

Van: [redacted] <[redacted]@leeuwarden.nl>

Verzonden: 24-02-2023 16:19

Aan: Team Romte Provincie Fryslan <romte@fryslan.frl>

Onderwerp: Spreekuur romte vooroverleg recreatiewoningen Wergea

Beste lezer,

Bijgevoegd een memo voor het spreekuur romte. Ik heb hierbij alleen de meest relevante bijlagen gevoegd, er zijn er veel meer. Maar dat is best omvangrijk om door te nemen en ik kan dit mondeling ook toelichten, of desgewenst later nog aanleveren.

Vriendelijke groet,



[redacted] | Juridisch Adviseur
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Plannen en Vergunningen

E [redacted]@leeuwarden.nl

T (058) 233 [redacted] / 06 [redacted]



1.

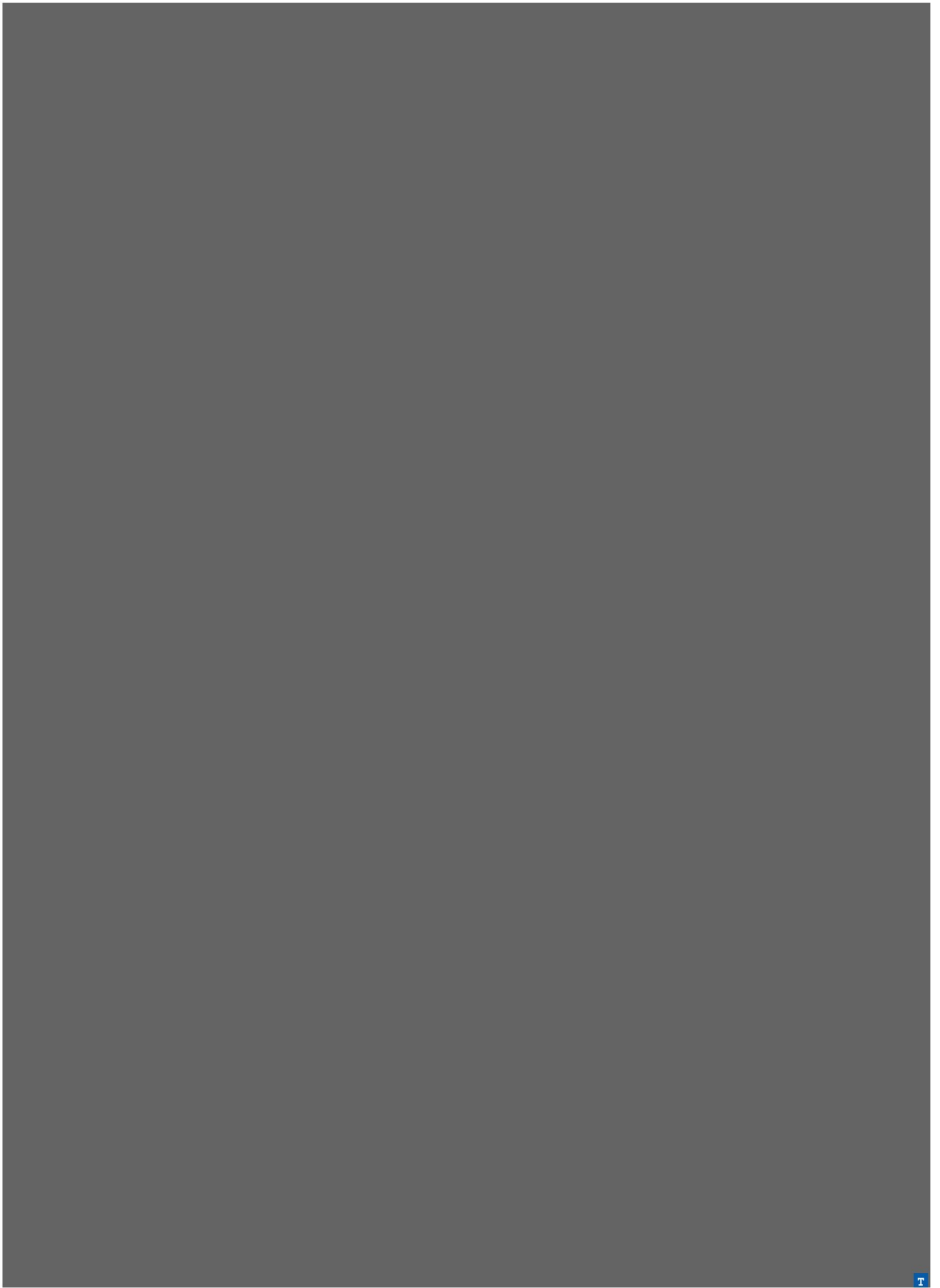
Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](https://twitter.com/leeuwarden) | [Facebook](https://www.facebook.com/leeuwarden)

