



## RAADSVOORSTEL

---

<b>Raadsvergadering</b>	: 9 januari 2012
<b>Agendapunt</b>	: 6
<b>Onderwerp</b>	: Vaststellen bestemmingsplan "Beetsterzwaag - Herinvulling Vlaslaan e.o."
<b>Portefeuillehouder</b>	: Klaas de Boer

---

Beetsterzwaag, 6 december 2011

### Voorstel

1. De zienswijze van SRK namens de familie Blaakmeer (registratienummer 2011-18584) gedeeltelijk gegrond te verklaren;
2. De zienswijze van L.E. Talstra (registratienummer 2011-18182) ongegrond te verklaren;
3. De zienswijze van Plaatselijk Belang Beetsterzwaag - Olterterp (registratienummer 2011-19024) ongegrond te verklaren;
4. Het bestemmingsplan "Beetsterzwaag - Herinvulling Vlaslaan e.o." gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, conform het wijzigingsvoorstel in bijlage 3;
5. Het beeldkwaliteitsplan "Beetsterzwaag - Herinvulling Vlaslaan e.o." vast te stellen ter vervanging van het toetsingskader in de Welstandsnota voor dit gebied;
6. Van de vaststelling van een exploitatieplan af te zien.

### Inleiding

Het betreft hier de procedures die moeten worden doorlopen voor de nieuwbouwplannen op de plek van de seniorenwoningen aan de Vlaslaan in Beetsterzwaag. Het gaat om een herstructureringslocatie. De nieuwbouw wordt gepleegd door woningcorporatie Mooiland Vitalis. De openbare ruimte wordt ingericht door de gemeente.

### Beoogd effect en/of resultaat

De realisatie van de nieuwbouw en de herinrichting van de openbare ruimte wordt met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

### Argumenten

*1.1. Teneinde het activiteitencentrum te beperken tot de eerste bouwlaag, zal artikel 6 van het bestemmingsplan worden gewijzigd.*

De behandeling van de zienswijze is opgenomen in bijlage 2. Op basis hiervan achten wij de zienswijze van SRK gedeeltelijk gegrond. In artikel 6 wordt de bepaling opgenomen dat binnen de bestemming "Wonen – Woongebouw" een activiteitencentrum in de eerste bouwlaag is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding "Cultuur en ontspanning".

*2.1. De gemeente kan zich niet vinden in de zienswijze van L.E. Talstra.*

De behandeling van de zienswijze is opgenomen in bijlage 2. Op basis hiervan achten wij de zienswijze van L.E. Talstra ongegrond.

*3.1. De gemeente kan zich niet vinden in de zienswijze van Plaatselijk Belang Beetsterzwaag Olterterp.*

De behandeling van de zienswijze is opgenomen in bijlage 2. Op basis hiervan achten wij de zienswijze van Plaatselijk Belang Beetsterzwaag Olterterp ongegrond.

*4.1. Het bestemmingsplan is nodig om nieuwbouw op de plek van de seniorenwoningen aan de Vlaslaan in Beetsterzwaag te realiseren.*

De woningen zijn gedateerd. Mooiland Vitalis wil daarom nieuwbouw op deze plek realiseren.

**4.2. Er is voldoende maatschappelijk draagvlak voor het plan.**

Uit de ingekomen reacties zijn geen onoverkomenlijke bezwaren naar voren gekomen.

**4.3. Ingevolge het gegrond verklaren van een deel van de zienswijze van SRK, moet het bestemmingsplan op een onderdeel worden gewijzigd.**

Het voorstel hiertoe is in bijlage 3 opgenomen.

**5.1. De Welstandsnota is niet afgestemd op dit plan.**

De nieuwbouwplannen passen niet binnen het bestaande welstandsregime voor dit gebied.

**6.1. Het kostenverhaal is op een andere wijze verzekerd.**

De Wro bepaalt dat er gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een besluit wordt genomen om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. De gemeenteraad kan hiervan afzien indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit is het geval omdat we een samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten met Mooiland Vitalis.

**Kanttekeningen**

*Tegen de omgevingsvergunning is een zienswijze ingediend door SRK namens de familie Blaakmeer (registratienummer 2011-18582).*

De zienswijze tegen de omgevingsvergunning is gelijk aan de tegen het bestemmingsplan ingediende zienswijze. De behandeling daarvan is opgenomen in bijlage 2. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld beslist het college over de tegen de omgevingsvergunning ingediende zienswijze.

**Middelen**

De kosten van het vaststellen van het bestemmingsplan zit in de begroting.

**Evaluatie**

We zullen u in het gemeentelijk jaarverslag informeren over het vervolg van de bestemmingsplan procedure en de realisatie van het complex.

