



nota inspraakreacties bestemmingsplan "Oosthem - Ald Rien fase 2"

1. Inhoudsopgave

1.	Inhoudsopgave	2
2.	Inleiding	3
2.1	Ter inzagelegging	3
2.2	Inspiraakreacties.....	3
2.3	Leeswijzer	3
3.	Inspiraakreacties.....	3
4.	Behandeling van de inspiraakreacties	4
5.	Conclusie.....	9

2. Inleiding

2.1 Ter inzagelegging

Het voorontwerp bestemmingsplan “Oosthem - Ald Rien fase 2” heeft vanaf 24 juni 2022 t/m 4 augustus 2022 ter inzage gelegen.

Met het ter inzage leggen van het voorontwerp heeft de gemeente iedereen in de gelegenheid gesteld om kennis te kunnen nemen en te reageren op het plan dat in voorbereiding is. Tevens is via het plaatselijk belang Oosthem - Nijezijl het ter inzage gelegde voorontwerp bestemmingsplan onder de aandacht gebracht.

2.2 Inspraakreacties

Tijdens de termijn van terinzagelegging is het voor iedereen mogelijk geweest om een inspraakreactie in te dienen. In totaal zijn 8 inspraakreacties ontvangen.

2.3 Leeswijzer

In de hoofdstukken 3 en 4 wordt nader ingegaan op de op het voorontwerpbestemmingsplan ontvangen inspraakreacties.

3. Inspraakreacties

Tegen het voorontwerpbestemmingsplan zijn 8 inspraakreacties ingediend. In onderstaand schema zijn de gegevens van de inspraakreacties en de paragraaf met de beantwoording weergegeven.

	Bedrijf/adres inspraakreactie	Ontvangstdatum	Beantwoording
1	Gasunie	21 juni 2022	4.1.1
2	Brandweer Fryslân	30 juni 2022	4.1.2
3	Liander (Qirion)	7 juli 2022	4.1.3
4	Wetterskip	27 juli 2022	4.1.4
5	Provincie Fryslân	13 juli 2022	4.1.5
6	Bewoners De Himmen	29 juli 2022	4.1.6
7	Bewoners Ald Rien (meerdere)	22 juli 2022	4.1.7
8	Bewoners Ald Rien	2 augustus 2022	4.1.8

4. Behandeling van de inspraakreacties

4.1 Inspraakreacties

4.1.1 Gasunie

Samenvatting

Het plan is door Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Geconcludeerd wordt dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtstbij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Beantwoording

Reactie voor kennisgeving aangenomen.

4.1.2 Brandweer Fryslân

Samenvatting

Brandweer Fryslân geeft enkele aandachtspunten met betrekking tot de bluswatervoorziening en de bereikbaarheid. Samengevat wordt geadviseerd:

1. De wegen in het plangebied te laten voldoen aan de voorwaarden die worden genoemd onder het kopje bereikbaarheid uit de brief. Voor de bereikbaarheid is het wenselijk dat locaties via twee onafhankelijke routes bereikbaar zijn. Wanneer sprake is van een doodlopende weg gelden de volgende voorwaarden:
 - Een minimale breedte van 4,5 meter en een doorgangshoogte van 4,2 meter;
 - Een minimale bochtstraal van 5,5 meter in de binnenbocht en 10 meter in de buitenbocht;
 - Bestand tegen een aslast van 11,5 ton en een totaalgewicht van 30 ton;
2. Er voor te zorgen dat er voor elke ingang van de woningen tot op maximaal 40 meter afstand kan worden opgesteld om een effectieve binnen aanval te bevorderen;
3. Te controleren of er binnen 100 meter met een minimale capaciteit van 500 liter per minuut vanaf elke woning een brandkraan voorhanden is, zo niet deze te realiseren;
4. Ons op de hoogte te houden van de mate waarin ons advies is overgenomen

Beantwoording

1. Met de dimensionering van de wegen wordt rekening gehouden met de genoemde voorwaarden. Het bestemmingsplan regelt dit niet en behoeft hiervoor niet te worden aangepast.
2. Door te voldoen aan de genoemde voorwaarden wordt ook aan deze wens voldaan
3. De exacte inrichting moet nog worden bepaald. Ten behoeve van de werkzaamheden voor de inrichting van het plangebied zullen deze voorwaarden ook worden meegegeven aan de uitvoerder.
4. Deze inspraaknota wordt opgenomen in het bestemmingsplan en komt zo ook weer terecht bij Brandweer Fryslân als overlegpartner van de gemeente. Specifieke vragen worden rechtstreeks gesteld, maar zijn - gezien het heldere advies - niet aan de orde.

4.1.3 Liander (Qirion)

Geen opmerkingen.

4.1.4 Wetterskip

Samenvatting

Verwezen wordt naar de meerdere keren dat overleg tussen Wetterskip en gemeente heeft plaatsgevonden over het plan. De aan te leggen waterplas is daarbij steeds een onderwerp van gesprek geweest. Opgemerkt wordt dat deze plas in het dieper gelegen oppervlaktewaterpeil (zone) van -2,40m NAP is gelegen. Het is de bedoeling dat hierop al het hemelwater gaat afwateren, ook het hemelwater uit het hoger gelegen -1,70m NAP peil. De voorkeur van het Wetterskip gaat ernaar uit om dit hemelwater rechtstreeks op de boezem te lozen en niet via de lager gelegen polder. Daarnaast wijst het Wetterskip erop dat wanneer wordt gekozen om de nieuwe woonwijk helemaal op het -1,70m NAP peil aan te leggen, zij adviseren om de toekomstige wandelpaden hoger

aan te leggen dan het nu de bedoeling is. Deze zouden anders slechts een drooglegging van 50cm hebben waardoor deze in natte omstandigheden erg drassig kunnen worden.

Tevens wil het Wetterskip graag in overleg treden om afspraken te maken met betrekking tot de diepte en verversing van de aan te leggen waterplas. Dit mede om een goede waterkwaliteit te kunnen krijgen en borgen.

Tot slot wordt verzocht om in het kader van de compensatie voor verharding in Ald Rien fase 1 ook op te nemen ter verantwoording in dit plan. Deze compensatie is naar weten van het Wetterskip nog niet gerealiseerd.

Beantwoording

Het hemelwater zal in het plangebied van fase 2 van Ald Rien afwateren op de nog te realiseren waterpartij. Het plan is in de eerste fase uitgewerkt voor hemelwaterlozing in de polder. Fase 1 loost in de sloot langs de Nessenwei.

Peil: Het peil van de aan te leggen waterpartij is gepland op -1.70 NAP. Hiervoor wordt een peilwijziging aangevraagd. Zie verder ook de mogelijkheid voor fluctuatie in het peil bij de opmerkingen hieronder bij 'Waterkwaliteit'.

Bij de aanleg van het wandelrondje wordt rekening gehouden met voldoende drooglegging. De paden worden niet verhard maar in gras uitgevoerd en met maaien wordt het pad aangeduid.

Waterkwaliteit: Het overleg met het Wetterskip zal worden voortgezet. Voor een goede waterhuishouding zal het water kunnen instromen vanaf de zijde van De Alde Rien. De verversing zal worden verzorgd door het water van de sloot langs de Nessenwei door de waterpartij te leiden. In de sloot langs de Nessenwei wordt aan de noordkant van de aansluiting een pendam geplaatst met een hoogte van -1,60 NAP (voorstel). Aan de afstroomzijde van de vijver komt een pendam met een vertragende afvoer met een maximale hoogte van -1,60 NAP en minimale hoogte van -1,70 NAP (voorstel). Hiermee kan verversing van het water plaatsvinden en kan tevens vertraagde afvoer plaatsvinden.

Compensatie: De compensatie voor verharding en bebouwde oppervlak voor Ald Rien fase 1 is ook meegenomen in dit plan (bovenop de compensatie voor fase 2).

Conclusie: De toelichting van het plan zal worden aangevuld met de informatie over het peil, de waterkwaliteit van de op te richten waterpartij en ook een nadere toelichting geven op de compensatie van Ald Rien fase 1 en 2.

4.1.5 Provincie Fryslân

Samenvatting

Landschap/Cultuurhistorie: Provincie ziet graag vanuit een analyse van de landschappelijke- en cultuurhistorische kernkwaliteiten een nadere motivering voor de gemaakte (ontwerp)keuzes. Provincie adviseert om een beeldkwaliteitsplan (nader: BKP), dat is aangekondigd, tijdens de ontwerpfase van het bestemmingsplan ook het BKP bij de stukken te voegen. De landschappelijke afronding van de erven naar het buitengebied verdient daarbij bijzondere aandacht, wordt aangegeven.

