

Aan De heer L. Sijtsma
Van Harinxmaweg 7
9244 CJ BEETSTERZWAAG

Uw kenmerk: **Uw brief van:** **Ons kenmerk:** **Behandeld door:** **tel.nr:** **bijlagen:**
22 juli 2022 OV-2022-3958 Hessel Twijnstra 0512-386222

Onderwerp
Ontwerpbesluit

Beetsterzwaag, 17 april 2024

Geachte heer Sijtsma,

Op 22 juli 2022 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning 1^e fase ontvangen voor het plan om een nieuwe woning te realiseren aan de Van Harinxmaweg 14 in Beetsterzwaag, met als uitgangspunt om het karakteristieke huisje Vianen op vorenvermeld adres te behouden en duurzaam in stand te houden. De aanvraag omgevingsvergunning 1^e fase heeft betrekking op de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Ons ontwerpbesluit krijgt u in deze brief.

Ontwerpbesluit

Wij zijn van plan om de omgevingsvergunning te verlenen. Het gaat om de volgende activiteit:

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Waarom zijn wij van plan om de omgevingsvergunning te verlenen?

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de regelgeving. Uw aanvraag voldoet aan de regelgeving. In de bijlage(n) vindt u de onderbouwing.

Voorschriften

Wij zijn van plan de omgevingsvergunning 1^e fase te verlenen met voorschriften. Daarnaast gelden nog andere wettelijke eisen. Hieraan moet u zich houden. Het is daarom belangrijk dat u ze goed leest, ze staan in de bijlage. De bijlagen maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

Procedure

De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing op uw aanvraag. Dit houdt in dat we eerst een ontwerpbesluit publiceren. Over dit ontwerpbesluit kan iedereen een mening (zienswijze) geven. Als er een zienswijze wordt ingediend, onderzoeken wij of er reden is een ander besluit te nemen dan het ontwerpbesluit. U krijgt altijd schriftelijk bericht van het definitieve besluit, waarbij we ook de mogelijkheden van beroep vermelden.

Inwerkingtreding besluit

In artikel 6.3, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald, dat indien een vergunning met toepassing van artikel 2.5 in fasen wordt verleend, de beschikkingen met betrekking tot de eerste en tweede fase op dezelfde dag in werking treden. Deze dag is de laatste van de dagen waarop de beschikkingen, met toepassing van de artikelen 6.1 en 6.2a tot en met 6.2c van de Wabo, elk afzonderlijk in werking zouden treden. De beschikking met betrekking tot de eerste fase zou afzonderlijk in werking zijn getreden één dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift.

Bent u het niet eens met ons ontwerpbesluit?

Als u het niet eens bent met dit ontwerpbesluit, dan kunt u uw mening (zienswijze) geven. In de bijlage leest u hoe u dat kunt doen onder het kopje Zienswijze en beroepsmogelijkheden.

Publicatie

Wij publiceren de kennisgeving van het ontwerpbesluit in het (digitale) Gemeenteblad en als service in het weekblad Sa!. Wij leggen het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kan iedereen een zienswijze geven over het ontwerpbesluit. Meer informatie hierover vindt u in de bijlage onder het kopje Zienswijze en beroepsmogelijkheden.

Wat kost deze vergunning

In de gemeentelijke legesverordening staat dat u voor de omgevingsvergunning leges moet betalen. U moet € 3.754,00 betalen. U ontvangt de nota nadat wij het definitieve besluit hebben genomen.

Andere regels en bepalingen

Dat wij van plan zijn om de omgevingsvergunning te verlenen betekent niet dat allerlei andere regels niet meer gelden. U moet zich tijdens én na de uitvoering van de omgevingsvergunning nog steeds houden aan alle geldende regels. Hierbij moet u niet alleen denken aan de regels van de overheid, maar bijvoorbeeld ook aan bepalingen in een huurcontract of koopcontract, maar ook het grondeigendom en de eigendommen van bureaus.

Heeft u vragen?

Als u nog vragen heeft kunt u contact met ons opnemen. Via telefoonnummer 0512-386222 of per e-mail via gemeente@opsterland.nl. Bellen kan maandag t/m donderdag van 9.00 tot 17.00 uur en vrijdag van 9.00 tot 13.30 uur. Wilt u hierbij het zaaknummer OV-2022-3958 vermelden?

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Gemeente Opsterland.



W. J. Dijk

Teamleider Vergunningen

De volgende bijlagen maken deel uit van dit ontwerpbesluit:

- Documenten bij het ontwerpbesluit
- Begrippen
- Inhoudelijke beoordeling
- Legesbedragen
- Voorschriften
- Zienswijze en beroepsmogelijkheden

BIJLAGEN bij ontwerpbesluit OV-2022-3958

Documenten bij het ontwerpbesluit

De onderstaande documenten maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit. Wij wijzen u erop dat het formaat en de schaal van tekeningen op papier kunnen afwijken. De digitale versie van de tekening is leidend.