**Bijlagen**

1. Zienswijzen op het bestemmingsplan
2. Behandeling zienswijzen. Er zijn drie zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend. In bijlage 2 worden de zienswijzen per indiener omschreven en van een gemeentelijke reactie voorzien.
3. Voorstel tot wijziging van het bestemmingsplan  
*(Stukken reeds in bezit van raads- en commissieleden, teven te raadplegen op de website van de gemeente Opsterland, gemeenteraad)*

**Ter inzage gelegde stukken**

1. Bestemmingsplan "Beetsterzwaag – Herinvulling Vlaslaan e.o." met het bijbehorende Beeldkwaliteitsplan

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De secretaris,

De burgemeester,

Koen van Veen

Francisca Ravestein

**Afdeling** : Ontwikkeling  
**Behandelend ambtenaar** : Jan René van der Hoek  
**Telefoonnummer** : 0512-386 340  
**Emailadres** : JanRene.vander.Hoek@opsterland.nl

**raadsbesluit**

---

**Raadsvergadering** : 9 januari 2012  
**Agendapunt** : 6  
**Onderwerp** : Vaststellen bestemmingsplan "Beetsterzwaag - Herinvulling Vlaslaan e.o."

---

De raad van de Gemeente Opsterland,  
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 6 december 2011,

besluit:

1. De zienswijze van SRK namens de familie Blaakmeer (registratienummer 2011-18584) gedeeltelijk gegrond te verklaren;
2. De zienswijze van L.E. Talstra (registratienummer 2011-18182) ongegrond te verklaren;
3. De zienswijze van Plaatselijk Belang Beetsterzwaag - Olterterp (registratienummer 2011-19024) ongegrond te verklaren;
4. Het bestemmingsplan "Beetsterzwaag - Herinvulling Vlaslaan e.o." gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, conform het wijzigingsvoorstel in bijlage 3;
5. Het beeldkwaliteitsplan "Beetsterzwaag - Herinvulling Vlaslaan e.o." vast te stellen ter vervanging van het toetsingskader in de Welstandsnota voor dit gebied;
6. Van de vaststelling van een exploitatieplan af te zien.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 9 januari 2012.

De griffier,



Ieke Zwart

De voorzitter,



Francisca Ravestein

**Bijlage 1 Zienswijzen op het bestemmingsplan**

To: 0512381875

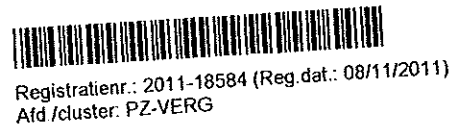
From: SRK

Fax:

at: 11-11-07-13:49 Doc: 209 Page: 001



Stichting Schaderagt  
 Bredewater 12 ■ Po:  
 Fax 079 342 79 90  
 ABN AMRO IBAN: NL  
 ING IBAN: NL78INGB  
 ING IBAN: NL12INGB



Aan de Gemeenteraad van Opsterland  
 Postbus 10.000  
 9244 ZP BEETSTERZWAAG

*tevens per fax: 0512-381 875*

Zoetermeer, 7 november 2011

Ons dossiernummer: 1359371 A.4 NMH  
 Doorkiesnummer: 079-330 36 94 (secretariaat)  
 Faxnummer: 079-330 39 60  
 E-mail: nmh@srk.nl  
 Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Beetsterzwaag – Herinvulling Vlaslaan

Geachte Raad,

Namens mijn cliënten, de familie Blaakmeer, wonende te Beetsterzwaag aan de Fockema Andraaclaan 11 (9244 AX), dien ik hierbij een zienswijze in betreffende het ontwerpbestemmingsplan Beetsterzwaag – Herinvulling Vlaslaan e.o.

Cliënten kunnen zich met het voorliggende bestemmingsplan niet verenigen. Wonend direct aan de overzijde van het plangebied, menen zij dat in onvoldoende mate rekening is gehouden met hun belangen en het omliggende gebied. In het hiernavolgende zal ik namens cliënten hun zienswijzen kenbaar maken.

#### *Activiteitencentrum*

In het zuidelijke appartementengebouw wordt een nieuw activiteitencentrum gerealiseerd. Hiervoor is op de plankaart een aanduiding 'cultuur en ontspanning' opgenomen. In de plantoelichting noch in de begrippenlijst wordt uitgelegd wat er onder een activiteitencentrum of de aanduiding 'cultuur en ontspanning' wordt verstaan en welke activiteiten een dergelijk centrum biedt. Voorts is onduidelijk welke doelgroepen hiervoor beoogd zijn. Dit is van belang omdat de ene activiteit – bijvoorbeeld een buurthuis voor jongeren uit het gehele dorp – tot meer geluidsoverlast en verkeersoverlast zal zorgen voor de omgeving dan indien het om een bingo-centrum voor ouderen uit het desbetreffende appartementencomplex gaat. Ook indien het nu om een activiteitencentrum voor ouderen zou gaan, zou het ontbreken van een duidelijke omschrijving in het bestemmingsplan ertoe kunnen leiden dat er in de toekomst een hele andere soort activiteit zou kunnen plaatsvinden gericht op een geheel andere doelgroep. Dit is in strijd met de rechtszekerheid.

