Ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van 15 recreatieappartementen op het perceel Leons 11 te Leons

---

INLEIDING

Op 11 december 2017 hebben wij een plan ontvangen voor de bouw vijftien recreatieappartementen op het perceel Leons 11 te Leons. Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Bûtengebied' aangezien de bestemming 'bedrijf' en 'agrarisch' niet voorziet in verblijfsrecreatie.

BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Het plan voorziet in de realisatie van drie gebouwen met vijftien recreatieappartementen op het bedrijfsperceel Leons 11 te Leons. De eigenaar van het bedrijfsperceel heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend nadat de voormalig gemeente Littenseradeel middels een principe-uitspraak heeft laten weten medewerking te willen verlenen aan het plan.

<u>Bestaande situatie</u>
Het perceel Leons 11 te Leons betreft een voormalig boerenerf dat voor bedrijfsdoeleinden wordt gebruikt (timmerbedrijf en opslag auto's). De stelpboerderij heeft een woonfunctie. De traditionele agrarische bebouwing op het perceel is in het verleden uitgebreid met een ligboxenstal en een silo. Deze ligboxenstal en silo zijn omgebouwd tot bedrijfsloodsen. De voormalige kuilplaat wordt gebruikt voor de opslag van auto's. De huidige functionele inrichting van het perceel heeft de oorspronkelijke karakteristiek van het terpdorp aangetast, omdat de lichtboxenstal het zicht vanaf de weg op de kerk belemmert.



Figuur 1: luchtfoto van het dorp Leons met links in beeld het plangebied c.q. het perceel Leons 11 (witte stippellijn)



Figuur 2. Oblique luchtfoto van Leons vanuit oostelijke richting met boven in beeld de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Leons 11.

Nieuwe situatie

Het planvoornemen voorziet in de bouw van drie gebouwen met vijftien recreatieappartementen, ter vervanging van de tot bedrijfsloodsen omgebouwde ligboxenstal en silo. De traditionele stelpboerderij met dienstwoning en de opslagloods in het achtererfgebied blijven behouden. De voormalige kuilplaat zal als parkeerplaats worden gebruikt. In totaal wordt 1.065 m2 aan (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing gesloopt. De nieuwe bebouwing heeft een oppervlak van 1.142 m2, waarmee per saldo het bebouwde oppervlak op het perceel beperkt toeneemt (+/- 77 m2).



Figuur 3. Links de te verwijderen bebouwing (in rood) en rechts de te behouden bomen en kuilplaat (in rood) met de bestaande en nieuwe bebouwing als ondergrond (in donkergrijs respectievelijk lichtgrijs).

Eén gebouw (blok 3) wordt binnen het bestaande bebouwingscluster achter de stelpboerderij gebouwd. Dit gebouw wordt gebouwd binnen de contour van de huidige bedrijfsbestemming. De twee andere gebouwen (blok 1 en 2) worden in een nieuw bebouwingscluster gesitueerd. Deze twee gebouwen worden op 'agrarisch' bestemde gronden gebouwd. Door twee gebouwen in een nieuw bebouwingscluster te situeren ontstaat het beeld twee kleinschalig boerenerf aan de voet van de terp. De open zichtlijn vanaf de weg op de kerk en terp wordt hersteld, doordat er ruimte ontstaat tussen het bestaande en nieuwe bebouwingscluster. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassing zie de stedenbouwkundige onderbouwing van het plan op pagina 11 t/m 15.



Figuur 4. Impressie in vogelvlucht van de beoogde nieuwe situatie. Eén gebouw (blok 3) wordt in het bestaande bebouwingscluster c.q. boerenerf gepositioneerd. Twee gebouwen (blok 1 en 2) worden in een nieuw bebouwingscluster c.q. boerenerf gebouwd.



Figuur 5. Impressie in vogelvlucht van de beoogde nieuwe situatie

BESCHRIJVING VAN DE GELDENDE PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE

Aangezien het bestemmingsplan geen afwijkingsmogelijkheid (of wijzigingsbevoegdheid) kent en geen medewerking kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo. artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, kan alleen medewerking aan de aanvraag omgevingsvergunning worden verleend door middel van een planologische procedure; de zgn. 'buitenplanse grote afwijking' waar een ruimtelijke onderbouwing onderdeel van uit maakt.

Voor dit plan is een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. Op 14 december 2015 heeft de raad een lijst van projecten vastgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het plan past niet binnen deze vastgestelde projectenlijst, omdat het bouwplan niet in overeenstemming is met de bouwregels van het bestemmingsplan.

In het kader van deze procedure wordt de ontwerp-vergunning met bijlagen voor een periode van zes weken ter visie gelegd.

TOETSING AAN DE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

Beleid

- ***Rijksbeleid***

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Hierin is de visie van het Rijk op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een selectieve inzet op 13 nationale belangen. Hierbuiten hebben decentrale overheden beleidsvrijheid, omdat zij beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn. Voor deze planontwikkeling is alleen nationaal belang 13 over zorgvuldig ruimtegebruik en het toepassen van de ladder voor duurzame ontwikkeling van belang. Rijksbeleid is, afgezien van het navolgende, dan ook niet van toepassing.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

De Wro biedt de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerstverantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van ruimtelijke plannen. In het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro, 07-12-2011), ook wel bekend onder de naam AMvB Ruimte, zijn de nationale belangen uit de SVIR voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd. Uit het Barro blijken voor het plangebied en het planvoornemen de volgende aspecten van nationaal belang.

<u>Ladder voor duurzame verstedelijking</u>
Nationaal belang 13 van de SVIR van het Rijk vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro, dat weer verwijst naar het Bro.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro schrijft voor dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, wanneer het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Op dit belang wordt verder ingegaan in de Ladderonderbouwing voor duurzame verstedelijking op pagina 21.

- ***Provinciaal beleid***

Streekplan Fryslân 2007

Het Streekplan Fryslân 2007 (vastgesteld op 13-12-2006) geeft de visie van Provinciale Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Centraal in het streekplan staat het begrip ruimtelijke kwaliteit. Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte. Het betekent ook een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan duurzame ontwikkeling. De provincie wil deze doelstellingen koppelen aan een krachtige sociaaleconomische ontwikkeling in een leefbare omgeving. Voor het planvoornemen aan Leons 11 zijn de beleidslijnen ten aanzien van recreatie en toerisme en het landschap relevant.

Recreatie en toerisme

Wat betreft recreatie en toerisme legt de provincie bij verblijfsrecreatie het accent op kwaliteitsverbetering van het bestaande aanbod. Daarnaast wordt bevorderd dat recreatie en toerisme als (nieuwe) sociaaleconomische drager en als beheerder van landschap, natuur en erfgoed ten volle wordt benut. Nieuwe, grootschalige en intensieve vormen van recreatie worden geconcentreerd in stedelijke en regionale centra. Daarnaast is een aantal recreatiekernen aangewezen. Leons hoort bij geen van vorengenoemde. Dit betekent dat beleidsmatig enkel ruimte bestaat voor kleinschalige ontwikkelingen. Daarbij wordt er van provinciewege op gelet of de schaal en omvang van een initiatief passen in de omgeving, ook gelet op de ontsluiting, en of het initiatief recreatieve kwaliteiten toevoegt in de regio. Kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen vormen een belangrijke basis voor plattelands-, cultuur- en natuurtoerisme en worden (tot en met 15 eenheden) buiten de natuurgebieden in de hele provincie mogelijk geacht. Uitgangspunt daarbij is een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing.