Soortenbescherming: Provincie ziet graag de uitkomsten van het nadere onderzoek naar de grote modderkruiper terug in de volgende versie van het plan. Tevens wordt opgemerkt dat de aanbevelingen uit de rapportage dienen te worden opgevolgd ten aanzien van de lichtuitstraling richting de vaart.

Ontgrondingen: Provincie verzoekt om in de toelichting aan te geven of sprake is van een ontgroning of een vrijstelling van de Ontgrondingenverordening Friesland.

Natuurinclusief bouwen: gewezen wordt op de "40 punten checklist" van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging, ter inspiratie. Ook kan de provinciaal ecooloog van adviezen voorzien indien dat gewenst is.

Duurzame energie: provincie adviseert om in de toelichting aan te geven op welke wijze de nieuwe woningen passen bij de ambitie van de gemeente om het aantrekkelijkste duurzame woon-, leef- en vestigingsklimaat van Nederland aan te bieden.

Water-robuust bouwen: voor het waterpeil wordt geadviseerd om goed te kijken naar de woningen aan het water en de waterkwaliteit. Overleg hierover wordt aangeraden, met het Wetterskip of de provincie.

Beantwoording

Landschap/Cultuurhistorie: De toelichting van het plan wordt aangevuld met een nadere motivering. Het beeldkwaliteitsplan wordt bij de stukken gevoegd in de ontwerpfase van het plan.

Soortenbescherming: Uit nader onderzoek is gebleken dat de sloten rond het plangebied geen onderdeel zijn van leefgebied van de grote modderkruiper. Het nader onderzoek wordt bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegd. De aanbevelingen ten aanzien van de lichtuitstraling richting de vaart (geen lichtuitstraling tussenzonsondergang en zonsopkomst) worden opgevolgd.

Ontgrondingen: er is geen sprake van ontgronding, er is sprake van een gesloten grondbalans. De grond die vrijkomt bij het graven van de waterpartij kan worden gebruikt voor het ophogen van de grond in het overige gebied. Dit zal worden toegevoegd in de toelichting van het plan.

Natuurinclusief bouwen: Voor het vinden van een aannemer/ontwikkelaar voor de realisatie van de woningen wordt een openbare aanbestedingsprocedure gevolgd. T.b.v. het opstellen van de uitvraag (waarin natuur inclusief bouwen ook een thema zal zijn) zal de 40 punten checklist doorgenomen en waar mogelijk verwerkt worden. Zo nodig wordt de provinciaal ecooloog hiervoor geraadpleegd.

Duurzame energie: De woningen worden zoveel mogelijk met zonnepanelen op het dak uitgevoerd en worden zuidgericht. De ambitie voor de waterwoningen is energienul-woningen.

Water-robuust bouwen: De waterpartij wordt duurzaam ingericht met natuurvriendelijke oevers en een waterpeil van de aanwezige polder. De waterplas vangt het regenwater van de buurt op en beweegt daardoor met de seizoenen mee, wat een grote natuurwaarde met zich meebrengt. De huizen worden wel aangelegd op boezempeil en komen op palen (boezempeilhoogte) of drijvend in het water te staan.

4.1.6 Bewoners De Himmen

Samenvatting

1. De waterpartij en woningen. Het water is ongewenst want:
 - a. Er is al genoeg open water in Oosthem e.o.
 - b. Er is geen ontsluiting via het water mogelijk. Je kan alleen een rubberbootje aanleggen.
 - c. Ontsluiting (ook op langere termijn) lijkt onhaalbaar voor een grotere boot.
 - d. Stilstaand water kan muggen, ratten en ander ongedierte aantrekken. Dat geeft overlast voor omwonenden.
 - e. Zijn de woningen wel verkoopbaar, nu ook bij andere plannen (Heeg, Sneek, Rotterdam, Kortenhoef, Leiden, Krimpenerwaard, etc) wonen aan het water wordt aangeboden?
2. Indiener betwijfelt of het plan wel voorziet in betaalbare woningen om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Past het plan wel binnen het gestelde doelen uit de woonvisie: “zoveel mogelijk betaalbare woningen voor jongeren, gezinnen en ouderen, zoveel mogelijk aansluitend bij de wensen en behoeftes van de huidige inwoners”.
3. Gesteld wordt dat het plan veelal voorziet in woningen voor de ‘rijkeren onder ons’. Indiener is van mening dat de invulling de waterpartij en- woningen de plank volledig misgeslagen wordt en niet past bij een dorp als Oosthem.
4. Indiener geeft als tip om de Ald Rien een éénrichtingsweg te maken op het deel waar nu huizen staan. Dus alleen tweerichtingsverkeer op het nieuw aan te leggen deel waar de nieuwe huizen gepland staan.
5. Het idee voor een wandelroute krijgt steun. Fijn voor wandelaars/hondenbezitters die met dit wandelpad niet meer langs de doorgaande weg hoeven te lopen.

Beantwoording

1. Vanwege het huidige lage maaiveldniveau en de ambitie om klimaat adaptief te ontwikkelen, plus het realiseren van een groot deel goedkope woningen, is gekozen voor het niet ophogen van dit deel van het plangebied. Maar wel voor het creëren van extra waterberging met daarbij de waterwoningen op palen of drijvend. Dit betreft inderdaad water op polderpeil, aangezien het de functie van waterberging (opvang regenwater uit de buurt) heeft. Daarnaast hoeft er op deze manier geen boezemkering aangelegd hoeft te worden, wat veel in de aanlegkosten van de buurt scheelt en ook onderhoudskosten op termijn. Aansluiting op boezemwater is voor dit deel, nu en in de toekomst niet aan de orde. Wel worden er 4 percelen aan de Alder Rien aangelegd, wat open vaarwater is. De gemeente is van mening dat er voldoende markt is voor de waterwoningen, vanwege de aantrekkelijke woonomgeving (met het water en het achterliggende open veld als extra kwaliteit). Ook is er tegenwoordig veel belangstelling voor compacte energiezuinige woningen zonder tuin. Bij de aanleg van de waterpartij zal in overleg met o.a. het waterschap goed worden gekeken naar een goede waterkwaliteit zodat overlast zoveel mogelijk wordt voorkomen.
2. De verschillende woningen in het plan zullen verschillende vraagprijzen krijgen. Enkele goedkopere woningen kunnen worden gerealiseerd en ook zijn er zelfbouwkavels. Bij een woningbouwontwikkeling wordt altijd gekeken naar het effect op de totale woningvoorraad. Ook door deze toevoeging aan de woningvoorraad wordt aangenomen dat de doorstroming op de woningmarkt wordt gestimuleerd; bestaande en betaalbare woningen komen mogelijk vrij doordat de bewoners kunnen doorstromen naar de nieuwe woningen. Bovendien vindt er altijd een afweging plaats tussen het optimaal bedienen van de vraag en de exploitatiemogelijkheden. Het verder vergroten van het aandeel betaalbare woningen vormt een te groot risico voor de haalbaarheid van het plan. Ook moet er worden gezocht naar een balans tussen de acute vraag naar nieuwbouwwoningen en de vraag naar woningen op lange termijn. Met het nu voorliggende programma wordt voorzien in de acute behoefte aan betaalbare woningen en een gezonde woningvoorraad op langere termijn.
3. Zie de antwoorden op de vragen 1 en 2.
4. Het verkeer op de Alder Rien zal hoofdzakelijk bestemmingsverkeer zijn. Het inrichten als éénrichtingsweg heeft daarbij vanuit verkeerskundig oogpunt niet de voorkeur.
5. Er is één reactie ontvangen ten aanzien van deze wandelmogelijkheid en die was positief. De wandelroute blijft dan ook onderdeel uitmaken van het plan.

4.1.7 Bewoners Alder Rien (meerdere)

Samenvatting

De indieners stellen vragen waarop een antwoord gewenst is.

