

De heer/mevrouw

Leeuwarden

Onderwerp **WOO-besluit**
Uw kenmerk
Ons kenmerk **2024-009749**
Dienst **REOB**
Sector **GEB SSJ**
Contact **14-058**
Bijlagen **Bezwarenbijsluit**
Datum **26 februari 2024**

Geachte heer/mevrouw

In een aanvraagformulier d.d. 15 januari 2024 heeft u met een beroep op de Wet open overheid (Woo) aan de gemeente Leeuwarden verzocht om verstrekking en openbaarmaking van informatie. U verzocht om alle brieven en e-mails tussen gemeentefunctionarissen en de heren
inzake de ontwikkeling rond de voorgenomen realisatie van recreatiewoningen op het perceel van Burd 13 te Grou.

Op onze vraag of u het Woo-verzoek wilde specificeren, heeft u bij e-mailbericht van 23 januari 2024 geantwoord dat het gaat om het bedrijf van de genoemde heren te weten: Ferbine Vastgoed b.v. te Heerenveen.

Onze zoekslag naar documenten die onder ons rusten en binnen de reikwijdte van het verzoek vallen hebben 37 documenten opgeleverd. Wij hebben besloten om deze documenten in gedeeltelijk geanonimiseerde vorm openbaar te maken.

Er zijn derde belanghebbenden betrokken bij het verzoek om de openbaarmaking van onderhavige documenten. Wij hebben de gemachtigde van Ferbine Vastgoed b.v., VNL Architecten, in de gelegenheid gesteld om een zienswijze te geven op ons voornemen tot openbaarmaking van informatie. VNL Architecten geeft aan geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen openbaarmaking.

Wij hebben besloten om de documenten in gedeeltelijk geanonimiseerde vorm openbaar te maken. Dat wil zeggen dat namen en contactgegevens van personen niet zijnde leden van ons college, bijvoorbeeld medewerkers van onze organisatie en personen van buiten onze organisatie, onleesbaar zijn gemaakt op grond van artikel 5.1 lid 2 onder e Woo. Naar onze mening weegt het belang van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen zwaarder dan het belang van openbaarheid. Wij wijzen daarbij op vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het belang van eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer verzet zich tegen openbaarmaking van namen en

contactgegevens van medewerkers binnen en buiten de organisatie die niet wegens hun functie in de openbaarheid treden, tenzij de indiener van het desbetreffende Woo-verzoek aannemelijk heeft gemaakt dat het belang van de openbaarheid in een concreet geval zwaarder weegt. Van dit laatste is niet gebleken.

De documenten zullen wij u naar het ons bekende e-mailadres sturen.

Indien u het niet eens bent met dit besluit kunt u daartegen bezwaar maken. Wij verwijzen u korthedshalve naar de bezwarenbijsluiter bij dit besluit.

Mocht u vragen of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit besluit, dan verzoeken wij om eerst contact op te nemen via bovenstaand telefoonnummer.

Wij vertrouwen erop, dat wij u voor nu voldoende hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen

drs. Chr. Wallet,
sectormanager Gebiedsontwikkeling, Economie en Strategische Staf

Onder deze brief treft u geen handtekening aan. Meer informatie:
<https://www.leeuwarden.nl/digitalepost>

Van: [02]
Verzonden: donderdag 10 februari 2022 17:05
Aan: [03] VNL-Architecten'
Onderwerp: RE: Principeverzoek Burd 13 Grou - terugbelverzoek
Bijlagen: Overzicht adviezen Burd 13 PV.pdf

Geachte [04] beste [05]

Ik had u beloofd afgelopen maandag contact op te nemen.
Helaas ben ik gevelde door corona, echt ziek van.
Ook heb ik nog niet alle adviezen binnen.

Niet gebruikelijk, maar in de bijlage een overzicht van de adviezen die ik tot nu toe heb ontvangen.
Ook het verslag van de IT / PO zit erin. Dan zijn jullie op de hoogte van datgene wat tot nu toe is besproken.

Zodra ik alle adviezen compleet heb, zal ik weer contact opnemen.
Of als jullie vragen hebben na het lezen van de bijlage, dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,



[06] Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [07]
T [09]



Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](https://twitter.com/leeuwarden) | [Facebook](https://facebook.com/leeuwarden)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Werkdagen: maandag, dinsdagmorgen en donderdag

Van: [14]
Verzonden: donderdag 27 januari 2022 17:15
Aan: [15] VNL-Architecten' [16]
Onderwerp: RE: Principeverzoek Burd 13 Grou - terugbelverzoek

Geachte [17] beste [18]

Ik zag vanochtend deze mail en heb de mail ook doorgelezen.
Telefonisch heb ik jullie geïnformeerd, de samenvatting klopt wel op hoofdlijnen.
Ik kan niet elke zin gaan controleren, het ontbreekt me nu aan de tijd daarvoor.

Dus lijkt het me goed om aan te geven dat jullie dit hebben onthouden van het gesprek.
Op sommige punten zijn jullie namelijk "iets te stellig" wat mij betreft.

