

# Ruimtelijke onderbouwing voor het planologisch mogelijk maken van vier recreatiearken, twee recreatiewoningen en twee inpandige recreatieappartementen op het perceel Burd 20 te Grou

---

## INLEIDING

Op 22 november 2022 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning strijdig gebruik (activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening) ontvangen dat de bouw van vier recreatiearken, twee recreatiewoningen en twee inpandige recreatieappartementen in de boerderij op het perceel Burd 20 te Grou mogelijk moet gaan maken. Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' aangezien het vm. boerenerf een bestemming 'Niet agrarische bedrijven' heeft. De opvaart/haven heeft een bestemming 'Natuur'. Deze bestemmingen voorzien niet in verblijfsrecreatie.

## BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

De Burd 20 is een vm. boerenerf met een koprompboerderij als hoofdgebouw. Op het achtererf staan twee kleine bijgebouwen. [redacted] exploiteerde op deze locatie een timmerwerkplaats. Door de herinrichting van het eiland De Burd waren delen van de gronden van [redacted] nodig voor het realiseren van een nieuw meer. Hiervoor is inmiddels 25 hectare landbouwgrond afgegraven. Op het perceel van [redacted] is een opvaart/haven uitgegraven die in verbinding staat met dit nieuwe meer. [redacted] is daarmee in de gelegenheid gesteld om watersport gerelateerde recreatieve voorzieningen te realiseren op hun perceel. Het plan van de familie Hania voorziet in de realisatie van:

- 4 arken voor recreatief verblijf in de opvaart/haven; en
- 2 recreatiewoningen op de polderdijk langs de opvaart/haven; en
- 2 inpandige recreatieappartementen in de schuur van de koprompboerderij.

De twee bestaande bijgebouwen worden gesloopt.

De recreatiewoningen bestaan uit één bouwlaag met kap. De recreatiewoningen hebben een goothoogte van 2,3 meter en een nokhoogte van 4,8 meter. De recreatiewoningen hebben een oppervlak van 90 m<sup>2</sup> (excl. 1 m en 2 m overstek) en een buitenruimte in de vorm van een vlonder/terras van [m2].

De recreatiearken bestaan uit één bouwlaag met plat dak. De bouwhoogte bedraagt 3 meter. De recreatiearken hebben een oppervlak van 79,5 m<sup>2</sup> (excl. 1 m en 2 m overstek) en een buitenruimte in de vorm van een vlonder/terras van [m2].

De inpandige recreatieappartementen hebben een oppervlak van [m2].



Luchtfoto uit 2015 met blauw opgelicht het perceel Burd 20.



Luchtfoto uit 2022 met blauw opgelicht het perceel Burd 20. Deze luchtfoto maakt inzichtelijk dat er 25 hectare landbouwgrond is afgegraven met als gevolg dat er een nieuw meer en eiland is ontstaan. Op het perceel Burd 20 is een opvaart/haven afgegraven die in verbinding staat met dit meer.

De aanvraag omgevingsvergunning strijdig gebruik (activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening) maakt de bouw van deze acht recreatieve verblijven slechts planologisch mogelijk. Na het verlenen van deze omgevingsvergunning kunnen er bouwaanvragen ingediend worden.

Om het plan mogelijk te maken heeft [redacted] samen met [redacted] in 2017 een Nije Pleats advies procedure doorlopen.



Om de ruimtelijke inpasbaarheid van de plannen van [J] en [T] aan te tonen is een Nije Pleats advies opgesteld. Het advies van de Nije Pleats is samenwerking met de gemeente, de provincie en Hûs en Hiem (welstand) opgesteld. Het ingediende plan wijkt op een aantal onderdelen af van het Nije Pleats advies. De aanvraag omgevingsvergunning voorziet niet langer in de realisatie van een jachthaven met aanlegplaatsen voor passanten. In de boerderij zijn inmiddels twee in plaats van drie recreatieappartementen voorzien. Het parkeren wordt niet langer op het achtererfgebied opgelost maar in een open ruimte binnen de bestaande erfbeplanting. Hiermee wordt voorkomen dat de recreanten in de recreatieappartementen vanuit de boerderij uitkijken op een parkeerplaats. En tot slot worden de recreatiearken haaks i.p.v. dwars op de oever gesitueerd. Ook deze aanpassing komt het uitzicht van de recreanten ten goede.



