

**Bestemmingsplan  
Beetsterzwaag - Herinvulling  
Vlaslaan e.o.**

**BESTEMMINGSPLAN BEETSTERZWAAG -  
HERINVULLING VLASLAAN E.O.**

**CODE 115502 / 09-01-12**

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding en doel	1
1. 2. Leeswijzer	2
<b>2. HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>3</b>
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>6</b>
3. 1. Provinciaal beleid	6
3. 2. Gemeentelijk beleid	7
3. 3. Conclusie	12
<b>4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>13</b>
4. 1. Geluidhinder	13
4. 2. Milieuhinder van bedrijvigheid	13
4. 3. Bodem	14
4. 4. Water	14
4. 5. Ecologie	16
4. 6. Archeologie	17
4. 7. Externe veiligheid	18
4. 8. Luchtkwaliteit	19
4. 9. Kabels en leidingen	19
<b>5. UITGANGSPUNTEN</b>	<b>20</b>
5. 1. Stedenbouwkundig plan	20
5. 2. Ruimtelijke inpassing	23
5. 3. Functionele structuur	24
<b>6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>	<b>26</b>
6. 1. Het juridische systeem	26
6. 2. De bestemmingen	26
<b>7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>	<b>30</b>
<b>8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>31</b>
8. 1. Financiële haalbaarheid	31
8. 2. Grondexploitatie	31
<b>9. OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>32</b>
9. 1. Overleg	32
9. 2. Inspraak	35

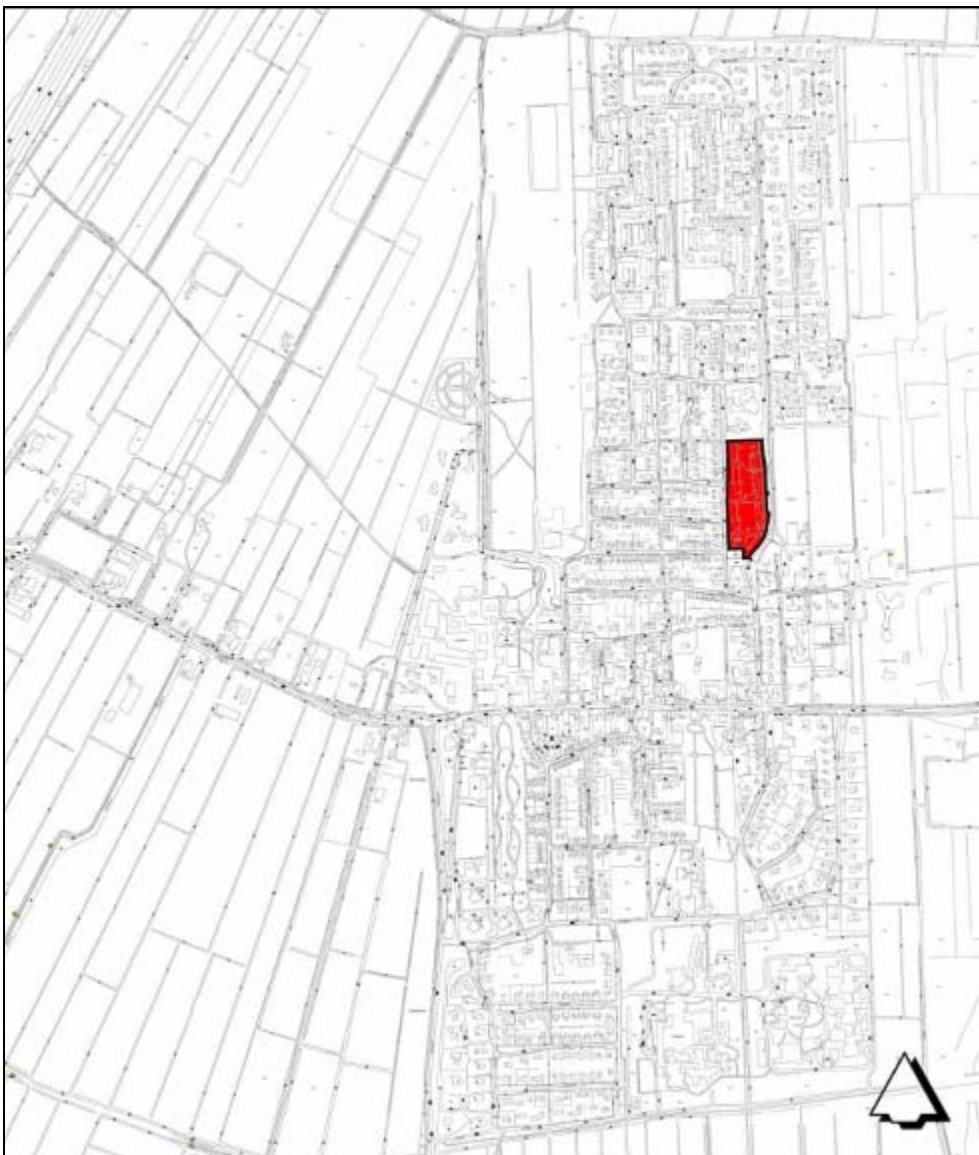
## **BIJLAGEN**

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| <b><u>Bijlage 1</u></b> | <b>Toetsing natuurbeschermingswet</b>                                  |
| <b><u>Bijlage 2</u></b> | <b>Bureauonderzoek en karterend veldonderzoek</b>                      |
| <b><u>Bijlage 3</u></b> | <b>Beeldkwaliteitplan “Beetsterzwaag - Herinvulling Vlaslaan e.o.”</b> |
| <b><u>Bijlage 4</u></b> | <b>Overlegreacties</b>   |
| <b><u>Bijlage 5</u></b> | <b>Antwoordnota Inspraak</b>   |
| <b><u>Bijlage 6</u></b> | <b>Vaststellingsbesluit</b>  |

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding en doel

In Beetsterzwaag ligt, ten noorden van de Hoofdstraat, een gebied waar woningen van woningcorporatie Mooiland Vitalis staan. Deze organisatie heeft, in overleg met de gemeente Opsterland, een plan ontwikkeld voor vernieuwing van het gebied. Het is de bedoeling om in het plangebied (zie figuur 1) nieuwe grondgebonden woningen, appartementen en een activiteitencentrum voor ouderen te realiseren.



*Figuur 1. Ligging en begrenzing plangebied*

### *Geldende planologische regeling*

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied is *Beetsterzwaag - Kom*. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 4 februari 2000 en door de provincie Fryslân goedgekeurd op 6 juli 2001. In dat bestemmingsplan is sprake van een gedetailleerdere plansystematiek. Voor het plangebied gelden de bestemmingen *Woondoeleinden klasse B* (met de aanduidingen *bouwklasse I en II*), *Bijzondere doeleinden* (met de aanduiding *maximum bouwhoogte 5 meter*) en *Doeleinden voor verkeer en verblijf*. Het plangebied ligt binnen een gebied waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt.

De geplande vernieuwing van het gebied past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan en kan ook niet binnen de genoemde wijzigingsbevoegdheid worden gerealiseerd. Dit bestemmingsplan heeft daarom tot doel een juridisch-planologische regeling te geven, die de basis vormt voor de realisatie van de nieuwbouw in het plangebied.

## **1. 2. Leeswijzer**

De plantoelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied. De huidige situatie is de basis voor de verdere uitwerking van de plannen. Hoofdstuk 3 beschrijft het relevante beleidskader voor het bestemmingsplan. De beleidstukken onderbouwen de mogelijkheid van herontwikkeling van de locatie. Hoofdstuk 4 behandelt de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Deze aspecten kunnen nadere uitgangspunten voor het bestemmingsplan en de ontwikkeling in het plangebied geven. In hoofdstuk 5 worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan beschreven, waarbij wordt ingegaan op de nieuwe ontwikkeling. De uitgangspunten vanuit de huidige situatie, het geldende beleid en de milieu- en omgevingsaspecten worden hierin meegenomen. Hoofdstuk 6 beschrijft de juridische planbeschrijving. Daarbij wordt toegelicht hoe de uitgangspunten zijn verwoord in de juridische regeling in dit bestemmingsplan. De hoofdstukken 6 en 7 geven tot slot inzicht in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

## 2. HUIDIGE SITUATIE

De huidige situatie is de basis voor de verdere uitwerking van de plannen in het plangebied. Daarbij gaat het niet alleen om het plangebied zelf, maar ook om de omgeving. Het nieuwe plan moet immers op een goede manier in de omgeving ingepast worden. In dit hoofdstuk wordt daarom de huidige situatie van het plangebied beschreven.

### Begrenzing en omgeving

In de huidige situatie wordt het plangebied aan de oostzijde begrensd door de Vlaslaan en daaraan liggende sportvelden. Aan de noordzijde vormt het pad De Delte de grens, direct ten noorden daarvan staat de basisschool De Paedwiizer. Aan de westzijde is de Fockema Andreaelaan de grens. Langs deze straat staan woonhuizen. De zuidelijke grens wordt gevormd door het parkeerterrein. Dit parkeerterrein grenst aan de zuidzijde aan het parkeerterrein bij de kerk en het perceel van het zalencentrum De Buorskip.

### *Bebouwing*

Zoals aangegeven zijn aan de noord- en zuidzijde van het plangebied maatschappelijke voorzieningen aanwezig. De architectuur en afmetingen van de gebouwen zijn vanuit de functie bepaald. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit één bouwlaag met een (flauwe) kap of een plat dak. Het zalencentrum de Buorskip wijkt hier vanaf, deze is gerealiseerd in een historische kop-rompboerderij.

