem	39
7. 2. Wet ruimtelijke ordening	39
7. 3. De bestemmingen	40
7. 4. Dubbelbestemming	43

8. UITVOERBAARHEID	44
8. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
8. 2. Grondexploitatie	44
8. 3. Economische uitvoerbaarheid	45
9. OVERLEG EN INSPRAAK	46
9. 1. Overleg	46
9. 2. Inspraak	49

Bijlagen:

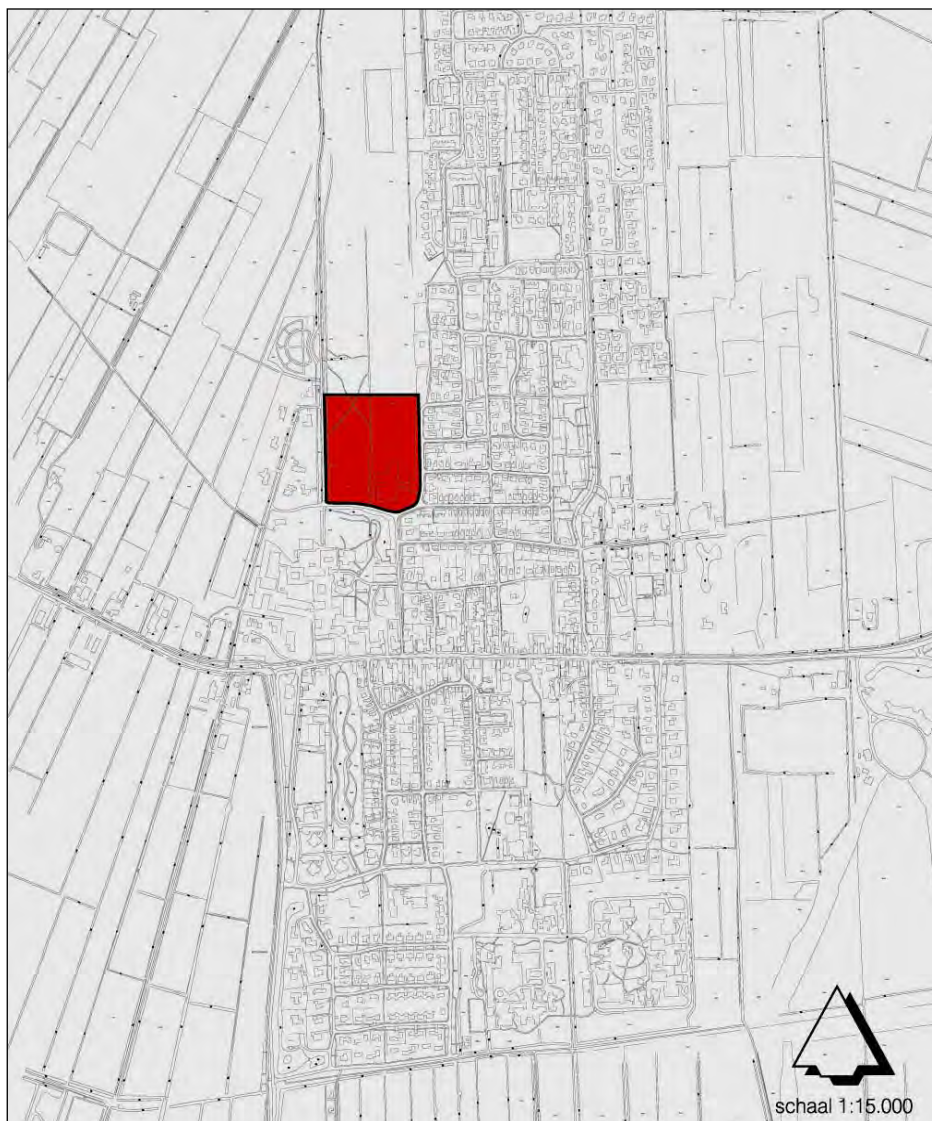
- Wateradvies
- Financiële paragraaf
- Beeldkwaliteitplan
- Advertentie opening inspraak voorontwerp bestemmingsplan Beetsterzwaag - Van Lyndenpark
- Overlegreacties
- Inspraakreacties
- Lijst van insprekers
- Brief Provincie Fryslân d.d. 9 april 2009 met betrekking tot woningbouwafspraken A7-zone

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

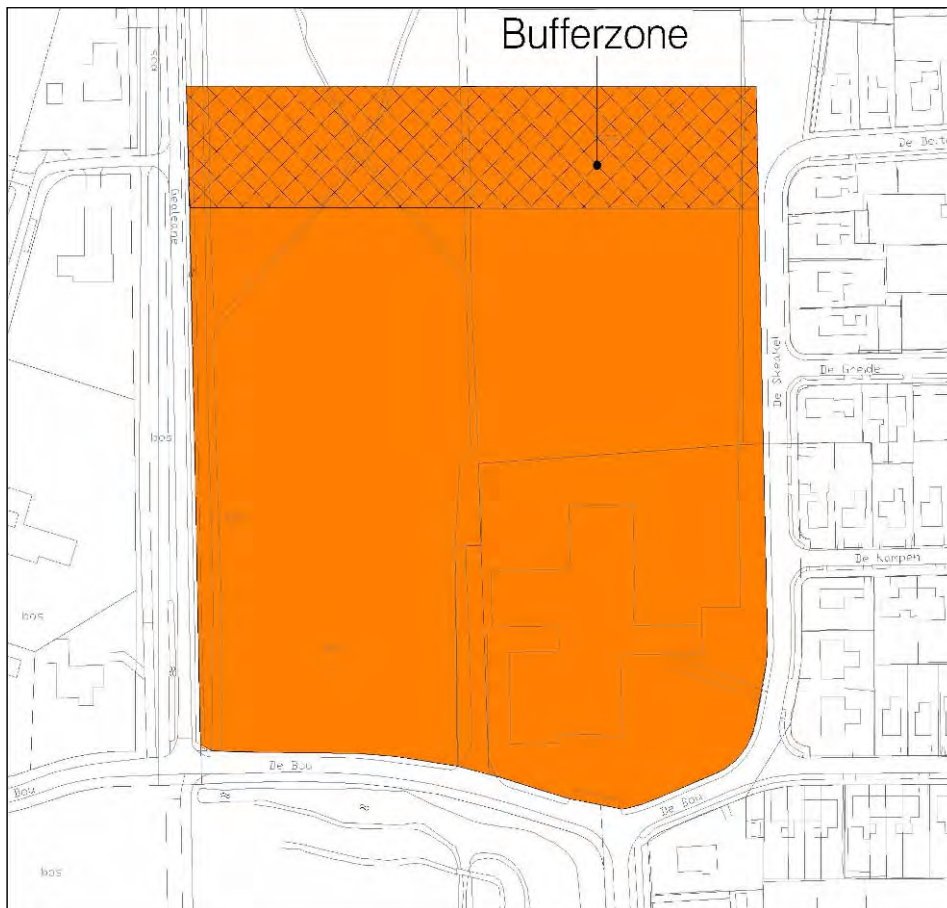
Het onderhavige bestemmingsplan bevat de juridisch-planologische regeling voor de ontwikkeling van woningbouw aan de noordoostzijde van Beetsterzwaag, het voormalige terrein van De Schakel en omgeving.

Dit plan biedt mogelijkheden voor de realisatie van een tweetal appartementengebouwen en een aantal grondgebonden woningen. Daarnaast wordt het bestaande bos ten noorden en westen van de te ontwikkelen woningbouwlocatie in dit bestemmingsplan bestemd conform de huidige situatie. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied dat is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

Het plangebied omvat het terrein van de Schakel. Daarnaast is, om tot een effectieve verkaveling te kunnen komen, een terrein van circa 75-80 meter aan de noordkant van deze bebouwing (bosgebied) eveneens meegenomen in de planvorming. Volgend op deze zone wordt een gebied van 40 meter gereserveerd als groenbuffer. Het bosgebied ten westen van dit gebied behoort eveneens tot het plangebied.



Figuur 2. Plangebied met bufferzone

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van Beetsterzwaag. De locatie wordt begrensd door de wegen De Skeakel, De Bou en de Gealeane. Aan de noordzijde ligt bosgebied. Ten westen van de Gealeane bevindt zich bestaande woonbebouwing. Dit is ook het geval ten oosten van het plangebied (vrijstaande woningen op kleine kavels). Ten zuiden ligt Revalidatiecentrum Lyndenstein, met aan de noordzijde, aangrenzend aan De Bou parkachtig groen met water.

1. 2. Vigerende regelingen

De huidige gebouwen van de Schakel zijn planologisch geregeld in het bestemmingsplan *Beetsterzwaag - kom* (vastgesteld door de gemeenteraad op 4 december 2000, goedgekeurd door GS op 6 juli 2001). Voor de locatie is de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" van toepassing.

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met een mogelijke ontwikkeling op deze locatie. Voor deze locatie is een wijzigingsbevoegdheid (art. 11 WRO) opgenomen om de bestemming te veranderen in "Woondoeleinden klasse B". Binnen deze bestemming zijn woningen toegestaan. De maximale goothoogte die in deze bestemming mogelijk wordt gemaakt is 15,00 m. Het vigerende bestemmingsplan maakt dus in juridische zin al veel mogelijk.

Het overige deel van het plangebied (ten noorden en westen van de bebouwing van de Schakel) is geregeld in het bestemmingsplan *Landelijk gebied* (vastgesteld door de gemeenteraad op 1 oktober 1990, gedeeltelijk goedgekeurd door GS op 17 mei 1991). Voor deze delen is de bestemming "Bos" opgenomen.

Het voorliggende bestemmingsplan herzielt een deel van het bestemmingsplan *Beetsterzwaag-kom* en het bestemmingsplan *Landelijk gebied*.

1. 3. Digitalisering

Het voorliggende bestemmingsplan is een analoge (papieren) versie, in de vorm zoals de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening dit voorschrijven. Van het plan is eveneens een digitale versie ontwikkeld. Daarmee wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de informatietechnologie biedt en wordt tevens ingespeeld op de wensen van de gemeente inzake digitale toegankelijkheid van informatie voor de burger.

In verband met de in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) op te nemen nevenschikking, blijft het analoge bestemmingsplan naast het digitale plan bestaan. Beide plannen zijn overigens identiek, het analoge plan is een "uitdraai" van het digitale plan.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. Deze SVBP wordt per 1 januari 2010 verplicht, waardoor ook het digitale bestemmingsplan op die datum verplicht wordt gesteld.

2. VOORBEREIDINGSTRAJECT

Naar aanleiding van de notitie van de raads werkgroep Woningbouw Beetsterzwaag (2004), waarin is gekeken naar de woningbouw mogelijkheden in het dorp, is de notitie "Ruimtelijke keuzes invulling Beetsterzwaag" opgesteld. In deze notitie zijn de mogelijkheden onderzocht voor woningbouw van circa 60 woningen op de locaties Boschlust / Commissieweg, Talant, Tolman en de Schakel (inmiddels genaamd Van Lyndenpark) in de periode tot 2010. Per locatie heeft een inventarisatie en analyse plaatsgevonden en is een beoordeling gegeven waarbij rekening is gehouden met diverse aspecten. Na een uitgebreide beoordeling van de genoemde locaties is geconcludeerd dat vooralsnog alleen de locatie de Schakel op korte termijn beschikbaar is voor een ontwikkeling met woningbouw. Op deze locatie kan het woningbouwprogramma tot 2010 dat nog beschikbaar is gerealiseerd worden.

In april 2005 is een draagvlakpeiling gedaan door middel van een tweetal bijeenkomsten voor de inwoners van Beetsterzwaag. Hieruit bleek dat er vanuit het dorp draagvlak bestaat voor de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Van Lyndenpark. Uit de gevoerde discussies is naar voren gekomen dat een deel van de te realiseren woningbouw gereserveerd moet worden ten behoeve van de "maatschappelijk gebonden vraag".

In het voorjaar van 2005 zijn de omwonenden van de locatie Van Lyndenpark geïnformeerd over de gedachte van (her)invulling op deze locatie. De omwonenden hebben met name opmerkingen gemaakt over de wijze waarop het gebied (ruimtelijk) wordt ingericht. Hierbij werd met name bedoeld op de hoogte van de appartementengebouwen en de afstand tot de bestaande bebouwing. Tevens is het aspect verkeer genoemd: bedoeld werd op de ontsluiting, parkeren en de verkeerstoename.

Als vervolg op de "Notitie ruimtelijke keuzes invulling Beetsterzwaag" is in juni 2006 de notitie "Beetsterzwaag van Lyndenpark; Nota van Uitgangspunten" opgesteld. In deze notitie zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten voor invulling van de locatie van Lyndenpark weergegeven. Deze uitgangspuntennotitie heeft de basis gevormd voor dit bestemmingsplan.

3. HUIDIGE SITUATIE

3. 1. Ruimtelijke analyse

Beetsterzwaag is gelegen in het zuidoosten van Friesland, ten zuiden van de kern Drachten. Het dorp ligt letterlijk op de westelijke rand van de Friese Wouden, meteen buiten de bebouwde kom is de overgang van hogere zandgronden naar lager gelegen veengebieden. Beetsterzwaag is ontstaan op de noordelijke zandrug, die het stroomdal van de Boorne, hier Koningsdiep genaamd, begeleidt. De Wal, nu De Walle genaamd, is een oude begrenzing langs de natte, lage gebieden.

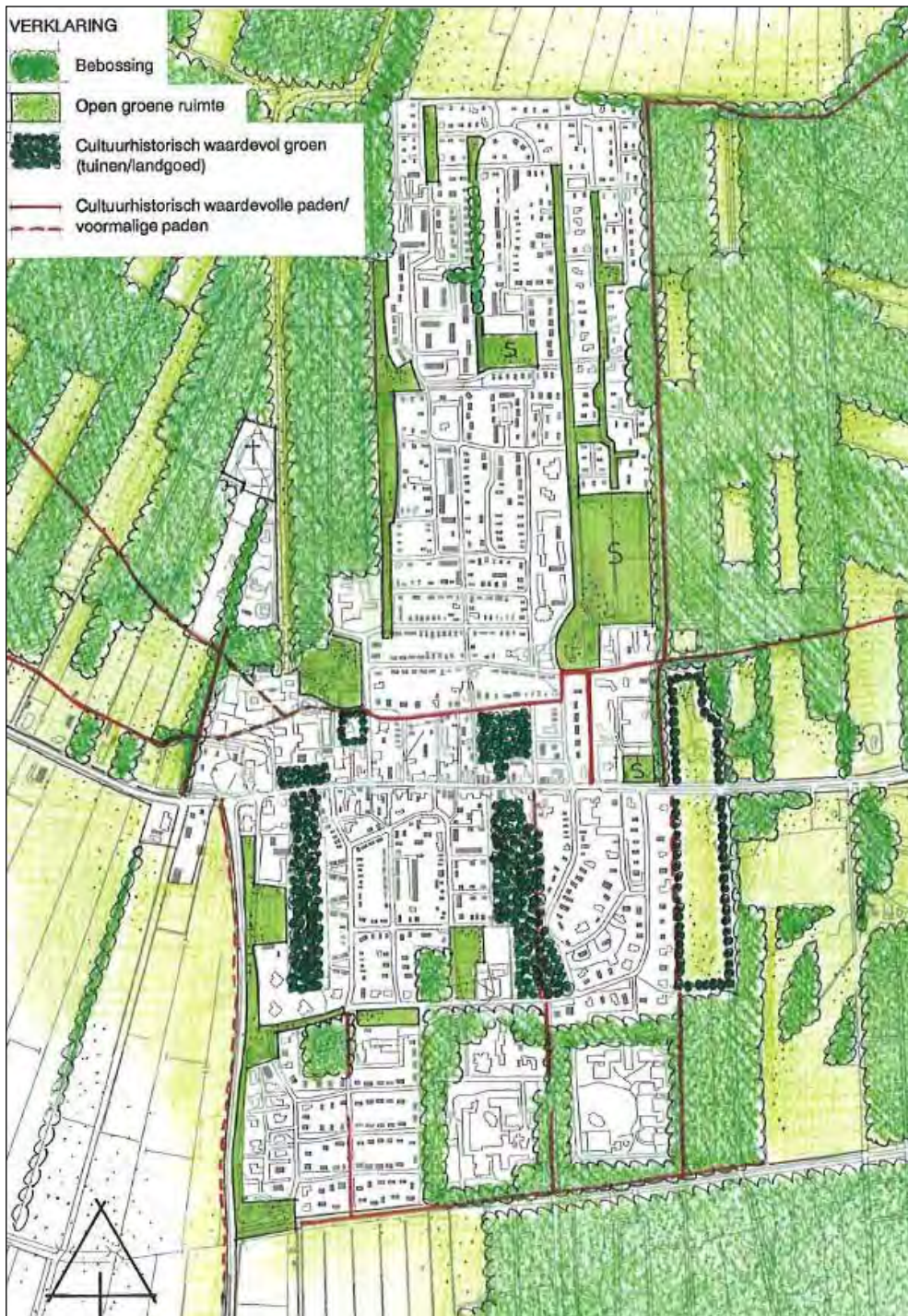
Kenmerkend voor Beetsterzwaag is de relatie tussen dorp en landschap. Het dorp wordt omgeven door bossen en landerijen. In de ruimtelijke opbouw van Beetsterzwaag is een sterke relatie gelegd met het landschap. Er is een soort "vingerstructuur" ontwikkeld waarbij bebouwing en landschap met elkaar verweven zijn. De groene ruimtes dringen vanuit het landschap door tot in de kern van het dorp. Daarin speelt de klassieke structuur van landgoederen en overtuinen een belangrijke rol. De groene verbindingen in het dorp zijn overwegend noord-zuid gericht, passend in de hoofdrichting van het landschap. In figuur 3 is de groenstructuur in en rondom het dorp weergegeven.

Dwars door Beetsterzwaag loopt de Hoofdstraat. De (monumentale) woonhuizen en bijbehorende overtuinen zijn bepalend voor het monumentale karakter van Beetsterzwaag. Kenmerkend voor de historische ruimtelijke structuur van Beetsterzwaag is de verdichting te midden van het lint van landgoederen. Het dorp heeft zich vanuit de Hoofdstraat in zowel noordelijke als zuidelijke richting ontwikkeld.