Landschapsinrichtingsplan van de Burd 20 (links) en [T] zoals voorzien in het Nije Pleats advies van 2017



*Het landschapinrichtingsplan behorende bij de gevraagde omgevingsvergunning voor de Burd 20.*

Deze aanpassingen zijn intern- en extern afgestemd en akkoord bevonden door de gemeentelijke stedenbouwkundige, het Team Ruimtelijke Kwaliteit van de provincie en Hûs en Hiem.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het project zoals hiervoor beschreven op deze locatie aanvaardbaar is.

## **BESCHRIJVING VAN DE GELDENDE PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE**

Aangezien het bestemmingsplan geen afwijkmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid kent en geen medewerking kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo. artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, kan alleen medewerking aan de aanvraag omgevingsvergunning worden verleend door middel van een planologische procedure; de zgn. 'buitenplanse grote afwijking' waar een ruimtelijke onderbouwing onderdeel van uit maakt.

Voor dit plan is wel een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. Op 14 december 2015 heeft de raad een lijst van projecten vastgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het plan past (niet) binnen deze vastgestelde projectenlijst, omdat het plangebied onderdeel uitmaakt van het buitengebied.

In het kader van deze procedure wordt de ontwerp-vergunning met bijlagen voor een periode van zes weken ter visie gelegd.

## TOETSING AAN DE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

### *Rijksbeleid*

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Hierin is de visie van het Rijk op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een selectieve inzet op 13 nationale belangen. Hierbuiten hebben decentrale overheden beleidsvrijheid, omdat zij beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn. Voor deze planontwikkeling is alleen nationaal belang 13 over zorgvuldig ruimtegebruik en het toepassen van de ladder voor duurzame ontwikkeling van belang. Rijksbeleid is, afgezien van het navolgende, dan ook niet van toepassing.

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)**

De Wro biedt de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerstverantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van ruimtelijke plannen. In het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro, 07-12-2011), ook wel bekend onder de naam AMvB Ruimte, zijn de nationale belangen uit de SVIR voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd. Uit het Barro blijken voor het plangebied en het planvoornemen de volgende aspecten van nationaal belang.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 van de SVIR van het Rijk vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro, dat weer verwijst naar het Bro.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro schrijft voor dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, wanneer het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Op dit belang wordt verder ingegaan in de Ladderonderbouwing voor duurzame verstedelijking op [\[bladzijde\]](#).

### **Provinciaal beleid / Verordening Romte 2014**

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslan vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

#### **Omgevingsvisie Fryslân - De romte diele**

De Omgevingsvisie Fryslân (vastgesteld op 23-9-2022) geeft de visie van Provinciale Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. De provincie zet o.a. in op slimme groei van de gastvrijheidseconomie. Slimme groei betekent inzetten op (cultuur)toeristen die geïnteresseerd zijn in de kwaliteit en identiteit van onze provincie, meer jaarrond bezoek in plaats van pieken, en meer bezoek in heel Fryslân. Het vergroenen en circulair maken van de economie is hierbij een belangrijk uitgangspunt. De verwachting is dat het binnenlands toerisme toeneemt en dat het aantal buitenlandse toeristen dat jaarlijks naar Nederland komt in 2030 minimaal is verdubbeld. Het Rijk zet in op spreiding van toeristen naar regio's zoals Fryslân. LF2018 heeft laten zien dat veel midden- en kleinbedrijven kunnen profiteren van de unieke identiteit van

Fryslân. Door slimme groei kan toerisme in 2030 in Fryslân een bijdrage leveren aan het bevorderen van de leefbaarheid, natuur- en cultuurerfgoed en werkgelegenheid.

Maar ook aan ontwikkeling van toeristische bestemmingen in ruimtelijke en vooral in functionele clusters, waarbinnen recreatieve functies en voorzieningen complementair aan elkaar zijn: niet meer van hetzelfde, maar aanvullingen die het aanbod completeren en met elkaar verbinden. Onder meer door hergebruik van karakteristieke bebouwing.

Nieuwe ontwikkelingen worden bij voorkeur ingezet voor behoud van vitaliteit van (voorzieningen in) dorpen en steden, passend bij de Friese identiteit en de doelgroep cultuurtoerisme. De inpassing ervan in de omgeving gebeurt op basis van maatwerk, met toepassing van de principes. Aandachtspunten hierbij zijn: (markt)potenties, aansluiten bij bestaande recreatieve voorzieningen en accommodaties (concentratievoordelen), draagvlak in de omgeving, versterking van cultuur- en natuurerfgoed en van leefbaarheid in dorpen en steden.

