

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

INLEIDING

Op 22 november 2022 is bij de gemeente Leeuwarden een aanvraag omgevingsvergunning strijdig gebruik (activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening) ingediend voor het planologisch mogelijk maken van vier recreatiearken, twee recreatiewoningen en twee in pandige recreatieappartementen op het perceel Burd 20 te Grou mogelijk moet gaan maken. De vier recreatiearken worden in een reeds gegraven insteekhaven/opvaart gesitueerd. De twee recreatiewoning achter de waterkering van de insteekhaven/opvaart. En de twee recreatieappartementen in de schuur van de voormalige boerderij. 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

Achtergrond / context

De Burd 20 is een vm. boerenerf met een koprompboerderij als hoofdgebouw. Op het achtererf staat een klein bijgebouw. Na afloop van de agrarische activiteiten is op deze locatie een timmerwerkplaats gevestigd.

In het kader van de herinrichting Swette-De Burd is De Burd ingericht als natuurgebied. In 2015 is door de gemeente Leeuwarden een vergunning afgegeven voor het aanleggen van het nieuwe meer, een vaarverbinding tussen het Pikmeer en de Wide Ie/Sitebuorster Ie. Hierdoor is 25 hectare landbouwgrond afgegraven. Voor de herinrichting van het eiland De Burd waren delen van de gronden van de initiatiefnemers nodig voor het realiseren van een nieuw meer.

In het kader van deze herinrichting/ontgraving zijn door de voormalige Dienst Landelijk Gebied (nu Provincie Fryslân) compensatieafspraken met de eigenaren van de Burd 20 (de initiatiefnemers) en [REDACTED] gemaakt voor het realiseren van nieuwe recreatieve functies op hun percelen. Op beide percelen is een opvaart/haven uitgegraven die in verbinding staat met dit nieuwe meer. De initiatiefnemers zijn daarmee in de gelegenheid gesteld om recreatieve voorzieningen (watersport / verblijfsrecreatie) te realiseren op hun perceel.



Figuur 1: Luchtfoto uit 2015 met blauw opgelicht het perceel Burd 20.




Figuur 2: 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.

Nije Pleats 2017 - recreatieve plannen Burd 20

Op verzoek van de Provincie Fryslân en in het kader van de ruimtelijk-landschappelijke haalbaarheid van deze beoogde ontwikkelingen, is in 2017 een advies vanuit Nije Pleats opgesteld (Bijlage 1). In dit Nije Pleats advies werd nog uitgegaan van een grootschaliger recreatieve ontwikkeling dan hetgeen wat uiteindelijk is ingediend (zie onderstaande tabel 1).

	Nije Pleats 2017 (initiële plan)	Uiteindelijke ingediende plan
Burd 20	4 recreatiearken 2 recreatiewoningen 3 recreatieappartementen in	4 recreatiearken 2 recreatiewoningen 2 recreatieappartementen

	recde boerderij Jachthaven met beperkt aantal ligplaatsen voor passanten	
		

Tabel 1: Initiële recreatieve plannen Burd 20 en  t.o.v. uiteindelijk ingediende plannen



Figuur 3: Landschapsinrichtingsplan van de Burd 20 (links) en  zoals voorzien in het Nije Pleats advies van 2017

Ruimtelijk plan Burd 20

Op het perceel Burd 22 is op 29 mei 2024 een bestemmingsplan vastgesteld, welke de bouw van drie recreatiearken mogelijk maakt. Voor meer informatie t.o.v. van dit plan zie onderstaande links:

1. [Leeuwarden Buitengebied - Realisatie 3 recreatie-arken De Burd 22: Toelichting](#)
2. [Leeuwarden Buitengebied - Realisatie 3 recreatie-arken De Burd 22 - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#)



Ruimtelijk plan Burd 22

Het ingediende ruimtelijk plan voor de Burd 20 voorziet kort samengevat in het planologisch mogelijk maken van:

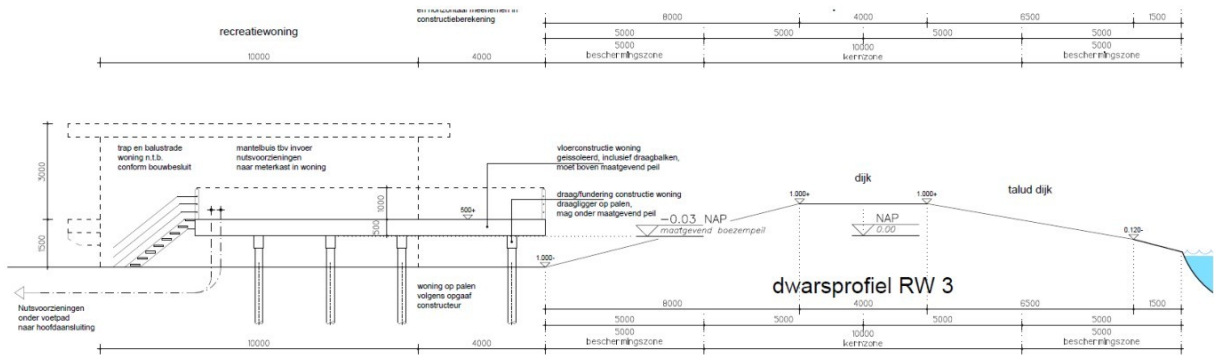
- 4 arken voor recreatief verblijf in de opvaart/haven; en
- 2 recreatiewoningen achter polderdijk langs de opvaart/haven; en
- 2 inpandige recreatieappartementen in de schuur van de koprompboerderij; en
- Sloop van een bestaand bijgebouw;
- Een parkeerkoffer met 12 parkeerplaatsen op het eigen erf.

