Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14058

Gemeente Leeuwarden

Signed By: Buma, Sybrand <sybrand.buma@leeuwarden.nl>
17/09/2021 12:54:21 CEST
ID: a17c7464-151f-4f36-9cf5-d2b60036a76c
Auth: Scribble

Signed By: de Jong de, Eelke <eelke.dejong@leeuwarden.nl>
15/09/2021 13:24:30 CEST
ID: a17c7464-151f-4f36-9cf5-d2b60036a76c
Auth: Scribble

Raadsvoorstel

Verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor de bouw van 15 recreatieappartementen op het adres Leons 11 te Leons.
Zaaknummer: 2021-031187

Aan de gemeenteraad.

Inleiding
Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 15 recreatieappartementen op het adres Leons 11 te Leons. Deze aanvraag omgevingsvergunning is ingediend na een toezegging tot medewerking van de voormalige gemeente Littenseradeel.

Het plan voorziet in de realisatie van drie gebouwen met vijftien recreatieappartementen, ter vervanging van bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel. In totaal wordt 1.065 m2 aan (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing gesloopt. De nieuwe bebouwing heeft een oppervlak van 1.142 m2.

Eén gebouw (blok 3) wordt binnen het bestaande bebouwingscluster achter de stelpboerderij gebouwd. Dit gebouw wordt binnen de contour van de huidige bedrijfsbestemming gesitueerd. De twee andere gebouwen (blok 1 en 2) worden in een nieuw bebouwingscluster gebouwd. Deze twee gebouwen worden op agrarische bestemde gronden gebouwd. Door twee gebouwen in een nieuw bebouwingscluster te plaatsen, ontstaat het ruimtelijk beeld van twee kleinschalige boerenerven in plaats van één grootschalig erf met een aaneengesloten bebouwingsbeeld. Het huidige aaneengesloten bebouwingsbeeld belemmert het zicht vanaf de weg op de kerk. Met het plan wordt de open zichtlijn vanaf de weg op de kerk hersteld, doordat er open ruimte ontstaat tussen het bestaande- en nieuwe bebouwingscluster.

De bestaande te slopen bebouwing heeft een bouwhoogte van circa 6 meter. De nieuwe bebouwing bestaat uit volumes met een lage gootlijn, een steile kap en een bouwhoogte van 9 tot 11 meter. De gevelarchitectuur is terughoudend. Met deze vorm en uitstraling is een ruimtelijk beeld beoogd van traditionele agrarische bebouwing (schuurvolumes en boerderijen).

Op 2 juni 2021 heeft de gemeenteraad besloten een ontwerp vvgb vast te stellen, waarna de ontwerp omgevingsvergunning met ontwerp vvgb en overige stukken ter visie hebben gelegen.

Planologische situatie
Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan ‘Bûtengebiet’, aangezien de bedrijfsbestemming en agrarische bestemming niet voorziet in de bouw van recreatieappartementen.

Dit verzoek is in strijd met de provinciale Verordening Rômte, aangezien de recreatieappartementen niet in de bestaande bebouwing worden gerealiseerd, een deel van de bebouwing op agrarische bestemde gronden wordt gesitueerd en sprake is van aanvullende nieuwbouw (de bestaande bouwhoogte is lager dan de nieuwbouw). Gedeputeerde Staten heeft op 23 maart 2021 besloten ontheffing te verlenen van de provinciale verordening.

Afwijkingsmogelijkheid
Wij kunnen medewerking verlenen aan dit verzoek door af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3°van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In het kader van deze afwijkingsprocedure (buitenplanse grote afwijking) is op grond van artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) ook een vvgb van uw gemeenteraad vereist.

Projectenlijst
Op grond van de Wabo is het college het bevoegd orgaan voor het afgeven van de omgevingsvergunning maar er is ook een vvgb van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad heeft een lijst van projecten vastgesteld waarvoor een vvgb niet is vereist. De aanvraag past niet binnen deze vastgestelde projectenlijst. Het plan is niet in overeenstemming met de bouwregels van het bestemmingsplan en het plangebied is niet gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied.

Ter inzage
De aanvraag met de ontwerp vvgb en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben in het kader van de planologische procedure voor een periode van zes weken ter visie gelegen. Binnen de tervisie-termijn is er één zienswijze door de provincie ingediend. Er zijn geen zienswijzen door omwonenden ingediend.