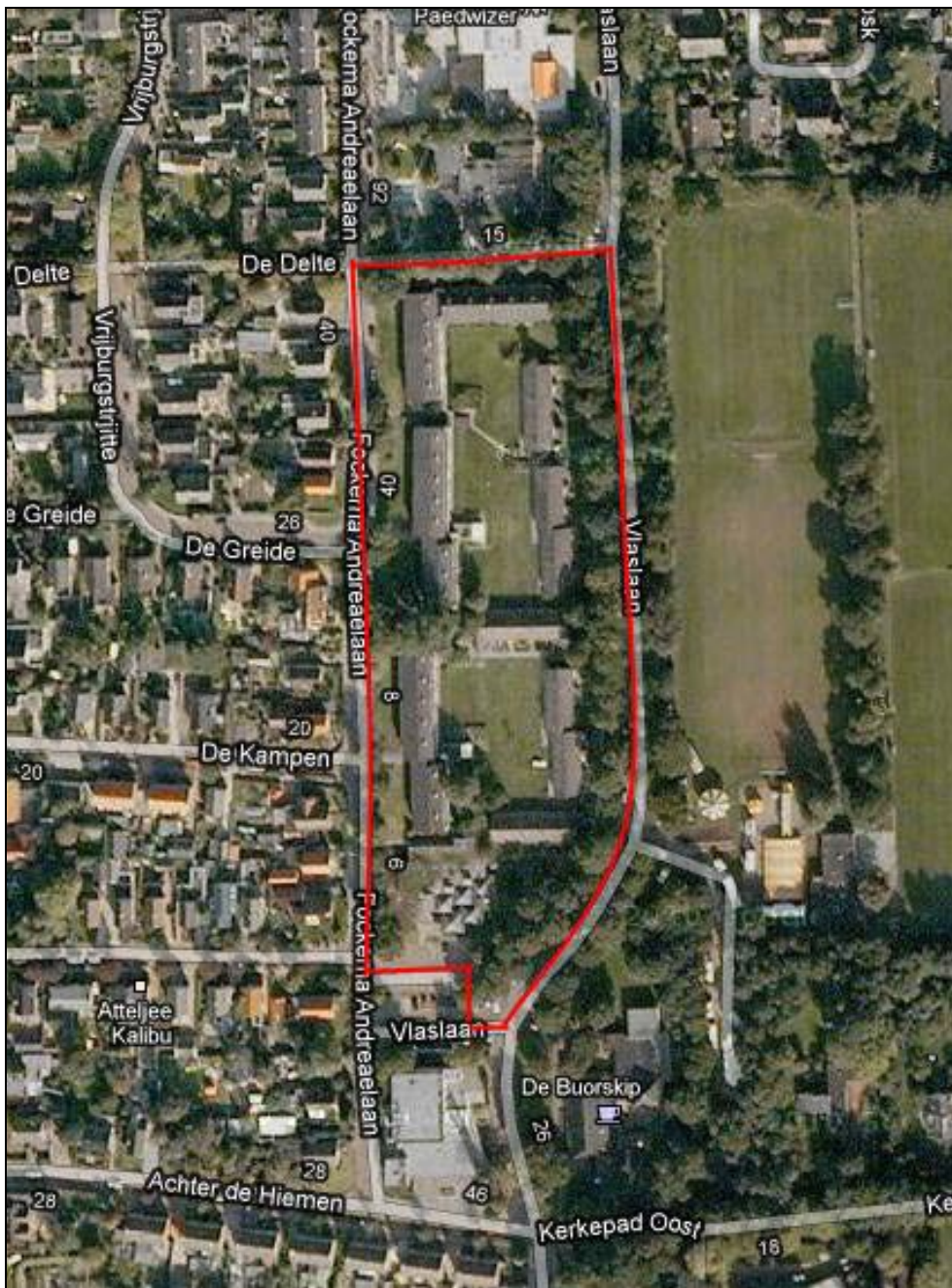
De woningen langs de Fockema Andreaelaan zijn eengezinswoningen; vrijstaand of geschakeld. De meeste hiervan bestaan uit één bouwlaag met een kap. Een enkele woning is hoger, tot anderhalve bouwlaag met een kap.

### Ruimtelijke structuur plangebied

Het plangebied is op dit moment herkenbaar als een aparte eenheid binnen de langgerekte verkavelingsopzet van Beetsterzwaag. Dit wordt benadrukt door de eenduidige architectuur en afwijkende verkavelingsopzet, ten opzichte van de rest van het dorp. De ruimtelijke scheiding met de omgeving wordt, naast de aanwezige wegenstructuur, extra benadrukt door het groen langs de Vlaslaan.

### *Bebouwing*

In het plangebied staan op dit moment (76) seniorenwoningen, gebouwd in de periode 1970 / 1971. Aan de west- en noordzijde zijn dit boven- en benedenwoningen (duplexwoningen) met een kap (tweelagen galerijtype). Aan de oost- en zuidzijde zijn dit kleine rijwoningen met één laag met een kap.



Figuur 2. Situatie plangebied

Langs de lange zijden van het plangebied zijn de woningen met de voorgevel naar de straatzijde georiënteerd. De woningen die hier dwars op staan hebben zowel een oriëntatie naar de straat als naar het groene middenterrein tussen de woningen (meerzijdig georiënteerd).



*Openbare ruimte*

Het groene middenterrein bestaat als het ware uit twee hoven en is alleen toegankelijk voor de direct omwonenden. Opvallend is dat dit middenterrein hoger ligt dan het gebied rond de Vlaslaan, dit is herkenbaar door het oplopen van De Delte vanaf de aansluiting op de Vlaslaan en door de trappen (2 treden, ongeveer 40 cm) in het middenterrein.

Het grootste deel van de woningen heeft geen privétuin, enkele kleinere rijwoningen hebben een achtertuintje. De Vlaslaan wordt aan beide zijden omgeven door een laanbeplanting.

De ontsluiting van het gebied vindt plaats via de eerder genoemde wegen, waarvan de Vlaslaan direct aansluit op de Hoofdstraat. Met uitzondering van de Vlaslaan (asfalt) en De Delte (stoeptegels) zijn de woonstraten uitgevoerd in een klinkerverharding, de maximum toegestane snelheid is op alle wegen 30 km/uur. Parkeren voor de bewoners vindt plaats langs de Vlaslaan en de Fockema Andreaelaan.

### 3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden het provinciaal en gemeentelijk beleid toegelicht. Rijksbeleid is niet opgenomen, omdat dit geen direct raakvlak heeft met de ontwikkelingen in het plangebied. Dit heeft te maken met de aard en schaal van de ontwikkelingen.

#### 3. 1. Provinciaal beleid

##### 3.1.1. Streekplan Fryslân 2007

In het *Streekplan Fryslân 2007* wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. In het Streekplan wordt ingezet op een beperking van het toekomstige ruimtebeslag van wonen. De vraag naar nieuwe woningen wordt zo veel mogelijk eerst in het bestaande bebouwde gebied van kernen opgevangen. Voor regionale centra en kleine kernen wordt gestreefd naar een netto woningtoename van 40% in bestaand bebouwd gebied. Gemeenten wordt gevraagd de herstructureringsopgave te bekijken in relatie tot de totale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave.

Beetsterzwaag is in het Streekplan aangewezen als *overige kern* en ligt in het *bundelingsgebied van Drachten*. Bij dit soort kernen gaat het in eerste instantie om de opvang van de plaatselijke woonbehoefte. Daarbij wordt ingezet op de ontwikkeling van specifieke woonkwaliteiten, aanvullend op het woningaanbod in Drachten.

De gewenste ontwikkeling in het plangebied is een vorm die uitstekend past in de bestaande structuur van Beetsterzwaag. Bovendien voegt het niet alleen woningen toe, maar wordt ook een specifieke kwaliteit toegevoegd aan het bundelingsgebied van Drachten.

##### *Streekplan en de Wet ruimtelijke ordening (Wro)*

Het streekplan past als structuurvisie binnen de nieuwe Wro. Het Streekplan heeft op zichzelf geen rechtstreeks bindende werking voor de doorwerking in gemeentelijk ruimtelijk beleid, zoals bestemmingsplannen. Voor die doorwerking kent de nieuwe Wro een speciale 'gereedskapskist' aan instrumenten en bevoegdheden, die de huidige goedkeuring onder de 'oude' WRO vervangen.

##### 3.1.1. Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan

Op 15 maart 2006 hebben Provinciale Staten het nieuwe PVVP 2006 vastgesteld. Onder het motto 'Fryslân Feilich Foarút' werkt de provincie aan de bereikbaarheid, mobiliteit en veiligheid van Friesland. Het plan bouwt voort op de ambitie om de infrastructuur in Fryslân te versterken. 'Duurzaam veilig' en het terugdringen van de mobiliteit staan in het plan voorop. Uiteindelijk moet een duurzaam verkeers- en vervoerssysteem gerealiseerd worden.

Het systeem voldoet aan de verplaatsingsbehoefte van inwoners en bezoekers van Friesland en aan de behoefte om goederen te transporteren. Daarnaast draagt het bij aan de versterking van de Friese economie.

In het nieuwe PVVP wordt ingestoken op het verder terugdringen van negatieve gevolgen voor natuur, landschap, mens en milieu. Voor het wegennet wordt het beleid van Duurzaam Veilig aangehangen. Duurzaam Veilig is de 'kapstok' voor de bestrijding van verkeersonveiligheid en verbetering van de bereikbaarheid. Het beleid van Duurzaam Veilig is voor de provincie Fryslân aanleiding geweest haar wegennet in 1999 te categoriseren in stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. Hiermee zijn de functies benoemd die elke provinciale weg in het netwerk moet vervullen. Met de categorisering wordt een ideaalbeeld nagestreefd, waarnaar de komende decennia toegewerkt wordt om een Duurzaam Veilige opbouw van het wegennet te bereiken.

In het plangebied liggen alleen erftoegangswegen. Het beleid van het PVVP heeft geen directe werking op de infrastructuur in het plangebied. Het aantal parkeerplaatsen in het plangebied neemt toe. Bij de eventuele herinrichting van de infrastructuur wordt rekening gehouden met het beleid van het PVVP.