Het plan is in overeenstemming met de omgevingsvisie, in die zin dat het plan een unieke aanvulling is aan het verblijfsrecreatieaanbod op de Burd in Grou. Het is unieke aanvulling, in die zin dat het gaat om een kleinschalige ontwikkeling die verblijfsrecreatie op het water in de vorm van recreatiearken mogelijk maakt. Ook voorziet het plan in het hergebruik van bestaande karakteristieke bebouwing. Het verblijfsrecreatieaanbod in de omgeving wordt daarmee verbreed voor een doelgroep die rust en bezinning in een waterrijke en cultuurhistorische omgeving wil beleven. Initiatief betreft een vitaal kleinschalig initiatief, wat aansluit bij de authenticiteit en de omgevingskwaliteiten van het eiland De Burd. Daarnaast biedt de ligging in de regio de mogelijkheid tot het beoefenen van watersport of het bezoeken van het natuurpark de Alde Feanen.

#### **Verordening Romte 2014 (geconsolideerde versie 2018)**

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. Op 1 juli februari 2022 is de wijzigingsverordening Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. Deze wijzigingsverordening is een hernieuwde vaststelling van de verordening uit 2014. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Op grond van artikel 1.2.1, tweede lid onder b jo. 5.5.1, eerste lid onder c van de Verordening Romte (hierna VR) mogen maximaal 15 recreatiewoningen in bestaande bebouwing op het erf van een woning of (agrarisch) bedrijf worden gerealiseerd. De realisatie van twee inpandige recreatieappartementen voldoet daarmee aan de VR. De realisatie van twee recreatiewoningen aan de haven en vier recreatiearken in de haven voldoen niet aan het bepaalde in bovengenoemde artikelen, omdat deze verblijven niet binnen de bestaande bebouwing op het erf worden gesitueerd.

Op grond van artikel 5.1.2. van de VR kan een nieuw complex van recreatiewoningen worden toegestaan in, aansluitend aan of nabij een recreatiekern. De Burd is niet aangewezen als recreatiekern. De voorgenomen ontwikkeling is daarom ook niet overeenstemming met dit artikel van de VR.

Artikel 10.1.1 van de VR biedt ruimte om ontheffing te verlenen van artikel 5.1.2 van de VR ten behoeve van nieuwe recreatieve initiatieven buiten een recreatiekern.

### Ontheffing

Omdat het voornemen in strijd is met de VR, wordt een beroep gedaan op de algemene bepalingen omtrent ontheffing en afwijking in artikel 10.1.1 van de Verordening Romte. Gedeputeerde Staten kunnen op aanvraag van Burgemeesters en Wethouders een ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 1.1.1 voor een ruimtelijke ontwikkeling in landelijk gebied ten behoeve van een recreatieve functie.

De in artikel 10.1.1 bedoelde ontheffing kan worden verleend indien:

- a) de ontwikkeling gelet op 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 landelijke gebied of bestaand stedelijk gebied, en
- 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.

Op [datum] heeft het college van B&W gedeputeerde staten verzocht ontheffing te verlenen van de VR. Er zijn namelijk op voorhand overtuigende redenen om het voorliggende plan aan de Burd 20 te Grou te realiseren, te weten:

Er is sprake van een bijzondere situatie. In het kader van de herinrichting Swette-De Burd wordt De Burd ingericht als natuurgebied. Op de Noorderburd ligt de nadruk op open graslanden met weidevogelbeheer. Het plangebied maakt onderdeel uit van de Suderburd. De Suderburd heeft een botanische doelstelling waar een nieuw meer aangelegd is aangelegd ten behoeve van waterrecreatie. Met deze ontwikkeling wordt het toeristisch potentieel benut dat is ontstaan met de herinrichting Swette-De Burd. Om dit toeristisch potentieel te benutten is in 2017 met de initiatiefnemer een Nije Pleats advies procedure doorlopen. Het advies van de Nije Pleats is samenwerking met de gemeente, de provincie en Hûs en Hiem (welstand) opgesteld.

De plaatsing, omvang, vorm en beeldkwaliteit van de beoogde recreatieverblijven sluiten aan op de landschappelijke context van de omgeving. De opdeling van boerenerven in een voor- en achtererf wordt niet aangetast. De gezamenlijke ontsluiting wordt gehandhaafd. De parkeerplaatsen worden geclusterd achter een bestaande bomenrij op het achtererf. De hoofdropzet/hoofdvorm/architectuur van de boerderij wordt gehandhaafd. De recreatiewoningen en recreatiearken zijn beperkt in omvang en hoogte, hiermee wordt de impact op het open landschap geminimaliseerd. De vormgeving van de recreatiewoningen en arken is afgestemd op de ligging in open gebied aan het water.