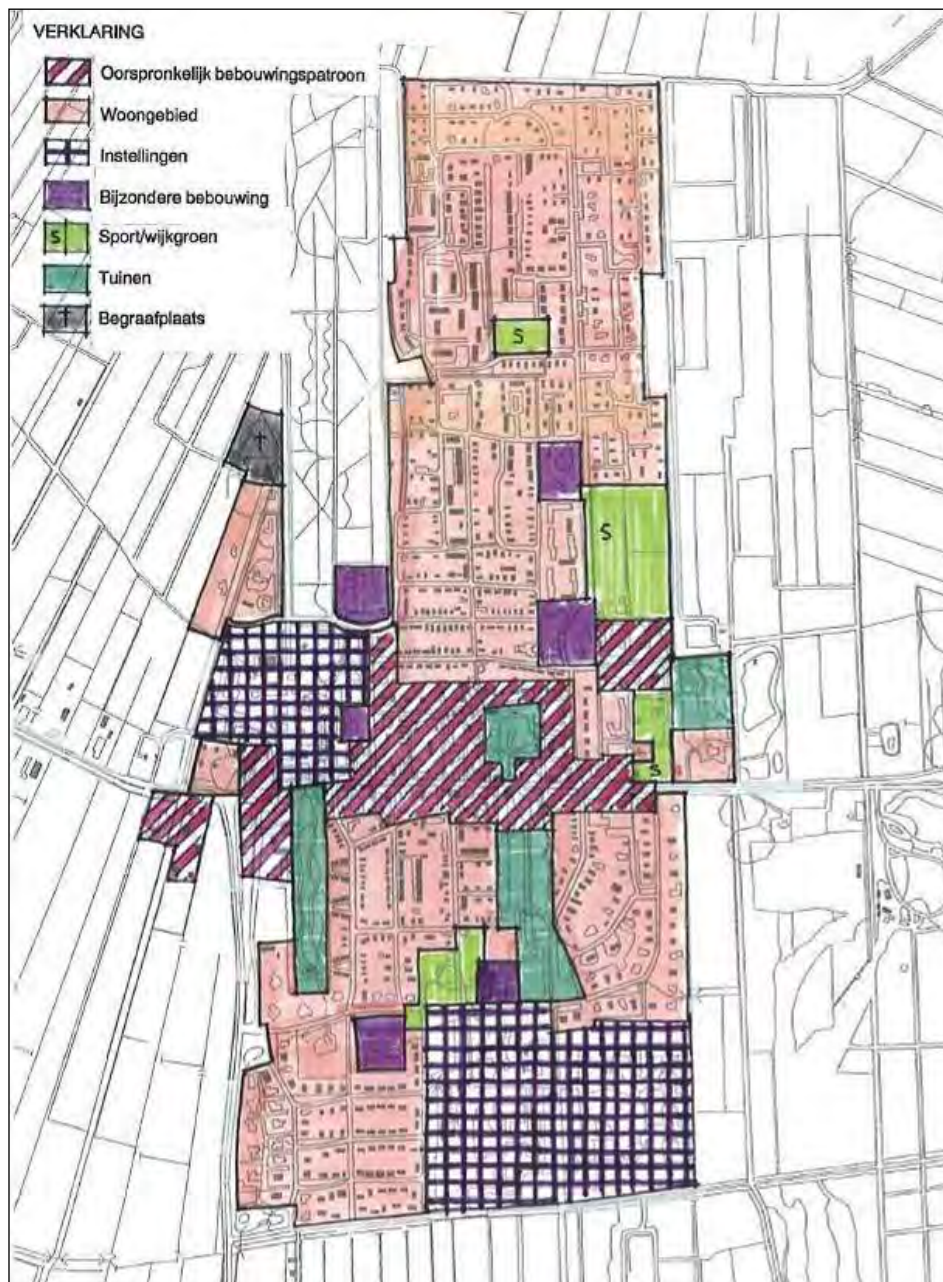
Beetsterzwaag is tussen 1950 en 1995 aanzienlijk gegroeid. Hierbij is het oude verkavelingspatroon gehandhaafd. Stukje bij beetje is door de druk vanuit de woningmarkt de kenmerkende groene ruimte in Beetsterzwaag geslonken.

Beetsterzwaag is opgedeeld in groene langgerekte kamers. Het dorp is gegroeid tot de rand van de gemeentegrens met Smallingerland, tot aan de bos- en weidegebieden aan oost-, westkant en zuidzijde en tot aan de Gerdyksterwei. In figuur 4 is de huidige ruimtelijk functionele structuur weergegeven.

Het plangebied maakt deel uit van het dorpsgebied van Beetsterzwaag en ligt tegen een van de kenmerkende groene longen aan. De locatie maakt deel uit van een coulisselandschap, bestaande uit noord-zuid lopende stroken. Het zuidelijk deel van het plangebied bestaat uit de bebouwing van de Schakel en een parkeerplaats. Hieromheen ligt grasland. Op de hoek Bou - Skeakel staat een aantal bomen. Het noordelijke en westelijke deel van het plangebied bestaat uit loof- en naaldbos.



Figuur 3. Beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle groenstructuur



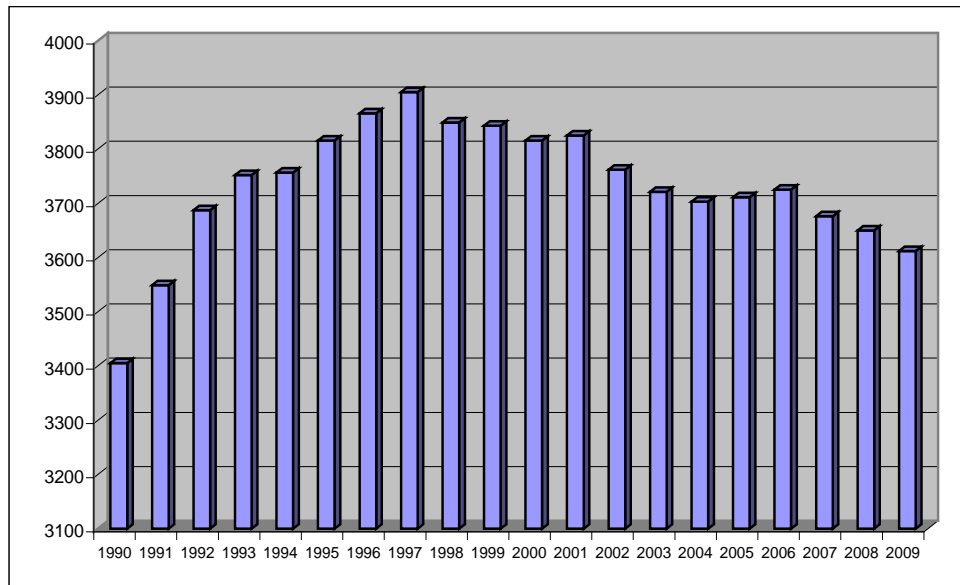
Figuur 4. Ruimtelijk functionele hoofdstructuur

3. 2. Bevolking en wonen

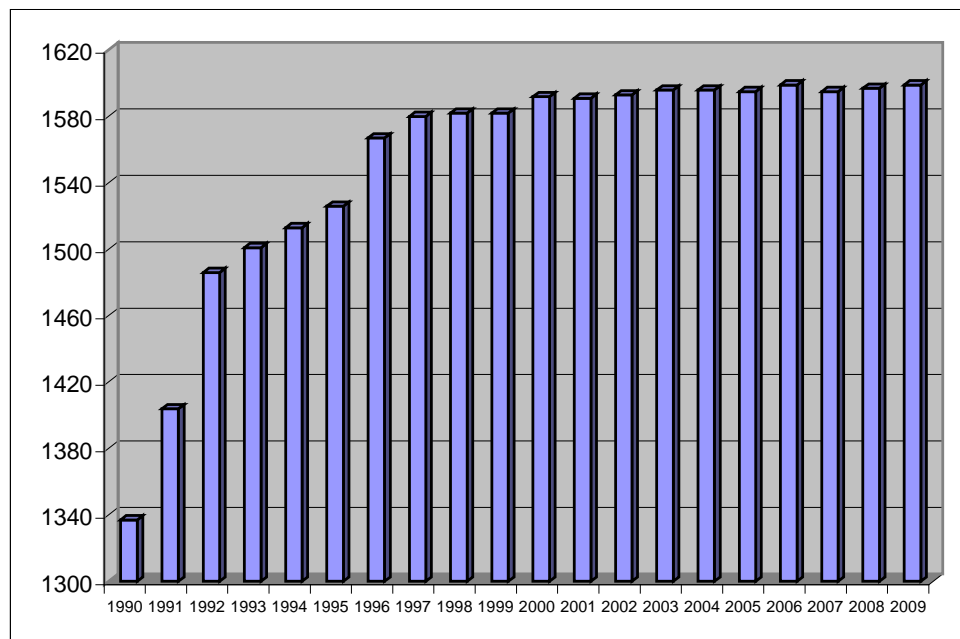
Ontwikkeling van de bevolking

Figuur 5 geeft de bevolkingsontwikkeling van Beetsterzwaag weer. Tussen 1990 en 2009 is het inwonertal van Beetsterzwaag toegenomen met 271 personen tot 3612 inwoners. Tot en met 1997 was er sprake van een sterke groei. In de periode 1990-1997 groeide de bevolking met ruim 14% tot 3905 inwoners.

Vanaf 1998 is sprake van een daling van het aantal inwoners, met uitzondering van 2001, 2005 en 2006. In deze jaren was sprake van een lichte stijging van het aantal inwoners. De ontwikkeling van de bevolking hangt samen met de beleidsbeslissing voor stabilisatie. In de Structuurschets Beetsterzwaag 1995 is bepaald dat er geen verdere planmatige ontwikkeling plaats zou vinden. Het uitblijven van de realisatie van uitbreiding(sgebied) heeft zijn weerslag gehad op de bevolkingsontwikkeling; vanaf 1998 loopt de bevolking van Beetsterzwaag terug.



Figuur 5. De ontwikkeling van de bevolking 1990-2009



Figuur 6. Ontwikkeling woningvoorraad

Ontwikkeling woningvoorraad

Figuur 6 geeft een overzicht van de ontwikkeling van de woningvoorraad in de periode 1990-2009. Sinds 1990 is de woningvoorraad toegenomen met 258 woningen naar 1599 woningen.

De figuur laat zien dat er met name begin jaren negentig sprake is geweest van een forse groei. In de periode 1992-1997 vond een geleidelijke toename van het aantal woningen plaats. Vanaf 1997 is de woningvoorraad nauwelijks nog toegenomen.

De ontwikkeling van de woningvoorraad in Beetsterzwaag is “stil” blijven staan vanaf 1997. Dit is zoals gezegd een gevolg van de beleidskeuze voor stabilisatie, voortvloeiend uit de Structuurschets van 1995. Ontwikkeling van de woningbouw heeft alleen nog plaatsgevonden door enkele kleinschalige invulprojecten.

4. BELEIDSKADER

4. 1. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

In het *Streekplan Fryslân 2007* (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2006) wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven.

Wonen

Woningbouw wordt geconcentreerd in de bundelinggebieden van de stedelijke centra Leeuwarden, Drachten, Heerenveen, Sneek, Harlingen en Dokkum. In de stedelijke bundelinggebieden dient een breed en divers aanbod aan woningtypen en woonmilieus beschikbaar te zijn om de (boven)lokale kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag op te vangen. Beetsterzwaag ligt in het bundelinggebied van Drachten. Vanwege deze ligging kan Beetsterzwaag, naast opvang van de plaatselijke woningbehoefte, specifieke woonkwaliteiten ontwikkelen. Dit aanvullend op de woonkwaliteiten in en rond de stedelijke centra. Het Streekplan geeft aan dat het naast dorpse en landelijke woonmilieus die niet concurrerend zijn voor de stedelijke centra, met name moet gaan om betaalbare woningbouw voor bijzondere doelgroepen.

Het woningbouwbeleid voor kleine kernen (waaronder Beetsterzwaag) is terughoudend en gericht op de plaatselijke woningbehoefte, dat wil zeggen op de reële woningvraag die voortkomt uit het gebied zelf.

De verdeling van de beschikbare woningbouwruimte op het platteland is primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

Het Streekplan geeft aan dat er voldoende aandacht moet zijn voor realisatie van voldoende betaalbare en levensloopbestendige woningen in het lagere en het middensegment. Dit geldt zowel in de huur- als in de koopsector.

4. 2. Gemeentelijk beleid

Structuurplan Opsterland 2000-2010; Opsterland in beeld

In het *Structuurplan Opsterland 2000-2010*, vastgesteld door de raad op 30 juni 2003, is de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Opsterland voor de periode tot 2010 weergegeven.

In de visie benadrukt de gemeente dat ontwikkeling en dynamiek van het bedrijfsleven van belang zijn voor de vitaliteit van de gemeente en voor de plaatselijke werkgelegenheid.

In het Structuurplan wordt uitgegaan van twee ontwikkelingsprofielen waarop de visie voor de gemeente is gebaseerd. Dit is enerzijds het ontwikkelingsprofiel A7-zone, dat gericht is op groei en ontwikkeling. Anderzijds is er ook het ontwikkelingsprofiel landelijke identiteit, waarbij de begrippen rust en ruimte als basis worden gehanteerd. Beetsterzwaag valt onder het ontwikkelingsprofiel A7-zone.

In het Structuurplan wordt ten aanzien van de woningbouw het volgende opgemerkt. Beetsterzwaag neemt een bijzondere positie in binnen de verdeling van de woningbouw. Er wordt ingezet op het bieden van aantrekkelijke woonkwaliteit in de A7-zone. Het Structuurplan bevestigt de bestuurlijke keuze van 1997 om geen verdere uitbreiding van Beetsterzwaag toe te staan. Het structuurplan legt een ruimtelijke contour rond het bestaande dorpsgebied. Het dorp krijgt de gelegenheid om binnen deze contour inbreidings- of invullocaties met woningbouw te realiseren. Voor de nieuwbouw wordt het accent gelegd op huisvesting voor de doelgroep senioren.

Voor Beetsterzwaag wordt dus ingezet op een selectieve ontwikkeling binnen de dorpscontour. In het Structuurplan wordt een toename van 60 woningen tot 2010 als een maximum gezien.

Notitie "Ruimtelijke keuzes invulling Beetsterzwaag"

Al geruime tijd wordt er van gedachte gewisseld over de ruimtelijke toekomst van Beetsterzwaag. Die gedachtewisseling is gestart met de notitie "Ruimtelijke keuzes invulling Beetsterzwaag" (oktober 2004). Deze notitie is opgesteld naar aanleiding van een notitie van de raads werkgroep Woningbouw Beetsterzwaag (2004).

In de notitie is gekeken naar de woningbouwmogelijkheden in Beetsterzwaag op de korte en lange termijn. Voor de korte termijn (tot 2010) kan de woningvoorraad toenemen met 60 woningen.

In de notitie zijn de mogelijkheden onderzocht deze woningen te realiseren op een aantal locaties: Boschlust / Commissieweg, De Schakel (Van Lyndenpark), Talant en Tolman. Uit de notitie blijkt dat de locatie De Schakel geschikt is voor de ontwikkeling van woningbouw in de periode tot 2010.

Daarnaast is in de notitie ingegaan op de ontwikkeling van Beetsterzwaag na 2010. De gedachtewisseling over de ontwikkeling na 2010 heeft in een aantal stappen plaatsgehad. Het resultaat is uiteindelijk neergelegd in het *Beslisdocument Beetsterzwaag na 2010: de Sweachster Priuwerij*. Voor de ontwikkeling na 2010 zijn twee locaties in beeld: de locatie zuidwest en het gebied ten noorden van De Schakel. Deze notitie is behandeld in de gemeenteraad van 9 januari 2006. In de raad is met instemming kennisgenomen van het resultaat van de discussie over de ontwikkeling van het dorp. Daarmee is de basis gelegd voor het vervolgtraject.

Woonplan Opsterland

Het *Woonplan Opsterland* is vastgesteld in mei 2002. Het Woonplan is opgesteld in samenwerking met de corporaties en behelst een visie op de ontwikkeling van de gehele woningvoorraad tot 2010. Zowel de herstructureringsopgave als de nieuwbouwvoornemens komen aan de orde. De relatie met de kwaliteit en kwantiteit van de bestaande woningvoorraad is in dit plan opgenomen.

In de eerste plaats gaat het om maatregelen die binnen de bestaande voorraad moeten worden genomen, de herstructurering. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de invulmogelijkheden en tenslotte de uitbreidingsmogelijkheden in de kernen van de gemeente.

Op grond van het beschikbare contingent is in het Woonplan voor Beetsterzwaag uitgegaan van een programma van 60 woningen voor de periode tot 2010. In het Woonplan is een prioriteitstelling aangegeven. In Beetsterzwaag is aan de volgende gebieden voor de periode tot 2010 een hoge prioriteit toegekend: Wooncomplex Vlaslaan, vernieuwing seniorencomplex Vitalis en de omgeving van de C1000.

Actualisering Woonplan

Gelet op de periode tussen de vaststelling van het Woonplan en het Structuurplan en de actuele situatie op de woningmarkt is in 2005 gestart met een evaluatie van het woningbouwprogramma. Die evaluatie was bovendien noodzakelijk vanwege een dreigend tekort aan woningbouwcontingent door het grote aantal plannen dat in voorbereiding was. De resultaten (ambities) van de evaluatie zijn neergelegd in de documenten "Woningbouwprogramma 2000-2010, evaluatie en vooruitblik" en "Samenvatting woningbouwprogramma 2000-2010".

In het document "Woningbouwprogramma 2000-2010, evaluatie en vooruitblik" wordt teruggeblikt op het aantal gerealiseerde woningen in de periode 1-1-2000 tot 1-1-2005.

Tevens wordt in dit document het ambitieniveau aangegeven voor de periode 2005-2010. Dit ambitieniveau laat de noodzaak zien voor een flinke verhoging van de woningbouw. Een substantieel deel is bestemd voor woningbouw voor doelgroepen zoals senioren en starters. Dat deel wordt met het oog daarop gerealiseerd als sociale woningbouw (goedkope en betaalbare huur, goedkope koop) én vormt onderdeel van afspraken tussen de betrokken corporaties en de gemeente.

Overleg met de provincie

Op basis van de documenten "Woningbouwprogramma 2000-2010, evaluatie en vooruitblik" en "Samenvatting woningbouwprogramma 2000-2010" heeft de gemeente eind 2005 en begin 2006 op ambtelijk en bestuurlijk niveau overleg gehad met de provincie ter verkrijging van extra contingent. De provincie achtte het in de documenten aangegeven ambitieniveau tot 2010 echter te hoog. Argumenten daarbij waren voor de provincie de nog beschikbare contingenten en de verwachtingen voor de toekomst. De vraag om extra contingent voor de periode tot 2010 vond de provincie niet reëel. Feitelijk oordeelde de provincie het voorgestelde programma te omvangrijk binnen de gegeven periode tot 2010. De provincie ging dan ook niet akkoord met de aangegeven programmering tot 2010. Het voorstel van de provincie is de doorlooptijd van het woningbouwprogramma te verlengen tot 2015. Hiervoor wil de provincie ook extra contingent beschikbaar stellen. De provincie gaat daarbij uit van een verhouding van ongeveer 700 woningen voor 2010 en ongeveer 500 woningen na 2010.

De provincie wil wel ruimte bieden voor planologische flexibiliteit (Planologische procedures voor hoger aantal voor 2010, met de uitvoering ervan na 2010). Gelet op de reactie van de provincie is een aanvullend document opgesteld: "Woningbouwprogramma 2000-2015, nadere prioriteitenstelling en projecten". In dit document is een onderscheid gemaakt in de realisatie van woningen vóór 2010 en na 2010.

Daartoe zijn de plannen (totaal 1187 woningen) in drie categorieën verdeeld:

- categorie A: plannen waarvan de realisatie voor 2010 plaatsvindt;
- categorie B: plannen waarvan de start vóór 2010 kan plaatsvinden met een doorloop tot na 2010;
- categorie C: plannen waarvan de realisatie na 2010 plaatsvindt.

In het document "Woningbouwprogramma 2000-2015, nadere prioriteitenstelling en projecten" is per dorp een woningbouwprogramma voor de periode 2005-2015 opgenomen. Voor Beetsterzwaag is uitgegaan van een ambitie van in totaal (netto) 136 woningen.

Op 8 januari 2007 is de gemeenteraad voorlopig akkoord gegaan met de documenten "Woningbouwprogramma 2000-2010, evaluatie en vooruitblik", "Samenvatting woningbouwprogramma 2000-2010" en "Woningbouwprogramma 2000-2015, nadere prioriteitenstelling en projecten". In het woningbouwprogramma voor de locatie Van Lyndenpark wordt uitgegaan van de bouw van 85 woningen als volgt verdeeld over de bovengenoemde categorieën: A: 63 en B: 22.

Een groot deel van deze woningen wordt gebouwd in het kader van de maatschappelijke gebondenheid (woningen voor de doelgroepen starters, senioren e.d.). Voor het overige wordt ingezet op woningen voor gezinnen. De gemeente en de provincie hebben over de woningbouwprogrammering afspraken gemaakt, die zijn neergelegd in een brief van de provincie van 15 januari 2008. Ook op het niveau van de A7-zone zijn afspraken gemaakt tussen de A7-gemeenten en de provincie. Deze afspraken zijn neergelegd in een brief van de Provincie Fryslân van 9 april 2009 (zie ook bijlagen). In die brief is gesteld dat dit bestemmingsplan past binnen de in het verleden gemaakte afspraken. De provincie spreekt daarin ook de verwachting uit dat de plannen passen in de nieuwe afspraken in regionaal verband, die nog worden opgesteld.