De maximale maatvoering en situering van de 8 verblijfsrecreatie-units met de daarbij behorende bouwwerken wordt vastgelegd in bijgevoegde verzameltekening.

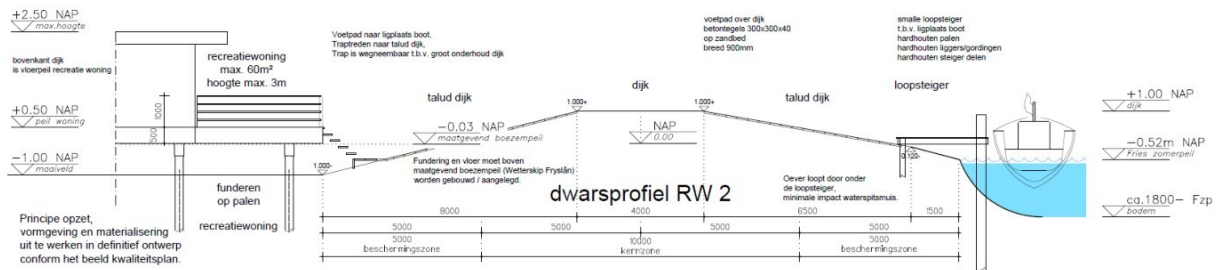
Maatvoering- en situering recreatiewoningen toegelicht

Voor de twee plat afgedekte recreatiewoningen van één bouwlaag geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 3 meter (excl. fundering). De recreatiewoningen worden geplaatst op palen en een vloer (open fundering) van maximaal 1,5 meter hoog. De totale bouwhoogte komt daarmee op 4,5 meter. Hiermee wordt geborgd dat de woning en de vloer boven het maatgevend boezempeil worden gesitueerd. De maximale hoogte t.o.v. het NAP bedraagt 2,5 meter. De terrasafscheidingsen hebben een maximale hoogte van 1 meter. Voor meer informatie zie bijgevoegde dwarsprofielen op pagina 10 van bijgevoegde verzameltekening.

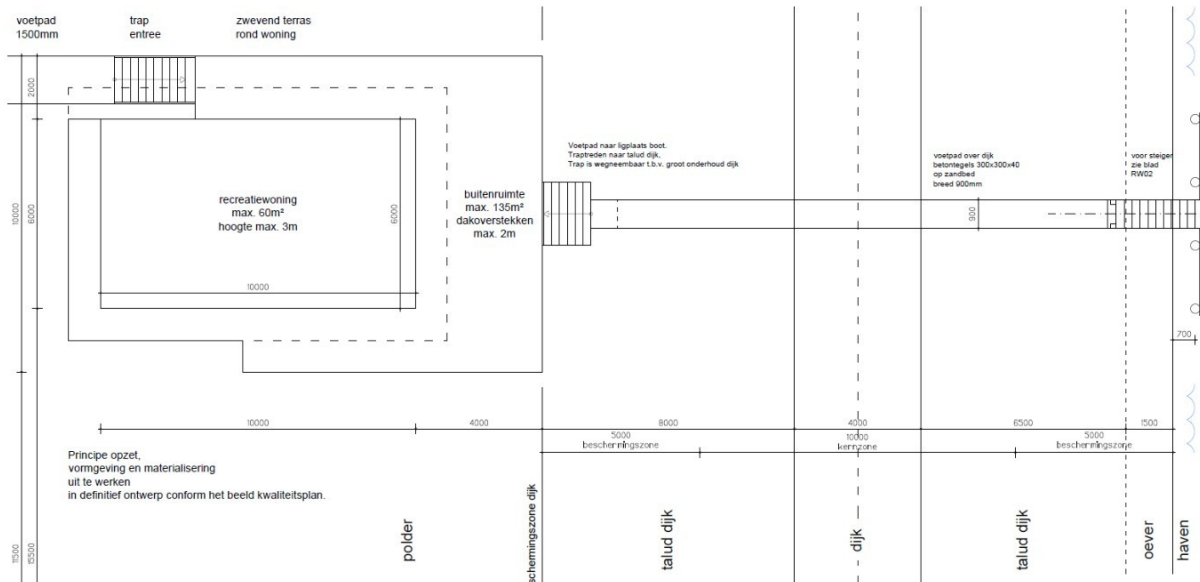
De recreatiewoningen hebben een maximum oppervlak van 60 m² (excl. overstek). De buitenruimte in de vorm van een terras bedraagt maximaal 135 m² (incl. dakoverstek van max. 2 m).



Figuur 6: dwarsprofiel RW 3 uit bijgevoegde verzameltekening (p10) met daarop o.a. de maximale bouwhoogte van de recreatiewoningen (incl. fundering) en de situering t.o.v. de waterkering en de haven.



Figuur 7: dwarsprofiel RW 3 uit bijgevoegde verzameltekening (p10) met daarop o.a. de maximale bouwhoogte van de recreatiewoningen (incl. fundering) en de situering t.o.v. de waterkering en de haven.



Figuur 8: bovenaanzicht uit bijgevoegde verzameltekening (p8) met daarop o.a. de maximale oppervlakte van de recreatiewoningen en de situering t.o.v. de waterkering en de haven.