1. Opmerking: Alder Rien fase 1 heeft 8 jaar geduurd tot de laatste kavel verkocht was.
2. Opmerking: Er is altijd voorgehouden dat het voor bewoners (jeugd) van Oosthem zou zijn, nu vrije verkoop.
3. Bij een presentatie van Bewoners Overleg kwamen maar 3 mensen opdagen die belangstelling hadden.
4. Er moet volgens regels van het rijk ook een aantal percentage sociale huurwoningen gerealiseerd worden. Van de 4 woningbouwverenigingen waarbij geïnformeerd om huizen te bouwen is door alle 4 negatief gereageerd.
5. In plaats van 15 woningen komen er nu ineens 20 woningen. Wat en waar is precies de bedoeling van de waterwoningen.
6. Met de economische crisis op dit moment en de hoge bouw- en materiaal kosten de oplopende hypotheekrente zal de jeugd en ook anderen nu niet kunnen kopen en zullen er een hoop kavels weer lang onverkocht blijven.
7. Logistiek zou het verstandiger zijn aan het begin van het dorp te bouwen, daar is naast de oude school een groot kavel grond. Door de bouw zal het verkeer ook na de verkoop toenemen en meer door het dorp gaan rijden, met nog meer belasting bv van het bruggetje midden in het dorp.

Beantwoording

1. Het is niet vooraf in te schatten hoe lang kavels in de verkoop zullen staan. De periode waarin de kavels te koop waren lag voor een groot deel in de crisisjaren. Dit betekent geen afname terwijl er wel een huisvestingsopgave was, ook in die jaren. Het afnemen van woningen komt weer op gang als de marktomstandigheden gunstig zijn. Daarom wil de gemeente dit plan voor uitbreiding nu afronden met de nieuwe bouwkavels.

2. De betaalbaarheid van de woningen in relatie tot de doelgroep 'starters' is lastig. Het plan voorziet in de realisatie van 2 rijen woningen met 9 of 10 woningen. Dit is flexibel in het bestemmingsplan opgenomen. Het kunnen zowel rijtjeswoningen of half vrijstaande woningen worden. Deze stroken zijn specifiek opgenomen om betaalbare woningen toe te voegen. De gemeente streeft naar het zo goedkoop mogelijk op de markt zetten van deze woningen (uitvraag met plafond V.O.N.-prijzen), wat zal worden gebruikt als een van de criteria bij de uitgave van de grond.
3. De gemeente SWF kent een huishoudensgroei van 1500 woningen in de periode 2020-2030. Om voldoende woningplan te hebben en planuitval in te kunnen calculeren, plannen we maximaal 3000 woningen. Hiervan worden maximaal 20 woningen geprogrammeerd in Oosthem. Dit aantal sluit aan op de huishoudenstoename die gezien de demografische kenmerken past bij het dorp. Dit aantal is ook afgestemd met het dorpsbelang Oosthem-Nijeziyl.
4. Ook in de gemeentelijke woonvisie is aangegeven dat een inspanning moet worden gedaan om sociale huurwoningen te realiseren. Binnen de gemeente worden op diverse plekken nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd of mogelijk gemaakt. De gemeente bespreekt goed met de partijen die sociale woningen kunnen aanbieden op weke locaties dat gebeurt. Huishoudens die zijn aangewezen op een sociale huurwoning hebben een laag inkomen. Mensen zijn hierdoor veelal minder mobiel (men heeft vaak geen auto). Gezien de beperkte bestedingsruimte, en vaak ook mindere zelfredzaamheid van mensen met een laag inkomen als gevolg van een zorgindicatie, is deze doelgroep gebaat bij woonlocatie op loopafstand van OV en voorzieningen. Daarnaast wordt geconstateerd dat sociale huurwoningen in kleine kernen moeilijker te verhuren zijn. Voor corporaties zijn de risico's die gemoeid zijn met het realiseren van sociale huurwoningen te groot. Corporaties hebben daarom ook aangegeven niet te willen investeren in deze locatie.
5. Deze 18-20 woningen zijn het resultaat van een stedenbouwkundige invulling die is voorbereid door de vakgroep en in afstemming met het Plaatselijk belang Oosthem-Nijeziyl e.o. Juist de mix van rij- en geschakelde woningen, vrije kavels en waterwoningen werd gezien als een mooie mix van woningen. Bovendien kan dit de doorstroming bevorderen.
6. Het betaalbaar maken van woningen is een sterke wens van de gemeente. Door verschillende factoren zullen prijzen van de huizen ook stijgen. Daarnaast is het (juridisch) erg lastig om te regelen dat goedkopere woningen ook daadwerkelijk worden gekocht door de huishoudens met een lager inkomen. Of anders gezegd: het is moeilijk te voorkomen dat mensen met een ruim inkomen alsnog de beschikbare woningen op de woningmarkt 'wegkapen' voor de gezinnen die minder te besteden hebben.
7. De locatie aan het begin van het dorp, zuidelijk gelegen van de school, is niet in beeld voor ontwikkeling. De locatie die nu voorligt is aangekocht door de gemeente met als doel om te ontwikkelen voor woningbouw. De eerste fase is inmiddels gerealiseerd waardoor nu het overige terrein dat in eigendom is van de gemeente wordt ontwikkeld en kan worden afgerond. De extra woningen zullen inderdaad leiden tot een toename van verkeer. Het geeft echter geen belemmeringen voor de in het dorp aanwezige infrastructuur; het extra verkeer kan worden opgevangen op de bestaande wegen en de genoemde brug in het midden van het dorp.

4.1.8 Bewoners Ald Rien

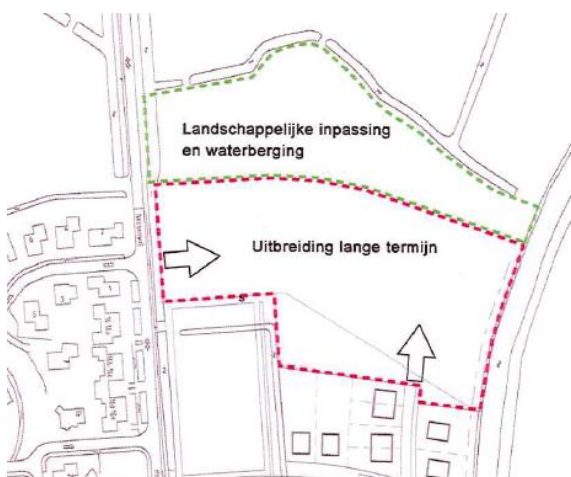
Samenvatting

Indiener is gezegd dat nieuwbouw (2^e fase) misschien ooit aan het water zou kunnen komen. Maar de groenstrook zal intact blijven. Verwezen wordt naar de bijlage, waarop een foto te zien is van het meest recente beeldkwaliteitsplan. Nu wordt duidelijk dat in het voorontwerp bestemmingsplan de huizen tegen hen aan worden gebouwd. Daar is de indiener op tegen.

Indiener vindt het kwalijk te moeten vernemen via de media dat deze ontwikkeling wordt voorbereid. Zeer onpersoonlijk, wat kwalijk wordt gevonden

Beantwoording

De groenstrook naast de woning is aangeduid met 'tijdelijke afschermende beplanting' in het beeldkwaliteitsdocument dat is vastgesteld op 11 december 2007. In dit beeldkwaliteitsdocument is ook te lezen dat er nog een tweede fase voor woningen was bedacht. Bovendien is ook in dit kaderstellend document te zien dat aan de noordzijde ruimte is aangewezen voor landschappelijke inpassing en waterberging. Het voorliggende plan houdt rekening met deze door de raad vastgestelde uitgangspunten. Eventuele andere berichten over het intact blijven van de groenstrook zoals bewoners noemen over de mogelijke uitbreiding zijn dan ook niet in lijn met de intenties voor een 2^e fase, die tijdens de voorbereiding en realisatie van de 1^e fase van Ald Rien zijn geformuleerd.



Beschrijving

Het voorliggende beeldkwaliteitsdocument is een uitwerking van de verkaveling voor de uitbreiding, 1e fase Oosthem. De 1e fase van het uitbreidingsplan bestaat uit 6 vrijstaande woningen en 10 twee onder één kap woningen. Het document geeft criteria voor de bebouwing en de overgangen van de erven naar de openbare ruimte. Tevens wordt de inrichting van de openbare ruimte beschreven. Aan de noordzijde van het plangebied zal een tijdelijke afschermende beplanting worden gerealiseerd.

In de toekomst zullen in een tweede fase van het plan nog een aantal woningen worden gerealiseerd in dit nieuwbouwgebied. Tevens zal met name aan de noordzijde van het plan de definitieve landschappelijke inpassing en waterberging worden gerealiseerd (zie hiernaast afgebeelde uitbreiding lange termijn).

Fragment beeldkwaliteitsdocument en beschrijving.

Deze voorontwerpfase is ook bedoeld om belanghebbenden gelegenheid te geven te reageren op het plan. In dit geval is tijdens de voorbereidingsfase gekozen voor afstemming via het plaatselijk belang, als klankbord voor Oosthem. Daarbij is er voor gekozen om geen persoonlijke (buurt) benadering te doen voorafgaand aan deze voorontwerp fase.