#### *Parkeerplaatsen*

Het aantal parkeerplaatsen neemt toe, aldus de plantoelichting. Er zou een parkeerberekening zijn uitgevoerd en er zouden voor het plan in totaal 100 parkeerplaatsen nodig zijn, waarvan er 81 nieuw gerealiseerd worden. Er wordt echter niet duidelijk gemaakt hoe dit totaal aantal van 100 is vastgesteld. Dit dient inzichtelijk te worden gemaakt door middel van een onderzoek. Onduidelijk is welke norm is aangehouden voor welk type woning.

**RECHTSBIJSTAND**

Tevens wordt in het geheel niet ingegaan welke parkeernorm is aangehouden voor het activiteitencentrum. Ook dit is niet inzichtelijk gemaakt door middel van een onderzoek.

Het gehele plan omvat 73 woningen en een activiteitencentrum. Het aantal parkeerplaatsen voor het activiteitencentrum zal variëren per type activiteit en per doelgroep. Een totaal aantal van 100 parkeerplaatsen voor het gehele plan lijkt dan zeer onder de maat.

*Verkeersoverlast*

Cliënten geven aan dat de doorgaande weg over het binnenterrein van het plangebied tot een grotere verkeersoverlast zal leiden voor de Fockema Andreaelaan. Dit gezien het feit dat de school en kinderopvang die direct ten noorden van het plangebied liggen veel verkeersdrukke met zich meebrengen.

Cliënten geven aan dat de Fockema Andreaelaan in de huidige situatie al een drukke doorgaande weg is vanwege de school en kinderopvang. Vanwege de verkeersdrukke rijdt men immers stapvoets tijdens de openings- en sluitingstijden van de school. Nu er een nieuwe weg zal worden gerealiseerd zal de verkeersintensiteit op de Fockema Andreaelaan alleen maar toenemen.

De nieuwe weg heeft een aansluiting op de Fockema Andreaelaan die direct voor de woning van cliënten zal worden gerealiseerd. In de plantoelichting wordt vermeld dat geluidhinder niet verwacht wordt. Dit is echter een aanname, geen zekerheid. Zoals aangegeven verwachten cliënten een toename van de verkeersintensiteit op de Fockema Andreaelaan en nabij hun woning – zeker gezien het feit dat er 81 parkeerplaatsen nieuw gerealiseerd worden in het plangebied. Cliënten zijn van mening dat er om die reden een onderzoek dient plaats te vinden naar geluidhinder van het wegverkeer op de Fockema Andreaelaan.

Gelet op voornoemde gronden wil ik u namens cliënten verzoeken het voorliggende bestemmingsplan niet op deze wijze vast te stellen.

In afwachting van uw reactie, teken ik.

Met vriendelijke groet,  
SRK Rechtsbijstand

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'mevrouw mr. N.P. Aaen-Mackintosh', written over a horizontal line.

mevrouw mr. N.P. Aaen-Mackintosh



Registratienr.: 2011-18182 (Reg.dat.: 03/11/2011)  
Afd./cluster: O

Beetsterzwaag  
2 November 2011  
in e.o.

Geacht College,

Bij het voorontwerp Bestemmingsplan Beetsterzwaag-Herinvulling Vlaslaan e.o. heb ik de volgende kanttekeningen:

**-Stedebouwkundig plan:**

Er wordt in het stedebouwkundig plan niet aannemelijk gemaakt waarom het zuidelijke appartementengebouw uit 4 woonlagen zou moeten bestaan. Er wordt alleen melding gemaakt van het feit dat dit nodig is om een dienstencentrum te kunnen realiseren op de begane grond. Deze motivatie lijkt mij niet bij lange na niet voldoende.

Echter dit dienstencentrum kan ook gerealiseerd worden met slechts 3 woonlagen. Het verlies aan wooneenheden zou gecompenseerd kunnen worden door de gebouwen langs de Vlaslaan uit 4 woonlagen te laten bestaan.

Een gebouw met 4 woonlagen aan het zuidelijke plein voldoet niet aan Dorpskundige bouwnormen. Juist in Beetsterzwaag zouden we moeten werken met dorpskundige bouwnormen, ipv werken met Stedebouwkundige normen.

Een gebouw met 4 woonlagen is te "massaal" voor deze plek in Beetsterzwaag.

Ook een gebouw met 3 woonlagen zou een "goede" afronding kunnen vormen voor het plein, en doet meer recht aan Beetsterzwaag.

**-Verkeer/binnenstraat van het complex:**

Door bewoners van oa. De Fockema Andreaelaan is al op een voorlichtingsavond (9 juni j.l.) bezwaar gemaakt tegen de verkeersdruk die zal ontstaan op de Fockema Andreaelaan. Juist aan de straat is een lagere school en kinderopvang gevestigd.

