

## Besluit

Beetsterzwaag, 11 november 2025

### Onderwerp

Vaststellen wijzigingsplan "Nij Beets – Doarpsstrjitte 2"

Burgemeester en wethouders van Opsterland,

overwegende dat:

- er een plan is ontwikkeld om een woongebied te realiseren in de noordelijke rand van Nij Beets op een voormalig bedrijfsperceel van transport- en aannemersbedrijf Koopmans;
- de beoogde locatie op basis van het omgevingsplan met daarin de regeling bestemmingsplan "Nij Beets Kom" (vastgesteld op 7 april 2015) is voorzien van de bestemmingen 'Bedrijf', met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transport- en aannemersbedrijf', en 'Bos';
- in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen waarmee het college van burgemeester en wethouders de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Bos' kan wijzigen in 'Wonen', al dan niet combinatie met 'Groen', 'Verkeer – Verblijf' en/of 'Water';
- op basis van het overgangsrecht uit de Omgevingswet (per 1 januari 2024) het wijzigingsplan "Nij Beets – Doarpsstrjitte 2" nog volgens de oude regeling uit de Wro kan worden vastgesteld;
- wordt voldaan aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid, te weten dat:
  1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding "wetgevingzone – wijzigingsgebied1";
  2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 18, 10, 16 en/of 17 van toepassing zijn;
  3. er een gemiddelde aan parkeergelegenheid van ten minste 1 parkeerplaats per woning wordt gerealiseerd;
  4. de betreffende woonfunctie op een adequate wijze wordt ontsloten;
  5. de verkeersdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
  6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving;
  7. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
  8. de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft;

Aan de punten 1 en 2 wordt voldaan door het plangebied van dit wijzigingsplan af te stemmen op de begrenzing van de bedoelde aanduiding en de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer – Verblijf' en 'Wonen' één op één over te nemen in de regels.

Aan de punten 3, 4 en 5 wordt voldaan doordat er sprake van een adequate ontsluiting en in de planregels van het wijzigingsplan wordt opgenomen dat er ten minste 2 parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd.

Aan punt 6 wordt voldaan, want agrarische bedrijfsvoering ligt op voldoende afstand. En het naastgelegen timmerbedrijf is zodanig ingericht dat hinder ter plaatse van woningen in redelijk is uitgesloten, mede door de aanleg van een geluidsscherm.

Aan punt 7 wordt voldaan, omdat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden uit de wet geluidshinder.

Aan punt 8 wordt voldaan, omdat het woonplan past binnen de gemeentelijke Woonvisie.

- er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- om de ontwikkeling aan de hand van voornoemde wijzigingsbevoegdheid juridisch-planologisch te kunnen regelen, het wijzigingsplan “Nij Beets – Doarpsstrjitte 2” is opgesteld;
- de bestemmingswijziging in het bijgevoegde wijzigingsplannader wordt onderbouwd;
- wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met wettelijke overlegpartners heeft plaatsgevonden bij de totstandkoming van het wijzigingsplan;
- gelet op het bepaalde in artikel 3.9a lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 3:16 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht een ontwerpwijzigingsbesluit, met bijbehorende stukken, vanaf 14 december 2023 zes weken ter inzage heeft gelegen;
- gedurende deze periode acht zienswijzen naar voren zijn gebracht;
- de zienswijzen zijn opgenomen in de Reactienota zienswijzen ontwerp wijzigingsplan “Nij Beets – Doarpsstrjitte 2” en zijn voorzien van een gemeentelijke reactie;
- de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot een aanpassing van de juridisch bindende regels van het wijzigingsplan;
- de initiatiefnemer de kosten van het wijzigingsplan draagt, waarbij het kostenverhaal ‘anderszins is verzekerd’ als bedoeld in art. 6.12 lid 2 onder a Wro, zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is;
- met betrekking tot het kostenverhaal de Anterieure Overeenkomst Wijzigingsplan “Nij Beets - Doarpsstrjitte 2” is aangegaan;

gelet op artikel 3.6 lid 1 onder a Wro en artikel 27 van de regels van het bestemmingsplan “Nij Beets Kom”;

