

## Verslag overleg De Burd 13 Grou

|                      |                                              |
|----------------------|----------------------------------------------|
| Docbasenummer intern | 02294258                                     |
| Primair nummer       |                                              |
| Behandelaar          | Omgevingszaken                               |
| Datum                | 18 september 2024                            |
| Onderwerp            | PF-2023/271850: ontwikkeling De Burd 13 Grou |
| Gemeente             | Leeuwarden                                   |

**Overleg:** 10/09/24

**Met:** gemeente Leeuwarden, provincie, provincie

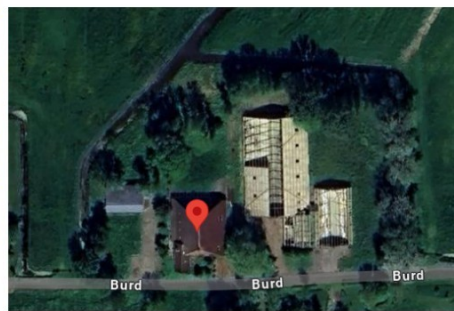
**Over:** Initiatief De Burd 13 Grou

### Voorgeschiedenis

De herontwikkeling van het perceel De Burd 13 Grou kent een lange voorgeschiedenis. Eerder is een plan ingediend bij de gemeente om op de locatie alle gebouwen (inclusief boerderij) te slopen en in vervangende nieuwbouw 15 luxe recreatie-appartementen + een beheerderswoning te realiseren.

De dienst heeft (na afstemming met gedeputeerde Knol) richting gemeente aangegeven dat in dit geval geen sprake meer is van een ondergeschikte nevenactiviteit bij een hoofdactiviteit en dat dus geen sprake meer is van kleinschalige recreatie. De gemeente is 2 opties meegegeven:

1. Plan kleiner maken zodat het wel onder de noemer kleinschalige recreatie past. Hoofdfunctie wordt dan wonen in voormalige boerderij. Daarnaast is een nevenfunctie met wat recreatie-appartementen mogelijk ter plaatse van de voormalige stal.
2. Gebruik maken van de maatwerkbepaling in 2.16 OVO om toch het gehele plan te kunnen realiseren.



### Overleg 10 september 2024

In het werkoverleg van 10 september 2024 meldt de gemeente dat over bovenstaande overleg is gevoerd met de wethouder. De wethouder heeft aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar een woonfunctie op het perceel. Vraag is hoeveel woningen gebouwd kunnen worden.

In het overleg is aangegeven dat op grond van artikel 2.24, eerste lid onder b in de bestaande voormalige bedrijfswoning met aangebouwde bijgebouwen (kop-romp) woningen gerealiseerd mogen worden. Het aantal woningen is niet beperkt. Wel moet de woningbouw passen in de regionale woningbouwafspraken.

Daarnaast is er nog de ruimte-voor-ruimte regeling in artikel 2.27 OVO. De gemeente geeft aan dat er meer dan 1000 m2 wordt gesloopt, maar minder dan 3000 m2. Naast woningen in het boerderijpand kan er dus in ieder geval nog 1 ruimte-voor-ruimte woning worden toegestaan.

De gemeente vraagt zich in het overleg af of er nog meer woningen gebouwd kunnen worden.

Het idee van de initiatiefnemer was om alle gebouwen (ook de boerderij) te slopen en te vervangen door een zelfde volume aan bebouwing t.b.v. een recreatieve functie op het perceel. Het behouden van de voormalige boerderij zou dus van provinciaal belang kunnen zijn. Het behoud van de cultuurhistorische waarden op de locatie zou daarmee aanleiding kunnen zijn om mee te werken aan een tweede woning (bv. door 2 woningen in 1 volume op de plek van de oude stal) op het perceel. Daarbij zou ook nog aangegeven kunnen worden dat het hier niet gaat om een solitaire locatie. Het perceel ligt in een lintachtige structuur aan de weg De Burd.

Ander voordeel t.o.v. het plan met 15 recreatieappartementen is dat een woonfunctie op het perceel beter past bij de uitgangspunten voor natuur in het gebied rondom het perceel Burd 13 Grou (ligging nabij NNN en weidevogelkansgebied).

**Stappenplan:**

- bespreken in team Romte
- kwaliteitsteam vragen om een beoordeling van de waarde van de kop-romp boerderij

Reactie: de oude boerderij heeft geen monumentstatus maar is wel een kenmerkende boerderij die qua hoofdopzet (kop-romp) nog redelijk gaaf is. De hoofdvorm, de opbouw met gele baksteen, een pannendak en specifiek 'de kop' zijn interessant. Binnen het geheel is denkbaar dat enkele extra woningen in de schuur inpasbaar zijn. Gelet op het volume zullen dat er niet veel zijn. Het boeren erf wordt gemarkeerd door een groene rand aan zij- en achterkanten. De voorzijde is relatief breed en ligt direct aan de weg. Binnen dat kader zijn jongere veestallen geplaatst. In geval de jongere veestallen weggehaald worden, ontstaat hier een behoorlijk brede open ruimte. Dat is ruimtelijk op te vullen met één woning conform artikel 2.27 OVO. Nu is dat geen garantie op een direct goed ruimtelijk beeld. Zeker niet als hier een standaardhuis ontstaat. Voorstelbaar is dat hier middels één volume met bijvoorbeeld 2 of 3 woningen en een vergelijkbare oriëntatie als de huidige veestal, een beter ruimtelijke situatie ontstaat en er tevens sprake is van zuinig ruimte gebruik. Dat moet dan wel via ontheffing??

- terugkoppeling naar gemeente
- gedeputeerde informeren
- omgevingstafel gemeente/provincie/initiatiefnemer

## 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