Aanvraag omgevingsvergunning wijkt deels af van het Nije Pleats advies

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 geen twee- in plaats van drie recreatieappartementen voorzien. Het plan is in die zin minder intensief geworden dan eerder beoogd. 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.

Verder zijn de recreatiewoningen (incl. terrassen) op advies van Wetterskip op ruimere afstand van de waterkering gesitueerd. Hiermee wordt voorkomen dat schaduwwerking de grasmat op de kering aantast en dat onderhoud goed mogelijk blijft. In het kader van waterveiligheid wordt het vloerpeil van deze recreatiewoningen boven het maatgevend boezempeil van -0,03 m NAP gesitueerd. Het maatgevend boezempeil ter plaatse van het plangebied is bepaald op -0,03 m NAP. De regionale waterkering is ontworpen op basis van deze waterstand. Er bestaat een kans dat de regionale waterkering doorbreekt. Het is in geval van een doorbraak van de regionale waterkering belangrijk de negatieve gevolgen zo klein mogelijk en de gevolgschade zo laag mogelijk te houden (zie de '[Waterparagraaf](#)' voor een nadere toelichting). Door het vloerpeil op een open fundering van 1,5 meter te plaatsen. In het Nije Pleats advies is met deze waterbelangen geen rekening gehouden.

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** (voor nadere toelichting zie onderdeel '[Stedenbouw](#)').

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

BESCHRIJVING VAN DE GELDENDE PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE

Bestemmingsplan Buitengebied 2008

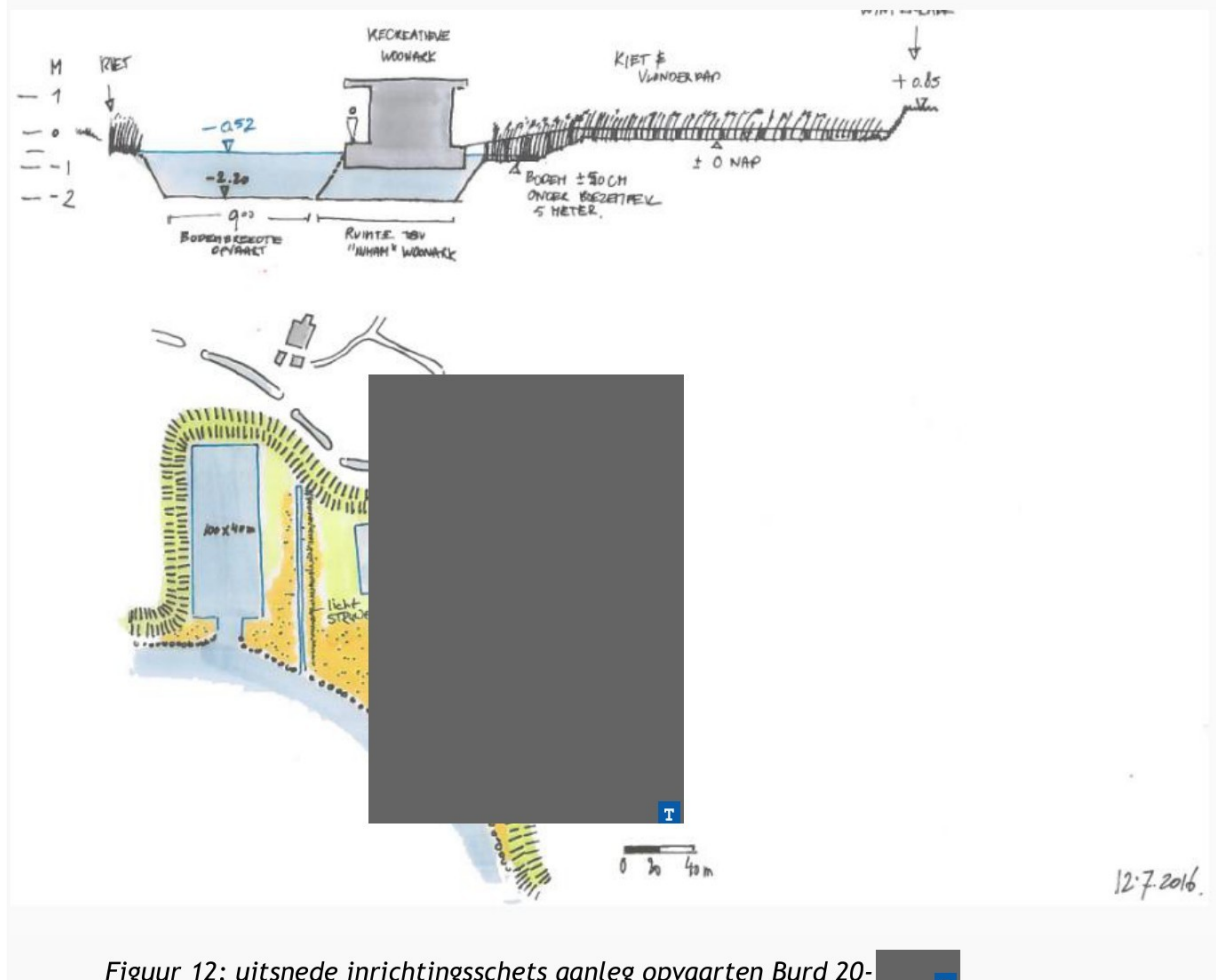
In de huidige situatie is het bestemmingsplan Buitengebied 2008 (vastgesteld 2009) van de toenmalige gemeente Boarnsterhim van toepassing op het plangebied. In de periode dat dit bestemmingsplan werd vastgesteld, bestond de vaarverbinding tussen het Pikmeer en de Wide le/Sitebuorster le nog niet. Op het plangebied is de bestemming 'natuurgebied' van toepassing. Deze gronden zijn in deze situatie bestemd voor het behoud en herstel van cultuurhistorische herkenbaarheid en natuurlijke en landschappelijke waarden. Ook geldt er een dubbelbestemming 'molenbeschermingszone' in het plangebied.



