

Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan “Nij Beets – woninguitbreiding Geawei”

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan “Nij Beets – woninguitbreiding Geawei” (hierna: het bestemmingsplan) heeft met ingang van 21 december 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er drie zienswijzen ingediend, van:

- A. Provincie Fryslân.
- B. De Kompanjon B.V.
- C. Plaatselijk belang Nij Beets.

Deze zienswijzen zijn geanonimiseerd toegevoegd als bijlage bij deze nota. In deze nota worden de zienswijzen voorzien van een gemeentelijke reactie. Tevens wordt aangegeven of de ingediende zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In deze periode zijn er nog enkele zaken in het bestemmingsplan aangetroffen die aanpassing behoeven. Deze wijzigingen zijn hieronder bij 4 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN benoemd en verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

2. OPBOUW NOTA ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

De gronden uit de zienswijzen zijn hieronder bij 3 ZIENSWIJZEN samengevat weergegeven en voorzien van een reactie.

De ambtshalve wijzigingen zijn hieronder bij 4 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN weergegeven en toegelicht.

Bij 5 CONCLUSIE EN VOORSTEL GEWIJZIGDE VASTSTELLING worden conclusies geformuleerd. De zienswijzen zijn geanonimiseerd weergegeven in bijlage 6 BIJLAGEN.

3. ZIENSWIJZEN

A.

De zienswijze van de provincie heeft betrekking op het verzoek om:

1. een koppeling te leggen met het woningbouwplan aan de Doarpsstrjitte zodat de volgorde van de bebouwing is geborgd. Voorkomen moet worden dat buitenstedelijk wel wordt ontwikkeld (locatie Geawei), terwijl dat binnenstedelijk niet gebeurt (locatie Doarpsstrjitte). Er wordt verzocht om dat te borgen;
2. het ontwerp voor het plan op enkele punten nog nader aan te passen zodat kan worden voldaan aan de voorwaarden voor de ontheffing;
3. de bijlage bij de regels dusdanig te verduidelijken dat voor toekomstige bewoners helder is welke boom- en haagsoorten zij moeten aanplanten en/of instandhouden;
4. een nadere motivering op te nemen waaruit duidelijk blijkt dat de woonuitbreiding in de toekomst niet verder wordt uitgebreid. Dit gezien de ligging in lage gronden;
5. nader te verduidelijken wat er in het plan aan ontgronding plaatsvindt om zo duidelijk te maken of een vrijstelling van toepassing is en/of een melding nodig is. Tevens vragen wij u om contact te leggen met de FUMO over de ontgronding;
6. het ecologisch protocol te actualiseren en aan te geven of werkzaamheden voor het ongeschikt maken van bebouwing en/of sloop al heeft plaatsgevonden;
7. na te gaan en in het vast te stellen bestemmingsplan te onderbouwen of al dan niet een kapmelding nodig is.

Gemeentelijke reactie.

A.

1. Het woonprogramma Doarpsstrjitte (10 betaalbaar en 13 in het duurdere segment) is in de anterieure overeenkomst -behorende tot het wijzigingsplan Doarpsstrjitte 2- vastgelegd, inclusief planning. Daarmee is geborgd dat dit woonprogramma ter plaatse wordt gerealiseerd. Het afgesproken woonprogramma wordt binnenstedelijk bij de Doarpsstrjitte gerealiseerd (en niet op een andere locatie in de gemeente).
2. De voorwaarden van de ontheffing hebben betrekking op:
 - a. de volgorde t.a.v. het woningbouwplan aan de Doarpsstrjitte;
 - b. de relatie qua woonprogramma met het woningbouwplan aan de Doarpsstrjitte;
 - c. de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bestemmingsplan.

Ad a.

Zie hierboven bij A 1.

Ad b.

De programmering van de locatie Doarpsstrjitte gaat uit van 10 rijwoningen met een maximale koopsom onder de € 405.000 v.o.n. (betaalbaar), 10 halfvrijstaande koopwoningen boven de € 405.000 v.o.n. en drie vrijstaande koopwoningen boven de € 405.000 v.o.n. De programmering van de locatie aan de Geawei gaat uit van 7 koopwoningen boven de € 405.000 v.o.n. Verder uit het onttrekken van een woning (de voormalige boerderij) en het toevoegen van twee woningen terug in één bouwvolume (ter plaatse van de voormalige boerderij). Dit woonprogramma wordt uitgevoerd. Er is geen sprake van een mogelijke uitwisseling van woonprogramma wat betreft beide locaties.

Paragraaf 3.2.2. van de toelichting van het bestemmingsplan wordt wat betreft het benoemen van het woonprogramma hierop aangepast.

Ad c.

Over deze voorwaarde is nader overleg gevoerd tussen provincie, gemeente en initiatiefnemer. Dit heeft tot een oplossing geleid waarbij de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bestemmingsplan is aangepast, overeenkomstig hetgeen genoemd is onder de kop "Overwegingen" van de ontheffing. Concreet betekent dit dat de bestemming Wonen - Voormalig boerenerf is toegevoegd en gelegd op het perceel waar voorheen de boerderij stond. Hierin is een specifieke regeling opgenomen voor een nieuw boerderijvolume. In dit volume worden maximaal twee woningen ondergebracht (in het ontwerpbestemmingsplan was nog uitgegaan van één woning in het boerderijvolume). Achter dit boerderijvolume wordt een schuurwoning gebouwd. Verder is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de inrichting van de groenstroken en de waterpartij. Binnen de bestemming Wonen - Voormalig boerenerf is er een strook bebouwingsvrije zone opgenomen, waarbinnen geen (vergunningsvrije) bouwwerken mogen worden opgericht. In de Toelichting is de Stedenbouwkundige en Landschappelijke inpassing uitgebreider beschreven (paragraaf 2.4). De Juridische toelichting in paragraaf 5.3 is aangepast gelet op de wijzigingen in de regels en op verbeelding.

