Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14058

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

Gemeente Leeuwarden

11023138

OMGEVINGSVERGUNNING

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEEUWARDEN;

hebben op 11 december 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van:

A.H. Bruinsma
Leons 11
8833 KA Leons

voor de realisatie van 15 recreatieappartementen in 3 logiesgebouwen. De aanvraag gaat over op de locatie Leons 12 te Leons en is geregistreerd onder nummer 11023138. De aanvraag betreft de activiteiten: 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'uitrit aanleggen of veranderen'.

OVERWEGINGEN BOUWEN:
Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Het bouwplan in niet in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Bûtengebiet'. Onder de overwegingen 'handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening' gaan wij hierop in.

Gezien het advies van de commissie Hûs en Hiem, voor welstandsadvisering en monumentenzorg van 11 mei 2021, kenmerk W19LWD223-3 voldoet het bouwplan naar ons oordeel aan redelijke eisen van welstand.

OVERWEGINGEN HANDELEN IN STRIJD MET REGELS VAN RUIMTELIJKE ORDENING;
Ingevolge voornoemd bestemmingsplan rust op de betreffende gronden de bestemming "Bedrijf" en "Agrarisch". De bestemmingsomschrijvingen in respectievelijk artikel 5 en artikel 3 van de planregels laten geen ruimte voor de bouw en een gebruik ten behoeve van verblijfsrecreatie.

Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan en medewerking worden verleend aan het bouwplan.

Naar onze mening kan toepassing worden gegeven aan voornoemde afwijkingsprocedure. Er is naar ons oordeel geen sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voor de overwegingen hiertoe verwijzen wij naar de bijgevoegde 'Ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van 15 recreatieappartementen op het perceel Leons 11 te Leons'. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de omgevingsvergunning.

Voor het plan is een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. De Raad heeft een lijst van projecten vastgesteld waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Het plan past niet binnen deze vastgestelde projectenlijst.

Op 2 juni 2021 heeft de raad van de gemeente Leeuwarden besloten een 'ontwerp' verklaring van geen bedenkingen te verlenen .

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft vanaf 1 juli 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen om eenieder in de gelegenheid te stellen hiertegen een zienswijzen in te dienen.

Er is één zienswijze tegen de ontwerp-omgevingsvergunning ingediend.

In bijgaande 'reactie- en antwoordnota zienswijzen' wordt ingegaan op deze zienswijze. De zienswijze geeft aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing tekstueel te verduidelijken en de bedrijfsmatige exploitatie van de recreatieappartementen in de omgevingsvergunning juridisch te borgen. De zienswijze geeft geen aanleiding om tot een aanpassing van het bouwplan te komen.

Op 4 oktober 2021 heeft de raad van de gemeente Leeuwarden besloten een verklaring van geen bedenkingen af te geven conform artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het planologisch mogelijk van de bouw van 15 recreatieappartementen in 3 logiesgebouwen op het perceel Leons 11 te Leons.

Gelet op vorenstaande overwegingen, is er dan ook, gelet op paragraaf 2.3 Wabo, geen grond om afwijzend op de aanvraag te beslissen.

OVERWEGINGEN UITWEG:
Artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo stelt dat voor zover ingevolge een bepaling in een provinciale of gemeentelijke verordening een vergunning of ontheffing is vereist om een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen, een zodanige bepaling als een verbod geldt om een project voor zover dat geheel of gedeeltelijk uit die activiteiten bestaat, uit te voeren zonder omgevingsvergunning.

Ingevolge artikel 2.12 lid 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Leeuwarden (APV) is het verboden zonder vergunning van het bevoegd gezag
a. een uitweg te maken naar de weg;
b. van de weg gebruik te maken voor het hebben van een uitweg;
c. verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.

de omgevingsvergunning voor het maken of veranderen van een uitweg kan worden geweigerd in het belang van:
- de bruikbaarheid van de weg;
- het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- het behoud van openbare parkeerplaatsen;
- de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;

- de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente;
- indien op eigen erf niet minimaal over een ruimte voor het parkeren van een auto van 2,30 X 5 meter diep kan worden beschikt;
- indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

Advies
Uw aanvraag is getoetst aan de hiervoor genoemde weigeringsgronden. Geen van bovenstaande weigeringsgronden is aanwezig, de aanvraag wordt verleend. Aan deze beslissing liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

De nieuwe uitweg past goed bij de sfeer van het agrarische landschap met slingerende betonnen wegen en agrarische percelen en boerderijen die door dammen worden ontsloten op de weg.