Figuur 11: uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied 2008

Omgevingsvergunning aanleg opvaarten Burd 20

De opvaarten zijn middels een omgevingsvergunning vergund voor de percelen Burd 20 (04-01-2017) en ten tijde van de ontgraving al gerealiseerd. Destijds is afgesproken dat voor de planologische invulling van de locatie een separate vergunning zou worden aangevraagd. Voorliggende bestemmingsplan voorziet in de daarvoor benodigde planologisch-juridische kaders.



Figuur 12: uitsnede inrichtingsschets aanleg opvaarten Burd 20-

Strijdigheid bestemmingsplan / afwijkingmogelijkheid

Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'. De recreatieappartementen in de vm. boerderij hebben een bestemming 'Niet agrarische bedrijven' heeft. De recreatiearken worden in de opvaart/haven gesitueerd. De recreatiewoningen tegen de waterkering van deze opvaart/haven. Deze gronden hebben de bestemming 'Natuur'. De bestemmingen 'Niet agrarische bedrijven' en 'Natuur' voorzien niet in verblijfsrecreatie.

Aangezien het bestemmingsplan geen afwijkingmogelijkheid 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.

De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. De vervolgstappen hebben betrekking op de vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden (trede 2) en als dat niet mogelijk is op andere locaties (trede 3) die vooral goed ontsloten moeten zijn.

De eerste vraag die beantwoord moet worden is of de ontwikkeling waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld, aan te merken is als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uit jurisprudentie blijkt dat er momenteel een parallelle vergelijking wordt gemaakt met woningbouwprojecten, die vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Dit project voorziet in de realisatie van slechts drie recreatie-arken. Gezien de aard en omvang,

is het project niet aan te duiden als een stedelijke ontwikkeling. Een nadere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde.

Provinciaal beleid / Omgevingsverordening Fryslân 2022

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.

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- en aan het water 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 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. Het planvoornemen maakt een nieuwe recreatieve functie mogelijk die past bij de omliggende omgeving en andere functies die daar aanwezig zijn.

Verordening Romte 2014 (geconsolideerde versie 2018)

Op 21 februari 2018 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân 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. In de verordening is onder meer de grens tussen het bestaand stedelijk gebied en landelijk gebied vastgelegd. In stedelijk gebied bestaat een grotere mate van beleidsvrijheid wat betreft de ruimtelijke ordening dan in het landelijk gebied.

Op grond van artikel 1.2.1, tweede lid onder b jo. 5.5.1, eerste lid onder c van de Verordening Romte mogen maximaal 15 recreatiewoningen in bestaande bebouwing op het erf van een

woning of (agrarisch) bedrijf worden gerealiseerd. De realisatie van twee in pandige recreatieappartementen voldoet daarmee aan de Verordening Romte.

Op grond van Artikel 5.1.2 van de Verordening Romte mogen maximaal 50 recreatiewoningen in, aansluitend of 'nabij' een recreatiekern worden gerealiseerd. Een locatie ligt 'nabij' een recreatiekern wanneer deze een functionele en fysieke samenhang heeft met een recreatiekern. Bij het planvoornemen is sprake van een klein 'complex van recreatiewoningen' nabij een recreatiekern. De Burd hoort namelijk bij Grou. Op de Burd zelf zijn ook meerdere solitaire verblijfsrecreatie-eenheden gesitueerd. In de nabijheid is ook een groter complex van recreatiewoningen op de Burd gesitueerd.

Natuur Netwerk Nederland

Het plangebied is gelegen binnen het Natuur Netwerk Nederland (voormalige EHS - ecologische hoofdstructuur). Natuur Netwerk Nederland (hierna: NNN) heeft betrekking op het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Dit netwerk moet voldoende robuust zijn voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het plangebied bevindt zich binnen het NNN. Artikel 7.1.1 lid 2 van de verordening is in dit geval van toepassing. In dit artikel staat dat een ruimtelijk plan voor gronden die deel uitmaken van het NNN geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maakt die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gronden, of tot significante aantasting van de samenhang tussen gebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur. In het kader van het planvoornemen is een 'Nee, tenzij' uitgevoerd (zie bijlage 3.5) waaruit is gebleken dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden of van (significant) verlies van oppervlakte en samenhang van het NNN. In het onderdeel omgevingsaspect 'Ecologie' is dit nader toegelicht.

Omgevingsverordening Fryslân 2022 (laatst gewijzigd 9-10-2024)

Op 9 oktober 2024 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Fryslân 2022 vastgesteld. De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend op een moment dat de Omgevingsverordening nog niet was vastgesteld. Er hoeft dus niet aan de Omgevingsverordening te worden getoetst. Volledigheidshalve zal de aanvraag ook aan de Omgevingsverordening worden getoetst.