Naar mijn mening is het beter om de ingang van de binnenstraat van het complex aan de Fockema Andreaelaan te laten vervallen. Het verkeer zou dan bv. via een nieuw te realiseren ingang via de Vlaslaan het complex kunnen bereiken. Men zou kunnen denken om een soort "keerlus" te realiseren. Dit biedt meerdere voordelen:

-De Vlaslaan is een weg die meer geschikt is voor ook het bewonersverkeer.

-De Fockema Andreaelaan zou hierdoor ontlast worden, hetgeen de veiligheid ten goede zou komen.

**-Appartementencomplex aan de zuidzijde:**

-aanvankelijk leek het erop dat genoemd appartementencomplex aan de westzijden niet van beglazing zou worden voorzien. Echter uit de laatste ontwerpen blijkt dat er nu wel degelijk beglazing zou worden aangebracht. Aangezien deze zijde van het appartementencomplex pal tegenover onze woning is gesitueerd, zou dit onze privacy erg nadelig beïnvloeden.

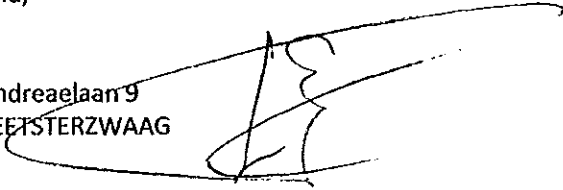
Conclusie:

Ik zou willen voorstellen:

- het zuidelijke gebouw uit 3 woonlagen te laten bestaan
- de ingang aan de kant van de Fockema Andreaelaan hoe dan te laten vervallen
- de beglazing in de westkant van genoemd complex te laten vervallen.

Hoogachtend,

L.E.Talstra  
Fockema Andreaelaan 9  
9244 AX BEETSTERZWAAG



d.d. 2 november 2011  
Beetskerkwaag





Registratienr.: 2011-19024 (Reg.dat.: 14/11/2011)  
Afd./cluster: O



## Vereniging voor Plaatselijk Belang Beetsterzwaag – Oltterp

Secretariaat: Mannie Oostra  
Achterwei 2, 9246 TL Oltterp  
secr@pb-beetsterzwaag-oltterp.nl



Aan het College van B&W  
van de gemeente Opsterland,  
Postbus 10.000,  
9244 ZP Beetsterzwaag.

Beetsterzwaag, 12 november 2011

betreft: Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Beetsterzwaag - herinvulling Vlaslaan e.o.

Geacht College,

Hoewel PB B-O het nog steeds toejuicht dat de plannen voor nieuwbouw op de lokatie Vitalis eindelijk dichterbij komen, hebben we bij het Ontwerp Bestemmingsplan Beetsterzwaag - Herinvulling Vlaslaan e.o. nog wel een aantal kanttekeningen:

- **Stedebouwkundig plan**

Zowel in het stedebouwkundige plan als in de reactie van de gemeente op onze zienswijze op het Voorontwerp wordt op geen enkele wijze aannemelijk gemaakt waarom het zuidelijke appartementengebouw uit 4 bouwlagen zou moeten bestaan, anders dan de bewering dat dit noodzakelijk is om het Dienstencentrum te kunnen faciliteren op de begane grond en dat hier al andere robuuste bebouwing aanwezig is.

Ook met 3 bouwlagen zou het Dienstencentrum hierin kunnen worden gehuisvest. Weliswaar met inlevering van een aantal appartementen, maar die kunnen weer worden teruggewonnen door een of beide gebouwen langs de Vlaslaan uit 4 bouwlagen te laten bestaan.

Reeds in 2008 is door PB en omwonenden gewezen op de onwenselijkheid van de 4-lagenbouw op de plek van het Dienstencentrum, maar de gemeente blijft deze berichten uit de samenleving negeren.

Ook de laatste weken hebben ons weer diverse berichten van inwoners bereikt die aangeven dat een gebouw van 4 bouwlagen op deze plek het dorpskarakter geweldig aandoet en.

De verschuiving van het betreffende gebouw in oostelijke richting met een paar meters, om aan de bezwaren van omwonenden tegemoet te komen, is slechts een cosmetische aanpassing die op geen enkele wijze werkelijk tegemoet komt aan de ingediende bezwaren.

Naar onze mening kan de gemeente Opsterland niet zomaar voorbijgaan aan de onvrede die het plan, zoals het nu wordt aangeboden, onder de inwoners oproept. PB hoopt dan ook dat de gemeente hiermee ernstig rekening zal houden bij de definitieve besluitvorming.

