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 Leeuwarden
Postbus 21000
8900 JA LEEUWARDEN

Leeuwarden, 23 maart 2021
Verzonden, 23 MAART 2021

Ons kenmerk : 01852404
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of romte@fryslan.frl
Uw kenmerk : -
Bijlage(n) : -

Onderwerp : Ontheffing Verordening Romte voor een recreatieve ontwikkeling op de locatie Leons 11 te Leons.

Geacht college,

I. Aanvraag
In uw brief van 16 februari 2021 met kenmerk Z232027-2021, 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 recreatieve ontwikkeling op het adres Leons 11 te Leons.

De ontheffing wordt aangevraagd voor het realiseren drie gebouwen met in totaal 15 recreatieappartementen ter vervanging van bestaande bebouwing op het perceel Leons 11.

II. Overwegingen
Op grond van artikel 1.2.1, tweede lid onder b jo. 5.5.1, eerste lid onder c van de Verordening Romte 2014 (hierna: VR) mogen maximaal 15 recreatiewoningen in bestaande bebouwing op het erf van een woning of (agrarisch) bedrijf worden gerealiseerd. Het voorliggend initiatief voldoet om de volgende redenen niet aan het bepaalde in bovengenoemde artikelen:

- de bestaande bebouwing wordt gesloopt;
- de vervangende nieuwbouw vindt (deels) buiten het bouwperceel plaats;
- er wordt meer oppervlak aan bebouwing gebouwd dan wordt gesloopt.

Op grond van artikel 5.1.2. VR kan een nieuw complex van recreatiewoningen worden toegestaan in, aansluitend aan of nabij een recreatiekern. Wij concluderen dat Leons niet is aangewezen als recreatiekern. De voorgenomen ontwikkeling kan daarom tevens niet worden ingepast binnen dit artikel van de VR.

Artikel 10.1.1 VR biedt ons ruimte om ontheffing te verlenen van artikel 5.1.2 VR ten behoeve van nieuwe recreatieve initiatieven buiten een recreatiekern. 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. In plaats van het realiseren van 15 recreatiewoningen in bestaande bebouwing, wat op grond van de VR zonder meer mogelijk is, wordt hier gekozen voor het slopen van de op het perceel aanwezige beeldverstorende bebouwing. Met de nieuwbouw, die deels buiten het bouwperceel komt te liggen, kan een kwaliteitsslag worden gemaakt, waarbij het vrije zicht op de kerk van Leons wordt hersteld.

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. Alhoewel het plaatsen van een deel van de nieuwbouw buiten het bestaande bouwperceel in eerste instantie niet onze voorkeur heeft, hebben wij begrip voor uw beslissing om in dit specifieke geval hier toch voor te kiezen. Uw insteek om een ruimtelijk beeld van twee kleinschalige boerenerven te scheppen in plaats van één grootschalig erf kunnen wij goed volgen. Er is een landschappelijk inpassingplan opgesteld en ook is er voldoende aandacht voor de beeldkwaliteit van het geheel. De recreatiewoningen worden door de lokale ondernemer verhuurd. De ontwikkeling zal hierdoor ook een bijdrage leveren aan de sociale en economische vitaliteit. Duidelijk is dat de ontwikkeling niet leidt tot onevenredige milieubelasting, 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, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing en de bedrijfsmatige exploitatie van het complex wordt geborgd. Daarnaast hebben wij nog enkele opmerkingen over de ruimtelijke onderbouwing. Ook deze opmerkingen geven aanleiding tot een aantal voorschriften bij de ontheffing.

Weidevogelkansgebied
De planlocatie maakt onderdeel uit van het weidevogelkansgebied. Uit een door ons gemaakte berekening blijkt dat de ontwikkeling leidt tot een extra verstoring van het gebied van openheid en rust. De regels in artikel 7.2.4 VR zijn van toepassing. U motiveert in de ruimtelijke onderbouwing waarom in dit geval, na afweging van de belangen, toch mee-

gewerkt kan worden aan het initiatief. U geeft daarbij aan dat het verlies aan weidevogelareaal financieel zal worden gecompenseerd voordat de omgevingsvergunning wordt verleend. Vanwege de lange voorgeschiedenis van het project en de eerdere toezeggingen die richting initiatiefnemer zijn gedaan door de voormalige gemeente Littenseradiel, laten wij de bevoegdheid om te komen tot een goede motivering op basis van artikel 7.2.4 VR in dit geval aan u. Wel wijzen wij u er volledigheidshalve op dat u als gemeente verantwoordelijk bent voor tijdige storting van het compensatiebedrag in het weidevogelcompensatiefonds. Bij voorkeur ontvangen wij het te storten bedrag voordat de omgevingsvergunning in ontwerp ter inzage wordt gelegd. Dit voorkomt dat in de ontwerpfase een zienswijze moeten worden ingediend.

Stikstof
Wij menen dat, gezien de omvang van de ontwikkeling, een berekening van de stikstofdepositie middels een Aerius-berekening nodig is. Wij gaan er vanuit dat in de ontwerpfase van de plannen een berekening is bijgevoegd.

Archeologie
Het voorliggende plan behelst naast het bouwen van drie gebouwen ook het graven van watergangen en het aanbrengen van beplanting. Ook deze ingrepen kunnen schadelijk zijn voor eventueel aanwezige archeologische waarden. Wij adviseren u nauwkeurig te berekenen welke ingrepen worden gedaan en op basis hiervan opnieuw te beoordelen of archeologisch onderzoek aan de orde is.

Ontgrondingen
Er worden watergangen gegraven. Wij adviseren u in de ruimtelijke onderbouwing te beoordelen of sprake is van een ontgrondingsactiviteit waarvoor een aparte vergunning op grond van de Ontgrondingenverordening nodig is.

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 15 recreatiewoningen, conform de ingediende aanvraag (uw brief van 16 februari 2021 met kenmerk Z232027 met bijbehorende stukken onder de volgende voorschriften:

- de uitvoering van de landschappelijke inpassing binnen een bepaalde termijn na realisatie van de bouwplannen dient te worden geborgd in de omgevingsvergunning;

- het afgesproken weidevogelcompensatiebedrag dient te worden gestort voordat de omgevingsvergunning wordt verleend;
- in de omgevingsvergunning dient de bedrijfsmatige exploitatie van het complex te worden geborgd;
- met behulp van een Aerius-berekening dient in de omgevingsvergunning nader gemotiveerd te worden dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie;
- in de ruimtelijke onderbouwing dient een nadere beoordeling te worden opgenomen met betrekking tot het aspect archeologie;
- in de ruimtelijke onderbouwing dient te worden overwogen of sprake is van ontgrondingen waarvoor een vergunning van de Ontgrondingenverordening bij de provincie moet worden aangevraagd.

Gedeputeerde Staten van Fryslân,

drs. A.A.M. Brok, voorzitter

R.E. Bouius - Riemersma, MBA MCM, secretaris

Ons kenmerk: 01852404

provinsje fryslân