

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, 30 november 2022
Verzonden, **01 DEC. 2022**

Ons kenmerk : 02053462
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of Romte@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : advies vooroverleg bestemmingsplan Luxwoude, De Wyngaerden 9, 14 en 19

Geacht college,

Op 3 november 2022 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

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

Wonen (cat.2, interpretatie verordening/motivering)

Ik merk op dat u het plan in een voortraject bij de provincie kenbaar heeft gemaakt en dat is aangegeven dat de ontwikkeling niet bij recht past in artikel 1.6.1. van de Verordening Romte Fryslân (VRF), vanwege het ontbreken van een agrarisch bouwperceel op het adres De Wyngaerden 9. Daarnaast is er geen sprake van (een verdichting of afronding van) een bebouwingslint, waardoor artikel 1.3.1. VRF ook niet aan de orde is. Ik verzoek u dit in de plantoelichting aan te passen.

Strikt genomen past de voorliggende ontwikkeling niet binnen de regels van de VRF. Omdat in dit specifieke geval sprake is van slechts een kleine afwijking van de regels in de VRF en er door het slopen van verouderde bebouwing wel duidelijk een kwaliteitsslag kan worden gemaakt, meen ik dat de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar is. De provinciale belangen worden niet geschaad. Er ontstaat theoretisch een juridisch risico. Om de strijdigheid met de VRF op te heffen kunt u eventueel gebruik maken van de mogelijkheid om, voordat het plan ter inzage wordt gelegd, een ontheffing van de VRF aan te vragen bij GS.

Verder constateer ik dat het borgen van de sloop van de beeld versturende bebouwing niet geregeld is. Ik verzoek u om de sloop te borgen door in de bouw- en/of gebruiksregels binnen de woonbestemming een voorwaardelijke verplichting tot sloop op te nemen en hieraan een termijn te verbinden.

Landschappelijke inpassing (cat.2, interpretatie verordening/motivering)

Het inpassingsplan dat is opgenomen in de toelichting is niet geborgd in de regels. Ik verzoek u de uitvoering en instandhouding van het inpassingsplan te borgen middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

Archeologie (cat.2, interpretatie verordening/motivering)

In de plantoelichting is onderbouwd dat voor de drie percelen geen archeologisch onderzoek nodig is. Op grond van de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) is voor de periode steentijd-bronstijd (De Wyngaerden 9 en 19) archeologisch onderzoek nodig voor ingrepen groter dan 500 m². En bij De Wyngaerden 14 bij ingrepen van meer dan 5000 m². In de toelichting bij de FAMKE staat vermeld dat bij het bepalen of onderzoek nodig is gekeken moet worden naar de omvang van de bestemmingswijziging.

De bestemmingswijziging zit voor alle drie de percelen boven de 500 of 5000 m². Ik verzoek u archeologisch onderzoek uit te voeren voor alle drie percelen en de resultaten hiervan te verwerken in het ontwerpbestemmingsplan.

Ecologie (cat.3, overige provinciale belangen)

Voor De Wyngaerden 9 is in de plantoelichting de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling met betrekking tot de steenmarter onderbouwd en aangegeven dat er een nader onderzoek loopt. Ik merk hierbij op dat in de Wet natuurbescherming de steenmarter is vrijgesteld bij ruimtelijke ingrepen. In principe is een nader onderzoek niet nodig. Maar aanvullend geldt wel dat een zogend moertje niet mag worden weggevangen, omdat anders de jongen verkommeren in het nest. Dit kan worden ondervangen door te slopen buiten de zoogperiode, of door nader onderzoek te doen en aan te tonen dat er geen steenmarterverblijf aanwezig is. Ik verzoek u de toelichting hierop aan te vullen.

Op het perceel De Wyngaerden 19 wordt ook bebouwing gesloopt. Er is geen quickscan voor dit perceel bijgevoegd of uitgevoerd. Ik verzoek u ecologisch onderzoek te doen en de uitvoerbaarheid van het plan voor soorten nader te omschrijven. Ook voor het perceel Wyngaerden 14 adviseer ik u in de plantoelichting in te gaan op de uitvoerbaarheid op grond van de Wet natuurbescherming.

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 (zie ook Natuurinclusief bouwen met deze 40 punten - Stadszaken.nl) maar onze provinciale ecooloog kan u hierover ook adviseren. Ik wil u vragen om bij het ontwerp hiermee rekening te houden.

Ontgrondingen (cat.3, Omgevingsvisie en/of goede ruimtelijke ordening)

Met het inpassingsplan voor het perceel Wyngaerden 19 wordt een natuurlijke zwemvijver beoogd. In het geval van het realiseren van een vijver in de tuin is er sprake van een ontgroning waarop de Ontgrondingenverordening Friesland van toepassing is.

Ik adviseer u om in de toelichting duidelijk te maken hoeveel grondverzet (m³) en welke diepte wordt gehanteerd bij het maken van de beoogde waterpartij en in overleg met de Fumo te bepalen of er sprake is van een vrijgestelde ontgroning. De conclusie uit dat overleg kan in de plantoelichting worden vermeld.

Voor het overige geeft het plan geen aanleiding tot opmerkingen.

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

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,

ValidSigned by Sietze Douma
on 30-11-2022

mevr. G. Samandijan
afdelingshoofd Omgevingszaken