ONTVANGSTDATUM
- 6 JUL 2023
gemeente
Opsterland

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
(058) 292 59 25

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

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

Leeuwarden, 27 juni 2023
Verzonden, 27 JUNI 2023

Ons kenmerk : 02123326
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of Romte@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : PF-2022/248222: Ontheffing Verordening Romte bestemmingsplan Luxwoude, De Wyngaerden 9, 14 en 19

Geacht college,

**I. Aanvraag**
In uw brief van 19 juni 2023, verzoekt u ons, overeenkomstig de bepalingen in de artikelen 10.1.1. en 10.2.1., een ontheffing te verlenen voor de bouw van een woning op het adres de Wyngaerden 9 te Luxwoude.

Aan de Wyngaerden 9 staat in de huidige situatie een oude kippenschuur. Na sloop en herinrichting van het perceel zal hier een nieuwe woning worden gebouwd. In het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Opsterland heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch', zonder bouwmogelijkheden. Het perceel krijgt de bestemming 'Wonen'.

**II. Overwegingen**
De ontwikkeling past niet binnen de regels van de Verordening Romte. Stedelijke ontwikkelingen zijn in beginsel alleen toegestaan in of in aansluiting op het stedelijk gebied.
In afwijking hiervan is de bouw van een woning in het landelijk gebied toegestaan door gebruik te maken van de ruimte-voor-ruimte regeling in artikel 1.6.1.van de Verordening Romte 2014. Omdat in het bestemmingsplan Buitengebied voor de locatie van de kippenschuur geen bouwperceel meer is opgenomen ontstaat hier een strijdigheid met de Verordening Romte.

Artikel 10.1.1. Verordening Romte biedt ruimte om ontheffing te verlenen voor een nieuwe stedelijke functie die niet aansluit op het bestaand stedelijk gebied. Het moet daarbij gaan om gevallen waarin de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzon-

dere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen.
*Voorwaarden:*
De ontheffing kan worden verleend indien:

a. de ontwikkeling gelet op 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 landelijke 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.

*Motivering aanvraag*
In de aanvraag om ontheffing motiveert u dat sprake is van een kwaliteitsslag in het landelijk gebied. Naast de Wyngaerden 9, wordt ook op het perceel de Wyngaerden 19 verouderde bebouwing gesloopt. Op dit perceel worden de voormalige schuren gesloopt, erfverhardingen verwijderd en het landschap wordt hersteld. De bestaande bedrijfswoning wordt als reguliere woning in gebruik genomen. De bestemming wijzigt van 'Bedrijf' naar 'Wonen'.
Voor beide percelen is een landschappelijk inrichtingsplan gemaakt. Hiermee wordt voorzien in een inpassing binnen de landschappelijke structuur door in de sfeer van de voor het gebied kenmerkende singelbeplanting nieuwe beplanting aan te leggen. Dit draagt bij aan het zoveel mogelijk in stand houden en waar mogelijk verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

*Overwegingen*
Wij concluderen dat u in voldoende mate heeft gemotiveerd dat het plan voldoet aan de in artikel 10.1.1 van de Verordening Romte genoemde voorwaarden voor het verlenen van een ontheffing. U heeft gemotiveerd dat de ontwikkeling bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering in landelijk gebied en er wordt voldaan aan de onder a. tot en met d. genoemde criteria.
Het plan is slechts op klein punt niet inpasbaar binnen de VRF, vanwege het ontbreken van een bouwvlak. Wij menen echter dat het plan in lijn is met de provinciale uitgangspunten.
Er wordt een mooie kwaliteitsslag gemaakt op twee locaties, de Wyngaerden 9 en 19 te Luxwoude. In totaal wordt er meer dan 1.000 m2 aan verouderde bebouwing gesaneerd.

In de aanvraag om ontheffing en de plantoelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat de ruimtelijke kwaliteit op en rond de percelen aanzienlijk zal verbeteren en dat geen beperkingen ontstaan voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving. De nieuwe erven worden ingericht op een cultuurhistorisch en landschappelijk verantwoorde manier. Er worden geen agrarische bedrijven in de omgeving belemmerd door de woningbouw. De agrarische bedrijfsbestemming aan de Wyngaerden 14, met functie-aanduiding 'intensieve veehouderij' ten zuiden van het perceel waar de nieuwbouw plaatsvindt, krijgt in hetzelfde bestemmingsplan een woonbestemming. Hierdoor zal met de bouw van de woning geen belemmering optreden voor agrarische bedrijven.

**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).




provinsje fryslân

**BESLUIT**

Gedeputeerde Staten van Fryslân

**BESLUITEN**

De gevraagde ontheffing op grond van artikel 10.1.1. Verordening Romte 2014 te verlenen voor de bouw van een woning ter vervanging van een oude kippenschuur op het perceel de Wyngaerden 9 te Luxwoude, conform de ingediende aanvraag (uw brief van 1 juni, kenmerk 008687653, de notitie aanvraag ontheffing VRF, nr. 2126220 en het concept-ontwerpbestemmingsplan, nr. 2126217, met bijbehorende bijlagen) onder de voorwaarde dat in het ontwerpbestemmingsplan de provinciale belangen op de juiste wijze worden verwerkt.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,

drs. A.A.M. Brok, voorzitter

A. Schepers, MSc, secretaris



Ons kenmerk: 02123326

provinsje fryslân