NIJE PLEATS

ADVIES NIJE PLEATS

De Burd 20 en 22 te Grou



Datum: 1 februari 2017

COLOFON

Nije Pleats, 1 februari 2017

Status rapport: definitief

Rapportnummer: 2016/124

Rapport opgesteld door:
Nije Pleats
[redacted]

[redacted]

In samenwerking met:

[redacted]

[redacted]

[redacted]

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding
- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Proces
- 1.3 Leeswijzer

2 Het bedrijf
- 2.1 Locatie
- 2.2 Huidige bedrijfsvoering
- 2.3 Wensen voor de toekomst

3 Advies Nije Pleats
- 3.1 Proces
- 3.2 Analyse
- 3.3 Advies

4 Checklist planologische toets
- 4.1 Beleidskader
- 4.2 Hinder van bedrijven
- 4.3 ProjectMER
- 4.4 Verkeerslawaai
- 4.5 Waterparagraaf
- 4.6 Ecologisch onderzoek
- 4.7 Archeologisch onderzoek
- 4.8 Externe veiligheid
- 4.9 Luchtkwaliteit
- 4.10 Bodemkwaliteit
- 4.11 Verkeersaspecten
- 4.12 Maatschappelijke haalbaarheid
- 4.13 Financiële haalbaarheid

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De familie [redacted] zijn voornemens om op hun respectievelijke percelen De Burd 20 en De Burd 22 recreatieve mogelijkheden te realiseren. In het kader van de herinrichting van Swette-De Burd ontstaan daarvoor mogelijkheden die al door de provincie zijn bekrachtigd.
Om de ruimtelijk-landschappelijke haalbaarheid van deze ontwikkelingen op deze locaties aan te tonen, is het voorliggende advies opgesteld. Dit advies kan worden gebruikt bij het planologisch regelen van de recreatieve mogelijkheden. Het advies is uitdrukkelijk geen vergunning. Het daarvoor geldende (juridische) proces dient nog te worden doorlopen. Het voorliggende rapport is één van de “schakels” die nodig zijn voor dat proces.

1.2 Proces

Voorliggend advies is via het spoor van de Nije Pleats tot stand gekomen. Dit betekent dat er een proces gevolgd is waarbij alle partijen, die uiteindelijk het bouwplan moeten toetsen, betrokken zijn geweest. Middels een werksessie van de Nije Pleats nabij de erven van de beide initiatiefnemers is met alle betrokkenen/deskundigen gekomen tot een ontwikkelingsconcept voor de komende jaren.
Deze proceslijn betekent een commitment van de deelnemende partijen aan het resultaat van de werksessie. Zij zullen zich herkennen in de concrete uitwerking in het voorliggende advies. Voorliggend advies vormt de ruimtelijk landschappelijke input voor een eventuele planologische procedure. Naast dit advies is daarvoor meestal ook een aantal nader te bepalen planologische onderzoeken noodzakelijk. Een checklist hiervoor is in hoofdstuk 4 van voorliggende advies opgenomen.

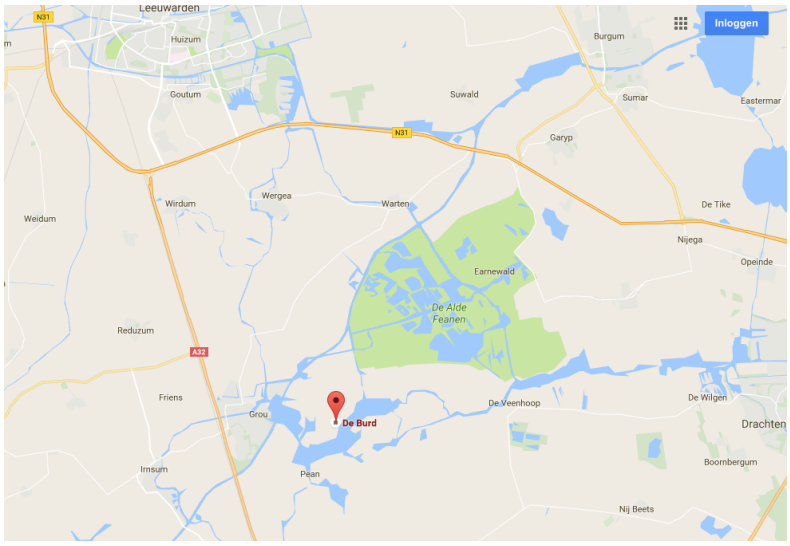
1.3 Leeswijzer

Achtereenvolgens wordt in dit advies ingegaan op het bedrijf (hoofdstuk 2), het advies van de Nije Pleats (hoofdstuk 3) en een checklist voor de planologische toets (hoofdstuk 4).