Verder is de toelichting van het bestemmingsplan hierop aangepast (de paragrafen 1.1, 2.3, 2.4, 3.1.4, 3.3.2, 4.6, 4.8, 4.9, 4.10, 5.3).

Ten slotte zijn bijlagen 2 en 3 van de regels hierop aangepast.

3. De bijlage bij de regels zijn verduidelijkt, zodat voor toekomstige bewoners helder is welke boom- en haagsoorten zij moeten aanplanten en/of instandhouden. Dit heeft geleid tot een aanpassing van bijlage 1 van de regels.
4. Op dit moment zijn er geen plannen dat woonuitbreiding in de toekomst plaats zou vinden. Omdat het woningbouwproject op lage gronden gelegen is wordt uitbreiding hiervan ook niet wenselijk geacht. Dit wordt ondersteund door de Kamerbrief 'Water en bodem sturend' en de doorwerking hiervan in relevante beleidskaders van provincie, gemeente en Wetterskip die woonuitbreiding nagenoeg uitsluit. De gemeente zet dan ook niet in op een vervolgfase ten

noorden van deze uitbreiding. Daarom voorziet het bestemmingsplan in een stedenbouwkundige afronding van het plan middels de bestemming 'Water' en de daarbij behorende regels. Het 'pad' aan de westzijde is bedoeld om de weilanden ten noorden van de uitbreiding met landbouwvoertuigen te kunnen bereiken. De paragraaf "Maatschappelijke uitvoerbaarheid" wordt hierop aangepast.

5. Over de ontgronding is contact geweest met de FUMO. Voor dit project geldt er een vrijstelling van de vergunning- en meldingplicht voor deze ontgronding, omdat:
 - a. de locatie van de ontgronding is opgenomen in dat plan, dat besluit of die vergunning, en;
 - b. grondlagen dieper dan 2 m onder het oorspronkelijke maaiveld ongemoeid blijven. De diepte is 1,25 m beneden maaiveld;
 - c. niet meer dan 10.000 m³ grond wordt ontgraven. Dit is ongeveer 2000 m³.
6. Er is een ecologisch werkprotocol van 27 maart 2023 met richtlijnen i.v.m. mogelijke aanwezigheid van vleermuis, zwaluw en huismus. Naar aanleiding daarvan is een Nader onderzoek vleermuizen gedaan (Rapport d.d. 18-9-2023). Gebleken is dat er geen vleermuizen zijn aangetroffen en dat er derhalve geen negatieve effecten voor de vleermuis kunnen worden verwacht door sloop van het pand. Conform het werkprotocol zijn invliegopeningen voor huismus en zwaluw afgeschermd en is het pand 1 jaar lang van binnen fel verlicht. Voor de gierzwaluw is een nestkast geplaatst bij het dorps huis aan de overzijde van het kanaal. De boerderij is in januari 2025 gesloopt. Op het perceel zijn twee nestkasten voor huismus aangebracht. Beide documenten zijn toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. Ook wordt de toelichting van het bestemmingsplan, onder 'nader onderzoek' in paragraaf 4.2. hierop aangepast.
7. Er hoeven geen bomen te worden gekapt. Een melding of vergunning is daarom niet aan de orde.

B.

In de zienswijze van De Kompanjon B.V. wordt betoogd dat de hierboven bij A1 genoemde koppeling tussen het bestemmingsplan en het woningbouwplan aan de Doarpsstrjitte niet aanvaardbaar is.

Gemeentelijke reactie.

B.

Zie de beantwoording bij A1.

C.

In de zienswijze van Plaatselijk belang Nij Beets wordt betoogd dat de hierboven bij A1 genoemde koppeling tussen het bestemmingsplan en het woningbouwplan aan de Doarpsstrjitte niet aanvaardbaar is.

Gemeentelijke reactie.

C.

Zie de beantwoording bij A1.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

- Het begrip 'bouwmassa' toegevoegd aan de Regels.
- Het begrip 'wonen' toegevoegd aan de Regels.

- In wijze van meten meetbepaling is 'de afstand van een gebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens' toegevoegd aan de Regels.
- De AERIUS-berekening was gedateerd en is daarom geactualiseerd (bijlage 9 van de toelichting).

