

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

Leeuwarden, 2 maart 2021

Verzonden, **02 MAART 2021**

Ons kenmerk : 01850643
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of romte@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : voorontwerp bestemmingsplan Appelscha, De Bult 5a

Geacht college,

Op 15 januari 2021 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan geven aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Recreatieve ontwikkelingen (cat.2, interpretatie verordening/motivering)

Uw verzoek behelst het realiseren van twee recreatiewoningen in één hoofdgebouw en een vrijstaande recreatiewoning achter op het perceel. Het bestemmingsplan kent een woonbestemming met een oppervlak van 1230 m² en op basis van de regels mag er één hoofdgebouw worden toegestaan van maximaal 175 m². Het betreft een perceel zonder bebouwing, ook in het verleden heeft op het perceel geen woning gestaan.

Op basis van de Verordening Romte Fryslân is het niet mogelijk om nieuwe recreatiewoningen te realiseren (artikel 5.1.2.). Kleinschalige dag- en verblijfsrecreatie artikel 5.5.1 van de Verordening Romte biedt de mogelijkheid tot het realiseren van recreatiewoningen in bestaande bebouwing (lid 1 sub. c) of in de vorm van nieuwe bebouwing binnen of aangrenzend aan bestaand stedelijk gebied (lid 1 sub. d). Aan beide voorwaarden wordt niet voldaan.

Ik ben mij bewust van het feit dat er morgen een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning kan worden afgegeven. Op basis van artikel 1.2.1 'Hergebruik vrijkomende (niet-) agrarische bebouwing' van de verordening, kan de betreffende woning vervolgens worden omgezet middels lid 2 sub b, in één of meerdere (verblijfs)recreatieve functies. Ik zal dan ook geen zienwijze indienen op een ontwerp bestemmingsplan waarin een hoofdgebouw van 175 m² wordt benut ten behoeve van verblijfsrecreatie functies.

Het realiseren van een vrijstaande recreatiewoning op het achtererf is niet passend binnen de VRF. Zoals hiervoor reeds benoemd, is het realiseren van nieuwe vrijstaande recreatiewoningen alleen mogelijk op basis van artikel 1.5.1 lid 1 sub d van de verordening, echter alleen in of nabij bestaand stedelijk gebied. In het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan is dit niet aan de orde.

Landschappelijke inpassing (cat.2, interpretatie verordening/motivering)

Het realiseren van een nieuw erf in de vorm van 2 of 3 recreatiewoningen in één bouwvolume vereist een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Ik adviseer u om te komen tot een nieuw erf met daarbij een robuuste landschappelijke inpassing.

Voor het overige geeft het plan aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Juridische advisering (cat.5, omgevingstoets)

Op basis van het voorgaande is het advies om te komen tot één hoofdgebouw met een oppervlak van 175 m² conform de huidige woonbestemming. Binnen dit gebouw kunnen middels een aanduiding 2 of 3 recreatiewoningen worden gerealiseerd.

Op basis van bovenstaande opmerkingen adviseer ik u om het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen.

Voor de betekenis van de categorie-aanduiding verwijs ik naar de brief van Gedeputeerde Staten van 8 februari 2019, betreffende "Aanpassing Notitie Inwerkingtreding Verordening Romte Fryslân".

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,



dhr. J. Bosma
afdelingshoofd Omgevingszaken