Ons voorstel blijft 3 bouwlagen aan het plein (de Bou) te verwezenlijken en 4 bouwlagen langs de Vlaslaan, met de volgende argumenten:

1. Een gebouw met 4 bouwlagen aan het zuidelijke plein (de Bou) mag dan volgens **STEDE**bouwkundige normen een mooie afronding betekenen hiervoor, het is ronduit



## Vereniging voor Plaatselijk Belang Beetsterzwaag – Olterterp

Secretariaat: Mannie Oostra  
Achterwei 2, 9246 TL Olterterp  
secr@pb-beetsterzwaag-olterterp.nl



een aanfluiting voor DORPSbouwkundige normen, waar we in Beetsterzwaag mee zouden moeten werken.

Beetsterzwaag is en blijft een dorp en geen stad en dat zal het ook nooit worden. Bovendien vormt ook een gebouw met 3 bouwlagen een goede afronding voor het plein.

2. Het is bepaald niet nodig dat de bebouwing vanaf de zuidzijde gezien een visueel eindpunt van de Vlaslaan vormt, omdat de Vlaslaan ter plaatse in feite pas begonnen is en nog veel verder doorloopt naar het noorden. Veeleer leveren 4 bouwlagen recht voor de aankomstroute een muur waar men op aanrijdt, die het dorpskarakter van de omgeving onderbreekt.
3. Het moge dan zo zijn dat aan het plein reeds meer robuuste bebouwing aanwezig is, maar deze is van totaal andere aard dan de nu geplande bebouwing, namelijk facilitair en geen bewoning.  
Het is in dorpen normaal dat (voormalige) boerderijen blijven staan, evenals kerken, wat hun architectuur ook moge zijn en dat deze gebouwen boven de omliggende wooneenheden uitsteken. De aanwezigheid van deze reeds lang bestaande gebouwen is dan ook absoluut geen excuus om daaromheen extreme hoogbouw voor woondoelinden te plannen en daarmee het dorps karakter geweld aan te doen, ook al zou het vigerende bestemmingsplan iets dergelijks toestaan.
4. Veeleer zou de (erg) robuuste groenstructuur langs de Vlaslaan aanleiding moeten zijn daarlangs gebouwen met 4 bouwlagen te situeren.  
Eventueel zou alleen het gebouw ten zuiden van de koop-appartementen langs de Vlaslaan in 4 bouwlagen kunnen worden uitgevoerd, om bij het gebouw ten noorden ervan met 3 bouwlagen alvast een aflopende lijn te creëren naar de gebouwen van de kinderopvang en de school.

- **verkeer (par. 3.2.3 GVVP)**

Volgens het GVVP is optimalisatie van de Vlaslaan gewenst met waarborgen van doorstroming en veiligheid voor fietsers en voetgangers. Verdere invulling wordt hiervoor in het GVVP niet gegeven.

PB B-O tekent hierbij aan:

1. dat er rekening mee moet worden gehouden dat de Vlaslaan in feite een verzamelweg is die het verkeer uit de noordzijde van het dorp richting Drachten v.v. moet kunnen verwerken. Het moet in de nieuwe situatie geen hindernis worden zoals de 2 huidige "sluisjes" dat nu zijn, zowel voor fietsers als voor gemotoriseerd verkeer.
2. dat het geschetste plein weliswaar door beplanting zal worden aangekleed, maar dat zou met de huidige situatie ook kunnen gebeuren. Met de verdergaande bezuinigingen is er geen enkele garantie dat geheel nieuwe beplanting afdoende kan worden onderhouden, zoals de huidige "beplanting" al duidelijk aantoonde.
3. dat het geschetste plein meer verhardings-oppervlakte vraagt dan nu in gebruik is en dat is in de strijd tegen verdroging een verkeerd signaal, ook al zou de gehele verharding met klinkerbestrating worden aangelegd. Het levert in ieder geval niet meer parkeerruimte op.
4. dat de snelheid op de Vlaslaan kan worden beperkt door het asfalt te vervangen door klinkerbestrating.



## Vereniging voor Plaatselijk Belang Beetsterzwaag – Olterterp

Secretariaat: Mannie Oostra  
Achterwei 2, 9246 TL Olterterp  
secr@pb-beetsterzwaag-olterterp.nl



- **Voorstellen PB B-O**  
Op basis van het hierboven geleverde commentaar op het Ontwerp stelt PB B-O voor:
  1. Het complex aan de zuidzijde (de Bou) slechts uit 3 bouwlagen te laten bestaan.
  2. In ieder geval het zuidelijkste complex met huur-eenheden langs de Viaslaan te verhogen van 3 naar 4 bouwlagen.
  3. Het parkeerterrein tussen het Dienstencentrum en de kerk te handhaven zoals het is, maar de beplanting daarvan eens goed aan te pakken en ook daadwerkelijk te onderhouden.
  4. Ten aanzien van de Viaslaan stellen we voor de financiën voor herinrichting van het plein te gebruiken voor het vervangen van het asfalt door klinkerbestrating en tevens de rijbaan zowel visueel als daadwerkelijk te versmallen.

