

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

Leeuwarden, 12 december 2023
Verzonden, **13 DEC. 2023**

Ons kenmerk : 02172319
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of romte@fryslan.frl
Uw kenmerk : 0086166872
Bijlage(n) :

Onderwerp : PF-2023/262958: verzoek ontheffing Verordening Romte Fryslân 2014
voor Bestemmingsplan Nij Beets - Woonuitbreiding Geawei

Geacht college,

Op 20 november 2023 hebben wij uw verzoek om ontheffing in goede orde ontvangen.

I. Aanvraag

In uw brief, geregistreerd onder nummer 02171643, 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 een woonuitbreiding van in totaal 8 woningen aan de Geawei in Nij Beets.

II. Overwegingen

Ter plaatse staat momenteel een woonboerderij (Geawei 2) met een bijbehorende bestemming "Wonen – woonboerderij". Op de overige gronden in het plangebied geldt de bestemming "Agrarisch". Op grond van artikel 1.1.1 van de VRF mogen geen bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies in het landelijk gebied.

In afwijking van het eerste lid kan in een ruimtelijk plan een uitbreidingslocatie aansluitend op bestaand stedelijk gebied worden toegestaan. Het plangebied wordt door het Polderhoofdkanaal gescheiden van het Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) van Nij Beets en is daarmee niet als 'direct aansluitend' te beschouwen. Daarmee is de ontwikkeling in strijd met de artikel 1.1.1 van de VRF.

Artikel 1.3.1. van de VRF bepaalt dat in aansluiting op een bestaand bebouwingslint of bebouwingscluster nieuwe stedelijke functies zijn toegestaan in het landelijk gebied. De locatie van de voorgestelde ontwikkeling ligt aangrenzend aan drie woonerven. De definitie van bebouwingscluster luidt: *“een vlakvormige verzameling van gebouwen, gesitueerd op meerdere bouwpercelen, bij een kruispunt van (vaar-)wegen in het landelijk gebied”*. Gesteld kan worden dat uw voornemen hieraan voldoet. Een voorwaarde voor toepassing van artikel 1.3.1 is echter dat het moet gaan om slechts één of enkele woningen. De ontwikkeling omvat acht woningen, zodat artikel 1.3.1 niet kan worden toegepast.

Artikel 10.1.1 VRF biedt ons ruimte om ontheffing te 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.

Wij menen dat hier sprake is van een bijzondere omstandigheid zoals beschreven in artikel 10.1.1 lid 1 VRF. Wij begrijpen vanuit druk op de woningmarkt dat de gemeente plannen voor woningbouw moet maken. Omdat er geen alternatief beschikbaar was in het dorp, wenst u daarvoor de stap naar de Geawei te maken. Deze locatie is nét niet als ‘aansluitend aan BSG’ te beschouwen. Tevens voldoet de ontwikkeling nét niet aan het gestelde in lid 1.3.1 van de VRF. Op andere locaties rond Nij Beets is echter al wel sprake van een sprong van stedelijke functies over het kanaal. Dat maakt dat er hier sprake is van een bijzondere situatie die een ontheffing voor woningbouw bespreekbaar maakt.

Inmiddels is echter sprake van een onverwachte versnelling in de planontwikkeling voor een andere locatie in Nij Beets, te weten locatie Doarpsstrjitte. Hiermee is er binnen het BSG toch een alternatief beschikbaar. Met beide plannen kan voor de langere termijn in de woningvraag kan worden voorzien. Aan de Doarpsstrjitte wordt voorzien in projectmatige bouw van 23 woningen in het betaalbare en deels duurdere segment. De ontwikkeling aan de Geawei biedt ruimte aan 8 vrijstaande woningen in het duurdere segment die als particuliere bouw gerealiseerd zullen worden. Qua aantallen woningen en voorgestelde segmenten passen beide plannen binnen de woningbouwprogrammering en de daarover gemaakte afspraken. Op basis van het provinciale beleid staan wij echter een zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik voor. In dat kader is het zaak om éérst locaties binnen BSG te benutten, alvorens een locatie buiten het BSG te benutten.

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 VR 2014 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.

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

De door u voorgestelde ontwikkeling aan de Geawei, is met een aantal van 8 woningen als passend qua aard en schaal te beschouwen. Ook draagt het plan, samen met het woning-

bouwplan aan de Doarpsstrjitte in Nij Beets, bij aan een op lange termijn goed functioneren de woningmarkt en daarmee ook aan de vitaliteit van het platteland. Het woningbouwplan doet op het gebied van milieu en verkeer geen afbreuk aan de omgeving.