BESLUITEN

1. De reactienota zienswijzen ontwerp wijzigingsplan "Nij Beets – Doarpsstrjitte 2" vast te stellen;
2. Het wijzigingsplan "Nij Beets – Doarpsstrjitte 2" ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen (bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0086.11BPWDoarpsstrjit2-0301). De wijzigingen betreffen:
  - A. De planregels van het wijzigingsplan worden gewijzigd vastgesteld zodat er ten minste 2 parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd.
  - B. De planverbeelding wordt aangepast waarbij:
    - 1) de bestemming Groen met een breedte van 5 meter wordt opgenomen langs de perceelgrens van Doarpsstrjitte 2 te Nij Beets;
    - 2) de bestemming Groen met een breedte van 5 meter wordt opgenomen aan de achterzijde van de woningen (bouwnummers 15 t/m 23);
    - 3) de plangrens wordt afgestemd op de eigendomsgrens;
    - 4) de bestemming verkeer ter hoogte van De Peppel wordt aangepast, in die zin dat deze wordt versmald.

burgemeester en wethouders,  
de gemeentesecretaris,



Sandra van 't Hooge

de burgemeester,



Andries Bouwman

Bijlagen:

1. Reactienota zienswijzen ontwerp wijzigingsplan "Nij Beets – Doarpsstrjitte 2"
2. Ontwerp wijzigingsplan "Nij Beets – Doarpsstrjitte 2"

## **Reactienota zienswijzen ontwerp wijzigingsplan "Nij Beets – Doarpsstrjitte 2"**

Het ontwerp wijzigingsplan Nij Beets – Doarpsstrjitte 2 heeft vanaf 14 december 2023, gedurende zes weken, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het wijzigingsplan kenbaar maken. Er zijn tijdens de ter inzage termijn een achttal zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en dienen daarom betrokken te worden bij de vaststelling van het wijzigingsplan Nij Beets – Doarpsstrjitte 2".

De nu volgende zienswijzen zijn ontvangen:

- A. 22 december 2023: Eigenaar Doarpsstrjitte 2 Nij Beets;
- B. 16 januari 2024: Bewoners De Peppel 25 Nij Beets;
- C. 18 januari 2024: Anker Rechtshulp namens bewoner De Peppel 23 Nij Beets;
- D. 19 januari 2024: Bewoners De Peppel 29 Nij Beets;
- E. 19 januari 2024: Arag Rechtsbijstand namens bewoner De Peppel 15 Nij Beets;
- F. 23 januari 2024: Bewoners De Peppel 13 Nij Beets;
- G. 23 januari 2024: Bewoner De Peppel 17 Nij Beets;
- H. 23 januari 2024: De Haan advocaten namens bewoner Kanaelwei Noord 8 Nij Beets.

Deze zienswijzen zijn geanonimiseerd als bijlage aan deze reactienota toegevoegd.

Inhoudelijke reactie op de zienswijzen:

### **Zienswijze A : Eigenaar Doarpsstrjitte 2 Nij Beets**

*Indiener is eigenaar van de woning Doarpsstrjitte 2 Nij Beets en heeft gevraagd of het mogelijk is om een bijgebouw van 150 m2 te realiseren bij de woning. Daarbij wordt het voorstel gedaan om vooruitlopend op het realiseren van een vervangende woning in het plan een regeling op te nemen om voor het perceel Doarpsstrjitte 2 Nij Beets extra bebouwingsmogelijkheid te realiseren.*

#### **Gemeentelijke reactie.**

Met de toepassing van de wijzigingsprocedure die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Nij Beets Kom' kan worden meegewerkt aan het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. De bij de indiener in eigendom zijnde bedrijfswoning zal daarmee ook worden gewijzigd naar de bestemming Wonen. Tijdens een eerder ingenomen standpunt op een principeverzoek van de eigenaar hebben wij aangegeven dat de bijgebouwen bij een woning dienen te voldoen aan de algemeen geldende planologische regeling voor woonbestemmingen.