Welstandsnota

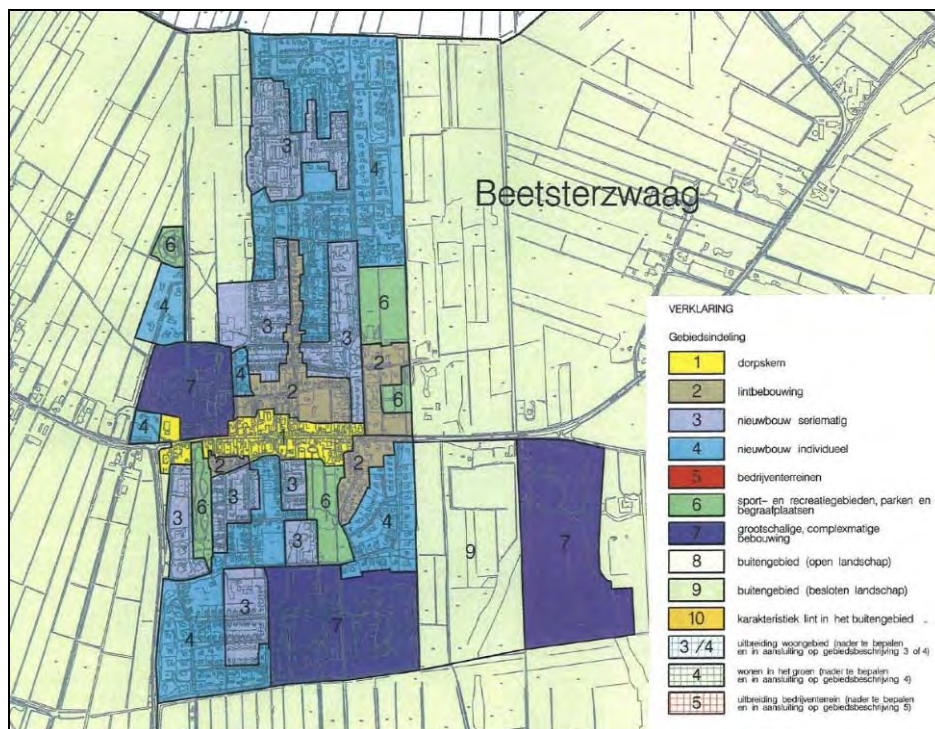
De gemeente Opsterland heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de *Welstandsnota* (2004).

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 verschillende typen criteria te onderscheiden: algemene welstandsaspecten en gebiedsgerichte criteria.

Algemene welstandsaspecten gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling. Gebiedsgerichte criteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Opsterland.

Er zijn in Opsterland 10 typen welstandsgebieden te onderscheiden. Voor elk type gebied is een beoordelingskader opgesteld.

Het gebied waar de woningbouwontwikkeling plaatsvindt, valt binnen het gebiedstype 'nieuwbouw seriematig' (zie figuur 7).



Figuur 7. Fragment welstandsnota

Voor het gebiedstype 'nieuwbouw seriematig' geldt een regulier welstandsregime, waarbij de nadruk ligt op handhaving van de bestaande basiskwaliteit.

Advies Hûs en Hiem

Het bouwplan voor het Van Lyndenpark is voorgelegd aan de welstandscommissie Hûs en Hiem, dit als onderdeel van een door de gemeente te houden enquête met betrekking tot de te maken keuzes over de architectuur. Bij brief van 6 juni 2008 een reactie ¹⁾ gegeven. In directe zin heeft de welstandscommissie geen keuze gemaakt tussen de voorgelegde architectuurbeelden. Omdat de voorgelegde opties slechts in hoofdlijnen zijn voorgelegd, heeft de commissie kenbaar gemaakt dat het definitieve plan om nadere specificatie vraagt. De commissie ziet een gedetailleerd plan tegemoet.

Er is met betrekking tot het architectuurbeeld overigens gekozen voor het "klassieke" model. Het plangebied valt in de welstandsnota in principe onder gebiedsindeling 3 "nieuwbouw seriematig".

Beeldkwaliteitplan

In de welstandsnota is opgenomen dat voor (grotere) nieuwe ontwikkelingen een afzonderlijk beeldkwaliteitplan opgesteld dient te worden.

¹⁾ Hûs en Hiem, *Vooroverleg Van Lyndenpark te Beetsterzwaag*, Leeuwarden, 6 juni 2008.

Voor Van Lyndenpark is dit gedaan. Het beeldkwaliteitplan ² geeft aan hoe de bebouwing voor het Van Lyndenpark aansluit op de bosrijke omgeving en de bebouwing van Beetsterzwaag. Voor de appartementengebouwen, de vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap en rijtjeswoningen worden welstandscriteria gegeven. Daarnaast wordt ingegaan op de inrichting van de openbare ruimte van het plan. Het beeldkwaliteitplan is in de bijlagen bijgevoegd.

Het beeldkwaliteitplan is op 23 juni 2009 overlegd met de welstandscommissie Hûs en Hiem. Het beeldkwaliteitplan is, op enkele minimale aanpassingen, akkoord.

Nota duurzaam bouwen

In toenemende mate krijgen gemeenten de taak om bij de opzet van een bestemmingsplan de milieudoelstellingen in het ruimtelijk beleid te integreren. De duurzaamheidsaspecten kunnen worden onderverdeeld in enerzijds zaken met betrekking tot het ruimtelijk en technisch ontwerp plus uitvoering, en anderzijds op aspecten met betrekking tot de bouwwijze van gebouwen. Op 3 februari 1997 heeft de gemeenteraad de "Nota Duurzaam Bouwen" (DUBO) vastgesteld.

In deze nota wordt het bouwen vanuit een tweetal invalshoeken benaderd en beschreven:

- de duurzame inrichting van de omgeving;
- de duurzame bouw van woningen.

Op basis van deze twee invalshoeken zijn in de nota verschillende actiepunten aangegeven betreffende de duurzame inrichting van bestemmingsplannen, de stedenbouwkundige hoofdstructuur, de stedenbouwkundige inrichting en de toepassing van Duurzaam Bouwen in de praktijk.

Bij het ontwerpen van woongebieden komt vooral de eerste invalshoek (duurzame inrichting van de omgeving) aan bod.

Het betreft hier duurzaamheidsaspecten waar rekening mee gehouden wordt bij het inrichten van de omgeving zoals bijvoorbeeld het benutten van bestaande landschapspatronen, het zongericht verkavelen, het toepassen van een gesloten grondbalans en het beperken van grondstoffen door beperking van de infrastructuur.

In 2003 heeft met het document "Evaluatie Beleid Duurzaam Bouwen" een evaluatie van het dubo-beleid plaatsgevonden. Op basis van het evaluatiedocument besloot de gemeenteraad het beleid inzake duurzaam bouwen te continueren en te intensiveren.

In juli 2004 heeft het college het Uitvoeringsprogramma Klimaatbeleid vastgesteld, dat onder meer activiteiten op het terrein van woningbouw bevat. In het kader van de Evaluatie Beleid Duurzaam Bouwen en het Uitvoeringsprogramma Klimaatbeleid heeft de gemeenteraad in januari 2006 de "Subsidieverordening Zonneboilers gemeente Opsterland 2006" vastgesteld.

²⁾ BDP Khandekhar, *Van Lyndenpark, Beetsterzwaag Beeldkwaliteitplan/Criteria Welstandstoetsing*, Zwolle, mei 2009.

Op basis van deze verordening kunnen particulieren voor het plaatsen van een zonneboiler in hun nieuwbouwwoning of bestaande woning een subsidie ontvangen van € 500,-. De verordening is op 1 februari 2006 in werking getreden en vervalt van rechtswege op 1 januari 2009.

De raad heeft in januari 2006 ook besloten een subsidieregeling te ontwikkelen om particulieren te stimuleren over te gaan tot het afkoppelen van regenwater (een waterbesparende maatregel). De subsidieregeling voor het afkoppelen van regenwater is in voorbereiding.

Verder bestaat er de regeling 'Advies op maat'. Degene die een nieuwe woning gaat bouwen in de gemeente Opsterland kan op kosten van de gemeente een advies krijgen van een gespecialiseerd adviesbureau, dat aan de hand van het schetsontwerp van de woning de mogelijkheden aandraagt voor milieu- en energiebesparende maatregelen. Het advies (zowel installatietechnisch als bouwkundig) geeft aan welke mogelijkheden er zijn voor milieu- en energiebesparende maatregelen, wat de extra investeringskosten zijn, binnen welke termijn de maatregelen financieel rendabel zijn en welke subsidies er eventueel voor worden verstrekt.

Collegeprogramma 2006-2010

In het *collegeprogramma 2006-2010* is een programma op hoofdlijnen weergegeven voor de periode 2006-2010. Speerpunten in het collegeprogramma zijn de thema's recreatie en toerisme, erfgoed en mensen.

Ten aanzien van het ruimtelijk beleid wordt rekening gehouden met demografische ontwikkelingen op langere termijn. De ontwikkelingen en groei van de dorpen worden afgezet tegen verwachte toekomstige ontwikkelingen.

Wat betreft uitbreiding/inbreiding van de dorpen wordt ingezet op een benadering van de totaalproblematiek.

Als voorbeeld wordt Beetsterzwaag genoemd, waar bij inbreiding een relatie moet worden gelegd met de verkeersproblematiek. In het collegeprogramma wordt daarnaast aandacht gevraagd voor levensloopbestendig bouwen en starters op de woningmarkt.

4. 3. Beleidskader water

Waterbeleid 21e eeuw

In december 2000 is het kabinetsstandpunt "Anders omgaan met water; waterbeleid in de 21e eeuw" vastgesteld. Met het waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd.

Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits "vasthouden, bergen en afvoeren" houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater.

Vervolgens wordt zonodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

Bij "schoonhouden, scheiden en zuiveren" gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Dreaun troch it wetter

In mei 2000 is door de provincie het waterhuishoudingplan "Dreaun troch it wetter" vastgesteld. Hierin staat de watersysteembenadering centraal. Dit houdt in dat bij nieuw te ontwikkelen plannen steeds het watersysteem waarin het betreffende plangebied ligt wordt beschouwd. Daarnaast richt het plan zich op het realiseren van een basisniveau ten aanzien van veiligheid, waterkwaliteit, grondwater en inrichting van een gebied.

Integraal Waterbeheerplan

Als een uitwerking van het genoemde waterhuishoudingplan van de provincie, hebben de Friese waterschappen het Integraal Waterbeheerplan Friese Waterschappen (2000) vastgesteld. Door middel van dit plan vindt de vertaling van het beleid op hoofdlijnen naar de verschillende waterschapsgebieden plaats.

In dit plan is nog onderscheid gemaakt tussen Wetterskip Fryslân en de gebiedsgebonden waterschappen. Per 1 januari 2004 zijn de waterschappen in Fryslân echter gefuseerd tot één waterschap.

Wetterskip Fryslân heeft de volgende taken:

- de zorg voor de kwaliteit van het oppervlaktewater;
- het beheer van de boezemwateren met bijbehorende waterstaatswerken;
- de kering van het Waddenzee- en IJsselmeerwater;
- het peilbeheer;
- het beheer van de watergangen met bijbehorende waterstaatswerken die dienen voor de aan- en afvoer van water;
- het beheer van de boezemwatergangen;
- het beheer van de waterkeringen langs de boezemwateren.

Het beleid ten aanzien van het water in bebouwd gebied is, naast het realiseren van het basisniveau, gericht op het bereiken van biologisch gezonde watersystemen. Deze watersystemen dienen zodanig te zijn ingericht dat het water geschikt is voor meerdere doeleinden.

Ontwerp Waterplan Opsterland 2008 - 2011

Begin 2008 is voor de gemeente Opsterland het Waterplan Opsterland 2008 - 2011 "Wetter yn 'e Wâlden" opgesteld. De aanleiding hiervoor was de verdiepte samenwerking tussen Wetterskip Fryslân en de gemeente, met betrekking tot het aspect water. Daarbij vergen nieuwe ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld klimaatverandering, steeds weer nieuwe maatregelen om wateroverlast en/of watertekort (waterkwantiteit) te voorkomen.

Naast de waterkwantiteit, zijn er de laatste jaren ook ontwikkelingen op het gebied van de waterkwaliteit.

Het Waterplan is een strategisch document waarin een visie op hoofdlijnen is uitgewerkt naar concrete doelen en ambities. Gekoppeld aan het waterplan is een maatregelenplan opgesteld, waarin de eerste stappen richting het verwezenlijken van die visie zijn vorm gegeven.

Voor het plangebied geven zowel het Waterplan als het Maatregelenplan geen directe aanwijzingen. Wel is uitgesproken dat, mede voor Beetsterzwaag, een waterstructuurplan opgesteld wordt. Beide documenten zijn nog niet vastgesteld. Vooruitlopend is er bij de planvorming al wel rekening mee gehouden.

4. 4. Conclusie

Aan de hand van de beschreven beleidsdocumenten kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen binnen het vigerend beleid gerealiseerd kan worden.

Uit het Streekplan blijkt dat Beetsterzwaag in het bundelinggebied van Drachten ligt. Vanwege deze ligging kan Beetsterzwaag, naast opvang van de plaatselijke woningbehoefte, specifieke woonkwaliteiten ontwikkelen. Het Streekplan geeft aan dat het met name moet gaan om betaalbare woningbouw voor bijzondere doelgroepen. Een aanzienlijk deel van de te realiseren woningen op de locatie Van Lyndenpark moet ten behoeve van de doelgroepen gerealiseerd worden.

Het Structuurplan legt een ruimtelijke contour rond het bestaande dorpsgebied. Binnen deze contour kunnen inbreidings- of invullocaties gerealiseerd worden.

Uit de notitie "Ruimtelijke keuzes invulling Beetsterzwaag" is gebleken dat de locatie De Schakel (inmiddels Van Lyndenpark) geschikt is voor de ontwikkeling van woningbouw in de periode tot 2010.

In het gemeentelijke woningbouwprogramma voor de periode 2005-2015 is voor de locatie Van Lyndenpark uitgegaan van de realisatie van 85 woningen, waarvan 63 voor 2010 en 22 na 2010. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de 63 te realiseren woningen tot 2010.

Het stedenbouwkundig ontwerp moet passen binnen het beeldkwaliteitplan.

Bij de bouw van de woningen moet rekening worden gehouden met de duurzaamheidsaspecten zoals beschreven in de Nota Duurzaam Bouwen.

Bij de planontwikkeling voor het Van Lyndenpark is rekening gehouden met het beleid zoals dat is geformuleerd in het Waterbeleid 21^{ste} eeuw, "Dreaun troch it wetter", het Integraal Waterbeheerplan en het (ontwerp) Waterplan Opsterland. In paragraaf 5.4 wordt verder beschreven hoe met water in het plan is omgegaan.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Ten aanzien van de milieusituatie is in het plangebied een aantal milieuaspecten van belang, onder andere wegverkeerslawaaï en milieuhinder van bedrijven. Daarnaast spelen de omgevingsaspecten bodem, water, ecologie, archeologie, externe veiligheid en luchtkwaliteit een rol. Tenslotte wordt gekeken naar de aanwezigheid van nutsleidingen.

5. 1. Geluidhinder wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder 2007 worden langs wegen geluidszones vastgesteld, waarbinnen bepaalde geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, niet kunnen worden gerealiseerd. De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging van de weg in (buiten)stedelijk gebied en van het aantal rijstroken. Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt, hebben geen zone.

De wegen rondom het plangebied maken deel uit van de 30-km zone. Ook de te realiseren wegen in het plangebied gaan deel uit maken van deze zone. Deze wegen zijn niet zoneplichtig volgens de Wet geluidhinder. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met (planologische) geluidbeperkende regelingen en maatregelen.

5. 2. Milieuhinder van bedrijvigheid

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem 'Bedrijven en milieuzonering' ontwikkeld. Dit is in beeld gebracht in de vorm van een bedrijvenlijst, waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Deze lijst is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot woongebieden. Hierbij is aangegeven wat de typerende gevoeligheden zijn, bijvoorbeeld geluid-, verkeers-, geur- en/of visuele hinder. Het gaat hierbij echter om een richtlijnafstand en niet om een 'harde' afstandseis. Indien goed gemotiveerd kan van de in de brochure genoemde afstanden, worden afgeweken.

Aan de lichtste categorieën (categorie 1 en 2) is in de VNG-lijst een richtlijnafstand van respectievelijk minimaal 10 en 30 meter gekoppeld. Bedrijfstypen die tot deze categorieën behoren, kunnen over het algemeen naast een woonfunctie voorkomen.

Bedrijven die vallen binnen de milieucategorieën 1 en 2 en daarmee vergelijkbare bedrijven (zoals dienstverlenende bedrijven en/of instellingen) worden passend geacht tussen woonbebouwing.

Revalidatiecentrum Lyndensteyn, gelegen ten zuiden van het plangebied, behoort tot milieucategorie 2 en vormt daarom in milieuhygiënisch opzicht geen knelpunt voor de ontwikkelingen in het plangebied. Behalve het Revalidatiecentrum zijn geen bedrijven gesitueerd in de nabijheid van het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van milieuhinder van bedrijvigheid.

5. 3. Bodem

Ten behoeve van de planvoornemens is inzicht nodig in de bodemkwaliteit. Het uitgangspunt met betrekking tot de bodem in het plangebied, is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan.

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ³⁾. Door middel van het onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het plangebied.

Uit het onderzoek is gebleken dat in het plangebied in de bovengrond, de ondergrond en het grondwater een aantal verontreinigde stoffen zijn aangetroffen. De aangetroffen gehalten geven echter geen aanleiding tot nader onderzoek. De resultaten van het bodemonderzoek vormen geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied.

5. 4. Water

In het kader van de Watertoets wordt in deze paragraaf aandacht besteed aan de uitgangspunten voor het water in het plangebied. Hierover heeft overleg plaatsgevonden met Wetterskip Fryslân (zie ook bijlagen). De uitgangspunten zijn gebaseerd op het huidige waterbeleid zoals dat in paragraaf 4.3 is geformuleerd.

Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het grootste deel van het plangebied uit bos. De grondwaterstanden bevinden zich op een diepte van meer dan 1,50 m onder maaiveld. In het gebied bevinden zich geen sloten, alleen enkele greppels. Het grootste deel van de overtollige neerslag in het gebied zijgt weg in de bodem.

In het gebied is één gebouw aanwezig, de voormalige bebouwing van de Schakel. Het verharde oppervlak van deze bebouwing is aangesloten op het gemengde rioolstelsel.

Bodemkundig hydrologisch onderzoek

In het plangebied is een bodemkundig, hydrologisch onderzoek ⁴⁾ uitgevoerd. In dit onderzoek is nagegaan hoe de ontwatering en de afwatering van het gebied het beste kan worden gerealiseerd.

³⁾ Arcadis, *Verkennend bodemonderzoek De Schakel Beetsterzwaag, projectnummer 110311/NA6/051/000157/003*, Assen, 13 maart 2006.

⁴⁾ Arcadis, *De Schakel Beetsterzwaag, bodemkundig, hydrologisch onderzoek, projectnummer 110311/NA5/0S3/000157/001*, Assen, 7 december 2005.

Ontwatering

Ten aanzien van de ontwatering kan gesteld worden dat het gebied voldoende ontwatering kent voor de geplande functies. De grondwaterstand in het gebied is hiervoor voldoende laag. Vooralsnog wordt daarmee aangenomen dat bouw- en wegpeilen op het huidige maaiveldniveau kunnen worden geprojecteerd (het bouwpeil ligt doorgaans 0,2 à 0,3 m boven het wegpeil). Bij een ontwikkeling tot een woongebied komt doorgaans voldoende grond vrij uit bouwputten en wegcunetten om het toekomstig maaiveldniveau 0,2 tot 0,4 m "autonoom" op te hogen, indien gewerkt wordt met een gesloten grondbalans.