- B_Ruimtelijke onderbouwing-Vianen_Beetsterzwaag_240327_def_pdf
- B_VIANEN_-_do1situatie_-_21_03_2024_pdf
- B_VIANEN_-_do1-01_Bestektekening_-_21_03_2024_pdf
- B_00. publiceerbare aanvraag. Identificatienummer 605634906

Begrippen

APV:	Algemene plaatselijke verordening
Awb:	Algemene wet bestuursrecht
Bor:	Besluit omgevingsrecht
Mor:	Regeling omgevingsrecht
OLO:	Omgevingsloket online (website waar u de aanvraag heeft ingediend)
Wabo:	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Inhoudelijke beoordeling

De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing op het ontwerpbesluit (artikel 3.10 Wabo). Hieronder wordt ingegaan op de aanleiding en de overwegingen om de omgevingsvergunning te verlenen:

1. Handelen in strijd met de ruimtelijke ordening

Aanleiding

De aanvraag omgevingsvergunning 1^e fase heeft betrekking op de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. De aanleiding vormt de strijdigheid van het voorgenomen plan met het bestemmingsplan.

De locatie ligt in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Buitengebied' geldt. Ter plaatse van de huidige bebouwing (het huisje Vianen) is de bestemming 'Wonen' van toepassing met een bestemmingsvlak van 1.613 m². De direct aangrenzende gronden zijn voorzien van de bestemming 'Bos'.

Binnen de bestemming 'Wonen' is het mogelijk om (onder voorwaarden) één hoofdgebouw van maximaal 150 m² met bijgebouwen te realiseren. Als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd. In de huidige situatie vormt het huisje Vianen het hoofdgebouw. Het planvoornemen is erop gericht om een nieuwe woning (met kantoorruimte) achter huisje Vianen te bouwen en het huisje Vianen als kantoor/ontvangstruimte te behouden.

Met andere woorden, het huidige hoofdgebouw blijft behouden, maar krijgt een andere functie en daarachter wordt een nieuwe woning (met kantoorruimte), in casu een tweede hoofdgebouw, gebouwd. Dit is derhalve strijdig met het geldende bestemmingsplan. Te meer, omdat hoofdgebouwen volgens het bestemmingsplan dienen te worden gesitueerd op de plek op het bouwperceel waar deze bestaan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, met andere woorden de plek van het (karakteristieke) huisje Vianen.

Daarbij komt dat de beoogde nieuwbouw (de nieuwe woning met kantoorruimte) grotendeels buiten het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' is geprojecteerd en hierdoor grotendeels is

gesitueerd op gronden voorzien van de bestemming 'Bos'. Ook dit is strijdig met de het bestemmingsplan. Gronden voorzien van de bestemming 'Bos' zijn namelijk primair bestemd voor bos en bebossing en het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en/of de natuurlijke waarden van de gronden.

Tot slot, voldoet de aanvraag niet aan de 'bij recht' maximaal toegestane oppervlakte van hoofdgebouwen (maximaal 150 m²) en de minimaal voorgeschreven dakhelling (minimaal 30o), zoals deze gelden op gronden voorzien van de bestemming 'Wonen'.

Overwegingen

Zoals hierboven aangegeven is het planvoornemen strijdig met het geldende bestemmingsplan. Om deze reden is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Het gaat hier om de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo.

Wij kunnen deze omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3o, van de Wabo verlenen, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorts kan ons college de omgevingsvergunning pas verlenen nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft (artikel 2.27, lid 3, Wabo juncto artikel 6.5, lid 2, Bor).

Op 12 december 2022 heeft de gemeenteraad van Opsterland besloten de ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor het planvoornemen te verlenen. De aanvraag omgevingsvergunning is tevens voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Uit de ruimtelijke onderbouwing d.d. 27 maart 2024 blijkt dat het planvoornemen kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, mits aan de in de ruimtelijke onderbouwing vermelde voorwaarden wordt voldaan.

Gelet hierop zijn wij voornemens om op grond van het gestelde in de ruimtelijke onderbouwing de omgevingsvergunning voor het 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' te verlenen en daaraan voorwaarden te verbinden. De voorwaarden waaraan in het belang van de ruimtelijke ordening dient te worden voldaan, kunt u vinden onder het kopje 'Voorschriften'.

Legesbedragen

In de gemeentelijke legesverordening staat dat u voor deze omgevingsvergunning leges moet betalen.

U kunt de legesverordening raadplegen op <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/zoeken>.
De verschuldigde leges zijn als volgt opgebouwd:

Artikel	Omschrijving	Bedrag
2.3.4.3	Buitenplanse afwijking bp, met toepassing van art. 2.12, lid 1, onder a, onder 3o, van de Wabo	€ 2.720,00
2.3.15.1 juncto 2.3.4.3	Verklaring van geen bedenkingen (gemeenteraad)	€ 1.034,00

Totaal € 3.754,00

Voorschriften

Aan dit ontwerpbesluit met nummer OV-2022-3958 zijn de volgende voorschriften verbonden:

- **Behoud en instandhouding huisje Vianen:** Het karakteristieke huisje Vianen dient te worden behouden en duurzaam in stand te worden gehouden.