Hoewel wij zijn ingenomen dat de bedrijfssituatie ter plaatse wordt beëindigd en het perceel met een woningbouwinvulling een nieuwe functie krijgt, is dit voor ons geen aanleiding om af te wijken van de bestaande ruimtelijke kaders.

Belangrijkste argumenten daarvoor zijn de rechtsgelijkheid, dat alle woonbestemmingen dezelfde bebouwingsregels kennen. In het verlengde daarvan zou de wijzigingsbevoegdheid niet toepasbaar zijn omdat in deze procedure de randvoorwaarde geldt dat de regels uit de woonbestemming van het bestemmingsplan 'Nij Beets Kom' 1 op 1 overgenomen moeten worden.

Daarnaast hebben wij ons uitgesproken dat wij eventueel toepassing willen geven aan de binnenplanse afwijking om op het perceel een gebouw met een maximale oppervlakte van 150 m2 te realiseren. De voorwaarde daarbij is echter dat de bestaande bijgebouwen die geen onderdeel uitmaken van het hoofdgebouw zullen moeten worden gesloopt.

Wij zien geen mogelijkheid om zonder totaalplan voor herinvulling van de kavel met een nieuw hoofdgebouw toestemming te verlenen voor het realiseren van het bijgebouw van 150 m2. Ook omdat wij het van belang vinden dat een toekomstige herbouw van de woning moet passen bij de overige aan de Doarpsstrjitte aanwezige woningen vinden wij het voorstel om voor te sorteren op een onbekende situatie niet wenselijk.

**Conclusie:** zienswijze A leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Zienswijze B: Bewoners De Peppel 25 Nij Beets**

*De indiener wijst in de zienswijze op twee onderwerpen; de ontsluiting van het nieuwe woongebied en het behoud van het groen dat nu aanwezig is.*

*Het plan kent twee ontsluitingswegen, via de Doarpsstrjitte en er is een aansluiting richting De Peppel opgenomen. Indiener vreest overlast van verkeer als gevolg van geluid en toename van de verkeersintensiteit voor de woning. De suggestie wordt gedaan om de ontsluiting via De Peppel uit te voeren als fietsbrug.*

*De wens wordt uitgesproken om de bestaande bosrand zo veel mogelijk te behouden om in eerste instantie het behoud van de waarde voor de natuur en anderzijds om het nieuwe woongebied zoveel mogelijk in een groene setting in te passen.*

**Gemeentelijke reactie****Ontsluiting**

Uitgangspunt bij ontwikkeling van nieuwe woongebieden is dat deze voor toekomstige bewoners en de omgeving op een goede manier worden ontsloten. Al naar gelang de omvang van het plangebied is spreiding van de verkeersbewegingen een goed middel om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe locatie en de omgeving te kunnen garanderen. Daarnaast is vanuit het oogpunt van een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten het wenselijk dat woongebieden vanuit verschillende kanten benaderd kunnen worden. De hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer verloopt via de Doarpsstrjitte. Tegelijkertijd is een ontsluiting via de Peppel qua verkeersintensiteit en in relatie tot de breedte van de weg ook een optie voor het aanwijzen van die route als een volwaardige ontsluiting. Voor bouwverkeer is de route via de Doarpsstrjitte het meest geëigend.

Daarnaast hebben wij meerdere zienswijzen ontvangen waaruit zorgen blijken dat een toename van verkeer door de woonwijk hinder gaat veroorzaken. In beginsel hanteren we normen om in ieder dorp op een eenduidige manier nieuwe woongebieden te ontsluiten. Voor een gegarandeerde bereikbaarheid voor hulpdiensten is het uitgangspunt dat het gebied tenminste van twee zijden is te bereiken. En daarvoor wordt altijd gestreefd naar twee of meer volwaardige ontsluitingswegen. Voor deze specifieke situatie is ook gebleken dat de ontsluitingsweg via De Peppel waar de normen qua verkeersintensiteit geen belemmering vormen voor een tweede ontsluiting er kan worden voldaan aan dit uitgangspunt.