Hoogachtend

1/b

Olaf Busch, voorzitter

**Bijlage 2 Behandeling zienswijzen**

## Bijlage 2 Behandeling zienswijzen

Er zijn drie zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend. Hieronder worden de zienswijzen per indiener omschreven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

### Zienswijze SRK namens de familie Blaakmeer

#### *Activiteitencentrum*

In het zuidelijke appartementengebouw wordt een nieuw activiteitencentrum gerealiseerd. Hiervoor is op de plankaart een aanduiding 'cultuur en ontspanning' opgenomen. In het bestemmingsplan wordt volgens de indieners van de zienswijze niet uitgelegd wat daaronder wordt verstaan en voor welke doelgroepen het is bedoeld. Daardoor is onzeker welke geluids- en verkeersoverlast in de toekomst kan worden verwacht. Dit is in strijd met de rechtszekerheid.

#### *Reactie gemeente:*

Welzijnorganisatie Timpaan vestigt een activiteitencentrum voor ouderen in het zuidelijke appartementengebouw. Timpaan en Mooiland Vitalis hebben hiervoor een huurcontract gesloten voor een periode van 10 jaar.

Ook op dit moment is er al een activiteitencentrum op de betreffende locatie aanwezig waar veel verenigingen gebruik van maken. Dit past binnen de bestemming die het heeft in het vigerende bestemmingsplan. Hierin heeft de locatie de bestemming "Bijzondere doeleinden". Dit betekent dat op deze locatie ook nu al diverse functies mogelijk zijn zoals sociaal-medische doeleinden en sociaal-culturele doeleinden. Dergelijke functies zijn op deze locatie vanuit het oogpunt van ruimtelijk ordening geschikt, maar zijn niet onder te verdelen naar doelgroepen dan wel leeftijdsgroepen. Diverse verenigingen moeten een plaats kunnen krijgen in het activiteitencentrum. De aanduiding "cultuur en ontspanning" maakt geen wezenlijk andere activiteiten mogelijk dan op grond van het huidige bestemmingsplan.

Wel is het zo dat de aanduiding "cultuur en ontspanning" zodanig op de plankaart is vermeld, dat de activiteiten in juridische zin in het gehele gebouw van vier bouwlagen mogelijk zou zijn. Dit wordt echter niet met de bestemming beoogd. In de regels van het bestemmingsplan zal daarom de beperking worden opgenomen dat de aanduiding "cultuur en ontspanning" uitsluitend mag plaats vinden in de eerste bouwlaag (begane grond). Op dit punt achten wij de zienswijze van belanghebbenden gegrond.

#### *Parkeerplaatsen*

In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat het aantal parkeerplaatsen toe neemt. Er zouden voor het plan in totaal 100 parkeerplaatsen nodig zijn. Er wordt echter niet duidelijk gemaakt hoe dit totaal aantal van 100 is vastgesteld. Men wil graag dat dit inzichtelijk wordt aan de hand van een onderzoek.

#### *Reactie gemeente:*

In de plantoelichting is een toelichting gegeven op het aantal aan te leggen parkeerplaatsen in het gebied. Mooiland Vitalis bouwt 73 woningen danwel appartementen. De parkeernorm is vastgesteld op basis van de CROW norm (landelijk norminstituut). Daarbij is het gebied aangemerkt als schil dan wel overloopgebied, met een categorieaanduiding matig stedelijk. Op grond van een daarbij behorende berekening, zijn voor het complex 100 parkeerplaatsen nodig.

Er worden daartoe 81 parkeerplaatsen door Mooiland Vitalis aangelegd op haar grondgebied. 19 parkeerplaatsen (zijnde de helft) van de langsparkeerstroken in het openbaar gebied worden toegerekend aan de woningen van Mooiland Vitalis. De toename van het aantal parkeerplaatsen wordt daarmee voldoende geacht.

De gebruikers van het activiteitencentrum worden geacht te parkeren op het (nieuwe) plein / parkeerterrein tussen activiteitencentrum, dorps huis en kerk. Daar is nu ook een parkeerterrein met 53 parkeerplaatsen. De parkeercapaciteit wordt in de nieuwe situatie met minimaal 20% vergroot ten opzichte van het huidige parkeerterrein (minimaal 64 parkeerplaatsen). Er is rekening gehouden met het gebruik van de parkeerplaats voor diverse doeleinden: activiteitencentrum, dorps huis, kerk en sportvelden. Aangezien het gebruik veelal op verschillende tijdstippen plaats vindt, zal het slechts sporadisch voorkomen dat alle parkeerplaatsen bezet zijn. Daar komt bij dat de voetbalclub over eigen parkeerplaatsen beschikt.

De totale parkeerruimte in het gebied is dan ook ruim voldoende. Op dit punt achten wij de zienswijze ongegrond.