### **3. 2. Gemeentelijk beleid**

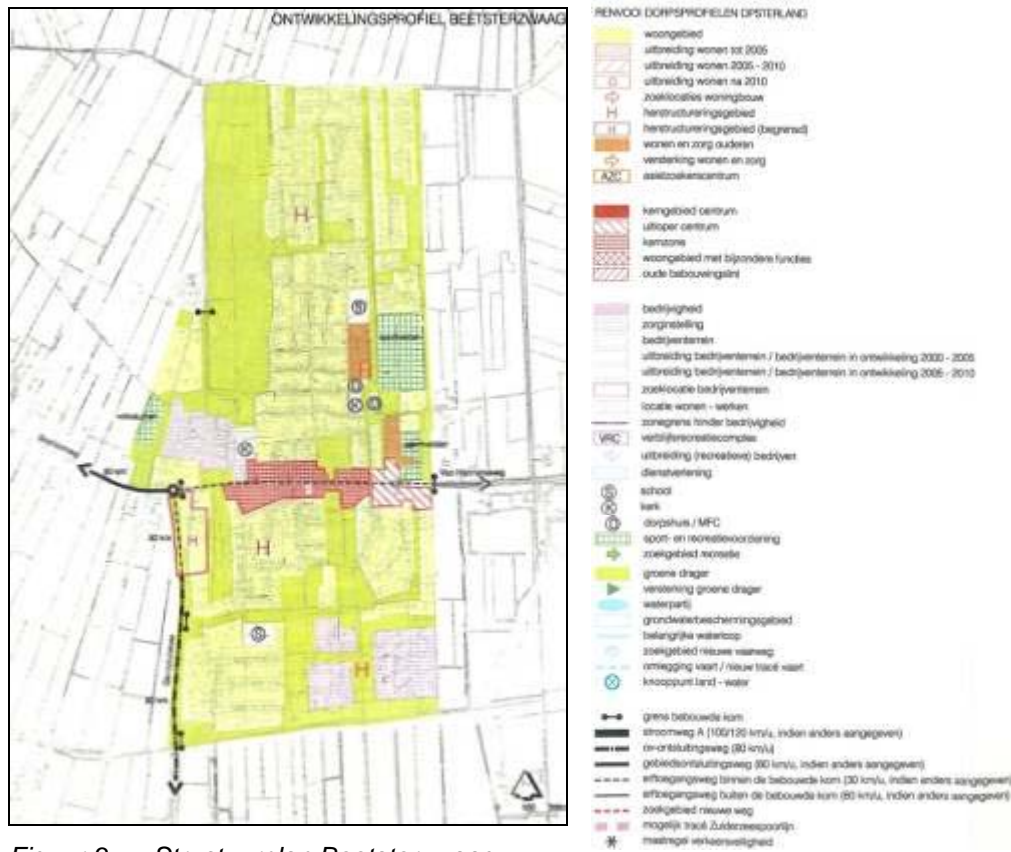
#### **3.2.1. Structuurplan Opsterland 2000-2010; Opsterland in beeld**

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 het Structuurplan zijn naast een beschrijving van algemene gewenste ontwikkelingen voor de gemeente, ook ontwikkelingsprofielen voor de dorpen opgesteld. Het ontwikkelingsprofiel voor Beetsterzwaag uit het Structuurplan is weergegeven in figuur 3.

Het ontwikkelingsprofiel voor Beetsterzwaag is gericht op de versterking van de woonkwaliteit in de A7-zone, binnen de dorpscontour. Daarbij wordt in eerste instantie gedacht aan herstructurering en revitalisering van buurten. Ook wordt ingezet op een uitbreiding van het kwaliteitswonen voor ouderen en een uitbreiding met 60 woningen.

Deze uitbreiding van het aantal woningen vindt volgens het structuurplan alleen plaats in herstructurering- en invullocaties in het dorp. De nieuwbouw moet vooral gericht zijn op oudere doelgroepen.



Figuur 3. Structuurplan Beetsterzwaag

Het plangebied ligt in het ontwikkelingsprofiel Beetsterzwaag in het gebied aangeduid met *Wonen en zorg ouderen*. In dit gebied wordt dus voornamelijk ingezet op een kwaliteitsverbetering voor wonen voor ouderen en de combinatie woon-zorg.

De in het plangebied gewenste ontwikkeling betreft sloop van bestaande woningen en (vervangende) nieuwbouw van grondgebonden woningen en appartementen. Bij het ruimtelijke beeld van het plan wordt een unieke nieuwe kwaliteit in de omgeving gerealiseerd.

### 3.2.2. Woonplan Opsterland

Het *Woonplan gemeente Opsterland* is door de raad vastgesteld op 6 mei 2002. Het Woonplan is opgesteld in samenwerking met een aantal corporaties en behelst een visie op de ontwikkeling van de gehele woningvoorraad. 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 aan de uitbreidingsmogelijkheden in de kernen van de gemeente.

Over de kwaliteit van de bestaande woonbuurten wordt opgemerkt dat een deel ervan op een hoger kwaliteitsniveau gebracht moet worden om aan de toekomstige wooneisen te kunnen voldoen. Het gaat dan vooral om kwaliteit in de zin van de samenstelling van het woningbestand (woningtypen, verhouding huur - koop), de woontechnische kwaliteit van de woningen en de (ruimtelijke) kwaliteit van de woonomgeving.

#### 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.

Deze evaluatie heeft geresulteerd in de notitie "Woningbouwprogramma 2000-2010, evaluatie en vooruitblik" en de aanvullende notitie "Woningbouwprogramma 2000-2015, nadere prioriteitenstelling en projecten". In de aanvullende notitie is per dorp een woningbouwprogramma voor de periode 2005-2015 opgenomen.

Op 8 januari 2007 is de gemeenteraad voorlopig akkoord gegaan met de documenten "Woningbouwprogramma 2000-2010, evaluatie en vooruitblik" en "Woningbouwprogramma 2000-2015, nadere prioriteitenstelling en projecten". Op basis van de besluitvorming door de raad heeft er overleg plaatsgevonden met de provincie Fryslân over te maken woningbouwafspraken. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in woningbouwafspraken tussen de provincie en zes A7-regio gemeenten (Smallingerland, Opsterland, Sneek, Heerenveen, Skarsterlân en Wymbritseradiel) voor de periode 2008-2016. Deze afspraken zijn neergelegd in een brief van de provincie van 9 april 2009. Op basis van de afspraken is er een nieuw gemeentelijk woningbouwprogramma opgesteld voor de periode 2008-2016. Voor Beetsterzwaag wordt in dat woningbouwprogramma uitgegaan van een ambitie van een netto toename van het aantal woningen van 100. Voor de locatie van Mooiland Vitalis aan de Vlaslaan wordt in het woningbouwprogramma uitgegaan van de sloop van 76 woningen en vervangende nieuwbouw van eveneens 76 woningen.

#### 3.2.3. Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2010

De gemeente heeft in 2009 een nieuw Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) op laten stellen. Hierin staan de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente. Dit GVVP geeft daarbij een meer gedetailleerde invulling aan het PVVP van 2006.

Het GVVP geeft beleiduitgangspunten voor gemotoriseerd verkeer.

De Vlaslaan is aangewezen als een 'verzamelweg' waar knelpunten voorkomen. Geconstateerd wordt dat de inrichting van de Vlaslaan redelijk aansluit bij de inrichtingseisen van een verzamelweg (erftoegangsweg A, binnen de bebouwde kom). Binnen het bestaande profiel is een optimalisatie gewenst. Doorstroming, maar ook veiligheid voor fietsers en voetgangers moet gewaarborgd worden. Daarnaast geeft het GVVP beleidsuitgangspunten voor parkeren in woonwijken en nieuwbouwwijken.

De parkeernormen moeten meegenomen worden in planvorming. Bij herstructureringsgebieden moet gezocht worden naar een acceptabele oplossing, omdat de ruimte bij dit soort gebieden vaak beperkt is.

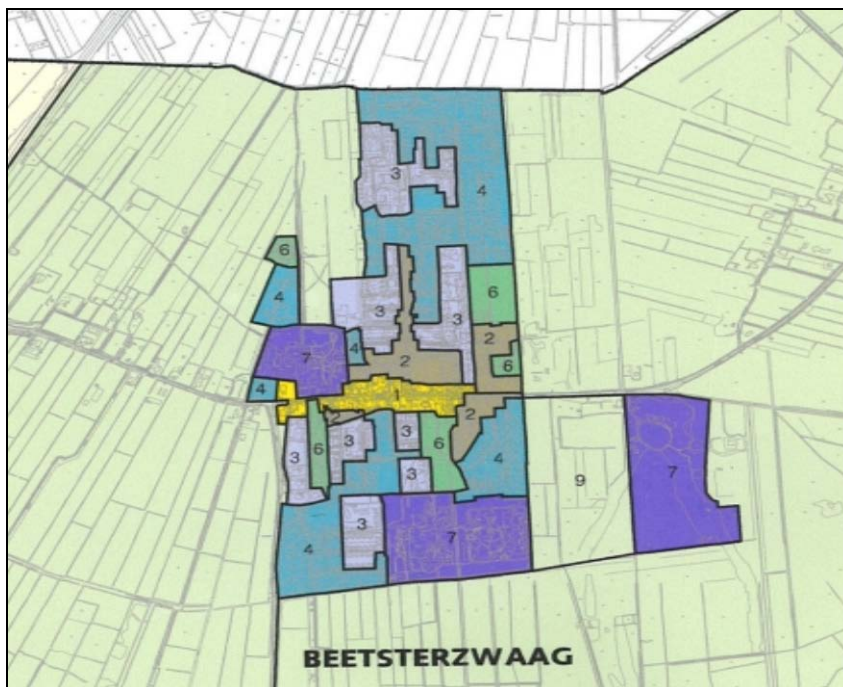
De beleidsuitgangspunten zijn verder uitgewerkt in concrete maatregelen in het *Uitvoeringsplan* bij het GVVP. Zo zijn voor iedere wegtype, ook voor een verzamelweg binnen de bebouwde kom, speciale voorwaarden voor de inrichting opgenomen. Ook de parkeernormen zijn opgenomen in het uitvoeringsplan. Daarbij is aangesloten op de landelijke parkeerkerncijfers van het CROW.

Met de beleidsuitgangspunten is, in de planvorming voor de herinvulling aan de Vlaslaan, rekening gehouden. Voor de Vlaslaan geven het GVVP en daarbij horende Uitvoeringsplan geen concrete beleidsuitgangspunten en maatregelen.

#### 3.2.4. Welstandsnota

De gemeente Opsterland heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de *Welstandsnota (2004)*. Deze is diverse keren geactualiseerd. De laatste actualisatie is op 18 september 2009 vastgesteld.

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.



