

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Leeuwarden
Postbus 21000
8900 JA LEEUWARDEN

Leeuwarden, 2 oktober 2018
Verzonden, **- 2 OKT. 2018**

Ons kenmerk : 01565504
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : I. Oosting / (058) 292 59 25 of i.oosting@fryslan.frl
Uw kenmerk : 2018-Z90741
Bijlage(n) :

Onderwerp : Ontheffing realisatie Nijkleaster It Westerhus 1, Hilaard

Geacht college,

I. Aanvraag

In uw brief van 31 juli 2018, kenmerk 2018-Z90741, 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 de realisatie van een nieuw klooster (Nijkleaster) ter plekke van de monumentale boerderij It Westerhus 1 in Hilaard, conform de in uw brief opgenomen projectbeschrijving.

II. Overwegingen

Op grond van artikel 1.2.1 Verordening Romte 2014 kan een nieuwe stedelijke functie in landelijk gebied, onder voorwaarden, worden toegestaan indien sprake is van hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen. Het initiatief voldoet niet op de volgende punten:

1. Op het erf wordt meer dan gebouwd dan de toegestane 'enige aanvullende bebouwing' (artikel 1.2.1 lid 3 Verordening Romte 2014).
2. Er worden woningen gebouwd buiten het bestaande hoofgebouw (artikel 1.2.1 lid 2 onder a Verordening Romte 2014).

Artikel 10.1.1 Verordening Romte 2014 biedt ruimte om ontheffing te verlenen voor een nieuwe stedelijke functie in het landelijk gebied voor die gevallen waarin de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot het provinciaal belang.

De ontheffing kan worden verleend indien:

- 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.

Het unieke concept Nijkleaster zal in Hilaard een verbinding vormen tussen de kerken en dorpen van Jorwert, Bears, Jellum, Weidum en Hilaard. De (historische) voetpaden, die in het verleden de dorpen met elkaar hebben verbonden, zijn deels weer in gebruik en vormen volgens u een prachtige mogelijkheid om wandelend het historische open kleiweideland-schap met de terpen en waardevolle radiaire verkavelingsstructuur weer te beleven. De opvaart van Westerhus naar het pad tussen Bears en Fûns zal weer in ere worden hersteld.

Het geheel krijgt een maatschappelijke bestemming. U meent dat het initiatief extra werkgelegenheid biedt voor de plaatselijke bevolking en ondernemers en geeft een impuls aan het functioneren van de kerkgenootschappen in de omgeving.

Wij menen dat hier sprake is van een bijzondere omstandigheid die het afgeven van een ontheffing zou kunnen rechtvaardigen. Een agrarisch bouwperceel wordt hergebruikt. De monumentale boerderij wordt gedeeltelijk in ere hersteld, waardoor het onderdeel blijft van het landschap en behouden blijft als hoofdgebouw. Weliswaar wordt er fors bijgebouwd, maar de bijgebouwen blijven binnen het bestaande agrarische bouwperceel. Nijkleaster betreft een uniek concept, waarbij de omliggende kerken en dorpen een verbinding vormen.

U motiveert in voldoende mate dat het initiatief niet leidt tot een onevenredige extra milieubelasting. De ontwikkeling zal zelfvoorzienend zijn qua energie en daarnaast trekt het niet onevenredig veel extra verkeer aan. Ook wordt er een helofytenfilter gebruikt om het vuile water van Nijkleaster te zuiveren, zodat dit water hergebruikt kan worden voor onder andere toiletgebruik. De ontwikkeling leidt tevens niet tot beperkingen voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving.

Het perceel Westerhûs ligt in weidevogelkansgebied. Op gronden aansluitend aan het perceel zijn contracten voor weidevogelbeheer afgesloten. U wilt een klein deel van deze gronden (0,14 Ha) in gebruik nemen als parkeerterrein. Uit berekeningen blijkt dat hierdoor geen sprake is van extra verstoring van openheid en rust van meer dan 0,5 ha. In die zin is weidevogelcompensatie op grond van artikel 7.2.4 onder d van de Verordening Romte niet aan de orde. Er wordt voldaan aan artikel 7.2.2 onder d Verordening Romte. Wel moet de 0,14 ha aan gronden waarvoor een beheerpakket is afgesloten worden gecompenseerd door elders gronden aan te wijzen voor weidevogelbeheer. Met u is afgesproken dat de compensatie plaats zal vinden door een storting in het weidevogelcompensatiefonds.

In verband met een goede landschappelijke inpassing is het initiatief beoordeeld in het kader van Nije Pleats. Het advies van de Nije Pleats heeft geresulteerd in het schetsontwerp (20 oktober 2016). In het schetsontwerp wordt rekening gehouden met de versterking van de karakteristieke kenmerken van het landschap, zoals benoemd in Grutsk op 'e Romte, met name de waterstructuur en het verhogen van de waterstand komt de kwaliteit en de biodiversiteit van het landschap en de weidevogels ten goede. Het parkeerterrein komt buiten het bestaande agrarische bouwblok te liggen en wordt landschappelijk ingepast door middel van een lage haag. Daarnaast een gedeelte van het parkeerterrein verdiept als 'parkeren in het gras'.

Wij nemen goede nota van uw besluit dat het (historische) voetpad naar Fûns in de broedtijd niet wordt gebruikt en de bruggen worden afgesloten. U geeft aan dat de landschappelijke inrichtingseisen door middel van een voorwaardelijke verplichting zullen worden vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan.

Wij concluderen dat u in voldoende mate heeft gemotiveerd dat het plan voldoet aan de in artikel 10.1.1 van de Verordening Romte genoemde voorwaarden voor het verlenen van ontheffing.

Bij de aanvraag om ontheffing is nog geen ruimtelijke onderbouwing of ontwerp omgevingsvergunning toegevoegd. Wij gaan er van uit dat in de ruimtelijke onderbouwing en (ontwerp)omgevingsvergunning voldoende aandacht wordt gegeven aan de omgevingsaspecten. Specifiek wijzen wij u er alvast op dat op grond van de FAMKE archeologisch onderzoek vereist is. Tot slot is er overeengekomen dat er een financiële compensatie zal worden gedaan in het weidevogelcompensatiefonds. De storting hiervan dient voorafgaand aan de terinzagelegging van het de ontwerp omgevingsvergunning voldaan te zijn.

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).

Beslissing

Gedeputeerde Staten van Fryslân

BESLUITEN:

De gevraagde ontheffing op grond van artikel 10.1.1 Verordening Romte 2014 te verlenen voor het realiseren van een nieuw klooster (Nijkleaster) ter plekke van de monumentale boerderij It Westerhus 1 te Hilaard, conform de ingediende aanvraag en projectbeschrijving (uw brief van 31 juli 2018, kenmerk 2018-Z90741) onder de volgende voorwaarden:

1. dat in de ruimtelijke onderbouwing en (ontwerp)omgevingsvergunning er voldoende aandacht wordt gegeven aan de omgevingsaspecten;

2. dat de storting van €9.406,25 voor de weidevogelcompensatie voorafgaand aan de terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning voldaan zal worden;
3. dat borging van de landschappelijke inpassing plaatsvindt conform het ingediende ontwikkelingsplan Nijkleaster Westerhus (uw brief van 13 september 2018, kenmerk 2018-Z90741).

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,

drs. A.A.M. Brok, voorzitter



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