*Verkeersdruk Fockema Andreaelaan*

Belanghebbenden geven aan dat de doorgaande weg over het binnenterrein van het plangebied tot een grotere verkeersoverlast zal leiden voor de Fockema Andreaelaan dan nu het geval is. Dit gezien het feit dat de school en kinderopvang die direct ten noorden van het plangebied liggen, veel verkeersdruk met zich meebrengen. In de plandoelichting is aangegeven dat er geen geluidhinder wordt verwacht, maar naar de mening van belanghebbenden zou er een onderzoek moeten plaats vinden naar de geluidhinder van het wegverkeer op de Fockema Andreaelaan.

*Reactie gemeente:*

De kinderopvang en de school zullen geen extra verkeer aantrekken als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan. Het verkeer dat deze voorzieningen met zich meebrengen, verandert dus niet qua omvang. In de huidige situatie wordt het verkeer afgewikkeld via de Vlaslaan en de Fockema Andreaelaan. Het nieuwe bestemmingsplan zal daarin geen noemenswaardige verandering in brengen. Hoewel in het nieuwe bestemmingsplan een bestemming "Verkeer en verblijf" is opgenomen in het centrale deel van het plangebied, zal met deze bestemming geen zodanige route voor verkeer worden gecreëerd dat daarmee een belangrijke toename van het verkeer op de Fockema Andreaelaan ontstaat.

Overigens zal het binnenterrein voornamelijk worden gebruikt door de bewoners van de gebouwen in het nieuwe plangebied. Het terrein wordt aan de noordkant op de Vlaslaan en aan de zuidkant op de Fockema Andreaelaan ontsloten. Het zijn geen zijwegen, maar inritten naar het binnenterrein. Ze worden ook als zodanig vormgegeven. Het gaat daarbij om een beperkt aantal verkeersbewegingen verdeeld over twee punten. Veiligheidseisen (met name brandweer) maken dat het binnenterrein minimaal naar twee kanten ontsloten is. De inrit zal hoofdzakelijk gebruikt worden vanaf en naar het zuiden, richting Hoofdstraat.

In de toelichting van het bestemmingsplan is verder het volgende beschreven. De Wet geluidhinder bepaalt dat iedere weg een zone kent, waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden gedaan. Deze verplichting geldt niet voor wegen en woonstraten waar een maximumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur. De wegen in en rond het plangebied kenmerken zich als erftoegangswegen. Hierop geldt een maximum snelheid van 30 kilometer per uur. De wegen zijn dus niet zoneplichtig en daarom hoeft er geen geluidsonderzoek te worden gedaan.

Bovendien zijn ook wegen waarop de verkeersintensiteit dermate laag is dat de grens voor 48 dB op minder dan 10 meter uit de dichtst zijnde rijstrook ligt, niet zoneplichtig. Ook dit geldt voor de wegen in en rond het plangebied. Het nieuwe bestemmingsplan zal hierin geen belangrijke verandering brengen. Wij achten de zienswijze ook op dit onderdeel ongegrond.

Zienswijze L.E. Talstra

*Vier woonlagen zuidelijk appartementengebouw*

Volgens belanghebbende wordt in het stedenbouwkundig plan niet aannemelijk gemaakt waarom het zuidelijke appartementengebouw uit vier bouwlagen zou moeten bestaan. Een gebouw van die omvang vindt men te massaal voor deze plek in Beetsterzwaag

*Reactie gemeente:*

In het plangebied zullen meerdere appartementengebouwen worden gerealiseerd. De gebouwen bestaan deels uit drie bouwlagen en het zuidelijke appartementengebouw bestaat uit vier bouwlagen. Gekeken naar de omgeving ter plaatse past een gebouw met vier bouwlagen juist op deze plek aan het plein omdat daar meer bebouwing van een steviger allure staat. Het openbaar gebied is door het plein ruim van opzet en verdraagt daarom een groter gebouw. De nadere geleiding van het gebouw draagt hier nog verder aan bij. Wij achten de zienswijze op dit onderdeel ongegrond.

*Verkeersdruk Fockema Andreaelaan*

Evenals de familie Blaakmeer, is L.E. Talstra van mening dat er een verkeersdruk zal ontstaan op de Fockema Andreaelaan als gevolg van de inrichting van het binnenterrein in het nieuwe plangebied.

*Reactie gemeente:*

Hiervoor verwijzen wij naar de gemeentelijke reactie op dit onderwerp bij de behandeling van de zienswijze van de familie Blaakmeer. Wij achten de zienswijze op dit onderdeel ongegrond.

*Beglazing zuidelijk gelegen appartementencomplex*

Belanghebbende stelt dat door de beglazing aan de westzijde van dit complex zijn privacy erg nadelig wordt beïnvloed.

