

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

Leeuwarden, 5 april 2022

Verzonden, – 5 APR. 2022

Ons kenmerk : 01978981
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of romte@fryslan.frl
Uw kenmerk : Z.692584
Bijlage(n) :

Onderwerp : verzoek ontheffing Verordening Romte Molenweg 10 Oosterzee - Buren
Brette Hoanne

Geacht college,

I. Aanvraag

In uw brief van 14 maart 2022 met zaaknummer Z.692584, verzoekt u ons, overeenkomstig de bepalingen in de artikelen 10.1.1 en 10.2.1 van de Verordening Romte 2014, een ontheffing te verlenen voor een ontwikkeling aan de Molenweg 10 te Oosterzee. Het project bestaat uit de volgende onderdelen:

- a. het verbouwen van de Brette Hoanne tot restaurant;
- b. het realiseren van een aanbouw (keuken restaurant) aan het gebouw;
- c. het bouwen van vijf trekkershutten (op terrein zelf);
- d. realiseren van een (bedrijfs)woning.

De ontheffing is noodzakelijk voor het realiseren van de aanbouw, de trekkershutten en bijbehorende (bedrijfs)woning.

II. Overwegingen

Op grond van artikel 1.2.1 lid 3 Verordening Romte (hierna: VR) is bij hergebruik enige aanvullende bebouwing mogelijk welke ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Op grond van artikel 5.5.1 lid 1 onderdeel e zijn trekkershutten alleen toegestaan op het erf van een agrarisch of voormalig agrarisch bedrijf. Nieuwe woningen in het buitengebied zijn in principe niet toegestaan. Het plan voldoet niet aan de regels van de VR.

Artikel 10.1.1 VR biedt ons ruimte om ontheffing te verlenen van artikel 1.1.1 VR ten behoeve van nieuwe stedelijke of recreatieve functies. Ontheffing is mogelijk voor gevallen

waarin de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen.

Wij menen dat hier sprake is van een bijzondere omstandigheid zoals beschreven in artikel 10.1.1 lid 1 VR. Uitgangspunt van het project is om de monumentale schippersherberg de horecafunctie uit het verleden terug te geven, door het pand te verbouwen tot een hoogwaardig restaurant. Hiermee kan het pand worden behouden. Daarnaast worden vijf verblijfsrecreatieve eenheden gerealiseerd, waardoor een toeristisch-recreatief product ontstaat op het perceel, dat zowel over de weg als over het water bereikbaar is.

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 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 zijn van mening dat in voldoende mate is gemotiveerd dat aan de voorwaarden voor het verlenen van een ontheffing wordt voldaan. Uitgangspunt is het handhaven van het monument en de uitbreiding van het pand doet geen afbreuk aan het karakteristieke beeld. Daarnaast wordt de functies goed ingepast en is er sprake van het toevoegen van een recreatieve functie. Het geheel is een toevoeging aan het toeristisch-recreatieve aanbod en zal hierdoor ook een bijdrage leveren aan de sociale en economische vitaliteit. De planopzet is zodanig dat er geen onevenredige belasting voor het milieu ontstaat, de ontwikkeling niet onevenredig veel verkeer aantrekt en niet leidt tot beperkingen voor de ontwikkeling van nabijgelegen agrarische bedrijven.

Wij concluderen op basis van het voorgaande dat de ontheffing kan worden verleend. Wel willen wij benadrukken dat van de ontheffing pas gebruik kan worden gemaakt indien de planologische procedure in zijn geheel is doorlopen en het bestemmingsplan in werking treedt.

Het ontwerpbestemmingsplan voor De Brette Hoanne zal gelijktijdig met voorliggende ontheffing ter inzage worden gelegd. Het ontwerp, dat als bijlage bij het verzoek om ontheffing is bijgevoegd, hebben wij inmiddels beoordeeld. Wij kunnen instemmen met het ontwerp.

III. Procedure

Voor de mogelijkheid van beroep en 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).

De ontheffing dient daarmee gelijktijdig met het ontwerpplan ter inzage te worden gelegd.

Beslissing

Gedeputeerde Staten van Fryslân,

BESLUITEN:

De gevraagde ontheffing op grond van artikel 10.1.1 Verordening Romte 2014 te verlenen voor de realisatie van de aanbouw, vijf trekkershutten en bijbehorende bedrijfswoning, conform de ingediende aanvraag (uw brief van 14 maart 2022 met zaaknummer Z.692584).

Hoc

Gedeputeerde Staten van Fryslân,

drs.

litter

MBA MCM, secretaris