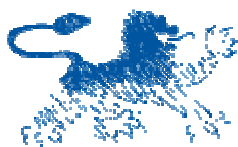
Bijvoorbeeld: de natuurtoets is veel breder dan alleen weidevogelkansgebied, waarvoor inderdaad mitigerende maatregelen zouden kunnen volstaan.
Natuurtoets – gaat in op alle aspecten t.a.v. flora en fauna die worden beschermd door de Wet natuurbescherming.
Conclusie kan best zijn dat het project wel te invloedrijk is, dat het niet door kan gaan.
Ik hier op voorhand natuurlijk niet vanuit, maar dat moet onderzocht worden.

Ook dat economische zaken zich in het plan kan vinden...
Het initiatief is wel positief ontvangen.

Ten aanzien van de oppervlakte van appartement: grotere appartementen daarvoor worden ook meer auto's gerekend (gaat op basis van m2 berekening).
Nog iets t.a.v. oppervlakte, de maat van 100 m2 is minder interessant in dit geval, omdat het gaat om bestaande bebouwing die wordt hergebruikt.
Of alle bestaande bebouwing kan worden benut voor appartementen, dat zal moeten blijken uit de verkeersberekeningen en bijv. de natuurtoets.
Het kan zijn dat de impact van het project dan te groot wordt.

Denk dat mijn boodschap wel duidelijk is zo.
Deze mail is beslist niet onvriendelijk bedoeld hoor, mocht het zo overkomen. Hier zullen jullie het eerst even mee moeten doen.
Ik krijg van alle partijen die aan tafel zaten nog een advies. Hoop dat ik op 7 februari een compleet overzicht heb en dat met jullie kan delen.

Met vriendelijke groet,



[redacted] 19 Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [redacted] @leeuwarde 20
T [redacted] 22



Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](https://twitter.com/leeuwarde) | [Facebook](https://www.facebook.com/leeuwarden)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Werkdagen: maandag, dinsdagmorgen en donderdag

Van: [redacted] 24 | VNL-Architecten [redacted] @vnl-architecte 26

Verzonden: woensdag 26 januari 2022 11:57

Aan: [redacted] 29 [redacted] @leeuwarde 30

Onderwerp: RE: Principeverzoek Burd 13 Grou - terugbelverzoek

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Klik niet op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt.

Geachte [redacted] 31/ Beste [redacted] 32/

Wederom dank voor uw heldere uitleg tijdens ons telefonische onderhoud.
Naar aanleiding van dit gesprek hebben we onderstaand even een korte samenvatting gemaakt,
waarmee we ook de andere belanghebbenden op de hoogte wil brengen.
Zou u deze nog voor ons willen controleren, voordat wij deze weergave doorzenden?

Zoals wij begrepen hebben is het plan bij de initiatieventafel behandeld en positief ontvangen!
Ook economische zaken kon zich in het plan vinden.

- Het is akkoord dat het reeds bebouwde oppervlakte volledig (her)gebruikt mag worden voor het initiatief, zoals voorgelegd aan de initiatieventafel.
- Aandachtspunt voor het vervolg traject is de verkeerslast en het parkeren op eigen terrein. Het groene karakter moet zoveel mogelijk blijven bestaan. Het verdient derhalve eerder de voorkeur om grotere eenheden te realiseren dan kleinere eenheden. Het totaal aan bebouwd oppervlakte is bij beide hetzelfde, echter bij grotere eenheden komen waarschijnlijk meer gezinnen en dus minder auto's. Dit is een voorkeur vanuit de initiatieven tafel, echter geen harde eis.
De 100 m² genoemd in de brief van de gemeente Boarnsterhim mag wat stedenbouw betreft hierbij worden losgelaten.
- Een ander aandachtspunt genoemd vanuit de initiatieventafel is de bedrijvigheid (functie in de bestaande boerderij). Het is niet de bedoeling dat deze functie andere functies uit de omgeving "bijt". Dit was wat wij begrepen eerder een algemeen aandachtspunt, dan dat men zich hier zorgen over maakte.
- Men was nieuwsgierig naar de exploitatie van het geheel.
- De natuurtoets zou nog wel van invloed op het plan kunnen zijn, vanwege het naastgelegen weidevogelgebied. Wat wij begrepen kan dit de plannen niet keren, maar kan dit inhouden dat er wel mitigerende maatregelen getroffen moeten worden.

Het plan is ook aan de wethouder voorgelegd en ook deze was positief / akkoord.
Dit wil niet zeggen dat het plan 1 op 1 akkoord is!?, maar het plan in zijn algemeenheid (het uitgangspunt) wel.

Het plan is inmiddels verder binnen de gemeente uitgezet voor adviezen (milieu, archeologie, stedenbouw, enz)
7 februari is er weer contact en krijgen we een uitgebreide(re) reactie met alle bevindingen.

Is dit wat u betreft ook een correcte weergave van ons telefoongesprek?
Mocht u nog opmerkingen / aanvullingen hebben, dan horen we dit graag.

