

Raadsbesluit

Raadsvergadering : 12 december 2022
Agendapunt : 6
Onderwerp : Bestemmingsplan Langezwaag Noord

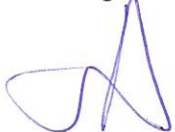
De raad van de Gemeente Opsterland,

besluit:

1. het bestemmingsplan "Langezwaag-Noord" (bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML bestand NL. IMRO.0086.08BPLangezwaagNrd-0301) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bijlagen bij dit raadsbesluit;
2. voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 12 december 2022.

De griffier,



Laura Meijer

De voorzitter,



Lex Roolvink

Raadsvergadering	: 12 december 2022
Agendapunt	: 6
Onderwerp	: Bestemmingsplan Langezwaag Noord
Portefeuillehouder	: Anko Postma

Beetsterzwaag, 8 november 2022

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Langezwaag Noord (bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0086.08BPLangezwaagNrd-0301) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bijlagen bij dit raadsbesluit;
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op een terrein van ca. 1,3 ha ten noorden van de bebouwing van het Skoalplein en ten oosten van de Jister in Langezwaag ten behoeve van de realisering van 16 woningen.

Op het plangebied zijn van toepassing het bestemmingsplan "Buitengebied" (30 juni 2014) en het bestemmingsplan "Correctieve en partiële 1^e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2018" (8 oktober 2018). Op deze grond rust thans een agrarische bestemming. Deze plannen bieden niet de mogelijkheid tot realisering van woningen.

Voorafgaand aan het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan heeft uw raad d.d. 20 april 2021 ingestemd met een Nota van uitgangspunten voor het plangebied.

Het voorontwerpbestemmingsplan "Langezwaag Noord" heeft overeenkomstig de Algemene inspraakverordening Opsterland (2006) met ingang van 27 januari 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Tegen het voorontwerpbestemmingsplan "Langezwaag Noord" is één inspraakreactie ingekomen die niet heeft geleid tot aanpassingen,

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 30 juni 2022 gedurende een termijn van zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de gelegenheid gehad om door middel van een zienswijze op het bestemmingsplan te reageren.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingebracht.

Eén van de zienswijzen heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gelet op het voorgaande is ons voorstel om het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, met de daarvan deel uitmakende bijlagen, gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect en/ of resultaat

Met dit bestemmingsplan wordt een planologische regeling vastgelegd die de mogelijkheid biedt tot realisering van woningbouw.

Argumenten

- 1.1 *De raad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.*

Op grond van artikel 3.1. Wro dient uw raad voor het hele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast te stellen, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels over het gebruik van de grond en van de zich daarop bevindende bouwwerken.

2.2. Het bestemmingsplan heeft voldoende maatschappelijk draagvlak.

Het bestemmingsplan heeft, gelet op het bepaalde in de artikelen 3.8 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening en de Algemene inspraakverordening Opsterland (2006), als voorontwerp vanaf 27 januari 2022 de gemeentelijke inspraakprocedure (Algemene Inspraakverordening 2006) doorlopen. Gedurende de termijn dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage lag is er één inspraakreactie ingekomen, waaraan niet tegemoet is gekomen. De inspraakreactie en het gemeentelijk standpunt daarop is opgenomen in het "Eindverslag inspraak voorontwerpbestemmingsplan Langezwaag Noord" (Bijlage 11 van het ontwerpbestemmingsplan).

In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn reacties ontvangen van de provinsje Fryslân, Brandweer Fryslân, Wetterskip Fryslân, NV Nederlandse Gasunie, Liander en de NAM. De betreffende reacties zijn in het ontwerpbestemmingsplan in samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt. De brieven van de overlegpartners zijn opgenomen in bijlage 9 van het ontwerpbestemmingsplan.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingekomen. Een van de zienswijzen betreft deels een herhaling van de eerder ingediende inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. De zienswijze ingediend door de provincie Fryslân heeft betrekking op het ontbreken van voldoende borging van de ruimtelijke kwaliteit / inpassing van het plangebied. Voorgesteld wordt de zienswijze van de provincie Fryslân over te nemen. De overige zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.3 Er is geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro

Op grond van artikel 6.12 Wro is uw raad verplicht om gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan een besluit te nemen om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. In geval er sprake is van daartoe aangewezen gevallen of indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Met initiatiefnemers wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Onderdeel hiervan is de planschadeverhaalsovereenkomst. Hierdoor wordt het bestemmingsplan voldoende uitvoerbaar geacht.

Kanttekeningen

Geen

Middelen

Het verhaal van de kosten voor dit bestemmingsplan wordt middels de anterieure overeenkomst geregeld.

SDG's

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt voor de komende 10 jaar een actuele planologisch-juridische regeling vast gelegd voor het kunnen bouwen en gebruiken van gronden van dit plangebied voor woningbouw. Enerzijds ten behoeve van het voorzien in de benodigde woningbouw voor Langezwaag en tevens voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Binnen die kaders kunnen ook de ontwikkelingen vanuit de duurzaamheid uitvoering krijgen.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Langezwaag Noord met bijlagen.

Vertrouwelijke stukken ter inzage voor raadsleden

1. Zienswijzen

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De secretaris,

De burgemeester,

Sandra van 't Hooge

Lex Roolvink

Team : Ontwikkeling Ruimtelijk domein
Behandelend ambtenaar : Hotze Mellema
Telefoonnummer : (0512) 386 222
Emailadres : hotze.mellema@opsterland.nl

Eindverslag zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Langezwaag – Noord

Namens een aantal inwoners van Langezwaag – woonachtig op locaties grenzend aan het plangebied – zijn twee zienswijzen ingebracht. Onder dankzegging voor de inspanning die hiervoor is gedaan willen we hier inhoudelijk op ingaan met de navolgende reactie.

Ook provincie Fryslân heeft een zienswijze ingebracht, hierop wordt in navolgende reactie eveneens ingegaan.

