

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Opsterland
Postbus 10000
9244 ZP BEETSTERZWAAG

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
(058) 292 59 25

www.fryslan.frl
provincie@fryslan.frl
www.twitter.com/provfryslan

Leeuwarden, 13 oktober 2022
Verzonden,

Ons kenmerk : 02037566
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of romte@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : advies vooroverleg bestemmingsplan Selmien East 43 / De Feart
Ureterp

Geacht college,

Op 15 september 2022 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan geven aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Ruimte voor ruimte (cat. 2 motivering Verordening Romte)

U wilt gebruik maken van de ruimte voor ruimte regeling in artikel 1.6.1 Verordening Romte. Ik merk op dat artikel 1.6.1 alleen toepasbaar is als de woning op het solitaire bouwperceel wordt gerealiseerd. In dit geval is hier geen sprake van. In de toelichting bij de Verordening Romte is, zoals u in het plan aangeeft, inderdaad aangegeven dat bij voorkeur een compensatiewoning in een lint of cluster wordt geplaatst. Hierbij wordt dan geen gebruik gemaakt van artikel 1.6.1 Verordening Romte maar van artikel 1.3.1 Verordening Romte (aanvulling of verdichting bebouwingslint/cluster).

Een toets aan het juiste artikel is hier mede van belang nu de slooplocatie niet een woonbestemming krijgt maar is voorzien van een bedrijfsbestemming. Er geldt een weliswaar een sloopreis, maar er wordt op grond van de regels binnen de bedrijfsbestemming tegelijkertijd ook uitbreiding van bestaande bebouwing toegestaan (met 50%). Het doel van de ruimte-voor-ruimte regeling is de sloop van beeldverstorende bebouwing te verwijderen en verwijderd te houden. Deze garantie kan niet geboden worden als het voormalig agrarisch perceel een bedrijfsbestemming krijgt.

Ik adviseer u daarom niet gebruik te maken van artikel 1.6.1 in combinatie met artikel 1.2.1 Verordening Romte maar van artikel 1.3.1 in combinatie met artikel 1.2.1 Verordening Romte. Door deze combinatie te kiezen is het tevens mogelijk om op de slooplocatie (een deel van de) gesloopte bebouwing weer terug te bouwen.

Kleinschalige logies (cat. 2 motivering Verordening Romte)

Ik merk op dat zowel binnen de bestemming 'Wonen' als de bestemming 'Bedrijf' helder geregeld moet zijn dat kleinschalige logies alleen in bestaande bebouwing op een perceel gerealiseerd mogen worden en niet in nieuw te bouwen bijgebouwen. Het voorliggende plan is op dit punt nog niet in overeenstemming met de mogelijkheden voor kleinschalige recreatie in 5.5.1 Verordening Romte.

Verder merk ik op dat de regels met betrekking tot kleinschalige logies binnen de bestemming 'Wonen' niet helemaal kloppen. Ik adviseer u de regels gelijk te trekken aan regels binnen de bestemming 'Bedrijf', door het gebruik eerst als strijdig aan te merken en vervolgens een afwijking te formuleren.

Duurzame energie (cat. 2 motivering Verordening Romte)

Binnen de bestemmingen 'Agrarisch', 'Bedrijf' en 'Wonen' staat u ondergeschikt kleinschalige duurzame energiewinning toe. Om strijd met de regels van de Verordening Romte te voorkomen is het nodig dat binnen de bestemming 'Agrarisch' het plaatsen van windturbines en zonnepanelen wordt uitgesloten. Verder adviseer ik u duidelijk in de regels van de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen' aan te geven dat windturbines met een tiphoogte van maximaal 10 meter en zonnepanelen in een grondopstelling alleen zijn toegestaan wanneer deze voor eigen gebruik worden geplaatst.

Cultuurhistorie (cat. 2 motivering Verordening Romte)

Binnen de bedrijfsbestemming is in de doeleindenomschrijving bepaald dat de gronden zijn bestemd voor de instandhouding van de 'oorspronkelijke boerderijen' die zijn benoemd in de bijlage. Het perceel Selmien East 43 is aangegeven op de lijst in de bijlage. In aanvulling hierop adviseer ik u om de bescherming van de oorspronkelijke boerderij nog iets steviger neer te zetten door in de planregels een sloopverbod op te nemen, eventueel met een afwijkingsmogelijkheid hierop.

Archeologie (cat. 2/4 motivering Verordening Romte/goede ruimtelijke ordening)

Voor de bedrijfslocatie geldt dat onderzoek nodig is voor ingrepen vanaf 5000 m². U geeft aan dat in totaal 2970 m² aan grond wordt geroerd in het plangebied en dat de drempel voor archeologisch onderzoek daarmee niet gehaald wordt. Ik merk op dat op grond van de FAMKE bij het opstellen van een bestemmingsplan niet alleen gekeken moet worden naar de omvang van de werkzaamheden die plaatsvinden maar tevens naar de omvang van de bestemmingswijziging. Dit is in dit geval meer dan 5000 m². Er is op grond van artikel 2.2.1, eerste lid VRF en op grond van de uitgangspunten in de FAMKE dus archeologisch onderzoek nodig. Ik adviseer u dit onderzoek te verrichten voordat het plan ter inzage wordt gelegd (cat 2).

Voor de woonlocatie geldt op grond van de FAMKE tevens dat onderzoek nodig is voor ingrepen vanaf 5000 m². Ik kan instemmen met uw conclusie dat onderzoek hier niet nodig is. Het woonperceel is kleiner dan 5000 m². Wel adviseer ik u om een dubbelbestemming op de gronden te leggen zodat de verwachtingswaarden, conform de regels in de Erfgoedwet, op adequate wijze worden beschermd. Dit geldt overigens ook voor de gronden in het plangebied die binnen de bestemming 'Agrarisch' liggen (cat 4).