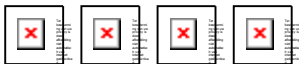
Met vriendelijke groet,

[redacted] 33/
projectleider



Stationsweg 1
9001 ED Grou

T. 0566 62 08 62
[redacted]@vnl-architecte 38/



Van: [redacted] 42 [redacted] @leeuwarde 43

Verzonden: donderdag 20 januari 2022 11:18

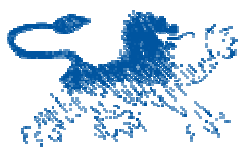
Aan: [redacted] 44 | VNL-Architecten' [redacted] @vnl-architecte 45

Onderwerp: RE: Principeverzoek Burd 13 Grou - terugbelverzoek

Goedemorgen [redacted] 46

Het verzoek staat op de agenda van de initiatieventafel. Het wordt dus behandeld a.s. maandag.
Op de middag – tussen 14 en 17 uur – kunnen we wel contact hebben hierover.
Dan kan ik u informeren over de eerste reactie op het verzoek.

Met vriendelijke groet,



[redacted] 47 | Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [redacted] @leeuwarde 48

T [redacted] 50



1.

Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](#) | [Facebook](#)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Werkdagen: maandag, dinsdagmorgen en donderdag

Van: [redacted] 52 | VNL-Architecten [redacted] @vnl-architecte 54

Verzonden: woensdag 19 januari 2022 17:53

Aan: [redacted] 57 [redacted] @leeuwarde 58

Onderwerp: RE: Principeverzoek Burd 13 Grou - terugbelverzoek

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Klik niet op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt.

Geachte [redacted] 59

Dank voor uw uitvoerige en heldere reactie.

Wij zouden het erg op prijs stellen wanneer het u lukt om het komende maandag bij de initiatieventafel behandeld te krijgen.

Is het mogelijk dat wij aan het eind van die dag even contact hebben voor een globale terugkoppeling?

Dit zodat we de op leeftijd zijnde eigenaar kunnen informeren en hopelijk hem de gewenste duidelijkheid kunnen geven en hiermee onrust kunnen wegnemen.

Ook i.v.m. het aflopen van het voorlopig koopcontract op 31 januari.

Mochten wij u hierbij nog kunnen ondersteunen met informatie, toelichting of aanvullende gegevens dan vernemen we dat graag.

Alvast onze dank,

Met vriendelijke groet,

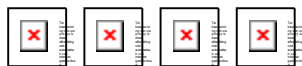
 60
projectleider



Stationsweg 1
9001 ED Grou

T. 0566 62 08 62

@vnl-architecte 65



Van:  69 @leeuwarde 70

Verzonden: maandag 17 januari 2022 15:54

Aan: @vnl-architecte 71 @vnl-architecte 72

Onderwerp: Principeverzoek Burd 13 Grou - terugbelverzoek

Beste  73

Vanochtend kreeg ik een terugbelverzoek, u wilde graag geïnformeerd worden over de status van het principeverzoek voor de Burd 13 te Grou.

Zojuist heb ik geprobeerd u te bellen, dat lukte niet, omdat u in gesprek was. Daarom deze mail.

U heeft op 17 december een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van het boerenerf van het perceel Burd 13 te Grou.

Dit principeverzoek is na de vakantie bij de backoffice terecht gekomen en is vorige week aan mij toebedeeld. Vandaag heb ik de stukken kunnen doornemen. De stukken zijn helder. Een zeer uitgebreide toelichting, dank daarvoor.

Burd 13 Grou, was al geen boerenerf meer. Linkerzijde bestemming bedrijf voor theeschenkerij. Rechterzijde bestemming bedrijf met aanduiding voor ambachtelijke houtbewerking.

Er wordt uitgegaan van de bestaande bebouwing (of bouwvormen in ieder geval, ik neem aan dat de ligboxenstal en "loodsen" vervangen worden door (ver)nieuwbouw).

Het hoofgebouw, de boerderij, daarvoor wordt een woonfunctie gewenst met mogelijkheid voor ondergeschikte bedrijvigheid of ondersteunende horeca. Daarnaast komen er recreatieappartementen.

Er zijn verschillende types, met verschillende BVO's, afhankelijk van de keuze daarin is het aantal appartementen 12-18 stuks (of zelfs 11-18, als voor type 5 en type 2 wordt gekozen zijn het 11 appartementen).

Er wordt verwezen naar een brief van de voormalige gemeente Boarnsterhim, waarin positief wordt gereageerd op een kleinschalige recreatieve functie.

Deze brief is van 9 jaar geleden, de vraag is hoeveel dit nog waard is op dit moment. Ik zal de positieve reactie van destijds wel benoemen, dit zal zeker niet nadelig zijn voor de beoordeling van het plan.

Ook denk ik dat het verzoek in lijn is met de ontwerp Omgevingsverordening van de provincie, waarin staat dat recreatiewoningen in bestaande bebouwing of ter vervanging van bestaande bebouwing zijn toegestaan.

De enige onzekerheid daarbij is of het gewenste aantal (in combinatie met de grootte van de) appartementen nog wel kleinschalige recreatieve voorzieningen kunnen worden genoemd, waar de gemeente in 2013 en de provincie in de ontwerp Omgevingsverordening ruimte voor geeft.