Ook het verkeer vanuit het plangebied de Peppel kan gebruik maken van de mogelijkheid om in westelijke richting te ontsluiten. Daarmee ontstaat een aanvullende mogelijkheid voor ontsluiting en daarmee een betere spreiding van het verkeer dat nu gebruik maakt van de ontsluitingen via Dûmnysbosk (naar Doarpsstrjitte en Prikkewei) en De Bjirk naar de Prikkewei.

Dit laat onverlet dat waar het mogelijk is, wij onderzoeken of er geschikte alternatieven denkbaar zijn. In dit geval is bekeken hoe de verkeersbewegingen vanuit de praktijk zullen verlopen.

In de nieuwe woonwijk worden 23 woningen gerealiseerd. Op basis van algemene verkeersgeneratiemodellen leidt dit tot ca. 160 verkeersbewegingen per etmaal. Over het algemeen zal het meeste verkeer van en naar het plangebied gebruik gaan maken van de Doarpsstrjitte. Voor een ontsluiting via de Peppel zal vrijwel alleen lokaal verkeer gebruik gaan maken waarvan het de verwachting is dat dit hoofdzakelijk langzaam verkeer zal zijn. Vanuit die optiek is bekeken of het mogelijk is om de ontsluiting naar De Peppel in een langzaam verkeerverbinding uit te voeren om tegemoet te komen aan het gevoel van onveiligheid en de vrees voor de aantasting van het woonklimaat van de direct aanwonende burens.

Hierover is overleg met de Veiligheidsregio gevoerd. Daarbij is gebleken dat de veiligheidsregio ook kan instemmen met een langzaam verkeersverbinding wanneer bij calamiteiten de route wel toegankelijk is voor hulpdiensten.

Met die informatie hebben wij besloten om de ontsluiting van het nieuwe plangebied naar De Peppel als langzaam verkeersverbinding uit te voeren.

#### *Groene inpassing van het plan*

In het verleden heeft de gemeente medewerking verleend aan de ondernemer om het bedrijfsperceel uit te breiden. We hebben daar de voorwaarde aan verbonden dat de bedrijfsactiviteiten op een groene manier worden ingepast en hierdoor is de afgelopen jaren een groenstrook ontstaan. De planvorming voor het omzetten van de bedrijfsbestemming maakt ook dat die voorwaarde niet in stand hoeft te blijven. De wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen heeft betrekking op het gehele gebied inclusief de groenstrook. Met de opname van deze wijzigingsbevoegdheid in het verleden is aangegeven dat het wijzigen van de functie van dit gebied naar een woonbestemming in beginsel ruimtelijk aanvaardbaar is.

Er is ook geen noodzaak meer tot afscherming van het bestaande woongebied met groen door het vervallen van de bedrijfsfunctie. Het plangebied gaat nu onderdeel uitmaken en verbonden worden met het bestaande woongebied.

De aanwezige beplanting bestaat met name uit opgaand struweel zoals elzen en berkenbomen. Oude bomen en andere (grote) bomen met hoge ecologische waarde zijn in de groenstroken niet aanwezig. Het uitgevoerde ecologische onderzoek bevestigt dit.

Voor het realiseren van het plan is het verder onontkoombaar dat de bestaande groenstroken zullen verdwijnen. Het handhaven is niet mogelijk gezien de huidige hoogteligging. Het terrein langs de randen moet flink opgehoogd worden waardoor nagenoeg al het groen wordt gerooid en opnieuw aangelegd, met name langs het bestaande woongebied.

Verder is bij de planuitwerking rekening gehouden met de aanplant van bomen langs de noordgrens van het plangebied. Deze groenstroken komen grotendeels in eigendom bij degenen die de kavels kopen. Daarbij krijgt men de verplichting om deze in stand te houden. In het bestemmingsplan is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Wij vinden dit passen binnen de uitgangspunten die in het kader van het wijzigingsplan zijn gesteld.

**Conclusie:** zienswijze B leidt tot aanpassing van het wijzigingsplan, in die zin dat de bestemming 'Verkeer – Verblijf', aansluitend op De Peppel, wordt versmald met het oog op de functie voor langzaam verkeer.