- **Functie huisje Vianen:** Het karakteristieke huisje Vianen krijgt een bijzondere ondergeschikte functie (bijvoorbeeld een kantoor- of ontvangstruimte), geen woonfunctie zijnde, die duurzaam geborgd is.
- **Bestaande bomen:** Bestaande bomen dienen te worden behouden.
- **Greppels:** De bestaande greppelstructuur wordt benut en blijft behouden.
- **Geen woonfuncties buiten nieuw bestemmingsvlak:** Er komen geen woonfuncties buiten het nieuwe woonerf / nieuw bestemmingsvlak als aangegeven in bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing.
- **Aanleg natuurlijk bos:** Het terrein tussen de huidige bosrand en het nieuwe woonerf / nieuwe bestemmingsvlak wordt volledig aangevuld met een natuurlijk bos, niet zijnde een tuin, parkbos, (fruit)boomgaard of een weide met bomen, dat bosbouwkundig verantwoord wordt aangeplant, en geen uitloof functie heeft voor het aanpalende woonerf en/of de nieuwe woning.
- **Realisatie boscompensatie:** Elders, in de omgeving van Beetsterzwaag dient op gronden van A.S.R. minimaal 409 m² bos te worden gecompenseerd. Deze boscompensatie dient plaats te vinden op gronden grenzend aan de functie 'NNN Overige natuur', maar die die aanduiding zelf nog niet hebben.
- **Tijdstip realisatie natuurlijk bos en boscompensatie:** De aanleg van het natuurlijk bos en de realisatie van de boscompensatie zoals hierboven beschreven, dient te worden gerealiseerd voordat de nieuwe woning wordt opgeleverd dan wel in gebruik wordt genomen.
- **Bosbouwkundig verantwoorde aanleg:** Voorafgaand aan de aanleg van het natuurlijk bos en de realisatie van de boscompensatie dient ter goedkeuring aan de gemeente en de provincie een beplantingsplan te worden overlegd, waarin exacte gegevens over de beplanting en de plantwijze worden vermeld.

Zienswijze en beroepmogelijkheden

Als u het niet eens bent met ons ontwerpbesluit om de omgevingsvergunning 1^e fase te verlenen, dan kunt u van 18 april 2024 tot 30 mei 2024 uw mening (zienswijze) geven. U kunt uw zienswijze schriftelijk of mondeling bij ons indienen. Uw schriftelijke zienswijze stuurt u naar:

Gemeente Opsterland
Afd. VTH
Postbus 10.000
9244 ZP Beetsterzwaag

Voor uw mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met het team Vergunningen. U kunt dit team bereiken via 0512-386222 of per e-mail via vergunningen@owo-gemeenten.nl. Houd u er rekening mee dat beroepsgerechtigden tegen het definitieve besluit beroep kunnen instellen bij:

Rechtbank Noord-Nederland
Afdeling Bestuursrecht
Postbus 150
9700 AD Groningen

Het college van gedeputeerde staten
van de provincie Friesland
T.a.v. de afdeling Omgevingszaken
Postbus 20120
8900 AM LEEUWARDEN

Uw kenmerk:	Uw brief van:	Ons kenmerk	Behandeld door:	Telefoon	Bijlagen:
	U	0086131588	Richard Kampyon	0657151154	2

Onderwerp: Beetsterzwaag, 15 november 2023
Verzoek om ontheffing van VR en aanpassing begrenzing
NNN huisje Vianen te Beetsterzwaag. Verzonden op: 15 november 2023

Geacht college,

Zoals u bekend is bij ons een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor “het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan” (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) ten behoeve van de bouw van een (eigentijdse) woning met kantoorruimte en het behoud van het karakteristieke huisje Vianen aan de Van Harinxmaweg 14 te Beetsterzwaag (hierna: huisje Vianen).

Ons college is in principe voornemens om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de gevraagde vergunning te verlenen. De omgevingsvergunning kan niet eerder worden verleend nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Op 12 december 2022 heeft de gemeenteraad besloten de ontwerpverklaring van geen bedenkingen te verlenen (zie bijlage 1).

Ter voldoening aan artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (wettelijk vooroverleg) hebben wij uw college op 17 oktober 2022 verzocht om een overlegreactie. Dit verzoek vormde, na ambtelijk overleg, aanleiding tot bestuurlijk overleg op 1 februari 2023 tussen gedeputeerde Douwe Hoogland, burgemeester Lex Roolvink en wethouder Anko Postma. De (gedeeltelijke) situering van de beoogde nieuwbouw in Natuurnetwerk Nederland en de kap van bomen vormde hiertoe aanleiding.

Het bestuurlijk overleg heeft uiteindelijk geresulteerd in de afspraak om twee ‘tafels’ te organiseren. Een tafel waaraan provincie en ASR, de eigenaar van de grond, afspraken maken over de herplantplicht die de ASR nog vanuit de Wet natuurbescherming heeft en (pas daarna) een omgevingstafel waaraan provincie, gemeente, ASR en initiatiefnemer in gezamenlijkheid de mogelijkheden voor de beoogde plannen bij huisje Vianen verkennen.

De eerste tafel vond met goed resultaat plaats op 11 mei 2023. De omgevingstafel over de plannen bij huisje Vianen, vond op 22 juni 2023 plaats. Aan de omgevingstafel is afgesproken dat de adviseur van initiatiefnemer een begrenzingsvoorstel voor het nieuwe woonerf maakt, waarbinnen alle functies die bij het woonerf horen, zijn gesitueerd. 5 juli 2023 heeft de adviseur dit voorstel ingediend. Dit voorstel is door ons beoordeeld en heeft na ambtelijk overleg met de provincie geresulteerd in de onderstaande (deels aanvullende) afspraken/uitgangspunten.