De ontwikkeling draagt bij aan de sociale en economische vitaliteit van het platteland. De recreatieverblijven worden door de lokale ondernemer verhuurd. De inkomsten die hiermee worden gegenereerd zullen deels terugvloeien naar de lokale gemeenschap. De verhuur van de recreatieverblijven aan toeristen zal indirect inkomsten opleveren voor andere ondernemers in de regio.

De realisatie en exploitatie van 8 verblijfsrecreatieverblijven is geen milieubelastende (luchtkwaliteit, geluid, etc.) activiteit en zal niet onevenredig veel verkeersbewegingen aantrekken. Recreatiewoningen leveren geen belemmeringen op voor agrarische activiteiten in de omgeving.

## ***Gemeentelijk beleid***

### **Omgevingsvisie Leeuwarden**

De gemeente Leeuwarden zet ontwikkelprincipes in om de stap te maken van opgaven naar uitwerking en gebiedsgerichte ontwikkeling. Deze ontwikkelprincipes zijn vergroenen, verbinden en verwaarden.

#### *Vergroenen*

De ruimtelijke ontwikkeling gaat niet ten koste van het groen in het plangebied. Bestaande erfbeplanting wordt gebruikt om parkeren landschappelijk in te passen. De parkeerplaats wordt aangelegd met waterdoorlatende gravel. Bestaande bijgebouwen worden gesloopt waardoor lucht en ruimte op het erf ontstaat. De recreatieverblijven buiten het erf zijn beperkt in omvang en voegen zich goed in het weidse landschap. Deze recreatieverblijven worden ontsloten via smalle wandelpaden.

#### *Verbinden*

Het plan betreft een unieke aanvulling op het verblijfsrecreatieaanbod op de Burd in Grou. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling die verblijfsrecreatie op het water in de vorm van recreatiearken mogelijk maakt. Ook voorziet het plan in het hergebruik van bestaande karakteristieke bebouwing. Het verblijfsrecreatieaanbod in de omgeving wordt daarmee verbreed voor een doelgroep die rust en bezinning in een waterrijke en cultuurhistorische omgeving wil beleven. Het initiatief betreft een vitaal kleinschalig initiatief, wat aansluit bij de authenticiteit en de omgevingskwaliteiten van het eiland De Burd. Daarnaast biedt de ligging in de regio de mogelijkheid tot het beoefenen van watersport of het bezoeken van het natuurpark de Alde Feanen.

#### *Verwaarden*

In het kader van de herinrichting Swette-De Burd wordt De Burd ingericht als natuurgebied. Op de Noarderburd ligt de nadruk op open graslanden met weidevogelbeheer. Het plangebied maakt onderdeel uit van de Suderburd. De Suderburd heeft een botanische doelstelling waar een nieuw meer aangelegd is ten behoeve van waterrecreatie. Met deze ontwikkeling wordt het toeristisch potentieel benut dat is ontstaan met de herinrichting Swette-De Burd.

### **Beleidsregel Recreatiewoningen**

De recreatieverblijven hebben conform de gemeentelijke 'Beleidsregel Recreatiewoningen' een oppervlak kleiner dan 120 m<sup>2</sup>.

#### ***Stedenbouw***

Het voorliggende plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Verblijfsrecreatie is een passende en levensvatbare functie dat voorziet in het behoud en herstel van een karakteristieke boerderij en het toeristisch potentieel van de omgeving benut.

De opdeling van het boerenerf in een voor- en achtererf wordt niet aangetast. De gezamenlijke ontsluiting blijft gehandhaafd. De parkeerplaatsen worden geclusterd achter een bestaande bomenrij op het achtererf. De geparkeerde auto's zullen daarmee zichtbaar zijn in het open landschap.

De interne recreatieappartementen doen geen afbreuk aan de hoofdpzet/hoofdvorm/architectuur van de boerderij. De recreatiearken zullen, gelet op de situering in de haven en de beperkte bouwhoogte van 3 meter, beperkt zichtbaar zijn in het open waterrijke landschap. Ook de recreatiewoningen op de dijk zijn beperkt in omvang en hoogte, waarmee de impact op het open landschap geminimaliseerd. De recreatiewoningen hebben een goothoogte van 2,3 m en een nokhoogte van 4,8 m. Hiermee wijkt het plan af van de uitgangspunten in het Nije Pleats advies,

waarin wordt gesproken over recreatiewoningen met een maximale bouwhoogte van 3 m. Op dit punt afwijken van het Nije Pleats advies is stedenbouwkundig gewenst, omdat een recreatiewoning met een lage gootlijn en een kap zich beter voegt de in de landschappelijke context dan een plat afgedekt volume met een hogere gootlijn.