Figuur 4. Fragment Welstandsnota

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 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. Zoals in figuur 4 te zien is, valt het plangebied onder gebiedstype 3 'nieuwbouw seriematig'. Voor dit gebiedstype geldt een regulier welstandsregime, waarbij de nadruk ligt op het beheer van de bestaande situatie.

De geplande nieuwbouw past niet volledig binnen de bestaande criteria. Voor herontwikkelingsprojecten is echter in de welstandsnota een speciale regeling opgenomen. Bij die regeling is aangegeven dat bij dergelijke projecten nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteiteisen vastgesteld kunnen worden. Deze zijn voor de ontwikkeling in het plangebied opgesteld. De stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteiteisen staan beschreven in bijlage 1 bij deze toelichting en zijn ook opgenomen in de uitgangspunten voor het bestemmingsplan (Hoofdstuk 5). Ze worden bij dit bestemmingsplan vastgesteld als aanvulling / wijziging op de welstandsnota.

### 3.2.5. Waterbeleid

Als uitwerking van het Tweede Waterhuishoudingsplan van de provincie Fryslân, *Dreaun troch it wetter* (2001), hebben de Friese waterschappen (voor samenvoeging) het *Integraal Waterbeheersplan* (IWBP) (2000) vastgesteld. Dit plan vormt het uitgangspunt voor Wetterskip Fryslân.

In het *Waterhuishoudingsplan* staat de waterhuishoudkundige systeembnadering centraal; bij nieuwe plannen wordt steeds het watersysteem waarin het betreffende plangebied beschouwd. Daarnaast richt dit plan zich op de realisatie van een basisniveau voor veiligheid, waterkwaliteit, grondwater en inrichting van een gebied. Binnen dit kader is het IWBP uitgewerkt, waarin een vertaling van het beleid op hoofdlijnen naar de verschillende waterschapsgebieden plaatsvindt. De volgende doelstellingen uit het IWBP zijn voor de ontwikkelingen in het plangebied van belang:

- de inrichting van het watersysteem moet wateroverlast zoveel mogelijk voorkomen;
- het peilbeheer moet worden geoptimaliseerd;
- het vergroten van de waarde van oevers in het ecologisch functioneren van de watersystemen;
- het tegengaan van een verdere eutrofiëring van het watersysteem door een efficiëntere zuivering in de rioolwaterzuiveringsinstallaties en het doorvoeren van maatregelen in het watersysteem zelf;
- het terugbrengen van de emissies zodat deze geen belemmering meer vormen voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit;

- het op een zodanige manier onderhouden van de watergangen dat de aan- en afvoerfunctie van de watergang gedurende het gehele jaar gewaarborgd is.

Op 10 november 2008 heeft de gemeenteraad van Opsterland het *Waterplan Opsterland "Wetter yn 'e Wâlden"* vastgesteld. Dit Waterplan is een gezamenlijk product van Wetterskip Fryslân en de gemeente Opsterland. Het plan speelt een belangrijke rol in het integraal en gezamenlijk aanpakken van de wateropgaven vanuit het Waterbeleid 21<sup>ste</sup> eeuw (WB21) en de Kader Richtlijn Water (KRW).

Het motto van het waterplan is "Met water meer verscheidenheid". Deze verscheidenheid vertaalt zich door in vier kernbegrippen:

- water als ordenend principe;
- een kosteneffectief waterbeheer;
- het verhogen van de kwaliteit van het water;
- het streven naar een leesbaar watersysteem.

Het waterplan kent een thematische indeling. De taakvelden van de gemeente waarin water een rol speelt, worden gezet tegenover de beleidsuitgangspunten van Wetterskip Fryslân. De uitwerking leidt tot een meerjarig maatregelenplan voor de periode van 2008 tot 2011. Het maatregelenplan omvat:

- *Werk- en procedureafspraken tussen gemeente en Wetterskip Fryslân.* Dit moet leiden tot verbetering van de samenwerking tussen de gemeentelijke en de waterschapsorganisatie;
- *Organisatie.* Water is een belangrijk beleidsveld voor de gemeente. Het gaat daarbij vooral om WB21, KRW, de nieuwe Wet Gemeentelijke Wattertaken en het belang van water in de ruimtelijke ordening (watertoets);
- *Maatregelen.* De (feitelijke) maatregelen zijn verwerkt in een matrix op basis van die thematische indeling. Naast taakvelden - knelpunten/aanleiding - maatregelen zijn verantwoordelijke instantie / trekker, planning en kosten(verdeling) benoemd. Voor de wat grotere onderwerpen zijn de maatregelen uitgewerkt in projectplannen.

Onder andere voor Beetsterzwaag wordt een *waterstructuurplan* gemaakt. Met het waterstructuurplan wordt de gehele waterhuishouding van het dorp in beeld gebracht. Daarbij wordt ruimtelijke visie gegeven en wordt een concreet maatregelenpakket voor de waterhuishouding gegeven.

### 3. 3. Conclusie

Het nieuwbouwplan is goed inpasbaar in het van belang zijnde provinciaal en gemeentelijk beleid. Vanwege het toezicht op de woningbouwcontingenten voor Beetsterzwaag, besteedt dit bestemmingsplan voldoende aandacht aan de aantallen nieuw te bouwen woningen, c.q. wooneenheden. Dit wordt het meest duidelijk uit de verbeelding en regels van dit plan.

Verder is in de planvorming rekening gehouden met het beleid uit het PVVP, het GVVP en het waterbeleid. Het welstandsbeleid is verder uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitseisen. Deze worden in hoofdstuk 5 verder toegelicht.



## 4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een weergave gegeven van de verschillende omgevingsaspecten waaraan het plan getoetst moet worden en die uitgangspunten kunnen geven voor het plan. Belangrijke aspecten die van toepassing zijn op dit plan zijn: milieu, water, ecologie, archeologie, externe veiligheid, luchtkwaliteit en kabels en leidingen.

### 4. 1. Geluidhinder

#### *Geluidhinder wegverkeer*

Voor de realisatie van de nieuwbouw moet rekening gehouden worden met het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh). Hierin is het streven vastgelegd dat om de weg liggende woningen geen hogere belasting dan 48 dB, de voorkeursgrenswaarde, op de gevel hebben. De Wgh schrijft voor dat iedere weg een bijbehorende zone heeft, waarbinnen akoestisch onderzoek gedaan moet worden. Wegen en woonstraten waar een maximumsnelheid van 30 km/u geldt, hebben echter geen wettelijke zone. Ook wegen waarop de verkeersintensiteit dermate laag is dat de 48 dB-grens op minder dan 10 meter uit de as van de dichtstbijzijnde rijstrook ligt, zijn niet zoneplichtig.

Voor de ontwikkeling in het plangebied is een akoestisch onderzoek niet nodig. De wegen in en rond het plangebied worden gekenmerkt als erftoegangswegen, waarop een maximum snelheid van 30 km/uur is toegestaan. De wegen zijn niet-zoneplichtig, geluidhinder van het wegverkeer wordt daarom niet verwacht. Bovendien is de verkeersintensiteit op de om het plangebied liggende wegen laag en wordt, door de nieuwbouw, een verhoging ervan niet verwacht.

### 4. 2. Milieuhinder van bedrijvigheid

In 2009 heeft de VNG een nieuwe versie van de publicatie *Bedrijven en milieuzonering* uitgebracht. Daarin worden richtafstanden gegeven voor de zonering van bedrijven en instellingen, ten opzichte van een rustige woonwijk.

Het plangebied ligt in een rustige woonwijk. In het plangebied zijn geen bedrijven en inrichtingen gepland met een milieuzone. Er is dus geen sprake van zoneringen in het gebied.

Buiten het plangebied, aan de noordzijde, staat een school voor basisonderwijs. Deze heeft in *Bedrijven en milieuzonering* een milieucategorie 2, met een (minimale) richtafstand van 30 meter tot de woningen van derden. Dit heeft met name te maken met eventuele geluidoverlast. De afstand tussen de dichtstbijzijnde nieuwbouw en de school bedraagt minder dan 30 meter.

Aan de oostzijde van het plangebied liggen sportvelden van voetbalvereniging De Sweach. Een veldsportcomplex (met verlichting) heeft een milieucategorie 3.1, met een richtafstand van 50 meter. De dichtstbijzijnde woonzorgcomplexen (langs de Vlaslaan), liggen binnen deze afstand.

Bij zowel de school als de sportvelden gaat het om activiteiten die, met name in verband met geluid, overlast kunnen veroorzaken voor de bewoners van de nieuwbouw. Omdat zowel de school als de sportvelden in de regel niet 's nachts worden gebruikt, is de verwachting dat de overlast verwaarloosbaar is. Bovendien worden de nieuwe woningen dusdanig geïsoleerd, dat van geluidsoverlast door de school en de sportvelden geen sprake is.

#### **4. 3. Bodem**

In het kader van het bestemmingsplan is inzicht nodig in de milieukwaliteit van bodem- en grondwater. Hiervoor is de *Signaleringskaart potentiële bodemverontreiniging* van de provincie Fryslân een eerste middel.

Voor het plangebied staan verschillende lijnen uit het historisch bodembestand op de kaart. Voor sloop en (vervangende) nieuwbouw is een bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het bodemonderzoek worden meegenomen bij de vergunningverlening (uitvoeringstraject).

#### **4. 4. Water**

In het kader van de Watertoets wordt in deze paragraaf aandacht besteed aan de uitgangspunten voor het water in het bestemmingsplan. Daarbij wordt ingegaan op de waterhuishouding, het eigendom, beheer en onderhoud.

##### Waterhuishouding

Binnen het plangebied is, in de huidige situatie, geen oppervlaktewater aanwezig. Nabij het plangebied loopt een watergang tussen de sportvelden en de Vlaslaan en ter hoogte van het De Delte. De watergang bij de sportvelden is een droogvallende watergang. De watergang ter hoogte van het De Delte heeft een zomerpeil van 0,35 m onder NAP en een winterpeil van 0,50 m onder NAP.

In de nieuwe situatie zijn de volgende aspecten van belang voor de waterhuishouding in en rond het plangebied:

- een toename van verhard oppervlak met 3.104 m<sup>2</sup> vindt plaats;
- de nieuwbouw leidt niet tot peilwijzigingen van het oppervlaktewater;
- de verruiming / het herstel van een bestaande watergang verruimt het oppervlaktewater marginaal;
- er is sprake van een gescheiden regenwater- en vuilwaterafvoer.

