Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14 058

www.leeuwarden.nl
E-mail gemeente@leeuwarden.nl

KVK-nummer 59734817
BTW-nummer NL 0019.03.664.B01

Gemeente Leeuwarden

College van Gedeputeerde Staten van Fryslân
Postbus 20120
8900 HM Leeuwarden

Onderwerp	Verzoek om ontheffing Verordening Romte voor Leons 11
Uw kenmerk	
Ons kenmerk	Z232027-2021
Dienst	Fysiek domein
Sector	Bouwen, Wonen en Milieu (cluster Ruimtelijke Ordening)
Contact	Korian Thoma, 058 751 2190
WhatsApp	
Bijlagen	4
Datum	16 februari 2021

Geacht college,

De eigenaar van het bedrijfsperceel Leons 11 te Leons heeft bij de gemeente Leeuwarden een aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) ingediend die voorziet in de bouw van drie gebouwen met vijftien recreatieappartementen. Dit initiatief past niet binnen het bestemmingsplan en wijkt ook af van de provinciale Verordening Romte. De aanvraag is in strijd met het artikel 5.5.1, eerste lid onder c van de Verordening Rômte Fryslân.

Wij zijn in beginsel positief over dit initiatief. Voorafgaand aan de planologische procedure willen wij u hierbij verzoeken om ten gunste van dit initiatief af te wijken van de verordening. De ontheffing van de Verordening is nodig omdat:

a) De 15 nieuwe recreatieappartementen niet in de bestaande bebouwing worden gesitueerd.
b) Er wordt gebouwd buiten het bestaande bedrijfsperceel (erf), twee van de drie verblijfsrecreatiegebouwen worden buiten het huidige bedrijfsperceel gesitueerd.
c) Er meer wordt gebouwd dan de toegestane 'enige aanvullende bebouwing', omdat de nieuwe gebouwen hoger zijn dan de bestaande bedrijfsbebouwing.

Toelichting planinitiatief
Het plan voorziet in de realisatie van drie gebouwen met vijftien recreatieappartementen op het bedrijfsperceel Leons 11 te Leons.

Bestaande situatie
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. Deze bestaande bebouwing heeft een bouwhoogte van circa 6 meter. De voormalige kuilplaat wordt gebruikt voor de opslag van auto's. De huidige functionele inrichting van

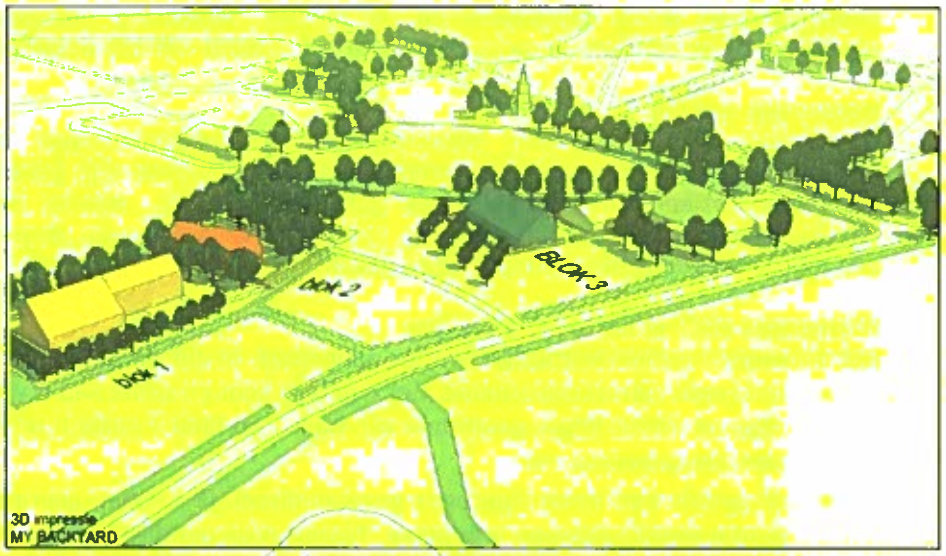
het perceel heeft de oorspronkelijke karakteristiek van het terpdorp aangetast, omdat de lichtboxenstal het zicht vanaf de weg op de kerk belemmert.



Luchtfoto van Leons met zicht op de bestaande bebouwing in het plangebied (rood omcirkeld)

Nieuwe situatie
Het planvoornemen voorziet in de realisatie 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). De nieuwe bebouwing heeft een bouwhoogte van respectievelijk 11 meter (blok 1 en 2) en 9 meter (blok 3).

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 van twee kleinschalige boerenerven aan de voet van de terp. De open zichtlijn vanaf de weg op de kerk wordt hersteld, doordat er ruimte ontstaat tussen het bestaande en nieuwe bebouwingscluster.



Impressie van het bebouwingsbeeld in de nieuwe situatie.