Conform het Nije Pleats advies is de vormgeving van de recreatiewoningen en arken afgestemd op de ligging in open gebied aan het water. De hoofdvorm heeft een horizontale geleiding. Het kleur- en materiaalgebruik bestaat uit hout, zink en glas.

### ***Welstand***

De welstandscommissie Hûs en Hiem heeft het schetsplan in de vooroverlegfase beoordeeld op 5 juli 2022. Als na het verlenen van deze omgevingsvergunning hetzelfde bouwplan wordt ingediend dan voldoet dat plan volgens de commissie aan de redelijke eisen van welstand.

### ***Parkeren/verkeer***

Het planvoornemen leidt tot een dagelijkse verkeerstoename van gemiddeld 24 voertuigen. De verkeersgeneratie als gevolg van het planvoornemen is daarmee gering te noemen en trekt dan ook niet onevenredig veel verkeer aan in relatie tot het onderliggende wegennet.

De gemeentelijke parkeernorm voorziet een parkeerbehoefte van afgerond 20 parkeerplaatsen, waarvan afgerond 18 parkeerplaatsen voor de recreatieverblijven en 2 parkeerplaatsen voor bewoners van de (bedrijfs)woning. Het plan voorziet in de realisatie van 12 formele parkeerplaatsen ten behoeve van de recreatieverblijven. En 2 privé parkeerplaatsen voor bewoners. Hiermee wordt niet voldaan de parkeernorm voor recreatiewoningen in het buitengebied. Het is mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de gemeentelijke parkeernorm. Het is wenselijk om af te wijken van de gemeentelijke parkeernorm, omdat het toevoegen van meer formele parkeerplaatsen ten kosten gaat van de verblijfskwaliteit en de groene ruimte in het plangebied. Bovendien is het niet realistisch dat de recreatieverblijven een bezettingsgraad zullen hebben van 100%. De 12 formele parkeerplaatsen bieden ruim voldoende parkeerruimte bij een bezettingsgraad van 62,5% (5 van de 8 recreatiewoningen). De gemiddelde bezettingsgraad van vakantiewoningen in het hoogseizoen (zomer en kerst) van 2019 is 63% (bron: cbs statline, 2019). Bij een hogere bezettingsgraad is er nog informele parkeerruimte op het achtererf van de woonboerderij. Er zal in geen geval worden geparkeerd op de openbare weg.

## **TOETSING AAN DE OMGEVINGSASPECTEN**

### ***Milieuzonering***

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven, is door de VNG het systeem 'Bedrijven en milieuzonering' ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieucategorie op van 1 t/m 6. Het perceel Leons 11 heeft een bedrijfsbestemming ten behoeve van een milieucategorie 3.1 bedrijfsactiviteit (timmerbedrijf).

In de VNG bedrijvenlijst wordt voor een gemiddeld 'kampeerterrein, vakantiecentrum, e.d. (met keuken)' uitgegaan van milieucategorie 3.1, waarbij een minimaal aan te houden afstand van 50 m geldt tot milieugevoelige functies (op basis van het hinderaspect geluid). De afstand van de planlocatie tot dichtstbijzijnde (bedrijfs)woning is meer dan 50 meter. Het plan is daarmee milieuhygiënisch inpasbaar.

### ***Geluid***

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in een plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaai, onderzoek naar geluidhinder dient te worden ingesteld. Verblijfsrecreatieappartementen zijn in de Wet

geluidhinder niet aangemerkt als een geluidgevoelige functie. De uitvoerbaarheid van het voorliggende planvoornemen wordt dan ook niet door geluidhinder belemmerd.