(aanvullende) afspraken/uitgangspunten:

- het huidige bouwplan kan worden gehandhaafd;
- het nieuwe woonerf/bestemmingsvlak wordt niet groter dan het huidige bestemmingsvlak, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan, groot 1.613 m²;
- bestaande bomen blijven behouden;
- alle functies die bij het wonen horen, waaronder ook de ontsluiting, worden gesitueerd binnen het nieuwe woonerf/bestemmingsvlak;
- het slingerpad, als weergegeven op de situatietekening horende bij de aanvraag omgevingsvergunning, wordt geschrapt;
- het terrein buiten het nieuwe woonerf/bestemmingsvlak is (of wordt) NNN, hier moet bos aanwezig zijn;
- dit betekent dat het bestaande bos vanaf de huidige bosrand tot aan het nieuwe woonerf/bestemmingsvlak aangevuld dient te worden met bos;
- het moet gaan om een 'natuurlijk' bos (niet zijnde een tuin, parkbos of een weide met bomen), dat geen functie heeft als uitloopgebied voor het aanpalende woonerf.

Bovenstaande afspraken/uitgangspunten laten onverlet, dat:

- het areaal aan NNN, bij een nieuw woonerf/bestemmingsvlak van 1.613 m², met 409 m² afneemt;
- deze oppervlakte elders overeenkomstig de daarvoor geldende provinciale regels gecompenseerd moet worden;
- de gevelde houtopstanden eveneens overeenkomstig de daarvoor geldende provinciale regels dient te worden gecompenseerd.

Met inachtneming van bovenstaande afspraken/uitgangspunten heeft de adviseur van initiatiefnemer een nieuw voorstel voor de begrenzing van het woonerf/bestemmingsvlak en de inrichting opgesteld. Zie bijlage 2 en 3. Deze zijn op 1 augustus 2023 voor akkoord naar de provincie gestuurd. Per gelijke datum hebben wij uw ambtenaren gevraagd bovenstaande afspraken/uitgangspunten te bevestigen.

Donderdag 12 oktober 2023 is ons van provinciezijde telefonisch meegedeeld dat we een positieve reactie tegemoet kunnen zien. De provincie gaf aan dit te zullen bevestigen in een formele overlegreactie ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zodat de gemeente de vergunningprocedure kan hervatten.

In het gesprek gaf de provincie verder aan, dat tevens een ontheffing van de Verordening Romte Fryslân (VR) is vereist, omdat het voorgenomen plan strijdig zou zijn met de saldoregeling in artikel 1.5.1 van de VR. Volgens deze regeling kan alleen aan de bouw van de nieuwe woning worden meegewerkt, wanneer het huisje Vianen wordt gesloopt. Het doel van het voorliggende plan is om het karakteristieke huisje juist te behouden. Om deze reden is er een ontheffing van de VR nodig, aldus uw ambtenaren. Aan het besluit om de ontheffing te verlenen moet een verzoek ten grondslag liggen. Uw medewerkers hebben ons aanbevolen de ontheffing zo spoedig mogelijk aan te vragen, zodat de ontheffing gelijktijdig met de overlegreactie kan worden meegestuurd.

Woensdag 1 november jl. hebben uw ambtenaren ons tevens gevraagd uw college in hetzelfde verzoek te vragen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) aan te passen, overeenkomstig de begrenzing van het nieuwe woonerf/bestemmingsvlak. Hierbij is van provinciezijde meegedeeld dat de afronding van de procedure voor de aanpassing van het NNN, niet hoeft worden afgewacht, om een vervolg aan de vergunningprocedure te kunnen geven. Een bevestiging hiervan wordt door ons en aanvrager zeer op prijs gesteld.

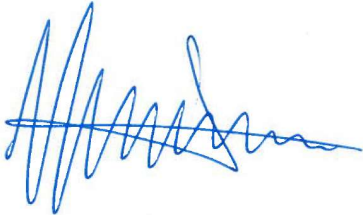
Resumerende, verzoeken wij uw college om:

- een positieve overlegreactie ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;
- een ontheffing van de saldoregeling als bedoeld in artikel 1.5.1 van de Verordening Romte Fryslân;
- een aanpassing van de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland, overeenkomstig de begrenzing van het nieuwe woonerf/bestemmingsvlak, als aangeven in bijlage 2;

- de bevestiging van de (aanvullende) afspraken en uitgangspunten, als opgenomen in bovenstaand kader;
- de bevestiging dat de afronding van de procedure voor de aanpassing van het NNN, niet hoeft worden afgewacht, om een vervolg aan de vergunningprocedure te kunnen geven.

Vanwege het belang van het behoud van huisje Vianen verheugt het ons zeer dat het gelukt is overeenstemming met uw ambtenaren over het plan te bereiken. Hiervoor willen we onze dank uitspreken. Het was ook een moeizaam en tijdrovend proces, waar voor aanvrager geen einde aan leek te komen. We hopen dat het vervolg voortvarender verloopt.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Opsterland,



R. Kampyon
beleidsadviseur ruimtelijke ordening

Bijlage 1:

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen van Harinxmaweg 14 in Beetsterzwaag, 12 december 2022.

Bijlage 2:

Voorstel begrenzing nieuw woonerf/bestemmingsvlak Vianen Beetsterzwaag, NO.OORDPEIL, 1 augustus 2023.

Bijlage 3:

Voorstel inrichting nieuw woonerf/bestemmingsvlak Vianen Beetsterzwaag, NO.OORDPEIL, 1 augustus 2023.