2 HET BEDRIJF

2.1 Locatie

De beide erven zijn gelegen op het eiland De Burd ten oosten van Grou en grenzend aan de Alde Feanen. De erven liggen naast elkaar op het zuidelijke deel van het eiland, net ten zuiden van het water De Wide Burd dat over het eiland loopt. De erven worden via een gezamenlijke oprit ontsloten op de weg De Burd. Middels een pont is die weg verbonden met de vaste wal (nabij het recreatiegebied Yn ‘e Lijte).



Figuur Ligging erven in de regio (Bron: Google Maps, 2016)



Figuur Overzicht huidige erven ten zuiden van het water De Burd (Bron: GoogleMaps, 2016)

2.2 Huidige situatie

De familie [redacted] exploiteerde op de locatie De Burd 22 tot voor kort een melkveehouderij. De familie [redacted] exploiteerde op de locatie De Burd 20 een timmerwerkplaats. Door de herinrichting van het eiland De Burd waren delen van de gronden van de families [redacted] nodig voor het realiseren van een nieuw meer(tje). De beide families zijn daardoor in de gelegenheid gesteld om aan de watersport gerelateerde recreatieve voorzieningen te realiseren op hun erf, in de gebouwen en aansluitend aan hun erven.



Zicht op de entree van beide erven (Bron: GoogleMaps Streetview, 2016)

2.3 Wensen voor de toekomst

Beide families willen recreatieve voorzieningen op en nabij hun erf realiseren ter versterking van het (water)recreatieve aanbod rond Grou.

Familie [redacted]
De familie [redacted] wil graag:

- 4 woonarken realiseren
- 2 zomerwoningen realiseren
- 3 appartementen in de boerderij realiseren
- een jachthaven realiseren met een beperkt aantal ligplaatsen voor passanten
- parkeerruimte realiseren voor ongeveer 12 auto's

Familie [redacted]
De familie [redacted] wil graag:

- een jachthaven realiseren met ongeveer 25 ligplaatsen voor passanten
- een camping met 16 toeristische staplaatsen (geen jaarplaatsen, uitgezonderd de 4 die er al zijn)
- centrale voorzieningen voor de camping in de boerderij
- 3 appartementen in de boerderij realiseren
- 4 woonarken realiseren
- parkeerruimte realiseren voor ongeveer 25 auto's

3 ADVIES NIJE PLEATS

3.1 Proces

Op 3 november 2016 is een werksessie van de Nije Pleats gehouden. De werksessie werd gehouden op de locatie De Burd 13 te Grou (de overburen van de families [redacted]). Bij de bijeenkomst waren aanwezig:

- [redacted]

3.2 Landschappelijke analyse

Landschapstype - Verordening Romte

De percelen liggen in het landschapstype 'Beekdallandschap' binnen het deelgebied Laagveengebied (van het Lage Midden). Binnen het landschapstype Beekdallandschap liggen de erven in het beekdal De Ieën (benedenloop).

Het laagveengebied van het Lage Midden is een laag gelegen kom, gevormd door een hogere omranding van de kleigebieden van Westergo in het westen en de hogere zandgronden van de Noordelijke en Zuidelijke Wouden. De laagveengebieden zijn in het huidige landschap als twee uitgesproken eenheden te herkennen: het Merengebied met structuren van grote en kleine meren en kleinschalige, kronkelende waterverbindingen en het grootschaliger Laagveengebied van het Lage Midden met ontgonnen veenpolders en uitgestrekte veenweidegebieden.