5. Conclusie

De ingediende reacties leiden tot onderstaande aanpassingen.

De toelichting van het plan zal worden aangevuld met de informatie over het peil, de wandelpaden en dat de op te richten waterpartij ook als compensatie van Ald Rien fase 1 wordt aangelegd.

De toelichting wordt aangevuld met het beeldkwaliteitsplan, waarin de gekozen structuur/stedenbouwkundige opzet van fase 2 wordt onderbouwd.

De toelichting wordt voor het onderwerp ecologie/soorten ook aangevuld met de informatie en rapportage (bijlage) van het nadere onderzoek naar de Grote modderkruiper.

Het ontwerp Beeldkwaliteitsplan is opgesteld en wordt bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.

De regels van het bestemmingsplan worden aangevuld met een bepaling dat de bevindingen van de ecologische quickscan ten behoeve van de lichtuitstraling moeten worden nageleefd.

[REDACTED]

Van: [REDACTED] namens Alg. Postbus RO
<RO@gasunie.nl>
Verzonden: dinsdag 21 juni 2022 10:26
Aan: Ro SWF
Onderwerp: RE: Controle/advies Voorontwerp bestemmingsplan Ald Rien fase 2

Geachte heer / mevrouw,

Bij e-mailbericht van dd 21 juni 2022 heeft Gasunie, namens u, het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, ontvangen. Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Onder dankzegging voor de toezending verblijven wij.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

E [REDACTED]

[REDACTED] 6

I: www.gasunie.nl

N.V. Nederlandse Gasunie

Omgevingsloket
Postbus 19
9700 MA Groningen
Concourslaan 17



Denk alstublieft aan het milieu voordat u deze e-mail print.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]> Namens Ro SWF

Verzonden: dinsdag 21 juni 2022 08:37

Aan: 'Brandweer Fryslan (risicobeheersing@brandweefryslan.nl)' <risicobeheersing@brandweefryslan.nl>; Alg. Postbus RO <RO@gasunie.nl>; 'KPN' <orderintakeplan@kpn.com>; 'Liander' <ro.loket@liander.nl>; 'Provincie Fryslan' <provincie@fryslan.nl>; 'Provincie Fryslan afd. Romte' <romte@fryslan.frl>; 'Rijkswaterstaat Noord Nederland' <NN-ruimtelijkeplannen@rws.nl>; 'Vitens' <AM-DIV@vitens.nl>; 'Wetterskip Fryslan' <info@wetterskipfryslan.nl>

Onderwerp: Controle/advies Voorontwerp bestemmingsplan Ald Rien fase 2

L.S.

Graag ontvangen wij van u uw op- en aanmerkingen/advies over het voorontwerp bestemmingsplan Ald Rien fase 2
Het plan is als bijlage bijgevoegd.

Graag ontvangen wij uw **reacties vóór 5 augustus 2022**.

Mocht dit niet lukken, dan horen wij dat graag zo spoedig mogelijk van u.

Uw reacties kunnen via e-mail naar: RO@gemeenteswf.nl

of

sturen naar:

Gemeente Súdwest Fryslân
T.a.v. Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 10.000
8600 HA SNEEK

Voor vragen kunt u terecht bij de heer ()

Met vriendelijke groet,

()

()



Centraal Postadres

Postbus 10.000, 8600 HA Sneek
Bel ons op 14 0515

Telefonisch bereikbaar van
ma-vrij van 9.00 - 16.00 uur

info@sudwestfryslan.nl
www.sudwestfryslan.nl
[@SWFryslan](https://twitter.com/SWFryslan)

Loket Bolsward

Kerkstraat 1

Loket Sneek

Marktstraat 8

This communication is intended only for use by the addressee. It may contain confidential or privileged information. If you receive this communication unintentionally, please let us know by replying immediately. N.V. Nederlandse Gasunie does not guarantee that the information sent with this E-mail is correct and does not accept any liability for damages related thereto.



Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Súdwest-Fryslân

[REDACTED]

Postbus 10000
8600 HA SNEEK

Postbus 612
8901 BK LEEUWARDEN
T 088 22 99 666
F 088 22 99 661
I www.brandweefryslan.nl
E info@brandweefryslan.nl

Datum	30 juni 2022	Behandeld door	[REDACTED]	Bijlagen	aantal bijlages
Onze referentie	UIT/22545 Z/22/00009148	Doorkiesnummer	088-2298971		
Uw referentie	22374	E-mail	I.vantongeren@brandweefryslan.nl		
Uw brief van	21 juni 2022			Pand-ID	

Onderwerp Advies voorontwerpbestemmingsplan Ald Rien fase 2 te Oosthem

Geacht college,

Op 20 juni 2022 heeft Brandweer Fryslân uw bericht ontvangen met de mogelijkheid om advies te geven op het voorontwerpbestemmingsplan Ald Rien fase 2 voor het bouwen van 20 woningen te Oosthem. Ons belang is om de fysieke veiligheid en de brandweezorg in Fryslân goed geregeld te hebben. De doelen die wij hiermee nastreven zijn het voorkomen en beperken van brand(gevaar) en slachtoffers en het borgen van een veilige en adequate incidentbestrijding. Daarom reageren wij middels dit advies op het toegezonden voorontwerpbestemmingsplan.

Uitwerking

Het voorliggende advies betreft een advies op grond van de Wet veiligheidsregio's (Wvr) in relatie tot omgevingsveiligheid en de brandweezorg. De uitwerking hiervan is in de bijlage opgenomen.

Advies

Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied enkele aandachtspunten met betrekking tot de bluswatervoorziening en de bereikbaarheid. In overeenstemming met de punten die genoemd zijn in deze bijlage adviseert Brandweer Fryslân daarom om:

- de wegen in het plangebied te laten voldoen aan de voorwaarden genoemd onder bereikbaarheid;
- er voor te zorgen dat er voor elke ingang van de woningen tot op maximaal 40 meter afstand kan worden opgesteld om een effectieve binnen aanval te bevorderen;
- te controleren of er binnen 100 meter met een minimale capaciteit van 500 liter per minuut vanaf elke woning een brandkraan voorhanden is, zo niet deze te realiseren;
- ons op de hoogte te houden van de mate waarin ons advies is overgenomen.



Afsluiting

Mocht u naar aanleiding van deze brief een nadere toelichting willen, dan kunt u hiervoor contact opnemen met de behandelaar. De contactgegevens vindt u bovenaan deze brief.

Graag willen wij van u vernemen hoe ons advies binnen uw organisatie wordt verwerkt. Deze informatie willen wij gebruiken voor een terugkoppeling naar de lokale brandweerpost.

Wij gaan ervan uit hiermee te hebben voldaan aan uw adviesaanvraag.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur van Veiligheidsregio Fryslân,
voor deze,

ing. S. Veerbeek
clusterhoofd risicobeheersing en planvorming

Deze brief is in een automatisch proces opgemaakt en geaccordeerd en daarom niet ondertekend.



Bijlage 1:

Toelichting op het advies van Brandweer Fryslân

Voorontwerpbestemmingsplan Ald Rien fase 2 te Oosthem



1. Situatie

Het plan betreft het mogelijk maken van het bouwen van 20 woningen aan de Ald Rien in Oosthem. Dit plan betreft de tweede fase, de eerste fase is reeds uitgevoerd. De woningen die gebouwd zullen worden zijn vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en rijtjeswoningen. Enkele woningen zullen zogeheten waterwoningen worden.

2. Omgevingsveiligheid

Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied geen knel-/ aandachtspunt met betrekking tot omgevingsveiligheid. Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van een risicobron vallende onder de externe veiligheid wetgeving.

3. Advies risico's en brandweezorg

Brandweer Fryslân heeft de mogelijkheid een advies risico's en brandweezorg te geven in het kader van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. In een dergelijk advies komen aspecten aan bod die van belang zijn voor de basisbrandweezorg. Hierbij valt te denken aan onder meer de opkomsttijd, de bereikbaarheid, de beschikbaarheid van bluswater en de zelfredzaamheid.

3.1. Scenario 'Gebouwbrand, brand op verdieping'

Bij een woning gebouwd na 2003 gaan wij uit van het maatgevende scenario: 'brand op verdieping'. Over het algemeen zullen personen in nieuwbouwwoningen zelfredzaam zijn. Wanneer er een dergelijk scenario zich voor zal doen, zal de brandweer zich richten op het redden van personen en het blussen van de brand.