De eerste stap is nu dat ik uw verzoek klaar maak voor behandeling door de "initiatieventafel". Dat is een intern overleg.

Daarbij schuiven de verschillende vakgebieden aan en die zullen een eerste beoordeling geven van het verzoek.

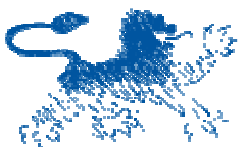
Ik hoop dat dit initiatief volgende week maandag al kan worden behandeld.

Als ik de stukken op tijd klaar heb en er nog niet teveel op de agenda staat, dan gaat dit lukken.

Ik hou u op de hoogte van de uitkomst van de initiatieventafel.

Als u nog vragen heeft, dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,



[Redacted] 75 | Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [Redacted]@leeuwarden 76
T [Redacted] 78



1.

Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](https://twitter.com/leeuwarden) | [Facebook](https://www.facebook.com/leeuwarden)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Werkdagen: maandag, dinsdagmorgen en donderdag

Overzicht van geanonimiseerde velden

Documentnaam: 2022 1 17 tm 2 10.pdf

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)	09,22,50,78	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (telefoonnummer)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	60,57,24,73,52,06,44,31,59 ,14,29,18,05,15,32,47,42,0 1,75,69,17,33,03,02,19,04, 46	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)	76,07,16,70,26,43,30,38,71 ,54,45,65,58,20,72,48	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (e-mail)

Burd 13 principeverzoek – adviezen verzameld.

IT en PO 24-1-2022:

Nmr	Initiatief	Overwegingen	Conclusies/ afspraken	Afstemming PO
2	Herontwik- kelen van boerenerf, de Burd 13 in Grou	Stedenbouw: We staan positief tegenover nieuwe invullingen van boerenerven, waarbij de bestaande bebouwing wordt gebruikt en de karakteristieken in stand worden gehouden. Los van of aantallen en functie past binnen beleid. EZ: Vanuit toerisme is dit akkoord. Logies in deze omgeving doen goede zaken. Goed plan, mooi opgelost op deze locatie. Milieu: mooi plan. Eens. De functies wonen, recreatie en bedrijvigheid moeten elkaar niet gaan bijten op locatie. Wonen: Er komen vaker aanvragen voor recreatie voorbij. Hoeveel moet er worden toegevoegd in Grou? Plan ziet er goed uit, maar hoeveel behoefte is er? Wat doet verblijf met het gebied? De ontsluiting is een aandachtspunt. RO: in memo zitten mooie impressies, maar het zijn relatief veel eenheden. Er is veel aandacht besteed aan een groene invulling, maar parkeergelegenheid wordt nog gemist. Hoeveel kan het gebied hebben: natuurtoets laten uitvoeren. Stedenbouw: ingrediënten om te bepalen wat Grou kan hebben: in hoeverre worden bestaande kwaliteiten behouden? Slecht bereikbaar kan ook charme hebben. Andere plannen zijn meer generiek: neigen naar reguliere woning, risico op permanente bewoning van tweede woning. Is hier minder aan de orde. Dit is een ander type recreatiewoning. Voorkeur ten opzichte van quasi-woonwijken aan het water. Handvatten m2 logies? Grootste zijn hier 230 m2. Vanuit stedenbouw heeft het verklussen van bestaande gebouwen meerwaarde en is het ondergeschikt hoeveel eenheden en de oppervlakte van die eenheden. ondergeschikt hoeveel en hoe groot. Als het gaat om losse woningen (volumes aan de buitenkant toevoegen) is het anders. Gekoppeld aan deze locatie. Specifieke doelgroep: verhuren aan families. Vraagt meer ruimte. Goede optie voor bestaand gebouw. Kans die de plek biedt: diversiteit aan doelgroepen.	Ja, mooie transformatie. Bezorgd over aantallen, terughoudend in zijn. Liever kleinschaliger dan veel aantallen. Kritisch kijken naar natuurtoets. Benieuwd naar hoe ze exploitatie straks zien. Meenemen in de uitwerking. In dit specifieke geval is de oppervlakte van de eenheden van ondergeschikt belang, omdat het de verbouwing van bestaande bebouwing betreft.	Akkoord met lijn IT. Wel veel aantallen, economische versterking van het gebied en Grou. Juridisch moet het verhaal goed kloppen.

ADVIES VERKEER

Parkeerberekening Burd 13, Grou

Ontwikkeling 11-18 recreatiewoningen in bestaande agrarische bebouwing en gewijzigde bestemming voor boerderij (woonfunctie met ondergeschikte bedrijvigheid of ondersteunende horeca).