Voor de realisatie van extra waterberging, om het afgekoppelde verharde oppervlak te compenseren, moet een afvoer- / infiltratiedrain worden aangebracht. De locatie hiervan wordt na onderzoek en in overleg met het Wetterskip bepaald.

Voor verruiming van de waterberging zijn in de directe omgeving van het plangebied een tweetal alternatieven, namelijk:

1. de bestaande droge watergang tussen Vlaslaan en sportvelden en de waterplas bij de Bourskip. De afvoer van de drain sluit dan aan op de watergang ter hoogte van het De Delte. Deze watergang heeft een zomerpeil van 0,35 m onder NAP en een winterpeil van 0,50 m onder NAP;
2. tussen de nieuwbouw van het complex van Mooiland Vitalis kan een nieuwe afvoer- / infiltratiedrain aangelegd worden. De afvoer van de drain sluit ook dan aan op de watergang ter hoogte van het De Delte. Aansluiting van de waterplas bij de Bourskip is dan minder logisch.

Op basis van eerder uitgevoerd verkennend bodemonderzoek, ter voorbereiding van de nieuwbouw, blijkt dat de bodem bestaat uit zand. Op basis van genoemd bodemonderzoek en op basis van gegevens van een TNO-peilbuis in de omgeving van het plangebied, wordt de gemiddelde grondwaterstand in het plangebied geschat op 1,00 tot 1,50 m beneden maaiveld. Met een drooglegging <sup>1)</sup> van 0,70 m voor de wegen en terreinen en 1,00 m voor de bebouwing, is 0,30 tot ca. 0,80 m peilstijging van het grondwaterpeil acceptabel. Op basis van de volgens het peilbesluit geldende peilen is de conclusie dat een hogere peilstijging van het grondwater tot 0,90 m ter plaatse van het laagste maaiveldniveau ook nog acceptabel. Hiermee krijgt het gebied een grotere buffering en een betere infiltratie.

De conclusie is dat in het plangebied beperkte mogelijkheden zijn om te infiltreren. Infiltratie vindt plaats via de aan te leggen afvoer- / infiltratiedrain. Door een duiker / afvoer aan te brengen op hoogte ter plaatse van bijvoorbeeld de watergang van het De Delte, ontstaat een zogenaamde zaksloot. De duiker voor de afvoer van de afvoer- / infiltratiedrain moet dan door middel van een bochtstuk worden aangelegd op ongeveer +0,40 NAP b.o.b. (bovenkant-onderkant-buis). De voorkeur is om de drain onder een helling van 0,02 m per 100 m en bij het afvoerpunt op -0,70 m NAP b.o.b. aan te brengen. De afvoer- / infiltratiedrain heeft een diameter van minimaal 0,20 m. De vulling van de draingoot is van goed doorlatend materiaal. Het afgekoppelde verharde oppervlak sluit rechtstreeks aan op de afvoer- / infiltratiedrain en, zo mogelijk, de waterpartij-/afvoer van de Buorskip.

#### Eigendom / beheer en onderhoud

Bij de uitvoering van de genoemde alternatieven kan op diverse manieren met het eigendom, beheer en onderhoud worden omgegaan. Deze manieren staan hierna per alternatief kort aangegeven:

1. de gemeente Opsterland heeft het eigendom, beheer, onderhoud en de monitoring van het afvoer- / infiltratieriool over het gedeelte gelegen in openbare gronden.

---

<sup>1)</sup> De drooglegging is het hoogteverschil tussen het maaiveld en het polderpeil.

2. Mooiland Vitalis heeft het eigendom en onderhoud van het afvoer- / infiltratierool over het gedeelte gelegen in haar gronden. De gemeente Opsterland heeft het beheer en monitoring van het afvoer- / infiltratierool van Mooiland Vitalis.

Het infiltratierool maakt deel uit van een waterketen en wordt daarom door als zodanig opgenomen in gemeentelijk rioleringsplan. Door het opnemen van het infiltratierool in het gemeentelijke rioleringsplan wordt de duurzaamheid ervan gewaarborgd.

#### 4. 5. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

##### Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Het plangebied zelf is niet aangewezen als Natura 2000-gebied. Ook is er geen sprake van een externe werking op het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied "Van Oordt's Mersken". Bovendien gaat het om een plan waarbij sprake is van vervangende nieuwbouw, dus niet volledige nieuwbouw en/of uitbreiding. Negatieve effecten op het Natura 2000-gebied worden niet verwacht.

Dezelfde conclusie geldt voor de EHS: het plangebied maakt hier geen deel van uit en ligt op een zodanige afstand dat er geen sprake is van externe werking.

##### Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

##### *Ecologisch onderzoek*

Voor de ontwikkeling in het plangebied is een toetsing aan de Natuurbeschermingswet en de Flora en faunawet <sup>2)</sup> uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden hierna kort samengevat.

---

<sup>2)</sup> Tauw, *Vlaslaan Beetsterzwaag, Toetsing Natuurbeschermingswet*, Assen, 11 september 2008.

Gebleken is dat het plangebied mogelijk geschikt is als verblijfplaats en foerageergebied voor vlermuizen. De gemeente heeft het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (ELI) gevraagd om een verklaring te geven, waarin zij aangeeft tegen de verlening van een ontheffing van de Flora- en faunawet geen bedenkingen te hebben. Het ministerie van ELI heeft hier positief op gereageerd, bij de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten wordt ook ontheffing van de Flora- en faunawet verleend. Ook de steenmarter foerageert mogelijk in het gebied. Voor deze zoogdieren zijn in de directe omgeving van het plangebied voldoende alternatieve foerageerlocaties. Effecten van de nieuwbouw op de steenmarters wordt niet verwacht. Een ontheffing in het kader van de Flora en faunawet is niet noodzakelijk.

De uitvoering van de werkzaamheden zijn versturende activiteiten voor vogels. Het is daarom van belang om deze uit te voeren buiten het broedseizoen van in het plangebied broedende vogels. Over het algemeen is dit de periode van maart tot juli.

Ondanks dat geluid een versturend effect kan opleveren op doelsoorten, is de afstand van de EHS tot het plangebied voldoende om verstoring van het in de EHS broedende vogels en nestelende zoogdieren te voorkomen. Wanneer sprake zou zijn van grondwateronttrekking voor de bouw, is een verdere analyse van de grondwaterstandverlaging noodzakelijk. Er is bij dit project echter geen sprake van grondwateronttrekking. Negatieve effecten worden hierdoor niet verwacht.

#### **4. 6. Archeologie**

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard. Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

##### *FAMKE*

In dit kader is voor het plangebied onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn. Hierbij is gebruik gemaakt van de FAMKE, de *Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra* die door de provincie Fryslân is opgesteld.

Op deze kaart zijn zowel de aanwezige archeologische monumenten aangegeven, als ook adviezen voor gebieden met een bepaalde archeologische verwachtingswaarde. Er wordt gewerkt met twee kaarten, één voor de steentijd-bronstijd en één voor de periode ijzertijd-middeleeuwen.

Voor de periode steentijd-bronstijd raadt de FAMKE aan om voor ingrepen van meer dan 5000 m<sup>2</sup> een quickscan te verrichten. Van deze gebieden wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dit is niet met zekerheid te zeggen.

Voor de periode midden-bronstijd - vroege middeleeuwen geeft de FAMKE aan om bij ingrepen van meer 5000 m<sup>2</sup> een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen. Het gaat hier dan met name om vroeg- en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn.

Het plan betreft vervangende nieuwbouw op een huidige woningbouwlocatie. Er worden ingrepen mogelijk gemaakt waarvoor vanwege de omvang op basis van de FAMKE een archeologisch onderzoek is vereist.

#### *Archeologisch onderzoek*

Voor het plangebied is een archeologisch bureauonderzoek en karterend veldonderzoek <sup>3)</sup> uitgevoerd. Het doel van het onderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen van het onderzoek staan hierna vermeld.

In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. De kans daarop is in het plangebied klein. Omdat de verwachting op archeologische vindplaatsen laag is, worden ook geen archeologische resten verwacht. Een vervolgonderzoek is daarom niet nodig.

#### **4. 7. Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De mate van externe veiligheid wordt bepaald door de grootte van twee te berekenen grootheden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Deze variabelen geven inzicht in het overlijdensrisico van personen in de omgeving van gevaarlijke stoffen.

Externe veiligheid levert geen belemmeringen en uitgangspunten op voor de ontwikkeling in het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle objecten en transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig.

---

<sup>3)</sup> Tauw, *Bureauonderzoek en karterend veldonderzoek d.m.v. boringen, Vlaslaan te Beetsterzwaag*, Assen, 17 juli 2008.

#### 4. 8. Luchtkwaliteit

In de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m<sup>2</sup>;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m<sup>3</sup>.

De ontwikkeling in het plangebied blijft qua planomvang onder de Regeling Nibm. Hierdoor kan worden afgezien van het doen van onderzoek voor de luchtkwaliteit.

#### 4. 9. Kabels en leidingen

Hiervoor hoeft in dit bestemmingsplan verder geen regeling opgenomen te worden. Voor het plangebied is een KLIC-melding gedaan. Daaruit is gebleken dat in en direct rond het plangebied geen ruimtelijk van belang zijnde kabels en leidingen aanwezig zijn.

## 5. UITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk wordende uitgangspunten van dit bestemmingsplan beschreven. Omdat deze uitgangspunten vooral gevormd worden door het stedenbouwkundig plan, volgt een beschrijving hiervan. Bij het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met eventuele uitgangspunten vanuit de huidige situatie, het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten.

### 5. 1. Stedenbouwkundig plan

Voor het plangebied zijn door Amer Adviseurs in september 2003 de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het plangebied opgesteld. Inmiddels zijn deze uitgangspunten bijgesteld en is een nieuw stedenbouwkundig plan ontwikkeld. Dit stedenbouwkundig plan wordt hierna beschreven. Dit stedenbouwkundig plan is ook de basis geweest voor de beeldkwaliteits-eisen voor het plangebied. Deze zijn in de bijlagen bij deze toelichting opgenomen.

