Bijlage 1

Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpomgevingsvergunning 'Leeuwarden Buitengebied – Realisatie van 15 recreatieappertementen in 3 logiesgebouwen Leons 11'

De aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 15 recreatieappartementen in 3 logiesgebouwen op het adres Leons 11 te Leons heeft in de periode vanaf 30 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ontvangen.

Hieronder wordt de inhoud van de zienswijze samengevat en volgt per punt de reactie hierop van het college.

Zienswijze 1
De afdeling Omgevingszaken van de provincie Frylân namens Gedeputeerde Staten

A. Per brief van 23 maart 2021 is door ons een ontheffing voor het beoogde plan verleend, met dien verstande dat o.a. de bedrijfsmatige exploitatie van het complex wordt geborgd. In de ontwerp-omgevingsvergunning komt een bedrijfsmatige exploitatie niet terug, terwijl dit een vereiste is om aan de ontheffing te kunnen voldoen. Ik verzoek u alsnog de bedrijfsmatige exploitatie van het complex in de omgevingsvergunning te borgen.

Reactie:
De ontwerpomgevingsvergunning voorziet in voor de bouw van recreatieappartementen. Deze appartementen mogen dus uitsluitend gebruikt worden ten behoeven van verblijfsrecreatie. Om de bedrijfsmatige exploitatie juridisch beter te borgen zal in de omgevingsvergunning het voorschrift worden opgenomen dat de recreatieappartementen bedrijfsmatig geëxploiteerd moeten worden, in die zin dat de recreatieappartementen door een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon zodanig worden beheerd / geëxplotieerd, dat in de recreatieappartementen daadwerkelijk recreatieve verblijfsmogelijkheden worden geboden én dat de recreatieappartementen slechts mogen worden gebruikt voor de verhuur t.b.v. wisselend gebruik.

B. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 2.500 m2 een archeologisch onderzoek uit te laten voeren. U hebt [in de ruimtelijke onderbouwing bij het omgevingsaspect] berekend dat de totale ingreep kleiner is dan 2.500 m2, terwijl uit deze berekening blijkt dat de totale ingreep 2.782 m2 is. Ik vraag u hier opnieuw naar te kijken.

Reactie:
Het plan voorziet in de realisatie van 1.142 m2 aan bebouwing. De overige werken hebben een oppervlak van 820 m2, waarvan de watergang een oppervlak heeft van circa 780 m2. Tevens worden er 70 bomen geplant. Uitgaande van een gemiddeld plantgat (0,75 cm * 0,75 cm) komt de bodemverstoring hiermee uit op circa 40 m2. De totale bodemverstoring van de bouwwerken (1.142 m2) en de overige werken (820 m2) komt daarmee op 1.962 m2. Het doen van archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. De wijze waarop de oppervlakte van de bodemverstoring is berekend zal tekstueel wel worden verduidelijkt in de ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie:
De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bouwplan en ons besluit tot verlening van de omgevingsvergunning.