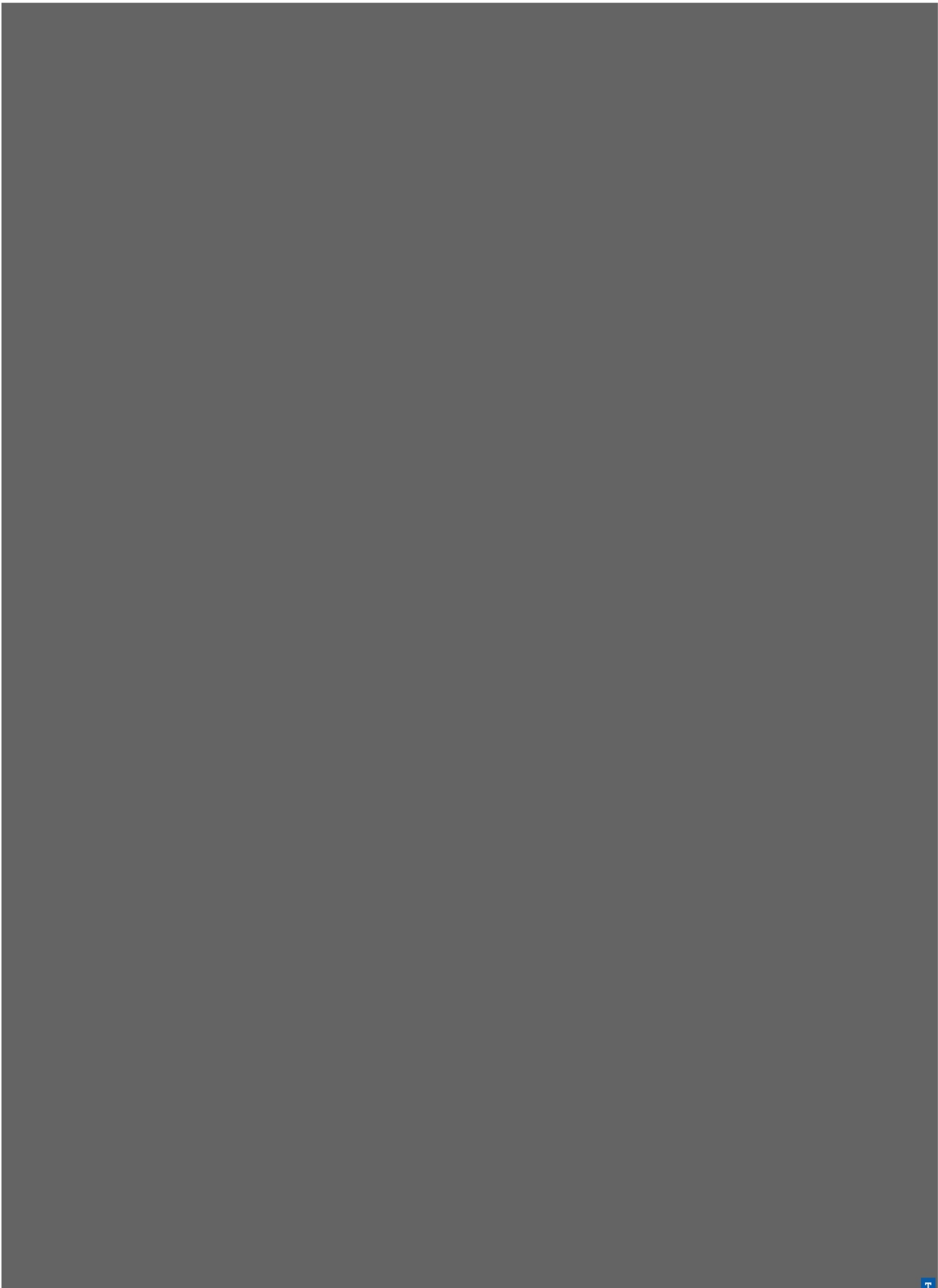


GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Aanwezig: di en do 8:30-16:00, woe 8:00-12:00 & vr 13:00-17:00