Op grond van artikel 2.14 van de Omgevingsverordening mogen maximaal 15 recreatiewoningen in bestaande bebouwing, of ter vervanging van bestaande bebouwing, op het erf van een woning of (agrarisch) bedrijf worden gerealiseerd. De realisatie van twee in pandige recreatieappartementen voldoet daarmee aan de Omgevingsverordening.

Op grond van artikel 2.15 van de Omgevingsverordening kan een nieuwe recreatie voorziening worden toegestaan, waarbij:

- een nieuwe recreatieve voorziening aansluit op een bestaande recreatieve voorziening buiten het bestaand stedelijk gebied;
- de ontwikkeling wat betreft aard en schaal passend is bij de recreatieve voorziening;
- een positieve bijdrage wordt aan een Gastvrij Fryslân door het bevorderen van een prettige en gezonde woon- en leefomgeving, het behoud en de ontwikkeling van natuur en cultuurerfgoed, of het creëren van toekomstbestendige banen.

Beargumenteed kan worden dat het planologisch mogelijk maken van vier recreatiearken en twee recreatiewoningen in overeenstemming is met artikel 2.15 van de Omgevingsverordening, omdat:

- de planlocatie aansluit op de nog te realiseren recreatie voorziening op het naastgelegen perceel Burd 22. De planlocatie ligt bovendien nabij andere recreatieve voorzieningen op het eiland de Burd en Grou.
- Het gaat om een relatief kleinschalige ontwikkeling die qua omvang aansluit op de beoogde recreatieve voorzieningen op het naastgelegen perceel. En vormt een aanvulling op het reeds bestaande aanbod van de Burd (voornamelijk solitaire locaties en een groter complex). De plaatsing, omvang, vorm en beeldkwaliteit van de beoogde recreatieverblijven sluiten bovendien 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 hoofdopzet/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.
- er sprake is van een bijzondere situatie. In het kader van de herinrichting Swette-De Burd is de Burd ingericht als natuurgebied. De eigenaren van de Burd 20 hebben deze natuurontwikkeling mede mogelijk gemaakt. 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 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.

Er is bewust gekozen voor een kleinschalige opzet dat een aanvulling vormt op het bestaande aanbod, en met name toeristen zal aantrekken die op zoek zijn naar rust en ruimte. Dit kleinschalige karakter borgt ook dat er geen milieubelastende activiteit ontstaat die de omgeving, bijvoorbeeld vanwege verkeersbewegingen, onevenredig zal belasten. 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.

Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Leeuwarden

Het initiatief is in overeenstemming met de beoogde ontwikkelrichting van het buitengebied in het algemeen en Grou-Alde Feanen specifiek. De omgevingsvisie biedt ruimte voor de verdere ontwikkeling van kwaliteitstoerisme in de omgeving Grou-Alde Feanen, juist door de lokale groene en blauwe waarden te benutten. Het voorliggende plan betreft een kleinschalig initiatief dat het toeristisch potentieel van de omgeving benut. De ontwikkeling maakt verblijfsrecreatie op het water in de vorm van recreatiearken mogelijk. 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 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. Met een ecologisch onderzoek wordt aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de omliggende natuurwaarden.

Beleidsregel Recreatiewoningen

De recreatieverblijven hebben conform de gemeentelijke 'Beleidsregel Recreatiewoningen' een gebruiksoppervlak gelijk aan- of kleiner dan 120 m².

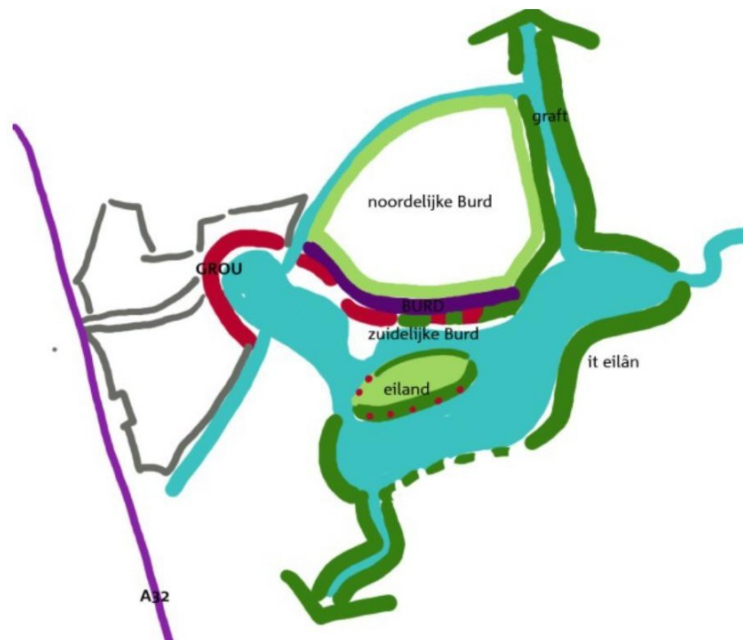
Stedenbouw

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. Voortzetting van kleinschalige verblijfsrecreatie op- en nabij bestaande bouwpercelen past in de landschappelijke context van de omgeving waarin op de Noarderburd de nadruk ligt op openheid en weidevogelbeheer. En op de Suderburd bebouwing/recreatie wordt afgewisseld met waterrijke natuur (zie ook onderstaande figuur 13).

