

RAADSVORSTEL MET BESLUIT

Raadsvergadering	: 15 december 2025
Agendapunt	:
Onderwerp	: Wijziging welstandskaders "Nij Beets – Doarpsstrjitte 2"
Portefeuillehouder	: Marcel Opzeeland

Beetsterzwaag, 11 november 2025

Voorstel

1. Welstandsgebied 4 zoals opgenomen in de Welstandsnota Opsterland 2009 van toepassing te verklaren als welstandskader voor het plangebied "Nij Beets – Doarpsstrjitte 2";
2. Dit besluit als bijlage toe te voegen aan de Welstandsnota Opsterland 2009.

Inleiding

In de noordelijke rand van Nij Beets ligt een bedrijfsperceel van transport- en aannemersbedrijf Koopmans. Dit bedrijf is verplaatst en het bedrijfsperceel is buiten gebruik geraakt. Vastgoedontwikkeling Kuin heeft het plan opgevat om deze locatie te herontwikkelen met woningbouw.

Er is een inrichtingsplan opgesteld voor de bouw van 23 woningen in verschillende segmenten. Het plan is in strijd met het geldende omgevingsplan. Wel is hierin geanticipeerd op de herontwikkeling.

Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het geldende omgevingsplan, waarmee wij het omgevingsplan kunnen wijzigen op basis van het overgangsrecht Omgevingswet. Op 11 november 2025 hebben wij toepassing gegeven aan deze bevoegdheid door dit wijzigingsplan vast te stellen. Het betreft een procedure die valt onder het overgangsrecht Omgevingswet en die daarom nog onder het oude Wro regime wordt afgehandeld.

Het welstandsbeleid van de gemeente Opsterland is vastgelegd in de Welstandsnota Gemeente Opsterland uit 2009 (hierna: de welstandsnota). Het plangebied valt gedeeltelijk in het welstandsgebied 'lintbebouwing' en 'buitengebied (open landschap)'. Dit beleid is niet passend voor de nieuwe situatie.

Het aanpassen van het welstandsregime is een bevoegdheid van uw raad.

Beoogd effect en/of resultaat

Met het aanpassen van het welstandsregime komt er een passend kader waaraan de woningen in het plan "Nij Beets – Doarpsstrjitte 2" bij de beoordeling van de benodigde omgevingsvergunning kunnen worden getoetst.

Argumenten

1.1 Een passend welstandskader

Aangezien voor de gewenste ontwikkeling op deze locatie de bestaande welstandscriteria niet passend zijn, moeten de welstandscriteria gewijzigd worden.

Omdat het inrichtingsplan feitelijk achter de lintbebouwing komt te liggen, is het logisch om voor dit plan aan te sluiten bij het welstandsbeleid voor de naastgelegen woonwijk: welstandsgebied 4. Deze jaren '90 woonwijken kennen een enigszins individuele uitstraling van de woningen. De woonwijken, waarin deze woningen zijn gerealiseerd, zijn royaal opgezet met veel groen en soms ook water. Voor de gebieden is een regulier ambitieniveau uit de welstandsnota van kracht. De nadruk ligt op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit.

Deze wijziging van het welstandsregime heeft als onderdeel van de toelichting van het wijzigingsplan ter inzage gelegen.

De welstandskaders voor welstandsgebied 4 zijn als bijlage 1 bij dit raadsvoorstel gevoegd.

2.1 Wijziging wordt onderdeel van de welstandsnota.

Een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning wordt getoetst aan de welstandsnota. Dit is wettelijk vastgelegd in het tijdelijke deel van ons Omgevingsplan (art. 22.7 en 22.29). Door te bepalen dat deze wijziging als bijlage toegevoegd wordt aan de welstandsnota, is er een juridische grondslag: de woningen moeten worden getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Deze werkwijze is eerder door uw raad toegepast bij het uitbreidingsplan Terwispel Kolderveen.