Zienswijze 1

1. Locatiekeuze

Indieners zijn van mening dat voor de keuze voor de onderhavige locatie enige vorm van onderzoek ontbreekt, wat indieners als een tekortkoming in het proces zien. Indieners geven aan dat de keuze voor de locatie voor het voorliggend nieuwbouwplan is gebaseerd op een stedenbouwkundige verkenning uit 2009. Dit betrof de locatie 't Skeane Ein, met daarnaast een locatie aan de Boenders. Indieners verwijzen hierbij naar de ruimtelijke plannen voor “Langezwaag – kom woningbouwprogramma 2013 – 2020”, waarin duidelijk is gesteld dat bij een aantoonbare vraag naar nieuwbouw, de uitleglocatie Skeane Ein weer in beeld komt. Indieners noemen het opvallend dat er dus is afgeweken van de ruimtelijke plannen en het woningbouwprogramma 2013 – 2020.

Indieners verwijzen naar de raadsvergadering van 20 april 2021 waar de Nota van Uitgangspunten behorende bij het voorliggend bestemmingsplan is besproken, waarbij indieners niet in de gelegenheid zijn gesteld om de plattegrond van het plan uit 2009 te tonen.

Indieners zijn van mening dat, anders dan in het plan vermeld, slechts in beperkte mate wordt voldaan aan een goede dorpsrand en behoud van de recreatief ingerichte ruimte en dit evenmin het geval is voor wat betreft de watercompensatie en het opnemen van een wandelpad.

Gemeentelijke reactie:

Anders dan de indieners van de zienswijze stellen is de keuze voor de onderhavige locatie niet strijdig met de uitgangspunten van Langezwaag – kom woningbouwprogramma 2013 – 2020. Onderhavige locatie is vanaf 2005 altijd in beeld geweest als mogelijke ontwikkellocatie.

Niettegenstaande het voorgaande merken wij op dat het de gemeenteraad vrij staat, na afweging van alle belangen, te komen tot een andere locatie dan in een eerdere visie naar voren is gekomen. De motivering hiervoor is dat er op dit moment in Langezwaag geen locaties aanwezig zijn waarbinnen op korte termijn in de behoefte aan woningen kan worden voorzien. Het is om die reden dat, na afweging van alle belangen, is gekozen voor de thans voorliggende locatie. Met de thans voorliggende planologische invulling, i.c. de afstand tussen de bestaande bebouwing, de aan te brengen groensingel en de verbreding van het water wordt voorzien in een goede dorpsrand.

Tijdens de raadsvergadering van 20 april 2021 stelde een raadslid voor om een document aan de stukken toe te voegen. Na stemming werd dit niet toegestaan.

2. Woningbouw te dicht op bestaande woningen

Indieners delen niet de mening van de gemeente dat de afstand tussen de huidige en de nieuw te bouwen woningen voldoende en passend is bij bestaande woningen in een stedelijk gebied en evenmin voldoende is voor het behoud van de privacy en het voorkomen van hinder. Indieners vragen om documenten waaruit blijkt dat Langezwaag een stedelijk gebied is. Tevens verzoeken indieners om een concrete, geschreven integrale toekomstvisie voor wonen, school en ontsluiting van Langezwaag, met daarin opgenomen het voorliggend nieuwbouwplan en de voorgenomen nieuwbouw van de school.

Voor wat betreft de voorliggende locatie verzoeken indieners een bredere sloot en een groenstrook van 20 meter gemeten vanuit hart sloot van de oostzijde van de Jister, met een dichtbeplante houtsingel op een verhoogd talud om doorkijk en of andere overlast te voorkomen. Indieners vragen de garantie dat de ingetekende houtsingel daadwerkelijk wordt aangelegd naast de ruimte die benodigd is voor het hekkelen van de sloot alsook een verbreding van de sloot. Indieners merken op dat een houtsingel anders dan het geval is aan de westzijde van het plangebied ontbreekt.

Gemeentelijke reactie:

De term "Stedelijk gebied" is gangbaar om het bebouwd gebied van een dorp of stad aan te duiden. Hoewel Langezwaag een dorp is in een plattelandsregio, spreken wij hier van stedelijk gebied. Dat blijkt ook uit de Omgevingsverordening Fryslân, waarin Langezwaag als stedelijk gebied is aangemerkt. Weliswaar valt het voorliggend plangebied buiten deze begrenzing, maar dit zal te zijner tijd binnen de begrenzing hiervan vallen. Met betrekking tot het gestelde dat de geplande woningen te dicht op de bestaande woningen zijn gesitueerd merken wij op dat de afstand van de achtergevels van de geplande woningen ten opzichte van de achter-/ zijgevels van de bestaande woningen tussen de 24 en 28 meter bedraagt. Wij zijn van mening dat een dergelijke afstand tussen de geplande en de bestaande woningen in een stedelijk gebied, met het oog op het behoud van de privacy en het voorkomen van hinder, voldoende waarborgen biedt. Deze tussenruimte biedt ook voldoende mogelijkheid voor het hekkelen van de geprojecteerde sloot.

Het verzoek om een integrale toekomstvisie ligt buiten de orde van dit plan.

Wij zijn van mening dat, gezien de ligging en omvang van het plangebied, kan worden voorzien in de door indieners verzochte invulling van het toekomstig woongebied.

Zo biedt de ruime opzet van het plan de mogelijkheid tot realisering van zowel een sloot alsook een groenstrook van voldoende omvang. Bij de aanleg hiervan kan, in overleg met de aanwonenden van het plangebied, een keuze worden gemaakt in de aan te brengen soorten beplanting. Voor wat betreft het ontbreken van houtsingels anders dan aan de westzijde van het plangebied geldt dat wij van mening zijn dat deze openheid aansluit bij de voor het merendeel zelfde kenmerken van dit gebied.

3. Private economisch belang van de investeerder

Indieners zijn van mening dat onduidelijk blijkt welke belangen zijn afgewogen. Betreft het private economische / financiële belang van de investeerders dan wel de toekomstbestendigheid in relatie tot het draagvlak van het hele dorp Langezwaag inclusief de demografische ontwikkeling van Langezwaag. Dit naar aanleiding van het gestelde dat de keuze is gebaseerd op een afweging van belangen waaronder planologische en de financiële haalbaarheid van dit plan.

Indieners zijn van mening dat door het noemen van de financiële haalbaarheid, de gemeente indirect toegeeft dat de initiatiefnemers de financiële risico's dragen inclusief de winst in het kader van de kavelverkoop. Indieners geven aan dat hier niets mis mee is maar vraagt in dezen eerlijkheid en transparantie.