Parkeernormering nieuwe functie

Voor de berekening van de parkeernormering worden de volgende gegevens gebruikt:

Type	Aantal	BVO / GO in m ²	Parkeernorm	Aantal benodigde parkeerplaatsen
Bungalowpark (huisjescomplex) per bungalow*	11- 18		2,2 per bungalow	24 bij 11 recreatiewoningen 40 bij 18 recreatiewoningen
Wonen**	1	530 m ²	2	2
Horeca/vergaderlocatie***	1	Zie uitleg ***		
Totaal				26 - 42 + Parkeerplaatsen vergaderlocatie

*

11 recreatiewoningen x norm 2,2 = 24,2 **(24) parkeerplaatsen**

18 recreatiewoningen x norm 2,2 = 39,6 **(40) parkeerplaatsen**

Bij de definitieve aanvraag kunnen we bekijken of de normering van 2,2 per accommodatie wellicht lager kan. Misschien kan gerekend worden met lagere norm, omdat bezoekers vaak stellen of gezinnen zijn. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van een pont voor de overtocht naar deze locatie. Aannemelijk is dat bezoekers met meerdere auto's één auto aan wal laten staan en vanaf dat punt één auto gaan gebruiken.

**

Boerderij met woonfunctie: gebruiksoppervlakte 506 > parkeernorm 2 per woning = **2 parkeerplaatsen**

Horeca/vergaderlocatie: ondersteunende horeca heeft geen parkeernorm i.v.m. buitengebied. Van de vergaderlocatie weten we de oppervlakte niet (combinatie wonen/horeca/vergaderlocatie).

In geval van vergaderlocatie kan de richtlijn van 10 parkeerplaatsen per 100 m² aangehouden worden. Hierbij geldt parkeren op eigen terrein.

Aanvullend:

1. Aan wal dient gekeken te worden naar het faciliteren van extra parkeerplaatsen, zie *.
2. Er dient rekening gehouden te worden met waarschijnlijk een toenemend aandeel fietsers, dit is een toeristische route en fietsers kunnen het erf op voor een consumptie indien horeca.
3. Verkeersgeneratie: bij 11 recreatieappartementen = 31 verkeersbewegingen (11,2,8), bij 18 recreatieappartementen 50 verkeersbewegingen (18x2,8). Huidige situatie: op de Burd zijn ca. 90 adressen x 2 verkeersbewegingen = 180. Is de nieuwe situatie met een toename van 10% bij 11 appartementen, of 27% bij 18 appartementen acceptabel?
4. De verwachting is dat men de auto voornamelijk als 'kofferbak' gebruikt en eenmaal gesetteld er ook op de fiets uittrekt. Immers men moet wel iedere keer het pontgeld betalen.

Conclusie

Meer autoverkeer geeft een meer kans op conflicten met ander verkeer op deze smalle weg. Er zijn extra voorzieningen (passeerstroken) nodig op deze smalle weg om veilige passages te kunnen maken. De infrastructuur is niet ingericht op veel verkeersbewegingen, de weg is erg smal.

ADVIES EZ / TOERISME

Hierbij het advies vanuit toeristisch oogpunt voor de Burd 13, te Grou.

De ontwikkeling van de oude woonboerderij en boerenerf tot recreatieverhuur staan we positief tegenover. We staan minder positief tegenover verhuur voor permanente bewoning op deze locatie (ook in lijn met gegeven advies van de IT). We vinden het belangrijk dat er in de gemeente een gevarieerd aanbod aan logiesmogelijkheden is. Daarbij is het wel belangrijk dat de kwaliteit en verduurzaming van de logies voorop staat. Het aantal plaatsen lijkt ons prima, zeker gelet op het businessmodel, deze moet zeker niet te klein zijn.

Wij werken graag mee aan bijzondere vormen van overnachten. Een dergelijke verblijfplaats in Grou zal op haar beurt bijdragen aan de bestedingen in het dorp, welke weer gunstig zijn voor de lokale ondernemers en daarmee ook voor draagvlak voor voorzieningen, ook voor bewoners. De gemeente wil monitoren hoe de markt zich de komende tijd ontwikkelt (door corona). De ontwikkeling van dit concept draagt daar aan bij: onderzoek naar vitale logiesaccommodaties en naar de ruimte in de markt.

ADVIES WONEN

Het gaat hier om een verblijfsrecreatieve bestemming en betreft geen initiatief voor permanente bewoning. Vanuit beleidsveld wonen is het niet nodig om een advies hierover te geven. Wel paar aandachtspunten. Het is van belang dat men goed kan onderbouwen dat het huidige plan een goede aanvulling is op het bestaande aanbod in en rond Grou. Ook onderbouwen dat er behoefte voor dergelijke vakantieappartementen bestaat bij de beoogde doelgroep van het plan.

Als ik kijk naar de inrichting van de appartementen, ziet het er qua oppervlakte voldoende ruim uit. Wel goed om bij de vergunning te benadrukken dat permanente bewoning niet is toegestaan.

Vanuit Stedenbouw geen aanvullend advies ontvangen.

Vooroverleg Cultuurhistorie niet relevant

Toelichting: De omliggende (kavel)sloten worden niet gewijzigd of gedempt. De hoofdinrichting van het perceel wordt niet gewijzigd. De boerderij is niet monumentaal of karakteristiek.