Bij het gebruik van de uitweg zijn beide richtingen uitstekend te overzien, waardoor de verkeerveiligheid niet in het geding komt.

BESLUITEN:

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.
De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:
- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo);
- Strijdig Gebruik gronden/bouwwerken met RO (art. 2.1 lid 1c) ;
- Uitweg (art. 2.2 lid 1e Wabo);

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. Zie hiervoor de opgave bijgevoegde stukken.

VOORWAARDEN:
Bouwen:
1. Ter goedkeuring moeten drie weken voor aanvang van het realiseren van het betreffende onderdeel via het OLO, worden ingediend:
   - Onderbouwing van de beddingsconstante

   er mag niet eerder met het betreffende onderdeel worden begonnen voordat bovenstaande gegevens door de gemeente Leeuwarden goedgekeurd zijn.

2. De landschappelijke inpassing moet conform het landschapsinrichtingsplan en het bijgevoegde beplantingsplan- en schema worden uitgevoerd in het eerst volgende beplantingsseizoen na voltooiing van de bouwwerkzaamheden;

3. De bouwwerkzaamheden moeten, conform de voorwaarden uit de ecologische quickscan, buiten het broedseizoen plaatsvinden. Indien binnen het broedseizoen gewerkt gaat worden moet, voordat met de werkzaamheden begonnen wordt, door een ecologische deskundige op het gebied van vogels, gecontroleerd worden of er op het moment van de start van de werkzaamheden geen broedgevallen aanwezig zijn, die verstoord kunnen worden door de werkzaamheden.

4. Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening:
   De recreatieappartementen mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van verblijfsrecreatie. De recreatieappartementen dienen bedrijfsmatig te worden geëxploiteerd, in die zin dat de recreatieappartementen door een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon zodanig worden beheerd / geëxploiteerd, dat in de recreatieappartementen daadwerkelijk recreatieve verblijfsmogelijkheden worden geboden én dat de recreatieappartementen slechts mogen worden gebruikt voor de verhuur ten behoeve van wisselend gebruik.

5. Uitweg:
   - De gewenste uitweg(en) wordt/worden door of namens de gemeente aangelegd en onderhouden, met dien verstande, dat de daarbij gebruikte en vrijkomende materialen eigendom blijven van de gemeente.

   - De kosten van de aanleg van de uitweg(en) worden in rekening gebracht bij degene, die meldt een uitweg te wensen.

   - De uitvoering van de werkzaamheden van de uitweg zal niet eerder ter hand worden genomen, dan nadat de aanlegkosten zijn voldaan door degene die de melding doet / heeft gedaan.

   - Wanneer 3 maanden na verzending van de nota voor de aanlegkosten het bedrag nog niet is voldaan, wordt niet tot uitvoering van de uitweg overgegaan.

   - Degene, die melding heeft gedaan van een gewenste uitweg, moet zich wat het gebruik van de uitweg betreft, stipt houden aan de aanwijzingen, welke door of namens de directeur Fysiek domein of de Commissaris van Politie worden gegeven.

   - Degene, die melding heeft gedaan van een gewenste uitweg, mag geen werkzaamheden van welke aard dan ook aan de uitweg(en) verrichten of doen verrichten.

   - Indien het gebruik van de uitweg(en) zodanig is of wordt dat naar het oordeel van de directeur (voornoemd) een wijziging van de uitweg(en) noodzakelijk is, wordt deze wijziging voor rekening van degene, die melding heeft gedaan van de uitweg, door of namens de gemeente uitgevoerd.

Aanvullende voorschriften t.b.v. uitwegen ter plaatse van een dam in een sloot:

- Degene, die melding doet van een uitweg over een dam, moet in het bezit zijn van een vergunning van het waterschap.

- Het onderhoud van een uitweg over een dam naar de openbare weg komt voor rekening van degene die melding heeft gedaan.

- Voor het verrichten van ontgravingen moet degene, die melding van een uitweg doet, informatie inwinnen bij het KLIC Friesland, tel.: 0512 - 515858.

- De uitweg moet bestaan uit een klinkerverharding, dikte 80 mm en voorzien van een zandbed, dikte tenminste 400 mm. In overleg met de wegbeheerder mag hiervan worden afgeweken.