RAADSVOORSTEL
MET BESLUIT

Raadsvergadering	: 12 december 2022
Agendapunt	: 8
Onderwerp	: Ontwerp verklaring van geen bedenkingen Van Harinxmaweg 14 in Beetsterzwaag
Portefeuillehouder	: Anko Postma

Beetsterzwaag, 8 november 2022

Voorstel

1. een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van een woning met kantoorruimte aan de Van Harinxmaweg 14 in Beetsterzwaag;
2. de ontwerp verklaring van geen bedenkingen onder 1. als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken, indien er geen zienswijzen tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning worden ingediend.

Inleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om af te mogen wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van een woning met kantoorruimte aan de Van Harinxmaweg 14 in Beetsterzwaag.

Aan de Van Harinxmaweg 14 in Beetsterzwaag staat het (karakteristieke) huisje Vianen. Het huisje is in eigendom van A.S.R. Vastgoed. Het sfeervolle huisje is gebouwd rond 1900 en staat op een beeldbepalende plek, pal aan de Van Harinxmaweg, in een bocht. Het huisje is niet te missen en vormt voor inwoners/bezoekers een ankerpunt in het gebied.

Het huisje verkeerde in slechte staat en was volgens de rentmeester niet langer geschikt voor bewoning. Hierdoor dreigde het huisje te worden gesloopt en te worden vervangen door nieuwbouw. Dit vormde aanleiding voor de gemeente om met de eigenaar in overleg te treden. Gesprekken met de eigenaar en de provincie hebben uiteindelijk geresulteerd in de oplossing om passende nieuwbouw toe te staan op voorwaarde dat het karakteristieke huisje niet wordt gesloopt en de functie van ontvangst/kantoorruimte krijgt.

Een goede terreinrichting en het houden van afstand ten opzichte van het huisje Vianen is daarbij volgens de welstandscommissie evident. Om deze reden is de villa op het achtererf maar wel op gepaste afstand van de bestaande boomgrens c.q. bosrand geprojecteerd.

Gevolg hiervan is dat de villa deels buiten de bestemming "Wonen" op gronden voorzien van de bestemming "Bos" gesitueerd is. Dit betekent niet dat er (nog meer) bomen worden gekapt noch de ontwikkeling ten koste gaat van natuur- en landschapswaarden. Integendeel, het plan is gericht op het versterken van natuur- en landschapswaarden. De bestaande bosrand die uit naaldbomen bestaat, wordt richting het erf aangevuld met (inheemse) bomen en passend bosrandstruweel. Hiermee wordt de biodiversiteit vergroot.

Om water lang vast te kunnen houden wordt de oorspronkelijke greppelstructuur, die van cultuurhistorische betekenis is, hersteld. Herstel van de greppelstructuur draagt tevens bij aan vergroting van de biodiversiteit en de capaciteit aan waterberging.

Samengevat, is sprake van een 'win-win' situatie in die zin, dat:

- het niet beschermde karakteristieke huisje Vianen behouden blijft;
- nieuwe ruimtelijke kwaliteit in de vorm van een eigentijdse villa (met kantoorruimte) aan het landschap wordt toegevoegd;

- natuur- en landschapswaarden worden versterkt;
- een historisch waardevolle greppelstructuur wordt hersteld;
- middelen worden gegenereerd voor beheer en ontwikkeling van het landgoed.

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, omdat in de huidige situatie uitsluitend in het huisje Vianen mag worden gewoond. Daarnaast voldoet de nieuwbouw qua situering en (op ondergeschikte punten) qua maatvoering niet aan de regels van het bestemmingsplan.

De gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo), indien de activiteiten niet strijdig zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Daarnaast kunnen wij de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.27, lid 1, van de Wabo juncto artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht (hierna: het Bor) niet verlenen voordat de raad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

De verklaring van geen bedenkingen kan ingevolge artikel 2.27, lid 3, van de Wabo juncto artikel 6.5, lid 2, van het Bor alleen worden geweigerd, in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de activiteiten niet strijdig zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Dientengevolge stellen wij de raad voor het voornemen op te vatten de verklaring van geen bedenkingen voor dit project te verlenen door bijgevoegd ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Hiermee verklaart de raad positief tegenover de betreffende ontwikkeling te staan. De ontwerp verklaring wordt overeenkomstig wettelijk voorschrift gelijktijdig met het ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

Tijdens de terinzagelegging kunnen zienswijzen worden ingediend. Wij stellen de raad voor de ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken, indien er geen zienswijzen worden ingediend.

Beoogd effect en/of resultaat

Het planologisch mogelijk maken dat de omgevingsvergunning voor het gevraagde project kan worden verleend.

Argumenten

1. *Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening*

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen sprake is van strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen

1. *Er kunnen zienswijzen worden ingediend*

Tegen de ontwerp verklaring en ontwerp omgevingsvergunning kunnen zienswijzen worden ingediend. Deze worden betrokken bij de definitieve besluitvorming.

Middelen

Met het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen door de raad zijn behoudens het verschuldigde tarief aan leges geen middelen gemoeid.

