

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Ooststellingwerf
Postbus 38
8430 AA OOSTERWOLDE

Leeuwarden, 18 april 2023
Verzonden, **19 APR. 2023**

Ons kenmerk : 02102106
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of romte@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : advies vooroverleg bestemmingsplan Landgoed Boschhoeve

Geacht college,

Op 3 maart 2023 hebben wij bovengenoemd plan ter advisering ontvangen. Wij willen u met deze brief de volgende opmerkingen meegeven.

Wij waarderen het dat u plannen heeft gemaakt voor het slopen van beeldverstorende bebouwing, ter bevordering van de kwaliteit en de bijzondere bebouwing op de percelen Bovenweg 23 en Bovenweg 25 te Nijeberkoop. Dit gaat gepaard met een wijziging in de agrarische bedrijfsvoering op het perceel Bovenweg 23. Daarbij heeft u tevens gezocht naar een locatie voor een nieuw te bouwen woning. Het bouwen van een woning op deze locatie is niet zonder meer mogelijk op grond van de Verordening Romte Fryslân (VRF). Wij willen u daarom vragen om een heroverweging van de gekozen locatie voor de nieuwe woning. Hieronder motiveren wij dit verzoek verder. Daarnaast geven wij u nog enkele adviespunten mee.

Locatie nieuwe woning

Uw analyse van de mogelijkheden die er zijn voor een ruimte-voor-ruimte woning zijn juist. Deze woning zou dan moeten worden gebouwd op het voormalige agrarisch bouwperceel. Wanneer het niet mogelijk of gewenst is om de nieuwe woning op het voormalige bouwperceel zelf te bouwen, dan kan ook gekozen worden voor het bouwen van een nieuwe woning in of aansluitend aan een bebouwingslint. Dit kan door gebruik te maken van de regels voor verbetering van een bebouwingscluster of -lint in de VRF. Bij het bouwen van een woning in of aansluitend in het lint hoeft niet te worden gesloopt.

Uw conclusie dat de woning nog min of meer in een lint wordt gerealiseerd delen wij echter niet. De woning staat op zodanige afstand van de aanwezige woningen in het lint dat er visueel geen relatie is tussen de te bouwen woning en het bestaande bebouwingslint. Wij zijn van mening dat hier eigenlijk sprake is van het bouwen van een solitair gelegen woning. Dit leidt tot een minder fraai landschappelijk beeld. Dit heeft niet onze voorkeur. Het kan tevens leiden tot ongewenste precedentwerking.

Ons verzoek is om nog een keer op zoek te gaan naar een goede locatie voor de nieuwe woning. De meest voor de hand liggende optie is een schuurwoning op het voormalig agrarisch perceel zelf. Dan kan er onder voorbehoud van voldoende sloop, gebruik gemaakt worden van de ruimte-voor-ruimte regeling. Mocht dit niet mogelijk blijken, dan kan nog gekozen worden voor een locatie direct aansluitend aan een bebouwingslint. Dit hoeft overigens niet het bebouwingslint aan de overzijde van de weg te zijn. Wanneer een locatie direct aansluitend aan dit lint niet gewenst en/of mogelijk is, dan kunt u ook kiezen voor het toevoegen van een woning in of aansluitend aan een bestaand bebouwingslint.

Sloop beeldverstorende bebouwing

In de toelichting geeft u aan dat wordt voldaan aan de sloopeis van 1000 m² in de VRF om gebruik te maken van de ruimte-voor-ruimte regeling. Wij vragen u dit nader te motiveren. Wij zien namelijk dat u in de bestemmingsregels op het voormalig agrarisch perceel nieuwe bebouwingsopties (een tunnelkas) toevoegt. Het is dan de vraag of per saldo is voldaan aan de sloopeis. Overigens is dit, zoals aangegeven, minder relevant als u kiest voor het bouwen van een woning in of direct aansluitend aan een lint. Bij een keuze voor een schuurwoning op het erf, dan adviseren wij u om te bekijken wat in totaal per saldo wordt gesloopt. Wanneer dit niet op 1000 m² uitkomt, dan kunt u eventueel een gemotiveerd ontheffingsverzoek doen. Wij denken dat het realiseren van een ruimte-voor-ruimte woning op het voormalig bouwperceel de beste mogelijkheden biedt om een kwaliteitsslag te maken.