Landschap

De provincie zet zich samen met anderen in voor het in stand houden en verder ontwikkelen van de belangrijke landschappelijke kwaliteiten en waarden waardoor:

- de Friese landschapstypen en hun ontwikkelingsgeschiedenis herkenbaar blijven en de ruimtelijke kwaliteit en het identiteitsgevoel versterkt worden;
- landschap een inspiratiebron kan zijn voor nieuwe ontwikkelingen en een kernkwaliteit kan zijn voor nieuwe sociaaleconomische impulsen;
- waar gewenst en noodzakelijk geheel nieuwe eigentijdse landschappen met veel kwaliteit gerealiseerd worden.

Bij de inrichting (en beheer) van de ruimte wordt aandacht gevraagd voor een bijzondere landschappelijke kwaliteit van Fryslân, namelijk de stilte en vrijwel ongestoorde duisternis. Leons ligt op de hemelhelderheidskaart (2011) in gebied dat wordt aangemerkt als ‘erg donker’.

Structuurvisie Landschap en Cultuurhistorie (2014)

Provinciale Staten hebben op 26 maart 2014 het document Grutsk op ‘e Romte als thematische structuurvisie over landschap en cultuurhistorie vastgesteld. In deze thematische structuurvisie zijn landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang in samenhang geanalyseerd en gewaardeerd. Het doel hiervan is behoud en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van informeren, inspireren en adviseren. Op deze wijze verwacht Provinsje Fryslân de doorwerking van provinciale belangen in ruimtelijke plannen van gemeenten, rijk en provincie te borgen.

Omgevingsvisie (ontwerp, 2019)

Door de Provinsje Fryslân wordt op de omgevingswet geanticipeerd door in een Omgevingsvisie Fryslân al het provinciale beleid voor de fysieke leefruimte te bundelen. Het gaat daarbij om de hoofdlijnen voor de ruimtelijke inrichting van Fryslân, provinciale waterhuishouding, infrastructuur, natuur, landschap en milieu. Diverse beleidsdocumenten gaan in de omgevingsvisie op, waaronder vorengenoemd Streekplan Fryslân 2017 en de Structuurvisie Grutsk op 'e Romte.

Momenteel is een ontwerp-omgevingsvisie beschikbaar die zich richt op de vier grote opgaven die veel ruimte vragen en waarvoor nu alles op alles moet worden gezet in Fryslân om met elkaar oplossingen te vinden, te weten: klimaatbestendige inrichting, de omslag naar duurzame energie, het versterken van biodiversiteit en het behoud van leefbaarheid in Fryslân. In de omgevingsvisie staat hoe Provinsje Fryslân dit wil aanpakken en staan de provinciale doelen voor de totale fysieke leefomgeving in samenhang beschreven.

Inwoners nemen vaker zelf het initiatief om de leefomgeving te verbeteren. De provincie wil hier zoveel mogelijk bij aansluiten. Door te werken vanuit principes en minder regels op te leggen, ontstaat er meer ruimte voor maatwerk en flexibiliteit.

Verordening Romte 2014 (geconsolideerde versie 2018)

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslan vastgesteld. Op 21 februari 2018 is de wijzigingsverordening Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. Deze wijzigingsverordening is een hernieuwde vaststelling van de verordening uit 2014. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

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;
- er wordt meer oppervlak aan bebouwing gebouwd dan wordt gesloopt.

Op grond van artikel 5.1.2. van de VR kan een nieuw complex van recreatiewoningen worden toegestaan in, aansluitend aan of nabij een recreatiekern. Leons is niet aangewezen als recreatiekern. De voorgenomen ontwikkeling is daarom ook niet overeenstemming met dit artikel van de VR.

Artikel 10.1.1 van de VR biedt ruimte om ontheffing te verlenen van artikel 5.1.2 van de VR ten behoeve van nieuwe recreatieve initiatieven buiten een recreatiekern.

<u>Ontheffing</u>

Omdat het voornemen in strijd is met de VR, wordt een beroep gedaan op de algemene bepalingen omtrent ontheffing en afwijking in artikel 10.1.1 van de Verordening Romte. Gedeputeerde Staten kunnen op aanvraag van Burgemeesters en Wethouders een ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 1.1.1 voor een ruimtelijke ontwikkeling in landelijk gebied ten behoeve van een recreatieve functie.

De in artikel 10.1.1 bedoelde 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, en

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 16 februari 2021 heeft het college van B&W gedeputeerde staten verzocht ontheffing te verlenen van de VR. Er zijn namelijk op voorhand overtuigende redenen om het gewenste Kwaliteitsarrangement aan Leons 11 te Leons te realiseren, te weten:

Er is sprake van een bijzondere situatie. Door de bestaande beeldverstorende bedrijfsbebouwing te saneren is een ruimtelijke kwaliteitsslag te maken. Omdat in dit specifieke geval een kwaliteitsslag is te maken is nieuwbouw ons inziens aanvaardbaar. Het (deels) plaatsen van de vervangende nieuwbouw buiten het bestaande bedrijfsperceel komt het landschappelijk beeld ten goede. Door twee gebouwen in een nieuw bebouwingscluster, buiten het bestaande bedrijfsperceel, te situeren, ontstaat het ruimtelijk beeld van twee kleinschalige boerenerven in plaats van één grootschalig erf met een aaneengesloten bebouwingsbeeld dat het zicht vanaf de weg op de kerk belemmerd. De open zichtlijn vanaf de weg op de kerk wordt hersteld, doordat er open ruimte ontstaat tussen het bestaande- en nieuwe bebouwingscluster.

Hoewel de nieuwe gebouwen een relatief hoge bouwhoogte hebben, zijn deze met vorenstaande opzet goed in te passen in de dorpse schaal van Leons. De plaatsing, omvang, vorm en het gebruik van de logiesgebouwen sluiten aan op de dorps-landelijke context van de omgeving. Eén gebouw heeft de vorm, omvang en uitstraling van een kop-rompboerderij. De nieuwbouw wordt landschappelijk goed ingepast. De nieuwbouw wordt gesitueerd in twee bebouwingsclusters die ogen als twee kleinschalige boerenerven aan de voet van het terpdorp. Architectonisch sluit de nieuwbouw aan bij de bestaande dorps-landelijke bebouwing in de omgeving. Twee gebouwen hebben de vorm, omvang en uitstraling van ondergeschikte schuurvolumes. Eén gebouw heeft de vorm, omvang en uitstraling van een kop-rompboerderij. Het toevoegen van een nieuw bebouwingscluster sluit aan op de karakteristiek van het terpdorp Leons, in die zin dat een kleinschalig erf wordt toegevoegd aan de bestaande erven die de terp begrenzen (zie de stedenbouwkundige onderbouwing op pagina 11 t/m 15 voor een nadere toelichting).