### **Luchtkwaliteit**

De Wet milieubeheer (Wm) voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wm geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als een van onderstaande situaties van toepassing is:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project (al dan niet per saldo) leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

De realisatie van 8 recreatieve verblijven betreft een project dat 'niet in betekenende mate' (NIMB) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

### **Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, wegen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door voornoemde activiteiten. Uit de landelijke risicokaart kan worden opgemaakt dat er in de omgeving van de planlocatie geen risicobronnen aanwezig zijn waarvan de risicocontouren in of het invloedsgebied over de planlocatie ligt. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

### **Archeologie**

Met het verdrag van Malta en als gevolg daarvan het sinds 2017 in de wet vastgelegde archeologische bestel, is het rijksbeleid erop gericht om het archeologisch erfgoed te behouden in de bodem. In de bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen moet een archeologieparagraaf worden opgenomen. De archeologische (verwachtings)waarde en vindplaatsen moeten in beeld worden gebracht. Voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde geldt een archeologische onderzoeksplicht.

#### **Bestemmingsplan 'Partiële herziening Archeologie'**

In het bestemmingsplan 'Partiële herziening Archeologie' heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 6'.

#### **'Waarde - Archeologie 3'**

Op het vm. boerenerf is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' van kracht. Voor bouwwerken of andere werkzaamheden waarvoor bodemingrepen nodig zijn met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en die de bodem dieper dan 0,3 meter beneden maaiveld verstoren moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overlegd waarin:

- ☞ de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en;
- ☞ in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

### *'Waarde - Archeologie 6'*

In het overig deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' van kracht. Voor bouwwerken of andere werkzaamheden waarvoor bodemingrepen nodig zijn met een oppervlakte groter dan 10.000 m<sup>2</sup> en die de bodem dieper dan 0,5 meter beneden maaiveld verstoren moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overlegd waarin:

- ☞ de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en;
- ☞ in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

### *Toetsing*

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zijn geen bouwwerken of werkzaamheden voorzien die de bodem met een oppervlak groter dan 100 m<sup>2</sup> en die bodem dieper dan 0,3 meter verstoren voorzien. In de boerderij zijn twee recreatieappartementen voorzien. Het gaat hierbij om een in pandige verbouwing. Het parkeerterrein wordt gerealiseerd door graszoden af te graven en gravel te storten. Dit werk zal de bodem niet op dieper dan 0,3 meter verstoren.

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' zijn geen bouwwerken of werkzaamheden voorzien met een oppervlak groter dan 10.000 m<sup>2</sup>. De recreatiewoningen hebben een gezamenlijk bebouwd oppervlak (incl. terras en overstek) van ca. 400 m<sup>2</sup>. Om de recreatiearken te plaatsen wordt nog ca. 400 m<sup>2</sup> grond afgegraven. Tevens wordt een ca. 170 m lang en 1,8 m breed pad aangelegd om de recreatiewoningen en recreatiearken te ontsluiten. Dit pad zal de grond niet meer dan 0,5 meter diep verstoren.

### ***Cultuurhistorie en karakteristieke panden***

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

### ***Bodem***

Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie.

(Verkennd bodemonderzoek moet nog worden aangeleverd. Hebben alleen nog historisch- en asbestinventarisatie onderzoek ontvangen).

### ***Waterparagraaf***

In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In de zogenaamde waterparagraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets.

Op 29 december 2022 is voor het plan een watertoets aangevraagd. Op 29 december 2022 is een wateradvies van het Wetterskip ontvangen. Hieruit is gebleken dat door ruimtelijke ontwikkelingen de hoeveelheid verhard oppervlak toeneemt met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden.

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m<sup>2</sup> onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m<sup>2</sup> in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in het bijgevoegde wateradvies.

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling neemt het verhard oppervlakte met ca. 700 m<sup>2</sup> toe in landelijk gebied. Om de recreatiearken te kunnen plaatsen wordt ca. 400 m<sup>2</sup> grond afgenomen. Het aanvragen van een watervergunning of compensatie is daarmee niet verplicht.

### **Ecologie**

Met de afwijking dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Uitgangspunt is dat met beide geen strijdigheid ontstaat.

### **Gebiedsbescherming**

Het plangebied is grotendeels onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland (NNN).

**VRAAG VOOR PROVINCIE. MOET NIET MET ONDERZOEK WORDEN AANGETOOND DAT WORDT VOLDAAN AAN ARTIKEL 7.1.1 VERORDENING?**

### **Soortenbescherming**

Met een Quickscan Ecologie (d.d. oktober 2022) heeft een inventarisatie en beoordeling van de natuurwaarden met betrekking tot de soortenbescherming plaatsgevonden.