4. CONCLUSIE EN VOORSTEL GEWIJZIGDE VASTSTELLING

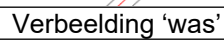
Conclusie:

De drie zienswijzen leiden uitsluitend tot aanpassing van het bestemmingsplan en de daarbij behorende toelichting wat betreft de punten genoemd bij de gemeentelijke reactie bij A.2.b, A.2.c, A.3, A4, A6. Daarnaast is de paragraaf maatschappelijke uitvoerbaarheid aangevuld en deze zienswijzennota als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

Voorstel:

Op basis van het bovenstaande wordt besloten om:

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
2. De toelichting van het bestemmingsplan naar aanleiding van A.2.b, A.2.c, A3, A4, A6 aan te passen.
3. De paragraaf maatschappelijke uitvoerbaarheid naar aanleiding van deze zienswijzennota aan te passen.
4. Het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen voor wat betreft de juridisch bindende onderdelen (regels en verbeelding):
 - Regels:
 - begrip 'bouwmassa' toegevoegd.
 - begrip 'wonen' toegevoegd.
 - in wijze van meten meetbepaling 'de afstand van een gebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens' toegevoegd.
 - Bestemming 'Wonen - Voormalig boerenerf' toegevoegd.
 - Bijlage bij de regels:
 - Bijlage 1 is vervangen.
 - Bijlage 2 is vervangen.
 - Bijlage 3 is vervangen.
 - Verbeelding (zie onder van 'was' naar 'wordt'):
 - Bestemming 'Wonen - Voormalig boerenerf' toegevoegd, met daarin drie specifieke bouwaanduidingen: 1) voor de nieuwe boerderij, 2) voor de schuurwoning en 3) voor de bebouwingsvrije zone.
 - bouwvlakken aangepast ten opzichte van ontwerp.
 - aangepaste gevellijnen opgenomen.



BIJLAGEN

- A. Zienswijze Provincie Fryslân.
- B. Zienswijze De Kompanjon B.V.
- C. Zienswijze Plaatselijk belang Nij Beets.

provinsje fryslân
provincie fryslân

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

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

Gemeenteraad Gemeente Opsterland
Postbus 10
9244 ZP BEETSTERZWAAG

provinsje fryslân

Leeuwarden, 24 januari 2024
Verzonden,

Ons kenmerk : 02188999
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of romte@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : PF-2023/262958: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Nij Beets
Woonuitbreiding Geawei

Geachte gemeenteraad,

Op 28 december 2023 hebben wij het ontwerp-bestemmingsplan Nij Beets Woonuitbreiding Geawei ontvangen. Het ontwerp-bestemmingsplan ligt met ingang van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage. Op grond van art. 3.8 Wro maken wij bij deze onze zienswijze kenbaar over het ontwerp-bestemmingsplan.

Provinciaal belang

Het provinciaal belang in dit plan is gelegen in het feit, dat u met voorliggend ontwerp-bestemmingsplan een nieuwe stedelijke functie, zijnde woningbouw, realiseert in het landelijk gebied. Wij verleenden u op 12 december 2023 hiervoor ontheffing en stelden u daarbij voorwaarden. Het ontwerp-bestemmingsplan voldoet nog niet op alle punten aan de voorwaarden.

Zoals in de ontheffingsbrief reeds aangekondigd, zijn gemeente en provincie reeds met elkaar in gesprek over het stedenbouwkundige plan voor de uitbreiding aan de Geawei. U hebt naar aanleiding van onze opmerkingen, aanpassingen doorgevoerd in het ontwerp en de onderbouwing daarbij. Wij constateren echter dat nog niet al onze opmerkingen afdoende zijn verwerkt en verwoorden dit, zoals met u afgesproken, in een zienswijze.

Ook maakten wij eerder onze opmerkingen op de, toen nog, twee afzonderlijke voorontwerp-bestemmingsplannen aan u kenbaar in twee brieven met kenmerken 02107326 en 02129289. Wij zien helaas dat nog niet al deze opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan.

Planinhoud

Met het ontwerp-bestemmingsplan wordt de nieuwbouw van 8 woningen aan de noordzijde van de Geawei mogelijk gemaakt. Twee daarvan zijn gepositioneerd op de locatie aan de Geawei 2, waar nu nog een woonboerderij aanwezig is. De overige zes woningen vormen een klein lint langs de weg, aansluitend op het erf van de woonboerderij.

Locatiekeuze

Ten aanzien van de nieuwbouwlocatie (de zes woningen langs de Geawei), miste in het voorontwerp-bestemmingsplan een onderbouwing van de locatiekeuze een analyse op schaalniveau van het dorp. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik, achtten wij bovendien de stap over het kanaal niet de eerst-logische keuze, maar vroegen u om na te gaan of er andere geschikte locaties te vinden waren in het dorp. Daar komt bij dat de woningen gesitueerd zijn in een diepe veenpolder, die in principe minder geschikt is voor woningbouw.

Wij constateren dat u een nadere onderbouwing voor de gekozen locatie in het ontwerp-bestemmingsplan heeft opgenomen. Wij waarderen het dat u daarbij zowel vanuit de historische ontwikkeling van Nij Beets als ook vanuit de kenmerkende structuren in het landschap redeneert. Met de nadere onderbouwing, kunnen wij instemmen met de door u gekozen locatie. Dat is ook reden geweest om een ontheffing voor dit plan af te geven.

Woningbehoefte en volgordelijkheid van plannen

U stelt in het ontwerp-bestemmingsplan dat de locatie aan de Doarpsstrjitte niet meer als alternatieve locatie voor woningbouw kan worden gezien, aangezien hier nu plannen in voorbereiding zijn. Wij volgen deze redenering niet helemaal.