3.2. Opkomsttijd

De opkomsttijd van het plangebied bedraagt circa 12 minuten. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde normtijden van 12 minuten voor een risicogebied 2 op basis van het dekkingsplan van Brandweer Fryslân. Wij voorzien in het kader van de opkomsttijd geen knelpunten.

3.3. Bereikbaarheid

Voor de brandweer is het wenselijk om een willekeurige incidentlocatie via twee onafhankelijke routes te kunnen bereiken. Op basis van de schets in de ruimtelijke onderbouwing lijkt het dat voor het grootste gedeelte de woningen via twee routes te benaderen zijn en een paar woningen gelegen zijn aan een doodlopende weg.

Om de wegen in het plangebied bereikbaar te kunnen laten zijn voor de brandweer, dienen deze te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Een minimale breedte van 4,5 meter en een doorgangshoogte van 4,2 meter;
- Een minimale bochtstraal van 5,5 meter in de binnenbocht en 10 meter in de buitenbocht;
- Bestand tegen een aslast van 11,5 ton en een totaalgewicht van 30 ton.



Om een effectieve binnen aanval te kunnen doen, moet de brandweer tot op maximaal 40 meter van de ingang van een woning kunnen opstellen. Op deze manier heeft de brandweer nog voldoende slanglengte om binnenshuis te kunnen gebruiken.

Advies

Brandweer Fryslân adviseert om:

- De wegen in het plangebied te laten voldoen aan de voorwaarden genoemd onder bereikbaarheid;
- Er voor te zorgen dat er voor elke ingang van de woningen tot op maximaal 40 meter afstand kan worden opgesteld om een effectieve binnen aanval te bevorderen.

3.4. Bluswater

Voor het hierboven geschreven maatgevende scenario is er een bluswatervoorziening benodigd met een minimale capaciteit van 500 liter per minuut op maximaal 100 meter afstand van elke woning. Aan de Ald Rien zijn enkele brandkranen gelegen die voldoen aan de gestelde capaciteit. Het is ons onbekend of de nieuwe woningen allemaal binnen de gestelde afstand van de brandkranen zijn gelegen.

Advies

Brandweer Fryslân adviseert om:

- te controleren of er binnen 100 meter met een minimale capaciteit van 500 liter per minuut vanaf elke woning een brandkraan voorhanden is, zo niet deze te realiseren.

4. Eindadvies

Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied enkele aandachtspunten met betrekking tot de bluswatervoorziening en de bereikbaarheid. In overeenstemming met de punten die genoemd zijn in deze bijlage adviseert Brandweer Fryslân daarom om:

- de wegen in het plangebied te laten voldoen aan de voorwaarden genoemd onder bereikbaarheid;
- er voor te zorgen dat er voor elke ingang van de woningen tot op maximaal 40 meter afstand kan worden opgesteld om een effectieve binnen aanval te bevorderen;
- te controleren of er binnen 100 meter met een minimale capaciteit van 500 liter per minuut vanaf elke woning een brandkraan voorhanden is, zo niet deze te realiseren;
- ons op de hoogte te houden van de mate waarin ons advies is overgenomen.

[REDACTED]

Van: RO Locket <ro.loket@liander.nl>
Verzonden: donderdag 7 juli 2022 16:51
Aan: Ro SWF
Onderwerp: RE: Controle/advies Voorontwerp bestemmingsplan Ald Rien fase 2

Beste,

Vanuit Liander zijn er geen planologische opmerkingen op het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Qirion

Van: [REDACTED] Namens Ro SWF
Verzonden: dinsdag 21 juni 2022 08:37
Aan: 'Brandweer Fryslan (risicobeheersing@brandweerbryslan.nl)' <risicobeheersing@brandweerbryslan.nl>; 'Gasunie' <RO@gasunie.nl>; 'KPN' <orderintakeplan@kpn.com>; RO Locket <ro.loket@liander.nl>; 'Provincie Fryslan' <provincie@fryslan.nl>; 'Provincie Fryslan afd. Romte' <romte@fryslan.frl>; 'Rijkswaterstaat Noord Nederland' <NN-ruimtelijkeplannen@rws.nl>; 'Vitens' <AM-DIV@vitens.nl>; 'Wetterskip Fryslan' <info@wetterskipfryslan.nl>
Onderwerp: Controle/advies Voorontwerp bestemmingsplan Ald Rien fase 2

L.S.

Graag ontvangen wij van u uw op- en aanmerkingen/advies over het voorontwerp bestemmingsplan Ald Rien fase 2. Het plan is als bijlage bijgevoegd.

Graag ontvangen wij uw **reacties vóór 5 augustus 2022**.

Mocht dit niet lukken, dan horen wij dat graag zo spoedig mogelijk van u.

Uw reacties kunnen via e-mail naar: RO@gemeenteswf.nl

of

sturen naar:

Gemeente Súdwest Fryslân
T.a.v. Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 10.000
8600 HA SNEEK

Voor vragen kunt u terecht bij de heer [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]



Centraal Postadres

Postbus 10.000, 8600 HA Sneek
Bel ons op 14 0515

Telefonisch bereikbaar van
ma-vrij van 9.00 - 16.00 uur

info@sudwestfryslan.nl
www.sudwestfryslan.nl
[@SWFryslan](https://www.instagram.com/SWFryslan)

Loket Bolsward

Kerkstraat 1

Loket Sneek

Marktstraat 8

Van: [REDACTED]@wetterskipfryslan.nl>
Verzonden: donderdag 28 juli 2022 09:09
Aan: Ro SWF
Onderwerp: RE: Controle/advies Voorontwerp bestemmingsplan Ald Rien fase 2

Geachte mevrouw [REDACTED]

Naar aanleiding van het voorontwerp BP willen wij graag de volgende opmerkingen maken.

In het voortraject van de ruimtelijke invulling van het gebied hebben meerdere overleggen plaatsgevonden waarbij ook het Wetterskip aanwezig is geweest. In deze overleggen is gesproken over het toekomstgericht inrichten van het gebied en de mogelijkheden voor de compensatie van de nieuwe verharding.

Wat betreft het klimaatbestendig ontwikkelen van nieuwe woonwijken hanteert het Wetterskip het uitgangspunt van zo veel mogelijk op boezempeil aanleggen waar dit mogelijk is. De nieuwe woonwijk aan de Ald Rien in Oosthem zal worden gerealiseerd in een vrij diepe polder met een venige ondergrond. Hierdoor is het niet realistisch om het gehele gebied op boezempeil aan te leggen. Doordat het maaiveld ter plaatse van de nieuwe bebouwing tot op boezempeil wordt opgehoogd worden deze wel toekomstbestendig aangelegd. De toekomstige woningen zullen in twee verschillende peilgebieden worden gebouwd. Bij de compensatie van de verharding zal hiermee rekening moeten worden gehouden. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een zestal woningen op een nog aan te leggen plas te realiseren. Deze plas ligt in het dieper gelegen oppervlaktewaterpeil van -2,40m NAP. Het is de bedoeling dat hierop al het hemelwater gaat afwateren, ook het hemelwater uit het hoger gelegen -1,70m NAP peil. Onze voorkeur gaat ernaar uit om dit hemelwater rechtstreeks op de boezem te lozen en niet via de lager gelegen polder.

Een aandachtspunt bij de inrichting van het gebied is de drooglegging. Mocht ervoor gekozen worden om de nieuwe woonwijk helemaal op het -1,70m NAP peil aan te leggen dan is ons advies om de toekomstige wandelpaden hoger aan te leggen dan het nu de bedoeling is. Deze zouden anders slechts een drooglegging van 50cm hebben waardoor deze in natte omstandigheden erg drassig kunnen worden. Voor het verplaatsen van de peilgrens moet een peilwijziging worden aangevraagd.

Wat betreft de waterkwaliteit in de nieuwe plas. Nieuw oppervlaktewater is in beginsel een verstoort watersysteem. Het zal enige tijd in beslag nemen voordat het systeem in balans komt. Voor zover ons bekend is het de bedoeling dat de plas een waterdiepte van 1m zal hebben. Dit zal op de diepste punten zijn en aan de randen is deze minder diep. De plas zal worden gevoed via grond- en hemelwater en bij te weinig neerslag ook via een inlaat uit de Ald Rien. Het verversen van het oppervlaktewater kan alleen via het inlaten van boezemwater in de diepe polder en het vervolgens weer wegpompen van het water via ons gemaal op de boezem. In beginsel geen wenselijke situatie als dit frequent optreedt. Hier moeten nadere afspraken over worden gemaakt.