Landschappelijke inpassing

Mocht u alsnog kiezen voor het bouwen van de extra woning op het voormalig bouwperceel dan geven wij u de aanbeveling mee om te zorgen voor een samenhangend ontwerp van het nieuwe erf, inclusief bestaande karakteristieke bebouwing. Door kleurstelling, materiaalgebruik en een situering teruggeplaatst op het perceel kan de schuurwoning een visueel ondergeschikt deel uitmaken van de karakteristieke bebouwing op het perceel en in de omgeving. Wij vragen u om bij het opstellen van het inpassingsplan ook de routing op het erf mee te nemen. Geadviseerd wordt om gebruik te maken van de huidige inrit op het perceel. Een nieuwe inrit realiseren heeft niet onze voorkeur.

Ook als u kiest voor het realiseren van een woning direct aansluitend aan het lint aan de overzijde van de weg is sprake van een ontwerpogave. Het is belangrijk om te kiezen voor een ontwerp en inpassing die aansluit bij de karakteristieke landhuizen. Wij denken dat met een goed ontwerp tot een beter plan gekomen kan worden dan wanneer een solitair gelegen woning solitair gelegen nabij het lint wordt gerealiseerd.

Verder adviseren wij u in het plan aandacht te besteden aan het volgende.

Nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven

De VRF biedt ruimte om bij een grondgebonden agrarisch bedrijf nevenactiviteiten toe te staan. Deze nevenactiviteiten dienen ondergeschikt te zijn aan de agrarische activiteiten op het perceel. Wij adviseren u nader te motiveren in hoeverre op het perceel Bovenweg

25 nog sprake is van een grondgebonden agrarisch bedrijf met nevenactiviteiten. In de planregels bent u hierover niet helemaal duidelijk. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Agrarisch – Landgoed' staat u toe dat naast een grondgebonden agrarisch bedrijf, *alsmede* een boerderijwinkel, informatieve en educatieve voorzieningen, voedselverwerking, voedselbossen e.d. zijn toegestaan. In de gebruiksregels geeft u vervolgens aan dat het om ondergeschikte activiteiten moet gaan.

Hetzelfde geldt voor de beoordeling of nog sprake is van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Het gaat daarbij om het bepalen van de agrarische activiteiten. De bestemming staat namelijk een grondgebonden agrarisch bedrijf toe *alsmede* een voedselbos en een boomgaard. De vraag is dan uit welke agrarische activiteiten het grondgebonden agrarisch bedrijf bestaat.

Wij adviseren u duidelijkheid te geven in de toelichting en planregels over de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en de nevenactiviteiten.

Archeologie

U geeft aan dat een archeologisch onderzoek achterwege kan blijven. Uitgegaan moet worden van de bestemmingswijziging(en) en niet (enkel) de feitelijke ingrepen. Een deel van het plangebied wijzigt van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Daarnaast worden binnen de agrarische bestemming nieuwe functies toegestaan, zoals een boomgaard en voedselbos, wordt er bebouwing gesloopt en een vijver getransformeerd. Wij adviseren ook dit mee te nemen in de beoordeling en indien nodig alsnog een archeologisch onderzoek uit te voeren.

Natuur – Soorten

Wij nemen nota van het aanvragen van de nodige ontheffingen en gaan ervan uit dat deze tijdig worden aangevraagd. Hetzelfde geldt voor het kunnen voldoen aan de werkwijze kleine initiatieven door middel van mitigerende en compenserende maatregelen.

Wij vragen u ook om te aan te geven of de transformatie van de vijver is meegenomen in de onderzoeken.

Stikstof

De motivering voor het niet uitvoeren een stikstofberekening is niet voldoende. Wij adviseren u voor zowel de bouw- als gebruiksfase een berekening uit te voeren met de meest actuele AERIUS-Calculator.

NNN

Het plangebied (Bovenweg 25) grenst aan NNN – overige Natuur. Dit betekent dat op grond van de VRF gemotiveerd moet worden dat de ontwikkelingen niet leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden.

Ontgronding

U geeft aan dat de bestaande vijver getransformeerd wordt. Hierbij is het niet duidelijk of grond wordt afgegraven. Het realiseren van een vijver in de tuin is in principe een ontgronding waarop de Ontgrondingenverordening Friesland van toepassing is. Dit is niet expliciet vermeld in de toelichting. Daarmee is onduidelijk of het of het gaat om een ontgronding die binnen de vrijstelling van de Ontgrondingenverordening valt. Wij adviseren u in de toelichting duidelijk te maken waaruit de transformatie van de vijver bestaat. Vervolgens kan aangegeven worden om hoeveel grondverzet (m^3) het gaat en welke diepte wordt gehan-

teerd bij het maken van de transformatie van de vijver. In overleg met de Fumo kunt u bepalen of er sprake is van een vrijgestelde ontgronding.