In het begin van het Holoceen (zo'n 10.000 jaar geleden) ontstond het laagveen door een combinatie van hoge grondwaterstanden en het afsmelten van het landijs. Het huidige laagveen dateert van circa 500 v Chr. De benedenlopen van de beken maakten deel uit van dit laagveengebied evenals de nu nog rudimentaire aanwezige veenstromen in het merengebied. Toen de zee dominanter werd, vormden beken als Het Alddjip/De Boarn, maar ook de Lende de toegangen tot het veen waardoor hier zeeklei afzettingen tot diep het land in worden aangetroffen op het veen. In het begin van de middeleeuwen is het veenweidegebied in cultuur gebracht vanuit deze beken en veenstromen, waarbij de boerderijen, maar ook hele nederzettingen opschoven door het steeds weer onbruikbaar raken van de in gebruik genomen gronden door vernatting. Op kleinschalige schaal zal altijd wel veenwinning hebben plaatsgevonden maar pas in de 17e eeuw werd dit grootschaliger aangepakt.

Tussen de Veenpolders liggen enkele laaglandstromen; de benedenlopen van beken. Zij vormden de oorspronkelijke afwatering van het zandgebied en waren belangrijke voedingsbronnen voor het veengebied. Onderling verschillen deze

stromen sterk. De Ieën tussen Grou en Drachten (ook een soort beekdal) zijn ontstaan door erosie van het stroomgebied; het gebied heeft plaatselijk het karakter van een langgerekt meer gekregen. De beeklopen liggen nu hoger dan de uitgegraven veenpolders.

Provinciale belangen - Grutsk op 'e Romte

In Grutsk op 'e Romte zijn de volgende aspecten in de omgeving van het plangebied van provinciaal belang:

- De benedenlopen van de beekdalen [Lende, Tsjonger, Alddjip (de Boarn), de Ieën, onderdeel van het grotere systeem van beken en beekdalen].
    - Behoud van een relatieve openheid in het beekdal, waarbij enige mate van verdichting in de vorm van moerasstruweel kan bijdragen aan de herkenbaarheid van de karakteristieken van de benedenloop. Beekloop, dal en oeverwallen met soms nog bestaande bebouwing, per onderdeel en als geheel herkenbaar in het landschap houden. In het beekdal zijn nieuwe bebouwing en verdichting door hoge of boomvormende beplanting niet gewenst.
    - Ontwikkelingen van de beek en beekdal respecteren door het zichtbaar houden van de huidige zichtbare verschijningsvorm, dus het beloop in de huidige vorm (inclusief de gekanaliseerde delen) behouden en respecteren.
    - Bij hydrologisch noodzakelijke ingrepen zowel de gekanaliseerde delen als het oorspronkelijke beloop van de beek respecteren.
- Het totale watersysteem van beeklopen, meren, vaarten, ringsloten en ringvaarten.
    - Waterwege herkenbaar en zo mogelijk functioneel houden.

Ontwikkelingen 1865 - 2015

Op onderstaande topografische kaarten geven een indruk van de ruimtelijke veranderingen van het plangebied en de directe omgeving. Lange tijd is de structuur van het landschap ongewijzigd gebleven. De kaarten van 1865, 1915 en 1965 geven een gelijkwaardig beeld. De Burd is herkenbaar als eiland en het opstrekkende verkavelingspatroon, de ligging van de Neare en Wide Burd en de bebouwingsstructuur zijn nagenoeg ongewijzigd. Hooguit is de hoeveelheid bebouwing toegenomen. Kenmerkend voor het gebied is de mate van openheid, de boerderijen die als groene verdichtingen langs de Neare en Wide Burd liggen en de hogere ligging van de kaden. De boerenerven liggen alle aan, of zijn met een opvaart verbonden met, de Neare of Wide Burd. De ontsluiting van de boerderijen vond daarmee alleen via het water plaats; er waren geen wegen in het gebied. De eerste weg werd pas in 1970 aangelegd, waardoor de boerderijen in het gebied ook met auto bereikbaar waren.