Het huidige gebruik van het gebied is agrarisch. De bodem is voedselrijk wat tot uitspoeling van nutriënten kan leiden. En door de geringe waterdiepte kunnen waterplanten ook makkelijk in de bodem groeien. Hierdoor wordt planten- en algengroei bevordert. Deze sterven vervolgens af en bezinken op de bodem. Wij gaan er vanuit dat de waterdiepte in de loop der jaren af zal nemen doordat de sliblaag zal groeien. Dit moet worden meegenomen in de nog te maken afspraken omtrent het beheer en onderhoud van de plas. Vooralsnog gaan wij er vanuit dat het Wetterskip hier geen taak in heeft. Ook zal de plas in de toekomst mogelijk watervogels aantrekken die door hun ontlasting voor een extra aanvoer aan nutriënten zorgen.

Door een geringe waterdiepte met weinig/geen doorstroming kan het water in warme zomers snel opwarmer waardoor er een zuurstof tekort kan ontstaan. En zullen er ook muggen aanwezig zijn.

Dit voorontwerp bestemmingsplan gaat over de Ald Rien fase 2. Voor zover ons bekend is de compensatie van de verharding uit fase 1 nog niet gerealiseerd. Wij willen u dan ook vragen dit mee te nemen in de opgave van fase 2 en dit expliciet te benoemen.

Graag zien wij de locatiespecifieke aandachtspunten opgenomen in de waterparagraaf die van toepassing zijn op dit plan.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

met vriendelijke groet,

[REDACTED]
gebiedsadviseur

Vakgroep BCO

[REDACTED]@weterskipfryslan.nl



Weterskip Fryslân T 058 – 292 2222 F 058 – 292 2223 | Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden

Bezoekadres: Fryslânplein 3, 8914 BZ Leeuwarden

www.weterskipfryslan.nl

Van: [REDACTED]@sudwestfryslan.nl > **Namens** Ro SWF

Verzonden: dinsdag 21 juni 2022 08:37

Aan: 'Brandweer Fryslân (risicobeheersing@brandweerfryslan.nl)' <risicobeheersing@brandweerfryslan.nl>; 'Gasunie' <RO@gasunie.nl>; 'KPN' <orderintakeplan@kpn.com>; 'Liander' <ro.loket@liander.nl>; 'Provincie Fryslân' <provincie@fryslan.nl>; 'Provincie Fryslân afd. Romte' <romte@fryslan.frl>; 'Rijkswaterstaat Noord Nederland' <NN-ruimtelijkeplannen@rws.nl>; 'Vitens' <AM-DIV@vitens.nl>; Info <info@weterskipfryslan.nl>

Onderwerp: Controle/advies Voorontwerp bestemmingsplan Ald Rien fase 2

L.S.

Graag ontvangen wij van u uw op- en aanmerkingen/advies over het voorontwerp bestemmingsplan Ald Rien fase 2. Het plan is als bijlage bijgevoegd.

Graag ontvangen wij uw **reacties vóór 5 augustus 2022**.

Mocht dit niet lukken, dan horen wij dat graag zo spoedig mogelijk van u.

Uw reacties kunnen via e-mail naar: RO@gemeenteswf.nl

of

sturen naar:

Gemeente Súdwest Fryslân

T.a.v. Ruimtelijke Ontwikkeling

Postbus 10.000

8600 HA SNEEK

Voor vragen kunt u terecht bij de heer B. Strik (b.strik@sudwestfryslan.nl)

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

Centraal Postadres

Postbus 10.000, 8600 HA Sneek
Bel ons op 14 0515

Loket Bolsward

Kerkstraat 1

Telefonisch bereikbaar van
ma-vrij van 9.00 - 16.00 uur

Loket Sneek

Marktstraat 8

info@sudwestfryslan.nl
www.sudwestfryslan.nl
[@SWFryslan](#)

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print.

Dit bericht is alleen bestemd voor de geadresseerden. Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Súdwest Fryslân
Postbus 10.000
8600 HA SNEEK

Leeuwarden, 13 juli 2022

Verzonden, **15 JULI 2022**

Ons kenmerk : 02012580
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of romte@fryslan.frl
Uw kenmerk : projectnummer 20220343
Bijlage(n) :

Onderwerp : advies vooroverleg bestemmingsplan Oosthem - Ald Rien fase 2

Geacht college,

Op 17 juni 2022 is het bestemmingsplan Oosthem – Ald Rien fase 2 ter advisering ontvangen.

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

Landschap/cultuurhistorie (cat. 2 motivering Verordening Romte)

Het aspect landschap en cultuurhistorie verdient wat meer aandacht in de toelichting van het plan. Het plan maakt nieuw water, met waterwoningen, mogelijk. Dit water sluit niet aan op de cultuurhistorisch waardevolle Ald Rien. Niet duidelijk is of u de optie van een aansluiting heeft overwogen. Ik meen dat hier een kans ligt om gebruik te maken van bestaande cultuurhistorische lijnen. Ik adviseer u daarom, conform het bepaalde in artikel 2.1.1 Verordening Romte, in de toelichting van het plan een analyse te maken van de landschappelijke- en cultuurhistorische kernkwaliteiten en op basis daarvan de gemaakte keuzes nader te motiveren.

Ik adviseer u de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan te borgen in de regels door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting.

Tot slot neem ik nota van uw voornemen een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Dit beeldkwaliteitsplan is niet bij de stukken gevoegd. Ik adviseer u het beeldkwaliteitsplan in de ontwerpfase van het plan bij de stukken te voegen. Ik neem aan dat er in het beeldkwaliteitsplan

teitsplan ook aandacht is voor de landschappelijke afronding van de erven naar het buitengebied toe (bv. met zones waar bebouwing niet mogelijk is).

Soortenbescherming (cat. 3 overige provinciale belangen)

Ik neem nota van uw voornemen om de resultaten van het nader onderzoek naar de grote modderkruiper in de volgende versie van het plan te verwerken. Ik merk op dat in het ecologisch rapport wordt geadviseerd om uitstraling van fel kunstlicht tussen zonsondergang en zonsopkomst in de richting van de vaart te voorkomen. Indien dit niet mogelijk is, dient op basis van nader onderzoek te blijken of sprake is van een essentiële vliegroute en zijn mogelijk maatregelen noodzakelijk. Ik adviseer u in de toelichting aan te geven op welke wijze rekening wordt gehouden met het advies in het ecologisch rapport.

Ontgrondingen (cat. 3 overige provinciale belangen)

In het plangebied wordt een waterpartij aangelegd. Er is dan sprake is van een ontgroning waarop de Ontgrondingenverordening Friesland van toepassing is. Er geldt een vrijstelling voor ontgrondingen, mits niet meer dan 10.000 m³ aan gronden wordt afgevoerd en de diepte van de ontgroning niet meer dan 2 meter bedraagt. Deze vrijstelling geldt echter alleen als dit in de toelichting van het bestemmingsplan duidelijk wordt vermeld. Ik adviseer u de toelichting van het plan aan te vullen.

Natuurinclusief bouwen (cat. 4 Omgevingsvisie/goede ruimtelijke ordening)

In de Omgevingsvisie 'De Romte Diele' van de provincie wordt ingezet op natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Dit is mogelijk door in het ontwerp al 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. U kunt hierbij de "40 punten checklist" van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging als inspiratie gebruiken. Ook kan de provinciaal ecooloog u hierover verder adviseren.

Duurzame energie (cat. 4 Omgevingsvisie/goede ruimtelijke ordening)

'Duurzaam, energieneutraal en klimaatadaptief' is één van de belangrijke pijlers in de Omgevingsvisie 'De Romte Diele'. U benoemt dit ook in de toelichting van het plan. U spreekt daarbij tevens de ambitie uit om het aantrekkelijkste duurzame woon-, leef- en vestigingsklimaat van Nederland aan te bieden. Hiervoor heb ik waardering. Wel adviseer ik u in de toelichting van het plan een en ander concreet te maken door te benoemen op welke wijze de nieuwe woningen aan uw ambitie gaan voldoen.

Water-robuust bouwen (cat. 4 Omgevingsvisie/goede ruimtelijke ordening)

Ik ben met u van mening dat het plangebied inderdaad voldoende is opgehoogd. Wel is er nog onduidelijkheid over de woningen die aan het water komen. Die liggen buiten het opgehoogde gebied. Het pangebied ligt niet vrij voor de boezem, maar in een peilvak van -2.4 m NAP. Vraag is wat er met dit peil gaat gebeuren. Een waterpartij met een waterpeil -2.4 m of -1.7 m NAP lijkt mij niet direct gewenst. En als het peil wordt aangepast, dan moet daarbij ook gekeken worden naar de waterkwaliteit. Ik adviseer u het aspect water-robuust bouwen (eventueel in overleg met het Wetterskip of de provinciale dienst) nader aandacht te geven in de toelichting.