Afwatering

Door het realiseren van de uitbreiding verandert de waterhuishouding. Door de toename van het verhard oppervlak in de vorm van wegen en daken komt de overtollige neerslag uit het gebied sneller tot afvoer. Uitgangspunt is dat deze toename van de piekafvoer in het gebied zelf wordt opgevangen. Dit kan in de vorm van bergingsvijvers of door infiltratie van de neerslag. In de trits vasthouden - bergen - afvoeren, die in het kader van het waterbeheer 21^e eeuw wordt gehanteerd, heeft infiltreren de eerste voorkeur omdat daarmee invulling wordt gegeven aan het vasthouden van water. Het wordt bovendien benut voor aanvulling van de grondwatervoorraad, dat bijdraagt aan het terugdringen van de verdroging in natuurgebieden.

Uit het bodemkundig hydrologisch onderzoek is gebleken dat er in het gebied goede mogelijkheden zijn voor infiltratie van water. Bergingsvijvers worden afgeraden omdat deze in droge perioden door wegzijging van het water droogvallen. Uitgangspunt is dan ook dat de overtollige neerslag afkomstig van de verharde oppervlakken in het gebied zelf wordt geïnfiltreerd.

Riolering

De vuilwaterafvoer van de woningen wordt aangesloten op het rioolstelsel en afgevoerd naar de rioolwaterzuivering in Gorredijk. Er wordt geen hemelwaterriool aangelegd. Het hemelwater wordt in het gebied geïnfiltreerd.

5. 5. Ecologie

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europees en nationaal beleid en wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Voor het plangebied heeft in 2005 een ecologische beoordeling plaatsgevonden ⁵⁾.

Naar aanleiding van de concrete invulling van het plangebied in 2008, is door middel van een brief ⁶⁾ de beoordeling nogmaals tegen het licht gehouden. Inhoudelijk blijft het advies vanuit de beoordeling echter ongewijzigd.

⁵⁾ Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek bv, *Ecologische beoordeling woningbouw op locatie "De Schakel" in Beetsterzwaag, A&W-rapport 741*, Veenwouden, december 2005.

⁶⁾ Altenburg en Wymenga, *brief "Ecologische beoordeling De Schakel"*, Veenwouden, 31 maart 2008.

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming houdt in dat gebieden met bijzondere natuurwaarden wettelijk zijn beschermd. Hierbij gaat het om Natura 2000-gebieden, de Ecologische hoofdstructuur, natuurreservaten en andere in bestemmingsplannen aangeduide gebieden.

Natura 2000 is een netwerk van beschermde gebieden in de Europese Unie, dat wordt opgebouwd ter behoud en herstel van de biodiversiteit. Met de Nederlandse bijdrage aan Natura 2000 wordt voorkomen dat de natuur in Europa verder achteruit gaat. Om dit Natura 2000-netwerk in Nederland adequaat in stand te houden, te herstellen en te beschermen is het nodig hieraan een wettelijk regime te verbinden: de Natuurbeschermingswet 1998.

De *Natuurbeschermingswet 1998* is op 1 oktober 2005 in werking getreden. Daarmee verankerde Nederland de gebiedsbescherming van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving. De Natura 2000-gebieden die in het kader van deze richtlijnen zijn vastgesteld, worden ook wel Vogelrichtlijn- c.q. Habitatrichtlijngebieden of Speciale beschermingszones (SBZ's) genoemd. Habitatrichtlijngebieden zijn aangewezen vanwege bijzondere habitats en soorten. Vogelrichtlijngebieden zijn aangewezen ter bescherming van leefgebieden van bedreigde vogels en trekvogels. De soorten en habitats waarvoor een gebied is aangewezen, worden 'kwalificerende waarden' genoemd.

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Van Oordt's Mersken, op circa 1,5 km afstand van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand en het feit dat tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied de bebouwde kom van Beetsterzwaag ligt, is het onwaarschijnlijk dat de beoogde inrichting een effect op dit Natura 2000-gebied heeft. Effecten op andere Natura 2000-gebieden worden evenmin verwacht. Aangezien er geen sprake is van negatieve effecten, is vanuit de Natuurbeschermingswet geen bezwaar tegen de ingreep in het plangebied.

Boswet en ecologische hoofdstructuur

Op het noordelijk deel van het plangebied is de Boswet van toepassing. Ook behoort een gedeelte van het noordelijk deel van het plangebied tot de ecologische hoofdstructuur.

De intentie is enkele waardevolle structuurbepalende bomen te behouden. Hoewel een aantal waardevolle bomen gehandhaafd blijft, gaat als gevolg van de woningbouw een deel van het bos verloren.

Dit moet elders gecompenseerd worden. Om aan deze compensatieverplichting te kunnen voldoen, is een tweetal wijzigingsplannen opgesteld ("Wijzigingsplan landelijk gebied (boscompensatie langs rijksweg A7)" en "Wijzigingsplan landelijk gebied (boscompensatie hekkelberging)").

Vooruitlopend op de boskap die gaat plaatsvinden op de locatie Van Lyndenpark is dus al een tweetal wijzigingsplannen opgesteld die boscompensatie als gevolg van woningbouw in het plangebied planologisch mogelijk maken.

Beide wijzigingsplannen zijn inmiddels goedgekeurd door het college van GS. De eerste fase van Van Lyndenpark is in het voorjaar van 2009 gecompenseerd, dit vooruitlopend op de planrealisatie.

De provincie Fryslân heeft aangegeven dat het maatschappelijk belang van enige mate van woningbouw in Beetsterzwaag bij gebrek aan geschikte alternatieven in voldoende mate aanwezig is om de beperkte ingreep in de ecologische hoofdstructuur, mits voldoende gecompenseerd, te kunnen rechtvaardigen. De provincie acht de compensatie afdoende geregeld.

Soortbescherming

De soortbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Daarin zijn soorten aangewezen die beschermd dienen te worden.

Ook de beschermde soorten onder de Europese richtlijnen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn) zijn hierin opgenomen. De bescherming houdt in dat het verboden is om beschermde, inheemse dieren te doden, verontrusten dan wel hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, vernielen, uit te halen of te verstoren.

Met ingang van 2005 is een aantal wijzigingen van Algemene Maatregelen van Bestuur bij de Flora- en faunawet in werking getreden. Hierdoor is het beschermingsregime van inheemse beschermde planten en dieren veranderd. Er zijn nu drie categorieën van soorten. De indeling is bepaald door de zeldzaamheid of de mate van bedreiging van de soorten in Nederland, waarbij ook de beschermde soorten onder de Habitatrichtlijn zijn ingepast. Het gaat om de volgende beschermingscategorieën:

- soorten waarvoor ontheffing mogelijk is (licht beschermde soorten);
- soorten waarvoor ontheffing mogelijk is, mits aantoonbaar wordt gewerkt conform een goedgekeurde gedragscode (middelzwaar beschermde soorten);
- soorten waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd (zwaar beschermde soorten).

Voor vogels geldt een algemene bescherming, waarbij het verboden is vogels en hun nesten in het broedseizoen te verstoren. Dat betekent dat het in die periode niet is toegestaan om werkzaamheden in een gebied te starten die bedreigend zijn voor broedvogels. Voor de meeste soorten geldt een broedseizoen van 15 maart tot en met 15 juli. Wanneer voor het broedseizoen wordt gestart met de schadelijke werkzaamheden, is de kans zeer gering dat daar broedvogels gaan nestelen.

Ten aanzien van beschermde soorten die voorkomen in een plangebied verplicht de AMvB tot 'zorgvuldig handelen'.

In het kader van zorgvuldig handelen dient een initiatiefnemer van een ingreep vooraf te bepalen wat de effecten zijn op beschermde soorten die voorkomen in een plangebied. Daartoe moet altijd vooraf geïnventariseerd worden welke beschermde, niet-vrijgestelde soorten aanwezig zijn in een gebied waar een ingreep is gepland. Ook moet hij in redelijkheid alles doen om te voorkomen, of zoveel mogelijk te beperken, dat de artikelen 8-12 van de Flora- en faunawet worden overtreden.

De eerste stap daartoe is een goede planning, bijvoorbeeld om verstoring van dieren in de voortplantingstijd te voorkomen. Niet-zorgvuldig handelen is strafbaar.

Tot slot geldt voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving de 'zorgplicht'. De zorgplicht houdt in dat iedereen dient te voorkomen dat zijn handelen nadelige gevolgen voor flora en fauna heeft. Als dat niet mogelijk is, dienen die gevolgen zoveel mogelijk beperkt of ongedaan gemaakt te worden. De zorgplicht geldt altijd, zowel voor beschermde als onbeschermde soorten. Bij overtreding zijn er overigens geen sancties.

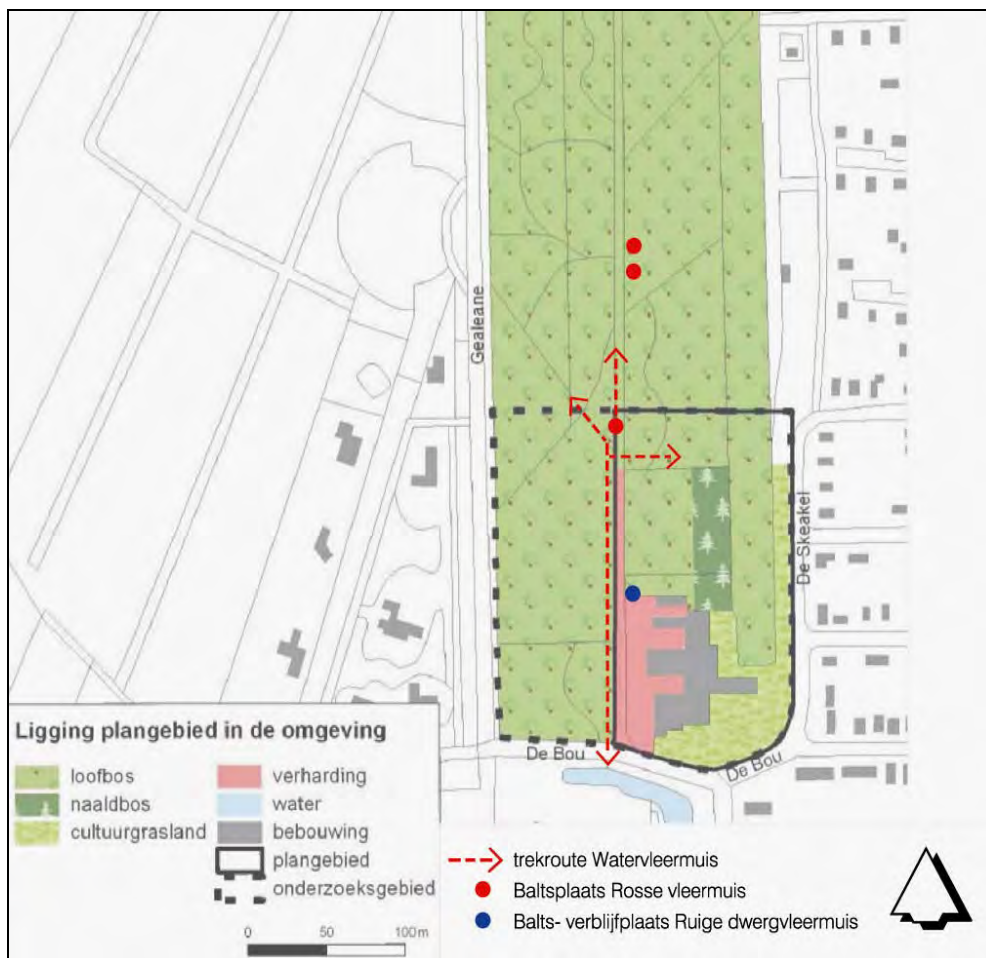
Rode lijsten

Nederland heeft voor een aantal bedreigde en kwetsbare plant- en diergroepen Rode Lijsten samengesteld. De doelstelling van de Rode Lijst is het bieden van duurzame bescherming aan een soort en zijn leefgebied. De Rode Lijst bestaat uit Nederlandse soorten die vanwege hun aantalverloop of kwetsbaarheid speciale aandacht nodig hebben om hun voorkomen in ons land veilig te stellen. Hoewel de Rode Lijsten officieel door het Ministerie van LNV zijn vastgesteld, hebben ze geen juridische status. Wel verwacht het ministerie van LNV van de verschillende overheden en terreinbeherende organisaties dat zij bij beleid en beheer rekening houden met de Rode Lijsten. Een aantal Rode Lijstsoorten is ondergebracht in de Flora- en faunawet.

In het onderzoeksrapport is een tabel opgenomen waarin is aangegeven welke beschermde en kritische soorten (mogelijk) in het plangebied en omgeving voorkomen. Aangegeven is voor welke soorten ontheffing moet worden aangevraagd en of daarbij aanvullende voorwaarden gelden om negatieve effecten op de beschermde soorten te voorkomen.

In het ecologisch onderzoeksrapport wordt geconcludeerd dat het plan niet op bezwaren in het kader van de ecologische wet- en regelgeving stuit, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de Flora- en faunawet vereist dat kritieke bouwwerkzaamheden, zoals het weghalen van bomen en struiken, het afgraven van grond en het bouwrijp maken van het plangebied, buiten het broedseizoen, dus niet tussen 15 maart en 15 juli, worden uitgevoerd;
- indien bij de inrichting van het plangebied de baltsplaatsen van Ruige dwergvleermuis en Rosse vleermuis worden gekapt, dan moet er een ontheffing worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet;
- het bospad langs het plangebied wordt door Watervleermuizen gebruikt als trekroute tussen verblijfplaats en foerageergebied (zie figuur 8). Aanbevolen wordt om in het inrichtingsplan op voorhand rekening te houden met deze trekroute en het gebied vleermuisvriendelijk in te richten. In dat geval is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet nodig, omdat de dieren dan niet door het voornemen worden benadeeld;
- bij het vleermuisvriendelijk inrichten van het gebied moet worden voorkomen dat de lijnvormige bossingel langs het bospad wordt aangetast en dat er lichtbronnen uitstralen richting de bossingel;



Figuur 8. Trekroute en baltsplaatsen (bron: ecologisch onderzoeksrapport A&W)

- indien bij de inrichting van het plangebied geen rekening wordt gehouden met de trekroute, dan kan deze door het voornemen verloren gaan. De verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden dan overtreden. In dat geval is wel een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig;
- zorgplicht: mochten er in het kader van het bouwrijp maken van het plangebied strooisellagen in de bossen worden geruimd, dan verdient het in het kader van de zorgplicht aanbeveling om dit op een zorgvuldige manier uit te voeren, zodat er geen overwinterende amfibieën worden benadeeld.

Inventarisatie aanwezigheid uilen

Ten aanzien van de aanwezigheid van bosuilen is een inventarisatie ⁷⁾ in het plangebied uitgevoerd.

⁷⁾ Buro Elodea en Vogelinventarisatiebureau De Kraanvogel, *Inventarisatie voorkomen Bosuil Van Lyndenpark Beetsterzwaag*, Boornbergum / Fochteloo, juni 2009.

Bij deze inventarisatie is gekeken naar de aanwezigheid van uilen, naar de eventueel aanwezige nestplaatsen en naar de eventuele aanwezigheid van foerageergebied van de uilen.

Ten behoeve van het onderzoek is het plangebied drie maal bezocht, waarbij de aanwezigheid van bosuilen onderzocht is. In het plangebied zijn geen bosuilen aanwezig, in de nabijheid ervan wel. De bosuil staat echter niet op de Rode Lijst van broedvogels. Bovendien bevinden de bomen met holtes, waar de uilen zich in kunnen bevinden, op een grotere afstand dan 50 meter van het plangebied. Naar verwachting beïnvloeden de ontwikkelingen in het plangebied de uilen niet.

Het is echter niet toegestaan om boswerkzaamheden, bijvoorbeeld boskap, uit te voeren tijdens het broedseizoen (15 maart tot 15 juli).

Bomeneffectanalyse

Omdat het plangebied in de huidige situatie bos is, heeft de gemeente voor het plangebied een bomeneffectanalyse ⁸⁾ (BEA) laten uitvoeren.

Door middel van de BEA worden de volgende aspecten inzichtelijk gebracht:

- de actuele conditie en structurele kwaliteit van de te behouden bomen;
- het toekomstperspectief van de bomen onder ongewijzigde condities;
- te voorziene schade aan de beplanting als gevolg van de bouwwerkzaamheden en de consequenties voor hun instandhouding;
- mogelijke inrichtingsalternatieven en beschermende maatregelen, echter *niet* tot op besteksniveau.

In de BEA is het plangebied opgedeeld in zeven deelgebieden. Per deelgebied is in eerste instantie in beeld gebracht welke waardevolle bomen aanwezig zijn en wat de conditie van deze bomen is. Daarbij is aangegeven waar onderhoud moet plaatsvinden, of er sprake is van gebreken en wat de toekomstverwachting van de bomen is. Tot slot is voor deze bomen aangegeven of er tijdens de uitvoeringsfase tijdelijke risico's ontstaan voor de bomen en of er blijvende effecten zijn na de planuitwerking.

Conclusie van de analyse is dat de uitbreidingsplannen, zoals die er in augustus 2008 lagen, op enkele plaatsen negatieve effecten hebben op de waardevolle bomen in het plangebied.

In de BEA worden aanbevelingen gedaan over de wijze waarop zoveel mogelijk de risico's en negatieve effecten kunnen worden voorkomen. Deze aanbevelingen zijn met name gericht op de bescherming van de bomen bij de uitvoering van het plan. De aanbevelingen hebben geen planologische gevolgen.

⁸⁾ Boom, Kenniscentrum voor Bomen, *De Schakel Beetsterzwaag, Bomeneffectanalyse, boom-kcb rapport 08-630*, Valthermond, augustus 2008.

5. 6. Archeologie

In het *Europese Verdrag van Malta*, ondertekend door een groot aantal EU-landen waaronder ook Nederland, is de veiligstelling van het Europese archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in september 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)* in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de gewijzigde Monumentenwet.

De kern van de Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Om na te gaan wat de archeologische waarden in het plangebied zijn, is gebruik gemaakt van de *Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE)* van de provincie Fryslân. Op deze kaart is op basis van zowel de aanwezige archeologische monumenten als de te verwachten archeologische waarden een advies aangegeven. De FAMKE bestaat uit twee provinciedekkende advieskaarten, één voor de periode Steentijd - Bronstijd, en één voor de periode IJzertijd - Middeleeuwen. Voor deze indeling in twee perioden is gekozen omdat de adviezen aangaande mogelijke vindplaatsen uit de steentijd vaak verschillen van die aangaande mogelijke jongere vindplaatsen.

De FAMKE geeft voor het plangebied voor de steentijd - bronstijd een advies voor een quick scan en voor de periode ijzertijd - Middeleeuwen een 'karterend onderzoek 3'. Dit houdt in dat er 6 boringen per hectare moeten worden gezet in een grid van 40 x 50 meter.

Voor het plangebied is in juli 2005 een archeologisch onderzoek uitgevoerd⁹⁾. Bij dit onderzoek is in eerste instantie bureauonderzoek gedaan. Hieruit bleek dat de aanwezigheid van onverstoorde archeologische grondsporen niet is uit te sluiten. Conform het Plan van Eisen van de provincie Fryslân voor de IJzertijd/Middeleeuwen-periode zijn daarnaast, voor het genoemde onderzoek, 26 grondboringen uitgevoerd.

Tijdens het veldwerk hebben de boringen geen archeologische indicatoren opgeleverd. Beperkende c.q. beschermende maatregelen zijn niet wetenschappelijk verdedigbaar. Archeologisch vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5. 7. Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Het Besluit richt zich primair op inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer.

⁹⁾ De Steekproef, *Beetsterzwaag, De Schakel (Fr), Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek, rapport 2005-07/6*, Zuidhorn, juli 2005.