Gemeentelijke reactie:

De keuze voor de onderhavige locatie is gebaseerd op een afweging van de door indieners genoemde belangen, waaronder zowel de planologische alsook de financiële haalbaarheid hiervan. Deze belangen zijn alle gelijkelijk gewogen welk heeft geresulteerd in het voorliggend plan. Indieners merken hierbij terecht op dat de initiatiefnemers in geval van winst deze aan hen toevalt zoals dat ook geldt ingeval er negatieve resultaten worden behaald.

4. Uitbreidingsrichting noordzijde Langezwaag / enquête/ toekenning woningen aan doelgroepen

Indieners zijn van mening dat er geen enkel vastgelegd document is waaruit blijkt dat uitbreiding aan de noordzijde van het dorp al langer een wens is van het dorp en voorziet in een aantoonbare behoefte. Er is slechts een selecte enquête uitgevoerd onder een selecte groep belangstellenden voor nieuwbouw. Indieners zijn van mening dat het argument dat het een plan van onderop is slechts deels als valide geldt.

Indieners hebben ernstige twijfel of met de te realiseren woningen het probleem van huisvesting voor ouderen en voor mensen met een beperking in Langezwaag hiermee wordt opgelost. Indieners doen de suggestie aan de initiatiefnemers om van de geplande woningen minimaal 50 % levensloopbestendig en 25 % als daadwerkelijk geschikt voor starters uit het eigen dorp te bouwen en aan te bieden.

Gemeentelijke reactie

Het door indieners gestelde dat uit geen enkel vastgelegd document blijkt dat er daadwerkelijk de wens is om uit te breiden aan de noordzijde van het dorp wordt door ons niet gedeeld.

De wens om uit te breiden op deze locatie is formeel geuit door de gemeenteraad, toen deze in maart 2005 een voorstel aannam om krediet beschikbaar te stellen voor de aankoop van gronden in Langezwaag. In de toelichting bij dat advies wordt het huidige plangebied als een van de zoeklocaties genoemd.

In 2009 is een stedenbouwkundige verkenning gemaakt voor mogelijke ontwikkellocaties voor Langezwaag. Deze verkenning heeft niet geleid tot een concreet plan, maar gaf het denken van dat moment goed weer. Uitgangspunt hierin was o.a. te zorgen voor een versterking van de huidige uitbreiding- en landschappelijke structuur, uitgaande van een opstreckende verkaveling en behoud van de groene recreatief ingerichte ruimte. Andere uitgangspunten daarbij waren watercompensatie in de lijn van de opstreckende verkaveling, de aanleg van een wandelpad voor een dorpsommetje en zorg voor een goede dorpsrand. Het voorliggend plan beantwoordt aan deze uitgangspunten.

Het feit dat niet iedere inwoner van Langezwaag is geënquêteerd impliceert niet dat er in Langezwaag geen behoefte bestaat aan woningbouw. Zelfs uit de enquête onder deze beperkte groep is in voldoende mate de behoefte gebleken aan woningbouw. Dit mag ook blijken uit het feit dat er in het dorp (op Funda) thans (oktober 2022) slechts drie woningen te koop worden aangeboden. Het plan voorziet in een brede verscheidenheid aan woningen, i.c.

7 vrijstaande woningen, 4 2 onder 1 kap woningen alsmede uit 5 rij-, tussen- en hoekwoningen.

Een degelijk aanbod in verscheidenheid aan woningen biedt in voldoende mate de mogelijkheid te voorzien in de behoefte van de genoemde doelgroepen. Hoewel wij de initiatiefnemers niet kunnen verplichten tot realisering van woningen voor deze doelgroepen, zullen wij bij hen aandringen op deze ook door ons gewenste toekomstige invulling van deze locatie.

5. Arrest Didam

Indieners zijn van mening dat de berichtgeving d.d. 16 maart jl., waarin voor (andere) belangstellenden de mogelijkheid is geboden hun interesse in grondaankoop voor onder andere de gronden voor het plan Langezwaag Noord kenbaar te maken, haaks op het Didam arrest staat. Dit mede vanwege het hierin gestelde dat “in samenspraak met Plaatselijk Belang Langezwaag een lokale partij een woningplan voor woningbouw voorbereidt. Gemeente Opsterland is van plan om deze partij het plan te laten ontwikkelen”.

Indieners merken op dat de gemeente alleen woningbouw in kleine dorpen toelaat als er sprake is van het vinden van een projectontwikkelaar uit het eigen dorp. Indieners voegen hieraan toe dat in 2021 al bekend was dat de gemeente met investeerders tot een akkoord gekomen was over de condities waaronder de gronden aan investeerders zouden worden overgedragen. De bij advertentie van 16 maart 2022 geboden mogelijkheid duiden indieners aan als “mosterd na de maaltijd”.

De aan indieners gerichte brief van 17 juni 2022 maakt dit, aldus indieners, niet anders. Indieners merken daarover op dat er aantoonbaar niet dikwijls over het project is gecommuniceerd en daarenboven uit eerdere communicatie al duidelijk was dat er sprake was van een akkoord tussen de gemeente en investeerders over de overdrachtsvoorwaarden. Dit geldt temeer aangezien in voornoemde brief wordt gesteld dat indieners niet de ambitie hebben om met betrekking tot de voorgenomen plannen als ontwikkelaar te handelen en de gemeente daarom geen aanleiding zag tot herziening van de genoemde grondverkoop.

Gemeentelijke reactie:

Het Didam arrest heeft betrekking op de wijze waarop overheden hun schaarse goederen, zoals gronden, gunnen. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is niet vast gelegd welke partij het gebied gaat ontwikkelen.

Aanvullend merken wij hierbij op dat tot de uitspraak van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (Didam – arrest) het niet ongebruikelijk was dat gronden onderhands werden aangeboden aan een partij die ter plaatse een plan wilde realiseren. Eerst op grond van de voornoemde uitspraak inzake Didam is duidelijk geworden dat een gemeente niet zonder meer gronden onderhands mag gunnen aan een partij voor de realisering van een project, maar eerst de mededingingsruimte moet bieden middels een daartoe strekkende publicatie. Reeds voordat de Hoge Raad arrest wees in de zaak Didam waren met initiatiefnemers gesprekken/ afspraken gemaakt over de invulling van de voorliggende locatie. En niettegenstaande het feit dat er niet door middel van publicaties dan wel anderszins informatie is verstrekt over de voorgenomen locatie en de beoogde invulling hiervan, was het in bredere kring binnen het dorp bekend dat er voornemens waren tot de thans voorliggende invulling van deze locatie. Niettemin is hiertoe nimmer een vraag bij de gemeente ingediend voor een ontwikkeling van dit gebied door andere geïnteresseerde potentiële ontwikkelaars.