#### 5.1.1. Hoofdstructuur en bebouwing

Het stedenbouwkundig plan voor de herinvulling aan de Vlaslaan bestaat deels uit appartementengebouwen en deels uit grondgebonden woningen. Het gebied is dan ook op te delen in twee delen.

Het eerste deel wordt gekenmerkt door een complexmatige bouw. Deze onderscheidt zich enigszins van de schaal en maat van de bebouwingstypologie van Beetsterzwaag. Deze complexmatige bouw is gesitueerd aan de noord-, oost- en zuidzijde van het plangebied en omlijst het binnenterrein. Door de situering van de grotere gebouwen aan een ruim openbaar profiel en door de nadere geleding van de gebouwen ontstaat een interessant woongebied. Figuren 5 en 6 geven een impressie van de inrichting van het plangebied.



*Figuur 5. Impressie inrichting plangebied*





Figuur 6. Impressie van de mogelijke inrichting van het plangebied

Het tweede deel bestaat uit de grondgebonden woningen. Ook hier is sprake van een complexmatige inrichting, maar dit deel onderscheidt zich van het eerste door de kleinere schaal van de complexen. De eengezinswoningen zijn gesitueerd aan de westzijde van het plangebied, grenzend aan de bestaande woonbebouwing rond het plangebied. De nieuwe woningen staan op een privé-erf. Deze erven worden zo veel mogelijk uniform omzoomd, door middel van een erfscheiding bestaand uit een rasterwerk met groen.

Het dorpsplein zuidelijk in het plangebied wordt opnieuw gedefinieerd door de nieuwbouw aan het plein. Het zuidelijke appartementengebouw is nadrukkelijk gericht op het plein. De overige appartementengebouwen staan in de oostelijke dorpsrand en kunnen worden gerelateerd aan de robuuste groenstructuur van de laanbeplanting van de Vlaslaan en de groene ruimte van de sportvelden. De grondgebonden woningen zijn georiënteerd op de Fockema Andreaelaan. Deze woningen maken deel uit van de woonstraat aan de Fockema Andreaelaan.

### *Bebouwing*

In het eerste deel is sprake van meerdere appartementengebouwen. De appartementengebouwen onderscheiden zich van elkaar. Niet zozeer in architectuur, maar meer in afmetingen en functies.

Het appartementengebouw met het activiteitencentrum is georiënteerd op het plein bij de kerk en het dorpshuis De Buorskip, zuidelijk van het plangebied. Dit gebouw onderscheidt zich in hoogte van de overige appartementengebouwen. Het zuidelijke gebouw heeft maximaal vier bouwlagen met kap. De extra bouwlaag is nodig om het activiteitencentrum in de eerste bouwlaag mogelijk te maken. De overige appartementengebouwen bestaan uit één tot drie bouwlagen met een kap en zijn uitsluitend bedoeld voor wonen.

Bij de grondgebonden woningen in het tweede deel van het plangebied gaat het om drie blokken van zes rijenwoningen. De hoofdfunctie hiervan is wonen, maar beroep-aan-huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten worden niet uitgesloten. Bij de woningen worden opties geboden voor de bouw van een garage en/of carport. In verband met het ruimtelijk beeld wordt deze bebouwing zo veel mogelijk direct bij de hoofdgebouwen mogelijk gemaakt. Het straatbeeld aan de binnenzijde van het plangebied wordt dan niet bepaald door bebouwing.

#### 5.1.2. Openbare ruimte

De openbare ruimte speelt een belangrijke rol bij de kwaliteit van het plan. De inrichting van het dorpsplein, de nieuwe centrale binnenruimte, het groene terrein rondom de appartementen, de tuinrichting en de afbakening van de tuinen bij de grondgebonden woningen bepalen de kwaliteit. In de openbare ruimte gaan de nodige ingrepen plaatsvinden, de inrichting van de openbare ruimte volgt hierna.

Het dorpsplein wordt opnieuw ingericht. Het plein wordt zodanig ingericht dat een logische routing op het plein ontstaat van doorgaand verkeer en wandel- en fietsroutes. Bestaande bomen blijven grotendeels staan. Deze bomen begeleiden de route van het verkeer. De parkeerplaatsen zijn in een zestal parkeerstrips op het plein gesitueerd. Deze worden door middel van blokhagen gemarkeerd. In bijlage twee is het inrichtingsplan nader toegelicht.

### 5.1.3. Centrale binnenruimte

In de nieuwe centrale binnenruimte liggen de voetpaden naar de toegangen tot de appartementengebouwen, de toegangen tot de tuinen van de grondgebonden woningen en de parkeerplaatsen. De verschillende elementen zijn door middel van hagen en groenelementen van elkaar gescheiden. Het gebied grenst aan de achtertuinten van de grondgebonden woningen. De groene ruimte rondom de appartementengebouwen wordt ingericht als grasruimte.

De particuliere tuinen grenzen aan de centrale binnenruimte. Voor de overgang tussen de binnenruimte en de achtertuinten van de rijenwoningen is daarom bijzondere aandacht vereist. Hierdoor kan een kwalitatief hoogwaardig ruimte in de toekomst worden gegarandeerd. Om te voorkomen dat, grenzend aan de binnenruimte, een grote diversiteit aan schuttingen en bijgebouwen gesitueerd worden, worden hier door Mooiland Vitalis rasterwerken met een groene begroeiing geplaatst.

## **5. 2. Ruimtelijke inpassing**

De ontwikkeling in het plangebied is ruimtelijk in de omgeving gepast. Daarbij is gekeken naar de bestaande bebouwing en de groenstructuren in de openbare ruimte van de omgeving van het plangebied.

Het plangebied kent een langgerekte vorm, de overheersende bebouwingsrichting versterkt deze langgerekte vorm. Daarnaast vormt de bebouwing aan de zuidzijde van het plangebied een duidelijk afronding van het nieuwe plein. Vanaf de zuidzijde gezien vormt deze bebouwing een visueel eindpunt van de Vlaslaan.

### *Bebouwing*

De bebouwing in het plangebied vormt één geheel. Dit komt terug in de beeldkwaliteit van het plangebied, waarin uniformiteit terugkomt, bijvoorbeeld in de architectonische stijl. Ook is gezocht naar een verband met de bebouwing in de directe omgeving, bijvoorbeeld in de variatie in de bouwhoogten van de bebouwing die ook in de omgeving aanwezig is. Daarom is de bebouwing aan de westzijde lager (2 bouwlagen met een kap) dan de bebouwing aan de noord-, oost- en zuidzijde. De bebouwing aan de zuidzijde is weer hoger dan de overige bebouwing voor de afronding van het nieuwe plein. Daar waar de westelijke, oostelijke en noordelijke bebouwing de kavelrichting volgen, is het zuidelijke gebouw enigszins schuin gericht voor de benadrukking van het nieuwe plein.

### *Openbare ruimte*

In het plangebied is sprake van een binnenterrein en een buitenterrein, die van elkaar verschillen. Het binnenterrein is semi-openbaar en in eerste instantie privéterrein, daar is het parkeren van de bewoners gepland. Deze parkeerplaats heeft hiervoor voldoende ruimte.

De parkeerplaats wordt ingepast in het groen door hagen en gras. De parkeerplaats wordt ontsloten door middel van een nieuw aan te leggen straat die zowel een aansluiting op de Vlaslaan als op de Fockema Andreaelaan heeft. De entrees van de appartementengebouwen zijn op dit binnenterrein gericht. Dit benadrukt het gebruik van het binnenterrein door de bewoners van het gebied.

De buitenzijde van het plangebied bestaat aan zuid-, oost- en noordzijde uit een groen grastapijt. De bestaande bomen langs de Vlaslaan worden zo veel mogelijk gehandhaafd. Aan de westzijde van het plangebied wordt de buitenrand gevormd door de voortuinen van de grondgebonden woningen. Deze tuinen worden omzoomd door hagen. De achtertuinen krijgen een rasterwerk met groene begroeiing als afscheiding.

Langs de Fockema Andreaelaan blijven, naast het nieuw aan te leggen voetpad, de bestaande parkeerplaatsen gehandhaafd. Ook de parkeerplaatsen langs de Vlaslaan blijven gehandhaafd. Deze kunnen gebruikt worden door de bewoners en bezoekers van de grondgebonden woningen en appartementengebouwen.

Het dorpsplein aan de zuidzijde wordt opnieuw ingericht. Het plein wordt dusdanig heringericht dat een logische routing op het plein ontstaat van doorgaand verkeer, wandelaars en fietsers. De bestaande bomen op het plein blijven waar mogelijk behouden, de inrichting van de parkeerplaatsen is hierop afgestemd. Het parkeren vindt wel plaats in parkeerstrips.

### **5. 3. Functionele structuur**

De hoofdfunctie in het plangebied is wonen, deze functie is ook hoofdzakelijk in de omgeving van het plangebied aanwezig. Daarnaast wordt, ondergeschikt en wanneer dit nodig blijkt, een zorgfunctie mogelijk gemaakt. Bovendien krijgt het activiteitencentrum weer een plaats in het gebied.

### *Bebouwing*

De woonfunctie wordt gerealiseerd door middel van de eengezins- en meergezinswoningen. Hierbij gaat het om de appartementengebouwen, maar ook om 18 rijwoningen, die geplaatst zijn in drie blokken van zes woningen. Naast de 18 eengezinswoningen, worden in de appartementengebouwen 55 woningen gerealiseerd. Van de 55 appartementen worden 49 woningen verhuurd en 6 verkocht. In het zuidelijke kopgebouw krijgt, het activiteitencentrum een plaats.

Wanneer het nodig is, kan een zorgfunctie mogelijk worden gemaakt in de bebouwing. De hoofdfunctie blijft echter wonen, de zorgfunctie is ondersteunend, maar niet zelfstandig.

*Openbare ruimte en parkeren*

Zoals eerder aangegeven wordt de openbare ruimte heringericht, waarbij speciale aandacht uitgaat naar de ontsluiting van de bebouwing en naar het parkeren. Omdat de realisatie van voldoende parkeerplaatsen in en in de directe omgeving van het plangebied van belang is, is een parkeerberekening uitgevoerd.