Heeft u vragen of opmerkingen of is er behoefte aan overleg?

Mocht het overlegadvies vragen oproepen of is er behoefte aan nader overleg, dan kunt u dit aanmelden voor het wekelijks spreekuur met team Romte van de provincie. Het team helpt u graag verder met het beantwoorden van eventuele vragen over het initiatief. U kunt contact opnemen via e-mail romte@fryslan.frl of via (058) 292 5925.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,


drs. A.A.M. Brok, voorzitter


A. Schepers, MSc, secretaris

Van: Inge Waterlander <iwaterlander@wetherskipfryslan.nl>
Verzonden: woensdag 19 april 2023 09:40
Aan: Kampinga, Sanne
Onderwerp: Aanvullend advies ruimtelijk plan 'Vooroverleg conceptbestemmingsplan Landgoed Boschhoeve Bovenweg 25 te Nijeberkoop'

Beste Sanne,

Op 03-03-2023 hebben wij 'Vooroverleg conceptbestemmingsplan Landgoed Boschhoeve Bovenweg 25 te Nijeberkoop' ter inzage gekregen, waarvoor onze dank. Uit de beoordeling van het plan vragen we je aandacht voor de volgende punten:

1. Bij de realisering van bebouwing en het aanleggen van verharding is het nodig om rekening te houden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. We adviseren voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 m gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verharding adviseren wij een drooglegging van 0,70 m. De bouwlocatie van de woning aan de noordzijde van de Bovenweg ligt in een peilgebied met een vast streefpeil van +1,00 m NAP. Vanwege de hoogteverschillen in het gebied kan het waterpeil in de praktijk (flink) hoger liggen. Wij adviseren om bij het bepalen van de aanleghoogte van de bebouwing en verharding hier rekening mee te houden.

Graag zien wij bovenstaande punten worden opgenomen in het onderdeel 'Water'.

Mocht je vragen hebben dan kun je contact met ons opnemen via onderstaande contactgegevens.

Mei freonlike groetnis, met vriendelijke groet,

Inge Waterlander

Gebiedsadviseur Zuidoost en Leeuwarden

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Wetherskip Fryslân T 06 4107 4267 | Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden E iwaterlander@wetherskipfryslan.nl |

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print.

Dit bericht is alleen bestemd voor de geadresseerden. Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.



BRANDWEER

Fryslân

Aan het collega van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Ooststellingwerf
T.a.v. mevrouw S. Kampinga
Postbus 38
8430AA OOSTERWOLDE

Postbus 612
8901 BK LEEUWARDEN
T 088 22 99 666
F 088 22 99 661
I www.brandweefryslan.nl
E info@brandweefryslan.nl

Datum	9 maart 2023	Behandeld door	N. Kramer	Bijlagen	1
Onze referentie	UIT/26585 Z/23/00011068	Doorkiesnummer	0628953635		
Uw referentie		E-mail	nina.kramer@brandweefryslan.nl		
Uw brief van	3 maart 2023			Pand-ID	
Onderwerp	Adviesaanvraag omgevingsvergunning 2023 - Bovenweg 25 - Nijeberkoop				

Geacht college,

Op 3 maart 2023 heeft Brandweer Fryslân uw bericht ontvangen met de mogelijkheid om advies te geven op het conceptbestemmingsplan 'Landgoed Boschhoeve' gelegen aan de Bovenweg 25 te Nijeberkoop'. Initiatiefnemer heeft bij de gemeente Ooststellingwerf een principeverzoek ingediend dat ertoe strekt het agrarische bouwvlak op Bovenweg nr. 25 op te heffen en te vervangen door een woonbestemming. Naast het opheffen van de agrarische bouwkaavel wordt er meer dan 1.000 m² aan gebouwen gesloopt. Ons belang is om de fysieke veiligheid en de brandweezorg in Fryslân goed geregeld te hebben. De doelen die wij hiermee nastreven zijn het voorkomen en beperken van brand(gevaar) en slachtoffers en het borgen van een veilige en adequate incidentbestrijding. Daarom reageren wij middels dit advies op het toegezonden conceptbestemmingsplan

Uitwerking

Het voorliggende advies betreft een advies op grond van de Wet veiligheidsregio's (Wvr) in relatie tot omgevingsveiligheid en de brandweezorg. De uitwerking hiervan is in de bijlage opgenomen.