Voor het overige geeft het plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

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,

b.a.


afdelingshoofd Omgevingszaken



I22.011608

ONTVANGEN 29 JUL 2022

College van burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân
Postbus 10.000
8600 HA te Sneek

Betreft: Voorontwerp bestemmingsplan Oosthem- Ald Rien fase 2, Súdwest-Fryslân

Geacht College van B&W Súdwest Fryslân,

Hierbij maak ik gebruik van het recht om een zienswijze in te dienen op het door u ter inzage gelegde voorontwerp bestemmingsplan Ald Rien fase 2.

Bij het zien van het voorontwerp was mijn eerste gedachte: past dit bij ons dorp??? Is er meerwaarde voor ons dorp en gemeenschap? Nee, dit is geen 'doorstroomlocatie' maar nieuwbouw voor de rijkere van elders.

De 4 geplande vrijstaande woningen langs de Ald Rien (naast Ald Rien 20) en de rijtjes- en 2-onder-één-kapwoningen in het verlengde van de huidige woningen (Ald Rien 3 tm 11), liggen in lijn met de verwachte uitbreiding. Hoewel ook deze huizen vermoedelijk boven het budget van veel van onze eigen inwoners komt. De waterpartij en de waterwoningen zijn de overtreffende trap hiervan.

Met grote verbazing heb ik dan ook dit plan met een waterpartij en waterwoningen bekeken. Naar mijn bescheiden mening is dit megalomaan voor een dorp als Oosthem. Onbetaalbaar voor zowel de jongeren als ouderen in ons dorp en onze omgeving. Wat voegt dit ontwerp toe aan onze dorp(sgemeenschap)?

Mijn 1^e punt betreft dan ook de waterpartij en waterwoningen. Afgezien van prijs etc., is het feit van het creëren van een waterpartij, zacht gezegd, vreemd.

1. Open zwem-, vis- en vaarwater hebben genoeg in Oosthem e.o.: de Ald Rien, de Bolswardervaart, het Easthimmer mar. Ruim voldoende voor zowel recreatie als voor waterafvoer/-opslag. Daar voegt deze vijver niets aan toe.
2. De woningen staan weliswaar in het water en hebben een steiger, maar daar is ook alles mee gezegd. Je kan er niet komen met een boot, er is geen ontsluiting. Dus een rubberbootje is het enige wat je kan aanleggen aan de steiger.
3. Daar komt bij dat een ontsluiting naar de Ald Rien geen optie is. De Ald Rien is een kanoroute, te ondiep en te smal en ook de brug onder de Nessenwei naar de Bolswardervaart is te laag voor een grotere boot; Voor ontsluiting naar de Bolswardervaart moet een heel nieuw (bestemmings)plan komen. Dat is niet uitvoerbaar op de korte of middellange termijn en ook financieel is er dan een grote hobbel te nemen.
4. Eén van mijn grootste bezwaren tegen de waterpartij is de aantrekkingskracht op muggen, ratten en ander ongedierte door de (zo goed als) stilstaande waterpartij. Dat geeft veel overlast voor omwonenden, verlaagd het woongenot significant en brengt een gezondheidsrisico met zich mee.
5. Tot slot: het lijkt een rage, waterwoningen bouwen. De plannen daarvoor rijzen de pan uit : Sneek, Heeg, Rotterdam, Kortenhoef, Lelystad, Leiden, Krimpenerwaard etc. etc.. Dit

voorontwerp lijkt een kopie van plannen elders. Vraag is voor mij dan wel wie wil een waterwoning zonder open verbinding naar (vaar)water in Oosthem? Ergo: zijn ze wel verkoopbaar?

Mijn 2^e punt komt uit uw eigen woonvisie; zoveel mogelijk betaalbare woningen voor jongeren, gezinnen en ouderen, zoveel mogelijk aansluitend bij de wensen en behoeftes van de huidige inwoners. Om mede met de bouw hiervan doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.

1. Bij het ontwerp is helemaal niet gedacht aan betaalbaar wonen voor de eigen inwoners. Dat heeft gemeente Súdwest Fryslân wel prominent in hun woonvisie staan, maar helaas zie ik daar niets van terug in dit plan. Oosthem kent een (weliswaar kleine, maar toch) groep jongeren die graag in Oosthem willen blijven of komen wonen. En een groep ouderen die dezelfde wens hebben, maar nu verplicht worden om naar elders te vertrekken als men kleiner wil of moet gaan wonen.
2. Je leest het in alle kranten en hoort het overal om je heen: er moet doorstromen in de woningmarkt gecreëerd worden. Met dit plan gebeurt dat ook, maar dan niet in Oosthem, maar elders: mensen van buiten kopen hier een duur huis en verkopen hun huis aan een (plaatselijke) woningzoekende. Daar hebben we als Oosthem niets aan. Oosthemmers moeten elders op zoek naar een (betaalbare) woning en mensen van buiten komen in Oosthem wonen. Dat kan toch niet de bedoeling van jullie ontwerp zijn? En zeker niet in lijn met de woonvisie!
3. Bijkomend punt is dat veel mensen 'van buiten' zich niet openstellen voor het dorpsgebeuren. Men is geen dorpsgemeenschap gewend, en heeft er geen belangstelling voor, behoefte aan. Het is heel moeilijk hen te motiveren voor actieve deelname aan het dorps- en verenigingsgebeuren. Als je de stad gewend bent is het lastig om het dorpsgevoel te vinden. Men is eerder georiënteerd op de 'grote stad', Sneek. Daar doen we ons dorp tekort mee, we zijn toch geen voorstad of buitenwijk van Sneek?
4. Ook mis ik (sociale) huurwoningen in het plan. Kopen is niet voor iedereen weggelegd. Denk naast voornoemde groepen ook aan ZZP-ers die heel moeilijk een hypotheek kunnen krijgen. In het plan wordt geen uitleg gegeven of er een overweging is geweest in die richting, noch waarom huurwoningen geen optie is. Zie ook mijn volgende punt. Hierin kunnen wooncorporaties een rol spelen.
5. Er zijn zulke mooie plannen en ideeën voor kleinschalig wonen. Waarom wordt daar niets mee gedaan? Is daar serieus naar gekeken? Op de plek van de geplande waterpartij en -woningen kunnen veel meer woningen gebouwd worden dan de nu geplande 6. Een mooi hoekje/straatje waar jong en oud een plekje kan vinden. Daarmee creëer je pas doorstroming op de plaatselijke woningmarkt: Je biedt niet alleen jongeren een betaalbaar huis, maar maakt ook kleiner wonen mogelijk voor de ouderen en daarmee vrijkomende gezinswoningen voor (jonge) gezinnen! Drie, oh nee, 4 vliegen in één klap: de gemeente voldoet ook aan hun eigen woonvisie en woonopdracht.

Mijn allergrootste bezwaar tegen het plan is en blijft het bouwen voor de rijkere onder ons. Met de uitbreiding langs de Ald Rien en in het verlengde van de huidige bouw, is er al ruim voldoende aanbod voor mensen met een ruimere portemonnee. Dat gun ik ze ook, zeker, heel fijn voor ze, maar het ontbreken van goedkopere huizen in dit plan vind ik een gemiste kans. Dan ook nog de waterpartij en -woningen die qua prijs ver uitkomen boven de norm voor wat gezien wordt als

[REDACTED]

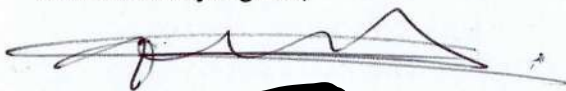
betaalbaar voor lage en middelinkomens. Dit maakt dat het plan, ook qua uitstraling, mijns inziens totaal de plank mis slaat en niet passend is voor een dorp als Oosthem.

Nog een tip in verband met de verkeersstromen en – veiligheid: Maak de Ald Rien éénrichtingsweg op het deel waar nu huizen staan. Dus alleen tweerichtingsverkeer op het nieuw aan te leggen deel, waar de nieuwe huizen gepland staan.

Tot slot wil ik een compliment geven voor het idee van een wandelroute in het plan. Heel fijn voor dorpsgenoten en met name hondenbezitters die dan niet meer langs de doorgaande weg heen en weer hoeven te lopen.