De zienswijze is in de zienswijzennota samengevat weergegeven en voorzien van onze reactie. De reactie op de zienswijze is afgestemd met de provincie. De zienswijze geeft aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing tekstueel te verduidelijken en de bedrijfsmatige exploitatie van de recreatieappartementen in de omgevingsvergunning juridisch beter te borgen. De zienswijze geeft geen aanleiding om tot een aanpassing van het plan te komen. De zienswijze en zienswijzennota met bijlagen treft u als bijlage aan. Het college is bevoegd de reactienota zienswijzen vast te stellen.

Overwegingen
De ontwikkeling draagt bij aan de recreatieve mogelijkheden in de omgeving en verbetert de ruimtelijke kwaliteit.

Het planvoornemen biedt de mogelijkheid voor toeristen om kleinschalig te overnachten in een landelijk gebied, met daarbij een beleving van de lokale cultuur en natuur uit de directe regio. De locatie leent zich bovendien voor kleinschalig watertoerisme zoals kanotochten. Ook wordt aangesloten op het lokale fietsnetwerk ‘Friese Kerken’, waardoor de authenticiteit en het erfgoed in de directe omgeving door toeristen bezichtigd kan worden. Het planvoornemen is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk beleidskader voor het buitengebied van de voormalige gemeente Littenseradeel (zie hoofdstuk 3.6 van de toelichting van het bestemmingsplan Bûtengebiet). Om het toeristisch potentieel van het buitengebied beter te benutten wordt ruimte geboden aan kleinschalige initiatieven:

- 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.

Voor het begrip ‘kleinschalige verblijfsrecreatie’ wordt aangesloten bij de provinciale begrippen, waarin aangegeven is dat een recreatieterrein van meer dan 15 recreatiewoningen gezien wordt als grootschalig.

Met een ladderonderbouwing voor duurzame verstedelijking is aangetoond dat in de regio voldoende marktpotentieel is voor het toevoegen van 15 recreatieappartementen.

Door de bestaande landschapsontsierende bedrijfsbebouwing te slopen wordt een ruimtelijke kwaliteitsslag gemaakt. De nieuwe bebouwing sluit aan op de dorpslandelijke context van de omgeving. Eén gebouw heeft de vorm, omvang en uitstraling van een kop-rompboerderij. Twee gebouwen hebben de vorm, omvang en uitstraling van ondergeschikte schuurvolumes. 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. 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 nieuwbouw wordt landschappelijk goed ingepast. Er worden nieuwe landschapselementen toegevoegd zoals erfbeplanting, een boomgaard en een watergang. Het parkeren wordt opgelost in de bestaande kuilplaat. Door de verdiepte ligging van de kuilplaat en de groene inpassing zullen de geparkeerde auto’s niet of nauwelijks zichtbaar zijn in het landschap.

De realisatie en exploitatie van 15 recreatieappartementen is geen milieubelastende (luchtkwaliteit, geluid, etc.) activiteit en zal niet onevenredig veel verkeersbewegingen aantrekken. De recreatieappartementen leveren geen belemmeringen op voor agrarische activiteiten in de omgeving. Met een ecologisch onderzoek is aangetoond dat er geen natuurwaarden worden geschaad. Het plangebied maakt onderdeel uit van een potentieel broedbiotoop voor weidevogels (weidevogelkansgebied). Door storting van gelden in het weidevogelfonds zal verstoring van het weidevogelkansgebied financieel worden gecompenseerd door de initiatiefnemer.

Risico’s
Voor de gemeente zijn er geen juridische en/of financiële risico’s verbonden aan de afgifte van de vvgb. De ambtelijke kosten worden vergoed en het risico van planschade ligt bij de initiatiefnemer. De kosten voor het weidevogelfonds zijn voor de initiatiefnemer. Alle kosten en risico’s liggen daarmee bij de initiatiefnemer.

Vervolgacties
Wij stellen u voor om een vvgb conform artikel 6.5, lid 1 Bor af te geven voor de bouw van 15 recreatieappartementen op het adres Leons 11 te Leons.

Na de afgifte van de vvgb zal de omgevingsvergunning worden verleend door het college. De verlening van de omgevingsvergunning zal formeel worden bekendgemaakt.

Leeuwarden, 14 september 2021,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester,

secretaris.

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*