Advies

Brandweer Fryslân heeft geen bezwaar tegen het concept bestemmingsplan. Wel voorzien wij in het plangebied een knel/- aandachtspunt met betrekking tot de bereikbaarheid. In overeenstemming met de punten die genoemd zijn in de bijlage adviseert Brandweer Fryslân daarom om:

- de eigen weg naar het plangebied te laten voldoen aan de eisen genoemd in paragraaf 3.3 zodat de objecten tot op de genoemde afstand voor de brandweer te bereiken zijn.

Afsluiting

Mocht u naar aanleiding van dit advies een nadere toelichting willen, dan kunt u hiervoor contact opnemen met de behandelaar. De contactgegevens vindt u bovenaan in deze brief.

Hoogachtend,



BRANDWEER

Fryslân

Brief: UIT/26585 Z/23/00011068
Pagina 2 van 6

namens het dagelijks bestuur van Veiligheidsregio Fryslân,
voor deze,

ing. S. Veerbeek
clusterhoofd risicobeheersing en planvorming

Deze brief is in een automatisch proces opgemaakt en geaccordeerd en daarom niet ondertekend.

BRANDWEER

Fryslân



Brief: UIT/26585 Z/23/00011068
Pagina 3 van 6

Bijlage 1:

Toelichting op het advies van Brandweer Fryslân

Concept bestemmingsplan – ‘Landgoed Boschhoeve’



BRANDWEER

Fryslân

Brief: UIT/26585 Z/23/00011068

Pagina 4 van 6

1. Situatie

Initiatiefnemer heeft bij de gemeente Ooststellingwerf een principeverzoek ingediend dat ertoe strekt het agrarische bouwvlak op de Bovenweg 25 op te heffen en te vervangen door een woonbestemming. Naast het opheffen van de agrarische bouwvlak wordt er meer dan 1.000 m² aan gebouwen gesloopt. De te slopen gebouwen worden vervangen door één nieuwe multifunctionele stal. Op dit moment is op de gronden landbouwbedrijf 'Boeren in het Bos' gevestigd. Op het dak van de stal wordt een groot aantal zonnepanelen geplaatst. Daarnaast wordt de voormalig aanwezige boerderij heringedeeld. Bij de herindelings worden ruimten gerealiseerd voor het geven van workshops en voor het gebruik als bed & brochje.

Samenvattend voorziet het huidige bestemmingsplan in een passende regeling voor:

1. het realiseren van een woning ten noorden van de Bovenweg met gebruikmaking van de provinciale (en gemeentelijke) 'ruimte-voor-ruimte' regeling en in combinatie met het omzetten van de agrarische bedrijfswoning op nr. 25 naar een 'gewone' woonbestemming;
2. het (planologisch) mogelijk maken van de huidige wijze van duurzame en natuurinclusieve landbouw die wordt gevoerd door 'Boeren in het Bos' alsmede het (planologisch) mogelijk maken van een bredere bedrijfsvoering.

2. Omgevingsveiligheid

Op het plangebied zijn geen risicovolle activiteiten zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van invloed. Brandweer Fryslân ziet dan ook geen noodzaak om bij dit bestemmingsplan opmerkingen te plaatsen met betrekking tot bovengenoemde onderwerpen.

3. Advies risico's en brandweezorg

Brandweer Fryslân heeft de mogelijkheid een advies risico's en brandweezorg te geven in het kader van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. In een dergelijk advies komen aspecten aan bod die van belang zijn voor de basisbrandweezorg. Hierbij valt te denken aan onder meer de opkomsttijd, de bereikbaarheid, de beschikbaarheid van bluswater en de zelfredzaamheid.

3.1. Scenario 'woningbrand' en 'compartimentsbrand'

Een relevant scenario voor de woonhuizen is een 'woningbrand'. Voor de stal gaat de brandweer uit van het scenario 'compartimentsbrand'. Gelet op de aard van de bouwwerken is een volledig ontwikkelde brand over de gehele verdieping (woning) of compartiment (stal) een realistisch scenario. Dit beschouwende als scenario zal de inzet van de brandweer primair zijn gericht op blussing en het voorkomen van branduitbreiding. In geval er nog personen aanwezig zijn, zal de prioriteit mede worden gelegd op redding.