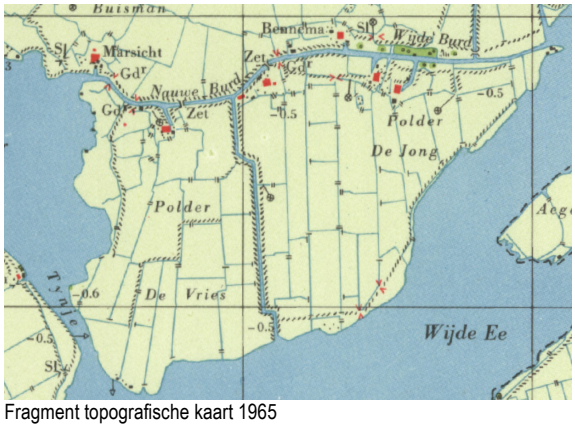
In 2000 heeft een forse verandering plaatsgevonden door de aanleg van eenhaven en de bouw van recreatiewoningen (zoals te zien is op de kaart van 2015). Hierdoor is de hoeveelheid water in het gebied fors toegenomen en is het eiland fors kleiner geworden.



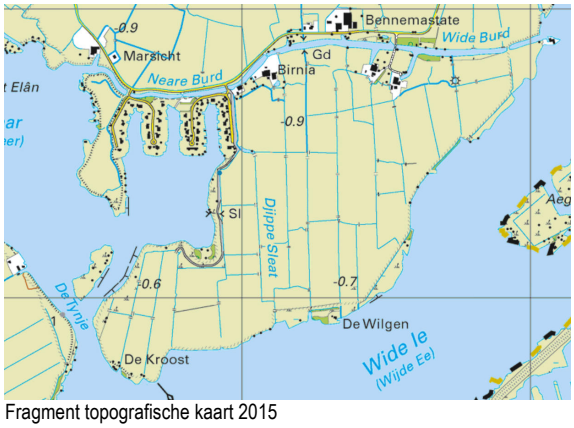
Fragment topografische kaart 1865



Fragment topografische kaart 1915



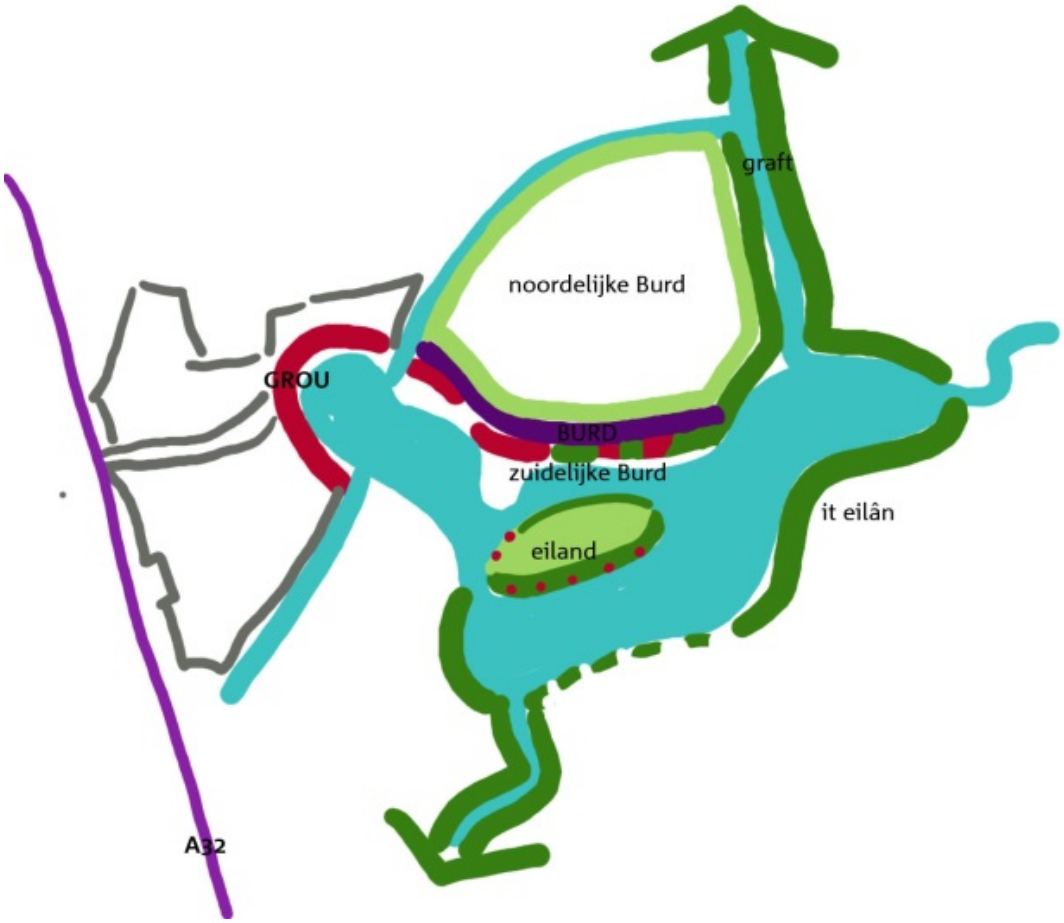
Fragment topografische kaart 1965



Fragment topografische kaart 2015

Aanleg nieuwe meer 2015

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. De Suderburd heeft een botanische doelstelling en er wordt een nieuw meer aangelegd ten behoeve van de waterrecreatie. 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. Hiervoor is inmiddels circa 25 hectare landbouwgrond afgegraven. De hoeveelheid water in het gebied is hierdoor, net als de eerdere ingreep in 2000, fors toegenomen.



Functieverdeling Burd. Noardeburd openheid en weidevogelbeheer, Suderburd bebouwing/recreatie en waterrijke natuur.

Huidige situatie erven
De twee boerenerven zijn ten zuiden van de Wide Burd gesitueerd en hebben beide een eigen opvaart naar deze waterloop. De percelen zijn met een gezamenlijk toegangspad ontsloten op De Burd. De percelen worden gekenmerkt door opgaande beplanting op de perceelsranden en een forse groene ruimte tussen de Wide Burd en de bebouwing. Kenmerkend voor het plangebied is het contrast tussen de meer besloten sfeer van de Wide Burd en de relatieve openheid van het achterliggende natuurgebied/weidegebied en de nieuw aan te leggen opvaarten/havens ten zuiden van de erven. De besloten sfeer van de Wide Burd is ontstaan de door opgaande beplanting langs de oever van het water en de beplante erven.