Bij besluitvorming waar het Besluit op van toepassing is, met name bij het verlenen van milieuvergunningen en het vaststellen van bestemmingsplannen, moeten grenswaarden c.q. richtwaarden worden aangehouden ten opzichte van risicogevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen). Dit voor wat betreft het plaatsgebonden risico. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het groepsrisico. Daarvoor zijn in het BEVI geen vaste waarden vastgelegd. Wel geldt er een verantwoordingsplicht, dat wil zeggen dat in de toelichting van het bestemmingsplan inzicht moet worden gegeven in de hoogte van het groepsrisico.

Het plangebied is voor het aspect 'externe veiligheid' onderzocht op:

- a. de aanwezigheid van BEVI-inrichtingen;
- b. de aanwezigheid van een route gevaarlijke stoffen;
- c. de aanwezigheid van hoofdgastransportleidingen

BEVI-inrichtingen

In het dorp Beetsterzwaag bevinden zich geen risicovolle inrichtingen meer die onder de werkingssfeer van het Bevi vallen. Kortgeleden bevond zich nog wel een Bevi-inrichting in Beetsterzwaag, maar niet in de nabijheid van het plangebied. Het betrof het LPG-tankstation van Tolman Autobedrijf B.V. aan de Hoofdstraat 110-112. Omdat dit LPG-tankstation onder het urgente saneringscriterium viel, zijn de LPG-activiteiten binnen dit tankstation per 27 oktober 2005 gestaakt.

Omdat in het dorp Beetsterzwaag geen risicovolle inrichtingenaanwezig zijn die onder de werkingssfeer van het Bevi vallen, heeft de regeling met betrekking tot externe veiligheid geen invloed op het onderhavige bestemmingsplan.

Route gevaarlijke stoffen

Langs het plangebied is geen sprake van routes voor gevaarlijke stoffen.

Hoofdgastransportleidingen

Direct langs en door het plangebied is geen sprake van hoofdgastransportleidingen.

5. 8. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 geldt de Wet luchtkwaliteit (Wlk) als onderdeel van de Wet Milieubeheer (titel 5.2 in de WM). Met de inwerkingtreding van deze wet, is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk) vervallen.

Onder het voorheen geldende Blk dienden alle besluiten met gevolgen voor de luchtkwaliteit te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen.

Met de invoering van het criterium 'niet in betekenende mate' (= artikel 5.16 lid 4 WM) hoeven besluiten die onder dat criterium vallen niet meer te worden getoetst aan die grenswaarden.

Er kan in die gevallen worden volstaan met het aannemelijk maken dat het voorgenomen project qua omvang beneden de in de *'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitsnormen)'* (Nibm) genoemde aantallen te bouwen woningen of vierkante meter bruto vloeroppervlak of andere begrenzingen, dan wel het aannemelijk maken dat de concentratietoename ten gevolge van het betreffende besluit niet de 3% grens (of tijdelijke 1% grens) overschrijdt.

Onderhavig plan blijft qua planomvang onder de getalsmatige nadere begrenzingen voor aantallen woningen of vierkante meter bruto oppervlakte uit de Regeling Nibm, waardoor kan worden afgezien van het doen van onderzoek met betrekking tot de luchtkwaliteit. Bij voorbaat kan worden aangenomen dat voor dit plan de concentratietoename lager is dan 1,2 microgram per kuub (3% grens), respectievelijk 0,4 microgram per kuub (tijdelijke 1% grens).

5. 9. Nutsleidingen

Ten zuidwesten van het plangebied loopt in het midden van de wegen de Bou en de Skeakel een rioolpersleiding. Ter weerszijden van deze leidingen dient een bebouwingsvrije afstand van 5 meter te worden aangehouden.

Hoewel de leiding zelf niet in het plangebied ligt, moet rekening worden gehouden met de bebouwingsvrije zone van 5 meter die wel binnen het plangebied valt.

5. 10. Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat de omgevingsaspecten, zoals in voorgaande paragrafen beschreven, voorwaarden en beperkingen opleggen aan de ontwikkeling van het plan. Tot een onacceptabele situatie leiden de aspecten echter geen van allen. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheden bij de verdere uitwerking aan de verschillende randvoorwaarden te voldoen.

6. PLANUITGANGSPUNTEN

Uit het voorgaande is duidelijk geworden dat de ontwikkeling van de locatie Van Lyndenpark binnen het vigerend beleid en de randvoorwaarden vanuit de omgeving tot stand kan komen. In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten beschreven die voor de invulling van het plangebied zijn gehanteerd. Vervolgens wordt een beschrijving gegeven van het stedenbouwkundig plan.

Ter voorbereiding op de ontwikkeling van de locatie Van Lyndenpark is een Nota van Uitgangspunten opgesteld. In deze nota zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten voor invulling van het plangebied vastgelegd. De Nota van Uitgangspunten heeft als belangrijke basis gediend voor het bestemmingsplan.

6. 1. Structuur

De locatie maakt deel uit van het dorpsgebied van Beetsterzwaag en ligt tegen een van de kenmerkende groene longen aan. Het plangebied maakt deel uit van een coulisselandschap, bestaande uit noord-zuid lopende stroken.

Het zuidelijk deel van het plangebied is verhard met de bebouwing van de Schakel en een parkeerplaats. Hieromheen ligt grasland. Op de hoek Bou-Skeakel staat een aantal volgroeide essen. Het noordelijk deel van het plangebied bestaat uit loof- en naaldbos. In dit bos staat een aantal oude eiken en beuken, terwijl het centrale deel gedomineerd wordt door (monotoon) sparrenbos.

Er dient zoveel mogelijk gebruik te worden gemaakt van de natuurlijke hoogteverschillen in het gebied en de bestaande (bos/laan)structuur. De laanbeplanting dient zoveel mogelijk in stand te worden gehouden. Daarnaast is het gebied behoorlijk intensief bebost. Hierbij is met name het loofhoutgedeelte van belang.

De waardevolle kenmerken van de groenstructuur dienen te worden gebruikt in het stedenbouwkundig ontwerp. De te realiseren bebouwing moet zich voegen in de natuurlijke omgeving.

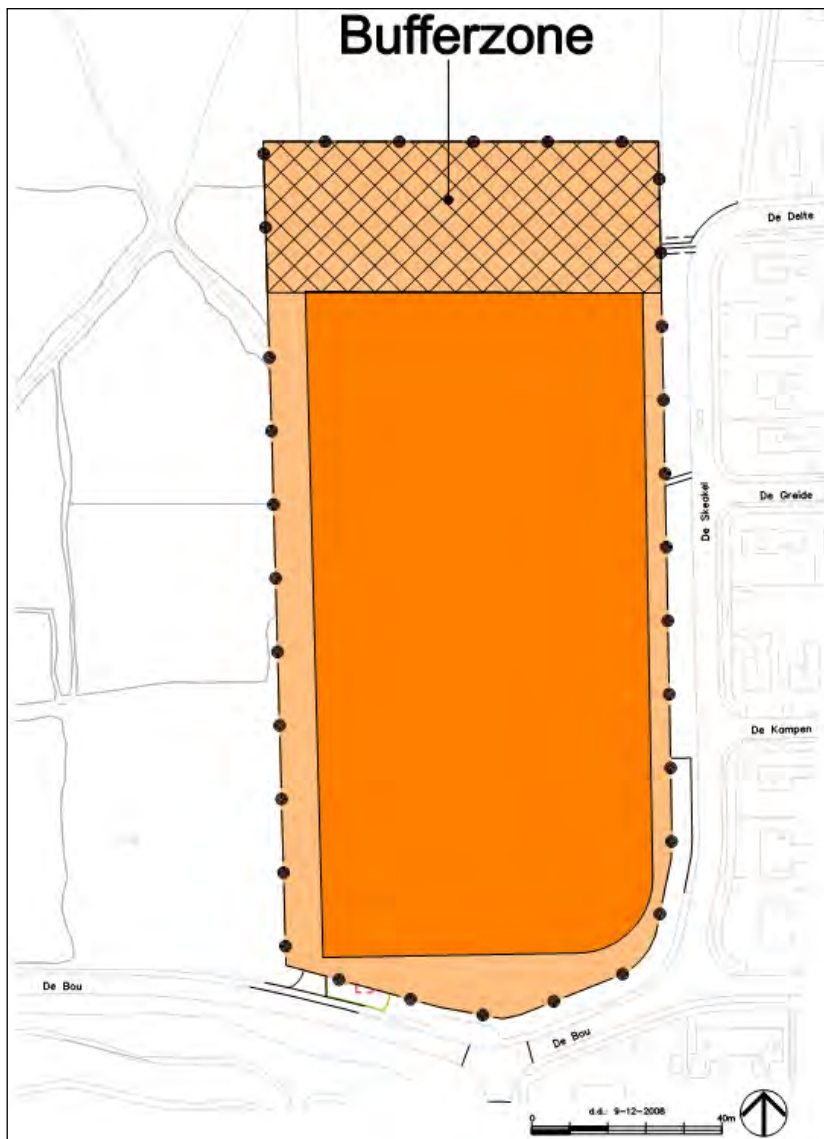
6. 2. Woonmilieu

Er wordt gestreefd naar een klein aaneengesloten woongebied passend in de groene bosrand van Beetsterzwaag. Dit passend in het statige karakter van het naastgelegen gebouw Van Lyndenstein en de overige bestaande bebouwing in de omgeving.

De invulling van het gebied kan op verschillende manieren plaats vinden. Vanwege de ruimtelijke relatie met de omgeving en het bereiken van het gewenste kwaliteitsniveau is het plangebied verdeeld in ruimtelijke zones. Er kunnen twee gebieden worden onderscheiden: hoek Bou-Skeakel en het gebied ten noorden daarvan.

Bezien vanuit de Van Lyndenlaan vormt de hoek de Boude Skeakel een markant punt. Op deze hoek dient dan ook beeldbepalende bebouwing gerealiseerd te worden, waarbij rekening wordt gehouden met de waardevolle boombeplanting. Voor Beetsterzwaag geldt als algemeen uitgangspunt dat niet hoger wordt gebouwd dan 4 bouwlagen.

De minimale afstand van de te realiseren bebouwing ten opzichte van de bestaande bebouwing dient 25 meter te bedragen. De minimaal aan te houden afstand ten opzichte van het bos aan de westzijde van het plangebied, met betrekking tot het noordelijke gedeelte, moet 10 meter bedragen. In figuur 9 zijn de contouren van het te bebouwen gebied weergegeven. Het vlak geeft aan binnen welke grenzen gebouwd kan worden.



Figuur 9. *Bouwgrenzen*

6. 3. Ontsluiting

Uitgangspunt is dat het gebied primair wordt ontsloten via de Bou. Binnen het plangebied wordt een weg gerealiseerd die een ontsluitende functie vervult voor het woongebied. De woningen (erven) dienen te ontsluiten aan een eigen weg/pad. De woningen worden niet rechtstreeks ontsloten op de Skeakel of de Bou. Er zijn minimaal twee in- en uitritten tot het woongebied noodzakelijk, in verband met de bereikbaarheid van brandweer en overige hulpdiensten.

6. 4. Programma

Er wordt uitgegaan van de realisatie van maximaal 63 woningen. Circa 30% van de woningbouw dient gerealiseerd te worden ten behoeve van de maatschappelijk gebonden vraag. De woningbouw is primair gericht op inwoners uit Beetsterzwaag.

Er wordt een mix van appartementen en grondgebonden woningen gerealiseerd, waarbij minimaal 15 woningen als grondgebonden dienen te worden gerealiseerd.

In paragraaf 4.2 van de toelichting is ingegaan op het beschikbare contingent. Hieruit blijkt dat in het geactualiseerde woningbouwprogramma een contingent van 85 woningen beschikbaar is voor de locatie Van Lyndenpark voor de periode tot 2015. In het woningbouwprogramma is een onderscheid gemaakt tussen realisatie van plannen voor 2010 (categorie A), plannen waarvan de start voor 2010 kan plaatsvinden met een doorloop tot na 2010 (categorie B) en plannen waarvan de realisatie na 2010 plaatsvindt (categorie C).

In het woningbouwprogramma voor Van Lyndenpark wordt uitgegaan van de bouw van 85 woningen, waarvan 63 in categorie A en 22 in categorie B. Dit betekent dat de te realiseren woningen tot 2010 (of eventueel daarna) gerealiseerd kunnen worden. De locatie kan in één keer worden ontwikkeld. In planologische zin hoeft geen fasering te worden aangebracht.

6. 5. Stedenbouwkundig plan

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de in de Nota van Uitgangspunten verwoorde uitgangspunten. Op basis daarvan is toegewerkt naar een plan. De omgeving van het plangebied is een belangrijk aanknopingspunt geweest voor het ontwerp.

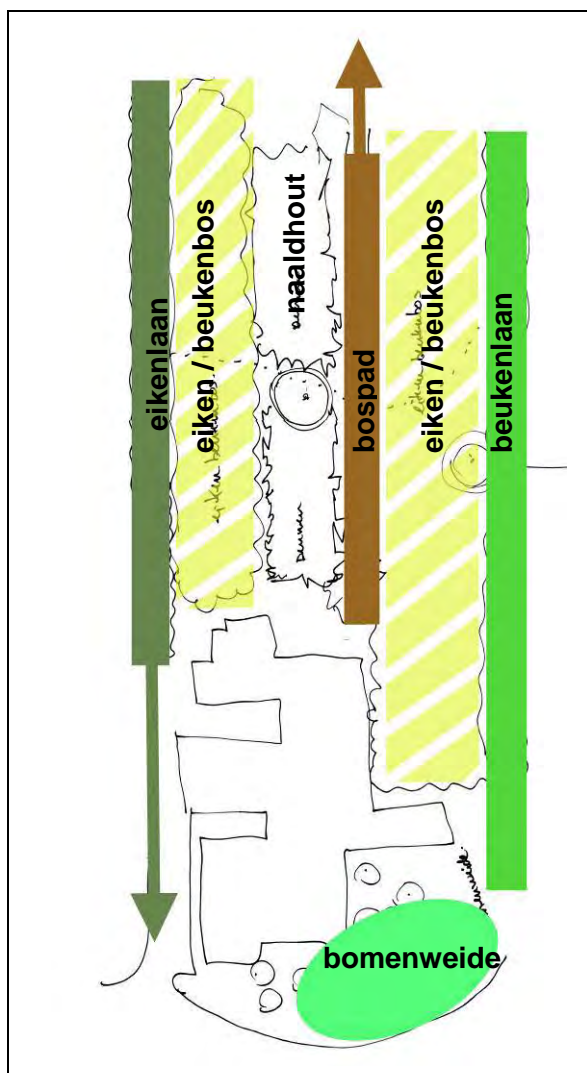
Uitgangspunten

Structuurbepalend element binnen Beetsterzwaag is de noord-zuidrichting van het slagenlandschap. Getracht is de noord-zuid structuur te respecteren.

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het planconcept is dat het plan goed wordt ingepast in de boomrijke omgeving, met behoud van zoveel mogelijk grote bomen. Daarnaast speelt aansluiting op de structuur en de sfeer van het dorp een belangrijke rol.

Vanaf de Hoofdstraat is er zicht op de locatie. Het beeld van dit zicht is bepalend voor het beeld van het Van Lyndenpark. Er is voor gekozen om in de zichtlijn niet pontificaal een (appartement)gebouw te plaatsen, maar de middenas vrij te houden van bebouwing. Dit verwijst naar het boskarakter dat op deze plek geïntegreerd wordt binnen het nieuwe woonmilieu.

Er is een analyse van de bestaande bomenstructuur gemaakt. Daarbij is naast de omvang van de bomen tevens gelet op de soort en de groepering van de bomen. In het ontwerp is in eerste instantie gekozen voor een maximale handhaving van karakteristieke boomgroepen of boomlanen. Deze zijn aangegeven in figuur 10.



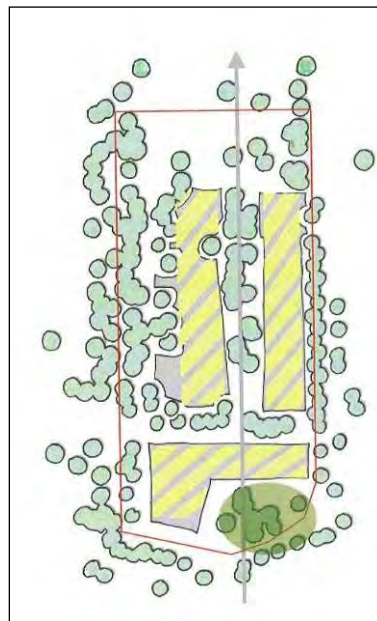
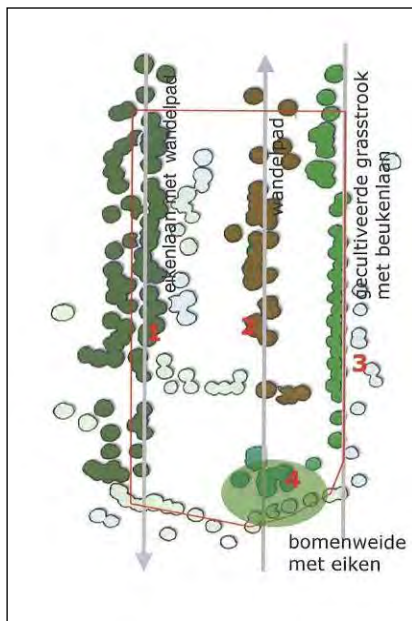
Figuur 10. Structuur

Karakteristieke boomgroepen of boomlanen die in het plan worden gehandhaafd zijn:

- eikenlaan annex wandelpad en vleermuisroute aan de westzijde;
- centraal gelegen wandelpad geflankeerd door grote bomen;

- beukenlaan op een grasstrook, overgang naar de bestaande bebouwing;
- bomenweide met eiken aan de zuidzijde.

Op deze wijze worden tenminste 50% van de bestaande grote bomen gehandhaafd. De karakteristieke zones dienen zoveel mogelijk behouden te blijven. In figuur 11 zijn de te behouden karakteristieke zones weergegeven. In figuur 12 zijn de mogelijkheden voor bebouwing weergegeven.