- Tijdens de uitvoering mogen bomen en/of boomwortels niet worden beschadigd.

Procedure
De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit 'bouwen' aan artikel 2.1 en 2.10 van de Wabo, voor de activiteit 'strijdig gebruik' aan art. 2.1 en artikel 2.12 Wabo en voor de activiteit 'uitweg' aan artikel 2.2 Wabo jo art 2.12 Algemene Plaatselijke Verordening. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag hieraan voldoet en daarom hebben wij besloten de vergunning te verlenen.

Bouwsom: € 1.931.250,-

Leeuwarden, 12 oktober 2021, verzonden:

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen,

P.N. Stein
Manager Publieke Dienstverlening

Opgave bijgevoegde stukken
De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op [datum verleend] aan A.H. Bruinsma voor het project realisatie van 15 recreatieappartementen in 3 logiesgebouwen op de locatie Leons 12 te Leons.

Niet gewaarmerkt:
- regels op de bouw (naam & telefoon bouwinspecteur)
- kennisgeving van de aanvang van de werkzaamheden
- kennisgeving van de voltooiing van de werkzaamheden
- folder nummering gebouwen

Gewaarmerkt:
- raadsvoorstel zaaknr. 2021-031187
- besluitenlijst besluitvorming (raad) datum 04-10-2021
- ruimtelijke onderbouwing
- reactie en antwoordnota zienswijzen
- aanvraagformulier 2x
- tekeningen Blok 1, wijziging d.d. 21-01-2021
- Tekeningen Blok 2, wijziging d.d. 21-01-2021
- Tekeningen Blok 3, wijziging d.d. 21-01-2021
- Tekeningen Type 1A, wijziging d.d. 21-01-2021
- Tekeningen Type 2A, wijziging d.d. 21-01-2021
- Tekeningen Type 3A, wijziging d.d. 21-01-2021
- Tekeningen Type 4A, wijziging d.d. 21-01-2021
- Principedetails DO-400, wijziging d.d. 21-01-2021
- Principe riolering DO-600, wijziging d.d. 21-01-2021
- Situatie / terrein bestaande toestand DO-800, .d. 30-11-2017
- Quickscan ecologie
- EPG-berekeningen W2N
- Bouwbesluit totaal overzicht oppervlaktes en volumes; Opp totaal
- Historisch bodemonderzoek
- Landschappelijke inpassing
- Kwaliteitsverklaringen kozijnen, ramen en deuren
- Foto 3x materialen

- Huisnummerbesluit met bijbehorende tekeningen

Einde opgave bijgevoegde stukken.

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

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.

Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14058

Gemeente Leeuwarden

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.*

Gemeente Leeuwarden

Besluitenlijst Besluitvorming (raad)

Datum	04-10-2021
Tijd	20:00 - 22:30
Locatie	Raadzaal
Voorzitter	Sybrand Buma
Aanwezigen	Bauke Aalbers, Anneke Adema, Mirka Antolovic, Pim Astro, Jannie Atsma, Ans van den Berg van den, Andries Bergsma, Harry Bevers, Sietze Bouma, Irene van Breemen van-Schneider, Sytse Brouwer, Julie Bruijnincx, Eline de de Koning, Sander Douma, Otto van der Galiën van der, Caroline de Groot de, David Hoekstra, Lutz Jacobi, Gijs Jacobse, Tonko Jansen, Cem Kaya, Johan Magré, Aaltsje Meinderts, Femke Molenaar, Carlijn Niesink, Anne Nugteren, Frederik Roelof Rijpma, Lydia van Santen van, Petra van der Sloot van der, Evert Stellingwerf, Jan-Willem Tuininga, Lyda Veldstra, Marcel Visser, Dirk Visser, Petra Vlutters en Ursula de Voogd de
Afwezigen	Mohammed Benmhammed, Sikko Klaver en Fokelien Meulen van der-Diever

1 Opening en vaststelling agenda

Raadslid Astro stelt voor om agendapunt 8.1 Bestemmingsplan Leeuwarden Arken en woonschepen af te voeren van de agenda omdat er nieuwe informatie is ontvangen. Een meerderheid van de raad ondersteunt dit voorstel.
De aldus gewijzigde agenda wordt vastgesteld.