Op 16 maart 2022 heeft de gemeente Opsterland een kennisgeving gepubliceerd waarin ontwikkelaars uitgenodigd werden hun belangstelling voor deze locatie kenbaar te maken. Indiener heeft gereageerd op deze kennisgeving. Indiener heeft in die reactie zijn visie op het aanbestedingsrecht gegeven en verwoordde hoe dat zijn inziens toegepast had moeten worden. Indiener gaf in die reactie evenwel niet aan de ambitie te hebben om in de genoemde plannen als ontwikkelaar op te willen treden.

Over de voorgenomen ontwikkeling waren afspraken met initiatiefnemers gemaakt. Dit laat evenwel onverlet dat, indien andere partijen in aanmerking wensten te komen voor de ontwikkeling van deze locatie, ook voor hen de weg tot overleg hierover open stond. Eerst daarna zou, op basis van de hiervoor genoemde belangafweging, zijn gekomen tot besluitvorming over de toewijzing van de voorliggende locatie.

6. Geen overleg betrokkenen

Indieners geven aan dat, anders dan de gemeente stelt, de Langezwaagsters niet vroeg bij het overleg over dit plan zijn betrokken. Indieners geven aan dat Plaatselijk Belang (PB) eerst op 27 maart 2021 een uitnodiging voor een digitale informatiebijeenkomst op 31 maart 2021 heeft verstuurd naar de inwoners van Langezwaag. Indieners merken hierbij op dat het bijzonder was dat ook belangstelling kon worden aangegeven voor een woning in dit plangebied. Indieners merken op dat tijdens de on line bijeenkomst de plannen al vrij concreet waren, wat ook bleek tijdens de andere informatieavonden. De ingediende suggesties en ideeën zijn verder niet meegenomen in het plan. De gemeente gaf aan dat hiertoe de zienswijzenprocedure diende. Indieners geven aan dat ook tijdens de raadsvergadering van 20 april 2021 geen gelegenheid was voor wederzijdse discussie en aanvullende vragen.

Gemeentelijke reactie:

Uit deze zienswijze moge blijken dat er meerdere avonden zijn geweest waarin het plan is toegelicht en belangstellenden informatie konden inwinnen en suggesties konden doen met betrekking tot dit plan. Dat blijktbaar niet alle dan wel in het geheel geen suggesties zijn overgenomen maakt dit niet anders. Dat er in de raadsvergadering van 20 april 2021 geen gelegenheid is geboden tot wederzijdse discussie en aanvullende vragen en verzoeken is juist. Een dergelijke raadsvergadering is niet het gremium om tot discussie en vraagstelling te komen. Insprekers kunnen hun bezwaren toelichten, waarna de raad zich op basis van het voorliggende plan en de mondelinge toelichting van de tegen het voorontwerp ingediende inspraakreacties door insprekers, zich een mening vormen over het plan. Het kenbaar kunnen maken van belangstelling voor een woning binnen een woningbouwplan is niet strijdig met de gemeentelijke inspraakverordening. Het is niet ongebruikelijk dat belangstelling voor een woning in een toekomstig woningbouwplan wordt gesondeerd.

7. Verkeer

Indieners zijn, anders dan de gemeente, van mening dat verkeersveiligheid niet toereikend is. Het feit dat een trottoir op een smalle toegangsweg niet tot een onwenselijke en verkeersonveilige situatie leidt omdat er sprake is van een 30 km zone en bij een nauwe ingang verkeer extra alert is, vinden indieners een naïeve gedachte. Indieners zijn van mening dat er te hard wordt gereden en niet wordt gehandhaafd. Indieners zijn van mening dat er bij nieuwbouwplannen niet alleen sprake dient te zijn van een goede ontsluiting maar

ook van een veilige ontsluiting. Indieners zijn van mening dat het instellen van een 15 km/ u snelheid een prima alternatief zou kunnen zijn voor alleen de toegangsweg naar de nieuwbouw.

Gemeentelijke reactie:

Anders dan indieners stellen, zijn wij van mening dat de ontsluiting vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid wel toereikend is. Niet ontkend wordt dat de ontsluiting ter plaatse van de percelen Jister 34 en 36 niet erg breed is en een trottoir ter plaatse ontbreekt. Het voorgaande impliceert evenwel niet dat dit leidt tot een onwenselijke en verkeersonveilige situatie. Immers juist vanwege de relatief nauwe doorgang, zal het verkeer extra alert zijn. Bovendien geldt ter plaatse een maximum snelheid van 30 km/ u. Daarbij zij opgemerkt dat ter plekke hoofdzakelijk sprake zal zijn van bestemmingsverkeer. Het feit dat er te hard wordt gereden valt te wijten aan het verkeersgedrag van de bewoners. Het voorgaande zal eveneens het geval kunnen zijn indien er een maximum snelheid geldt van 15 km/uur. Overigens wordt de verkeerssnelheid niet geregeld in een bestemmingsplan maar in de Wegenverkeerswet. Het feit dat het verkeer ter plekke voornamelijk zal bestaan uit het verkeer van de bewoners van het toekomstige plangebied zal ertoe leiden dat de bewoners extra alert zijn op het fiets- en voetgangersverkeer ter plekke. Overtreders kunnen op hun rijgedrag worden aangesproken door de bewoners van dit gebied.

8. Breedte toegangsweg/ advies brandweer

Indieners wijzen op de brief van de brandweer van 14 februari 2022 waarin deze stelt dat de breedte van de toegangsweg van 5,20 meter voldoet aan de hiervoor geldende norm van minimaal 4,5 meter. Indieners wijzen evenwel ook op het gestelde in deze brief dat de brandweer daarbij het uitgangspunt hanteert dat voor incidentenbestrijding een locatie via een tweede onafhankelijk route benaderbaar moet zijn. Dit is, aldus de brandweer, noodzakelijk omdat niet gegarandeerd kan worden dat de voor de hand liggende route altijd bruikbaar is. Indieners merken naar aanleiding van onze reactie dat alleen bij een grotere uitbreiding de voorkeur uitgaat naar een tweede ontsluitingsweg, daarbij refererend aan het advies van de brandweer, dit meegenomen dient te worden in de planvorming van een eventueel toekomstige bebouwing naast het huidige plangebied en hiervan thans geen sprake is, dat de gemeente daar al wel rekening mee houdt, gezien het aan de oostzijde aangegeven begin van een toegangsweg.