Rondom de nieuwe opvaarten/havens wordt een polderdijk aangelegd die vanaf de landzijde het zicht op bouwwerken en bootjes grotendeels weg neemt. De polderdijk krijgt flauwe taluds, zodat het geheel geleidelijk overgaat in de aangrenzende graslandpercelen. Vanaf de waterzijde, het nieuwe meer, wordt het zicht op de opvaarten/havens weggenomen door een brede natuurvriendelijke oever. Deze oever is circa 25 meter breed en bestaat uit een luwe zone met riet- en oeverplanten.

De boerderij Burd 20 is een koprompboerderij en is met de voorgevel op de Wide Burd georiënteerd. De boerderij Burd 22 heeft de vorm van een stelpboerderij, maar heeft als opvallend kenmerk dat de lange gevel als voorgevel is vormgegeven. De voorgevel van Burd 22 is daarmee op het erf en de boerderij van Burd 20 georiënteerd.

3.3 Advies
De twee boerderijen hebben geen agrarische functie meer en worden getransformeerd naar (kleinschalige) recreatiebedrijven.

Het perceel Burd 20 kent het volgende functionele programma:
- twee ligplaatsen voor pleziervaartuigen in de nieuwe opvaart/haven;
- vier recreatiearken in de nieuwe opvaart/haven;
- twee recreatiewoningen aan de noordzijde van de nieuwe opvaart/haven;
- drie recreatieappartementen in de bestaande boerderij;
- circa twaalf parkeerplaatsen ten behoeve van de recreatieve voorzieningen.

Burd 22 kent het volgende functionele programma:
- vijfentwintig ligplaatsen voor pleziervaartuigen in de nieuwe opvaart/haven;
- vier recreatiearken aan weerszijden van de nieuwe opvaart/haven;
- camping met zestien plaatsen. De voorzieningen voor de camping worden ondergebracht in de boerderij;
- drie recreatieappartementen in de bestaande boerderij;
- circa vijfentwintig parkeerplaatsen ten behoeve van de recreatieve voorzieningen.