Kanttekeningen

1 Welstandsnormen houden per definitie een beperking in

Welstandsnormen houden per definitie een beperking in van hetgeen gebouwd mag worden. De gemeente legt immers normen op over het uiterlijk van de bebouwing. De nieuwe normen passen echter wel beter bij de nieuwe situatie, zodat hieraan voldaan kan worden.

2 Vertraging planprocedure

Tussen de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan en de daarbij behorende wijziging van het welstandsregime (december 2023, en de vaststelling hiervan is ongeveer twee jaar geleden. Deze ongebruikelijk lange periode is het gevolg van:

- Ambtelijke capaciteitsproblemen en uitval van de behandelend ambtenaar.
- Benodigde tijd om te komen tot zakelijke overeenstemming met initiatiefnemer, hetgeen vastgelegd is in de Anterieure Overeenkomst die mede noodzakelijk is als waarborg voor de financiële uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

Middelen

n.v.t.

SDG's

De wijziging van het welstandsregime draagt bij aan doel 11 (Duurzame steden en gemeenschappen) van de duurzame ontwikkelingsdoelstellingen; Maak steden en menselijke nederzettingen inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam.

Door de woningen ruimtelijke kwaliteitseisen mee te geven is er sprake van duurzamere woningen.

Inspraak

Vanaf 14 december 2023 heeft het ontwerp wijzigingsplan en de daarbij behorende wijziging van het welstandsregime als onderdeel van de toelichting van het wijzigingsplan ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze over dit voornemen kenbaar te maken.

Er zijn geen zienswijzen over de aanpassing van het welstandsregime ingediend.

Verder bepaalt de inspraakverordening in artikel 2.3 dat geen inspraak wordt verleend ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen.

De wijzigingsbevoegdheid is al eerder opgenomen in het bestemmingsplan en de systematiek van de welstandsnota is ongewijzigd gebleven.

Wij zijn van oordeel dat sprake is van een ondergeschikte wijziging.

Evaluatie

De wijziging van het welstandsregime zal onderdeel uitmaken van het welstandsbeleid. Een eventuele evaluatie zal plaatsvinden wanneer de gehele welstandsnota wordt geëvalueerd.

Bijlagen

1. Welstandskaders welstandsgebied 4
2. Ontwerp wijzigingsplan “Nij Beets – Doarpsstrjitte 2”

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De secretaris,

De burgemeester,

Sandra van 't Hooge

Andries Bouwman

Team : Wonen en Werken
Behandelend ambtenaar : Gerard Huttinga
Telefoonnummer : 0512386222
Emailadres : Gerard.huttinga@opsterland.nl

Ontwerp raadsbesluit

Raadsvergadering : 15-12-2025
Agendapunt :
Onderwerp : Wijziging welstandskaders “Nij Beets – Doarpsstrjitte 2”

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 november 2025,

gelet op het bepaalde in artikel 4.19 Omgevingswet,

gelet op het bepaalde in artikel 2.3 Inspraakverordening,

gelet op het bepaalde in artikel 22.7 en 22.29 van de Bruidsschat omgevingsplan, tijdelijk deel van het omgevingsplan,

overwegende dat:

- voor de ontwikkeling van het woningbouwplan “Nij Beets – Doarpsstrjitte 2” welstandskaders moeten worden gewijzigd;
- welstandsgebied 4 zoals opgenomen in de Welstandsnota Opsterland 2009 hiervoor een passend welstandskader vormt;

besluit:

1. Welstandsgebied 4 zoals opgenomen in de Welstandsnota Opsterland 2009 van toepassing te verklaren als welstandskader voor het plangebied “Nij Beets – Doarpsstrjitte 2”;
2. Dit besluit als bijlage toe te voegen aan de Welstandsnota Opsterland 2009.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 15 december 2025

De griffier,

De voorzitter,

Laura Meijer

Andries Bouwman