Met de stap buiten het dorp, terwijl er tegelijkertijd een woningbouwlocatie binnen het BSG benut gaat worden, ontstaat er echter wel spanning op het principe van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. Wij zijn er bovendien nog niet van overtuigd dat het door u voorgestelde ontwerp voor het plan past binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten of dat hiermee ruimtelijke kwaliteit aan het gebied wordt toegevoegd. Er is u daarom gevraagd om:

- in het stedenbouwkundig plan een duidelijke afronding op te nemen om zo een stevige nieuwe dorpsrand te realiseren;
- de ruimtelijke kenmerken van het erf van de woonboerderij aan de Geawei herkenbaar te laten terugkomen in het plan;
- de vormgeving van de waterpartij aan de noordrand een meer landschapseigen karakter te geven.

Zoals u ook in uw aanvraag schrijft, zijn ambtenaren van uw gemeente in gesprek met ambtenaren van de provincie. Doel daarvan is om tot overeenstemming te komen over de ruimtelijke en landschappelijke inpassing. U geeft aan dat de onderbouwing van dit plan is aangepast evenals het stedenbouwkundig plan. U schrijft in uw aanvraag dat het, door de tijdsdruk om het ontwerp-bestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter inzage te leggen, niet meer lukt om over dit de onderbouwing of het stedenbouwkundig plan te overleggen. Wij stellen daarom voor om de gesprekken voort te zetten waarbij, zoals reeds bij u aangekondigd, wij onze opmerkingen ook in een zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan zullen verwoorden.

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 met daarbij de volgende voorwaarden:

1. In het ontwerp-bestemmingsplan voor de woningbouw aan de Geawei, legt u de relatie met het woningbouwplan aan de Doarpsstrjitte, waarbij u de behoefte voor in totaal 31 woningen voor Nij Beets onderbouwt;
2. Vanuit zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik borgt u bovendien dat het bestemmingsplan voor de Geawei niet eerder in uitvoering wordt genomen dan wanneer de woningen die met het wijzigingsplan voor Doarpsstrjitte 2 Nij Beets mogelijk worden gemaakt, zijn uitgegeven/verkocht;
3. Vóór de vaststelling van het bestemmingsplan is er overeenstemming tussen provincie en gemeente over de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het woningbouwplan aan de Geawei. Er dient daartoe in het plan te zijn voorzien in een afronding van het plan zodat dit een stevige dorpsrand aan de westzijde vormt. Tevens dient de waterpartij aan de noordzijde van het plangebied dusdanig te worden vormgegeven dat deze aansluit bij de gebiedseigen kenmerken. Tot slot moeten de kenmerken van het erf met de (woon)boerderij aan de Geawei 2 moeten nadrukkelijk terugkomen in het nieuwe ontwerp van de woningen op dit perceel.

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

In onze eerdere afgegeven vooroverlegadviezen d.d. 25 april 2023 en 28 juni 2023 (kenmerk: 02107326 en 02129289) hebben wij opmerkingen gemaakt over de door u ingediende voorontwerpplannen. Wij zullen in de ontwerpfase van het plan verder bekijken of de gemaakte opmerkingen in voldoende mate zijn verwerkt in het bestemmingsplan en 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, met de daaraan verbonden en hierna genoemde voorschriften, te verlenen ten behoeve van de bouw van 8 woningen aan de Geawei in Nij Beets. Dit conform de ingediende aanvraag (uw brief van 20 november 2023 met kenmerk 0086166872 en geregistreerd onder nummer 2171643) en bijbehorende bijlagen. De voorwaarden die wij aan deze ontheffing verbinden luiden als volgt:

1. In het ontwerp-bestemmingsplan voor de woningbouw aan de Geawei, legt u de relatie met het woningbouwplan aan de Doarpsstrjitte, waarbij u de behoefte voor in totaal 31 woningen voor Nij Beets onderbouwt;
2. U borgt dat het bestemmingsplan voor de Geawei niet eerder in uitvoering wordt genomen dan wanneer de woningen die met het wijzigingsplan voor Doarpsstrjitte 2 Nij Beets mogelijk worden gemaakt, zijn uitgegeven/verkocht;
3. Vóór de vaststelling van het bestemmingsplan is er overeenstemming tussen provincie en gemeente over de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het woningbouwplan aan de Geawei, zoals beschreven onder de kop "Overwegingen" in deze brief.


Gedeputeerde Staten van Fryslân,

