

GEMEENTE	
De Fryske Marren	
Ontv.	21 DEC. 2018
Nr.	rel. 1940.37222

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25

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

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente De Fryske Marren
Postbus 101
8500 AC JOURE

Leeuwarden, 18 december 2018
Verzonden, 19 DEC. 2018

Ons kenmerk : 01599620
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : [REDACTED] / (058) [REDACTED] of [REDACTED]@fryslan.nl@fryslan.frl
Uw kenmerk : 194037222
Bijlage(n) :

Onderwerp : Principeverzoek Molenweg 10 Oosterzee (Brette Hoane)

Geacht college,

Op 13 november 2018 hebben wij uw principeverzoek om de woonbestemming op het perceel Molenweg 10 te Oosterzee te wijzigen ten behoeve van een kleinschalige recreatieve invulling ontvangen. U concludeert dat de ontwikkeling niet zonder meer in de Verordening Romte 2014 past en vraagt of wij mogelijkheden zien om voor de ontwikkelingen een ontheffing van de verordening af te geven.

Initiatief

Op de locatie Molenweg 10 Oosterzee staat de Brette Hoanne, een voormalige herberg die als gemeentelijk monument is aangewezen. Het perceel heeft nu een woonbestemming. Het voornemen is om de volgende ontwikkelingen op het perceel toe te staan:

- het verbouwen van de Brette Hoanne tot restaurant;
- het realiseren van een aanbouw (keuken restaurant) aan het gebouw;
- het bouwen van vijf trekkershutten (hangen deels over water Tsjûkemar); en
- realiseren van een bedrijfswoning.

Ontheffing Verordening Romte

Zoals u in uw principeverzoek aangeeft past het initiatief niet zonder meer binnen de regels van de Verordening Romte 2014. Op grond van artikel 1.2.1 lid 2 onder b Verordening Romte is het mogelijk een restaurant te realiseren in vrijkomende bebouwing in het landelijk gebied. Bij hergebruik van een gebouw is echter slechts 'enige aanvullende bebouwing' toegestaan (artikel 1.2.1. lid 3 Verordening Romte). Deze aanvullende bebouwing moet wat betreft omvang duidelijk ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. In voorliggend geval is sprake van meer dan een verdubbeling van de oppervlakte aan bebouwing. Dit kan niet als ondergeschikte bebouwing worden aangemerkt.

Het realiseren van trekkershutten is conform artikel 5.5.1 lid 1 onder e Verordening Romte alleen toegestaan bij een (voormalig) agrarisch bedrijf. Hier is geen sprake van. Ook op dit punt is het plan niet in overeenstemming met de Verordening Romte.

Op grond van artikel 10.1.1 lid 1 Verordening Romte 2014 kan een ontheffing worden aangevraagd voor een recreatieve en/of stedelijke functie in het landelijk gebied. Ontheffing is mogelijk als de verwezenlijking van uw ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met de regels te dienen provinciale belangen.

Wij zijn met u van mening dat het behoud van de Brette Hoanne, dat door uw college is aangewezen als gemeentelijk monument, waardevol is. Duidelijk is echter dat het pand in de huidige staat en omvang niet langer geschikt is voor bewoning of een andere functie. Door mee te werken aan het realiseren van een aanbouw, het plaatsen van een vijftal trekkershutten en de bouw van een bedrijfswoning wordt het mogelijk het cultuurhistorisch waardevolle pand langs de Tsjûkemar te handhaven en de algemene ruimtelijke kwaliteit op het perceel te versterken. Dit maakt dat wij in dit geval denken dat sprake is van een bijzondere omstandigheid die het afgeven van ontheffing zou kunnen rechtvaardigen.

Wij willen u daarom een ontheffing van de Verordening Romte 2014 voor het project in het vooruitzicht stellen. In de ontheffingsaanvraag moet op grond van artikel 10.1.1 lid 2 Verordening Romte 2014 aandacht worden besteedt aan de volgende voorwaarden:

- a) de ontwikkeling moet passen binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten en moet bijdragen aan een goede ruimtelijke kwaliteit;
- b) de ontwikkeling moet bijdragen aan de economische of sociale vitaliteit van het platteland;
- c) de ontwikkeling mag niet leiden tot onevenredige milieubelasting en mag niet onevenredig veel verkeer aantrekken in relatie tot het wegennet;
- d) de ontwikkeling mag niet leiden tot beperkingen voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven.

Behalve de noodzaak om de strijd met de Verordening Romte 2014 op te heffen spelen hier nog enkele andere provinciale belangen die aandacht behoeven. Wij gaan er vanuit dat deze aandachtspunten in het plan zijn verwerkt voordat wordt overgegaan tot het aanvragen van de ontheffing. Wij stellen voor dit te doen door de ruimtelijke onderbouwing, met bijbehorende stukken, bij de plannen compleet te maken en toe te voegen aan het ontheffingsverzoek. Het vooroverleg over de omgevingsvergunning kan dan gelijktijdig met de beoordeling van uw ontheffingsverzoek plaatsvinden.

