

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

Leeuwarden, 25 april 2023

Verzonden, **25 APR. 2023**

Ons kenmerk : 02107326
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of romte@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : advies vooroverleg bestemmingsplan Nij Beets Geawei - woongebied

Geacht college,

Op 17 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 de bouw van woningen in uw gemeente. U heeft een locatie gevonden voor de bouw van zes woningen. Het bouwen van woningen op deze locatie is niet zonder meer mogelijk op grond van de Verordening Romte Fryslân (VRF). Wij willen u daarom vragen om nader aandacht te besteden aan de motivering van deze locatie en het aantal woningen. In onderstaande benoemen wij de aandachtspunten. Daarnaast geven wij u nog enkele adviespunten mee.

Locatie nieuwe woningen en landschappelijke inpassing

Wij missen bij de locatiekeuze een analyse op schaalniveau van het dorp. Bovendien wordt een stap over het kanaal aan een lint gedaan, waar landschappelijk gezien voorzichtig mee zou moeten worden omgegaan. Vanuit dit vertrekpunt zijn mogelijk ook andere geschikte locaties in Nij Beets voor woningbouw te vinden. Dit is ook van belang in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik. Wellicht kunt u daarbij ook meenemen dat de woningen gesitueerd zijn in een diepe veenpolder, die in principe minder geschikt is voor woningbouw.

Behoeftte nije woningen

In uw motivering voor woningbouw bij Nij Beets kunnen wij niet precies achterhalen op welke wijze deze zou passen in uw Woonvisie. Wij adviseren u om nader te onderbouwen op welke wijze deze 6 woningen (op deze locatie) passen in uw woonbeleid en zich verhouden tot de regionale afspraken.

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

Ontgroning

In de planvorming is het afgraven van grond meegenomen ten behoeve van watercompensatie. Hierop is de Ontgroningenverordening Friesland van toepassing. U gaat hier verder niet meer op in. Daarmee is onduidelijk of het of het gaat om een ontgroning die binnen de vrijstelling van de Ontgroningenverordening valt. Wij adviseren u om aan te geven om hoeveel grondverzet (m³) het gaat en welke diepte wordt gehanteerd bij het maken van de transformatie van de vijver. In overleg met de FUMO kunt u bepalen of er sprake is van een vrijgestelde ontgroning.

Waterrobuust bouwen

Eerder gaven wij aan dat de woningen komen te liggen in een diepe veenpolder, die in principe minder geschikt is voor woningbouw, vanwege de hoogteligging en de aanwezigheid van veen. Wij adviseren u, mocht het plan verder uitgewerkt worden, uit te gaan van het ophogen van de woningbouwlocatie en een drempelhoogte van de nieuwe woningen/bebouwing van minimaal -1 m NAP. Wij spreken daarbij de voorkeur uit dat de nieuwe woningen een vergelijkbare hoogteligging krijgen als de bestaande bebouwing in de omgeving. Bestaande oudere bebouwing ligt over het algemeen hoger en heeft veelal een hoogte ligging tussen de -0.5 m NAP en 0 m NAP. Een hoogteligging van -0.2 m NAP sluit dan goed aan bij de hoogteligging van de aangrenzende woning en de over het kanaal gelegen bebouwing.

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