3.2. Opkomsttijd

Op basis van Dekkingsplan 2.0 van Brandweer Fryslân wordt het plangebied beschouwd als brandrisicogebied 2, waarbij een norm van 12 minuten geldt voor de opkomsttijd. Hoe hoger de opkomsttijd, des te groter de kans dat een brand onbeheersbaar wordt. Ook de kans op een succesvolle redding van in nood verkerende personen neemt af naarmate de opkomsttijd toeneemt. De berekende opkomsttijd voor het eerst aankomende blusvoertuig in het



BRANDWEER

Fryslân

Brief: UIT/26585 Z/23/00011068

Pagina 5 van 6

plangebied is circa 12 minuten en voldoet daarmee aan de geldende norm.

3.3. Bereikbaarheid

Om perceel te kunnen bereiken is een (openbare) weg nodig die minimaal 4,2 meter vrije ruimte in de hoogte heeft, die in de breedte minimaal 3,25 meter verhard is en die berekend is op een totaalgewicht van 30 ton en een asbelasting van 11,5 ton. De benodigde bochtenstraal is R5.5 en R10. Om een brandweervoertuig te kunnen opstellen en om gebruik te maken van alle rondom aangebrachte materiaalkasten zijn deze afmetingen ook nodig.

Daarnaast hanteert de brandweer als uitgangspunt voor de incidentbestrijding dat een locatie via een tweede onafhankelijke route benaderbaar moet zijn. Dit is noodzakelijk, omdat niet gegarandeerd kan worden dat de voor de hand liggende route altijd bruikbaar is.

Tot slot is het gewenst dat bij de woningen tot op 40 meter van de ingang opgesteld kan worden, zodat 20 meter inzetdiepte in de verblijven gegarandeerd is. Dit is van belang, omdat de lengte van de slang op een brandweerwagen 60 meter is.

Kijkende naar het plangebied:

- Is deze gelegen aan een doorlopende weg welke via een tweede onafhankelijke route te benaderen is;
- voldoet de weg naar de percelen mogelijk niet aan de bovengenoemde eisen;
- zijn de woningen tot 40 meter te benaderen;
- is niet met zekerheid te zeggen of de stal voor de brandweer te bereiken is.

Brandweer Fryslân adviseert om:

- de eigen weg naar het plangebied te laten voldoen aan bovengenoemde eisen zodat de objecten tot op de genoemde afstand voor de brandweer bereikbaar zijn.

3.4. Bluswater

Een standaard brandweereenheid beschikt over een watertank van ongeveer 1.500 liter water. Hiermee kan bijvoorbeeld een beginnende keukenbrand worden geblust. Wanneer de brandweer zich echter met verder ontwikkelde/ grotere branden geconfronteerd ziet, zal zij terugvallen op openbare bluswatervoorzieningen – in veel gevallen brandkranen.

De objecten in het plangebied zijn vanuit het perspectief bluswater onder te verdelen in verschillende functies. Deze functies hebben invloed op de benodigde capaciteit van bluswater. Voor de woningen dient een bluswatercapaciteit van 1.000 l/min beschikbaar te zijn. Dit kan gerealiseerd worden middels een brandkraan die binnen een afstand van 100 meter gelegen is. De stal wordt beschouwd als agrarische inrichting. Voor een agrarische inrichting dient een bluswatercapaciteit van minimaal 1.500 l/min binnen 30 minuten voor een minimale duur van 2 uur aanwezig te zijn.

Kijkende naar de eerste brandbestrijding in het plangebied ligt er, vanaf mogelijke opstelplaatsen gerekend, binnen 100 meter afstand een brandkraan op een waterleiding met voldoende diameter. De situatie voldoet daarmee aan de vereisten.



BRANDWEER

Fryslân

Brief: UIT/26585 Z/23/00011068

Pagina 6 van 6

4. Eindadvies

Brandweer Fryslân heeft geen bezwaar tegen het concept bestemmingsplan. Wel voorzien wij in het plangebied een knel/- aandachtspunt met betrekking tot de bereikbaarheid. In overeenstemming met de punten die genoemd zijn in deze bijlage adviseert Brandweer Fryslân daarom om:

- de eigen weg naar het plangebied te laten voldoen aan de eisen genoemd in paragraaf 3.3 zodat de objecten tot op de genoemde afstand voor de brandweer te bereiken zijn.