2 Afscheid wethouder Douwstra

De heer Friso Douwstra neemt afscheid als wethouder omdat hij als gedeputeerde van de provincie Fryslân is geïnstalleerd.
Achtereenvolgens wordt hij toegesproken door de nestor van de raad Gijs Jacobse, de fractievoorzitter van de CDA fractie Sytse Brouwer en burgemeester Buma. Tot slot spreekt Friso Douwstra zelf de raad toe.

3 Benoeming wethouder

Ten gevolge van het vertrek van Friso Douwstra is een benoeming van een nieuwe wethouder aan de orde.De fractievoorzitter van het CDA Sytse Brouwer draagt Abel Reitsma voor als wethouder. Abel Reitsma accepteert de kandidatuur en presenteer zichzelf.

O.g.v. art. 12 RvO is er een commissie Benoembaarheid bestaande uit de raadsleden van der Sloot(voorzitter), Veldstra en Rijpma. De commissie bij monde van de voorzitter meldt dat het onderzoek naar benoembaarheid, zoals vermeld in art. 12 RvO is uitgevoerd. Conclusie is dat de kandidaat wethouder Reitsma benoembaar is. Omdat het een benoeming van een persoon betreft is een geheime stemming aan de orde. De stembriefjes worden ingenomen en geteld. De uitslag wordt gemeld door de voorzitter van de stemcommissie raadslid van der Sloot. Er zijn 36 briefjes ingeleverd, 34 stemmen voor Abel Reitsma, 1 stem blanco, 1 stem ongeldig.
Hierna legt hij de eed in het Nederlands af.

Besluit:
De raad besluit A.P.W. (Abel) Reitsma met ingang van 04 oktober 2021 te benoemen tot wethouder gemeente Leeuwarden.
De tijdsbestedingsnorm vast te stellen op 1.0 fte.

4 Installatie raadslid CDA (opvolger van Abel Reitsma)

Commissie geloofsbrieven heeft het onderzoek uitgevoerd zoals bedoeld in art. 9 RvO. Voorzitter raadslid van der Sloot meldt dat de stukken in orde zijn en mw. Ans van den Berg toegelaten kan worden als raadslid. Hierna legt Ans van den Berg de eed in het Nederlands af.

5 Installatie fractieassistent Lijst058

Commissie geloofsbrieven heeft het onderzoek uitgevoerd zoals bedoeld in art. 11 RvO. Voorzitter raadslid van der Sloot meldt dat de stukken in orde zijn en dhr. Otto van der Galiën toegelaten kan worden als fractieassistent. Hierna legt hij de belofte in het Nederlands af.

6 Vaststellen besluitenlijst 13 september 2021

Besluitenlijst wordt conform vastgesteld.

7 Hamerstukken:

7.1 Vierde verzamelvoorstel begrotingswijzigingen 2021

Besluit:

1. De gemeenteraad besluit het vierde verzamelvoorstel begrotingswijzigingen 2021 vast te stellen.

7.2 Onttrekking aan de openbaarheid gedeelte parkeerstrook en het trottoir Hoofdstraat 51 te Warten

Besluit:

De gemeenteraad besluit het gedeelte van de parkeerstrook en het trottoir kadastraal behorende bij perceel Hoofdstraat 51 te Warten aan de openbaarheid te onttrekken;

7.3 Voordracht benoeming drie bestuursleden Stichting Cultureel Centrum De Harmonie

Besluit:

De gemeenteraad besluit om als als bestuurslid van de stichting Cultureel Centrum De Harmonie te benoemen:
- mevrouw W. Zuidema- Haans uit Leeuwarden,
- mevrouw D. Kasova uit Groningen
- mevrouw M. Vegt uit Groningen

7.4 Verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor de bouw van 15 recreatieappartementen Leons 11 Leons

Besluit:

De gemeenteraad besluit om de verklaring van geen bedenkingen conform artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht voor de bouw van 15 recreatieappartementen op het adres Leons 11 te Leons vast te stellen;

7.5 Verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor de bouw van twee pluimveestallen Harnsterdyk 7 Stiens

Besluit:

De gemeenteraad besluit om de verklaring van geen bedenkingen conform artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht voor de bouw van twee pluimveestallen op het adres Harnsterdyk 7 te Stiens vast te stellen;

stemverklaringen

De fractie PvdD wil geacht worden tegen gestemd te hebben, de fractie is principieel tegen intensieve veehouderij en het daarmee samenhangend risico op zoönosen.