Gemeentelijke reactie:

Zoals ook reeds in het kader van de inspraak gesteld geldt dat bij een grotere uitbreiding zeker de voorkeur uitgaat naar een tweede onafhankelijke ontsluitingsroute. Hiervan is evenwel thans geen sprake. Eerder is reeds gesteld dat uit de reactie van de brandweer op dit plan blijkt dat dit in de onderhavige situatie geen vereiste is, maar bij een eventuele toekomstige uitbreiding van dit plangebied meegenomen dient te worden. Wij delen deze reactie van de brandweer, waarbij aangetekend zij dat er thans geen sprake is van een volgende fase of anderszins een uitbreiding van het plangebied in het voornemen ligt. Uitsluitend indien van een toekomstige uitbreiding sprake zou zijn dan biedt de op de verbeelding aangegeven aanduiding hiervoor de meest voor de hand liggende locatie.

9. Opkomsttijd brandweer

Indieners vinden het niet alleen zeer opmerkelijk en bijzonder maar ook tegenstrijdig dat de brandweer aangeeft dat de berekende opkomsttijd voor het eerst aankomende blusvoertuig in het plangebied 14 tot 15 minuten bedraagt en daarmee niet voldoet aan de geldende normen. Hiermee ondermijnt de brandweer in ernstige mate haar eigen kwaliteitseisen.

Gemeentelijke reactie:

Hoewel de voorkeur uitgaat naar een opkomsttijd van 8 minuten mag de brandweer er in bepaalde gebieden of omstandigheden langer over doen als daar goede argumenten voor zijn. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn in dunbevolkte gebieden waar de afstanden lang zijn en onevenredig hoge kosten voor de brandweer niet opwegen tegen de risico's. De limiet waarbinnen de brandweer in elk geval ter plaatse moet zijn bedraagt 18 minuten. De in dit kader aangegeven aankomsttijd van 14 tot 15 minuten blijft daarbinnen.

10, Verkeersgeneratie

Indieners zijn van mening dat de in hoofdstuk 4.8.1. aangegeven verkeersgeneratie per weekdagemaal van maximaal 132 voertuigbewegingen niet de realiteit weergeeft. De voertuigbewegingen zullen, aldus indieners, vooral tussen 8 en 18 uur plaats vinden met daaraan gekoppeld een andere overlast. Weekenden zijn blijkbaar niet meegenomen in de cijfers. Indieners zijn van mening dat er blijkbaar een kloof is tussen theorie en praktijk. Indieners wijzen op de enorme toename van het aantal bestel- en bezorgbusjes welke in volume nog steeds toenemen. Hiermee neemt ook de CO2 uitstoot in de wijk toe. Indieners betreuren het dat deze feiten niet worden erkend.

Gemeentelijke reactie:

Zoals eerder reeds aangegeven hebben wij ons in dit geval gebaseerd op de meest recente CROW cijfers. Indieners stellen dat deze door ons gehanteerde cijfers niet correct zouden zijn, zonder dit feitelijk te onderbouwen door middel van een nader onderzoek. Niet ontkend wordt dat er sprake is van een zekere toename van het aantal busjes van bezorgdiensten. Gelet evenwel op het totaal aantal motorvoertuigbewegingen in relatie tot het aantal te realiseren woningen betekent dit een geringe toename hierop.

11. Verkeerstoename de Jister, de Klamp, de Finne en Tsjerkeleane

Indieners betreuren het dat dat de gemeente de verkeerstoename in de Jister, de Klamp, de Finne en de Tsjerkeleane niet noemenswaardig vindt. Hiermee wordt de situatie ter plaatse gebagatelliseerd.

Gemeentelijke reactie:

Wij delen niet de mening van indieners dat de realisering van het voorliggend plangebied zijn weerslag zal hebben op de gehele Jister, de Klamp, de Finne en de Tsjerkeleane. Niet ontkend wordt dat de er sprake zal zijn van een toename van verkeer in voornoemde straten, doch zal dit niet leiden tot een substantiële/ onevenredige toename.

12. Toename schadelijke stoffen en geluidsoverlast

Indieners stellen dat de gemeente erkent dat er sprake zal zijn van toename van het verkeer en de mate waarin schadelijke stoffen en CO2 worden uitgestoten alsook van een toename van de geluidsproductie. Indieners delen als geconfronteerden niet de mening van de gemeente dat dit voor de luchtkwaliteit en geluidsoverlast aanvaardbaar is. In dat kader bepleiten indieners het inrichten van een centraal punt voor het afhalen van pakketten.

Gemeentelijke reactie:

Uit zowel het in het kader van voorliggend plan uitgevoerde geluidsonderzoek, het verkeersonderzoek alsook het uitgevoerde stikstofonderzoek blijkt dat het plan voldoet aan de in dat kader gestelde vereisten. Indieners hebben ook niet door middel van nader onderzoek aangetoond dat hieraan niet wordt voldaan. Het realiseren van een centraal afhaalpunt voor pakketten voor de bewoners van de wijk is in het voorliggende plan niet uitgesloten.

13. Noodzaak tweede ontsluitingsweg

Indieners vinden het onbegrijpelijk dat de tijdelijke ontsluitingsweg niet als permanente ontsluitingsweg kan worden behouden.

Gemeentelijke reactie

Ingeval er sprake zou zijn geweest van een omvangrijker uitbreiding zou ook naar onze mening een tweede permanente ontsluiting zo niet noodzakelijk dan toch wenselijk zijn geweest. Echter gezien het relatief beperkte aantal woningen en daaraan inherent het beperkt aantal verkeersbewegingen is de noodzaak hiertoe niet aanwezig. Zoals hiervoor reeds opgemerkt wordt deze visie ook door de brandweer gedeeld althans kan zij instemmen met het voorliggend plan inclusief de enkelvoudige ontsluiting hiervan.