De locatie aan de Doarpsstrjitte voorziet in een breder programma met in totaal 23 woningen. Een deel daarvan, zit in hetzelfde segment als de woningen aan de Geawei. De 8 woningen waar dit plan in voorziet, passen qua aantallen en prijssegmenten, in de gemaakte afspraken. Samen met het nieuwbouwplan aan Doarpsstrjitte, gelegen in het bestaande dorp, heeft u onderbouwd dat u, met de in totaal 31 woningen, voor langere termijn kunt voorzien in de woningbouwbehoefte voor Nij Beets.

Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik, zijn wij van mening dat éérs de locatie in het dorp zelf benut moet worden, alvorens de woningbouw aan de locatie Geawei te realiseren. Wij vragen u dan ook om, overeenkomstig de voorwaarde bij de ontheffing, in het bestemmingsplan voor de Geawei een koppeling te leggen met het plan aan de Doarpsstrjitte zodat de volgordelijkheid is geborgd.

Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

In de voorwaarden de ontheffing is het volgende gesteld: *"Vóór de vaststelling van het bestemmingsplan is er overeenstemming tussen provincie en gemeente over de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het woningbouwplan aan de Geawei. Er dient daartoe in het plan te zijn voorzien in een afronding van het plan zodat dit een stevige dorpsrand aan de westzijde vormt. Tevens dient de waterpartij aan de noordzijde van het plangebied dusdanig te worden vormgegeven dat deze aansluit bij de gebiedseigen kenmerken. Tot slot moeten de kenmerken van het erf met de (woon)boerderij aan de Geawei 2 moeten nadrukkelijk terugkomen in het nieuwe ontwerp van de woningen op dit perceel."*

U hebt in het stedenbouwkundige plan enkele aanpassingen doorgevoerd in verband met de ruimtelijke en landschappelijke inpassing. De groenrand aan de westzijde van het plan is

steviger vormgegeven door de bomenrand te verdichten en een haag toe te voegen. De waterpartij aan de noordzijde van het plangebied is eveneens anders vormgegeven. Er is nu een vormgeving gekozen gebaseerd op de petgaten waarbij de verkavelingsrichting leidend is, zodat het ontwerp aansluit bij de gebiedseigen kenmerken.

Wij waarderen de aanpassingen die u doorvoerde. Voor wat betreft de waterpartij kunnen wij instemmen met hoe deze nu is vormgegeven. Tevens zien we met de verdichting van de groenstrook aan de westzijde van het plan, ook hier een verbetering ontstaan.

De verantwoordelijkheid voor aanleg en behoud van de groenstrook en de waterpartij, die de afronding van het dorp aan west- respectievelijk noordzijde stevig moet neerzetten, komt bij de bewoners te liggen. U borgt dit ook in de regels van het plan. In de bijlage bij de regels wordt onder andere verwezen naar een toelichting op het stedenbouwkundig plan. Daarin is aangegeven waar hagen danwel bomen van 1^e, 2^e en 3^e grootte zijn gedacht. Omdat mogelijk voor nieuwe bewoners niet bekend is welke soorten hiermee worden bedoeld, stellen wij voor om aan deze bijlage een opsomming van mogelijke soorten bomen en hagen toe te voegen.

In het stedenbouwkundig plan lijkt nog steeds een weg/pad vanaf de Geawei te lopen, ten westen van de groenstrook. Wij vragen u om in het vast te stellen bestemmingsplan te motiveren dat u niet inzet op een verdere uitbreiding van het woongebied in noordelijke richting. Dat is hier, gezien de lage ligging van de gronden, absoluut niet gewenst.

Ten aanzien van het plan voor de 2 woningen aan de Geawei 2 adviseerden wij u om voor het ontwerp 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.

In het ontwerp voor de twee woningen op de locatie Geawei 2, heeft u aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan door de meest oostelijke woning iets te draaien. Hierdoor staat deze in dezelfde richting als de westelijke woning (en daarmee staan beide woningen in dezelfde lijn als de huidige woonboerderij. Door de voorste woning in steen uit te voeren en de achterste (deels) in hout refereert u naar het boerenerf.

Met deze aanpassingen zien wij een verbetering ontstaan, echter wordt nog onvoldoende recht gedaan aan de opmerking die wij in het vooroverleg en in het ambtelijk overleg maakten. Wij roepen u daarin op om de kenmerkende identiteit van het huidige boerenerf aan de Geawei 2 meer herkenbaar terug te laten komen in de hier vervangende woonbebouwing. Bij voorkeur door de twee woningen onder te brengen in één volume verwant aan een boerderij.

Wij verzoeken u om het ontwerp op bovenstaande punten nogmaals te beschouwen en aan te passen zodat u kunt voldoen aan de voorwaarden bij de ontheffing. Wij gaan hierover graag met u in overleg.

Ontgronding

In de planvorming is het afgraven van grond meegenomen ten behoeve van watercompensatie, waarop de Ontgrondingenverordening van toepassing is. Omdat onduidelijk was of de ontgronding binnen de vrijstelling van de verordening valt, vroegen wij u om aan te geven om hoeveel grondverzet het gaat en op welke diepte wordt ontgraven.

