

Gespreksverslag digitaal spreekuur Romte

Datum spreekuur	19 maart 2024
Tijdstip	15:15
Behandelaar	Omgevingszaken Romte

Gemeente	Leeuwarden
Contactpersoon	 J

Naam plan	PF-2023/271850: Burd 13 Grou
Voorgeschiedenis Op 11-7-2023 is door de gemeente een principe-verzoek ingediend met betrekking tot het initiatief om op het perceel Burd 13 Grou 14 recreatie-appartementen te realiseren in vervangende nieuwbouw. De VRF stond alleen het realiseren van recreatie-appartementen in bestaande bebouwing toe. De gemeente vroeg daarom in het verzoek om medewerking vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening Romte. De afdoening van het principe-verzoek is vorig jaar aangehouden omdat niet zeker was of Provinciale Staten de verruimingen in de regels voor kleinschalige recreatie wilden handhaven. Inmiddels is de Omgevingsverordening (OVO) in werking getreden. Er zijn geen wijzigingen meer aangebracht in de regels voor kleinschalig recreatie. Dit betekent concreet dat vervangende nieuwbouw nu is toegestaan in 2.14 van de Omgevingsverordening. Initiatief Het idee is om de bestaande bebouwing op het perceel te vervangen door 14 recreatie-appartementen en een beheerderswoning. De bebouwing wordt gebouwd op de oude footprint. De recreatie-appartementen worden gebouwd op de footprint van de gebouwen 1 t/m 4 (zie luchtfoto hieronder). 	

Besproken/antwoord

Vooroverleg 12 maart 2024

Initiatiefnemer heeft al voor 1 januari 2024 een bouwaanvraag gedaan. In een vooroverleg met de gemeente op 12 maart 2024 is het volgende geconcludeerd:

1. De ontwikkeling past niet binnen de regels van de VRF (artikel 5.5.1, eerste lid onder d). Immers de VRF biedt alleen ruimte voor het realiseren van recreatie-appartementen in bestaande bebouwing. Het is hier de bedoeling om de appartementen in vervangende nieuwbouw te realiseren.

2. Het aanvragen van ontheffing van de VRF is niet mogelijk. In artikel 10.1.1 VRF is geen ontheffingsgrond opgenomen van de regels in 5.5.1 VRF.
3. Om gebruik te kunnen maken van de nieuwe regels onder de OVO zal de oude aanvraag ingetrokken moeten worden en zal een nieuwe bouwaanvraag ingediend moeten worden.

Toets aan regels recreatie Omgevingsverordening (OVO)

1. Artikel 2.14 Kleinschalige recreatie

Kleinschalige recreatie is geregeld in 2.14 OVO. Op grond van artikel 2.14, eerste lid onder b zijn recreatiewoningen ter vervanging van bestaande bebouwing op het bouwperceel toegestaan. Het moet volgens de begripsbepaling voor kleinschalige recreatieve voorziening wel gaan om een ondergeschikte nevenfunctie bij een hoofdfunctie op het bouwperceel.

Wat opvalt bij voorliggend initiatief is dat nagenoeg alle bebouwing op het perceel vervangen wordt en wordt voorzien van recreatie-appartementen. De vraag is of de ontwikkeling hiermee nog als kleinschalige recreatieve voorziening kan worden aangemerkt. De dienst meent dat hier feitelijk sprake is van een regulier recreatieterrein met een beheerderswoning in plaats van een boerderijwoning of een bedrijf met als nevenfunctie de verhuur van recreatie-appartementen.

Conclusie:

In de huidige opzet is geen sprake van een kleinschalige recreatieve functie bij de hoofdfunctie wonen (of bedrijf). Om gebruik te kunnen maken van 2.14 OVO zal een andere opzet gekozen moeten worden (bv. wonen in de bestaande woonboerderij, één gebouw met recreatie-appartementen in vervangende nieuwbouw).

2. Artikel 2.16 nieuwe reguliere recreatie

Op grond van artikel 2.16 kan een nieuwe recreatieve voorziening worden toegestaan, mits

- a. een onderzoek heeft plaatsgevonden, waaruit blijkt dat de voorziening positief kan bijdragen aan een Gastvrij Fryslân door het bevorderen van een prettige en gezonde woon- en leefomgeving, het behoud en ontwikkeling van natuur en cultuurerfgoed, of het creëren van toekomstbestendige banen.
- b. de ontwikkeling een bijdrage levert aan andere opgaven en ambities, zoals herstel biodiversiteit, energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, werkgelegenheid of landschapsversterking.
- c. de bedrijfsmatige exploitatie moet verzekerd zijn.

