

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Ooststellingwerf
Postbus 38
8430 AA OOSTERWOLDE

Leeuwarden, 12 december 2023

Verzonden, **13 DEC. 2023**

Ons kenmerk : 02177657
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of romte@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : Ontheffing voor Bovenweg 23-25 Nijeberkoop, Landgoed Boschhoeve

Geachte college,

Op 24 oktober 2023 hebben wij uw verzoek om ontheffing in goede orde ontvangen.

I. Aanvraag

In uw brief, geregistreerd onder nummer 02162780, verzoekt u ons, overeenkomstig de bepalingen in de artikelen 10.1.1, tweede lid en 10.2.1 van de Verordening Romte Fryslân 2014 (VRF), een ontheffing te verlenen van artikel 1.1.1, lid 2 en artikel 1.3.1 van de VRF voor het realiseren van twee Ruimte-voor-ruimte woningen op het voormalige agrarische erf van het adres Bovenweg 25 te Nijeberkoop. Hiermee wilt u als gemeente vooruitlopen op de mogelijkheden die geboden worden in artikel 2.27 lid 2 van de Omgevingsverordening Fryslân 2022 welke per 1 januari 2024 in werking treedt.

II. Overwegingen

Landgoed Boschhoeve te Nijeberkoop is een privaat landgoed van circa 160 hectare natuurgrond, bos, heide, poelen en weilanden. Het landgoed strekt zich uit tussen het Tjongerkanaal en de Linde. In het midden van het landgoed langs de Bovenweg bevindt zich de bebouwing van het landgoed, genaamd Boschhoeve. De betreffende panden bestaan uit een gelede boerderij met grote cultuurhistorische en monumentale waarde (Bovenweg nr. 23) en naast de boerderij staat een bijbehorende woning, een villa uit 1901 (Bovenweg nr. 25).

Sinds 2019 pacht het natuurinclusieve landbouwbedrijf 'Boeren in het Bos' de hoeve en het achterliggende land. Met de komst van 'Boeren in het bos' is de bedrijfsvoering inmiddels ingrijpend gewijzigd en meer gericht op biologisch en met respect voor natuur en bos. Door deze extensieve werkwijze van het houden van dieren, het meebewegen met de natuur en

het gebruik van natuurlijke processen en systemen is de ecologische footprint van het bedrijf laag. Het plan voorziet in het verder veranderen van de bedrijfsvoering op Bovenweg nr. 23 naar een duurzame en natuurinclusieve bedrijfsvoering, het opknappen van de aanwezige bebouwing en de sloop van overtollige beeldverstorende bebouwing.

Bovenweg nr. 25 gaat van een bestemming 'agrarische' naar een bestemming 'wonen'. Om het hele plan financieel haalbaar te maken wil initiatiefnemer graag gebruik maken van de ruimte-voor-ruimte regeling. Gezien de hoeveelheid bebouwing die wordt gesaneerd kunnen er twee woningen worden gerealiseerd op basis van de reeds vastgestelde Omgevingsverordening Fryslân 2022. Echter omdat de Omgevingswet en daardoor ook de Omgevingsverordening nog niet in werking is getreden, vraagt u ontheffing aan om al wel gebruik te maken van de regels van de nieuwe Omgevingsverordening.

Middels artikel 1.6.1. van de VRF is het mogelijk om bij sloop van 1.000 m² beeldverstorende bebouwing één extra woning toe te voegen op het voormalige agrarische erf. Op grond van artikel 1.1.1 mogen geen extra bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden worden opgenomen. De Wet ruimtelijke ordening biedt Gedeputeerde Staten niet de mogelijkheid om via een afwijking te anticiperen op nieuwe beleid. Middels een ontheffing zoals opgenomen in artikel 10.1.1 VRF kunnen wij een ontheffing verlenen van artikel 1.1.1 om stedelijke functies in het landelijk gebied toe te staan. Ontheffing is mogelijk voor gevallen waarin sprake is van bijzondere omstandigheden.

De gemeente wil voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, dit project planologisch onder de huidige Wet op de ruimtelijke ordening afronden.

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:

- 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;
- de ontwikkeling bijdraagt aan de sociale of economische vitaliteit van het platteland;
- de ontwikkeling niet leidt tot onevenredige milieubelasting en niet onevenredig veel verkeer aantrekt in relatie tot het onderliggende wegennet, en
- de ontwikkeling niet leidt tot beperkingen voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving.

Op basis van artikel 10.1.1 lid 3 van de VRF, kunnen wij voorschriften verbinden aan de ontheffing.

Wij menen dat hier sprake is van een bijzondere omstandigheid zoals beschreven in artikel 10.1.1 lid 1 VRF. De gemeente Ooststellingwerf heeft samen met de initiatiefnemer gemotiveerd dat de ontwikkeling voor beide erven Bovenweg 23 en Bovenweg 25 bijdraagt aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de erven, de vitaliteit van het platteland en de bijzondere ontwikkeling die plaatsvindt op Landgoed Boschhoeve in zijn geheel. Hiervoor heeft u diverse stukken aangeleverd, zoals bijlage 2 bij de toelichting van het concept bestemmingsplan. Het plan heeft geen verkeersaantrekkende werking, leidt niet tot onevenredige milieubelasting en heeft geen beperkend effect op de agrarische functies in de buurt. De natuurinclusieve manier van 'boeren' in combinatie met de duurzame ontwikkelingen en het behoud van de karakteristieke panden zijn een zeer wenselijke ontwikkeling voor de gemeente Ooststellingwerf.

Op basis van het voorgaande, zijn wij bereid om, op grond van artikel 10.1.1 lid 3 van de VRF, een ontheffing af te geven onder de volgende voorwaarden;

1. er is een samenhangend ontwerp van erven, inclusief bestaande karakteristieke bebouwing en de twee nieuwe Ruimte-voor-ruimte woningen;
2. minimaal 3.000 m² aan bouwwerken en bebouwing wordt gesloopt;
3. in het Beeldkwaliteitsplan wordt uitgegaan van twee zogenaamde schuurwoningen;

III. 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).

IV. Formeel vooroverleg

De eerder gemaakte opmerkingen in het kader van het vooroverleg (onze brief met ons kenmerk: 02102106) voor de onderdelen, nevenactiviteiten, archeologie en ecologie (zoals soorten- en gebiedsbescherming) kunt u hier als ingelast beschouwen.

BESLISSING:

Gedeputeerde Staten van Fryslân.

BESLUITEN:

De gevraagde ontheffing, op grond van artikel 10.1.1 VR 2014 met daaraan drie voorwaarden verbonden, te verlenen ten behoeve van de bouw van twee Ruimte-voor-ruimte woningen aan de Bovenweg 25 te Nijeberkoop. Dit conform de ingediende aanvraag (uw brief van 24 oktober 2023 en geregistreerd onder nummer 02162780) en bijbehorende bijlagen. De voorwaarden luiden:

1. er is een samenhangend ontwerp van erven, inclusief bestaande karakteristieke bebouwing en de twee nieuwe Ruimte-voor-ruimte woningen;
2. minimaal 3.000 m² aan bouwwerken en bebouwing wordt gesloopt;
3. in het Beeldkwaliteitsplan wordt uitgegaan van twee zogenaamde schuurwoningen.

Gedeputeerde Staten van Fryslân,

drs. A.A.M. Brok, voorzitter

drs. ing. J.J. Algra, secretaris