Achtergrond / context planvorming

Principeverzoekfase
De ambtelijke dienst van de provincie is betrokken geweest bij de planvorming op dit perceel. Samen met de voormalige gemeente Littenseradiel is een traject ingezet met het doel om een ontwerp te maken waarbij sprake is van een verbetering van de cultuurhistorische- en landschappelijke waarden. In de principeverzoekfase zijn twee voorkeursvarianten onderzocht:

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

De voorkeur van het kwaliteitsteam van de provincie ging uit naar variant 1. De voorkeur van de voormalig gemeente Littenseradiel ging uit naar variant 2, omdat hierdoor het ruimtelijk beeld ontstaat van twee kleinschalige boerenerven in plaats van één grootschalig erf met een aaneengesloten bebouwingsbeeld. Inzet van de voormalig gemeente Littenseradiel 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. Naar aanleiding van een positieve principe-uitspraak van de voormalig gemeente Littenseradiel heeft de eigenaar van het bedrijfsperceel op 11 december 2017 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend dat, conform voorkeursvariant 2, voorziet in de realisatie van twee gebouwen buiten het bestaande bedrijfsperceel.

Vooroverleg omgevingsvergunning provincie
Op 18 december 2018 heeft het college van gedeputeerde staten middels een brief 'vooroverleg omgevingsvergunning' gereageerd op de aanvraag omgevingsvergunning.
Het college van gedeputeerde staten concludeert in deze brief dat meegewerkt kan worden aan het realiseren van maximaal 15 recreatieappartementen in nieuwe bebouwing, voor zover deze nieuwe bebouwing binnen het bestaande

bedrijfsperceel wordt gesitueerd en de nieuwe bebouwing qua schaal en uitstraling beter aansluit op de landschappelijke context van het dorp Leons.

Bestuurlijk overleg
Op 5 juli 2019 heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden, waarbij gedeputeerde Fokkens-Kelder en wethouder de Haan overeen zijn gekomen dat de gemeente een ontheffingsverzoek gaat voorbereiden. Hierbij heeft de initiatiefnemer toegezegd het ontwerp, conform het verzoek van de provincie, een meer dorps-landelijke uitstraling te geven.

Wijzigingen plan na bestuurlijk overleg
Het ontwerp is na het bestuurlijk overleg aangepast, in die zin dat:

- het beeld van schuurvolumes met een lage goot en steile kap is versterkt, door de (deels hoge) gootlijnen van blok 1 en blok 3 optisch te verlagen met een overstek; en
- de gevels een meer ingetogen gevelarchitectuur hebben gekregen. Het aantal gevelopeningen is beperkt. Tevens is de detaillering van de gevels aangepast, waarbij de gevelopeningen op de begane grond deels wegvallen achter de houten gevelbekleding.
- de bouwhoogte van één gebouw (blok 3) is verlaagd. In het originele plan waren alle gebouwen even hoog (11 m). In het nieuwe plan is de bouwhoogte van gebouw 3 verlaagt naar 9 m. Door differentiatie in de bouwhoogte wordt beter aangesloten op de dorps-landelijke context. Ook in het inrichtingsplan van de buitenruimte is de differentiatie door verschillende erfinrichtingen, beplantingen e.d. toe te passen.

Redenen voor ontheffing
Zoals eerder vermeld heeft het verzoek om ontheffing betrekking op:

a) nieuwe recreatieappartementen die niet in de bestaande bebouwing worden ondergebracht; en
b) twee gebouwen die buiten het bestaande bedrijfsperceel worden gesitueerd; en
c) meer volume wordt gebouwd dan de toegestane 'enige aanvullende bebouwing', omdat de nieuwe gebouwen hoger zijn dan de bestaande bedrijfsbebouwing.

Ad. A
Bij strikte toetsing aan de verordening kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling in strijd met de verordening is, omdat de recreatieappartementen niet in de bestaande bebouwing wordt gesitueerd. Omdat in dit geval een kwaliteitsslag is te maken, door de bestaande beeldverstorende bedrijfsbebouwing te saneren, is nieuwbouw in dit specifieke geval ons inziens aanvaardbaar.

Ad. b
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.

Ad c.
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. 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.

Wij zijn erg positief over dit initiatief. Wij vragen u hierbij om mee te werken aan dit initiatief en om af te wijken van de Verordening Romte. Deze brief is ook digitaal verstuurd naar het mailadres provincie@fryslan.frl. Bij deze digitaal verstuurde brief treft u een digitale verbeelding van het plangebied, de bouw- en situatietekeningen, landschapsinrichtingsplan en de ruimtelijke onderbouwing, met inachtneming van artikel 7.2 (weidevogelcompensatie) en artikel 10.1.1, tweede lid (algemene bepalingen afwijking en ontheffing) van de Verordening Romte. Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en hopen spoedig uw reactie te mogen vernemen.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen,

H.E. Bannink,
sectormanager.