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. Het bestaande erf wordt groener ingericht door de sloop van een bestaand bijgebouw en bijbehorende terreinverharding.

De recreatiearken zullen, gelet op de situering in de haven en de bouwhoogte, beperkt zichtbaar zijn in het open waterrijke landschap. Ook de recreatiewoningen achter de dijk zijn beperkt in omvang en hoogte, waarmee de impact op het open landschap geminimaliseerd.

De recreatieappartementen worden inpandig, in de bestaande boerderij, gerealiseerd en doen daarmee geen afbreuk aan het bebouwingsbeeld van een voormalig boerenerf. In de latere bouwaanvraag zal door Hûs en Hiem, aan de hand van het Nije Pleats advies, worden beoordeeld dat dit geen afbreuk aan de hoofdzet/hoofdvorm/architectuur van de boerderij.



Figuur 13: Functieverdeling Burd. Noardeburd openheid en weidevogelbeheer, Suderburd bebouwing/recreatie en waterrijke natuur (bron: Nije Pleats advies).

De recreatiewoningen hebben een bouwhoogte van 3 m (excl. fundering) en een bouwhoogte van 4,5 m (incl. fundering). 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. In dit Nije Pleats advies is echter onvoldoende rekening gehouden met waterveiligheid (zie ook onderdeel '[ruimtelijk plan Burd 22](#)' en de '[Waterparagraaf](#)'). Door het vloerpeil boven het maatgevend boezempeil (-0,03 m NAP) te situeren worden de gevolgen bij een eventuele doorbraak van de kering beperkt. Om het vloerpeil boven het maatgevend boezempeil te situeren is een fundering van 1,5 m hoog vereist. Door deze fundering zo open mogelijk te houden (vloerbak ligt op een open palen constructie van 1 m hoog) wordt de impact van deze ingreep op het landschap geminimaliseerd. Afwijken op dit onderdeel van het Nije Pleats advies is in het kader van waterveiligheid en klimaatrobustheid gewenst. En stedenbouwkundig aanvaardbaar, omdat door de toepassing open palen constructie het beeld wordt geschetst van een recreatiewoning dat losjes boven het landschap zweeft. Deze afwijking t.o.v. het Nije Pleats advies zijn intern- en extern afgestemd en akkoord bevonden door het Team Ruimtelijke Kwaliteit van de provincie.

Beeldkwaliteit recreatieappartementen in bestaande boerderij

De hoofdvorm van de bestaande boerderijen wordt gehandhaafd. Nieuwe ingrepen respecteren de hoofdvorm en laten de kapvorm in tact. Hierbij geldt als vuistregel dat het beter is om één forse ingreep te plegen dan meerdere kleine. Het kleuren materiaalgebruik wordt afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik van de bestaande boerderij en/of de natuurlijke omgeving. Gedekte kleuren en natuurlijke materialen zijn uitgangspunt voor nieuwe ingrepen in de boerderij. De vormgeving van de gevels wordt gerespecteerd.



Figuur 14: referentiebeeld ingreep bestaande boerderij uit Nije Pleatsadvies (J.O.N.G. architecten)

Beeldkwaliteit recreatiearken en recreatiewoningen

De vormgeving van de recreatiewoningen en recreatiearken wordt afgestemd op de ligging in open gebied aan het water. De relatie met het water staat centraal in het ontwerp. Een horizontale geleiding van de hoofdvorm is uitgangspunt. Het kleur- en materiaalgebruik past bij de natuurlijke omgeving en bestaat overwegend uit hout, zink en glas. Grijstinten en onbehandeld zink en hout geven passend kleuren.



Figuur 15: referentiebeeld recreatieark uit Nije Pleatsadvies (Aannemersbedrijf de Bouwhorst)



Figuur 16: referentiebeeld recreatiewoning uit Nije Pleatsadvies (Jaro houtbouw)

Parkeren/verkeer

Het planvoornemen leidt tot een dagelijkse verkeerstoename van gemiddeld 22 tot 23 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 (2,2 per eenheid) 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 recreatie-eenheden). De gemiddelde bezettingsgraad van vakantiewoningen in het hoogseizoen (zomer en kerst) van 2019 is 63% (bron: cbs statline, 2019). De recreatiewoningen zijn bovendien relatief klein én zullen voornamelijk kleine groepen gasten met één auto trekken. Bij een hogere bezettingsgraad óf grotere groep gasten met meerdere voertuigen 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 milieuideling op van 1 t/m 6.

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)verkeerslawaaai, 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. boerenerv is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' van kracht. Voor bouwwerken of andere werkzaamheden waarvoor bodemingrepen nodig zijn met een oppervlakte groter dan 100 m² 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 m² 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 m² en die bodem dieper dan 0,3 meter verstoren voorzien. In de boerderij zijn twee recreatieappartementen voorzien. Het gaat hierbij om een inpandige 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 m². De twee recreatiewoningen hebben een gezamenlijk bebouwd oppervlak (incl. terras en overstek) van ca. 270 m². 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. De vier recreatiearken worden in de reeds vergunde en afgegraven insteekhaven gesitueerd.

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.

Bij de Nije Pleats sessie voor de ontwikkeling van de percelen van De Burd 20 [REDACTED], is reeds ingegaan op cultuurhistorische aspecten. Dit toont aan dat bij de destijds beoogde ontwikkeling rekening werd gehouden met cultuurhistorische aspecten zoals opgenomen in de cultuurhistorische kaart van de provincie (CHK2). Zo voorziet het plan nadrukkelijk in het behouden en herstel van de in het plangebied aanwezige boerderijplaats.