Ik hoop en verwacht dat u aandacht besteed aan mijn zienswijze en antwoord geeft op mijn vragen. Uw reactie zie ik graag tegemoet. Ook ben ik altijd bereid tot een (mondelinge) toelichting.

Met vriendelijke groet,



[REDACTED]
De Himme [REDACTED]
[REDACTED] oosthem

Bestemmingsplan Oosthem-Ald Rien-2



College van B&W Südwest Fryslân
Postbus 10.000

8600 MA Sneek

ZS1RR #X950XDX#00#0000#



[REDACTED]



122.011402

ONTVANGEN 22 JUL 2022

Oosthem 23-juli 2022

Onderwerp : NL.IMRO.1900.2022oostBPaldrien2-vont

Aan de Burgemeester en Wethouders Zuid West Friesland,

Beste B&W,

Hierbij willen ondergetekenden bezwaar maken tegen het ontwerpbestemmingsplan en wel om de volgende reden.

We hopen zo spoedig mogelijk een antwoord hierop te krijgen,

- 1 : Ald Rien plan 1 heeft 8 jaar geduurd tot de laatste kavel verkocht was
- 2: Er is altijd voorgehouden dat het voor bewoners (jeugd) van Oosthem zou zijn, nu vrije verkoop
- 3: Bij een presentatie van Bewoners Overleg kwamen maar 3 mensen opdagen die belangstelling hadden
- 4: Er moet volgens regels van het rijk ook een aantal percentage sociale huurwoningen gerealiseerd worden van de 4 woningbouwverenigingen waarbij geïnformeerd om huizen te bouwen is door alle 4 negatief gereageerd
- 5: IPV 15 woningen komen er nu ineens 20 woningen. Wat en waar is precies de bedoeling van de water woningen.
- 6: Met de economische crisis op dit moment en de hoge bouw-en materiaal kosten en de oplopende hypotheekrente zal de jeugd en ook anderen nu niet kunnen kopen en zullen er een hoop kavels weer lang onverkocht blijven.
- 7: Logistiek zou het verstandiger zijn aan het begin van het dorp te bouwen, daar is naast de oude school een groot kavel grond, door de bouw zal het verkeer ook na de verkoop toenemen en meer door het dorp gaan rijden, met nog meer belasting bv van het bruggetje midden in het dorp

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/maatregelen-tegen-woningnood/meer-betaalbare-huurwoningen-bouwen>

<https://www.randstedelijke-rekenkamer.nl/wp-content/uploads/2019/12/Overzicht-Rolverdeling-bij-wonen.pdf>



B & W Zuidwest Friesland

86.0 n Z nr 11

ONTVANGEN 02 AUG 2022



I22.011710

[REDACTED]
Ald Rien [REDACTED]
8618 NZ OOSTHEM

Oosthem, 29-07-2022

Sudwest-Fryslan
T.a.v. Burgemeester en wedhouders
Postbus 10.000
8600 HA SNEEK

Onderwerp: schriftelijke reactie Ald R [REDACTED]

Geachte heer, mevrouw,

Wij zijn in december 2017 komen wonen op de Ald Rien 3d te Oosthem met een mooi uitzicht op de weilanden.

Ons werd toen gezegd misschien komt er ooit nieuwbouw aan het water maar de groenstrook blijft intact (zie bijlage).

Op basis van de toen versterkte informatie door de gemeente, hebben wij doen besluiten, om het huis op de Ald Rien te kopen.

Wij zien nu op uw voorontwerp bestemmingsplan dat de huizen tegen ons worden aangebouwd.

Hierbij willen wij bezwaar maken op het voorontwerp bestemmingsplan.

Ook vinden wij de gang van zaken niet juist.

Wij moeten via het dorpskrantje van Oosthem vernemen dat er vooronderzoeken gaande zijn voor een nieuwe woonwijk en tevens via Groot Sneek dat er nieuwbouw plannen zijn.

Gemeente zelf heeft niet contact met ons opgenomen. Wij zijn niet door de gemeente op wat van manier persoonlijk geïnformeerd. Wat wij zeer kwalijk vinden.

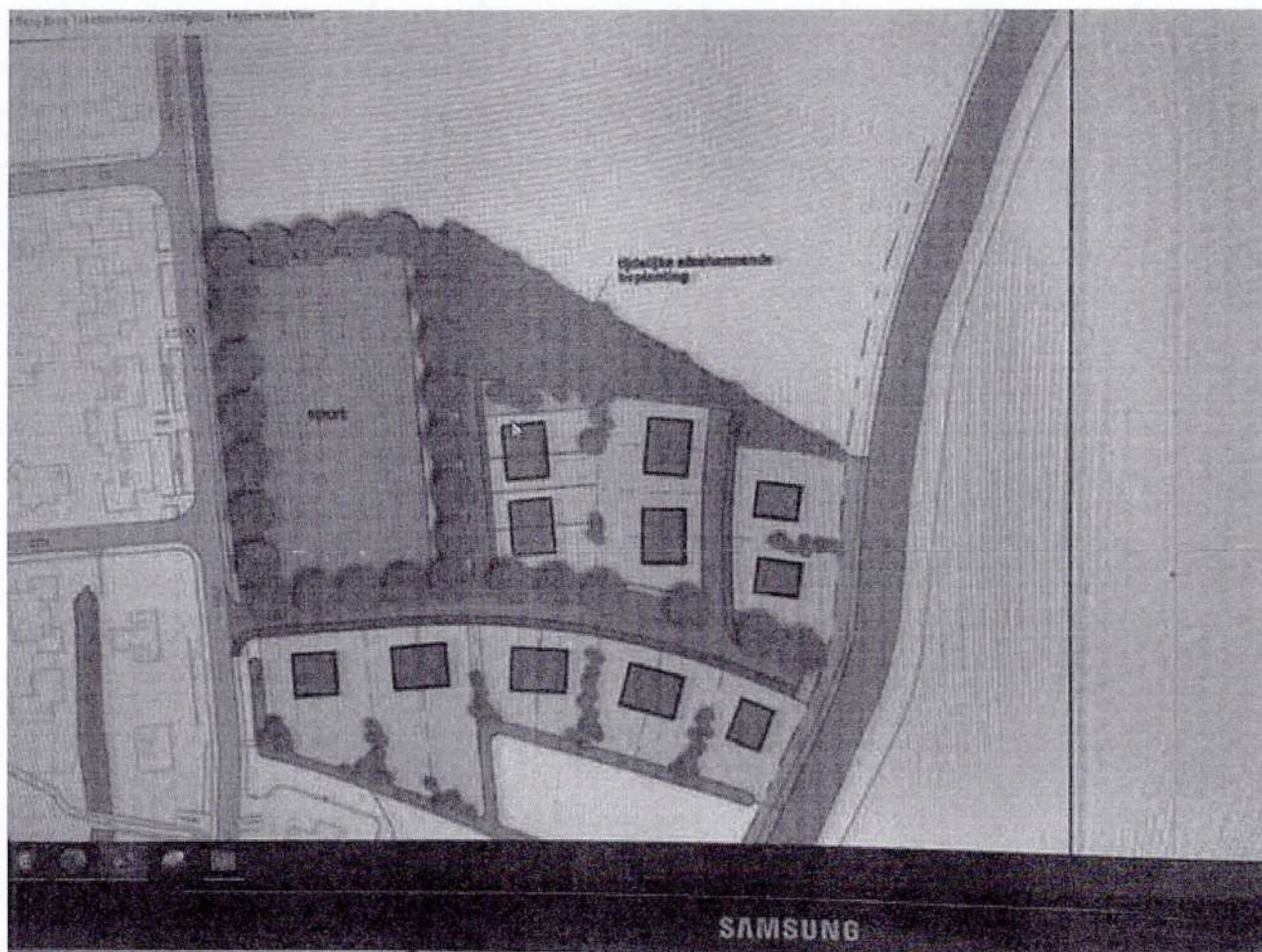
Wij hebben onszelf aangemeld voor de nieuwsbrief. De laatste nieuwsbrief van dhr [REDACTED] Weening wordt ons op 19 juli gemaild. Het betreft een nieuwsbrief van maart 2022. Mondeling een afspraak maken voor 21 juli wordt dan kritisch.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en afwachtend op uw reactie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Ald Rien [REDACTED]
[REDACTED] OOSTHEM
Tel. [REDACTED]

Bijlage: 1



Verstuurd vanaf [REDACTED]

Súdwest - fryslân
T.a.v. burgemeester en wethouders
Postbus 10.000
8600 HA Sneek



ZS1CC #X950XDX#00#0000#