#### **Zienswijze C:** Anker Rechtshulp namens bewoner De Peppel 23 Nij Beets

*In zijn zienswijze wijst indiener op de situering van de woning van zijn cliënt direct naast de openbare weg. Vanuit die optiek worden argumenten benoemd als veiligheid en beheer/onderhoud van de woning, ter onderbouwing voor het verzoek om geen ontsluiting te realiseren voor autoverkeer van De Peppel via het plangebied. Mocht het nodig zijn om een ontsluiting te realiseren dan wordt verzocht om die uit te voeren als langzaam verkeersverbinding en geen autoverkeer toe te laten.*

#### *Gemeentelijke reactie:*

Voor de gemeentelijke reactie wordt korthedshalve verwezen naar de reactie op zienswijze B.

**Conclusie:** zienswijze C leidt tot aanpassing van het wijzigingsplan, zoals beschreven onder B.

**Zienswijze D:** Bewoners De Peppel 29 Nij Beets.

*Indiener woont niet direct aan de beoogde ontsluitingsweg maar onderschrijft de zienswijze die onder B. is ingediend.*

*Gemeentelijke reactie:*

Kortheidshalve kan worden verwezen naar de onder B. gegeven reactie.

**Conclusie:** zienswijze D leidt tot aanpassing van het wijzigingsplan, zoals beschreven onder B.

**Zienswijze E:** Arag Rechtsbijstand namens bewoner De Peppel 15 Nij Beets.

*Indiener verzoekt om een maximum voor de bouwhoogte in de planregels op te nemen, inclusief onderbouwning hiervan.*

*Verder wordt bezwaar gemaakt tegen een tweede ontsluiting via de Peppel voor autoverkeer, en wordt verzocht om dit verkeer via de Doarpsstrjitte af te wikkelen.*

*Ten slotte wordt verzocht om borging van een groene buffer tussen het plangebied en het perceel van cliënt.*

*Gemeentelijke reactie:*

*Bouwhoogte*

Voor de planregels is qua bouwhoogte aangesloten bij de systematiek die in het 'moederplan' 'Nij Beets Kom' is opgenomen. Op de planverbeelding zijn in dat kader de maximum goothoogte (overgrote deel 7 meter en ter plaatse van Doarpsstrjitte 2 te Nij Beets 3,5 meter) en de dakhelling (30 tot 60 graden) opgenomen. De uiteindelijke bouwhoogte zal voortvloeien uit het ontwerp van de te bouwen woningen waarbij de keuze van de dakhelling bepalend zal zijn (maximaal 60 graden).

*Ontsluiting*

Voor de beantwoording van de zienswijze over de ontsluiting van het plangebied verwijzen wij naar de gegeven reactie bij zienswijze B.

*Groene buffer*

De eigenaar is bereid om mee te werken aan een oplossing om het groen langs de perceelgrens te behouden. De eigenaar heeft aangegeven om een groene buffer van 5 meter breed te willen faciliteren.

Daarmee kan tegemoet worden gekomen aan deze zienswijze.

Voor een nadere onderbouwning van de groene inpassing van het plan wordt verder verwezen naar hetgeen staat vermeld als gemeentelijke reactie ter beantwoording van zienswijze B.

**Conclusie:** zienswijze E leidt tot aanpassingen van het wijzigingsplan, in die zin dat de strook rondom het perceel Doarpsstrjitte 2 de bestemming 'Groen' krijgt. En ten aanzien van de ontsluiting zoals beschreven onder B.

**Zienswijze F:** Bewoners De Peppel 13 Nij Beets

*Indiener wijst in de zienswijze op het behoud van het groen aan de achterzijde van de woningen De Peppel 13-17 en geeft aan dat in een gesprek met de eigenaar van het perceel de bereidheid is uitgesproken om hier uitvoering aan te geven. Daarnaast wijst indiener op het aspect verkeer en vraagt of de ontsluiting als langzaam verkeerverbinding kan worden gerealiseerd.*

**Gemeentelijke reactie:**

Kortheidshalve kan worden verwezen naar de onder E. gegeven reactie ten aanzien van het aspect Groen(e buffer), en naar de onder B. gegeven reactie ten aanzien van het aspect Verkeer/Ontsluiting.