Uit de CHK2 blijkt verder dat nabij het plangebied een werkende molen uit de 18^e eeuw aanwezig is. Dit betreft de spinnenkopmolen De Bird / Koopmansmolen. Dit betreft een rijksmonument. Ter plaatse van de projectlocatie is in het geldende bestemmingsplan een dubbelbestemming 'molenbeschermingszone' opgenomen. Voorwaarde voor een goede werking van een molen is voldoende wind. Een open omgeving met voldoende windvang is dus van belang. In het onderdeel '[Molenbiotoop](#)' wordt hier nader op ingegaan.

Molenbiotoop

Voor De Bird / koopmansmolen is in het huidige bestemmingsplan een dubbelbestemming 'molenbeschermingszone' opgenomen. Binnen deze zone zijn voorwaarden gesteld aan de maximaal aanvaardbare hoogte van obstakels. Om te achterhalen of/in welke mate de realisatie van de drie recreatie-arken invloed heeft op de molenbiotoop, heeft de initiatiefnemer een berekening met behulp van de biotoopformule uitgevoerd (zie bijlage 6). Uit deze molenbiotoopformule blijkt dat de recreatiewoningen en arken geen belemmering vormen voor de molen.

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. Met een historisch vooronderzoek (zie bijlage 2.1) en een asbestinventarisatieonderzoek (zie bijlage 2.2) kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. En dat de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormen voor de plannen.

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 ligt op ruime afstand van het Natura 2000-gebied 'Alde Feanen'. Gelet op de afstand tot dit Natura 2000-gebied, de inrichting van het tussenliggende gebied en de aard van het plan, kan een toename van verstoring door geluid, verlichting of optische verstoring worden uitgesloten. Het plangebied valt verder niet binnen de begrenzingen van een ganzenfoerageergebied of weidevogelkansgebied. Het plangebied is grotendeels wel onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland (NNN).

Het grasland van de zuidelijke oever en aan de westelijke zijde van het plangebied is als "N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland" gespecificeerd. Deze oever en het grasland blijven in de huidige staat behouden, waardoor geen oppervlakte verloren gaat.

Het water in de insteekhaven binnen het projectgebied is aangewezen als "N04.02 Zoete plas" als onderdeel van het aangrenzende Suderburds Wiid en de Wide Ie. Het beheertype Zoete plas omvat waterlichamen met stilstaand of langzaam stromend water van meer dan 4 m breed en meer dan 20 cm gemiddelde diepte. Het water is daarnaast vaak voedselrijk en vrij helder, met waterplanten en verlanding vanaf de oever. De nieuwe woonarken worden ruim voor de oevers van de insteekhaven gerealiseerd. De oevers en de breedte en diepte van de insteekhaven worden hierbij niet aangetast. Hierdoor is geen sprake van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden of van (significant) verlies van oppervlakte en samenhang van het NNN.

De recreatiewoningen zijn voorgenomen in het deel dat is beschreven als "N00.01, Nog om te vormen naar natuur". Voor dit deelgebied zijn feitelijk nog geen wezenlijke kenmerken of waarden gespecificeerd in het Natuurbeheerplan 2025 Fryslân. Naar schatting gaat er 400 m² oppervlakte verloren bij de verwezenlijking van de beide recreatiewoningen. Door de plaatsing van loopsteigers naar de woonarken en aanlegpalen voor de recreatiewoningen, wordt in de nieuwe situatie vrijwel geen oevervegetatie aangetast. Deze loopsteigers worden namelijk met palen in het water gezet en worden met het grasland verbonden.

Met een 'Nee, tenzij toets' is aangetoond dat op de locaties waar NNN/EHS-ruimtebeslag plaatsvindt, geen andere reële oplossing mogelijk is zonder of met minder ruimtebeslag. Het relatief kleinschalige project zal, met in achtneming van de voorschriften en maatregelen beschreven in het activiteitenplan t.b.v. de Omgevingsvergunningaanvraag voor de waterspitsmuis en aangepaste beperkte verlichting in de nieuwe situatie, niet leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden of significant verlies van oppervlakte en samenhang van het NNN/EHS.

De 'Nee, tenzij toets' is als bijlage 3.5 bijgevoegd.

Soortenbescherming

Quickscan Ecologie

Met een Quickscan Ecologie (d.d. oktober 2022) heeft een inventarisatie en beoordeling van de natuurwaarden met betrekking tot de soortenbescherming plaatsgevonden. In het onderzoeksrapport, dat als bijlage 3.1 is opgenomen, is geconcludeerd dat de aanwezigheid van nestgelegenheden van vleermuizen, huismussen en een kerkuil niet op voorhand kon worden uitgesloten. Ook aantasting van het leefgebied van de waterspitsmuis én het foerageergebied van vleermuizen kon op voorhand niet worden uitgesloten.

Andere negatieve effecten op beschermde soorten kunnen op voorhand worden uitgesloten, indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen voor weidevogels en de kwetsbare periode voor marters en otters worden uitgevoerd (grofweg van maart t/m aug). **In de voorschriften van de omgevingsvergunning wordt opgenomen, dat er straks uitsluitend een bouwvergunning kan worden verleend indien de werkzaamheden buiten de periode maart t/m augustus plaatsvinden.**

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.