Concept inpassing
Voor het ontwerp voor de inpassing van de nieuwe functies is gezocht naar een concept dat enerzijds ruimtelijke samenhang geeft en anderzijds gelijkwaardig is voor beide initiatiefnemers. Het concept voor de inpassing gaat ten eerste uit van handhaving van de hoofdopzet van de twee boerenerven:
- de opdeling van de boeren erven in een voor- en achtererf niet wordt aangetast;
- de gezamenlijke ontsluiting wordt gehandhaafd. Op de boerenerven wordt aan de voor- en zijkant van de boerderijen geen nieuwe verharding aangebracht, anders dan nodig is om het achtererf op een goede manier te bereiken. Nieuwe verharding is alleen mogelijk achter de bestaande boerderij;
- de hoofdopzet/hoofdvorm/architectuur van de boerderijen wordt gehandhaafd en/of gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.

Ten aanzien van de inpassing van nieuwe functies wordt vervolgens aangesloten bij het bestaande contrast in een besloten en een open gebied. In het besloten gebied overheerst de sfeer van een erf met bebouwing, verharding en stevige opgaande beplanting en is een zekere mate van dynamiek mogelijk. De parkeerplaatsen en de camping worden daarom in dit gebied ingepast. In het open gebied overheerst de sfeer van openheid en natuur en overheerst rust. De ligplaatsen voor pleziervaartuigen, de recreatiearken en de recreatiewoningen worden in dit relatief open gebied zorgvuldig landschappelijk ingepast. Qua beeldkwaliteit zijn de recreatiewoningen en de recreatiearken op elkaar afgestemd doordat sprake is van een bij de natuurlijke omgeving passende vormgeving en passend kleur- en materiaalgebruik. De mate van verharding in dit gebied is beperkt (elke opvaart/haven heeft één toegang vanaf het boerenerf), evenals de buitenruimte bij de recreatievoorzieningen. De buitenruimte is met bebouwing meeontworpen. Geparkeerde auto's en tuinen, hoge erfafscheidingen etc. horen in dit gebied niet thuis.

Uitgangspunten uitwerking

Op basis van het concept gelden voor de Burd 20 de volgende uitgangspunten:

- alle parkeerplaatsen worden geclusterd en worden achter de bestaande boerderij ingepast;
- twee bestaande schuren worden gesloopt, mede om ruimte te maken voor het parkeren;
- de vier woonarken hebben een maximale hoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 90 m2. Dakoverstekken tot 2 meter zijn mogelijk en worden niet meegerekend in het oppervlak bebouwing. De recreatiearken hebben maximaal 135 m2 buitenruimte;
- de twee recreatiewoningen hebben een maximale hoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 60 m2. Dakoverstekken tot 2 meter zijn mogelijk en worden niet meegerekend in het oppervlak bebouwing. De recreatiewoningen hebben maximaal 135 m2 buitenruimten;
- de haven, de recreatiewoningen en de recreatiearken zijn toegankelijk middels een smal pad. Auto's kunnen dit pad gebruiken voor laden en lossen. In het gebied rondom de haven, de recreatiewoningen en de recreatiearken worden geen auto's geparkeerd;
- de drie recreatieappartementen worden ingepast in de bestaande boerderij.

Op basis van het concept gelden voor de Burd 22 de volgende uitgangspunten:

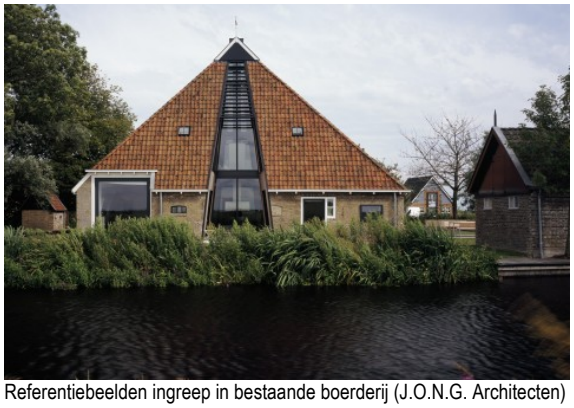
- alle parkeerplaatsen worden geclusterd en achter de bestaande boerderij ingepast. Indien noodzakelijk zal een beperkt deel van de opvaart gedempt moeten worden om het achterterrein optimaal toegankelijk te maken;
- de zestien kampeerplaatsen worden in en tegen de bestaande opgaande beplanting aan de Wide Burd. Deze beplanting wordt versterkt waardoor de kampeerplaatsen, wanneer deze in gebruik zijn, nauwelijks zullen opvallen;
- de vier woonarken zijn ingepast in het open gebied met riet en lage opgaande beplanting, conform het bútlân langs de Ie. De woonarken hebben een maximale hoogte van 4 meter en een maximale oppervlakte van 90 m2. Dakoverstekken tot 2 meter zijn mogelijk en worden niet meegerekend in het oppervlak bebouwing. De woonarken hebben (maximaal) twee bouwlagen (met een benedenverdieping deels onder de waterlijn en een bovenverdieping vanaf circa 1 meter boven de waterlijn). De recreatiearken hebben maximaal 135 m2 buitenruimte;
- de camping, de haven en de recreatiearken zijn toegankelijk middels een smal pad. Auto's kunnen dit pad gebruiken voor halen/brengen en/of laden en lossen. In het gebied van de camping en rondom de haven en de recreatiearken worden geen auto's geparkeerd;
- de drie recreatieappartementen worden ingepast in de bestaande boerderij.

De erfscheiding tussen de nieuwe recreatieve functies van Burd 20 en 22 wordt vormgegeven met laag struweel, passend bij het karakter van het gebied.

Beeldkwaliteit bestaande boerderijen

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 kleur- en 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.



Referentiebeelden ingreep in bestaande boerderij (J.O.N.G. Architecten)

Beeldkwaliteit recreatiearken en recreatiewoningen

De vormgeving van de recreatiewoningen en recreatiewoningen wordt afgestemd op de ligging in open gebied aan het water. De relatie met het water staat centraal in het ontwerp. Een horizontale geleding 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.


Referentiebeeld recreatiearken (Aannemersbedrijf De Bouwhorst)



Referentiebeelden recreatiewoningen (Bron: Jaro Houtbouw)

Tot slot

Landschappelijk gezien is de inpassing van de nieuwe recreatieve voorzieningen te verantwoorden omdat er ingrepen worden gedaan die bijdragen aan een goede inpassing in het landschap. Het karakter van het landschap en de provinciale belangen worden gerespecteerd. De relatieve openheid van de benedenloop van het beekdal wordt gerespecteerd evenals

het beloop van de beek. Ook de relatieve beslotenheid van de Wide Burd en de hoofdopzet van de boerenerven worden niet aangepast. Tevens wordt het watersysteem wordt niet aangetast.

De landschappelijke inpassing is gevisualiseerd in de ‘Schets landschappelijke inpassing’. Mede op basis van deze schets, kan geconcludeerd worden dat:

- de hoofdopzet van de bestaande boerenerven niet wordt aangetast. Nieuwe ingrepen vinden plaats op het achtererf en/of achter de boerderij. Ingrepen op het erf worden ingepast met opgaande beplanting, waardoor het groene karakter van de erven wordt versterkt en op het erf Burd 22 tevens aangesloten wordt bij de beslotenheid van de Wide Burd;
- de relatieve openheid van de benedenloop wordt gerespecteerd door de ingrepen zo klein mogelijk te houden en waar nodig in te passen met riet en struweel, passend bij het karakter van het gebied;
- de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing is afgestemd op de natuurlijke omgeving;
- ingrepen in de boerderij vinden plaats met respect voor de bestaande hoofdvorm en architectuur.



Schets landschappelijke inpassing

4 CHECKLIST PLANOLOGISCHE TOETS

4.1 Beleidskader

4.2 Hinder van bedrijven

4.3 ProjectMER

4.4 Verkeerslawaai

4.5 Waterparagraaf

4.6 Ecologisch onderzoek

4.7 Archeologisch onderzoek

4.8 Externe veiligheid

4.9 Luchtkwaliteit

4.10 Bodemkwaliteit

4.11 Verkeersaspecten

4.12 Maatschappelijke haalbaarheid

4.13 Financiële haalbaarheid