De fractie van GLL wil geacht worden tegen gestemd te hebben, de fractie vindt megastallen onwenselijk mede in het licht van stikstof uitstoot en vleesconsumptie.

8 Bespreekstukken:

8.1 Bestemmingsplan Leeuwarden Arken en woonschepen

Agendapunt is van de agenda afgevoerd

8.2 Bestemmingsplan 'Grou - herstructureren woningbouw Nijdjipstrjitte e.o.' en 'Welstandsrichtlijnen Grou - Herstructureren woningbouw Nijdjipstrjitte eo'

In het gebied rond het Wilhelminapark in Grou is Elkien van plan om in 5 fasen vervangende nieuwbouw van in totaal 75 grondgebonden woningen en 40 appartementen te realiseren. De plannen voor deze herstructurering zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan Grou en passen (deels) niet in de geldende welstandscriteria. Ten behoeve van de herstructurering zijn een nieuw bestemmingsplan en nieuwe welstandsrichtlijnen in procedure gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp welstandsrichtlijnen hebben zes weken ter inzage gelegen en binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

8.2.1 Amendement wordt ingediend door raadslid Jacobse en mede ondertekend door de fracties van Cu, GLL, D66, CDA, PvdA, FN en VVD.

Amendement Bestemmingsplan Nijdjip

Besluit:

De raad besluit met algemene stemmen
1. de reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Grou - herstructureren woningbouw Nijdjipstrjitte e.o.' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Grou - herstructureren woningbouw Nijdjipstrjitte e.o.' met nummer NL.IMRO.0080.12006BP00-VG01 gewijzigd vast te stellen, inhoudende dat het plangebied aangepast wordt conform bijgevoegde verbeelding;
3. de 'Welstandscriteria Grou – Herstructureren woningbouw Nijdjipstrjitte eo' vast te stellen en een dag na bekendmaking in werking te laten treden;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Besluit:

Het geamendeerde besluit wordt met algemene stemmen door de raad vastgesteld.
1. de reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Grou - herstructureren woningbouw Nijdjipstrjitte e.o.' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Grou - herstructureren woningbouw Nijdjipstrjitte e.o.' met nummer NL.IMRO.0080.12006BP00-VG01 gewijzigd vast te stellen, inhoudende dat het plangebied aangepast wordt conform bijgevoegde verbeelding;
3. de 'Welstandscriteria Grou – Herstructureren woningbouw Nijdjipstrjitte eo' vast te stellen en een dag na bekendmaking in werking te laten treden;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

8.3 Motie buiten de orde - keukenapparatuur de Klomp

Motie wordt ingediend door raadslid Bruijnincx en mede ondertekend door alle fracties

Besluit:

De raad besluit met algemene stemmen :
Verzoekt het college;
• Maximaal 8000 euro ter beschikking te stellen aan het netwerkcentrum Oud Oost/de Klomp
voor de aanschaf van (tweedehands) professioneel keukenapparatuur.
• Maximaal 5000 euro te reserveren voor (tweedehands) professionele

keukenapparatuur
voor soortgelijke bewoners initiatieven.
• Dit bedrag te dekken uit het ISI.
• Daar toe de begroting 2021 te wijzigen.

9 Wensen en bedenkingen:

9.1 Noodopvanglocatie vluchtelingen WTC

Alle fracties staan positief tegenover het voornemen om in te stemmen met de Noodopvang locatie.
De burgemeester doet een aantal toezeggingen.

1. Burgemeester zegt toe dat er geen medewerking verleend zal worden bij het tegelijkertijd vestigen van een Noodopvang vluchtelingen en structurele huisvesting van statushouders.
2. Voor wat betreft de periode van opvang meldt de burgemeester dat dit goed in de bestuursovereenkomst wordt geregeld, een half jaar met de mogelijkheid van 2 maal verlenging met 3 maand. Na een jaar stopt de Noodopvang.
3. Burgemeester zegt toe dat hij in gesprek gaat over het aantal vluchtelingen dat opgevangen wordt. Tegelijkertijd zegt hij dat voor het COA 250 te weinig is om de opvang goed te organiseren, 600 is wel het maximum.

10 Sluiting

Voorzitter sluit de vergadering.