Ecologische hoofdstructuur

Het perceel Molenweg 10 Oosterzee ligt voor een deel in de ecologische hoofdstructuur (EHS). In artikel 7.1.1 Verordening Romte 2014 staat dat de EHS moet worden voorzien van een passende bestemming met gebruiksregels gericht op behoud, herstel of ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden. Ontwikkelingen die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of een significante vermindering van de oppervlakte van die gronden of tot significante aantasting van de samenhang tussen gebieden zijn niet toegestaan. Afwijking op grond van artikel 7.1.3 Verordening Romte 2014 is slechts mogelijk wanneer sprake is van een groot openbaar belang, er geen reële alternatieven zijn, de schade wordt beperkt en er compensatie plaatsvindt.

In het ecologisch rapport wordt met betrekking tot de ligging in de EHS aangegeven dat door de plannen mogelijk beheertypen worden aangetast in areaal en kwaliteit. Dit zou betekenen dat in principe niet aan de basisregels in artikel 7.1.1 Verordening Romte 2014

kan worden voldaan. In dit kader vragen wij ons af of door het ecologisch bureau rekening is gehouden met het feit dat het gehele perceel in de huidige situatie een woonbestemming heeft, waar zonder meer ingrepen en werkzaamheden kunnen plaatsvinden. Dit mag in het ecologisch rapport meegewogen worden. Wij denken dat met inachtneming van de omstandigheid dat nu reeds sprake is van een stedelijke functie op het perceel en in samenhang met een aantal te treffen maatregelen die de natuurlijke kwaliteit in het gebied versterken geconcludeerd kan worden dat geen sprake is van significant negatieve effecten op de EHS. Wij stellen voor om in overleg de provinciale dienst tot een nader plan te komen voor het versterken van de EHS ter plaatse.

Archeologie

Op grond van de FAMKE is archeologisch onderzoek aan de orde bij ingrepen van 5000 m² of meer. In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing staat dat de archeologische waarde van het terrein in het kader van het bestemmingsplan buitengebied 2010 reeds is beoordeeld en dat hieruit blijkt dat geen sprake is van archeologische waarden die moeten worden onderzocht. Deze conclusie is ons inziens niet helemaal juist. In de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 staat dat de archeologische waarden over het algemeen niet worden bedreigd door de meeste bodemingrepen, maar wel door de gebruikelijke bouwwerkzaamheden (onderkeldering, heipalen) en de diepere leidingsleuven. Uit deze tekst kan niet op voorhand worden opgemaakt dat onderzoek niet nodig is. Wij constateren dat in voorliggend geval sprake is van de herinrichting van een perceel dat groter is dan 5000 m². Dit betekent dat op grond van de FAMKE archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.

Soortenbescherming

Het onderzoek naar beschermde soorten op grond Wet natuurbescherming is nog niet compleet. De inhoudelijke opmerkingen zijn ambtelijk al aan u doorgegeven. Wij attenderen u er op dat het onderzoek compleet moet zijn voordat ontheffing van de Verordening Romte wordt aangevraagd. Als ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming aan de orde is dan moet bekend zijn dat deze ontheffing verleenbaar is voordat de ontheffing van de Verordening Romte wordt aangevraagd. Wij stellen voor hier tijdig overleg over te voeren met het team Groene Regelgeving van afdeling Omgevingszaken.

Houtopstanden

Wij hebben geconstateerd dat op het perceel houtopstanden worden verwijderd die onder de Wet natuurbescherming, houtopstanden vallen. Dit betekent dat de kap bij ons moet worden aangemeld en dat herplantplicht aan de orde is. Dit moet worden verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing en in het ecologisch rapport. Duidelijk moet zijn dat kan worden voldaan aan de herplantplicht. Voor vragen hierover kunt u contact opnemen met het team Groene Regelgeving.

Vastgoed

Delen van het plangebied zijn provinciaal eigendom. Het gaat om de toegangsweg en de locatie van de trekkershutten. Initiatiefnemers zijn in overleg met de provinciale dienst over het gebruik van de gronden. Wij gaan er van uit dat een overeenkomst met de provincie ligt over het gebruik van provinciale eigendommen voordat de ontheffing van de verordening wordt aangevraagd.

Vaarwegen

Wij merken op dat het water tussen de Brette Hoanne en de vaargeul in de Tsjûkemar niet als provinciale vaarweg is aangeduid. Het wordt niet meegenomen als provinciaal te onderhouden vaardiepte.

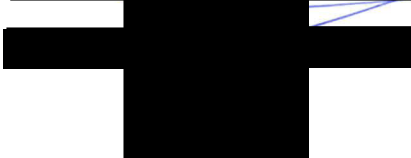
Wegen

Er is geluidonderzoek verricht vanwege de ligging van het plangebied langs de provinciale weg N924. Er kan worden ingestemd met de conclusie dat de activiteiten geen extra voorzieningen vergen aan de provinciale weg N924. Over de Rijksweg A6 zal met RWS Noord-Nederland overeenstemming moeten worden bereikt.

Hoogachtend,

Gedeputeerde van Fryslân,

drs. 

 MCM, secretaris