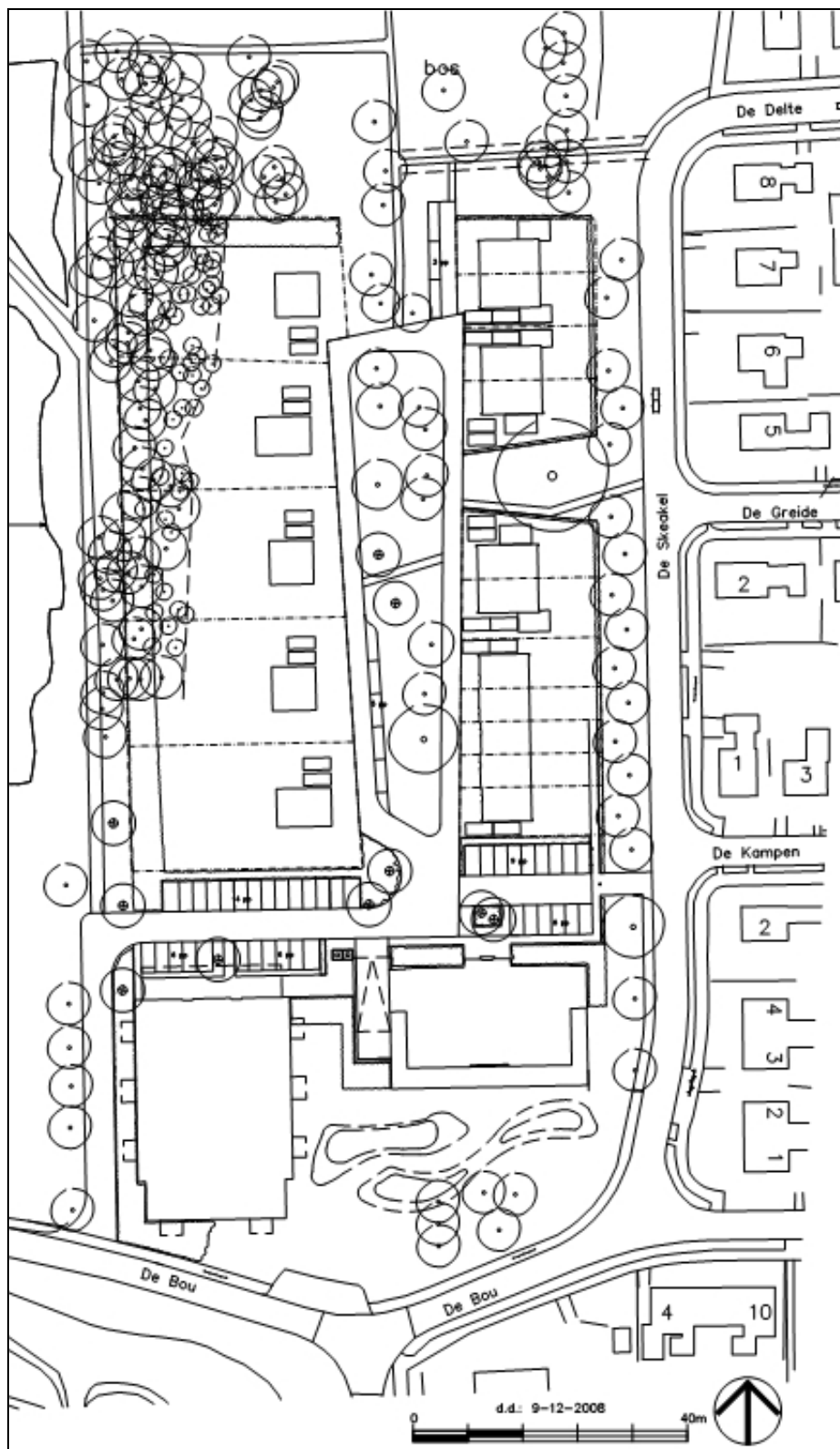


Figuur 11. karakteristieke zones

Figuur 12. Bebouwingsmogelijkheden

Op basis van de figuren 10, 11 en 12 is een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Dit stedenbouwkundig ontwerp is in september 2008, naar aanleiding van de BEA, aangepast. Het nieuwe voorstel voor de verkaveling is in figuur 13 weergegeven. De wijzigingen die zijn doorgevoerd zijn als volgt:

- de Grasstrook met beuken langs de Skeakel blijft gehandhaafd, inclusief de drie bomen naast het appartementengebouw. Wanneer nodig kunnen twee bomen uit de rij worden verplant, in verband met doorrij route vuilnisauto en zicht op oude beuk;
- het eiken/beukenbos grenzend aan de Skeakel wordt gekapt, met uitzondering van de majestueuze beuk. Hiervoor kan één blok twee-onder-één-kap woningen niet worden gebouwd;
- de beukenrij langs de Skeakel wordt als structuur gehandhaafd;
- Eikenlaan. De eikenlaan met baltsbomen voor vleermuizen blijft in zijn geheel behouden;
- de esdoorns langs het parkeerterrein van de school blijven behouden;
- de eiken aan de voorzijde van de appartementen blijven gedeeltelijk gehandhaafd zoals voorgesteld in het voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundig plan.



Figuur 13. Voorstel stedenbouwkundige verkaveling

Stedenbouwkundig ontwerp

Het stedenbouwkundig ontwerp is binnen bepaalde marges flexibel; vooral van belang zijn de essenties en de onderverdeling in bebouwing.

In het stedenbouwkundig plan komt de noord-zuidrichting van het slagengedingschap duidelijk naar voren. De te behouden boszones zijn ingepast: aan de westzijde het eikenlaantje, in het midden een strook met grote eiken en enkele beuken, aan de oostzijde de beukenlaan tegenover de bestaande bebouwing en aan de zuidzijde de bomenweide.

De bebouwing is aan de verschillende te behouden boszones geplaatst. Aan de zuidzijde zijn twee appartementenblokken aan de rand van de bomenweide geplaatst. Omdat zich op deze locatie momenteel ook bebouwing bevindt is het eenvoudig om hier een wat groter volume in te passen zonder verlies van bomen. De appartementenbebouwing bestaat uit twee volumes; de middenas is vrijgehouden van appartementenbebouwing. Vanaf de Hoofdstraat en de Van Lyndenlaan ligt in de zichtas een open zone tussen de bebouwing in. Daarachter zijn de bomen zichtbaar die liggen binnen de te handhaven middenzone van de locatie.

Aan de noordzijde van de appartementengebouwen zijn de grondgebonden woningen gesitueerd. De grondgebonden woningen liggen aan weerszijden van de beuken in de middenzone. Deze zone sluit aan op het bestaande wandelpad dat vanaf hier het bos in loopt. De middenzone met bomen krijgt in het plan bijzondere aandacht. De middenzone wordt het 'centrum' van de locatie met een parkachtige inrichting. Het vormt een specifiek, sfeervol entreegebied voor de grondgebonden woningen.

Aan de oostkant van de middenzone liggen twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen. Deze woningen liggen met de tuinzijde in de richting van de te behouden beukenlaan en de bestaande bebouwing aan De Skeakel. De tuinen worden afgeschermd door middel van een beukenhaag, een element dat op meerdere plekken binnen Beetsterzwaag gebruikt wordt en past binnen de bomenrijke setting. Voor de bestaande woningen aan De Skeakel geldt dat de afstand tussen deze woningen en de nieuwe woningen zo ruim mogelijk is gemaakt. Daarbij vindt de ontsluiting tot de nieuwe woningen niet plaats vanaf De Skeakel, maar vanaf de middenzone. Hierdoor kan het profiel van de beukenlaan aan De Skeakel goed intact blijven en behouden de bestaande woningen hun zicht op groen en bomen.

Aan de westzijde van de middenzone zijn grote vrije kavels gesitueerd. De sfeer richting het bos is hier wat losser en informeler, passend bij een sfeer van 'bouwen binnen een bosachtige omgeving'.

Figuur 14 laat zien op welke wijze het woningbouwprogramma is verwerkt in het stedenbouwkundig plan. Het ontwerp kan op onderdelen wijzigen. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk van één type woning meer te bouwen, waardoor er van een ander type weer minder gebouwd kan worden.



Figuur 14. Woningbouwprogramma

In het plangebied worden in principe 47 appartementen en 16 grondgebonden woningen gerealiseerd. In figuur 14 is een mogelijke woningverdeling weergegeven. In de appartementengebouwen worden huur-, koop en zorgappartementen gerealiseerd.

De appartementengebouwen bestaan uit drie bouwlagen en een terugliggende vierde laag. Eventueel is 3 lagen met een kap ook mogelijk. Dit hoogtebeeld is afgestemd op de bouwhoogtes in de omgeving.

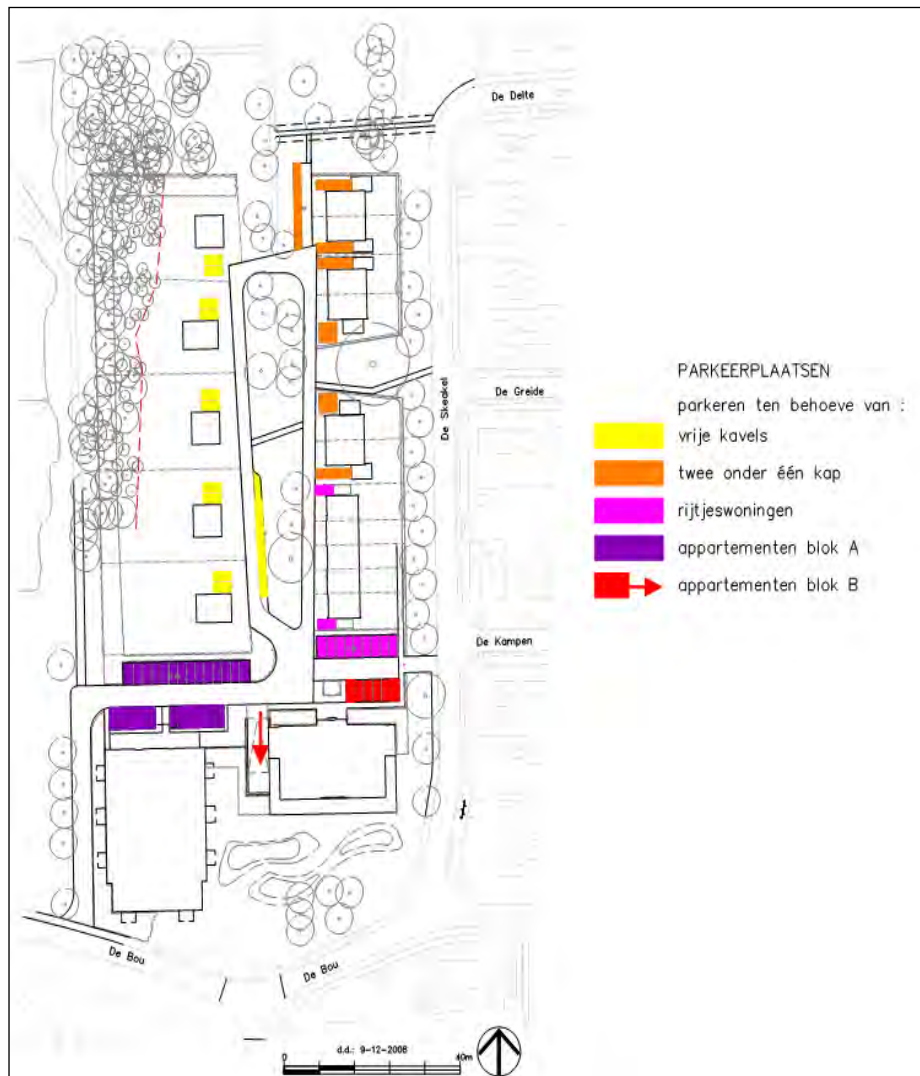
Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Bou. Aan de noordzijde van het plangebied of in het middengebied (tussen appartementengebouw en rijenwoningen) wordt vanaf de Skekel een calamiteitentoeegang gerealiseerd. Deze toegang kan ook voor vuilophaal worden gebruikt, maar niet voor bewonersverkeer. Binnen het plangebied wordt een weg gerealiseerd die een ontsluitende functie vervult voor het woongebied.

Voor het parkeren geldt dat het van belang is dat dit zoveel mogelijk aan het zicht wordt onttrokken. Voor de grondgebonden woningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning.

Parkeren bij de vrije kavels en de twee-onder-één-kap woningen vindt plaats op eigen terrein. Ten behoeve van het parkeren bij de rijwoningen wordt een klein parkeerveld bij de woningen gerealiseerd. Ook kunnen in de middenzone enkele parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Voor de appartementen geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. De parkeerplaatsen dienen zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken te worden, deels door het (half)verdiept aanleggen van de parkeergelegenheid en deels door de parkeergelegenheid bijvoorbeeld af te schermen door hagen. In figuur 15 is een mogelijke parkeeroplossing weergegeven. De pijlen wijzen naar de (half)verdiepte parkeergarage ten behoeve van de appartementengebouwen.



Figuur 15. Mogelijke oplossing parkeersituatie

7. PLANBESCHRIJVING

7. 1. Het juridische systeem

In de voorgaande hoofdstukken zijn de in het plangebied voorkomende functies, de (eventuele) ontwikkelingen daarbinnen én de uitgangspunten ten aanzien daarvan aan de orde gesteld. Het in de voorgaande hoofdstukken beschreven beleid, krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze bestemmingen regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plan. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding van het plan.

Het bestemmingsplan geeft dus aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

7. 2. Wet ruimtelijke ordening

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro, zijn een aantal essentiële onderdelen in het bestemmingsplan veranderd. Het betreffen onder meer:

- het vervallen van de gebruiksbepaling en de strafbepaling. Deze is opgenomen in de nieuwe Wro;
- een gestandaardiseerde bepaling met betrekking tot het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel. De tekst hiervan is integraal overgenomen uit het nieuwe Bro;
- het vervallen van de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening. Bepalingen met betrekking tot bijvoorbeeld erf- en terreinafscheidingen die vooreerst aan de Bouwverordening konden worden overgelaten, worden nu in het bestemmingsplan geregeld;
- binnenplanse vrijstellingen worden nu ontheffingen genoemd.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels, gebruiksregels en aanlegvergunningen opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, enzovoorts van gebouwen en bouwwerken.

In de regels zijn daarnaast een aantal aanlegvergunningstelsels opgenomen voor het uitvoeren van in de regels omschreven werkzaamheden zoals het geheel of gedeeltelijk verwijderen van houtsingels. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

SVBP 2008 / Leidraad Locatieplannen Opsterland

Dit bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008.

Deze standaard maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden erbeeld. De SVBP 2008 wordt per 1 juli 2009 verplicht.

7. 3. De bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen.

Bos

De bestemming bos is gelegd op het bestaande bos aan de noord- en westzijde van het plangebied. Groenvoorzieningen en paden vallen tevens onder deze bestemming, evenals waterlopen en waterpartijen.

Door middel van een aanlegvergunning wordt voorkomen dat er zonder toestemming vooraf boombeplanting verwijderd wordt. Om te voorkomen dat voor iedere te kappen boom een aanlegvergunning moet worden aangevraagd, is als voorwaarde opgenomen dat het gaat om boombeplanting met een stamdikte van meer dan 0,4 meter. Ook het geheel of gedeeltelijk verwijderen van aaneengesloten boombeplanting is niet toegestaan zonder aanlegvergunning.

Ook is het zonder aanlegvergunning niet toegestaan paden aan te leggen of te verharderen, of waterlopen en -partijen te dempen of te graven. Dit alles met als doel de bestaande bebossing in stand te houden. Een vergunning is slechts verleenbaar indien geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied.

Groen

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van het groen in het plangebied dat niet als bijbehorend terrein bij de diverse functies die in het plangebied voorkomen kan worden aangemerkt, maar een duidelijke ruimtelijke functie heeft. Het gaat hier om het groengebied gelegen tussen de grondgebonden woningen, en de groenstrook langs de oost- en zuidzijde van het plangebied, die de afscherming vormt tussen het te realiseren woongebied en de bestaande woningen.

Binnen deze bestemming kunnen woonstraten worden gerealiseerd. De te realiseren ontsluitingsweg ten behoeve van de grondgebonden woningen is dus passend binnen deze bestemming.

In beperkte mate kunnen binnen deze bestemming onder andere paden, bebossing, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen worden gerealiseerd, evenals waterlopen en waterpartijen.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Wel mogen er bouwwerken, geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld verlichting of kunstwerken), worden gebouwd met een maximale hoogte van 5 meter.

In deze bestemming is eveneens aan aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het geheel of gedeeltelijk verwijderen van boombeplanting met een stamdikte groter dan 0,4 meter of aaneengesloten boombeplanting met als doel behoud van landschappelijke waarden van het gebied.

Verkeer - Verblijf

Deze bestemming heeft betrekking op de te realiseren wegen in het plan-gebied (de toegangsweg vanaf de Bou en de interne ontsluitingsweg naar de appartementengebouwen). De ontsluitingsweg ten behoeve van de grondgebonden woningen is geregeld in de bestemming "Groen". Naast wegen vallen onder deze bestemming ook onder andere voet- en rijwielpa- den en parkeervoorzieningen.

Binnen deze bestemming is op de verbeelding een aanduiding "bos" aan-gegeven. Voor de gronden binnen die aanduiding is het niet toegestaan om zonder aanlegvergunning, boombeplanting met een stamdikte groter dan 0,4 m of aaneengesloten boombeplanting te kappen. Dit vanwege het feit dat in de omgeving van de woningen, evenals in het bosgebied, ook waar-devolle bomen staan, die niet zonder meer gekapt mogen worden.

Wonen - 2

De halfvrijstaande woningen en rijenwoningen zijn onder de bestemming "Wonen - 2" gebracht. Het betreft hier de woningen en de bijbehorende tui- nen en erven.

Binnen de bestemming "Wonen - 2" zijn naast de woonfunctie aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten worden in deze bestemming bij ontheffing toegestaan. In bijlage 1 van de planregels is een lijst opgenomen met kleinschalige bedrijfsmatige bedrij- ven die zijn toegestaan.

De bouwregels maken onder andere onderscheid tussen hoofdgebouwen enerzijds en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen anderzijds. De hoofdgebouwen dienen binnen de op de kaart aangegeven bouwvlak- ken te worden gebouwd. Voor hoofdgebouwen geldt een maximale goot- hoogte van 7,00 meter. In deze bestemming geldt dat de goothoogte voor maximaal 40%, aan de westzijde van de bouwblokken, 8,00 meter mag be- dragen.

In de bouwregels is vastgelegd dat binnen de bestemming in principe twee- onder-één-kap woningen worden gerealiseerd. Voor de rijenwoningen is een aanduiding op de verbeelding van het plan opgenomen. Tevens is de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens vastgelegd. Deze dient ten minste 2,50 m te bedragen. Tevens zijn bepalingen opge- nomen met betrekking tot de oppervlakte van het hoofdgebouw en de toe- gestane dakhelling.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen hoeven niet in het bouwvlak te worden gebouwd. Met betrekking tot de situering van deze ge- bouwen is de regeling afgestemd op het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb): dergelijke gebouwen dienen op ten minste 1,00 meter achter de naar de weg gekeerde gevel te worden gebouwd.

De gezamenlijke oppervlakte voor de aan-, uit- en bijgebouwen en over- kappingen is op een maximum van 70 m² gesteld. Hierbij wordt tevens een relatie gelegd met de oppervlakte van het bouwperceel.

Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is niet mogelijk. Om tegemoet te komen aan de maatschappelijke vraag naar woonvormen waarbij medische of sociale zorg kan worden verschaft aan afhankelijke familieleden of vrienden, biedt het bestemmingsplan door middel van een ontheffingsbevoegdheid de mogelijkheid om onder een aantal voorwaarden (tijdelijke) bewoning in vrijstaande bijgebouwen toe te staan.

De tuinen van de woningen die grenzen aan de Skeakel worden aan de achterzijde afgeschermd door middel van een beukenhaag / groen met raster. Ter bescherming van deze beukenhaag is een aanlegvergunning opgenomen.

Wonen - 3

De te realiseren vrijstaande woningen zijn onder de bestemming "Wonen - 3" gebracht. Het betreft hier de woningen en de bijbehorende tuinen en erven. Binnen de bestemming "Wonen - 3" zijn naast de woonfunctie aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten worden in deze bestemming bij ontheffing toegestaan.

Vanwege het feit dat het hier vrije sector woningen betreft, zijn ruime bepalingen opgenomen in de bouwregels. De oppervlakte van het hoofdgebouw mag maximaal 150 m² bedragen, met een ontheffing tot 200 m². Er gelden geen regels voor de goothoogte en de dakhelling van de hoofdgebouwen. Wel is een maximale bouwhoogte van 12,00 m opgenomen. Tevens is de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens vastgelegd. Deze dient ten minste 5,00 m te bedragen.

Van deze eis kan worden afgeweken: in het op de verbeelding van het plan aangeduide gebied geldt dat een afwijkende afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is toegestaan. Voor dit gebied geldt een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van ten minste 2,00 m. Dit vanwege het feit dat op dit perceel een waardevolle boom staat die behouden moet blijven.

De regeling voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is gelijk aan de regeling die is opgenomen in de bestemming "Wonen - 2". Het enige verschil is dat in deze bestemming een ontheffing voor het uitbreiden van het oppervlak van de bijgebouwen is opgenomen. Hierbij wordt een koppeling gelegd met de grootte van het bouwperceel. Bij ontheffing mag dit oppervlak worden vergroot van 70 m² tot maximaal 150 m², mits de oppervlakte van het bouwperceel groter is dan 1.000 m².

Binnen deze bestemming is op de verbeelding een aanduiding "bos" aangegeven. Voor de gronden binnen die aanduiding is het niet toegestaan om zonder aanlegvergunning, boombeplanting met een stamdikte groter dan 0,4 m of aaneengesloten boombeplanting te kappen. Dit vanwege het feit dat in de omgeving van de woningen, evenals in het bosgebied, ook waardevolle bomen staan, die niet zonder meer gekapt mogen worden.