### **OPTIE 1 (vraag voorleggen aan provincie of deze optie mogelijk is)**

In het onderzoeksrapport, dat als bijlage is opgenomen, is geconcludeerd dat:

- ☞ de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van huismussen in de te verbouwen schuur van de boerderij en het te slopen bijgebouw kan niet op voorhand worden uitgesloten. Nader ecologisch onderzoek is vereist om de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van huismussen vast te stellen, dan wel uit te sluiten. Dit dient uitgevoerd te worden aan de hand van een tweetal gericht veldbezoeken in de periode 1 april - 15 mei, wanneer de trefkans het hoogst is. Indien er jaarrond beschermde nesten van huismussen worden aangetroffen, dient voor deze soort een ontheffing te worden aangevraagd aan de Wet Natuurbescherming (hierna: Wnb) bij het bevoegd gezag, provincie Fryslân. Het nader ecologisch onderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de latere aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen voor de bouw van de recreatieappartementen, recreatiearken of recreatiewoningenwoningen.
- ☞ de aanwezigheid van een nestplaats van de kerkuil in de te verbouwen schuur van de boerderij kan niet op voorhand kan worden uitgesloten. Een binneninspectie is vereist om te kijken of in de schuur sporen van kerkuilen aanwezig zijn en of hier nestgelegenheid aanwezig is. Deze inspectie kan worden gecombineerd met het nader onderzoek naar huismussen. Afhankelijk van de resultaten van deze inspectie kan het wenselijk zijn om nader onderzoek naar de aanwezigheid van een verblijfplaats van deze soort uit te laten voeren. Het nader ecologisch onderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de latere aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen voor de bouw van de recreatieappartementen.
- ☞ In het plangebied zijn boomholten aanwezig waarin vleermuizen kunnen verblijven. Eén van deze bomen wordt gekapt om ruimte te maken voor een parkeerterrein / Er worden geen bomen gekapt in het plangebied (zie landschapsinrichtingsplan). Nader ecologisch onderzoek is wel/niet noodzakelijk. Het nader ecologisch onderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de latere aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen.
- ☞ de aanwezigheid van verblijfplaatsen voor vleermuizen in de te verbouwen schuur van de boerderij kan niet op voorhand kan worden uitgesloten. Op basis van nader ecologisch onderzoek dient te worden vastgesteld of in de betreffende schuur inderdaad verblijfsplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Binnen dit onderzoek worden diverse bezoeken aan het plangebied gebracht, verdeeld over verschillende perioden van het jaar.

Het aantal bezoeken en de perioden waarin deze worden uitgevoerd worden bepaald aan de hand van het Vleermuisprotocol 2021. Indien er verblijfplaatsen van vleermuizen worden aangetroffen, dient voor deze soort een ontheffing te worden aangevraagd aan de Wnb bij het bevoegd gezag, provincie Fryslân. Het nader ecologisch onderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de latere aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen voor de bouw van de recreatieappartementen.

- ☞ het kan niet op voorhand worden uitgesloten dat het water van de Wijde Ee dient als essentieel foerageergebied en/of essentiële vliegroute voor meervleermuis. Bij recreatief gebruik van de recreatiearken en recreatiewoningen is enige vorm van lichtuitstraling over het water tussen zonsondergang en zonsopgang te verwachten. Deze lichtuitstraling kan de kwaliteit van een foerageergebied en vliegroute doen verminderen. Op basis van nader ecologisch onderzoek dient te worden vastgesteld of hier inderdaad sprake is van een essentiële vliegroute of een essentieel foerageergebied. Indien hier sprake van is dient er een ontheffing aan de Wnb te worden aangevraagd. Het nader ecologisch onderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de latere aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen voor de bouw van de recreatiewoningen en recreatiearken.
- ☞ Het voorkomen van de waterspitsmuis in het plangebied kan niet op voorhand worden uitgesloten. Indien de over van de haven wordt aangetast kunnen negatieve effecten op deze soort niet op voorhand worden uitgesloten. Het plaatsen van de recreatiearken zal de oever van de haven aantasten. Op basis van nader ecologisch onderzoek dient te worden vastgesteld of de soort inderdaad op de betreffende locatie voorkomt. Dit onderzoek kan het best in het najaar worden uitgevoerd met behulp van inloopvallen. Het nader ecologisch onderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de latere aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen voor de bouw van de recreatiearken.

Andere negatieve effecten op beschermde soorten kunnen op voorhand worden uitgesloten, indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen voor weidevogels (15 maart - 15 juli) worden uitgevoerd. Dit betreft tevens de meest kwetsbare voor de otter

De ecologische zorgplicht geldt tot slot altijd (art. 1.11 Wnb); zorgvuldig handelen met betrekking tot flora en fauna geldt voor alle soorten, ook voor niet beschermde soorten die in de onderzoeksrapportage niet specifiek behandeld zijn.