Vooroverleg Bodem niet relevant

☒ Herbouw op bestaande fundering en vloer, functie wordt gewijzigd naar gevoeliger bestemming

Een vooroverleg is niet nodig. Wel zal er, indien er sprake zal zijn van een definitieve aanvraag omgevingsvergunning om een historisch bodemonderzoek (volgens NEN5725) worden gevraagd. Dit vanwege de wijziging van het gebruik en bestemming van de locatie.

Nog geen advies gekregen t.a.v. milieu zoning, archeologie en Wet natuurbescherming.

Overzicht van geanonimiseerde velden

Documentnaam: 2022 2 10 bijlage Overzicht adviezen Burd 13 PV.pdf

Van: [REDACTED] 02
Verzonden: donderdag 17 februari 2022 16:20
Aan: [REDACTED] 03 VNL-Architecten'
Onderwerp: RE: Principeverzoek Burd 13 Grou - terugbelverzoek

Goedemiddag [REDACTED] 04

Vorige week donderdag heb ik een "tussenstand" doorgegeven van de ontvangen adviezen voor uw plannen op het perceel Burd 13 te Grou.

Vandaag heb ik nog een aantal adviezen ontvangen, namelijk voor archeologie, milieu en de Wet natuurbescherming.

Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan Partiële herziening Archeologie heeft het plangebied de bestemming Waarde archeologie 3.

Dat wil zeggen dat ingrepen met een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 30 cm vergunningplichtig zijn. Het is de vraag in hoeverre de herontwikkeling een raakvlak heeft met archeologie, dat hangt af van de werkzaamheden.

(Opmerking: ook voor de aanleg van parkeerplaatsen kan dit bijvoorbeeld een rol spelen...)

Milieuzonering

Het gaat om het herontwikkelen van een boerenerf. De bestaande boerderij en kapschuur zullen een woonbestemming krijgen met ondergeschikte bedrijfsmatige mogelijkheden. De stallen worden omgebouwd naar recreatiewoningen. In de omgeving bevindt zich een woning (Burd 11) en verschillende panden met een logiesfunctie. De recreatiewoningen zijn op grond van de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering te scharen onder 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)', het gaat daarbij om een categorie 3.1 bedrijf met een afstand van 50 meter voor het aspect geluid. Aan deze afstand wordt niet voldaan (+/- 47 meter van erfgrans naar gevel woning). Aangezien er meerdere panden in de omgeving zitten met een 'logiesfunctie' is het misschien mogelijk om te zeggen dat er sprake is van gemengd gebied en daarmee gaat de milieucategorie een stap omlaag naar categorie 2, waardoor een afstand van 30 meter moet worden aangehouden en dat is in dit geval wel haalbaar. Er dient in ieder geval een melding Activiteitenbesluit te worden ingediend voor dit bedrijf.

M.e.r.

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig voor dit plan. Hierop hoeft geen besluit te worden genomen, maar de conclusie kan verwerkt worden in het plan/de vergunning.

Wnb - Ecologie

Het betreft een grote verbouwing en het is op voorhand niet uit te sluiten dat dit project schadelijke effecten zal hebben op (mogelijk) aanwezige beschermde soorten. Daarnaast ligt het plangebied vlakbij Natura-2000 gebied de Alde Feanen. Er is voor dit plan een ecologische QuickScan nodig.

Wnb - Stikstof

Aangezien het plangebied vlakbij Natura2000 gebied de Alde Feanen ligt, is er een Aeriusberekening nodig voor dit plan.

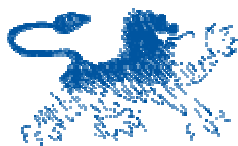
Volgende week donderdagochtend krijg ik nog het advies van Stedenbouw.

Misschien kunnen we volgende week donderdagmiddag even contact hebben, telefonisch of via Teams.

Of een vervolg wordt gegeven in het kader van het principeverzoek of dat jullie de plannen verder willen uitwerken naar een aanvraag?

In dat laatste geval zal ik een "eindoordeel vooroverleg" opstellen voor het plan.

Met vriendelijke groet,



[05] Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [06]
T [08]



Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](https://twitter.com/leeuwarden) | [Facebook](https://www.facebook.com/leeuwarden)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Werkdagen: maandag, dinsdagmorgen en donderdag

Van: [13]

Verzonden: donderdag 10 februari 2022 17:05

Aan: [14] | VNL-Architecten' [15]@vnl-architecte [15]

Onderwerp: RE: Principeverzoek Burd 13 Grou - terugbelverzoek

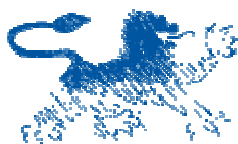
Geachte [16] beste [17]

Ik had u beloofd afgelopen maandag contact op te nemen.
Helaas ben ik geveld door corona, echt ziek van.
Ook heb ik nog niet alle adviezen binnen.

Niet gebruikelijk, maar in de bijlage een overzicht van de adviezen die ik tot nu toe heb ontvangen.
Ook het verslag van de IT / PO zit erin. Dan zijn jullie op de hoogte van datgene wat tot nu toe is besproken.