SDG's

- 11. Duurzame dorps- en gemeenschapsontwikkeling
- 15. Leven op platteland

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing Van Harinxmaweg 14 in Beetserzwaag, 18 oktober 2022, NO.ORDPEIL landschap.erfgoed

Vertrouwelijke stukken ter inzage gelegd voor raadsleden

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De waarnemend secretaris, De burgemeester,

Sandra van 't Hooge

Lex Roolvink

Team : Ontwikkeling Ruimtelijk domein
Behandelend ambtenaar : Richard Kampyon
Telefoonnummer : (06) 57 15 11 54
Emailadres : richard.kampyon@opsterland.nl

Raadsbesluit

Raadsvergadering : 12 december 2022
Agendapunt : 8
Onderwerp : Ontwerp verklaring van geen bedenkingen Van Harinxmaweg 14 in Beetsterzwaag

De raad van de Gemeente Opsterland,

besluit:

1. een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van een woning met kantoorruimte aan de Van Harinxmaweg 14 in Beetsterzwaag;
2. de ontwerp verklaring van geen bedenkingen onder 1. als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken, indien er geen zienswijzen tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning worden ingediend.


Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 12 december 2022.

De griffier,



Laura Meijer

De voorzitter,









Lex Roolvink

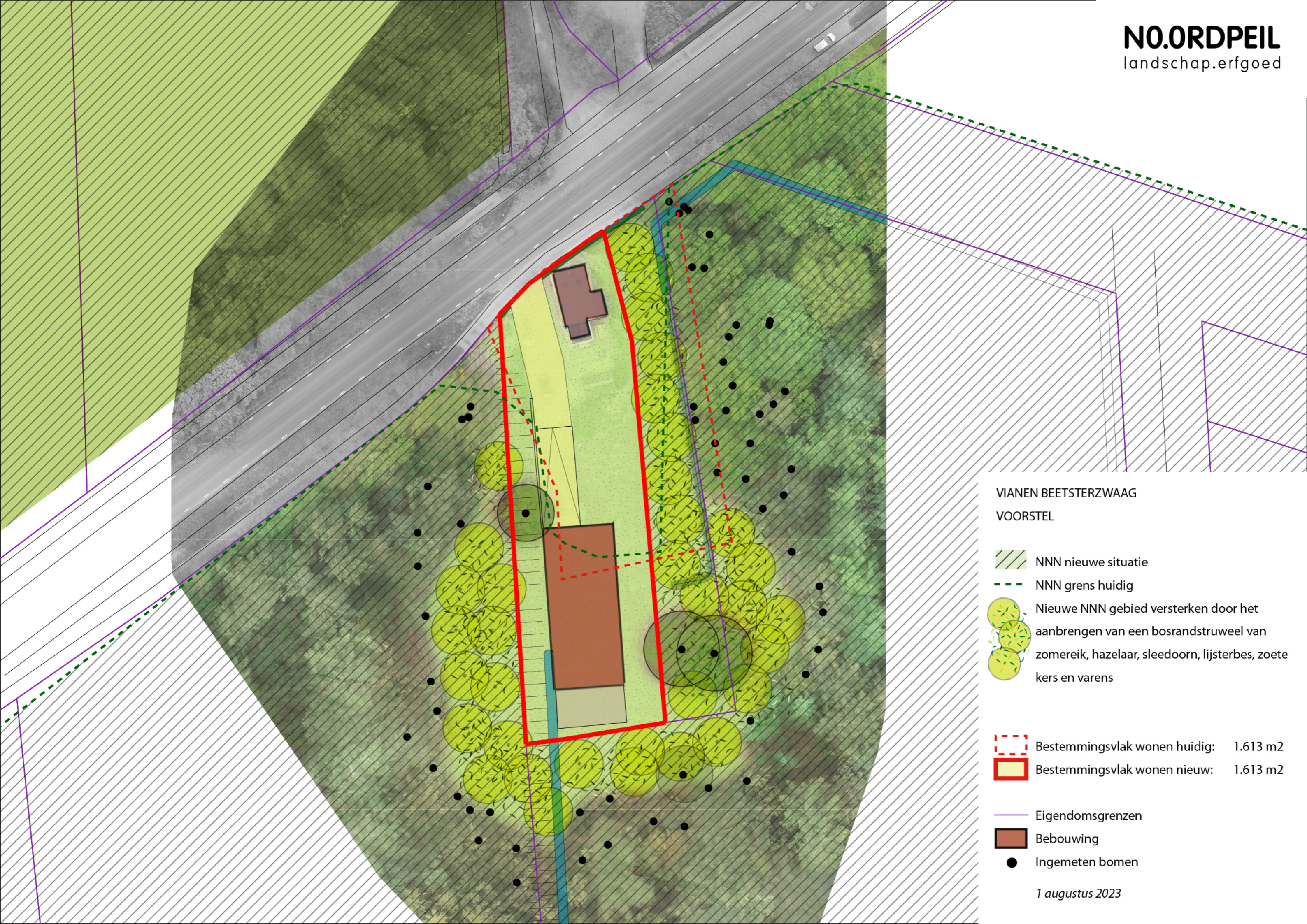


Bestemmingsvlak wonen huidig
1.613 m²

Bestemmingsvlak wonen nieuw
1.613 m²

- VIANEN BEETSTERZWAAG
VOORSTEL**
-  NNN nieuwe situatie
 -  NNN grens huidig
 -  Bestemmingsvlak wonen huidig: 1.613 m²
 -  Bestemmingsvlak wonen nieuw: 1.613 m²
 -  Eigendomsgrenzen
 -  Bebouwing
 -  Ingemeten bomen





VIANEN BEETSTERZWAAG
VOORSTEL

-  NNN nieuwe situatie
-  NNN grens huidig
-  Nieuwe NNN gebied versterken door het aanbrengen van een bosrandstruweel van zomereik, hazelaar, sleedoorn, lijsterbes, zoete kers en varens
-  Bestemmingsvlak wonen huidig: 1.613 m²
-  Bestemmingsvlak wonen nieuw: 1.613 m²
-  Eigendomsgrenzen
-  Bebouwing
-  Ingemeten bomen