14. De inrichting, woningen

Indieners zijn van mening dat de beoogde woningen/ woningtypen nog niet voldoen aan de vraag van een brede doelgroep. Zo is er niet specifiek aangegeven dat de woningen zijn bestemd voor bijvoorbeeld starters en levensloopbestendige woningen.

Gemeentelijke reactie

Anders dan indieners stellen, zijn wij van mening dat het voorliggend plan wel voorziet in de behoefte van een brede doelgroep. Het plan biedt de mogelijkheid voor de realisering van zeven vrijstaande woningen, vier 2-onder-1-kap-woningen alsmede vijf rij-, tussen- en hoekwoningen.

Dit woningaanbod biedt mogelijkheden voor zowel kleinere huishoudens, starters alsook voor senioren en levensloopbestendige woningen. De in het plan opgenomen 7 vrijstaande woningen bieden mogelijk perspectief voor doorstroming binnen het bestaande woningbestand van Opsterland.

15. Alternatieve invulling plangebied

Indieners vinden de gemeentelijke reactie op de door hen voorgestelde waterpartij als centrale inrichting van het hofje, bijzonder. Immers zou er dan in geen enkele nieuwbouwwijk meer een waterpartij aangelegd kunnen worden. Indieners zijn van mening dat dit haaks staat op het feit dat jonge kinderen wel over een toegangsweg zonder trottoir zullen lopen. Zij merken op dat dan ook het verbreden van de natuurlijk ogende oevers als risicovol worden gezien.

Gemeentelijke reactie

Anders dan indieners opmerken, blijven wij van mening dat een waterpartij/ visvijver op deze locatie, mede met het oog op mogelijke gevaren voor jongere kinderen, ter plaatse geen aanbeveling verdient. De thans voorgestelde openbare ruimte kan ook dienen als centrale inrichting van het gebied. Dit biedt de mogelijkheid als buurtontmoetingslocatie en als speelveld voor de kinderen.

16. Vervallen uitzicht

Indieners erkennen de consequenties van een vervallen uitzicht, aangezien dit in een stedelijk gebied zeker geen garantie is. Als compensatie hiervoor verzoeken indieners de realisatie van de eerder genoemde houtsingel. Daarnaast verzoeken indieners qua inrichting van het plangebied de aanleg van een bredere sloot (20 meter gerekend vanuit het midden van de sloot) en aan de west- en zuidkant van het plangebied de aanleg van een met groenblijvende heesters en / of bomen aan te leggen verhoogd talud.

Gemeentelijke reactie

Hiervoor onder 2 hebben wij reeds aangegeven dat de aan de westkant van het plangebied geprojecteerde houtsingel dient te worden aangelegd. Dit geldt niet voor het verzoek om een dergelijke singel ook aan te leggen aan de zuidkant van het plan. Wij zijn van mening dat, indien gewenst, de bewoners van de ten zuiden van het plangebied gesitueerde kavels in voldoende mate beschikken over de mogelijkheid een dergelijke houtsingel te realiseren. Evenmin zijn wij voornemens een sloot met een breedte van 40 meter (gemeten van oever tot oever) te realiseren. De thans geprojecteerde sloot biedt voldoende afscherming tussen het bestaande en het nieuw te realiseren woongebied.

17 Ecologie

Indieners zijn van mening dat ten tijde van de start van de bouw de natuur ten opzichte van het in september 2020 uitgevoerde ecologische onderzoek weer is gewijzigd. Indieners betreuren het dat de gemeente het verlies van een klein deel van het potentiële foerageergebied van de vleermuizen en vogels met jaarrond beschermde nesten voor o.a. roeken en een torenvalk niet serieus neemt.

Indieners zeggen vraagtekens te zetten bij het onderzoek naar de Grote Modderkruiper. Om de hiervoor genoemde reden doen indieners de suggestie om, voorafgaand aan het bouwrijp maken, een nieuwe beknopte natuurtoets uit te voeren.

Gemeentelijke reactie

In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan is nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden binnen het plangebied. Uit voornoemd onderzoek (Beknopte natuurtoets uitbreiding Langezwaag d.d. 29-09-2020) blijkt dat er in het plangebied geen nest – of verblijfplaatsen van vleermuizen en vogels met jaarrond beschermde nesten of niet – vrijgestelde grondgebonden zoogdieren verblijven. Evenmin gaan er potentieel (belangrijke) vliegroutes voor vleermuizen verloren. Een klein deel van het potentiële foerageergebied van vleermuizen en vogels met jaarrond beschermde nesten zal wellicht verloren gaan. In de omgeving van het plangebied is evenwel voldoende alternatief en deels hoogwaardiger foerageergebied aanwezig.

Conclusie is dat negatieve effecten op vleermuizen, das en vogels met jaarrond beschermde nesten door verlies van foerageergebied kunnen worden uitgesloten.

Indieners hebben niet door middel van nader onderzoek aangetoond dat de ecologische situatie sindsdien is gewijzigd. Het voorgaande geldt eveneens ten aanzien van (het niet voorkomen) van de grote modderkruiper binnen het plangebied.

Overigens moge het duidelijk zijn dat bij de aanvang van het bouwrijp maken van het plan met betrekking tot eventueel aanwezige flora en fauna de nodige zorgvuldigheid in acht zal worden genomen.

18. Devaluatie woonkwaliteit voor bewoners aangrenzende plandelen

Indieners vinden het fijn te vernemen dat wordt erkend dat het voorliggend plan een zekere negatieve invloed zal hebben op het woongenot van de bewoners van de aangrenzende delen van Jister, Skoalplein en Hegedyk. Indieners erkennen dat, ingeval van uitbreiding van een dorp, dit altijd consequenties zal hebben voor de aangrenzende bewoners. Indieners geven aan dat de gemeente evenwel blijkbaar niet bereid is tegemoet te komen aan de door indieners ingediende zienswijzen. Zij zijn op grond hiervan van mening dat er niet alleen sprake is van devaluatie van het woongenot maar ook van een devaluatie van het democratisch proces.