**Conclusie:** zienswijze F leidt tot aanpassingen van het wijzigingsplan, in die zin dat de strook rondom het perceel Doarpsstrjitte 2 de bestemming 'Groen' krijgt. En ten aanzien van de ontsluiting zoals beschreven onder B.

**Zienswijze G:** Bewoner De Peppel 17 Nij Beets

*Indiener wijst in de zienswijze op het beperkt aanwezige groen in het plan en meer in het bijzonder aan de achterzijde van zijn woning en die van zijn burens De Peppel 11-17. Daarnaast wijst indiener op het aspect verkeer en vraagt of de ontsluiting als langzaam verkeerverbinding kan worden gerealiseerd.*

**Gemeentelijke reactie:**

Kortheidshalve kan worden verwezen naar de onder E. gegeven reactie ten aanzien van het aspect Groen(e buffer), en naar de onder B. gegeven reactie ten aanzien van het aspect Verkeer/Ontsluiting.

**Conclusie:** zienswijze G leidt tot aanpassingen van het wijzigingsplan, in die zin dat de strook rondom het perceel Doarpsstrjitte 2 de bestemming 'Groen' krijgt. En ten aanzien van de ontsluiting zoals beschreven onder B.

**Zienswijze H:** De Haan advocaten namens bewoner Kanaelwei Noord 8 te Nij Beets

In inhoud van de zienswijze samengevat:

1. De begrenzing van het plangebied die aan de noordoostzijde zich uitstrekt over het eigendom van zijn cliënt alwaar een strook die agrarisch wordt gebruikt, een bestemming Groen heeft gekregen.
2. De boombeplanting buiten het plangebied langs een toegangspad naar de achterliggende percelen kan de bereikbaarheid beperken.
3. Het ontbreken van een landschappelijk inpassingsplan.
4. Het realiseren van een volwaardige verkeersaansluiting waarmee het landbouwverkeer ook de mogelijkheid heeft om via een korte route via het plangebied de agrarische percelen te bereiken.
5. Het ontbreken van de voorwaarde in de planregels waarmee voldoende parkeergelegenheid in het plan wordt geborgd.

**Gemeentelijke reactie:**

Ad 1.

Er is terecht opgemerkt dat de grens van het plangebied niet in overeenstemming is met de kadastrale grens. Deze omissie is zoals indiener aangeeft kennelijk al ontstaan bij het vaststellen van het bestemmingsplan Nij Beets Kom alwaar deze strook de bestemming Bos heeft gekregen. Om tegemoet te komen zal de begrenzing van het plan worden aangepast op de eigendomsgrens. Daarmee blijft de bestemming Bos bestaan. Omdat de wijzigingsregels de gewenste aanpassing naar de bestemming Agrarisch niet mogelijk maakt zijn wij voornemens om dit te herstellen bij een volgende herziening van het Omgevingsplan. Hiermee is de voorzienbaarheid van de gewenste

functiewijziging voor toekomstige bewoners geadresseerd en kan de genoemde vrees voor oneigenlijk gebruik dan wel handhaving door het bevoegd gezag worden weggenomen.

Ad 2

De boombeplanting die op het toegangspad geprojecteerd is betreft een omissie op de ontwerp-tekening. Deze is in de toelichting van het wijzigingsplan opgenomen, maar deze maakt juridisch gezien geen onderdeel uit van het wijzigingsplan (die immers uit de 'Regels' en 'Verbeelding' bestaat). Betreffende bomenrij wordt ter plaatse niet aangeplant. Het betreft ook een plek die buiten het plangebied gelegen is. Deze procedure gaat hier kortgezegd ook niet over. De in de zienswijze aangegeven voorwaardelijke verplichting is hier dan ook niet op van toepassing. Het bestemmingsplan wordt wat dit aspect betreft daarom ook niet aangepast.

Ad 3.