1 augustus 2023

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

Leeuwarden, 12 december 2023

Verzonden, **13 DEC. 2023**

Ons kenmerk : 02177150
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of romte@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : Ontheffing VRF Van Harinxmaweg 14 Beetsterzwaag

Geachte college,

1. Aanvraag

In uw brief, d.d. 15 november 2023, met nummer 0086131588 geregistreerd onder kenmerk 02170174, verzoekt u ons, een ontheffing te verlenen van het artikel 1.5.1 (Saldoregeling) en een aanpassing door te voeren op de begrenzing van het 'Ecologische Hoofdstructuur – overige natuur' middels 7.1.3. van de Verordening Romte Fryslân (hierna: VRF). Bij de brief heeft u drie bijlagen gevoegd, waarbij bijlage 2 en 3 een beeld geven van de situatie. Het gaat daarbij om het realiseren van een 'villa' achter 'Huisje Vianen' aan de van Harinxmaweg 14 te Beetsterzwaag. Deze nieuwe woning wordt gedeeltelijk gesitueerd in de Ecologische Hoofdstructuur.

II. Overweging stedelijke functie

Ter plaatse van 'Huisje Vianen' is een bestemming 'Wonen' van toepassing met een bestemmingsvlak van 1.613 m². Binnen deze bestemming is het mogelijk om één woning te realiseren van 150 m² met bijbehorende bijgebouwen met een oppervlakte van in totaal 150 m². Echter een en ander zou betekenen dat 'Huisje Vianen' moet worden gesloopt.

Middels artikel 1.5.1. van de VRF genaamd de Saldoregeling is het mogelijk om een nieuwe woning te realiseren buiten Bestaand Stedelijk Gebied (hierna: BSG). Echter voorwaarde is de sloop van de bestaande woning. Gezien de het bijzondere karakter van 'Huisje Vianen' en de opname daarvan op de Cultuurhistorische Kaart Fryslân zijnde, een 'karakteristieke bouwwerk' (niet-woningen) en als 'jonge bouwkunst 1850 – 1940', heeft u in de ruimtelijke onderbouwing gemotiveerd dat hier sprake is van een groot openbaar belang om het 'Huisje

Vianen' te behouden. Waarbij u heeft toegezegd dat het 'Huisje Vianen' zal worden opgenomen op de gemeentelijke waarden/monumenten kaart.

Het realiseren van een nieuwe woonfunctie buiten BSG komt overeen met het toevoegen van een nieuwe stedelijke functie in het buitengebied. Artikel 10.1.1. VRF biedt ons ruimte om ontheffing te verlenen van artikel 1.1.1 om nieuwe stedelijke functies in het landelijk gebied toe te staan. Ontheffing is mogelijk voor gevallen waarin sprake is van bijzondere omstandigheden.

In de ontvangen brief en de eerder ontvangen Ruimtelijke Onderbouwing geeft u aan dat u de woonfunctie van 'Huisje Vianen' wilt laten vervallen en deze woonfunctie in de nieuwe woning wilt realiseren. De ontheffing kan worden verleend indien het plan voldoet aan de in artikel 10.1.1 lid 2 onder a t/m d van de VRF 2014 genoemde voorwaarden. Op basis van artikel 10.1.1 lid 3 van de VRF, kunnen wij voorschriften verbinden aan de ontheffing.

Tijdens de overleggen die zijn gevoerd, is geconstateerd dat het voorliggende verzoek voldoet aan de voorwaarden zoals die zijn benoemd in de VRF. Echter zoals u ook heeft benoemd in uw ontheffingsverzoek, zijn een aantal uitgangspunten relevant en dienen die onderdeel uit te maken van de ontheffing, dit zijn:

- de nieuwe functie 'Wonen' met bijbehorende voorzieningen (ontsluiting, parkeren etc) wordt niet groter dan het huidige bestemmingsvlak, zoals opgenomen in het geldende Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Opsterland (onherroepelijk in werking 30-06-2014);
- de nieuwe woning voldoet aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de VRF voor nieuwe woningen, waarbij de nieuwe woning een ondergeschikte positie krijgt ten opzichte van 'Huisje Vianen';
- het 'Huisje Vianen' krijgt een bijzondere ondergeschikte functie, niet zijnde een woonfunctie en blijft behouden voor de toekomst als karakteristiek c.q. monumentaal pandje aan de Van Harinxmaweg;
- en de overige voorwaarden die u zelf heeft benoemd in uw verzoek tot ontheffing.

III. Overweging aanpassing NNN

De huidige woning met bijbehorende bijgebouwen zijn geëxclaveerd uit het provinciale NNN (NatuurNetwerk Nederland) met een oppervlakte van 1.204 m². Deze maatvoering is niet conform de oppervlaktes zoals die is opgenomen in het geldende Bestemmingsplan Buitengebied, zoals hiervoor beschreven.

