Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14 058

Gemeente Leeuwarden

Signed By: de de Jong, Eelke
24/09/2025 10:19:52 CEST
ID: ea30b402-783e-4656-8cb5-5f89ca9cc5a0
Auth: Scribble

Signed By: van Haersma Buma, Sybrand
24/09/2025 10:41:51 CEST
ID: ea30b402-783e-4656-8cb5-5f89ca9cc5a0
Auth: Scribble

Raadsvoorstel

‘Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) voor het planologisch mogelijk maken van vier recreatiearken, twee recreatiewoningen en twee inpandige recreatieappartementen op het perceel Burd 20 te Grou
Zaaknummer: 2025-229825

Aan de gemeenteraad.

Inleiding
In het kader van de herinrichting Swette-De Burd is De Burd nabij Grou ingericht als natuurgebied. In 2015 is door de gemeente een vergunning afgegeven voor het aanleggen van het nieuwe meer, een vaarverbinding tussen het Pikmeer en de Wide Ie/Sitebuorster Ie.



Luchtfoto uit 2015, voor de aanleg van het nieuwe meer, 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.

In verband met deze ontgraving heeft de voormalige Dienst Landelijk Gebied (nu provincie Fryslân) compensatieafspraken gemaakt met een aantal grondeigenaren, o.a. met de eigenaren van het perceel Burd 20 en Burd 22. Voor het perceel Burd 20 hadden deze afspraken betrekking op de aanleg van een insteekhaven met vier recreatie-arken, twee recreatiewoningen en drie recreatieappartementen in de bestaande boerderij.

Uiteindelijk heeft de eigenaar ervoor gekozen om een omgevingsvergunning aan te vragen voor vier recreatie-arken, twee recreatiewoningen en twee- i.p.v. drie recreatieappartementen. De feitelijke aanleg van de insteekhaven ten behoeve van deze arken is in opdracht van de provincie al uitgevoerd.

De aanvraag omgevingsvergunning strijdig gebruik (activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening) voorziet uitsluitend in het planologisch mogelijk maken van deze acht verblijfsrecreatie-eenheden. Niet in de bouw ervan. Met dit besluit wordt de functie (verblijfsrecreatie), situering en maatvoering vastgelegd. In een later stadium zal een daadwerkelijke bouwaanvraag worden ingediend.

Nije Pleats
Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing heeft enkele jaren geleden een Nije Pleats bijeenkomst plaatsgevonden. Een team van deskundigen heeft een landschappelijk kader opgesteld waarbinnen het plan gerealiseerd moet worden. Dit team bestond uit een landschapsarchitect, Hûs en Hiem en landschappers van de gemeente en de provincie. De aanvraag wijkt deels af van het Nije Pleats advies. In de Nije Pleats is namelijk aangegeven dat de recreatiewoningen een maximale bouwhoogte van 3 meter zouden krijgen.

In dit Nije Pleats advies is echter onvoldoende rekening gehouden met waterveiligheid en klimaatrobuust bouwen. Het Wetterskip heeft het nadrukkelijke advies uitgebracht om de vloer boven het maatgevend boezempeil te situeren (-0,03 m NAP). En niet op maaiveldniveau van de polder (-1 NAP). Hiermee worden de gevolgen van een eventuele overstroming/doorbraak van de kering beperkt. Conform dit advies is de 50 cm dikke vloerbak van de 3 m hoge recreatiewoning op een open palenconstructie van 1 m hoog voorzien. De bouwhoogte komt daarmee uit op 4,5 m. De impact van deze ingreep op het landschap wordt geminimaliseerd door het terras rondom de recreatie woning trapsgewijs af te laten lopen. Hiermee wordt een vloeiende overgang van de recreatiewoning naar het maaiveld geborgd. Deze afwijking t.o.v. het Nije Pleats advies is afgestemd en akkoord bevonden door het Team Ruimtelijke Kwaliteit van de provincie en de welstandscommissie Hûs en Hiem.

Ontwikkelingen Burd 22
De beoogde recreatie ontwikkelingen op het naastgelegen perceel Burd 22 zijn ook meegenomen in hetzelfde Nije Pleats advies. Destijds was op dit perceel een jachthaven (25 ligplaatsen), vier recreatiearken, een kleinschalige camping (16 standplaatsen) en drie inpandige recreatieappartementen beoogd. Uiteindelijk is dit plan teruggebracht naar de realisatie van 3 recreatiearken, waarvoor uw raad in 2024 een bestemmingsplan heeft vastgesteld.

Afstemming buurt
Door Belangenvereniging De Burd en de Molenstichting is reeds een aantal kritische kanttekeningen geplaatst bij het plan. Dit ging o.a. over de windvang voor de windmolen, de impact van meer verblijfsrecreatie op de rust en natuur op de Burd en een toename van verkeersbewegingen op een smalle weg. Gelet op de aard en omvang van het plan, zijn wij van opvatting dat de belangen van de belanghebbenden niet onevenredig worden geschaad en dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Eventuele zienswijzen zullen door het college in een zogenaamde zienswijzennota van een reactie worden voorzien. De indieners zullen bij de behandeling van de verklaring van geen bedenkingen (vvgb de kans krijgen om hun zienswijze in de gemeenteraad nader toe te lichten.

Planologische situatie
Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008', omdat de bestemming niet voorziet in verblijfsrecreatie.

Afwijkingsmogelijkheid
Wij kunnen medewerking verlenen aan dit verzoek door af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3°van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In het kader van deze afwijkingsprocedure (buitenplanse grote afwijking) is op grond van artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) ook een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van uw gemeenteraad vereist.

De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Daarom is nog een 'oude' vvgb nodig (tegenwoordig bindend advies).

Projectenlijst
Op grond van de Wabo is het college het bevoegd orgaan voor het afgeven van de omgevingsvergunning maar er is ook een vvgb van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad heeft een lijst van projecten vastgesteld waarvoor een vvgb niet is vereist. De aanvraag past niet binnen deze vastgestelde projectenlijst, omdat het plangebied onderdeel uitmaakt van het buitengebied.

Ter inzage
In het kader van de planologische procedure dient het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage te worden gelegd. Om het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage te leggen is een ontwerp vvgb van uw raad vereist. De ontwerp vvgb wordt, via het college, ter vaststelling aan u voorgelegd. Na de vaststelling van de ontwerp vvgb zal het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met de ontwerp vvgb en overige stukken ter visie worden gelegd.

Na de periode van ter visielegging zal uw raad worden verzocht de definitieve vvgb af te geven.

Risico's
Voor de gemeente zijn er geen juridische en/of financiële risico's verbonden aan de afgifte van de ontwerp vvgb en het ter visie leggen van de ontwerp omgevingsvergunning. De ambtelijke kosten worden vergoed en het risico van planschade ligt bij de initiatiefnemer. Alle kosten en risico's liggen bij de initiatiefnemer.

Voorgesteld besluit
Wij stellen u voor om een ontwerp vvgb conform artikel 6.5, lid 1 Bor vast te stellen voor het planologisch mogelijk maken van vier recreatiearken, twee recreatiewoningen en twee inpandige recreatieappartementen op het perceel Burd 20 te Grou.

Vervolgacties
Na de vaststelling van de ontwerp vvgb zal het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met de ontwerp vvgb en overige stukken ter visie worden gelegd voor zienswijzen. Als er zienswijzen worden ingediend, dan zal worden gewogen of een planaanpassing wenselijk is. Vervolgens zal de gemeenteraad worden gevraagd een definitieve vvgb af te geven. Het college is bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen.

Leeuwarden, 16 september 2025,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester,

secretaris.

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*