Het behoeft onderzoek moet onafhankelijk zijn en wordt bij voorkeur uitgevoerd door de gemeente. De gemeente moet vervolgens een afweging maken of ze mee willen gaan in het initiatief en dit afstemmen met de provincie. Vervolgens moet er een omgevingstafeltraject gevolgd worden om verder invulling te geven aan het project.

Conclusie

De gemeente beschikt op dit moment niet over beleid m.b.t. recreatie. Advies aan de gemeente is om eerst beleidsmatig keuzes (in afstemming met de provincie) te maken voordat wordt besloten om het traject van 2.16 te volgen voor het initiatief.

3. Artikel 2.24 Wonen bij hergebruik bouwperceel in het landelijk gebied

In artikel 2.24, eerste lid onder b OVO staat dat bij hergebruik wonen alleen is toegestaan in de bestaande bedrijfswoning, inclusief aangebouwde bijgebouwen en in aanwezige karakteristieke bebouwing. Er mag hier dus geen sprake zijn van vervangende nieuwbouw.

Conclusie:

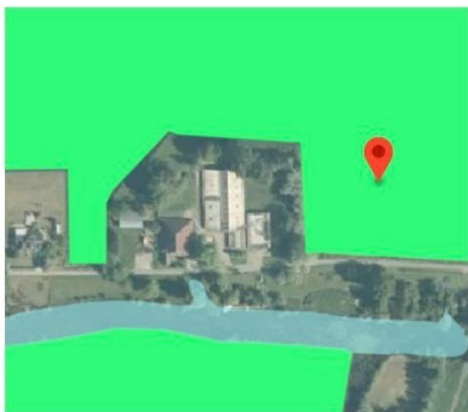
Uit het initiatief blijkt niet duidelijk dat de woonboerderij gehandhaafd blijft en dat op deze plek bewoning zal plaatsvinden. Bij de verdere planvorming moet hier rekening mee gehouden worden. Als wordt gekozen voor een andere opzet en het plan kleiner wordt gemaakt dan kan in de bestaande woonboerderij ook gedacht worden aan de realisatie van meerdere woningen in plaats van het realiseren van recreatie-appartementen.

4. Artikel 2.43 ontwikkeling nabij Natuurnetwerk Nederland

De locatie sluit aan op gronden die deel uitmaken van de NNN. NNN kent externe werking. Dit betekent dat gedegen onderzoek moet plaatsvinden naar de effecten van de ontwikkeling voor de NNN. Als er nadelige effecten (kunnen) zijn dan kan alleen meegewerkt worden als er geen reële alternatieven zijn voor de ontwikkeling. Ook moet de schade worden gecompenseerd.

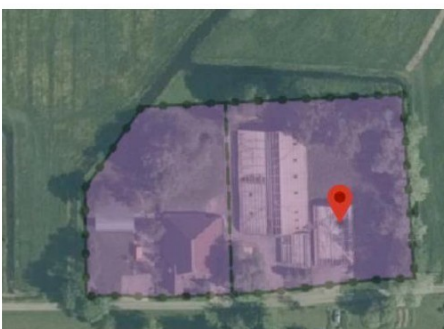
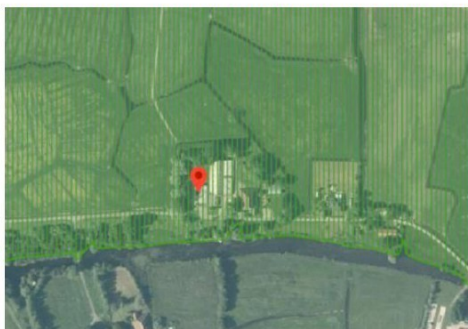
Conclusie:

Voordat een uitspraak kan worden gedaan over de haalbaarheid van het initiatief moet een ecologisch onderzoek worden gedaan. De resultaten van het onderzoek moeten worden afgestemd met de provinciale dienst.



5. Artikel 2.51 ontwikkeling in Weidevogelkansgebied

De locatie ligt in weidevogelkansgebied. Dit is geen probleem zolang de ontwikkelingen zich afspelen binnen het bestemmingsvlak (zie paars hieronder). Dit is een reeds verstoord gebied.



Conclusie:

Advies is om alleen het bestaande bedrijfsperceel te gebruiken in de plannen.

6. Artikel 2.1 t/m 2.5 Principes

Omdat de nieuwe aanvraag moet voldoen aan de OVO zijn ook de principes van toepassing. In de plannen zal hier de nodige aandacht voor moeten zijn. Als het spoor van 2.16 OVO wordt gevolgd dan zal de provincie aansluiten bij de omgevingstafel en de principes inbrengen.

Afspraak

De gemeente zoekt contact met initiatiefnemers. De gemeente gaat vervolgens intern in beraad over de opties die er zijn. Vervolgens kan opnieuw een spreekuur ingepland worden om het te doorlopen traject verder te bespreken.

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