

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

Leeuwarden, 12 december 2023

Verzonden, **13 DEC. 2023**

Ons kenmerk : 02176319
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of romte@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : PF-2023/262022: ontheffing Lytse Wyngaerden 28/28a Langezwaag

Geacht college,

In uw brief van 23 november 2023, geregistreerd onder nummer 02173291, verzoekt u ons, overeenkomstig de bepalingen in de artikelen 10.1.1 en 10.2.1 van de Verordening Romte Fryslân 2014 (VRF), een ontheffing te verlenen van artikel 1.1.1 VRF ten behoeve van een ruimte-voor-ruimte initiatief aan de Lytse Wyngaerden 28-28a te Langezwaag.

Op 1 december 2023 hebben wij van u een brief met een aanvullende onderbouwing ontvangen. Deze is geregistreerd onder nummer 02176402. De aanvraag is hiermee compleet en ontvankelijk.

Wij hebben besloten de ontheffing te verlenen. De overwegingen en het besluit treft u hieronder aan.

Overwegingen

Het plan maakt het bouwen van een ruimte-voor-ruimte woning mogelijk. In artikel 1.6.1 VRF worden een aantal regels gesteld met betrekking tot het toestaan van een ruimte-voor-ruimte woning. In het kader van het vooroverleg hebben wij geconstateerd dat het plan op één punt niet voldoet aan de regels in de VRF. De woning wordt niet op het bestaande solitaire bouwperceel geplaatst maar ernaast.

Artikel 10.1.1 VRF biedt ons ruimte om ontheffing te verlenen voor stedelijke functies. Ontheffing is mogelijk voor gevallen waarin sprake is van bijzondere omstandigheden.

Wij menen dat hier sprake is van een bijzondere omstandigheid zoals beschreven in artikel 10.1.1 lid 1 VRF. Door het situeren van de woning naast het bestaande bouwperceel wordt de woning beter gepositioneerd. Wij menen dat de door u gemaakte keuze vanuit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit de betere optie is ten opzichte van het plaatsen van de woning op het bestaande bouwperceel.

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 genoemde voorwaarden:

- a. de ontwikkeling gelet op de aard, schaal en uitstraling past binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, en in een evenredige verhouding nieuwe kwaliteiten van natuur, water, landschap of recreatieve dan wel agrarische mogelijkheden toevoegt, of bijdraagt aan een goede ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied of bestaand stedelijk gebied;
- b. de ontwikkeling bijdraagt aan de sociale of economische vitaliteit van het platteland;
- c. de ontwikkeling niet leidt tot onevenredige milieubelasting en niet onevenredig veel verkeer aantrekt in relatie tot het onderliggende wegennet, en
- d. de ontwikkeling niet leidt tot beperkingen voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving.

Wij concluderen dat het plan voldoet aan de in de VRF genoemde voorwaarden voor het verlenen van ontheffing. De ontwikkeling is passend qua aard en schaal en is voorzien van een zorgvuldige ruimtelijke en landschappelijke inpassing, die in goed overleg met de provincie tot stand is gekomen. In uw aanvullende brief van 1 december 2023 motiveert u dat het plan voldoet aan de voorwaarden onder b t/m d.

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).

Formeel vooroverleg

In ons overlegadvies van 7 maart 2023, nummer 2089616 hebben wij opmerkingen gemaakt over het voorontwerpplan. In uw aanvullende brief van 1 december 2023, nummer 02176402 geeft u een eerste reactie op de gemaakte opmerkingen. U heeft nog geen aangepast bestemmingsplan toegezonden. Wij zullen in de ontwerpfase van het plan verder bekijken of de gemaakte opmerkingen in voldoende mate zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Wij achten het in ieder geval nodig dat u het Steunpunt Monumentenzorg nog betreft bij uw afweging met betrekking tot het onderwerp archeologie. In de ontwerp-fase zullen wij nader beoordelen of een zienswijze op dit punt aan de orde is.

BESLISSING:

Gedeputeerde Staten van Fryslân.

BESLUITEN:

De gevraagde ontheffing op grond van artikel 10.1.1 VR 2014 te verlenen voor het bouwen van een ruimte-voor-ruimte woning, conform de ingediende aanvraag (uw brief met bijlagen van 23 november 2023, nr 02173291 aangevuld op 1 december 2023, nr 02176402), onder voorwaarde dat:

- het landschappelijk inpassingsplan van 7 oktober 2020 wordt geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels;
- er alsnog een archeologisch onderzoek plaatsvindt als de Provinciaal Archeoloog dit nodig acht;
- de overige opmerkingen in het overlegadvies worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,

drs. A.A.M. Brok, voorzitter

drs. ing. J.J. Algra, secretaris