

**Van:** [redacted] <[redacted]@fryslan.frl>

**Verzonden:** 07-03-2023 16:49

**Aan:** [redacted] <[redacted]@leeuwarden.nl>

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

**Onderwerp:** verslag spreekuur recreatie Wergea

---

Dag [redacted],

Bijgaand het verslag.

Gr.

[redacted]

Gespreksverslag digitaal spreekuur Romte

Datum spreekuur	28 februari 2023
Tijdstip	15.45 uur
Behandelaar	Omgevingszaken
Gemeente	Leeuwarden
Contactpersoon	 J

Naam plan	recreatiewoningen Wergea
-----------	--------------------------

Vraag



Betreft 49 recreatiewoningen in Wergea



impressie types



te benutten kavel

De vraag

Gezien de toezeggingen die zijn gedaan, en de voorwaarden waaronder de gronden in bezit van [REDACTED] [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.

### Besproken/antwoord

#### Weidevogelkansgebied

- nabij weidevogelkansgebied: verstoring is 1,89 ha (ontwikkeling gehele perceel)
- ontwikkeling alleen op deel rechtsonder (rood gearceerd): geen verstoring



#### 7.2.2 (VR)

Een ruimtelijk plan voor landelijk gebied dat betrekking heeft op gronden die gelegen zijn in of grenzen aan gebieden die op de kaart Weidevogelbieden zijn aangewezen als weidevogelkansgebieden of weidevogelparels, voorziet in een regeling waarmee voldoende openheid en rust van die gebieden wordt gehandhaafd, met dien verstande dat de agrarische

productiefunctie inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande agrarische bedrijven zijn toegestaan.

#### **7.2.4 (VR)**

Van artikel 7.2.1 en artikel 7.2.2 kan worden afgeweken voor een noodzakelijke ruimtelijke ingreep van openbaar belang, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. de natuurwaarden worden afgewogen ten opzichte van de ruimtelijke ingreep;
2. schade aan natuurwaarden door mitigerende maatregelen wordt zoveel beperkt als fysiek-ruimtelijk en wat betreft uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling redelijkerwijs mogelijk is;
3. indien sprake is van een natuurgebied als bedoeld in artikel 7.2.1, wordt resterende schade aan natuurwaarden zoveel gecompenseerd als fysiekruimtelijk en wat betreft uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling redelijkerwijs mogelijk is;
4. indien sprake is van het verloren gaan van gebied groter dan 0,5 ha dat vanwege rust en openheid voor weidevogels geschikt is als bedoeld in artikel 7.2.2, wordt dit financieel gecompenseerd door storting van een bedrag in een weidevogelfonds, volgens door Gedeputeerde Staten vast te stellen regels. De plantoelichting dient te verantwoorden op welke wijze financiële compensatie is geborgd.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling (gehele perceel) zal extra verstoring optreden (1,89 ha). In dat geval moet worden voldaan aan artikel 7.2.4. Allereerst moet het openbaar belang van de ingreep worden aangetoond. Het betreft hier echter een nieuwe recreatieve voorziening. De dienst ziet de ontwikkeling van een nieuw recreatieterrein niet als noodzakelijke ruimtelijke ingreep van openbaar belang.

Voor de ontwikkeling kan op grond van de VR dus niet gebruik worden gemaakt van het gehele perceel. Recreatiewoningen zijn wel mogelijk op de rood gearceerde gronden (verstoring 0,0 ha). Een ontwikkeling op een beperkt deel komt ook tegemoet aan het advies van het Ruimtelijk Kwaliteitsteam om de strook langs het water vrij te houden van bebouwing. Zie hieronder voor een eerst korte reactie van het kwaliteitsteam.

#### **Ruimtelijke kwaliteit**

Het schetsje is een begin, maar toont meer een ontwikkelaarsmodel dan een ruimtelijk ontwerp. Als hier iets wordt ontwikkeld dan zal een goede analyse van het plangebied + omgeving helpen om te komen tot een verantwoord ontwerp. Pas dan kan je ook bepalen op welk aantal je uitkomt. En dat zal zeer waarschijnlijk lager zijn dan wat men nu voorstelt.

Op voorhand geef ik het volgende mee voor een goede ruimtelijke inpassing:

1. Op deze rand zal, ook gelet op de overgang naar water en landelijk gebied, m.i. geen ruimte weggegeven moeten worden voor recreatiekavels. Hou die zone groen met eventueel een wandelpad (i.r.t. voorliggend schetsje zou dat in ieder geval 12 kavels minder inhouden).
2. Het vasthouden aan een groene rand is ook om de volgende reden van belang: Wergea heeft al veel woningbouw tot op de rand van water/landschap gekregen. Vanuit een duidelijke ontwerpvisie. Desalniettemin is merkbaar dat groene randen zo langzamerhand zeldzaam worden voor het dorp.
3. Hoe verhoudt deze ontwikkeling zich tot de andere recreatieve zones die aan deze kant van het dorp zijn? Gaat het daar verbindingen mee aan? Biedt dat kansen?

Dit advies betreft een ambtelijk advies, waarbij de ontwikkeling naast de Verordening Romte is gelegd.

--

<b>Afspraak</b>	<<afspraken/vervolg>>
-----------------	-----------------------

<b>Vervolg</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Terug in spreekuur <input checked="" type="checkbox"/> Bestemmingsplan of omgevingsvergunning aanbieden voor vooroverleg <input type="checkbox"/> Bestemmingsplan of omgevingsvergunning aanbieden voor ontwerp <input type="checkbox"/> Nije Pleats methodiek <input type="checkbox"/> Omgevingstafel <input type="checkbox"/> anders, nl.
----------------	--

## 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