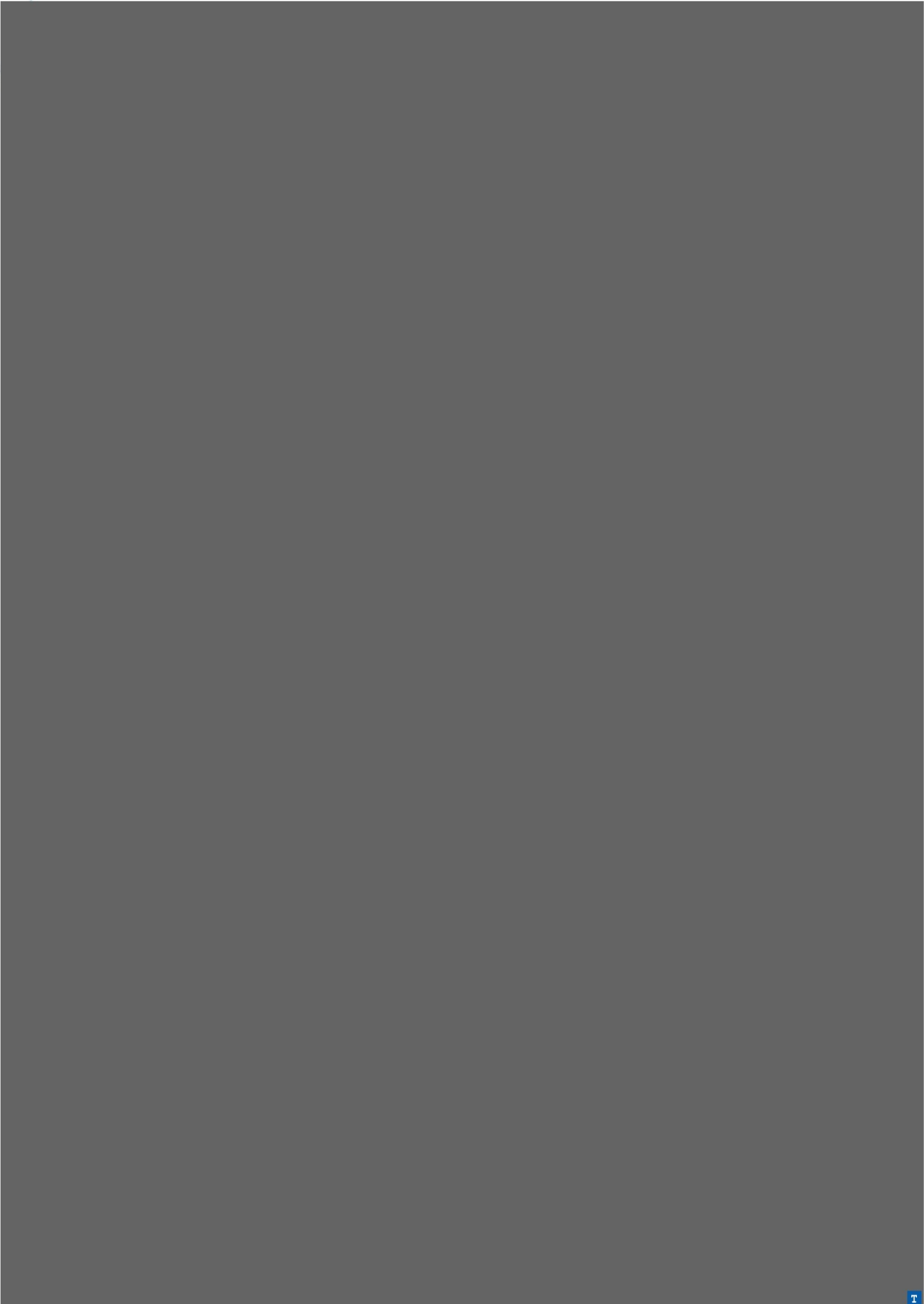












MEMO

Aan: Spreekuur romte

Van: [REDACTED]

Datum: 24 februari 2023

Onderwerp: Realiseren van recreatiewoningen, Wergea, sectie D, perceel 401, 403 en 408

Registratienummer: 11055128

Verzoek

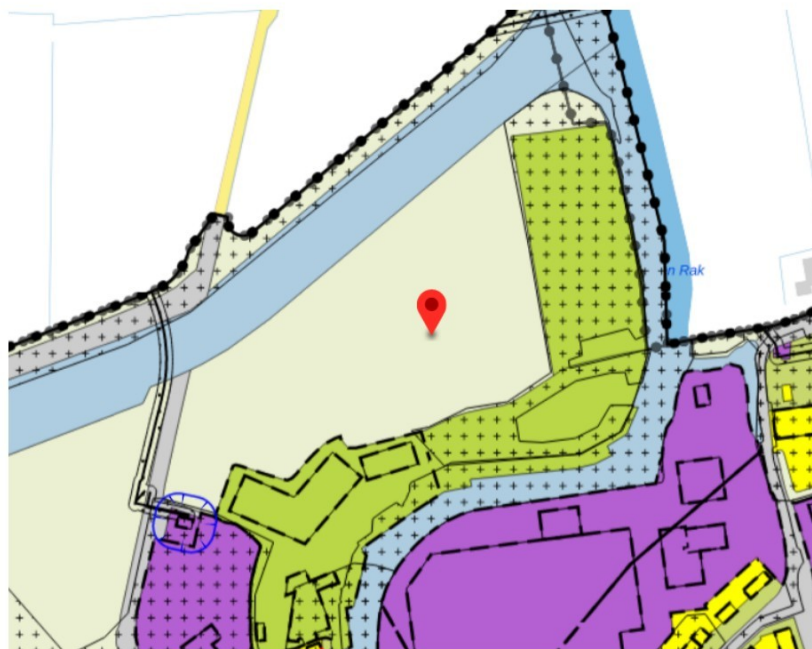
Enige tijd geleden is er door Van Leeuwen recreatie namens initiatiefnemer [REDACTED] (woonachtig te Wergea) een principeverzoek ingediend voor het realiseren van recreatiewoningen op de percelen D 401, D 403 en D 408 te Wergea.