In het ontwerp-bestemmingsplan vermeldt u dat er een sloot zal worden gerealiseerd "waarvan de inhoud circa 1.000 m³ bedraagt. Dit is aanzienlijk lager dan de drempelwaarde van 10.000 m³. Daarnaast blijft de waterbodem ruim boven de drempelwaarde van 2 m onder het maaiveld. Een ontgrondingsvergunning is dan ook niet noodzakelijk."

Het is ons niet duidelijk of u hiermee ook de te graven waterpartij bedoeld. Wij vragen ons af of het ontgraven van de gehele waterpartij binnen de vrijstelling past en wijzen u er bovendien op dat er, bij een ontgraving van meer dan 3.000 m³, een meldplicht geldt. Wij verzoeken u dit punt nader te onderbouwen in het vast te stellen bestemmingsplan en om contact te leggen met de FUMO over uw voornemen.

Ecologisch protocol

Bij een eerdere beoordeling voor werkzaamheden aan de Geawei 2, gaven wij instemming voor het toepassen van de Werkwijze Kleine Initiatieven Wnb. We verzochten u om na te gaan of dit werkprotocol nog steeds van toepassing is.

U voegde het ecologisch protocol als bijlage bij het ontwerp-bestemmingsplan. Wij constateren dat het protocol dateert van maart 2023. In het protocol wordt gesproken over het ongeschikt maken van de bebouwing voor soorten en vervolgens slopen van de bebouwing in oktober 2023. Onduidelijk is of dit inmiddels is gebeurd of dat de werkzaamheden later plaatsvinden. Wij verzoeken u om dit nader te verduidelijken en het ecologisch protocol te actualiseren.

Houtopstanden

In het voorontwerp-bestemmingsplan voor de twee woningen aan de Geawei 2, gaf u aan dat er sprake is van kap en vermeldde u dat in de Wet natuurbescherming een beschermingsregime geldt voor bos van minimaal 1.000 m² en bomenrijen van minimaal 21 bomen gelegen buiten de bebouwde kom.

Het gaat bij de beoordeling of al dan niet een kapmelding nodig is, echter om de vraag of sprake is van de kap van meer dan 20 bomen, de kap van bomen over een oppervlakte groter dan 1.000 m² of de kap van bomen uit een rijbeplanting van 20 bomen of meer. Wij adviseren u om aan de hand hiervan na te gaan en in het vast te stellen bestemmingsplan te onderbouwen of al dan niet een kapmelding nodig is.

Ontheffing Verordening Romte

Voor het plan heeft Gedeputeerde Staten op 12 december 2023 een ontheffing afgegeven van de VRF aangezien de woonuitbreiding niet direct aansluitend aan het BSG wordt gerealiseerd en daarmee in strijd is met artikel 1.1.1 van de VRF.

Aan de ontheffing zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. in het ontwerp-bestemmingsplan voor de woningbouw aan de Geawei, legt u de relatie met het woningbouwplan aan de Doarpsstrjitte, waarbij u de behoefte voor in totaal 31 woningen voor Nij Beets onderbouwt;
2. Vanuit zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik borgt u bovendien dat het bestemmingsplan voor de Geawei niet eerder in uitvoering wordt genomen dan wanneer de woningen die met het wijzigingsplan voor Doarpsstrjitte 2 Nij Beets mogelijk worden gemaakt, zijn uitgegeven/verkocht;
3. Vóór de vaststelling van het bestemmingsplan is er overeenstemming tussen provincie en gemeente over de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het woningbouwplan aan de Geawei. Er dient daartoe in het plan te zijn voorzien in een afronding van het plan zodat dit een stevige dorpsrand aan de westzijde vormt. Tevens dient de waterpartij aan de noordzijde van het plangebied dusdanig te worden



vormgegeven dat deze aansluit bij de gebiedseigen kenmerken. Tot slot moeten de kenmerken van het erf met de (woon)boerderij aan de Geawei 2 moeten nadrukkelijk terugkomen in het nieuwe ontwerp van de woningen op dit perceel.

Zoals hiervoor in de brief nader toegelicht, constateren wij dat nog niet aan alle voorwaarden van de ontheffing is voldaan. Wij vragen u om het vast te stellen bestemmingsplan aan te passen en aan te vullen, zodat wél aan alle voorwaarden wordt voldaan. Immers, pas dan kunt u ook daadwerkelijk gebruik maken van de ontheffing. Wij zijn graag bereid om hierover nader met u in overleg te gaan met de gemeente over de hier genoemde punten, aangezien op onderdelen hier nog niet aan wordt voldaan.

Zienswijze

Onze zienswijze heeft betrekking op het verzoek om:

- in het bestemmingsplan voor de Geawei een koppeling te leggen met het woningbouwplan aan de Doarpsstrjitte zodat de volgordelijkheid is geborgd;
- het ontwerp voor het plan op enkele punten nog nader aan te passen zodat kan worden voldaan aan de voorwaarden voor de ontheffing;
- de bijlage bij de regels dusdanig te verduidelijken dat voor toekomstige bewoners helder is welke boom- en haagsoorten zij moeten aanplanten en/of instandhouden;
- een nadere motivering op te nemen waaruit duidelijk blijkt dat de woonuitbreiding in de toekomst niet verder wordt uitgebreid. Dit gezien de ligging in lage gronden;
- nader te verduidelijken wat er in het plan aan ontgronding plaatsvindt om zo duidelijk te maken of een vrijstelling van toepassing is en/of een melding nodig is. Tevens vragen wij u om contact te leggen met de FUMO over de ontgronding;
- het ecologisch protocol te actualiseren en aan te geven of werkzaamheden voor het ongeschikt maken van bebouwing en/of sloop al heeft plaatsgevonden;
- na te gaan en in het vast te stellen bestemmingsplan te onderbouwen of al dan niet een kapmelding nodig is.