De VRF (2014) spreekt over het toepassen van een passende bestemming met gebruiksregels gericht op behoud, herstel of ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gronden (artikel 7.1.1.). In dit geval gaat het over een bosgebied met als functieaanduiding 'NNN Overige natuur'. De VRF biedt op basis van artikel 7.1.3 lid 1 mogelijkheden tot veranderingen of aanpassing van de begrenzing van in de NNN gelegen gronden mits de volgende voorwaarden van toepassing zijn;

- a. er is sprake van een groot openbaar belang;
- b. er zijn geen reële alternatieven voor de beoogde ontwikkeling mogelijk;
- c. schade door mitigerende maatregelen wordt zoveel beperkt als fysiekruimtelijk en wat betreft uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling redelijkerwijs mogelijk is, en
- d. resterende schade wordt gecompenseerd door het treffen van zodanige maatregelen dat geen netto verlies optreedt van wezenlijke kenmerken en waarden in termen van areaal, kwaliteit en samenhang van de ecologische hoofdstructuur.

Tijdens het bestuurlijk overleg d.d. 1 februari 2023 en in uw ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat het in stand houden van 'Huisje Vianen' voor u van groot openbaar belang is. Het karakteristieke huisje, in de bocht van de Van Harinxmaweg, is geen gemeentelijk monument en mag worden gesloopt (voorwaarde sub. a.). Voor de initiatiefnemer is er geen reële alternatieve locatie dan het erf aan de Van Harinxmaweg 14 bij 'Huisje Vianen' (voorwaarde sub. b. en c.).

Op advies van Hûs en Hiem is de locatie van de nieuwe woning achterop het erf bepaald, zodat ook 'Huisje Vianen' nog als zelfstandige eenheid een plek heeft aan de voorzijde van het perceel. Door de positionering van de nieuwe woning, komt deze nieuwe woning gedeeltelijk in de NNN te staan. En met deze positionering wordt de 'NNN Overige natuur', circa 409 m² kleiner. Zoals u zelf in uw verzoek ook aangeeft, dient het plan aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- de bestaande bomen dienen behouden te blijven;
- de bestaande greppel structuur wordt benut en blijft behouden;
- er komen geen woonfuncties buiten het toekomstige bestemmingsvlak van 1.613 m² (zoals het slingerpad op de eerdere tekening);
- het terrein buiten het nieuwe bestemmingsvlak van 1.613 m² wordt bosbouwkundig verantwoord aangeplant met bomen (en struweel), waarbij het gaat om een natuurlijk bos (niet zijnde een tuin, parkbos, (fruit)boomgaard of een weide met bomen) dit gebied heeft dan ook geen uitloof functie voor de nieuwe woning.

Bovenstaande voorwaarden maken integraal onderdeel uit van deze ontheffing en dienen dan ook als voorwaardelijke verplichting opgenomen te worden in de te verlenen omgevingsvergunning. Waarbij ook aandacht wordt besteed aan de handhaafbaarheid van bovenstaande aspecten.

Voorts is er afgesproken dat minimaal 409 m² bos wordt gecompenseerd op de gronden van ASR in de omgeving van Beetsterzwaag. Deze gronden mogen nu nog niet de functie 'NNN Overige natuur' hebben en zullen met de aanwijzing worden opgenomen in de NNN. ASR heeft middels per e-mail bevestigd hiermee in te stemmen en is bereid om een nieuw perceel in te richten met inlands bos. Het een en ander dient tot uitvoering gebracht te zijn vóór de ingebruikname van de nieuwe woning.

IV. Procedure

Voor de mogelijkheid van beroep, de behandeling van en de uitspraak op beroep worden de verleende ontheffing en het besluit waarop die ontheffing betrekking heeft, als één besluit aangemerkt (artikel 8.3 lid 4 Wro).

V. Formeel vooroverleg

Deze brief kunt u gelijktijdig beschouwen als een vooroverleg reactie.

BESLISSING

Gedeputeerde Staten van Fryslân.

BESLUITEN:

De gevraagde ontheffing, op grond van artikel 10.1.1 VR 2014 te verlenen ten behoeve van het realiseren van een nieuwe woning achter 'Huisje Vianen' aan de Van Harinxmaweg 14 te Beetsterzwaag en de begrenzing van de 'NNN Overige natuur' op dit perceel aan te passen. Dit conform de ingediende aanvraag (uw brief van 15 november 2023 met kenmerk 0086131588 geregistreerd onder ons kenmerk 02170174) en bijbehorende bijlagen.

Onder voorwaarde dat:

1. 'Huisje Vianen' blijft in stand en krijgt een passende onderschikte functie welke naar de toekomst toe wordt geborgd;
2. De nieuwe woning past binnen de maatvoering zoals die is opgenomen in de VRF;
3. De nieuwe woonfunctie wordt in totaliteit niet groter dan het huidige bestemmingsvlak 'Wonen' zijnde 1.613 m²;
4. Het resterende deel van het perceel en de aanliggende gronden worden op bosbouwkundig verantwoorde wijze ingeplant met bos (niet zijnde tuin of tuin met bomen);
5. Bestaande bomen blijven behouden en aanwezige greppelstructuur wordt benut en hersteld;
6. De boscompensatie van minimaal 409 m² plaatsvindt voorafgaande aan de oplevering van de nieuwe woning.

De overige voorwaarden zoals benoemd in deze brief zijn onverkort van toepassing. Daarnaast willen wij u erop wijzen dat een ontheffing van de Verordening Romte Fryslân zoals benoemd in deze brief niet toeziet op overige wet- en regelgeving zoals de Wet natuurbescherming.

Gedeputeerde Staten van Fryslân,


drs. A.A.M. Brok, voorzitter


drs. ing. J.J. Algra, secretaris