Gemeentelijke reactie

Hiervoor is op de door indieners aangegeven gevolgen voor de realisering van het voorliggend uitbreidingsplan nader ingegaan. Niet ontkend wordt dat realisering van dit plan consequenties zal hebben voor de bewoners van de aan het plangebied grenzende percelen. Dit is de consequentie van het wonen in een stedelijk gebied waarbij ontwikkelingen, waaronder woonuitbreidingen, steeds in meer of mindere mate invloed kunnen hebben op de leef- en woonomgeving. Wij zijn evenwel van mening dat de realisering van dit gebied geen onevenredige schade zal toebrengen aan het woongenot van deze bewoners. Evenmin delen wij de mening van indieners dat het totstandkomingsproces van dit plan een devaluatie van het democratisch proces impliceert: de uitkomst van een democratisch proces kan zijn dat een zienswijze ongegrond wordt verklaard.

19. Alternatief plan met een breed draagvlak.

Indieners doen de suggestie om een breed, gezamenlijk overleg met alle betrokken partijen, onder leiding van een onafhankelijke dorpsregisseur te komen tot een brede consensus ten aanzien van vooral de locatie/ inrichting en afscherming (houtsingel) en veiligheid ten aanzien van de toegang tot de nieuwbouw.

Gemeentelijke reactie

Hiervoor hebben wij ten aanzien van alle de door indieners gedane suggesties/ bezwaren gemotiveerd waarom daaraan niet tegemoet te komen. Wij zijn van mening dat het thans voorliggend plan voorziet in de huidige en op de middellange termijn benodigde woningbehoefte voor een breed scala van doelgroepen. Wij zijn van mening dat met de realisering van dit plan geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de belangen van omwonenden van het plangebied en evenmin anderszins schade wordt toegebracht aan waarden binnen en aangrenzend aan dit plangebied.

20. Devaluatie van de woonkwaliteit voor de bewoners aangrenzende delen van de Jister, Skoalplein en deels Hegedyk

Indieners geven aan dat door het planvoornemen van deze nieuwbouw de kwaliteit van wonen voor de huidige bewoners van de aangrenzende delen van de Jister, Skoalplein en een deel van de Hegedyk ernstig wordt gedevalueerd. Dit vanwege vermindering van uitzicht, toename verkeer en daarmee samenhangende toename van geluid. Dit zal aanleiding zijn voor het inzetten van juridische procedures en vergoedingen van planschade.

Gemeentelijke reactie:

Zoals hiervoor ook reeds aangegeven wordt niet ontkend dat de realisering van het voorliggend plangebied een zekere negatieve invloed zal hebben op het woongenot van de bewoners van de Jister, Skoalplein en de Hegedyk. Dit is de consequentie van het wonen in een stedelijk gebied waarbij ontwikkelingen, waaronder woonuitbreidingen, steeds in meer of mindere mate invloed kunnen hebben op de leef- en woonomgeving. Het staat indieners uiteraard vrij om tegen de verdere planontwikkeling bezwaren (zienswijzen) en /of een verzoek tot toekenning planschade in te dienen.

Voorstel

Op basis van bovenstaande stellen wij voor om naar aanleiding van de door de reclamant ingediende zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 2

21. Wijziging plaats en breedte groenstrook

Indiener (bewoner van It Skoalplein) betreurt het dat naar aanleiding van eerdere zienswijzen van It Skoalplein en de Jister er geen veranderingen zijn gekomen in het nieuwbouwplan Langezwaag Noord.

Indiener geeft aan dat in een tweede zienswijze wordt gerefereerd aan een ouder plan wat achter It Skoalplein zou zijn richting It Skeanein. Indiener geeft aan dat in die zienswijze een voorkeur wordt aangegeven voor een bredere groenstrook tussen It Jister en de nieuwbouw.

Indiener geeft aan dat It Skoalplein deze voorkeur niet deelt. Het opschuiven van het plan betekent, aldus indiener, een grote belemmering voor het uitzicht van de bewoners van It Skoalplein en voor de waarde van hun woningen alsmede plaatst dit vraagtekens bij de ontsluitingswegen

Gemeentelijke reactie.

Het plangebied wordt niet gewijzigd en verplaatst richting Skeanein. Evenmin wordt de groenstrook zoals die is opgenomen in het ontwerpplan tussen de Jister en het voorliggend plangebied, verbreed.

22. Riolering

Indiener geeft aan dat bekend is dat de riolering niet geheel in orde is. Mocht hier dagelijks een grote hoeveelheid bouwverkeer moeten passeren dan zal dit grote gevolgen hebben zowel ook financieel .

Gemeentelijke reactie

Indien tengevolge van het bouwverkeer de aanwezige riolering worden beschadigd dan zal in herstel hiervan worden voorzien.

Voorstel

Op basis van bovenstaande stellen wij voor om naar aanleiding van de door de reclamant ingediende zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 3

23. Ruimtelijke kwaliteit / inpassing

De provincie Fryslân adviseert om een beeldkwaliteitsplan toe te voegen aan het plan, zodat duidelijk wordt met welke omgevingsaspecten men rekening dient te houden bij het bouwen en inrichten van de erven.

De provincie merkt hierbij tevens op dat het beeldkwaliteitsplan gekoppeld kan worden aan de regels. Ook dient in het bestemmingsplan een voorschrift opgenomen te worden om de inpassing te borgen alsmede moet worden aangegeven binnen welke termijn de inpassing moet zijn gerealiseerd.

Gemeentelijke reactie

Wij kunnen instemmen met dit provinciaal advies ter borging van de omgevingsaspecten. Wij stellen voor de regels hierop aan te passen.

Voorstel

Op basis van bovenstaande stellen wij voor om naar aanleiding van de door de reclamant ingediende zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan hierop aan te passen

Langezwaag - Noord

Gebiedsbeschrijving

Langezwaag is een wegdorp gelegen in een veenontginningsgebied. Het dorp ligt op de grens tussen zand- en veengronden. Ten westen en zuiden van Langezwaag is sprake van een open landschap en ten oosten en noorden heeft het landschap een gesloten karakter. Het noordelijke deel van Langezwaag heeft rond 1900 een zeer besloten karakter. Er zijn meerdere langgerekte bospercelen. Rond 1930 zijn deze bospercelen verdwenen. Het gehele landschap is dan open van karakter, op enkele langgerekte houtsingels na. Rond 1980 wordt het dorp uitgebreid richting het noorden. Er komt een woonstraat direct achter het lint en er worden woningen gebouwd langs de oude Tsjerkeleane. In de volgende decennia zijn er steeds kleine uitbreidingen aan de noordzijde van het dorp. Vrijwel steeds 'lusjes': de voorzijde van de woningen aan een hofje en de achterzijde gericht naar de omgeving. Rond 1990 wordt de omleidingsweg De Boenders en een sportpark aan de noordwestzijde gerealiseerd.