Wij bieden u graag aan om over bovenstaande punten met elkaar in overleg te treden.

Op grond van de Wro, artikel 3.8 lid 4, dient u na een gewijzigde vaststelling door de gemeenteraad of de niet overgenomen zienswijze de provincie onverwijld hiervan in kennis te stellen en kan het vaststellingsbesluit pas na 6 weken na vaststelling bekend worden gemaakt.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,

ValidSigned by [redacted]
on 24-01-2024

mevr. [redacted]
Teammanager Omgevingszaken



Aan de raad van de gemeente Opsterland
Postbus 10.000
9244 ZP BEETSTERZWAAG

De Kompanjon BV
Burg. Willeweg 35
Postbus 160
9200 AD Drachten
T (0512) 571 471

Uw kenmerk: -
Ons kenmerk: HLF
Project: Nij Beets Woonuitbreiding Geawei
Datum: 30 januari 2024
Betreft: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan "Nij Beets – Woonuitbreiding Geawei"

Geachte raad,

De Kompanjon BV is eigenaar van de gronden aan de Geawei in Nij Beets die samen met de voormalige boerderij Geawei 2 deel uitmaken van de locatie waarvoor nu bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. Graag dienen we mede namens de heer [REDACTED] eigenaar van Geawei 2, wonende Kanaalwei Noord 7 9245 VKL Nij Beets de volgende zienswijze in.

We hebben kennisgenomen van de brief van de provincie van 12 december 2023 (kenmerk 02172319), gericht aan burgemeester en wethouders van de gemeente. In die brief verlangt de provincie van de gemeente dat bij de vaststelling van het Bestemmingsplan wordt geborgd "dat het bestemmingsplan voor de Geawei niet eerder in uitvoering wordt genomen dan wanneer de woningen die met het wijzigingsplan voor Doarpsstrjitte 2 Nij Beets mogelijk worden gemaakt, zijn uitgegeven/verkocht".

De provincie verlangt, samengevat, dat ons project pas kan worden uitgevoerd na realisatie van het plan Doarpsstrjitte 2. Wij vinden een dergelijke koppeling tussen beide plannen niet aanvaardbaar. Daarvoor hebben we de volgende argumenten:

- Wij zijn al geruime tijd bezig met de planvorming en -voorbereiding. Het is onredelijk als we nu nog zouden moeten wachten tot de andere locatie klaar is. Niemand weet hoe lang dat gaat duren. Er zijn in het verleden al meerdere plannen geweest voor die locatie die uiteindelijk niet zijn doorgegaan. Of het doorgaat en hoe snel is geheel onzeker.
- Eerder hebben wij als ontwikkelaar middels grondruil en inzet bijgedragen aan de totstandkoming van het Veenmuseum en de verplaatsing van de ijsbaan. De huidige locatie is daarbij toen al aangewezen als dé locatie voor de ontwikkeling van bouwkavels voor het dorp Nij Beets. Dit is destijds door de gemeente Opsterland besproken met de provincie die toen geen bezwaren kenbaar gemaakt heeft.
- Beide plannen kunnen heel goed naast elkaar tegelijkertijd worden ontwikkeld. Beide plannen zien immers op een heel ander marktsegment. Het zijn ook onvergelykbare producten. Wij ontwikkelen bouwkavels voor de vrije sector voor het hogere marktsegment (eigen woningplan, vrije en ruime kavels vanaf 1100 m²). Het andere plan ontwikkelt projectmatige woningen in het betaalbare segment op kleine kavels (10 rijwoningen, 10 twee-onder-één-kapwoningen en 3 vrijstaande woningen). Dat is juist een prima aanvulling op onze kavels. Als we de plannen tegelijkertijd mogen ontwikkelen hebben de bewoners van Nij Beets de keuze.
- Er is behoefte aan woningbouw, ook in Nij Beets waar al lange tijd niets meer is gebouwd. Door de koppeling tussen de projecten aan te brengen wordt de bouw van de woningen op onze kavels nodeloos vertraagd.
- De formulering van de Provincie zoals hierboven letterlijk opgenomen is niet werkbaar. Er is kennelijk alleen gedacht aan verkoop. Als een aantal woningen in het plan Doarpsstrjitte 2 niet wordt verkocht maar verhuurd, wordt nooit aan de voorwaarde voldaan en mogen onze kavels

nog niet worden aangelegd. Of stel dat om wat voor reden dan ook 1 van de 23 woningen in het plan lange tijd onverkocht blijft. Het is niet redelijk dat de ontwikkeling van onze kavels daar dan op moet wachten. Dat kan toch niet de bedoeling zijn.