Het gaat om het realiseren van 49 recreatiewoningen op een perceel van ca. 3 hectare. Deze sluiten aan op de reeds bestaande recreatiechalets. Hierbij zullen ook gronden worden afgegraven. Het project wordt samen met Landal Greenparcs uitgewerkt.

De bedoeling van de initiatiefnemer was aan de hand van deze eerste opzet het gesprek aan te gaan om de mogelijkheden voor een recreatieve functie op deze locatie te verkennen.

Bestemmingsplan

Het perceel heeft in bestemmingsplan 'Wergea' de bestemming 'Agrarisch'.



Figuur 1 Uitsnede bestemmingsplan

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat een recreatieve functie binnen de bestemming 'Agrarisch' niet is toegestaan. De omliggende percelen (in de donkere groene kleur) hebben een recreatiebestemming.

Het plan is tevens getoetst aan de provinciale verordening Romte. Op basis hiervan kan in of aansluitend aan een recreatiekern (waar Wergea onder valt), een nieuw complex van recreatiewoningen worden toegestaan tot een maximum van 50. Het plan is dus passend binnen de provinciale verordening. Het afgraven van gronden zal vanwege het vaarwater met de provincie afgestemd moeten worden. Mogelijk is er ook een ontgrondingsvergunning nodig.

Procedure

Er kan medewerking worden verleend aan dit plan met een uitgebreide procedure.

Voorgeschiedenis

Wij hebben in eerste instantie negatief gereageerd op dit verzoek, vanwege de omvang van het project. Hierop hebben wij echter een reactie ontvangen van van Leeuwen recreatie, waaruit blijkt dat deze percelen nogal een voorgeschiedenis kent, die pas na onze reactie op het plan door de initiatiefnemer kenbaar is gemaakt.

Een korte samenvatting: vanaf 1998 speelden de plannen voor onder andere de staande mastroute. Daarnaast was er sprake van een huizentekort. De heer van der Wal heeft daarom in 2007 grond verkocht, en zijn boerderij elders in het dorp herbouwd, zodat de staande mast route kon worden gerealiseerd en ter plaatse van de oude boerderij woningbouw kon worden gerealiseerd. De kavels waar het nu om gaat heeft hij toen middels verruiling in zijn bezit gekregen.

In gemeentelijke visies is destijds vastgelegd dat er 50 recreatiewoningen mochten komen. In de koopovereenkomst met de provincie is tevens vastgelegd dat de provincie zich in zou spannen om een recreatieve bestemming mogelijk te maken.

In 2009 ligt er een door de gemeente (destijds Boarnsterhim) goedgekeurd plan. In 2012 gaat er vanwege de crisis en een faillissement van de ontwikkelaar een streep door de plannen. In 2015 reageert [REDACTED] op het ontwerpbestemmingsplan 'Wergea', met de vraag of een recreatieve bestemming hierin kan worden meegenomen. In 2018 wordt het bestemmingsplan vastgesteld. Op de inspraakreactie wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een concreet plan.

Hierop is van Leeuwen recreatie in 2021 benaderd om dit plan alsnog op te pakken en verder uit te werken.

De vraag

Gezien de toezeggingen die zijn gedaan, en de voorwaarden waaronder de gronden in bezit van [REDACTED] zijn gekomen, vind ik dat wij hier als gemeente nogmaals kritisch naar moeten kijken. De initiatiefnemer geeft aan dat dit geen in beton gegoten plan is, maar dat dit een aanzet is voor een gesprek over wat er mogelijk is.

Nu vernam ik dat ondertussen in jullie beleid echter ook een maximum aantal recreatiewoningen is opgenomen, waarmee een plan als dit een flinke hap is in het aantal dat in de regio nog kan worden toegevoegd.

Hoe kijken jullie hier tegenaan, ook in acht nemende dat het plan in principe wel binnen de verordening past, en de toezeggingen die in het (verre) verleden zijn gedaan? Ik ga hier graag even over in gesprek.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

T

Valt buiten reikwijdte van het verzoek