Zodra ik alle adviezen compleet heb, zal ik weer contact opnemen.
Of als jullie vragen hebben na het lezen van de bijlage, dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,



[18] Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [19]
T [21]



Overzicht van geanonimiseerde velden

Documentnaam: 2022 2 17.pdf

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)	21,08	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (telefoonnummer)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	13,05,16,01,03,14,18,02,04,17	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)	19,15,06	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (e-mail)

M E M O

Aan:

02

Van:

03

Datum:

24 februari 2022

Onderwerp:

herontwikkelen van het boerenerf op het adres
Burd 13 te Grou

Registratienummer:

Kopie:

Ligging in het landschap

Het erf ligt te midden van het waterrijke veengebied De Burd. Dit landschap heeft veel kwaliteit, zoals ook in het document wordt benoemd (concept-plan, dec. 2021). De kwaliteiten zijn van waarde voor met name het landschap, de natuur en ecologie. Bewoners en recreanten zijn hier als het ware te gast om het landschap te onderhouden en er van te genieten. Ook cultuurhistorisch kent het gebied een aantal waarden. Eén daarvan is de lange, bochtige ontsluitingsweg Burd. Deze route ontsluit het gehele gebied en wordt door alle 'groepen' gebruikt (bewoners, agrariërs, recreanten en toeristen). De waarde van deze landschappelijke en cultuurhistorische structuur wordt bepaald door het profiel van de weg. De Burd heeft een smal profiel, met een natuurlijk afschot en direct grenzend aan de grasberm. Technische oplossingen als molgoten, rammelstroken of kolken komen hier niet voor. Bij intensivering van het aantal (voertuig-)bewegingen door o.a. de 12 tot 18 jaar rond verhuurbare eenheden zal men bewust moeten zijn van behoud van dit smalle profiel en behoud van het gezamenlijk gebruik. Het is wenselijk om alternatieve vervoersconcepten te onderzoeken om het aantal extra verkeersbewegingen te beperken.

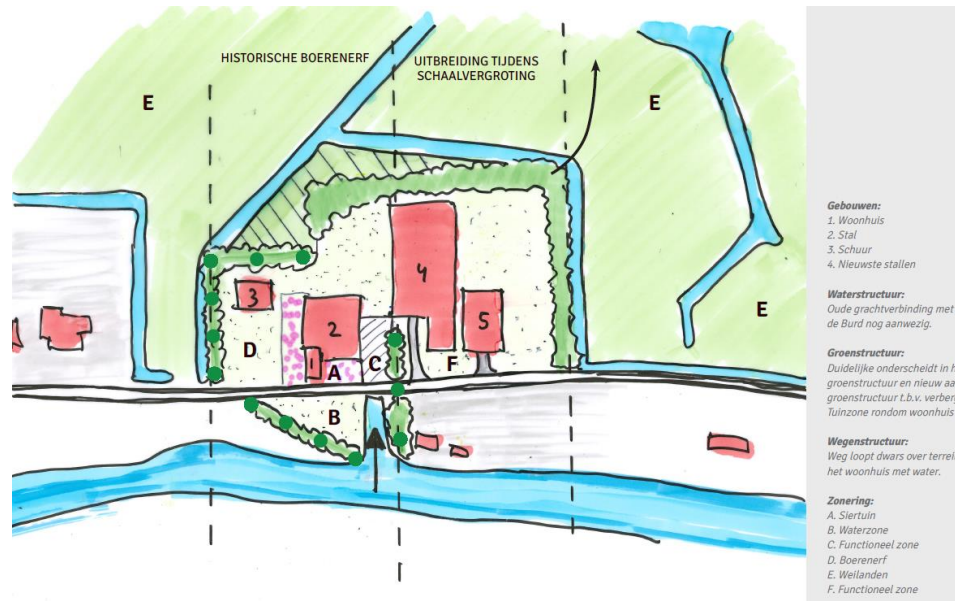
Inpassing op het erf

Het erf is compact van karakter en bestaat op hoofdlijnen uit een aantal hoofd- en bijgebouwen die worden omzoomd door opgaande erfbeplanting. Het concept-plan laat zien dat de huidige erfbeplanting blijft behouden. Dat is een voorwaarde voor inpassing in de omgeving. De zuidzijde van het erf, langs de doorgaande weg is meer open van karakter en biedt zicht op het waterrijke landschap.

Er is een tweedeling in de inrichting van het erf zichtbaar. De westzijde wordt gevormd door het historische boerderij-erf. Dit deel is meer gericht op de woonfunctie. Deze zijde kent minder bijgebouwen en heeft direct contact met het naastgelegen landschap. Aanplant van een boomgaard of andere nutsvoorzieningen (zoals te lezen in het concept-plan) zou hier een passende aanvulling op het oorspronkelijke boerderij-erf zijn. Het oostelijke deel van het erf heeft een uitstraling met 'werkfunctie' door de verschillende stallen

en bijgebouwen. Hier passen functies als parkeren en ontsluiting van het recreatieve deel van het erf.