Naar onze mening is de door de Provincie geformuleerde voorwaarde ook in juridische zin niet houdbaar. Dat onderbouwen wij graag als volgt:

1. De voorwaarde is niet uitvoerbaar

De gemeenteraad kan de voorwaarde niet in het bestemmingsplan borgen. Juridisch is er geen mogelijkheden om een dergelijk voorwaarde op te nemen in het bestemmingsplan. Onderzocht is of de voorwaarde opgenomen zou kunnen worden in de vorm van een voorwaardelijke verplichting. Maar ook dit instrument biedt geen soelaas. Een voorwaardelijke verplichting is een voorschrift in het bestemmingsplan dat **de grondgebruiker pas verplicht tot het uitvoeren van hetgeen in het bestemmingsplan is bepaald, op het moment dat de grondgebruiker op eigen initiatief een door het bestemmingsplan toegestane wijziging in de bestaande gebruiksvorm aanbrengt.**¹ Bij een voorwaardelijke verplichting kan het daarom uitsluitend gaan om een voorwaarde die door de grondgebruiker zelf kan worden uitgevoerd.

Indien wij in deze situatie wensen over te gaan tot het uitvoeren van hetgeen in het bestemmingsplan is bepaald, kunnen we niet op eigen initiatief aan de voorwaarde voldoen. Wij hebben immers geen invloed op de verkoop/uitgifte van de woningen die met het wijzigingsplan voor de Doarpsstrijte 2 Nij Beets mogelijk worden gemaakt. Daarnaast zou het voorschrift geen betrekking hebben op het onderhavige plangebied, maar op een plangebied in een ander plan. Het gestelde voorschrift is dan ook niet uitvoerbaar.

2. Strijd met toelatingsplanologie

Aan de Wet ruimtelijke ordening ligt het uitgangspunt ten grondslag dat een bestemmingsplan grondgebruikers niet kan verplichten tot het zonder meer uitvoeren van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.² De gemeenteraad van gemeente Opsterland kan de grondeigenaar van Doarpsstrijte 2 Nij Beets niet verplichten om over te gaan tot het uitvoeren van de woningbouw dat in het wijzigingsplan is geregeld. Het is daarom onzeker of het wijzigingsplan tot uitvoering zal worden gebracht.

De gemeenteraad is ook niet bevoegd om in een ander bestemmingsplan, die van de Geawoi, de uitvoering van hetgeen is bepaald in het wijzigingsplan Doarpsstrijte 2 Nij Beets te verplichten. Verder blijkt uit eerdere jurisprudentie dat het verkrijgen van een bouwvergunning niet afhankelijk mag worden gesteld van een onzekere toekomstige gebeurtenis.³ Naar analogie kan het gebruik of het bouwen van de gronden aan de Geawoi in het bestemmingsplan ook niet afhankelijk worden gesteld van een onzekere toekomstige gebeurtenis. In dit geval de bouw van woningen op grond van een wijzigingsplan op een andere locatie in het dorp.

¹ A.G.A. Nijmeijer, 'Voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan. Einde van de toelatingsplanologie of niets nieuws onder de zon?', M en R 2006, p. 363-367.

² ABRvS, 24-08-2016, ECLI:NL:RVS:2016:2331, r.o. 14.1.

³ ABRvS 21 augustus 1997, [AR 1998, 121](#) m.nt. PvB; ABRvS 8 februari 2000, [AR 2000, 363](#) m.nt. Jst; ABRvS 13 oktober 2004, [AR 2005, 25](#) m.nt. F.A.G. Groothuisje.

vervolgblad 3 van 4

De gemeenteraad heeft in artikel 3.1 van de Wro de bevoegdheid gekregen om bestemmingsplannen op te stellen waarin wordt aangegeven wat op een locatie is toegelaten. De gemeenteraad mag deze bevoegdheid niet gebruiken voor een ander doel dan waarvoor de bevoegdheid is verleend en mag daarom niet regels in een bestemmingsplan stellen die verder gaan dan toelatingsplanologie. Dat levert détournement de pouvoir (misbruik van bevoegdheid, art. 3:3 Awb) op. De gestelde voorwaarde is in strijd met toelatingsplanologie en kan in lijn met het voorgaande niet in het bestemmingsplan worden opgenomen.

3. Niet noodzakelijk vanuit het betrokken provinciale belang en met het oog op een goede ruimtelijke ordening

Uit artikel 4.1a, eerste lid, tweede volzin van de Wet ruimtelijke ordening blijkt het volgende:

*"aan de ontheffing kunnen voorschriften worden verbonden indien **de betrokken provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken**".*

De provincie geeft in de ontheffing aan dat qua aantallen woningen en voorgestelde segmenten beide plannen passen binnen de woningbouwprogrammering en daarover gemaakte afspraken. De noodzaak zit volgens de provincie in een zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. In dat kader is het zaak om eerst locaties binnen bestaand stedelijk gebied te benutten, alvorens een locatie buiten bestaand stedelijk gebied te benutten, aldus de provincie.

De locatie aan de Doarpsstrjitte 2 Nij Beets is reeds voorzien van een andere invulling (bedrijf). Mocht het ontwerp wijzigingsplan niet onherroepelijk worden en niet tot uitvoering worden gebracht, is er geen sprake van een nog te benutten locatie. De gemeente heeft aan de Doarpsstrjitte 2 in het geldende bestemmingsplan een Bedrijfsbestemming toegekend. Met het daarnaast opnemen van een wijzigingsbevoegdheid naar wonen, heeft de gemeente een mogelijke ontwikkeling naar woningbouw bij bedrijfsbeëindiging willen faciliteren. Faciliteren betekent echter niet dat de gemeente de transformatie daadwerkelijk kan garanderen of afdwingen. De afgelopen jaren is het niet gelukt deze locatie tot woningbouwlocatie te transformeren. Dat nu ~~wederom~~ een plan voorligt dat voorziet in deze transformatie geeft nog steeds geen garantie tot daadwerkelijk uitvoering.