Wonen - Woongebouw

De gronden waarop de appartementengebouwen gerealiseerd kunnen worden, zijn onder de bestemming "Wonen - Woongebouw" gebracht.

De appartementengebouwen dienen binnen de bouwvlakken gerealiseerd te worden. Binnen de bestemming zijn eveneens gebouwen ten behoeve van (half)ondergrondse parkeervoorzieningen en bijgebouwen toegestaan. Deze gebouwen kunnen buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Voor de gebouwen zijn bouwregels opgenomen. In de bouwregels is vastgelegd dat het aantal woningen in de appartementengebouwen maximaal 47 mag bedragen. Ook is de maximale bouwhoogte van de woongebouwen geregeld: deze bedraagt 15,00 meter. Dit betekent dat de appartementengebouwen worden gerealiseerd in maximaal 4 bouwlagen, met een half-verdiepte parkeergarage. In deze bestemming geldt dat de bouwhoogte voor maximaal 30% 16,00 meter mag bedragen.

Ter hoogte van de aanduiding "onderdoorgang" moet de eerste bouwlaag vrij blijven van bebouwing. Functies als parkeerplaatsen, tuin en voetgangersgebied zijn hier wel toegestaan.

Voor de bijgebouwen geldt een maximale gezamenlijke oppervlakte van 100 m².

7. 4. Dubbelbestemming

Leiding - Riool

Ten westen van het plangebied loopt een rioolleiding. Ter weerszijden van de leiding dient een strook van 5 m bebouwingsvrij te blijven. Een deel van deze bebouwingsvrije zone valt binnen het plangebied. Deze zone is geregeld door middel van de bestemming "Leiding - Riool".

Binnen deze bestemming is geen bebouwing toegestaan. Voor werkzaamheden die schadelijk kunnen zijn voor de leiding is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

8. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid-aspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de grondexploitatie.

8. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is de bestemmingsplanprocedure veranderd. Zo is inspraak niet verplicht, tenzij het door middel van een Inspraakverordening verplicht gesteld. Vooroverleg vindt nog wel verplicht plaats, maar nu volgens artikel 3.1.1 van het (nieuwe) Bro.

Inspraak

De gemeente Opsterland heeft een inspraakverordening, waarin het houden van inspraak verplicht is gesteld. Daarom heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 26 januari 2009, gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder heeft tijdens de periode van inspraak de gelegenheid gehad om reacties op het bestemmingsplan in te dienen bij het College van B&W. De overleg en inspraak worden behandeld in hoofdstuk 9.

De start van de inspraakperiode is gepubliceerd op 22 januari 2009 in De Woudklank en op internet. Met de publicatie ten behoeve van de inspraakperiode is voldaan aan de publicatieplicht zoals die is opgenomen in artikel 1.3.1 van de Wro.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vervolg

Het bestemmingsplan is vervolgens op 5 oktober 2009 vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt.

8. 2. Grondexploitatie

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) noemt de bouwplannen waarbij een exploitatieplan in beginsel verplicht is. Deze verplichting vervalt wanneer het kostenverhaal op een andere manier is gewaarborgd en tevens het stellen van eisen en regels voor onder andere tijdvak, fasering en woningbouwcategorieën, zoals genoemd in artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro), niet noodzakelijk zijn.

De woningbouwontwikkeling welke door het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is een bouwplan in de zin van het Bro. De gemeente heeft de gronden binnen het plangebied in eigendom. Deze gronden worden vóór de aanvang van de uitvoeringswerkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het plan overgedragen aan de ontwikkelaar.

Er wordt afgeweken van de verplichting van het vaststellen van een exploitatieplan, om de volgende redenen:

1. het kostenverhaal is verzekerd via de gronduitgifteprijs, zoals door de gemeenteraad is besloten op 10 september 2007 en zoals vastgelegd in de exploitatieovereenkomst welke wordt gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar; en
2. de basis voor de eisen die de gemeente stelt aan de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte is neergelegd in de exploitatieovereenkomst welke wordt gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar; en
3. overige eisen en regels zoals genoemd in artikel 6.12 lid 2 Wro worden niet noodzakelijk geacht.

8. 3. Economische uitvoerbaarheid

Uit een financiële paragraaf van de gemeente (zie bijlagen) en de exploitatieopzet van Welkom (nu: Welkom Nieuw Wonen) blijkt dat sprake is van een kostendekkende begroting. Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

9. OVERLEG EN INSPRAAK

Dit hoofdstuk bevat de gemeentelijke reactie op de inspraak en het overleg dat is gevoerd over het voorontwerpbestemmingsplan Beetsterzwaag - Van Lyndenpark. De gemeentelijke reacties zijn waar nodig verwerkt in dit bestemmingsplan.

9. 1. Overleg

De volgende instanties zijn gevraagd om, In het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), deel te nemen in het overleg. Aan deze instanties is het voorontwerpbestemmingsplan Beetsterzwaag - Van Lyndenpark ter beoordeling toegezonden.

1. Provinsje Fryslân, afdeling Ruimte;
2. VROM-Inspectie, Directie Uitvoering, Regioafdeling Noord;
3. Rijkswaterstaat, Directie Noord Nederland;
4. Ministerie van Landbouw, natuurbeheer en Voedselkwaliteit;
5. Ministerie van Economische zaken;
6. Rijksdienst voor Archeologie Cultuurlandschap en Monumenten;
7. Wetterskip Fryslân;
8. Vitens Friesland;
9. NUON;
10. N.V. Nederlandse Gasunie te Deventer;
11. Koninklijke KPN N.V. te Zwolle;
12. Essent Kabelcom;
13. Politie Regio Friesland, District de Wouden;
14. OMRIN;
15. Woningbouwcorporatie Welkom;
16. WoonFriesland;
17. Plaatselijk Belang Beetsterzwaag / Olterterp;
18. Handelsvereniging Beetsterzwaag

In het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan ontvangen van de volgende instanties.

1. Provinsje Fryslân, afdeling Ruimte;
2. Plaatselijk Belang Beetsterzwaag/Olterterp;
3. VROM-Inspectie, Directie Uitvoering, Regioafdeling Noord;
4. Wetterskip Fryslân;
5. N.V. Nederlandse Gasunie te Deventer;
6. Koninklijke KPN N.V. te Zwolle;
7. Vitens Friesland;

De onder 1 tot en met 6 genoemde instanties hebben een inhoudelijke reactie op het bestemmingsplan gegeven. Vitens Friesland heeft te kennen gegeven dat het plan geen betrekking heeft op haar kabel en leiding ligging en er dus geen reden is op- of aanmerkingen te maken.

De reacties van de instanties onder 1 tot en met 6 zijn in het kort samengevat en van commentaar voorzien. De volledige reacties zijn opgenomen in de bijlagen.

9.1.1. Provinsje Fryslân

In haar reactie geeft de provincie aan dat in het voorontwerpbestemmingsplan de provinciale belangen op een juiste wijze zijn verwerkt. Geconstateerd wordt dat de woningbouwaantallen van Van Lyndenpark passen in de bestaande afspraken ten aanzien van woningbouw en de verwachting wordt uitgesproken dat ze ook passen in de nieuwe afspraken die in regionaal verband in de maak zijn. De provincie gaat er van uit dat het woonplan wordt aangepast aan deze nieuwe regionale afspraken. Aangegeven wordt dat bij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan toezending aan de provincie niet nodig is.

Reactie: Wij zijn blij te vernemen dat de provincie kan instemmen met de plannen voor Van Lyndenpark en dat zij van mening is dat de provinciale belangen op een juiste wijze in de plannen zijn verwerkt. Inmiddels zijn de regionale afspraken betreffende woningbouwaantallen definitief en geconstateerd kan worden dat het plan Van Lyndenpark inderdaad past binnen deze afspraken. De regionale afspraken worden verwerkt in het woningbouwprogramma.

9.1.2. Plaatselijk Belang Beetsterzwaag / Olterterp

In haar reactie geeft Plaatselijk Belang aan dat zij voor dat deel van het plangebied dat betrekking heeft op de woningbouw geen commentaar hebben. Plaatselijk Belang stelt voor om de plangrenzen van het plan Van Lyndenpark te begrenzen tot dat deel dat in de welstandsnota is aangewezen voor nieuwbouw seriematig. Plaatselijk Belang wijst er op dat door het plangebied op de aangegeven wijze te beperken; wordt voorkomen dat toekomstige bewoners kunnen denken dat het bos nog in lengte van jaren dezelfde bestemming heeft. Plaatselijk Belang verwijst naar een rapport dat zij in 2008 aan college en Raad hebben aangeboden, over de wenselijkheid van een brede school in Beetsterzwaag op de locatie van het Van Lyndenpark.

Reactie: Het verheugd ons vast te stellen dat Plaatselijk Belang volledig achter de ontwikkelingsplannen voor woningbouw in het Van Lyndenpark staat. Er is in onze ogen geen noodzaak om de plangrenzen van het bestemmingsplan te beperken tot het gebied dat in de welstandsnota is aangewezen voor "nieuwbouw seriematig". De welstandsnota heeft als beleidsnotitie geen invloed op eventuele plangrenzen. Door de gemeenteraad is 10 september 2007 besloten het voorontwerpbestemmingsplan op te stellen. Uitgangspunt voor dit plan is het in 2007 opgestelde stedenbouwkundige plan voor Van Lyndenpark. In dit plan is geen school voorzien. Dit plan richt zich op de uitvoering van woningbouw fase 1.

De raad heeft in zijn vergadering van 10 september 2007 overigens besloten om een voorbereidingskrediet van €100.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van het opstarten van de planvorming van fase 2 van de locatie Van Lyndenpark voor de bouw van een 20-tal woningen.

9.1.3. VROM-Inspectie, namens alle belanghebbende regionale rijksdiensten

In haar reactie geeft de VROM-Inspectie aan dat de geplande invulling van het plangebied zich goed voegt in het ruimtelijke patroon en de groenstructuur. De inspectie oppert de aanbeveling om de bouwvlakken voor de appartementengebouwen te verruimen om een situering mogelijk te maken die recht doet aan de beeldbepalende zichtlijn over de benaderingsroute vanaf de Hoofdstraat. In de nu voorgestelde opzet loopt die zichtlijn tussen de gebouwen door en kent daardoor geen ruimtelijke beëindiging.

Vanuit het oogpunt van cultuurhistorische belangen op rijksniveau geeft het plan geen aanleiding tot het maken van verdere opmerkingen. Dit is de reactie van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM), vanaf mei 2009 genaamd rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Reactie: De situering van de twee bouwvlakken van de appartementenblokken is gebaseerd op de bewuste stedenbouwkundige afweging. In het beeldkwaliteitplan plan wordt daar het volgende over gesteld. *“Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het planconcept is dat het plan goed wordt ingepast in de boomrijke omgeving, met behoud van zoveel mogelijk grote bomen. Daarnaast speelt aansluiting op de structuur en de sfeer van het dorp een belangrijke rol.”*
“Vanaf de Hoofdstraat is er zicht op de locatie. Het beeld van dit zicht is bepalend voor het beeld van het Van Lyndenpark. Er is voor gekozen om in de zichtlijn niet pontificaal een (appartement)gebouw te plaatsen, maar de middenas vrij te houden van bebouwing. Dit verwijst naar het boskarakter dat op deze plek geïntegreerd wordt binnen het nieuwe woonmilieu.”
Er is bewust dus gekozen om ter hoogte van de gebouwen geen ruimtelijke begrenzing te maken, maar juist een doorblik.

9.1.4. Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip Fryslân geeft aan het plan aan de waterhuishoudkundige aspecten te hebben getoetst en zij kunnen instemmen met het bestemmingsplan.

Reactie: De mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen.

9.1.5. N.V. Nederlandse Gasunie te Deventer

De Gasunie verklaart dat het plan is getoetst aan het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM dat naar verwachting in 2009 in werking treedt, onder de noemer AMvB Buisleidingen. Op grond van deze toetsing is de Gasunie tot de conclusie gekomen dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de leidingen van de Gasunie valt en dus geen invloed heeft op de verdere planontwikkelingen. De Gasunie verzoekt de gemeente een eventuele kennisgeving ex artikel 1.3.1. Bro toe te zenden.

Reactie: De opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen en vormen geen aanleiding de plannen te wijzigen. Tegelijkertijd met de publicatie voor de inspraak voor het voorontwerpbestemmingsplan is voor dit plan ook de kennisgeving ex artikel 1.3.1. Bro gepubliceerd.

9.1.6. de Koninklijke KPN N.V. te Zwolle

De KPN geeft aan nog nader in contact te treden met betrekking tot enkele aspecten van de uitvoering van het bestemmingsplan. Er wordt niet ingegaan op het huidige plan.

Reactie: Dit zijn uitvoeringsaspecten die in het kader van de bestemmingsplan procedure niet aan de orde zijn. De opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen en in de uitvoeringsfase vindt overleg plaats met de KPN.

9. 2. Inspraak

In het kader van de inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan Beetsterzwaag - Van Lyndenpark heeft het voorontwerp bestemmingsplan op grond van de inspraakverordening vanaf 26 januari 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de inspraak termijn kon een ieder schriftelijk en/of mondeling hun inspraakreacties naar voren brengen. In dit kader zijn een twintigtal reactie binnengekomen. 29 reacties ingekomen. In de bijlagen zijn kopieën van de inspraakreacties bijgevoegd. In de bijlagen is ook een lijst met insprekers opgenomen. In deze paragraaf wordt gereageerd op de ingekomen inspraakreacties.

9.2.1. Stichting Platform Leefbaarheid Beetsterzwaag

De brief van de Stichting Platform Leefbaarheid Beetsterzwaag is in alle gevallen het uitgangspunt is geweest voor de ingediende zienswijzen, soms aangevuld met een extra opmerking. De in deze paragraaf onder 9.2.1 behandelde inspraakreacties zijn door iedere ondertekenaar ingediend. In 9.2.2 en 9.2.3 wordt ingegaan op afwijkende inspraakreacties, die door de insprekers aan de standaardbrief zijn toegevoegd.

Bij de opbouw van deze paragraaf is uitgegaan van de volgorde die is gehanteerd in die brief van de Stichting Platform Leefbaarheid Beetsterzwaag.

Wijzigen van bestemming Bos in Woongebied

Insprekers zijn het niet eens met de wijziging van de bestemming van een deel van het bos dat is gelegen aan de noordzijde van de bebouwing in woonbestemming. Verwezen wordt naar de zinsnede uit het voorontwerpbestemmingsplan waarin gesteld wordt "Daarnaast is, om tot een effectieve verkaveling te komen, een terrein van circa 75 - 80 meter aan de noordkant van deze bebouwing eveneens meegenomen in de planvorming." De insprekers interpreteren dit zo dat een effectieve verkaveling alleen mogelijk is als het bos wordt bestemd tot woonbestemming. De insprekers vinden deze motivatie niet geloofwaardig. Ook wordt aangegeven dat er in het bestemmingsplan niet wordt ingegaan op andere verkavelingmogelijkheden of andere mogelijkheden binnen Beetsterzwaag.

Reactie: Voor het Van Lyndenpark is een bepaald woningbouwprogramma vastgesteld door de Raad van Opsterland. Dit programma is vertaald in een verkaveling voor Van Lyndenpark. Bij de verkaveling is gestreefd naar een optimale stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. Daarbij was de bestaande landschapsstructuur een belangrijk uitgangspunt, dit is in deze toelichting ook beschreven in de paragraaf "Stedenbouwkundig plan". Daarbij is ook gekeken naar eventueel aanwezige te behouden bomen, boomgroepen en boomlanen. De keuze voor deze plek is ondermeer gebaseerd op een selectie locaties en raadsbehandelingen.

Het plan gaat uit van meer dan 63 woningen

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 63 woningen. Insprekers merken op dat in het plan echter wordt gesproken over de bouw van meer woningen. Opgemerkt wordt dat er in de toelichting staat, dat er na 2010 nog eens 20 woningen bij komen en dat in de financiële paragraaf staat dat er in totaal 93 woningen komen. De insprekers zijn van mening dat de gemeente niet duidelijk is over haar plannen en dat zodoende onnodige onzekerheid bij de bewoners van Beetsterzwaag wordt opgeroepen.

Reactie: Het bestemmingsplan gaat uit van de realisatie van 63 woningen binnen het plangebied. Deze planologische regeling maakt de bouw van meer woningen binnen het plangebied niet mogelijk. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat in het gemeentelijke woningbouwprogramma voor de periode 2005-2015 voor de locatie "Van Lyndenpark" is uitgegaan van de realisatie van 85 woningen. In dit woningbouwprogramma is het uitgangspunt dat 63 woningen worden gerealiseerd tot 2010 (betreft 1^e fase = plangebied) en 22 woningen na 2010 (betreft vervolgfase). Met betrekking tot het in de financiële paragraaf genoemde aantal van 93 woningen wordt opgemerkt dat dit een typefout is, het aantal dient 63 te zijn. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

De gemeente is van mening dat zij juist zeer duidelijk is over de plannen, voor zover deze bekend zijn. Wij denken dat wij hiermee de onzekerheid hebben weggenomen.

Demografische ontwikkelingen

Insprekers citeren uit het college programma een zinsnede waarin het college in 2006 het volgende zei: "Door de vergrijzing van de Nederlandse bevolking vlakt de bevolkingsgroei sterk af, mogelijk met stagnatie van deze groei als gevolg. Recente berichten over het beperken en zelfs afblazen van nieuwbouwprojecten zijn de eerste zichtbare tekenen van dit proces. De voortgang in ontwikkeling en realisatie van (grootschalige) nieuwbouwprojecten zoals we die de afgelopen decennia gezien hebben is daarom niet meer vanzelfsprekend. Ook Opsterland moet de komende jaren haar kwantitatieve ambitie aan deze ontwikkelingen spiegelen. Wonen, kwaliteit en zorg zijn de trefwoorden die passen bij toekomstige nieuwbouw." In het visiedocument "Romte en Ferskaat" wordt aangegeven dat tot 2020 in Opsterland sprake is van een kleine groei van het aantal inwoners, maar daarna daalt het aantal. Insprekers geven aan dat in 2008 door de provincie de cijfers voor de woningbouw zijn bijgesteld. De met de provincie gemaakte afspraken worden door de insprekers aangehaald en er wordt gemeld dat het aantal te bouwen woningen in Friesland voor de periode 2008-2016 van 40.000 is verlaagd tot 20.000. Opgemerkt wordt dat grootschalige woningbouwprojecten niet meer vanzelfsprekend zijn.

Insprekers geven aan dat het voorontwerpbestemmingsplan een passage ontbeert waarin wordt ingegaan op de noodzaak en wenselijkheid van de uitbreiding in Beetsterzwaag. Verder ontbreekt een passage waarin wordt ingegaan op de in 2008 gemaakte afspraken met de provincie en de A-7 zone. Insprekers geven aan het opvallend te vinden dat met het bekend worden van de nieuwe woningbouwcijfers Opsterland geen pas op de plaats maakt om te komen tot een herbezinning van haar woningbouwvisie.

Reactie: De gemeente en de provincie hebben over de woningbouw-programmering afspraken gemaakt, die zijn neergelegd in een brief van de provincie van 15 januari 2008. Bij brief van 3 maart 2009 stelt de provincie dat het bestemmingsplan "Van Lyndenpark" past binnen de in het verleden gemaakte afspraken en zij spreekt de verwachting uit dat de plannen ook passen in de nieuwe afspraken die in regionaal verband in de maak zijn. Inmiddels zijn deze regionale afspraken gemaakt en geconstateerd wordt dat het huidige plan voor Van Lyndenpark past binnen deze nieuwe afspraken. De brief van de provincie betreffende de regionale afspraken d.d. 9 april 2009 is in de bijlagen bijgevoegd. In de paragraaf "Gemeentelijk beleid" van deze toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de noodzaak en wenselijkheid van woningbouw in Beetsterzwaag. In dit hoofdstuk valt te lezen dat de basis voor de woningbouwopgave het woonplan is uit 2002. Op basis van het beschikbare contingent is in dit plan uitgegaan van een programma van 60 woningen voor de periode tot 2010.