De bewoners van Leons zijn geconsulteerd over de plannen. Bewoners staan positief tegenover het plan of geven aan geen bezwaar te hebben tegen het plan (zie maatschappelijke uitvoerbaarheid op pagina 21 voor een nadere toelichting).

Het plan voegt nieuwe landschappelijke en recreatieve kwaliteiten toe aan het dorp Leons. Door de realisatie van recreatieappartementen wordt het toeristisch potentieel van de omgeving benut. De aanwezigheid van een goed onderhouden netwerk van fiets- en wandelpaden, wegen en vaarwegen biedt kansen voor toeristen die niet aangetrokken worden door massatoerisme, maar wel door cultuur-, natuur- en bezinningstoerisme, alsmede kleinschalig watertoerisme (kano-/sloepentochtroutes). Transformatie van het bedrijfsperceel biedt de kans om beeldverstorende bedrijfsbebouwing te saneren en nieuwe landschapselementen (erfbeplanting en watergangen) toe te voegen.

De ontwikkeling draagt bij aan de sociale en economische vitaliteit van het platteland. De recreatieappartementen worden door de lokale ondernemer verhuurd. De inkomsten die hiermee worden gegenereerd zullen deels terugvloeien naar de lokale gemeenschap. De verhuur van de recreatiewoningen aan toeristen zal indirect inkomsten opleveren voor andere ondernemers in de regio.

De realisatie en exploitatie van 15 recreatiewoningen is geen milieubelastende (luchtkwaliteit, geluid, etc.) activiteit en zal niet onevenredig veel verkeersbewegingen aantrekken. Recreatiewoningen leveren geen belemmeringen op voor agrarische activiteiten in de omgeving.

Op 23 maart 2021 heeft de provincie het ontheffingsverzoek van het college van burgemeesters en wethouders verleend.

Weidevogelgebied

De planlocatie maakt verder onderdeel uit van het weidevogelkansgebied als vastgelegd in de Verordening Romte Fryslân 2014. De verordenend voorgeschreven regels van provinciewege ten aanzien hiervan zijn eveneens relevant.

In artikel 7.2.2 van de Verordening Romte is vastgelegd dat een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op gronden die zijn gelegen in of grenzen aan weidevogelkansgebied moet voorzien in een regeling waarmee voldoende openheid en rust van die gebieden wordt gehandhaafd.

Uit een provinciale weidevogelberekening is gebleken dat bij een buffer rondom het plangebied van 300 m (in geval van aanwijzing bebouwing als liggende binnen de bebouwde kom) leidt tot een verstoring van meer dan 2,56 ha (te weten drie agrarische percelen van 0,55 ha, 0,3 ha en 1,71 ha).

Op grond van artikel 7.2.4 kan worden afgeweken van het geldende weidevogelbeleid voor een noodzakelijke ruimtelijke ingreep van openbaar belang, waarbij onder meer de volgende voorwaarden in acht worden genomen:
- de natuurwaarden worden afgewogen ten opzichte van de ruimtelijke ingreep;
- schade aan natuurwaarden door mitigerende maatregelen wordt zoveel beperkt als fysiek-ruimtelijk en wat betreft uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling redelijkerwijs mogelijk is;
- indien sprake is van het verloren gaan van een gebied groter dan 0,5 ha, dat vanwege rust en openheid voor weidevogels geschikt is, wordt financieel gecompenseerd door storting van een bedrag in een weidevogelfonds, volgens door Gedeputeerde Staten vast te stellen regels. De plantoelichting dient te verantwoorden op welke wijze financiële compensatie is geborgd.

Belangenafweging bouwen in weidevogelkansgebied

Het ruimtelijk plan dient het openbaar belang, in die zin dat het plan nieuwe landschappelijke en recreatieve kwaliteiten toevoegt aan het dorp Leons. Het landschappelijk beeld wordt verbeterd, omdat beeldverstorende bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd. De bebouwing wordt landschappelijk ingepast met nieuwe erfbeplanting en watergangen. Het zicht op de kerk, dat nu wordt belemmerd door de bedrijfsbebouwing, wordt hersteld. Door de ontwikkeling van een kleinschalige verblijfsrecreatiefunctie wordt het toeristisch potentieel van de omgeving beter benut.

Het tweede bebouwingscluster wordt gesitueerd op gronden, met een oppervlak van circa 6.000 m2, die zijn aangewezen als weidevogelkansgebied. Er is sprake van een noodzakelijk

ruimtelijke ingreep in weidevogelkansgebied, omdat het stedenbouwkundig gezien wenselijk is om twee gebouwen in een nieuw bebouwingscluster te situeren (zie stedenbouwkundige onderbouwing op pagina 11 t/m 15 voor een nader toelichting).

Met een Ecologische Quickscan zijn de natuurwaarden in het plangebied in kaart gebracht. In het plangebied, of in de nabije omgeving (75 meter), zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Omliggende percelen bieden potentieel broedbiotoop voor weidevogels. De omliggende watergangen bieden potentieel broedbiotoop voor watervogels. Door een nieuw bebouwingscluster buiten het bestaande bouwvlak te situeren gaat potentieel broedbiotoop voor weidevogels verloren. Daartegenover staat dat andersoortige potentiële broedbiotopen ontstaan, omdat het erfinrichtingsplan voorziet in een nieuwe erfbeplanting en watergangen.

Schade aan de natuurwaarden wordt met mitigerende maatregelen beperkt. De werkzaamheden dienen, zoals gepland, buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Als er ten tijde van de beoogde start van de werkzaamheden toch vogels in, of binnen de verstoringszone van het plangebied broeden, kunnen de werkzaamheden ter plaatse geen doorgang vinden totdat de jongen zijn uitgevlogen. Indien binnen het broedseizoen gewerkt moet worden dient door een ecologisch deskundige op het gebied van vogels gecontroleerd te worden of er op het moment van de start geen broedgevallen aanwezig zijn, die verstoord kunnen worden door de werkzaamheden.

Aangezien uit de weidevogelberekening blijkt dat het plan leidt tot een verstoring in een gebied, dat vanwege rust en openheid voor weidevogels geschikt is, dient dit financieel gecompenseerd te worden door storting van gelden in het weidevogelfonds. De initiatiefnemer dient dit bedrag te storten voordat het college van B&W de omgevingsvergunning verleend.

Bestuursakkoord (2019 – 2023)

In het Bestuursakkoord 2019-2023: Geluk op 1 - Vernieuwen in vertrouwen, van het college van Gedeputeerde Staten van Provinsje Fryslân is aandacht voor het stimuleren van recreatie en toerisme. Resultaat 49 betreffende de gastvrijheidseconomie stelt het voornemen om de groei in de Friese recreatie- en toerismesector bij te buigen naar ‘slimme groei’. De sector groeit in het algemeen wereldwijd sterk en ook Fryslân krijgt hiermee te maken, mede door de belangstelling en aandacht die er voor het culturele hoofdstadjaar Leeuwarden/Fryslân 2018 is geweest. De bestemming Fryslân is populair en zal dat nog veel meer worden. Als er niets gebeurt, wordt het vooral drukker op plaatsen waar het nu ook al druk is (eilanden, IJsselmeerkust, merengebied) en ook op de momenten dat het nu ook al druk is (zomerpiek).