#### OPTIE 2 (indien optie 1 niet mogelijk is) [Resultaten en conclusies van ecologisch onderzoek]

##### *Stikstofdepositie*

Door uitvoering van de AERIUS berekening is aangetoond dat het plan in de aanleg- en gebruiksfase niet leidt tot een meetbare stikstofdepositie in Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor stikstof en/of ammoniak. De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000- gebieden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

##### **Kabels en leidingen**

In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

##### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

In het besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de “ladder voor duurzame verstedelijking”.

De “stappen van de ladder” worden in artikel 3.1.6 lid 2 Bro als volgt omschreven:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet

binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Op grond van artikel 5.20 Bor is artikel 3.1.6 Bro eveneens van toepassing voor een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparantie besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

De realisatie van 8 recreatieverblijven wordt gekwalificeerd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1. lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De laddertoets (d.d.) is in opdracht van de initiatiefnemer is door [REDACTED] uitgevoerd en is als bijlage bijgevoegd. Uit deze ladderonderbouwing blijkt dat er een kwantitatieve- en kwalitatieve behoefte bestaat voor 8 recreatieverblijven in de regio Noordwest Friesland.

- **Kwantitatief:** In Noordwest Friesland is nog behoefte aan en marktruimte voor iets minder dan [aantal] vakantiewoningen tot 2030. De toevoeging van 8 recreatieverblijven is vanuit kwantitatief oogpunt dan ook goed te motiveren.
- **Kwalitatief:** de ontwikkeling van de zes geplande recreatiewoningen en arken (nieuwbouw) en twee in pandige recreatieappartementen in de bestaande boerderij betreft een kleinschalig initiatief, gericht op een doelgroep die rust en bezinning in een waterrijke en cultuurhistorische omgeving wil beleven.

Het initiatief sluit hierbij aan bij de landelijke kwalitatief recreatieve trends. De regionale kwalitatieve uitgangspunten geven aan dat het marktpotentieel voor vakantiewoningen tot 2030 positief is, waardoor er ruimte is voor de groei binnen de markt. Het initiatief betreft een vitaal kleinschalig initiatief, wat aansluit bij de authenticiteit en de omgevingskwaliteiten van het eiland De Burd. Daarnaast biedt de ligging in de regio de mogelijkheid tot het beoefenen van watersport of het bezoeken van het natuurpark de Alde Feanen.

Binnen bestaand stedelijk zijn geen locaties beschikbaar die de gewenste landschappelijke waarden en uitstraling voor deze verblijfsrecreatievoorzieningen bieden. De planlocatie betreft tevens een herontwikkeling, waarbij beeldverstorende bebouwing wordt gesloopt en ingeruild voor karakteristieke en landschappelijk goed inpasbare bebouwing.

De conclusie is dan ook dat het verzoek voldoet aan de criteria van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

## **UITVOERBAARHEID**

### ***Maatschappelijke uitvoerbaarheid***

De initiatiefnemer heeft met directe omwonenden (naastgelegen burens) in 2017 een gezamenlijke Nije Pleats sessie doorlopen.

De aanvraag omgevingsvergunning doorloopt de in de Wabo voorgeschreven procedure. Dit betekent dat de aanvraag gedurende zes weken ter inzage ligt voor zienswijzen. Tijdens deze periode bestaat voor een ieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Aan de hand van de ingekomen zienswijzen kan het plan eventueel worden aangepast. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gehouden. Tegen de omgevingsvergunning is beroep mogelijk bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### ***Economische uitvoerbaarheid***

De kosten worden gedekt uit de leges en door het sluiten van een overeenkomst ambtelijke kosten is voorzien in het kostenverhaal. De eventuele planschade wordt betaald door de initiatiefnemer.

Voorts wordt het project volledig gefinancierd door de initiatiefnemer en er is geen aanleiding om te veronderstellen dat deze niet over voldoende financiële middelen beschikt om dit project te realiseren.

### **Conclusie**

Het te realiseren project past goed in de ruimtelijke structuur van de omgeving en past in het ruimtelijk beleid van de gemeente Leeuwarden. Nu er ook voor het overige geen redenen zijn waarom niet kan worden meegewerkt is de afwijking van het bestemmingsplan aanvaardbaar. Om deze redenen kan worden meegewerkt aan dit verzoek door af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

## 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