Het doel is om in het plangebied 73 woningen te realiseren. De parkeernorm is vastgesteld op basis van de normen van de CROW norm. In overeenstemming met de vastgestelde parkeernorm zijn voor het plan in totaal 100 parkeerplaatsen nodig. Het aantal parkeerplaatsen in het plangebied voldoet hieraan.

Over de realisatie van de parkeerplaatsen zijn afspraken gemaakt. Mooiland Vitalis realiseert 81 nieuwe parkeerplaatsen op haar grondgebied. De overige 19 parkeerplaatsen voor de gebruikers van het plangebied zijn al aanwezig in de vorm van de parkeerstroken in het openbaar gebied. De overige parkeerplaatsen langs de Fockema Andreaelaan en de Vlaslaan kunnen gebruikt worden door bezoekers en overige gebruikers van het plangebied en haar omgeving.

## **6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING**

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

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

### **6. 1. Het juridische systeem**

De gemeente Opsterland volgt met haar juridische plansystematiek de landelijke standaarden. Deze standaarden zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). Een onderdeel van de Rsro is de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008.

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

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

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

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

### **6. 2. De bestemmingen**

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen. De bestemmingen zijn afgestemd op de gebruikelijke regelingen en waar nodig en mogelijk, afgestemd op de gewenste situatie.

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 regels voor omgevingsvergunningen opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, enzovoorts van gebouwen en bouwwerken.

De bestemmingen in het plangebied zijn, alfabetisch, als volgt:

#### Groen

Deze bestemming is opgenomen voor het beeldbepalende groen in het plangebied. Daarbij gaat het om het groen dat niet aangemerkt wordt als bijbehorend terrein bij de diverse functies in het plangebied. Het groen heeft een duidelijke ruimtelijke functie, zoals te zien is op de eerder in dit plan opgenomen impressie van de inrichting.

Binnen deze bestemming kunnen onder andere (fiets)paden, meubilair en speelvoorzieningen worden gerealiseerd.

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

#### Verkeer - Verblijf

De bestemming "Verkeer - Verblijf" is in het plangebied alleen gegeven aan het parkeerterrein met de toegangsweg en aan de ontsluiting van het noordelijk appartementencomplex. Ook enkele groenvoorzieningen vallen onder deze bestemming.

Binnen deze bestemming is het mogelijk erf en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde te bouwen. Erf- en terreinafscheidingen mogen maximaal 2,00 meter hoog worden. Overige bouwwerken, bijvoorbeeld verlichtingsmasten, hebben een maximale hoogte van 5 meter.

#### Wonen - 2

De grondgebonden woningen in het plangebied vallen onder de bestemming "Wonen - 2". Daarbij gaat het om zowel de woningen als de bijbehorende tuinen en erven.

De bouwregels maken onderscheid tussen hoofdgebouwen enerzijds en aan- en uitbouwen en bijgebouwen anderzijds.

De hoofdgebouwen moeten binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. De woningen worden uitgevoerd in maximaal twee bouwlagen met kap. Daarom bedraagt de maximale goothoogte 7,00 meter voor hoofdgebouwen in de bestemming "Wonen - 2". Verder zijn voor de dakhelling in de bouwregels bepaald dat deze minimaal 20° en maximaal 60° bedraagt. Deze afmetingen zijn afgestemd op de geldende regeling in de omgeving.

De hoofdgebouwen mogen maximaal een oppervlakte van 120 m<sup>2</sup> hebben, zodat niet het gehele bouwvlak volgebouwd wordt.

Het maximum aantal en het maximum aantal aaneen te bouwen woningen zijn aangeduid op de verbeelding en geregeld in de regels van het bestemmingsplan. Daarbij is de gewenste situatie van drie blokken van zes woningen het uitgangspunt, zoals die ook zijn aangegeven in het stedenbouwkundige plan.

Aan- en uitbouwen, (aangebouwde) bijgebouwen en (aangebouwde) overkappingen kunnen in het grootste deel van de voor Wonen - 2 bestemde gronden niet vergunningvrij worden gebouwd. De bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is wordt daarom mogelijk gemaakt binnen het op de verbeelding aangeduide gebied (aanduiding 'bijgebouwen'). De gezamenlijke oppervlakte voor de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is op een maximum van 70 m<sup>2</sup> gesteld. Hierbij wordt ook een relatie gelegd met de oppervlakte van het bouwperceel. Hierdoor wordt voorkomen dat alle gebieden met de aanduiding 'bijgebouwen' volledig volgebouwd worden met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

Bij de woningen wordt een optie gegeven voor de bouw van een carport. Alleen deze mogen buiten het bouwvlak en het met 'bijgebouwen' aangeduide gebied worden gebouwd. Om te voorkomen dat het gehele vlak buiten het bouwvlak wordt bebouwd met carports, mogen deze alleen binnen het met 'specifieke bouwaanduiding - carports' aangeduide gebied komen. De breedte van de carports is maximaal 6,00 meter (2 x 3,00 meter). De carports moeten daarnaast op een afstand van minimaal 2,00 meter buiten het openbare gebied blijven. Hiermee wordt het ruimtelijk beeld van het binnenterrein niet bepaald door overheersend bebouwing.

In verband met de naar de weg gekeerde gevel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, beperkt mogelijk. Bij erfscheidingen is bijvoorbeeld bepaald dat deze voor de naar de weg gekeerde gevel niet hoger mag zijn dan 1,00 meter. Om toch hogere erfscheidingen (het rasterwerk) mogelijk te maken is ook hiervoor de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Daarvoor geldt dat erfscheidingen maximaal 2,00 meter hoog mogen worden.

#### *Aan-huis-verbonden beroep / kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

Binnen de bestemming "Wonen - 2" zijn naast de woonfunctie aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten kunnen door middel van een ontheffing worden toegestaan. Dit omdat er steeds meer vraag bestaat naar de mogelijkheid voor de uitoefening van kleinschalige bedrijfsactiviteiten binnen een woonbestemming. Het gaat daarbij meestal om vormen van bedrijvigheid met een dermate beperkte omvang, dat de woonfunctie van het perceel qua ruimtelijke uitstraling de hoofdfunctie blijft.

Het zijn veelal beroepen die vergelijkbaar zijn met de bij recht toegestane traditionele aan-huis-verbonden beroepen. Dit betreffen beroepen als huisarts, notaris of advocaat.

De koppeling aan de bij recht toegestane traditionele aan-huis-verbonden beroepen, sluit niet meer aan bij de hedendaagse maatschappelijke ontwikkelingen.



Er zijn vele andere beroepen die aan huis gebonden kunnen zijn en een gelijksoortige invloed hebben op de omgeving als de voornoemde aan-huis-verbonden beroepen.

Door middel van een adequate regeling moeten dergelijke problemen voorkomen worden. Enerzijds bevat deze regeling een sterke ruimtelijke afbakening, zodat grootschalige activiteiten bij deze vorm van bedrijvigheid eerder een halt kunnen worden toegeroepen. Anderzijds leidt de regeling tot een verruiming van de mogelijkheden om een aan-huis-verbonden beroep uit te oefenen. Aan de hand van deze criteria is een lijst opgesteld van toelaatbare beroepen aan huis en bedrijven binnen de woonbestemming. Daarvoor geldt in eerste instantie een aantal ruimtelijke criteria en daarnaast criteria die een goede inpassing in de woonomgeving moeten waarborgen.

#### Wonen - Woongebouw

De bestemming "Wonen - Woongebouw" is gegeven aan de appartementengebouwen in het plangebied. Hierbij is geregeld dat de bebouwing bestemd is voor woongebouwen, met daarbij horende gebouwen als bergingen en stallingen. Het nieuwe activiteitencentrum wordt mogelijk gemaakt in het meest zuidelijke gebouw. Hiervoor is een aanduiding 'cultuur en ontspanning' opgenomen. Naast wonen wordt, wanneer dit nodig blijkt, ook een combinatie met zorg mogelijk gemaakt.

De bouwvlakken zijn ruim om de gebouwen gelegd. De gebouwen kunnen enigszins binnen de bouwvlakken schuiven. Om de stedenbouwkundige uitgangspunten te kunnen realiseren, moeten de woongebouwen in het op de verbeelding aangeduide bouwvlak worden gebouwd. Daarbij moet voldaan worden aan de maximale bouwhoogten, die in het bouwvlak staan aangeduid. Een bepaald percentage van de goothoogte mag hoger dan hetgeen op de verbeelding is genoemd. Het percentage is opgenomen in de regels van de bestemming.

Buiten het bouwvlak, maar binnen de bestemming is het mogelijk de eerder genoemde bijbehorende gebouwen als stallingen en bergingen te bouwen. Dit echter tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>.

## 7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### *Bestemmingsplanprocedure*

Om rechtskracht te krijgen moet dit bestemmingsplan de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegde procedures doorlopen. Daarbij wordt in eerste instantie gelegenheid gegeven tot het indienen van inspraak (op grond van de gemeentelijke inspraakverordening) en worden betrokken overheden en instanties uitgenodigd voor het indienen van overlegreacties (artikel 3.1.1. Bro). Ten behoeve van de inspraak vindt een publicatie plaats. Met deze publicatie kan ook voldaan worden aan de publicatieplicht zoals opgenomen in artikel 1.3.1. van het Bro.

Op het bestemmingsplan zijn overleg- en inspraakreacties binnengekomen. Deze zijn voorzien van een reactie en hebben geleid tot kleine wijzigingen in dit bestemmingsplan.

### *Zienswijzen*

Dit ontwerpbestemmingsplan wordt ter inzage gelegd, zoals bepaald in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Hierbij is een ieder gedurende 6 weken in de gelegenheid zienswijzen op het plan in te dienen. De zienswijzen worden voorzien van een gemeentelijke reactie. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld.

### *Vaststelling*

De gemeenteraad kan vervolgens besluiten het bestemmingsplan vast te stellen. Daarbij neemt de raad ook een besluit over de ingediende zienswijzen en de reactie daarop. Tijdens de daaropvolgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt.

## **8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

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

### **8. 1. Financiële haalbaarheid**

In het plangebied wordt nieuwbouw mogelijk gemaakt. De financiering voor de realisatie van het niet openbare deel van het plan is in handen van Mooiland Vitalis. Door de verhuur en verkoop van woningen worden opbrengsten gegenereerd die de kosten kunnen dekken. Dit bestemmingsplan wordt dan ook economisch uitvoerbaar geacht.