Ontgrondingen (cat. 3 overige provinciale belangen)

Op de nieuwbouwlocatie wordt een bestaande sloot verbreed om plaatselijk meer water te kunnen opvangen. Ik merk op dat hier sprake is van een ontgroning waar de Ontgrondingenverordening Friesland op van toepassing is. Waarschijnlijk is de ontgroning in dit geval vrijgesteld van de vergunningplicht. Het is wel verstandig dit goed uit te zoeken en dit ook te vermelden in de toelichting van het plan. Dit kan voorkomen dat later nog een aparte ontgrondingenvergunning aangevraagd moet worden. Voor nadere informatie hierover kunt u afstemming zoeken met de Fumo.

Houtopstanden (cat. 3 overige provinciale belangen)

In het ecologisch rapport dat betrekking heeft op de nieuwe woonlocatie is aangegeven dat geen bomen worden aangetast en dat er geen sprake is van meldplicht. Ik merk op dat op het woonperceel een groensingel aanwezig is (of tot voor kort aanwezig was). Ik verzoek u nader af te wegen of sprake is van een meld- en herplantplicht op grond van de Wet natuurbescherming (houtopstanden).

Natuurinclusief bouwen (cat. 4 omgevingsvisie en/of goede ruimtelijke ordening)

In de Omgevingsvisie De Romte Diele wordt ingezet op natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Dit is mogelijk door in het ontwerp rekening te houden met maatregelen die een positief ecologisch effect sorteren. Daarbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld gevelstenen met openingen die geschikt zijn voor verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen. Wellicht is hierbij ook inspiratie op te doen met de "40 punten checklist" van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging. Ik wil u vragen om bij het ontwerp van de nieuwe woning hiermee rekening te houden.

Voor het overige geeft het plan aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Voorwaardelijke verplichting (cat. 6 plantetechnisch/juridisch)

U heeft enkele voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in het plan om de landschappelijke inpassing en de sloop te borgen. Ook heeft u een voorwaardelijke verplichting opgenomen die borgt dat de sloop van gebouwen pas plaatsvindt als nader ecologisch onderzoek is uitgevoerd of een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is verkregen.

Ik merk op dat de voorwaardelijke verplichting Wet natuurbescherming overbodig is. De Wet natuurbescherming heeft rechtstreekse werking. Voordat sloop plaatsvindt moet op grond van wettelijke regels dus al onderzoek plaatsvinden en eventueel ook ontheffing worden aangevraagd. In het kader van het bestemmingsplan hoeft u in de paragraaf ecologie alleen te motiveren dat een eventueel benodigde ontheffing verleenbaar is.

In de voorwaardelijke verplichting sloop en de voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing is aangegeven dat de sloop dan wel de landschappelijke inpassing binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, of zoveel later als nodig is uit oogpunt van de Wet natuurbescherming, moet zijn afgerond. Ik adviseer u de zinsnede 'of zoveel later als nodig is uit oogpunt van de Wet natuurbescherming' te schrappen. Ik meen dat een termijn van 24 maanden ruim voldoende is om het benodigde nadere onderzoek af te ronden en de sloop te verrichten.

Waterrobuust bouwen (cat. 6 plantetechnisch/juridisch)

U geeft aan dat het maaiveld van de plek waar de woning gebouwd wordt, zich bevindt op circa 3,35 m +NAP. U geeft aan dat het plaatselijk maaiveld wordt opgehoogd, als dat noodzakelijk is voor de drooglegging. Ik merk op dat de nieuwbouwlocatie van de woning boven 1 m + NAP ligt. Ophoging is dan niet nodig. U kunt dit in de toelichting verwerken.

Luchtvaart (cat 6 plantetechnisch/juridisch)

In de algemene aanduidingsregels is de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' opgenomen. Op grond van deze aanduiding geldt een hoogtebeperking voor bebouwing binnen het plangebied vanwege een invliegstrook of laagvliegroute voor de luchtvaart. U geeft aan dat de hoogtebeperking 45 m bedraagt en dat deze is aangeduid op de verbeelding. Ik merk op dat de aanduidingsregels gelden voor het gehele plangebied. De hoogtebeperking van 45 m is echter alleen binnen de bestemming 'Wonen' aangeduid en niet binnen de bestemming 'Bedrijf' en de bestemming 'Agrarisch'.

Bestaande bebouwing (cat 6 plantetechnisch/juridisch)

Ik merk op dat binnen de bestemming 'Bedrijf' een oppervlakte van 600 m² is toegestaan dan wel de bestaande bebouwing als dit meer is. Ik adviseer u hier meer maatwerk toe te passen. Nu is onduidelijk wat onder bestaande bebouwing wordt verstaan (bestaande bebouwing na sloop of voor sloop). Ook de verbeelding is hier onduidelijk.

Wijzigingsbevoegdheid (cat 6 plantetechnisch/juridisch)

Onduidelijk is waarom er in de regels een wijzigingsbevoegdheid van 'Agrarisch' naar 'Agrarisch-Kwekerij' is opgenomen. Deze lijkt overbodig.

Voor de betekenis van de categorie-aanduiding verwijs ik naar de brief van Gedeputeerde Staten van 8 februari 2019, betreffende 'Aanpassing Notitie Inwerkingtreding Verordening Romte Fryslân'.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,


afdelingshoofd Omgevingszaken a.i.