Als de groei ervan echter slim is, draagt toerisme juist bij aan een prettige en gezonde leefomgeving, behoud van natuur en cultureel erfgoed of onder druk staande voorzieningen op het platteland. Toerisme draagt dan bij aan brede welvaart. Slimme groei betekent inzetten op (cultuur)toeristen die geïnteresseerd zijn in de kwaliteit en identiteit van onze provincie, meer jaarrond bezoeken in plaats van pieken en meer bezoek in onder meer Noord-Fryslân. Om dit te bereiken wil het college onder meer het Friese aanbod aan verblijfsmogelijkheden verbeteren.

- ***Gemeentelijk beleid***

Structuurvisie 2030 (2012)

Op 21 mei 2012 is de Structuurvisie 2030 door de raad van de voormalige gemeente Littenseradeel vastgesteld. In de structuurvisie zijn uitgangspunten benoemd die van belang zijn voor het buitengebied van de voormalige gemeente Littenseradiel. Relevant uitgangspunt voor de planlocatie te Leons is dat elk dorp een uniek karakter heeft: *“nieuwe ontwikkelingen*

moeten aansluiten bij het dorps-DNA en het waar nodig zelfs versterken”. Wat betreft het thema ‘vrije tijd en cultuur’ is vastgelegd dat niet wordt medegewerkt aan grootschalige verblijfsrecreatie, maar wel aan projecten:

- die de authenticiteit en erfgoed als kwaliteit zichtbaar en beleefbaar maken;
- die routes voor fietsen, wandelen en varen kunnen versterken;
- van ondernemers die de reeds aangelegde toeristisch-recreatieve infrastructuur benutten.

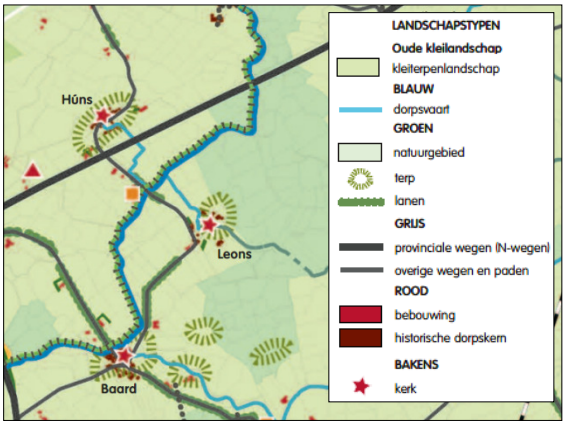
De wijziging van een voormalig agrarisch bedrijf naar recreatieappartementen is toegestaan, mits de beeldverstorende bebouwing wordt gesloopt.

Het planinitiatief sluit aan op de Structuurvisie 2030, in die zin dat:

- de recreatieappartementen dienen ter vervanging van beeldverstorende (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing; en
- het een kleinschalig initiatief betreft dat zich richt op het aantrekken van toeristen die op zoek zijn naar rust en ruimte. De recreatieondernemer speelt hiermee in op de sterke kanten van het gebied. De aanwezigheid van een goed onderhouden netwerk van fiets- en wandelpaden, wegen en vaarwegen biedt kansen voor toeristen die niet aangetrokken worden door massatoerisme, maar wel door cultuur-, natuur- en bezinningstoerisme, alsmede kleinschalig watertoerisme (kano-/sloepentochtroutes).

Beeldkwaliteitsplan Bûtengebied Littenseradiel (2014)

De regels in het bestemmingsplan Bûtengebied geven aan welke ontwikkelingen in het buitengebied zijn toegestaan, en in welke omvang. Daarnaast geeft de welstandsnota harde kwaliteitscriteria waaraan nieuwe bebouwing dient te voldoen.



Figuur 6. Kaartfragment beeldkwaliteitsplan

Gezien het belang van de ruimtelijke kwaliteit is in aanvulling op het bestemmingsplan Bûtengebied een Beeldkwaliteitsplan Bûtengebied Littenseradiel opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan bevat een beschrijving van ruimtelijke kwaliteiten en uitgangspunten voor het buitengebied. De opgestelde richtlijnen geven een nadere invulling aan de eisen uit het bestemmingsplan en zijn primair gericht op het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Op basis van het beeldkwaliteitsplan dienen initiatiefnemers in een inrichtingsplan aan te geven hoe rekening gehouden is met de ruimtelijke kwaliteit.

Voor de planlocatie in Leons en directe omgeving gelden enkele landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Meest relevant is de ligging in/nabij de terpvoet van Leons, afgescheiden door de dorpsvaart (Leonser Opfeart). Hiervoor is een dubbelbestemming in het bestemmingsplan opgenomen en een regeling getroffen om zodoende het reliëf van de terp te behouden. Alleen met een omgevingsvergunning kunnen grondwerkzaamheden plaatsvinden.

Bij de planvorming is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarmee tegemoet wordt gekomen aan het op zorgvuldige wijze landschappelijk inpassen van het planvoornemen op deze planlocatie. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan de bedoeling van het beeldkwaliteitsplan.

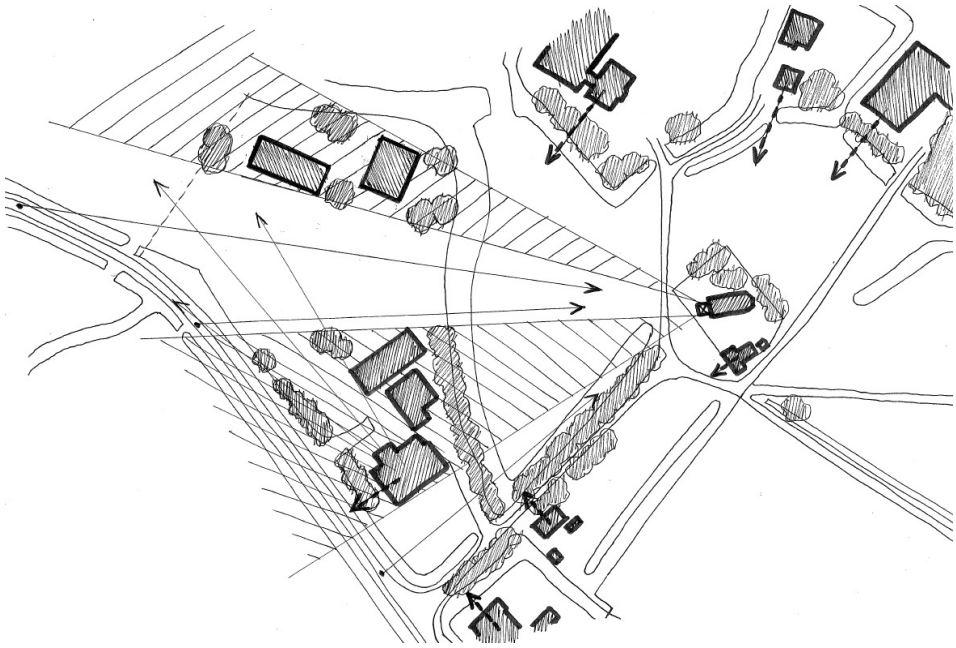
Stedenbouw

De planlocatie is een beeldbepalende locatie voor Leons. Herontwikkeling van het perceel kan dan ook alleen plaatsvinden wanneer nieuwbouw goed wordt ingepast. Ten behoeve van de planontwikkeling zijn hiertoe twee varianten onderzocht:

1. compacte bebouwing op het bouwperceel;
2. meer verspreide bebouwing (ook buiten het bouwperceel).