Er is inderdaad geen landschappelijk inpassingsplan voor dit wijzigingsplan opgesteld. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt hierover gezegd dat (p. 5) 'langs de noordwestelijke en zuidoostelijke rand de bestaande groenstructuur zoveel mogelijk wordt behouden of opnieuw wordt aangeplant. Er wordt daarbij aan alle randen zoveel mogelijk ingezet op het behoud van bestaande groenstructuren.'. Voor een nadere toelichting op de groene inpassing van het plan wordt korthedshalve verwezen naar de gemeentelijke reactie onder B. wat dit onderwerp betreft. Ten slotte is hierboven onder Ad 2. reeds aangegeven dat er geen landschappelijke inpassing buiten het plangebied gerealiseerd wordt en betreffende voorwaardelijke verplichting daarom niet van toepassing is.

Ad 4.

Wij hebben ervoor gekozen om de aansluiting van en naar De Peppel uit te voeren als een langzaam verkeerverbinding. In de beantwoording van zienswijze B is dit uitgelegd. Wij hebben geconstateerd dat het perceel kadastraal bekend als gemeente Beetsterzwaag, sectie F, nummer 267 (BSZ-F-267) is ontsloten via de Kanaelwei Noord (naast nr. 4). Dat het perceel incidenteel ook kan ontsluiten via de Doarpsstrjitte, Dûmnysbosk en De Peppel is voor ons geen aanleiding om een mogelijk kortere route via het plangebied mogelijk te maken. De argumenten om de ontsluiting naar de Peppel uit te voeren als een langzaam verkeersverbinding geven hiervoor de doorslag.

Ad 5.

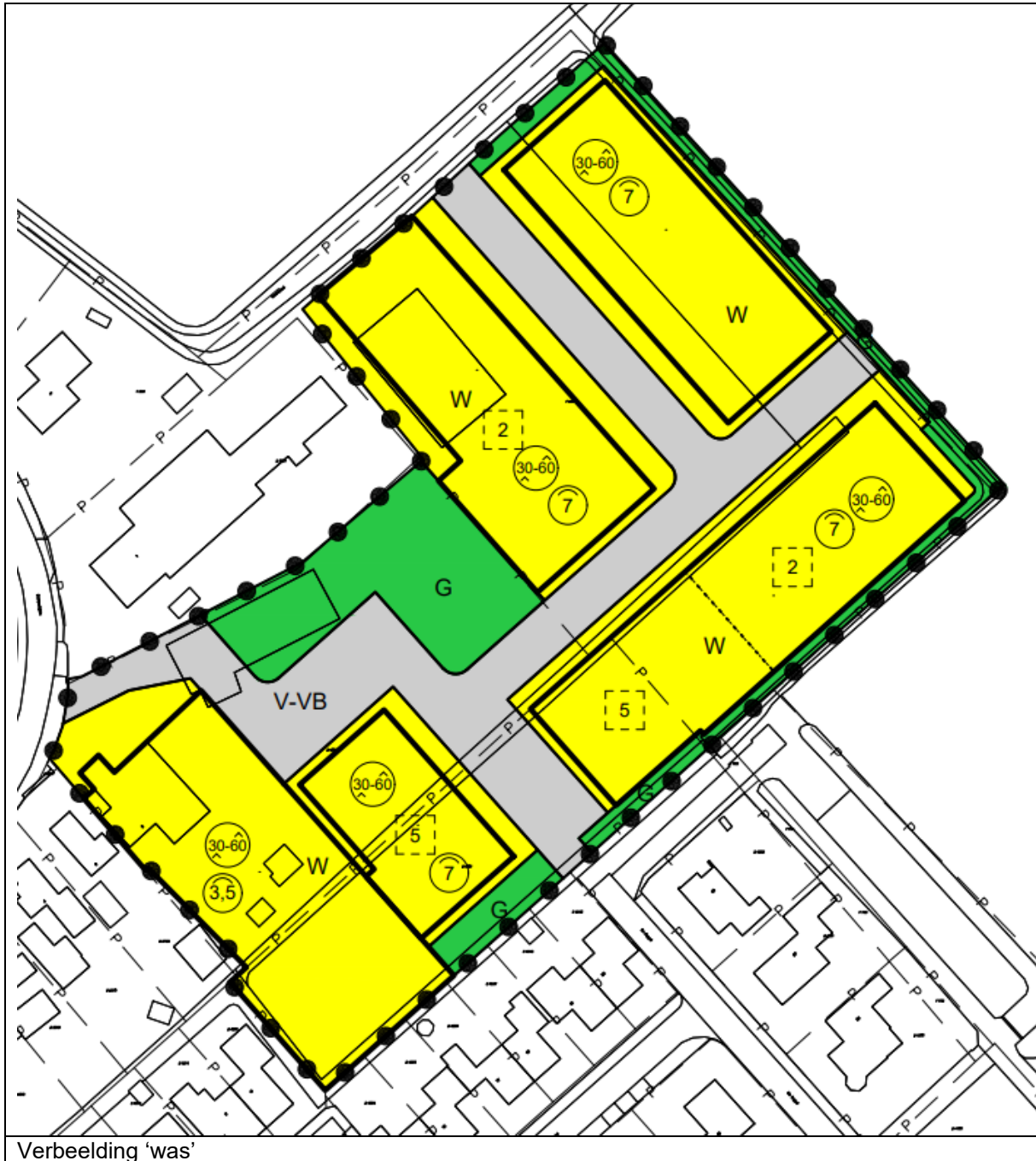
De constatering dat er geen borging in de planregels is opgenomen waarmee een minimaal aantal parkeerplaatsen kan worden afgedwongen is juist. De planopzet die uitgaat van tweemaal vijf rijwoningen, vijf twee onder één kap woningen en drie vrijstaande woningen zijn allen voorzien van een garage met een opstelplaats voor een extra auto. Bovendien zijn in de planopzet de hoekwoningen van de tien rijwoningen voorzien van een garage. Met de beoogde realisatie van de twee keer acht haaksparkeerplaatsen in het openbaar gebied wordt er rekening gehouden met het creëren van voldoende parkeergelegenheid. Aangezien het stedenbouwkundig schetsplan die borging niet kan bieden zullen wij dit bij de vaststelling van het wijzigingsplan als een voorwaardelijke verplichting vastleggen in de planregels.

