

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, 28 juni 2023
Verzonden,

Ons kenmerk : 02129289
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 2

Geacht college,

Op 8 juni 2023 hebben wij bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

Het plan aan de Geawei 2 moet voorzien in de sloop van de bestaande bebouwing (voormalige boerderij) en de bouw van twee nieuwe vrijstaande woningen. Het bouwen van twee nieuwe 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. In onderstaande benoemen wij de aandachtspunten. Daarnaast geven wij u nog enkele adviespunten mee.

Nieuwe woningen en landschappelijke inpassing

Het plan presenteert zich als een solitaire woningbouwontwikkeling. De Verordening Romte Fryslân geeft aan dat op grond van artikel 1.2.1 nieuwe stedelijke functies in landelijk gebied kunnen worden toegestaan indien sprake is van hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen. Voldaan moet worden aan het criterium (bij hergebruik) dat woningen enkel zijn toegestaan in de voormalige bedrijfswoning en in aanwezige karakteristieke gebouwen. Er is sprake van volledige sloop. Van de overige artikelen onder artikel 1 kan ook geen gebruik worden gemaakt. Er is geen sprake van een uitbreidingslocatie grenzend aan bestaand stedelijk gebied aan de overzijde van het kanaal op deze plek, geen sprake van een verbetering van bestaand bebouwingslint of cluster (de bestaande bebouwing ligt hier niet in) en er is geen sprake van (voldoende) sloop van beeldverstorende bebouwing om een extra woning toe te kunnen staan.

Wij adviseren u bij de verdere uitwerking van het plan voor de twee woningen aansluiting te zoeken bij de contouren van de bestaande bebouwing of (geheel of deels) gebruik te maken van de bestaande bebouwing van het voormalige agrarische woonerf. De bestaande woonboerderij mag daarbij geheel gesloopt worden en in hetzelfde volume en met behoud van uitstraling (boerenerf) terug worden gebouwd. In deze woonboerderij kunnen dan twee woningen gerealiseerd worden. Een woning mag daarbij niet gerealiseerd worden in een/het vrijstaande bijgebouw. De twee nieuwe woningen worden door u ook gerelateerd aan de realisatie van woningen ten noorden van het plangebied die volgens u zal gaan plaatsvinden. Dit is echter geen zekerheid, gelet op de status van deze ontwikkeling. Het plan is aan ons voorgelegd en op 25 april 2023 is een adviesbrief uitgegaan (02107326). Wij adviseren u deze ontwikkeling niet te relateren aan en te motiveren op basis van de gewenste woningbouwontwikkeling ten noorden van het plangebied.

Wij wijzen u er verder op dat de Omgevingsverordening (OVO) op 21 september 2022 is vastgesteld. De OVO treedt niet eerder in werking dan nadat de Omgevingswet in werking is getreden.

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

Natuur (soorten)

Wij hebben eerder een beoordeling uitgevoerd voor werkzaamheden aan de Geawei 2, waarbij instemming is gegeven voor toepassen Werkwijze Kleine Initiatieven Wnb. Deze is aan een particulier kenbaar gemaakt. De vraag is of het hier om hetzelfde werkprotocol gaat. De dienst adviseert dit af te stemmen en in de toelichting op te nemen.

Houtopstanden

Het gaat bij de beoordeling of al dan niet een kapmelding nodig is of sprake is van de kap van meer dan 20 bomen, een oppervlakte groter dan 1.000 m² of een rijbeplanting van 20 bomen of meer. Wij adviseren u een nadere motivering toe te voegen om te onderbouwen of al dan niet een kapmelding nodig is.

Natuurinclusief bouwen

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](https://www.stadszaken.nl)). Wij adviseren u natuurinclusiviteit in de verdere planvorming mee te nemen.

Waterrobuust bouwen


De hoogte varieert aan de Geawei 2 van ongeveer -0,50 + NAP naar -0,9 + NAP op de onbebouwde delen. De dienst adviseert aan te sluiten op de aanleghoogte van de bestaande bebouwing of in ieder geval op 0,0 + NAP.

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,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,


on 28-06-2023


afdelingshoofd Omgevingszaken