Twee voorkeursvarianten

Voorkeursvariant 1 voorziet in het clusteren van alle bebouwing binnen de contour van het bestaande bedrijfsperceel. Bij deze voorkeursvariant blijft het beeld behouden van een grootschalig erf met een bebouwingsbeeld dat het zicht op de kerk belemmert. Voorkeursvariant 2 (verspreide bebouwing) beoogd een stedenbouwkundig beeld van twee afzonderlijke agrarische clusters. De clusters ogen als twee kleinschalige erven in plaats van één groot erf met een aaneengesloten bebouwingsbeeld. Inzet van de voormalig gemeente Littenseradeel en de initiatiefnemer is variant 2 geworden, omdat bij deze variant het vrije zicht vanaf de weg op de kerk hersteld wordt. Tevens komt deze voorkeursvariant het woongenot (uitzicht) van de achterliggende woonboerderij op het perceel Leons 6 ten goede.



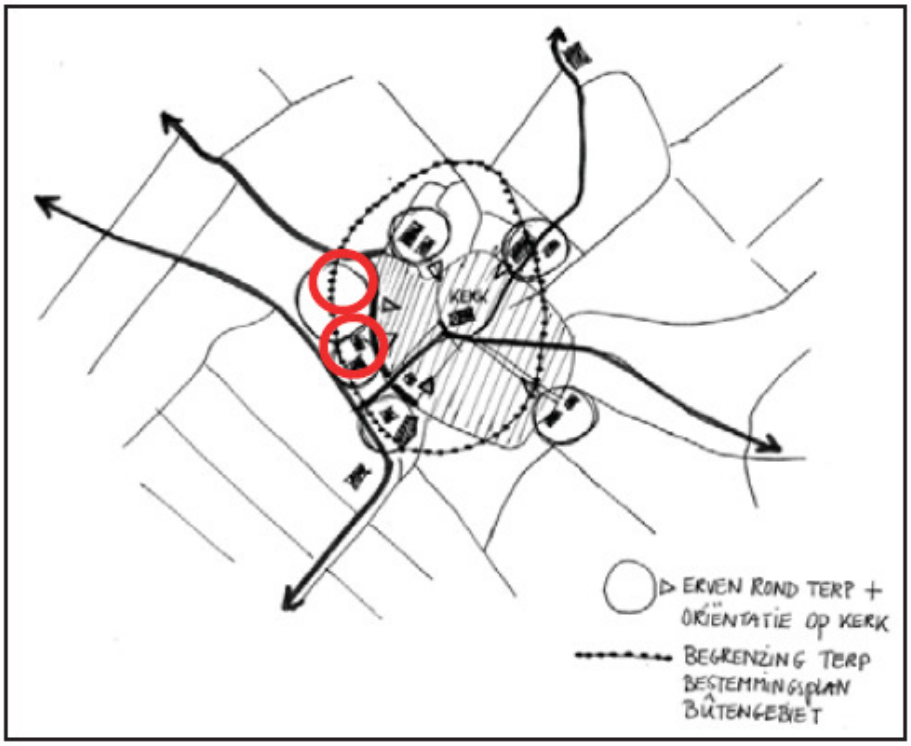
Figuur 7. Schets van mogelijke zichtlijnen in geval variant 2; meer verspreide bebouwing, ook buiten het bouwperceel (Bron: Architektenburo Hofstra-Douma, 2017)

Twee bebouwingsclusters

Het bestaande cluster van de traditionele stelpboerderij met opslagloods wordt uitgebreid met een gebouw (blok 3). Dit gebouw heeft een bouwhoogte van 9 meter, een lage gootlijn en een steile asymmetrische kap. De gevelarchitectuur is terughoudend. Met deze vorm en uitstraling ontstaat het beeld van een schuurvolume (bijgebouw) dat visueel ondergeschikt is aan de stelpboerderij (hoofdgebouw). Het gebouw wordt landschappelijk ingepast in bestaande- en nieuwe erfbeplanting.

De twee andere gebouwen (blok 1 en 2) worden in een nieuw bebouwingscluster gesitueerd. Gebouw 2 heeft een bouwhoogte van 11 meter en krijgt de vorm en geveluitstraling van een kop-rompboerderij. Het andere gebouw (blok 1) heeft een bouwhoogte van 11 meter, een lage gootlijn en een steile asymmetrische kap. De gevelarchitectuur is terughoudend. Met deze vorm en uitstraling ontstaat het beeld van een schuurvolume / bijgebouw (blok 1) dat visueel ondergeschikt is aan het de kop-rompboerderij / hoofdgebouw (blok 2). Deze nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast in nieuwe erfbeplanting.

Hoewel de nieuwe recreatieve onderkomens relatief forse gebouwen betreffen, zijn deze met vorenstaande opzet goed in te passen in de dorpse schaal van Leons. Het toevoegen van een nieuw bebouwingscluster sluit aan op de karakteristiek van het terpdorp Leons, in die zin dat een kleinschalig erf wordt toegevoegd aan de bestaande erven die de terp begrenzen.

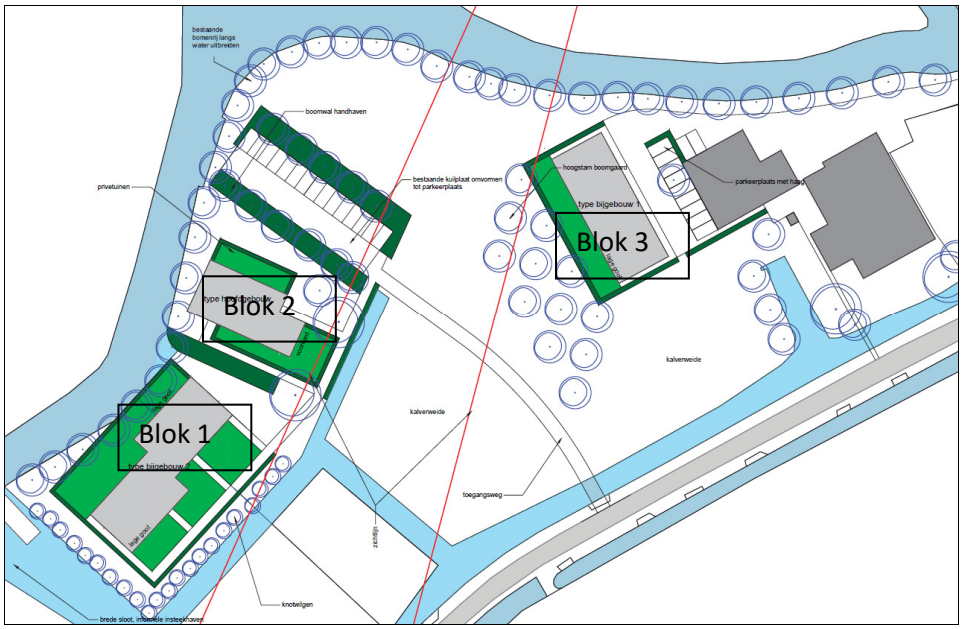


Figuur 8. Schets van het terpdorp Leons met de bestaande- en nieuwe (rood) erven rond de terp (Bron: Architektenburo Hofstra-Douma, 2017)

De open zichtlijn vanaf de weg op de kerk wordt hersteld, doordat er ruimte ontstaat tussen het bestaande- en nieuwe bebouwingscluster. De afstand tussen de clusters is geoptimaliseerd zodat de kerk in zijn geheel zichtbaar is vanaf de doorgaande weg. Zelfs wanneer er elementen worden toegevoegd ten behoeve van de privacy, dan zal er nog ruim zicht blijven op de kerk.