In 2005 is gestart met de evaluatie van het woonplan op basis van ontwikkelingen op de woningbouwmarkt. De resultaten van de evaluatie zijn neergelegd in de documenten "Woningbouwprogramma 2000-2010, evaluatie en vooruitblik" en "Samenvatting woningbouwprogramma 2000-2010". In de evaluatie wordt geconcludeerd dat er meer woningen gebouwd moeten worden tot 2010 en daarna dan in het woonplan zijn vastgelegd. De provincie heeft aangegeven deze ambitie voor de periode tot 2010 te optimistisch te vinden.

Gelet op de reactie van de provincie is een aanvullend document opgesteld: "Woningbouwprogramma 2000-2015, nadere prioriteitenstelling en projecten", met daarin opgenomen een woningbouwprogramma voor de periode 2005-2015. In het woningbouwprogramma voor de locatie Van Lyndenpark is contingent beschikbaar voor de bouw van 85 woningen. Het betreft dan 63 woningen tot 2010 en 22 woningen in de periode 2010-2015.

In de notitie "Ruimtelijke keuzes invulling Beetsterzwaag", door de raad in 2004 vastgesteld, zijn de mogelijkheden onderzocht woningen te realiseren op een aantal locaties: Boscslust / Commissieweg, De Schakel (Van Lyndenpark), Talant en Tolman. Na een uitgebreide beoordeling van de genoemde locaties is geconcludeerd dat ondermeer de locatie de Schakel (Van Lyndenpark) op korte termijn beschikbaar is voor een ontwikkeling met woningbouw in de periode tot 2010.

De gemeente gaat buiten de dorpscontour bouwen

Insprekers zijn van mening dat de gemeente met dit bestemmingsplan de bouw van woningen buiten de dorpscontour mogelijk maakt. Er wordt aangegeven dat in verscheidene beleidsdocumenten van zowel de gemeente als van de provincie is vastgelegd dat alleen gebouwd mag worden binnen de bestaande dorpscontouren. Verwezen wordt naar het structuurplan "Opsterland in Beeld" en het Streekplan Fryslân. Gesteld wordt dat in het structuurplan is aangegeven dat in 1997 is gekozen om Beetsterzwaag niet meer uit te breiden.

Insprekers zijn van mening dat het beschikbare aantal van 60 woningen moet worden verminderd met 16 in verband met de bouwactiviteiten op de Tolman locatie.

Aangegeven wordt dat in het streekplan staat dat het woningbouwbeleid voor kleine kernen terughoudend en gericht moet zijn op de plaatselijke woningbehoefte. Een ontheffing van het streekplan voor het bouwen is niet in het voorontwerpbestemmingsplan aangetroffen. Gerefereerd wordt aan een raadsbesluit van 3 maart 2008 waarin de raad de woningbouw op weilanden ten westen van de Gorredijksterweg of ten noorden van het terrein van de voormalige Schakel af te wijzen, om binnen de contouren te blijven.

Reactie: In zowel het structuurplan als in het streekplan wordt gesproken over dorpscontouren en het bouwen binnen die dorpscontouren.

Deze dorpscontouren zijn door de gemeenteraad in het ontwikkelingsprofiel Beetsterzwaag aangewezen als onderdeel van het structuurplan "Opsterland in Beeld". Wij zijn van mening dat het gehele plangebied van het bestemmingsplan Van Lyndenpark binnen de dorpscontour voor Beetsterzwaag valt. Deze mening wordt ook gedeeld door de raads-werkgroep die betrokken is geweest bij de voorbereidingen voor het voorontwerpbestemmingsplan Van Lyndenpark. De provincie geeft aan dat de plannen passen binnen de gemaakte afspraken, en het provinciale beleid. Daar de plannen voor het Van Lyndenpark niet strijdig zijn met de provinciale beleid is een ontheffing van het streekplan niet aan de orde.

Er is contingent beschikbaar voor de bouw van de 63 woningen die met dit bestemmingsplan gebouwd kunnen gaan worden. Dit contingent is vastgelegd in het beleidsdocument "Woningbouwprogramma 2000-2015, nadere prioriteitenstelling en projecten". Over de verwijzing naar het Structuurplan waarin gesproken wordt over de toename van 60 woningen tot 2010 het volgende: Het door de gemeenteraad in mei 2002 vastgestelde Woonplan bevatte een woningbouwprogramma voor de periode 2000 tot 2010. Hierin is voor Beetsterzwaag een aantal van 60 woningen opgenomen zijnde de netto toename in de periode 2000-2010. Dit aantal is ook opgenomen in het Structuurplan "Opsterland in Beeld" dat op 30 juni 2003 is vastgesteld door de gemeenteraad. In het kader van de actualisering van het Woonplan is er een gewijzigd woningbouwprogramma opgesteld voor de periode 2005-2015, waarmee de gemeenteraad op 8 januari 2007 voorlopig akkoord is gegaan. Voor Beetsterzwaag is uitgegaan van een ambitie van een netto toename van in totaal 136 woningen. Voor Van Lyndenpark is in totaal een woningaantal opgenomen van 85, waarvan 63 in de categorie A (fase 1) en 22 in de categorie B (vervolgfase). Voor de volledigheid verwijzen wij naar onze reactie onder "Demografische ontwikkelingen".

Beetsterzwaag wordt een (dag)recreatieve potentie toegekend

Het kappen van een deel van het bos is in strijd met het in verschillende nota's van de gemeente opgenomen beleid waar aan Beetsterzwaag een cultuurtoeristische en dagrecreatieve waarde worden toegekend. Insprekers stellen dat wie de bijl zet in de bossen, zet de bijl in de culturele identiteit. Beetsterzwaag is en wordt nog meer het bruisende hart van een cultureel getinte dagrecreatie met gebruikmaking en versterking van de huidige landschappelijke waarden. Het kappen en opofferen van bos voor woningbouwbestemming is daarmee volstrekt in strijd.

Reactie: In de paragraaf "Ruimtelijke analyse" van deze toelichting is, in figuur 3, de groene structuur van Beetsterzwaag weergegeven.

In deze figuur is naast het "bos" ook het "cultuurhistorische waardevolle" groen aangeduid. Het plangebied ligt niet in gebieden die aangemerkt zijn als "cultuurhistorisch waardevol". Een deel van het bestaande bos wordt inderdaad gekapt. Echter wordt deze kap gecompenseerd door aanplant van nieuw bos. In de paragraaf "Ecologie" van deze toelichting wordt hier het volgende over geschreven; *"Vooruitlopend op de boskap, die gaat plaatsvinden op de locatie Van Lyndenpark is dus al een tweetal wijzigingsplannen opgesteld die boscompensatie als gevolg van woningbouw in het plangebied planologisch mogelijk maken. Beide wijzigingsplannen zijn inmiddels goedgekeurd door het college van GS" en verder "De provincie acht de compensatie afdoende geregeld."*

De VROM-inspectie stelt in haar reactie; *"Vanuit het oogpunt van cultuurhistorische belangen op rijksniveau geeft het plan geen aanleiding tot het maken van verdere opmerkingen."*

Wij zijn van mening dat de ontwikkelingen op de locatie Van Lyndenpark de groene structuur van Beetsterzwaag niet noemenswaardig veranderen. De culturele identiteit, waar naar de insprekers verwijzen, wordt in onze ogen dan ook niet aangetast. Wij zijn van mening dat het plan zich niet verzet tegen de culturele en toeristische ambities van de gemeente Opsterland.

Toename verkeersbewegingen

Het verkeersonderzoek, dat door de Grontmij is gedaan, is niet volledig. Er is uitgegaan van een aantal van 3 verkeersbewegingen per dag per huis in plaats van de gebruikelijke 4 tot 5 verkeersbewegingen. Verder is in het rapport uitgegaan van 65 woningen terwijl er 93 woningen komen. In haar reactie verwijst het Platform Leefbaarheid Beetsterzwaag naar een door haar verzonden brief van december 2007 aan de gemeente. In deze brief wordt gereageerd op het verkeersonderzoek van de Grontmij. Het Platform vraagt deze brief bij haar inspraakreactie te betrekken.

Reactie: In de reactie bij "Demografische ontwikkelingen" zijn we reeds ingegaan op het aantal te bouwen woningen in het plan Van Lyndenpark. Met betrekking tot het aantal te realiseren woningen verwijzen wij dan ook naar die paragraaf. Met betrekking tot het aantal verkeersbewegingen die het uitgangspunt zijn geweest in het onderzoek van de Grontmij verwijzen wij naar bladzijde 12 van dat onderzoek waar de Grontmij onder het kopje "Toekomstige intensiteit" stelt dat *"Als gevolg van de bouw van het Van Lyndenpark neemt de verkeersintensiteit op de Van Lyndenlaan in de toekomst licht toe. De 65 woningen genereren per dag circa 325 mv/etmaal" (norm 5 mvt/woning).*

Aanvullende brief Platform Leefbaarheid Beetsterzwaag

In haar reactie verwijst het Platform Leefbaarheid Beetsterzwaag naar een door haar verzonden brief van december 2007 aan de gemeente. In deze brief wordt gereageerd op het verkeersonderzoek van de Grontmij. Het Platform vraagt deze brief bij haar inspraakreactie te betrekken. In deze brief wordt puntsgewijs ingegaan op dit onderzoek.

- a. Er worden nog eens 20 woningen meer gebouwd dan de 65 op basis waarvan het onderzoek is uitgevoerd. De uitgangspunten van het onderzoek kloppen dus niet.
- b. Normaliter gaat men uit van 4 tot 5 verkeersbewegingen per dag per huis. In dit onderzoek is uitgegaan van 3.
- c. Er wordt geen rekening gehouden met de mogelijkheid dat er, bij het doorstromen van ouderen uit Beetsterzwaag, jonge gezinnen komen wonen, wat leidt tot meer verkeersbewegingen dan gemiddeld.
- d. Er wordt uitgegaan van 53 parkeerplaatsen bij de school. Deze gegevens zijn gebaseerd op een rapport uit 2001. Er zijn volgens het Platform nu veel meer parkeerplaatsen nodig.
- e. Er worden in het rapport geen persoonsgegevens, arbeidsplaatsen en stageplaatsen genoemd. Het aantal werknemers is de laatste jaren sterk gegroeid bij de school.
- f. Er staan dagelijks meer auto's geparkeerd in de Van Lyndenlaan dan aangegeven in het onderzoek. De situatie wordt te rooskleurig weergegeven.
- g. In het rapport wordt geen rekening gehouden met de toename van het "haal en breng verkeer" bij een uitbreiding van de school met 5 leslokalen.
- h. In het rapport wordt voorbijgegaan aan het feit dat Medifit en de Sporthal overdag een groot aantal mensen aantrekken. Deze verkeersbewegingen zijn bij het onderzoek niet meegenomen.
- i. Er is in het onderzoek geen rekening gehouden met toekomstige bouwplannen in Beetsterzwaag.
- j. Er is geen rekening gehouden met de komst van het Ronald McDonald huis.
- k. Er is geen rekening gehouden met de eventuele verdere uitbreiding van het revalidatiecentrum.
- l. Er is geen rekening gehouden met de groei van het toerisme, winkels, de nieuwe "Carolinahoeve", galerieën en het steeds beter draaiende restaurant De Freule.
- m. Er is nog geen oplossing gevonden voor het parkeerprobleem dat ontstaat nu Revalidatie Friesland het huurcontract met de school voor 25 parkeerplaatsen na 2010 heeft opgezegd.

Reactie: Hieronder volgt puntsgewijs onze reactie op de brief. Sommige vragen van het Platform hebben wel betrekking op het onderzoek van de Grontmij, maar niet op het voorontwerp bestemmingplan Van Lyndenpark. In dat geval wordt niet inhoudelijk ingegaan op de vragen.

- a. Onder "Demografische ontwikkelingen" wordt ingegaan op deze vraag. Wij verwijzen u dan ook naar onze reactie bij die paragraaf.
- b. Er wordt in het onderzoek uitgegaan van 5 mvt/etmaal. In "Toename verkeersbewegingen" wordt ingegaan op deze vraag. Voor verdere uitleg verwijzen wij u dan ook naar onze reactie bij die paragraaf.
- c. Het verkeersonderzoek van de Grontmij gaat bij het berekenen van de verkeersdruk uit van mechanische metingen die zijn uitgevoerd in 2006. Het is niet duidelijk of de door de Platform Leefbaarheid Beetsterzwaag geschetste situatie zich überhaupt voordoet. Bij het berekenen van toekomstige verkeersstromen wordt uitgegaan van standaardwaarden om zo een goed en vergelijkbaar onderzoek te kunnen doen.
- d. Het aantal parkeerplaatsen dat nodig is voor de school is niet relevant voor het bestemmingsplan Van Lyndenpark omdat dit parkeerterrein zich buiten het plangebied bevindt. Binnen het plangebied is voldoende parkeerruimte voor de nieuwe ontwikkelingen.
- e. Voor het opstellen van de verkeersrapportage is de Grontmij uitgegaan van meetgegevens uit 2006. Er is hier dus gerekend met de feitelijke verkeersintensiteit.
- f. Bij het beoordelen van de parkeerdruk is onderzoek uitgevoerd. Er is gemeten op 24 september 2007 en op 27 september 2007. Deze gegevens zijn verwerkt in het onderzoek. Het is echter voor de procedure van het bestemmingsplan Van Lyndenpark niet relevant omdat binnen het plangebied voldoende parkeerruimte is voor de nieuwe ontwikkelingen.
- g. De ingang van de school Lyndenstein ligt aan de Hoofdstraat. Het betreft hier de ingang voor zowel de leerlingen als de leerkrachten. Het parkeerterrein ligt aan de Commissieweg. Uitbreiding van de school met extra leslokalen geeft geen extra druk op de Van Lyndenlaan.
- h. Bij het opstellen van het rapport is gewerkt met door de gemeente verzamelde mechanische meetgegevens. Dit zijn meetkasten die gedurende de gehele dag metingen verrichten. Eventuele verkeersbewegingen ten behoeve van Medifit en de sporthal zijn dus verwerkt in die metingen.
- i. Ten behoeve van de bestemmingsplan procedure voor Van Lyndenpark is het niet noodzakelijk deze bouwplannen te betrekken, omdat het niet te verwachten is dat deze plannen, als ze al gerealiseerd worden, invloed hebben op het plangebied en haar directe omgeving. Mochten deze bouwplannen in procedure worden gebracht, dan wordt een nader verkeersonderzoek uitgevoerd.

- j. De opmerking is juist. De komst van het Ronald McDonald hoeve was ten tijde van het opstellen van het rapport niet voorzien en is dus niet meegenomen in het onderzoek. Door de aanwezigheid van de Ronald McDonald Hoeve neemt het aantal verkeersbewegingen slechts heel beperkt toe en dit heeft geen negatieve invloed op de capaciteit van de Van Lyndenlaan.
- k. Er is inderdaad geen rekening gehouden met eventuele uitbreidingen van het revalidatiecentrum, omdat er geen concrete plannen bij de gemeente bekend zijn. Bij het onderzoek zijn de bestaande situatie en de bekende ontwikkelingen meegenomen. Nieuwe, nog niet bekende, ontwikkelingen worden te zijner tijd aan de daarvoor gestelde wetgeving getoetst.
- l. Deze vraag / opmerking heeft geen betrekking op de plannen voor Van Lyndenpark.
- m. De school Lyndenstein heeft parkeerruimte aan de Commissieweg voor zowel de leerkrachten, het ondersteunende personeel en voor de ambulancebegeleiders.

De ecologie

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar de ecologische beoordeling "Herstructurering woonwijk Ureterp". Er wordt dus verwezen naar een verkeerd onderzoek. Er is bij het ecologisch onderzoek enkel gekeken naar de aanwezigheid van vleermuizen en hierdoor is er een grote kans dat er belangrijke soorten over het hoofd zijn gezien. Het is een oud bos met een goed ontwikkelde humusstructuur. Er is geen rekening gehouden met de aanwezigheid van uilen. Het bos heeft dezelfde potentie als andere bossen en parken in Beetsterzwaag. Cultuurhistorisch gezien heeft het bos een grote waarde omdat het deel uitmaakt van landgoed Van Lydens. De lanenstructuur is nog duidelijk aanwezig en het bos heeft de zelfde waarde als de andere bossen in Beetsterzwaag, die in het project "de groene parels aan een blauw snoer" opgeknapt worden.

Bij de aanleg worden enkele monumentale bomen gespaard, echter worden deze solitaire bomen in een woonwijk uit hun context gerukt. Verwacht wordt dat deze bomen later toch nog worden gekapt en de ecologische waarde van deze bomen in de nieuwe situatie flink afneemt.

De compensatielocatie is niet goed gekozen. Het ligt vlak aan de A7 waar een treintracé is gepland en op de plaats van de gemeentelijke hekkelberg. De kans is groot dat de hekkelbergingslocatie vervuild is met chemisch afval. De gekozen boscompensatie is een kwantitatieve oplossing die ecologisch, toeristisch en planologisch marginaal zijn en geen enkele compensatie zijn voor het te kappen bos.

Reactie: De verwijzing naar het onderzoek van Ureterp is inderdaad onjuist, dit wordt aangepast in de toelichting. Er is echter wel een ecologisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het voorontwerpbestemmingsplan Van Lyndenpark.

Wij hebben de inspraakreactie voorgelegd aan het ecologisch onderzoeksbureau Altenburg & Wymenga. Ten aanzien van kevers treden geen conflicten op met de natuurwetgeving. De enige soort in bosgebieden is Vliegend hert (zwaar beschermd) maar deze komt niet in het plangebied voor volgens de meest recente verspreidingsgegevens van Naturalis. Andere soorten insecten (waaronder veel keversoorten) kunnen wel door de beoogde herinrichting nadelen ondervinden. Deze overige soorten komen echter niet voor op de lijsten van de Flora- en faunawet, waardoor er ten aanzien van deze soorten geen conflicten met de Flora en faunawet ontstaan.

Ten behoeve van de mogelijke aanwezigheid van (bos)uilen in het plangebied, heeft Buro Elodea in samenwerking met Bureau De Kraanvogel een inventarisatie uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat er wel bosuilen in de omgeving aanwezig zijn, maar dat de afstand tussen het plangebied en de nestplaats van de uilen dusdanig groot is, dat er geen negatieve effecten van de nieuwbouw ten opzichte van de uilen te verwachten is. In de rapportage wordt over de uitvoering gewezen op de eis c.q. regeling dat alleen buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) boswerkzaamheden (bijv. kap) mogen worden uitgevoerd. De resultaten uit de rapportage zijn opgenomen in deze toelichting en zijn van belang voor de uitvoering van het plan.

De compensatieplannen die gemaakt zijn ten behoeve van het plan Van Lyndenpark zijn door de provincie goedgekeurd en zijn reeds uitgevoerd. In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor Van Lyndenpark staan deze plannen niet ter discussie.

9.2.2. F. Fransen-Eikema, Bommegeerde 73:

Indiener betreurt dat de vervanging van de openbare school pas in 2014 aan de orde komt nu de huidige waarde van deze school nog maar 130.000 euro bedraagt.

Reactie: Het bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van een school. Voor het realiseren van de plannen is de bouw van een school ook niet noodzakelijk. Plaatselijk Belang ondersteunt de huidige plannen. Een school maakt overigens geen deel uit van de plannen.

9.2.3. P.H.J. Logterberg, Van Lyndenlaan 14:

Het aantal verkeersbewegingen is boven het landelijke gemiddelde en daarom kan er niet gebouwd worden.

Reactie: In het onderzoek van de Grontmij wordt dit punt onderzocht en de Grontmij concludeert het volgende: "Eén van de belangrijkste vragen bij het onderzoek was of het extra verwachte verkeer nog wel op een veilige en adequate wijze kon worden afgewikkeld. De conclusie is dat dit kan. Het geplande nieuwe woongebied veroorzaakt lichte toename van het verkeer (circa 10%) in de Van Lyndenlaan."

===