Mocht het plan niet worden vastgesteld of niet onherroepelijk worden, blijft de bedrijfsbestemming van kracht en is geen sprake van een te benutten locatie. In dat geval zijn geen alternatieve binnenstedelijke locaties beschikbaar, en is zoals gemotiveerd in het bestemmingsplan, een locatie aansluitend op het bestaand stedelijk gebied in lijn met zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Nederland heeft te maken met een grote woningbouwopgave. Belangrijk is dat gebouwd wordt waar behoefte aan is. De beoogde woningbouwplannen aan de Geawei passen binnen de woningbouwprogrammering en de daarover gemaakte afspraken. Ook de plannen aan de Doarpsstrjitte passen binnen die programmering en de bijbehorende afspraken. Beide projecten verschillen qua aard en marktpositie van elkaar en zijn daarmee niet uitwisselbaar in de woningbouwprogrammering. Wanneer beide locaties tot ontwikkeling komen of één van beide locaties niet tot ontwikkeling komt, wordt tegemoet gekomen aan een aanwezige behoefte. Hiermee is eveneens sprake van een zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik, er wordt immers gebouwd waaraan behoefte is.

Het genoemde voorschrift is daarom niet noodzakelijk met het oog op zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. Voor beide locaties afzonderlijk en gezamenlijk is immers aangetoond dat sprake is van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik.



vervolgblad 4 van 4

Mocht de locatie aan de Doarpsstritte wel tot ontwikkeling komen, dan is nog steeds geen sprake van een strijdigheid met 'zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik'. Het voorschrift is daarom niet noodzakelijk vanuit het provinciaal belang en met oog op een goede ruimtelijke ordening.

4. Strijd met het evenredigheidsbeginsel

Op grond van artikel 3:4, tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht mogen de voor een of meer belanghebbende nadelige gevolgen van een besluit niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doel. Het wijzigingsplan van Doarpsstritte 2, Nij Beets heeft de status van ontwerp. Het is daarom niet duidelijk of dit wijzigingsplan wordt vastgesteld en een onherroepelijk plan wordt. Daarnaast kan een wijzigingsplan de grondeigenaar niet verplichten om tot uitvoering over te gaan, zie ook voetnoot 2. Vervolgens is het maar de vraag op welke termijn de kavels worden verkocht, wat afhankelijk is van meerdere factoren waaronder de manier waarop de kavels in de verkoop worden gezet. De verkoop van kavels wordt niet openbaar bekendgemaakt in een om niet te raadplegen blad of register. Naar onze mening zijn daarom de nadelige gevolgen van dit voorschrift voor ons onevenredig in verhouding tot de met het voorschrift te dienen doel: zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het is dan ook in strijd met het onevenredigheidsbeginsel.

Gelet op de hierboven aangegeven argumenten vragen wij u om de voorwaarde niet te verwerken in het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,
De Kompanjon BV

[Handwritten signature]

directeur

Behandeld door ☒

Bijlagen -

Kopie intern -

Kopie extern -

Aan de gemeenteraad van Opsterland



Graag dienen wij deze zienswijze in inzake het ontwerpbestemmingsplan "Nij Beets – Woonuitbreiding Geawei".

Geachte gemeenteraad,

Wij hebben vernomen dat de Provincie aan de gemeente heeft voorgeschreven dat de gemeente het bovengenoemde bestemmingsplan zodanig moet aanpassen dat het plan pas kan worden uitgevoerd nadat het plan voor 23 woningen Doarpsstritte 2 Nij Beets (de Koopmanslocatie) geheel is verkocht. Wij zijn het daar niet mee eens.

De ontwikkeling van de 8 bouw kavels aan de Geawei is al geruime tijd in voorbereiding. Inwoners van ons dorp wachten daar al een tijd op. Nu het plan ver genoeg is om in verkoop te gaan met de kavels komt de Provincie ineens met die koppeling. Natuurlijk zijn wij blij dat ook de Koopmanslocatie wordt ontwikkeld maar het is onnodig en onwenselijk dat de 8 kavels daarop moeten wachten. Wie weet hoelang het nog duurt voordat de woningen op de Koopmanslocatie in verkoop gaan. Dat is onzeker. Bovendien zijn de grote bouw kavels aan de Geawei iets geheel anders dan de projectmatige woningen op de Koopmanslocatie. Een heel ander product en ook in een heel ander marktsegment. Het is juist belangrijk dat die twee plannen gelijk in verkoop komen. Dan kunnen de mensen kiezen wat bij hun past. Inwoners van Nij Beets krijgen in beide plannen voorrang bij de aankoop dus dat zal een goede doorstroming geven op de woningmarkt in ons dorp. Dus: niet na elkaar maar tegelijk.

Wij verzoeken u dit in het vast te stellen bestemmingsplan mogelijk te maken.

Met vriendelijke groet,

Plaatselijk belang nij beets.

Namens deze [rooster] (voorzitter)