De hoofdopzet voor het uitbreidingsplan voor 16 woningen is passend binnen de herkenbare wijkenstructuur van het landschap. Het uitbreidingsplan is royaal opgezet, met veel groen en ook water. De bestaande watergang die in de huidige situatie in noord-zuid richting dwars door het plangebied loopt wordt gedempt en één-op-één aan de oostzijde van het plangebied gecompenseerd. Aan de noordzijde wordt een nieuwe watergang gegraven om te kunnen voldoen aan de compensatie eisen als gevolg van de toename van verhard oppervlak. De overige watergangen aan de buitenranden van de uitbreiding worden ook iets verbreed en aan de kant van de nieuwbouw voorzien van flauwe natuurlijk ogende oevers. Aan de westzijde wordt een nieuwe houtsingel gerealiseerd, passend bij de landschapskenmerken voor het noordelijke deel van Langezwaag. Het buurtje is ontsloten via de straat de Jister en met een wandel-/fietspad vanaf het Skoalplein. Doordat woningen zijn gericht op het centrale groene plantsoen, ontstaat er een woonhofje, een nieuw 'lusje'. Voorstel is om de centrale weide als groene open zone in te richten, met enkele gebiedseigen bomen. Aan de rand van de centrale groenzone worden 14 parkeerplekken gerealiseerd. Voor de overige benodigde parkeerplekken is ruimte op de eigen erven.

Er is behoefte aan een meer individuele uitstraling van de woningen. De kavels worden hoofdzakelijk aan particuliere bouwers verkocht. In particulier opdrachtgeverschap worden de woningen met steeds een eigen uitstraling op overwegend ruime kavels gerealiseerd. Dit levert een uitbreidingsplan op met een zeer gevarieerd karakter. Er wordt gebouwd in zowel één als twee bouwlagen met een kap. Hoekkavels of kavels aan de hoofdonthoofding worden benut als stedenbouwkundig accent. Verbijzondering is mogelijk door een bijzondere architectuur, kap, kleur- of materiaalgebruik. Voor bebouwing op hoeken wordt een tweezijdige oriëntatie vereist. Naast "cataloguswoningen" en woningen met een meer traditionele uitstraling, kunnen ook onder architectuur gebouwde woningen gerealiseerd worden, soms met een uiterst moderne uitstraling. Het kleur- en materiaalgebruik sluit aan op het algemene beeld en varieert in dit uitbreidingsplan van traditioneel tot modern. De detaillering van de woningen is over het algemeen sober, maar zorgvuldig. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn veelal in een afgeleide architectuur gerealiseerd.




Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Het beleid is erop gericht het bestaande karakter te behouden. Nieuwe invullingen zijn mogelijk, maar deze dienen zich te voegen in het bestaande straat- en bebouwingsbeeld en dienen van een bijzondere architectonische kwaliteit te zijn.

Welstandsambitieniveau

Voor de gebieden is een bijzonder ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt op het handhaven van de bestaande karakteristiek en waar mogelijk het versterken van de kwaliteit. De klemtoon ligt op het handhaven en respecteren.

GEMEENTE OPSTERLAND - Langezwaag - Noord (seriematig/individueel)

Referentiefoto's	Gebiedskenmerken en criteria	Ui	Re	Iv
 <p>Repeterende bebouwing</p>  <p>Enkelvoudige en samengestelde massa-opbouw</p>  <p>Eenvoudige detaillering</p>  <p>Retro invulling</p>	<p>Plaatsing</p> <p>Hoofdgebouwen staan per cluster in een duidelijke rooilijn. Bijzondere functies kunnen hiervan afwijken.</p> <p>Gebouwen staan overwegend haaks op of evenwijdig aan de weg. De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte. Hoeksituaties kunnen als stedenbouwkundige accenten worden benut. Bijzondere functies kunnen hiervan afwijken.</p> <p>Aan- en uitbouwen, alsmede ook bijgebouwen liggen in hoofdzaak naast en achter de voorgevel van het hoofdgebouw.</p>		◆	
	<p>Hoofdvorm</p> <p>Individuele woningen overwegend één bouwlaag met kap. Bij geschakelde woningen één of twee bouwlagen met een duidelijke kap. Incidenteel en per cluster ook plat afgedekte bebouwing in één bouwlaag.</p> <p>De massa-opbouw is enkelvoudig tot samengesteld en kent individuele uitstraling.</p> <p>De gebouwen zijn kantig opgezet.</p> <p>Aan- en uitbouwen, alsmede ook bijgebouwen zijn ondergeschikt en in afgeleide architectuur of kennen een bijzondere vormgeving, maar kennen wel een samenhang per cluster/straatzijde. Dakkapellen, erkers en dergelijke volgens het principe van een trendsetter.</p>		◆	◆
	<p>Aanzichten</p> <p>Er is sprake van een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte.</p> <p>Bij individuele woningen is de geleiding en compositie van de gevel sterk individueel, maar wel evenwichtig en soms per cluster verwant. Bij geschakelde woningen is de geleiding van de gevel repeterend, evenwichtig en eenvoudig.</p> <p>Bij verbouw dient een zorgvuldige afstemming op de bestaande individuele kwaliteit van het gebouw plaats te vinden.</p>	◆	◆	◆
	<p>Opmaak</p> <p>Gevels hebben een stenig karakter of zijn van hout. Accenten kunnen in moderne materialen. Daken zijn voorzien van (gebakken) pannen. Bijgebouwen kennen een ondergeschikt materiaalgebruik.</p> <p>Traditioneel tot moderne kleurstelling, maar is in samenhang per cluster/straatzijde.</p> <p>Detaillering is eenvoudig tot nadrukkelijk vormgegeven met een sterke samenhang per cluster/straatzijde.</p>		◆	◆
	<p>Overige</p> <p>Voor erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied streven naar hagen en bosschages of een constructie te begroeien met een groenblijvende klimplant.</p> <p>Voor reclame-uitingen wordt verwezen naar de sneltoetscriteria.</p> <p>Voor monumenten is tevens een monumentenvergunning nodig.</p>		◆	

Beleidsintentie: Ui - Uitgangspunt; Re - Respecteren en interpreteren; Iv - Incidenteel veranderbaar.