*Reactie gemeente:*

Een bestemmingsplan bevat geen voorschriften die de beglazing van een pand regelt. Dit onderdeel van de zienswijze wordt daarom buiten behandeling gelaten.

Zienswijze Plaatselijk Belang Beetsterzwaag – Olterterp*Aantal bouwlagen*

Plaatselijk Belang meent dat op geen enkele wijze aannemelijk is gemaakt waarom het zuidelijke appartementengebouw uit vier bouwlagen zou moeten bestaan, anders dan dat dit noodzakelijk is om het dienstencentrum te kunnen faciliteren. Men is bang dat een aantasting van het dorpse karakter zal plaats vinden. Plaatselijk Belang stelt voor het bouwplan terug te brengen naar drie bouwlagen en de gebouwen langs de Vlaslaan te verhogen tot vier bouwlagen.

*Reactie gemeente:*

Evenals bij de zienswijze van L.E. Talstra menen wij het volgende. In het plangebied zullen meerdere appartementengebouwen worden gerealiseerd. De gebouwen bestaan deels uit drie bouwlagen en het zuidelijke appartementengebouw bestaat uit vier bouwlagen. Gekeken naar de omgeving ter plaatse past een gebouw met vier bouwlagen juist op deze plek aan het plein omdat daar meer bebouwing van een steviger allure staat. Het openbaar gebied is door het plein ruim van opzet en verdraagt daarom een groter gebouw. De nadere geleding van het gebouw draagt hier nog verder aan bij.

Voorts bestaan de oostelijke appartementengebouwen uit maximaal drie bouwlagen en kunnen deze worden gerelateerd aan de robuuste groenstructuur van de laanbeplanting van de Vlaslaan. Juist door hier voor een lagere bebouwing te kiezen, loopt de bouwhoogte geleidelijker af naar de bebouwing aan de noordkant van het plangebied waar de school en kinderopvang zijn gevestigd. Een wijziging in de bouwhoogtes van het zuidelijke appartementengebouw en de oostelijke gebouwen vinden wij daarom niet gewenst. De zienswijze achten wij op dit onderdeel ongegrond.

*Verkeer en inrichting plein*

Plaatselijk Belang merkt op dat de Vlaslaan ter hoogte van het plein in de nieuwe situatie geen hindernis moet worden zoals dat in de huidige situatie is. Voorts vreest men dat de beplanting niet voldoende zou kunnen worden onderhouden. Ook vindt men een uitbreiding van het verhard oppervlak een verkeerd signaal tegen verdroging en het levert niet meer parkeerruimte op. Tot slot merkt men op dat de snelheid kan worden beperkt door het asfalt op de Vlaslaan te vervangen door klinkers.

*Reactie gemeente*

Het plein valt voor een groot deel buiten de juridisch-planologische werkingssfeer van het nieuwe bestemmingsplan. Het plein is voor het grootste deel vastgelegd in het bestemmingsplan "Beetsterzwaag Kom". Wel is het noordoostelijk deel opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan en is de herinrichting van het plein gekoppeld aan de inrichting van het nieuwe plangebied. Het grootste deel van de opmerkingen van Plaatselijk Belang heeft op dit punt echter betrekking op de uitvoering van werkzaamheden en niet op de verkeersbestemming op zich. Deze opmerkingen vallen dan ook buiten de behandeling van het bestemmingsplan. Wel willen wij aangeven dat het verkeer zich na de herinrichting goed over de Vlaslaan kan afwickelen. De twee huidige sluisjes verdwijnen. Het plein tussen dorps huis, kerk en de nieuwbouw wordt ingericht volgens de principes van Shared Space. Alle verkeersdeelnemers kunnen zich op basis van gelijkwaardigheid en zonder (veel) formele verkeersregels met aangepaste snelheid over het plein bewegen. Dit betekent dat het volledig op één niveau in klinkerbestrating uitgevoerde plein naast parkeren ook voor andere activiteiten geschikt is. De aansluitende weggedelen van de Vlaslaan blijven in principe hun huidige asfaltverharding houden. Ten aanzien van de opmerking over de uitbreiding van het verhard oppervlak het volgende. Het Wetterskip is akkoord met het bestemmingsplan en ook met de nieuwe inrichting van het gebied.

De parkeercapaciteit wordt in de nieuwe situatie met minimaal 20% vergroot ten opzichte van het huidige parkeerterrein (minimaal 64 parkeerplaatsen).  
Wij achten de zienswijze op dit punt ongegrond.



**Bijlage 3 Wijziging bestemmingsplan**

### **Bijlage 3 Wijziging bestemmingsplan**

Teneinde het activiteitencentrum te beperken tot de eerste bouwlaag, zal artikel 6 van het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Hierin wordt de bepaling opgenomen dat binnen de bestemming "Wonen – Woongebouw" een activiteitencentrum *in de eerste bouwlaag* is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding "Cultuur en ontspanning".