Een deel van de kosten voor de wijziging en het beheer van de openbare ruimte wordt betaald door de gemeente. Hierover zijn door middel van een overeenkomst afspraken gemaakt.

### **8. 2. Grondexploitatie**

Door middel van de grondexploitatie-regeling in de Wro en het Bro moet de gemeente verplicht de door haar gemaakte kosten verhalen. Daarnaast heeft de gemeente sturingsmogelijkheden, doordat zij in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels kan stellen. In beginsel is het vaststellen van een exploitatieplan daarvoor verplicht gesteld. Wanneer echter overeenkomsten gesloten kunnen worden, kan de verplichting voor de vaststelling van een exploitatieplan vervallen. Een combinatie van een exploitatieplan met overeenkomsten is ook mogelijk.

Het kostenverhaal is alleen aan de orde wanneer sprake is van een bouwplan in het kader van het Bro. In dit bestemmingsplan worden bouwplannen mogelijk gemaakt, hiervoor moet in feite een exploitatieplan worden vastgesteld. Dit is echter niet meer verplicht wanneer de kosten op een andere manier zijn verzekerd en wanneer er geen verdere eisen aan de inrichting van het perceel en de fasering worden gesteld.

Het kostenverhaal wordt voor dit plangebied geregeld door middel van een overeenkomst.

## 9. OVERLEG EN INSPRAAK

Zoals aangegeven in hoofdstuk 7 doorloopt dit bestemmingsplan de in het Wro en Bro opgenomen bestemmingsplanprocedure. In dat kader heeft het bestemmingsplan ter inzage gelegen voor inspraak en is het verzonden naar de wettelijk verplichte overlegpartners. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de inhoud van de ingekomen reacties, de gemeentelijke reactie en mogelijke wijzigingen voor dit bestemmingsplan.

### 9. 1. Overleg

In het kader van het overleg op grond van de Wet ruimtelijke ordening, is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Fryslân;
- VROM inspectie Noord;
- Rijkswaterstaat Directie Noord-Nederland;
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit;
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
- Enexis (netbeheerder);
- Vitens;
- KPN Telecom Network Operations rayon Noord;
- Ziggo;
- de Chef van de basiseenheid III;
- Directie van het Wetterskip Fryslân;
- de directie van de N.V. Nederlandse Gasunie;
- OMRIN;
- Bestuur Plaatselijk Belang Beetsterzwaag-Olterterp;
- Handelsvereniging Beetsterzwaag;
- Timpaan

De provincie, VROM inspectie Noord, het Wetterskip en Plaatselijk Belang hebben schriftelijk gereageerd. De reacties zijn opgenomen in de bijlagen. De provincie meent dat de provinciale belangen op een goede manier in het plan zijn verwerkt en heeft geen verdere opmerkingen. Verder heeft het Wetterskip gereageerd door in overleg met het gemeentebedrijf gegevens voor de waterparagraaf aan te leveren. Dit zogenaamde wateradvies is opgenomen in het bestemmingsplan en geeft het Wetterskip daarom geen aanleiding opmerkingen te plaatsen omtrent het plan. Ook de VROM inspectie heeft geen opmerkingen.

Plaatselijk Belang heeft een inhoudelijke reactie gegeven. In het navolgende wordt de reactie behandeld en van gemeentelijk commentaar voorzien.

#### 1. *Aantal woningen*

Plaatselijk Belang is van mening dat als gevolg van het bestemmingsplan een drastische verkleining plaatsvindt van het aantal voor ouderen beschikbare huureenheden in Beetsterzwaag.

Plaatselijk Belang verwijst hiervoor naar het Structuurplan Opsterland 2000 - 2010. Hierin staat vermeld dat wordt ingezet op een uitbreiding van kwaliteitswonen voor ouderen en een uitbreiding met 60 woningen. Verder wijst Plaatselijk Belang op het woningbouwprogramma 2008 – 2016 waarin voor de betreffende locatie wordt uitgegaan van 76 te slopen woningen en een zelfde aantal nieuw te bouwen woningen.

#### Reactie gemeente

Het Structuurplan geldt voor het gehele dorp Beetsterzwaag. Zo is voor de woningbouw in het Van Lyndenpark een bestemmingsplan vastgesteld op grond waarvan een aantal voor ouderen geschikte appartementen wordt gebouwd. Dit compenseert ruimschoots het verlies aan ouderenwoningen in het plan aan de Vlaslaan.

Over het woningbouwprogramma kan worden gemeld dat het hier gaat om aantallen die richtinggevend zijn. Daarmee is niet bepaald dat dit aantal teruggebouwd moet worden.

Het plan voldoet op dit punt aan het gemeentelijk beleid.

### **2. Doelgroepen**

Plaatselijk Belang stelt dat de zorg voor ouderen volledig ondergeschikt wordt gemaakt, terwijl in het Structuurplan de locatie aan de Vlaslaan is aangeduid als locatie voor “Wonen en zorg voor ouderen”.

Verder geeft Plaatselijk Belang aan dat er geen indicatie wordt gegeven van de inkomensgroepen die voor de woningen in het bestemmingsplan bedoeld zijn.

#### Reactie gemeente

De mogelijkheid van een combinatie van wonen en zorg voor ouderen is door Mooiland Vitalis en Zuidoostzorg onderzocht, maar op dit moment niet haalbaar gebleken. Om wel de mogelijkheid te houden dat er in de toekomst wonen met zorg gecombineerd wordt, is daarmee rekening gehouden bij de bestemming van de woongebouwen. Het bestemmingsplan voorziet voldoende in mogelijkheden voor “Wonen en zorg voor ouderen”.

In een bestemmingsplan hoeft geen indicatie te worden gegeven van de beoogde inkomensgroepen.

### **3. Stedenbouwkundig plan**

Plaatselijk Belang meent dat op geen enkele manier aannemelijk is gemaakt dat het zuidelijk appartementengebouw uit 4 bouwlagen moet bestaan, anders dan dat dit noodzakelijk is om het dienstencentrum te kunnen faciliteren. Plaatselijk Belang suggereert het bouwplan terug te brengen naar drie bouwlagen en de gebouwen langs de Vlaslaan te verhogen tot vier bouwlagen.

#### Reactie gemeente

In Beetsterzwaag is bebouwing met (meer dan) vier bouwlagen mogelijk. Gekeken naar de omgeving ter plaatse past een gebouw met vier bouwlagen juist aan het plein omdat daar meer bebouwing van een steviger allure staat.

De nieuwbouw aan de Vlaslaan ten noorden van het plein voegt zich qua hoogte meer naar de verder langs en in de omgeving van de Vlaslaan staande bebouwing. Wij zien geen aanleiding het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

#### **4. Binnenstraat**

Plaatselijk Belang is van mening dat de doorgaande straat over het binnenterrein van het complex niet de juiste oplossing is. De toegang via de Fockema Andreaelaan levert een grotere verkeersdruk op dan wenselijk is, mede gezien het verkeer bij de nabijgelegen school en kinderopvang. Het bewonersverkeer moet via de Vlaslaan worden geleid. Ook vindt Plaatselijk Belang de binnenstraat krap en stelt zij voor de bebouwing in oostelijke richting op te schuiven.

#### Reactie gemeente

Het binnenterrein moet naar twee kanten toe ontsloten zijn. Bij calamiteiten blijft dan altijd via één kant het gebied bereikbaar (eis brandweer). Verder wikkelt het verkeer van de nieuwe woningen zich in overgrote mate naar het zuiden af. Maar een beperkt aantal auto's gaat langs de school. Door de twee uitgangen wordt het verkeer sowieso over de straten verdeeld waardoor de toename van het verkeer op de afzonderlijke wegen beperkt blijft. Tenslotte is bij de ontwikkeling van het bouwplan gezocht naar de meest optimale ligging ten opzichte van de bebouwing aan de Fockema Andreaelaan en de bomenstructuur aan de Vlaslaan. Wij zien geen aanleiding het bestemmingsplan op bovengenoemde punten aan te passen.

#### **5. Verkeer**

Plaatselijk Belang merkt op dat de Vlaslaan in de nieuwe situatie geen hindernis moet worden zoals in de huidige situatie. Daarnaast merkt Plaatselijk Belang op dat de snelheid kan worden beperkt door het asfalt te vervangen door klinkerbestrating.

#### Reactie gemeente

Deze opmerkingen vallen buiten de behandeling van het bestemmingsplan. Zij gaan meer over de uitvoering van wegwerkzaamheden dan over het aanwijzen en reguleren van de verkeersbestemming. Wel willen wij aangeven dat het verkeer zich na de herinrichting goed over de Vlaslaan kan afwikkelen. 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 wegdelen van de Vlaslaan blijven in principe hun huidige asfaltverharding houden.

## **6. Waterhuishouding**

Plaatselijk Belang maakt enkele opmerkingen over de tekst inzake de waterhuishouding op de pagina's 14 en 15. Hoe is het mogelijk dat een vrij ondiepe watergang een zomerpeil van 0,35 - NAP heeft, terwijl het maaiveld op 2,00 + NAP ligt? Tot slot vraagt Plaatselijk Belang zich af waar de waterplas bij De Buorskip ligt.

### Reactie gemeente

Daar waar "Kerkepad oost" staat, moet dit "De Delte" zijn. Bij Kerkepad Oost ligt het maaiveld inderdaad op ongeveer 2,00 +NAP. Bij De Delte is het maaiveld gezakt tot ongeveer 1,20 +NAP. Het verschil met het zomerpeil is daar dus aanmerkelijk minder. De tekst in het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

De waterplas betreft het van de oorspronkelijke sloot overgebleven vijvertje aan de noordzijde van De Buorskip.

## **9. 2. Inspraak**

In het kader van de Algemene Inspraakverordening Opsterland heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 6 juni 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder zowel een schriftelijke als mondelinge inspraakreactie geven. Er zijn geen reacties ingediend. Op 20 september 2011 heeft het college van Burgemeester en Wethouders het Eindverslag inspraak vastgesteld. Het eindverslag is opgenomen in de bijlagen.

===