Nader ecologisch onderzoek

Met een nader ecologisch onderzoek (zie bijlage 3.2) zijn de potentiële beschermde waarden van de soorten, waarvan de aanwezigheid op voorhand met een Quickscan Ecologie niet kon worden uitgesloten, inzichtelijk te gemaakt.

In het nader ecologisch onderzoek zijn geen nest- en verblijfplaatsen van mussen of kerkuilen aangetroffen. Verblijfplaatsen van vleermuizen is alleen aangetroffen in het woondeel van de voormalige boerderij. Dit deel van het plangebied blijft echter onaangetast in het planvoornemen.

Met een eDna onderzoek kon de aanwezigheid van de waterspitsmuis worden vastgesteld. Door een planaanpassing kan het leefgebied van de waterspitsmuis worden behouden en verbeterd. Voorbeelden van maatregelen zijn: oevers niet aantasten met insteekhavens, niet in kwetsbare periode werken (april t/m aug), uitsluitend gedurende de dag werken én oevers verflauwen / natuurvriendelijker maken. Voor een volledig overzicht van de maatregelen/plaanpassingen zie hoofdstuk 5.4 in bijlage 3.2.

Tijdens het nader ecologisch onderzoek is verder geconstateerd dat er een verblijfplaats van de steenmarter wordt aangetast met het planvoornemen in het schuurgedeelte van de woonboerderij. Met het planvoornemen verdwijnt de verblijfplaats van de steenmarter. In voorliggende situatie geldt in de provincie Fryslân automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van vervolgstappen voor deze zoogdieren niet aan de orde is. Wel geldt voor deze soorten de Zorgplicht. Door buiten de kwetsbare periode, welke overeenkomt met het vogelbroedseizoen (mrt-aug), te werken wordt voldaan aan de Zorgplicht.

Ontheffing / flora- en fauna omgevingsvergunning

Aangezien de voorgestelde werkzaamheden en werkwijze (voor overzicht zie hoofdstuk 5.4 in bijlage 3.2) het doden, beschadigen en vernielen van rustplaatsen van de waterspitsmuis niet volledig kunnen uitsluiten, is een omgevingsvergunning flora en fauna-activiteit van de provincie vereist. Hiervoor is bijgevoegd activiteitenplan opgesteld (zie bijlage 3.3). In dit activiteitenplan is onder andere beschreven waarom het tijdelijke verlies van de functionaliteit van het leefgebied in het plangebied geen negatieve invloed heeft op de gunstige staat van instandhouding van de waterspitsmuis. **De mitigerende- en compenserende maatregelen zoals beschreven in hoofdstuk 8 en 9 van het activiteitenplan worden als voorschrift in de omgevingsvergunning opgenomen.**

Op d.d. 30 december 2024 heeft de provincie de omgevingsvergunning flora- en fauna activiteit verleend (zie bijlage 3.4)

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 (zie bijlage 4). De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000- gebieden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

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 10 februari 2025 is voor het plan een watertoets aangevraagd. Op 10 februari 2025 is een wateradvies van het Wetterskip ontvangen.

Toename oppervlakte verharding

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m² 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 (zie bijlage 5 voor wateradvies).

Het plangebied is gelegen in landelijk gebied.

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling neemt het verhard oppervlakte met 810 m² (twee recreatiewoningen en vier arken met oppervlak van max. 135 m² incl. vlonders en steigers). Tevens wordt over de waterkering (oostzijde) een verhard pad met een oppervlak van 48 m². De overige nieuwe paden worden uitgevoerd in water- en luchtdoorlatende gravelverharding. Dit geldt ook voor het nieuwe parkeerterrein op het achtererf. Aangezien het gaan om waterdoorlatende oppervlakte verharding is deze niet meegenomen in de berekening toename oppervlakteverharding. Op het achtererf wordt minimaal 75 m² aan erfverharding- en bebouwing gesaneerd en groen ingericht. De netto-toename in oppervlakteverharding bedraagt daarmee ca. 783 m². Het aanvragen van een watervergunning of compensatie is daarmee niet verplicht.

Waterveiligheid en klimaatrobuust bouwen

In het plan is rekening gehouden met klimaatadaptatie en waterveiligheid, in die zin dat de recreatiewoningen op een open fundering van 1,5 m hoog worden geplaatst. Hiermee wordt geborgd dat de woning en de vloer boven het maatgevend boezempeil van -0,03 m NAP gesitueerd. De regionale waterkering is ontworpen op basis van deze waterstand. Er bestaat een kans dat de regionale waterkering doorbreekt. De toename in oppervlakteverharding wordt beperkt door nieuwe terreinverharding zoveel mogelijk in waterdoorlatende gravel uit te voeren. Een deel van de oever wordt verflauwd zodat een meer natuurvriendelijke oever ontstaat (zie ook dwarsprofiel van de westoever op pagina 4 van de verzameltekening). Dit zal de bergingscapaciteit van de insteekhaven vergroten indien sprake is van een situatie waarbij overtollig water moet worden afgevoerd en ter plaatse worden vastgehouden. De recreatiewoningen (incl. terrassen) zijn buiten de 5 meter brede beschermingszone van de waterkering gesitueerd. Hiermee wordt voorkomen dat schaduwwerking de grasmat op de kering aantast en dat onderhoud goed mogelijk blijft.

Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

UITVOERBAARHEID

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft met [REDACTED] 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