Inrichtingsplan

Navolgende figuur toont het inrichtingsplan voor het planvoornemen. Door in de bebouwingsclusters opgaande erfbeplanting op te nemen (en niet in het open gebied) ontstaat het beeld van twee boerenerven in het open landschap.



Figuur 9. Inrichtingsplan met type bijgebouw 2 (blok 1), type hoofdgebouw (blok 2) en type bijgebouw 1 (blok 3) (Bron: My Backyard landschapsarchitectuur, 2017)

Beplantingsplan

De bestaande bomenrij langs het water wordt uitgebreid, zodat achter de twee bebouwingsclusters een robuust groen kader ontstaat. De beplanting rond het bestaande bebouwingscluster wordt versterkt door bebouwingsblok 3 landschappelijk in te passen met hagen. Aan de voorzijde wordt een boomgaard geplant.

De bebouwing in het nieuwe cluster wordt landschappelijk ingepast met hagen, knotwilgen en een aantal solitaire bomen. Parkeren wordt opgelost in de kuilplaat. De bestaande boomwal langs deze kuilplaat wordt gehandhaafd. Aan de andere zijde van de kuilplaat wordt een nieuwe boomwal gerealiseerd. Door de verdiepte ligging van de parkeerplaats en de groene inpassing zullen de geparkeerde auto's niet of nauwelijks zichtbaar zijn in het landschap.

Het beplantingsplan voorziet in een zekere differentiatie van beplanting. Differentiatie in erfbeplanting sluit aan op de dorps-landelijke context.

Groen-/waterstructuur

Navolgende figuren tonen de groen- en waterstructuur in de omgeving van de planlocatie die met het planvoornemen verder uitgebreid wordt. Bomen langs de oever van de Leonser Opfeart worden bijgeplant om een aaneensluitende groenrand te verkrijgen. Daarnaast wordt open water aan de planlocatie toegevoegd dat aansluit op het slotenpatroon langs de doorgaande weg Leons. Aan de noordkant van de planlocatie is sprake van een verbrede sloot ten behoeve van een informele insteekhaven.



Figuur 10. Inpassing inrichtingsplan in groen- en waterstructuur in omgeving (Bron: My Backyard landschapsarchitectuur, 2017)

Welstand

De welstandscommissie Hûs en Hiem heeft het definitieve bouwplan beoordeeld op 1 april 2021. Het bouwplan voldoet volgens de commissie aan de redelijke eisen van welstand.

De welstandscommissie Hûs en Hiem heeft op 30 januari 2017 al aangegeven dat het schetsplan betreffende variant 2 - getoetst aan de door de raad van de toenmalige gemeente Littenseradeel vastgestelde criteria - onder voorbehoud (van verdere planuitwerking en het verwerken van de kritiekpunten) uitzicht biedt op een positieve welstandsadvisering.

In eerdere gemeentelijke advisering (d.d. 24-05-2016) is aangegeven dat er waarde wordt gehecht aan het beeld van twee afzonderlijke agrarische clusters en wel zodanig dat er geen sprake is van een aaneengesloten bebouwingsbeeld vanaf de doorgaande weg, waardoor vrij zicht op de kerktoren ontstaat. Door Hûs en Hiem is dit beeld onderschreven. Met de voorgestane twee losse bebouwingsclusters is in beginsel ook gewaarborgd dat dit beeld ontstaat. Daarbij versterkt c.q. reageert een geclusterd opstellen van de nieuwe bebouwing door de verschillende bebouwingsrichtingen en bouwvormen op de oorspronkelijke bebouwingskarakteristiek van Leons.

Parkeren/verkeer

Het planvoornemen leidt tot een dagelijkse verkeerstoename van gemiddeld 41 voertuigen. De verkeersgeneratie als gevolg van het planvoornemen is daarmee gering te noemen en trekt dan ook niet onevenredig veel verkeer aan in relatie tot het onderliggende wegennet.

De gemeentelijke parkeernorm voorziet een parkeerbehoefte van 35 parkeerplaatsen, waarvan 33 parkeerplaatsen voor de recreatiewoningen en 2 parkeerplaatsen voor bewoners. Het plan voorziet in de realisatie van 23 formele parkeerplaatsen ten behoeve van de recreatiewoningen en 2 parkeerplaatsen ten behoeve van wonen (zie inrichtingsplan op pagina 6 van bijlage ‘landschappelijke inpassing Leons 11). Hiermee wordt niet voldaan de parkeernorm voor recreatiewoningen in het buitengebied. Het is mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de gemeentelijke parkeernorm. Het is wenselijk om af te wijken van de gemeentelijke parkeernorm, omdat het toevoegen van meer formele parkeerplaatsen ten kosten gaat van de open en groene

ruimte in het plangebied. Bovendien is het niet realistisch dat de recreatiewoningen een bezettingsgraad zullen hebben van 100%. De 23 formele parkeerplaatsen bieden voldoende parkeerruimte bij een bezettingsgraad van 66% (10 van de 15 recreatiewoningen). De gemiddelde bezettingsgraad van vakantiewoningen in het hoogseizoen (zomer en kerst) van 2019 is 63% (bron: cbs statline, 2019). Bij een hogere bezettingsgraad is er nog informele parkeerruimte op het achtererf van de woonboerderij. Er zal in geen geval worden geparkeerd op de openbare weg.

TOETSING AAN DE OMGEVINGSASPECTEN

Milieuzonering
Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven, is door de VNG het systeem 'Bedrijven en milieuzonering' ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6. Het perceel Leons 11 heeft een bedrijfsbestemming ten behoeve van een milieucategorie 3.1 bedrijfsactiviteit (timmerbedrijf).

In de VNG bedrijvenlijst wordt voor een gemiddeld 'kampeerterrein, vakantiecentrum, e.d. (met keuken)' uitgegaan van milieucategorie 3.1, waarbij een minimaal aan te houden afstand van 50 m geldt tot milieugevoelige functies (op basis van het hinderaspect geluid). De afstand van de planlocatie tot dichtstbijzijnde woning is meer dan 50 meter. Het plan is milieu-hygiënisch inpasbaar.

Geluid
In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in een plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaai, onderzoek naar geluidhinder dient te worden ingesteld. Verblijfsrecreatieappartementen zijn in de Wet geluidhinder niet aangemerkt als een geluidgevoelige functie. De uitvoerbaarheid van het voorliggende planvoornemen wordt dan ook niet door geluidhinder belemmerd.