**Conclusie:** zienswijze H leidt tot aanpassing van het wijzigingsplan in die zin dat een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen die waarborgt dat er ten minste 2 parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd. Verder wordt de begrenzing van het plan aangepast op de eigendomsgrens.

**Voorstel**

Op basis van bovenstaande stellen wij voor:

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
2. Het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen, met dien verstande dat:
  - A. De planregels van het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen naar aanleiding van zienswijze H5 waarmee in artikel 5.5.1 wordt toegevoegd na lid b: dat er ten minste 2 parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd.
  - B. De planverbeelding overeenkomstig de bijgevoegde fragmenten van de planverbeelding zal worden aangepast, waarbij:
    1. de bestemming Groen met een breedte van 5 meter wordt opgenomen langs de perceelgrens van Doarpsstrjitte 2 te Nij Beets;
    2. de bestemming Groen met een breedte van 5 meter wordt opgenomen aan de achterzijde van de woningen (bouwnummers 15 t/m 23);
    3. de plangrens wordt afgestemd op de eigendomsgrens;
    4. de bestemming verkeer ter hoogte van De Peppel wordt aangepast, in die zin dat deze wordt versmald. Deze wordt namelijk alleen nog gebruikt voor langzaam verkeer.



Verbeelding 'was'



## BIJLAGEN

Geanonimiseerde zienswijzen:

- A. 22 december 2023: Eigenaar Doarpsstrjitte 2 Nij Beets;
- B. 16 januari 2024: Bewoners De Peppel 25 Nij Beets;
- C. 18 januari 2024: Anker Rechtshulp namens bewoner De Peppel 23 Nij Beets;
- D. 19 januari 2024: Bewoners De Peppel 29 Nij Beets;
- E. 19 januari 2024: Arag Rechtsbijstand namens bewoner De Peppel 15 Nij Beets;

- F. 23 januari 2024: Bewoners De Peppel 13 Nij Beets;
- G. 23 januari 2024: Bewoner De Peppel 17 Nij Beets;
- H. 23 januari 2024: De Haan advocaten namens bewoner Kanaelwei Noord 8 Nij Beets.