Luchtkwaliteit
De Wet milieubeheer (Wm) voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).
Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wm geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als een van onderstaande situaties van toepassing is:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project (al dan niet per saldo) leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

De realisatie van 15 recreatieappartementen in drie gebouwen betreft een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Externe veiligheid
Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, wegen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door voornoemde activiteiten. Uit de landelijke risicokaart kan worden opgemaakt dat er in de omgeving van de planlocatie geen risicobronnen aanwezig zijn waarvan de risicocontouren in of het invloedsgebied over de planlocatie ligt. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Archeologie

Met het verdrag van Malta en als gevolg daarvan het sinds 2017 in de wet vastgelegde archeologische bestel, is het rijksbeleid erop gericht om het archeologisch erfgoed te behouden in de bodem. In de bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen moet een archeologieparagraaf worden opgenomen. De archeologische (verwachtings)waarde en vindplaatsen moeten in beeld worden gebracht. Voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde geldt een archeologische onderzoeksplicht.

- *Bestemmingsplan 'Partiële herziening Archeologie'*
  In het bestemmingsplan 'Partiële herziening Archeologie' heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Voor bouwwerken waarvoor bodemingrepen nodig zijn met een oppervlakte groter dan 2.500 m2 en die de bodem dieper dan 0,5 meter beneden maaiveld verstoren moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overlegd waarin:
  - de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en;
  - in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

  Het plan voorziet in de realisatie van 1.142 m2 aan bebouwing.

  De overige werken hebben een oppervlak van 820 m2. Er wordt een watergang afgegraven met een oppervlak 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 gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken en overige werken die de bodem op meer dan 0,5 meter beneden maaiveld verstoren is kleiner dan 2.500 m2. Het doen van archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie en karakteristieke panden

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In het plangebied zijn cultuurhistorische waarden aanwezig.

De bestaande boerderijbebouwing betreft geen monument of karakteristiek bouwwerk. Uit de provinciale Cultuurhistorische Kaart 2 (CHK2) blijken in en rondom de planlocatie wel cultuurhistorische elementen voor te komen. Het gaat hierbij om de dorpsvaart (Leonzer Opfeart) als onderdeel van de vaarroute Harlingervaart (tussen Deinum en Dronryp) naar Bolsward. Daarnaast zijn de gronden ter plaatse van de stelp als boerderijplaats aangemerkt. Verder is er langs en in het plangebied sprake van oude paden (o.b.v. de inventarisatie van de Provinciale Planologische Dienst in 1979). Langs de Leons betreft dit een verharde weg. Op de planlocatie zelf gaat het om een verdwenen pad. Daarnaast voert de westelijke routevariant van het Jabikspaad (Friese aanlooproute vanuit Sint Jacobiparochie van de pelgrimsroute naar Santiago de Compostella) door het oude kwelderlandschap met kronkelende sloten en kleine hoogteverschillen richting Jorwert en door het

natuurgebied de Lionserpolder langs Leons. De pastorie bij de 14de-eeuwse kerk (Catharinakerk) is een stempelpost.



Figuur 11. Kaartfragment CHK2 (planlocatie in zwart)
(bron: Provinsje Fryslân, 2019)

De directe nabijheid van de dorpsterp van Leons is uit cultuurhistorisch oogpunt ook relevant. Aan de oostkant van de planlocatie, op en direct rondom de dorpsterp, geldt op grond van het geldende bestemmingsplan Bûtengebiet een dubbelbestemming 'Waarde – Terpen'. Deze dubbelbestemming ziet op het behoud, het herstel en de uitbouw van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de reliëfrijke gronden van terpen. Het gaat hierbij niet om archeologie maar om landschap en cultuurhistorie. Voor toetsing dient dan ook het beeldkwaliteitsplan 2014 te worden betrokken/

Nog aanwezige cultuurhistorische elementen worden met het planvoornemen niet aangetast. Met het planvoornemen worden cultuurhistorische waarden zelfs zo mogelijk versterkt door het zicht op de kerk / dorp(silhouet) te verbeteren.

Bodem
Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie.

Voor de planlocatie is een verkennend onderzoek (inclusief asbest) uitgevoerd die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen. Dit verkennend bodemonderzoek toont aan dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de plannen.

Waterparagraaf
In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige

situatie. In de zogenaamde waterparagraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets.

Digitale watertoets
Op 4 januari 2020 is voor het plan een watertoets doorlopen. Op 4 januari is een wateradvies van het Wetterskip ontvangen. Hieruit is gebleken dat het plangebied vrij ligt voor de boezem. Dat wil zeggen dat het gebied niet is beschermd tegen hoge waterstanden in de Friese boezen. Bij het bepalen van de aanleghoogte wordt geadviseerd hier rekening mee te houden.

Tevens is gebleken dat het plangebied grenst aan een hoofdwatergang. Hoofdwateren hebben een belangrijk aan-, af- en doorvoerfunctie. Aan weerszijden van een hoofdwatergang ligt een beschermingszone van 5 meter. De beschermingszone is nodig voor bereikbaarheid voor beheer en onderhoud aan de hoofdwatergang. Het plan voorziet in de realisatie van beplanting in deze beschermingszone. Voor het aanbrengen van beplanting in de beschermingszone is een watervergunning vereist.

Door de ruimtelijke ontwikkeling neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Vrijstelling van de compensatieplicht geldt wanneer de ontwikkeling voorziet in de realisatie van minder dan 200 m2 verhard of bebouwd oppervlak in stedelijk gebied en 1500 m2 landelijk gebied.

Voor deze ontwikkeling geldt geen compensatieplicht, omdat de ruimtelijke ontwikkeling niet voorziet in toevoeging van meer dan 1.500 m2 verhard of bebouwd oppervlak op onbebouwde grond in landelijk gebied.

Watervergunning
Op 19 maart 2021 is, in overleg met het Wetterskip Fryslân, een watervergunning aangevraagd voor het beplanten van de beschermingszone langs de hoofdwatergang (WFRL-395997811-13849).
Op datum is een watervergunning afgegeven door Wetterskip Fryslân voor het beplanten van de beschermingszone langs de hoofdwatergang.

Daarnaast is op 1 mei 2018 een watervergunning (WFN1805529) afgegeven door Wetterskip Fryslân. voor het graven van een (insteek)haven op Leons 11 te Leons in een watersysteem of beschermingszone waarvoor krachtens Keur van Wetterskip Fryslân een vergunning is vereist.

Ontgrondingen
Het project waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd heeft ook betrekking op de ontgronding ten behoeve van een nieuwe watergang (informele insteekhaven). De aan te leggen watergang is in beginsel vergunningplichtig in het kader van de Ontgrondingenwet. In de Ontgrondingsverordening heeft de provincie een aantal vrijstellingsmogelijkheden opgenomen. Deze verordening is enigszins gedateerd. Het gaat dan vooral om die vrijstellingsmogelijkheden die zijn gebaseerd op eerdere wetsartikelen in de Wet op de ruimtelijke ordening. Zo gold altijd dat er sprake is van een vrijstelling die zijn oorsprong vindt in de WRO. Cruciaal voor deze vrijstellingen is dat de provincie betrokken is en positief beslist. De provincie is betrokken bij het verlenen van de omgevingsvergunning in afwijking van het geldende planologische regime, (artikel 2.1, eerste lid, onder c, met toepassing 2.12, eerste lid, onder a, 3^{e}) waarvoor uitgebreide procedure moet worden gevolgd. De ontgronding kan worden vrijgesteld van de vergunningsplicht, omdat aan de volgende eisen worden voldaan:

- de diepte van de ontgronding bedraagt niet meer dan 2m beneden het oppervlaktewaterpeil; en
- bij de ontgronding wordt geen bodemmateriaal naar elders afgevoerd of in depot gezet.

Ecologie
Met de afwijking dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Uitgangspunt is dat met beide geen strijdigheid ontstaat.

- *Gebiedsbescherming*
  Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied.

- *Soortenbescherming*
  Met een Quickscan Ecologie (d.d. 24-09-2018) heeft een inventarisatie en beoordeling van de natuurwaarden met betrekking tot de soortenbescherming plaatsgevonden. In het onderzoeksrapport, dat als bijlage is opgenomen, is geconcludeerd dat de werkzaamheden geen negatief effect hebben op beschermde diersoorten, indien uitgevoerd in de periode rond september tot en met maart en mitigerende maatregelen als omschreven in de onderzoeksrapportage worden getroffen.

  Deze maatregelen betreffen volgens het onderzoeksbureau:
  1. werken buiten het vogelbroedseizoen, mits geen broedende vogels aanwezig zijn;
  2. het werken onder mitigerende maatregelen betreffende lichtvoering na zonsondergang en voor zonsopkomt vanwege mogelijke vliegroutes en foerageergebied voor vleermuizen, en;
  3. het vrijmaken en vrij van beschuttende begroeiing houden van te vergraven watergangen.

  Indien aan bovenstaande niet wordt voldaan, zal een ontheffing op de verbodsartikelen in de Wnb moeten worden aangevraagd.

  De ecologische zorgplicht geldt bovendien altijd (art. 1.11 Wnb); zorgvuldig handelen met betrekking tot flora en fauna geldt voor alle soorten, ook voor niet beschermde soorten die in de onderzoeksrapportage niet specifiek behandeld zijn.

- *Stikstofdepositie*
  Door uitvoering van de AERIUS berekening is aangetoond dat het plan in de aanleg- en gebruiksfase niet leidt tot een meetbare stikstofdepositie in Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor stikstof en/of ammoniak. De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000- gebieden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Groen
Het plan voorziet niet in het kappen van bomen.

Kabels en leidingen
Planologisch relevante kabels en leidingen komen in of nabij het plangebied niet voor.

Straalpaden / Vliegbasis Leeuwarden
Vanwege Vliegbasis Leeuwarden is in het geldende bestemmingsplan Bûtengebiet een vrijwaringszone vanwege radarverstoring opgenomen. Ter plaatse van de bebouwingsuitbreiding geldt vanwege het radarverstoringsgebied een maximale bouw(- of tip)hoogte van 70 meter. Met een bouwhoogte van maximaal 11 meter wordt hier ruimschoots aan voldaan.

Ladder voor duurzame verstedelijking
In het besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de “ladder voor duurzame verstedelijking”.

De “stappen van de ladder” worden in artikel 3.1.6 lid 2 Bro als volgt omschreven:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Op grond van artikel 5.20 Bor is artikel 3.1.6 Bro eveneens van toepassing voor een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°van de Wabo.

De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparantie besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

De realisatie van 15 recreatieappartementen wordt gekwalificeerd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1. lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De laddertoets (d.d. 22 december 2020) is in opdracht van de initiatiefnemer door Ad Fontem Juridisch Bouwadvies uitgevoerd en is bijlage bijgevoegd. Uit deze ladderonderbouwing blijkt dat er een kwantitatieve- en kwalitatieve behoefte bestaat voor 15 recreatieappartementen in de regio Noordwest Friesland.

- Kwantitatief: In Noordwest Friesland is nog behoefte aan en marktruimte voor iets minder dan 100 vakantiewoningen tot 2030. De toevoeging van 15 appartementen is vanuit kwantitatief oogpunt dan ook goed te motiveren.
- Kwalitatief: het toevoegen van vakantieappartementen past goed bij het monumentale, cultuurhistorische en iconische karakter van het gebied. Daarbij is een kwalitatief sterk, samenhangend en innovatief toeristisch-recreatief product beoogd, met een ruimtelijke en functionele meerwaarde voor de regio. Ook sluit de ontwikkeling aan op het beleid van de provincie en de regio.

Binnen bestaand stedelijk zijn geen locaties beschikbaar die de gewenste landschappelijke waarden en uitstraling voor deze verblijfsrecreatievoorzieningen bieden. De planlocatie betreft tevens een herontwikkeling, waarbij beeldverstorende bebouwing wordt gesloopt en ingeruild voor karakteristieke en landschappelijk goed inpasbare bebouwing.

De conclusie is dan ook dat het verzoek voldoet aan de criteria van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

UITVOERBAARHEID

Maatschappelijke uitvoerbaarheid
Initiatiefnemer heeft alle dorpsbewoners geconsulteerd over de plannen. De bewoners van het dorp hebben positief gereageerd op de plannen. Op verzoek van omwonenden is bebouwingsblok 3 in bouwhoogte verlaagd (van 11 meter naar 9 meter). Het bouwen in twee bebouwingsclusters komt het woongenot van omwonenden ten goede, in die zin dat een open ruimte met vrije uitzicht tussen de bebouwingsclusters ontstaat in plaats van een grootschalig erf met een aaneengesloten bebouwingsbeeld.

De aanvraag omgevingsvergunning doorloopt de in de Wabo voorgeschreven procedure. Dit betekent dat de aanvraag gedurende zes weken ter inzage ligt voor zienswijzen. Tijdens deze periode bestaat voor een ieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Aan de hand van de ingekomen zienswijzen kan het plan eventueel worden aangepast. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gehouden. Tegen de omgevingsvergunning is beroep mogelijk bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Economische uitvoerbaarheid

De kosten worden gedekt uit de leges. Door het sluiten van een overeenkomst ambtelijke kosten is voorzien in het kostenverhaal. De eventuele planschade wordt betaald door de initiatiefnemer. Aangezien uit de weidevogelberekening blijkt dat het plan leidt tot een verstoring in een gebied, dat vanwege rust en openheid voor weidevogels geschikt is, dient dit door de initiatiefnemer financieel gecompenseerd te worden door storting van gelden in het weidevogelfonds. Voorts wordt het project volledig gefinancierd door de initiatiefnemer en er is geen aanleiding om te veronderstellen dat deze niet over voldoende financiële middelen beschikt om dit project te realiseren.

Conclusie

Het te realiseren project past goed in de ruimtelijke structuur van de omgeving en past in het ruimtelijk beleid van de gemeente Leeuwarden. Nu er ook voor het overige geen redenen zijn waarom niet kan worden meegewerkt is de afwijking van het bestemmingsplan aanvaardbaar. Om deze redenen kan worden meegewerkt aan dit verzoek door af te wijken van het geldende bestemmingsplan.