De schets zoals opgenomen in het concept-plan (pagina 16) laat een opsomming van het programma zien en doet vermoeden dat parkeren aan de voorzijde van het erf wordt gesitueerd (functionele zone, nummers C en F).



In het concept-plan wordt er verder niet op ingegaan welke functies zich hier dan bevinden. Er wordt niet aangegeven waar en hoe de routing en ontsluiting op het erf verloopt. Het aantal en de grootte van de recreatieve eenheden is van belang te weten om de parkeercapaciteit te bepalen. Parkeren heeft grote impact op het ruimtegebruik van het erf. Parkeren zal zo veel mogelijk uit het zicht moeten worden onttrokken. Dit geldt voor het zicht vanuit de recreatieve eenheden maar ook voor het zicht vanuit de omgeving. Dat betekent dat parkeren juist niet aan de straatzijde moet worden georganiseerd. Parkeren bij voorkeur op één gezamenlijke plek organiseren. Er zal een duidelijke looproute op het erf nodig zijn tussen gebouwen onderling. Is er onderzoek gedaan om parkeren in een van de bijgebouwen op te lossen? Dit kan een oplossing bieden om het erf en de beleving open, vrij, authentiek en 'ontspannen' te houden zoals ook in het concept-plan wordt benoemd.

Ten behoeve van behoud van het smalle profiel van de Burd heeft de voorkeur om het aantal extra verkeersbewegingen te beperken. Stimuleren van (elektrisch) fietsverbruik voor de huurders is een mogelijkheid (fiets beschikbaar bij de eenheden of centraal bij parkeerschuur), wellicht in combinatie met een alternatief vervoersconcept zoals eerder genoemd.

Overzicht van geanonimiseerde velden

Documentnaam: 2022 2 24 bijlage 20220224 M E M O Burd13Grou.pdf

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	02,03	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)

01

Van: [redacted] 02
Verzonden: donderdag 24 februari 2022 17:01
Aan: [redacted] 03 | VNL-Architecten'
Onderwerp: Principeverzoek Burd 13 Grou - adviezen compleet
Bijlagen: 20220224 M E M O Burd13Grou.pdf

Goedemiddag [redacted] 04

Afgelopen weken heb ik u 2x adviezen gemaild, die ik heb ontvangen voor uw principeverzoek voor het perceel Burd 13 te Grou.

Vanmiddag heb ik ook nog het advies ontvangen van stedenbouw, dat deel ik hierbij ook met u. Zie bijlage.

Het lijkt me goed om een afspraak te plannen om de adviezen door te nemen en het vervolg te bespreken. Tenzij u direct het schriftelijk eindoordeel wilt ontvangen op het principeverzoek.

Wat tot nu toe niet naar voren is gekomen – in de verslagen van IT / PO en ook niet in de adviezen: We weten dat er vanuit Grou Breed een visie wordt opgesteld om de kaders voor o.a. recreatieve ontwikkelingen vast te leggen. Omwille van de visievorming worden alle initiatieven even *on hold* gezet. Ik heb begrepen dat een aantal personen van Ferbine ook deelnemen in de visievorming, dus waarschijnlijk zijn jullie hier ook wel van op de hoogte.

Zullen we binnenkort via Teams een overleg inplannen?
Ik hoor graag van u. Alvast bedankt voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,



[redacted] 05 | Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [redacted] @leeuwarden 06
T [redacted] 08



Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](https://twitter.com/leeuwarden) | [Facebook](https://facebook.com/leeuwarden)



**GLOBAL
GOALS
GEMEENTE**

Werkdagen: maandag, dinsdagmorgen en donderdag

Van: [redacted] 13
Verzonden: donderdag 17 februari 2022 16:20
Aan: [redacted] 14 | VNL-Architecten' [redacted] @vnl-architecte 15
Onderwerp: RE: Principeverzoek Burd 13 Grou - terugbelverzoek

Overzicht van geanonimiseerde velden

Documentnaam: 2022 2 24.pdf

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)	08	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (telefoonnummer)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	04,05,13,14,01,02,03	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)	06,15	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (e-mail)

Van: [redacted] 02
Verzonden: maandag 28 februari 2022 12:56
Aan: [redacted] 03 | VNL-Architecten'
Onderwerp: RE: Principeverzoek Burd 13 Grou - adviezen compleet

Goedemiddag,

Ik moet even een correctie maken.

In mijn wens jullie z.s.m. te informeren heb ik donderdag iets te snel de mail gestuurd.

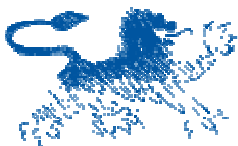
Mijn collega van stedenbouw gaf aan dat alle plannen in Grou met recreatieve ontwikkelingen on hold worden gezet i.v.m. opstellen visie.

Zojuist gehoord dat dit anders is: o.a. het Halberstmaterrein is *on hold* gezet in afwachting van de visie, maar niet alle initiatieven.

Er is afgesproken dat we dit initiatief gewoon 'op z'n merites' beoordelen, vandaar dat het ook in het IT is geweest.

Donderdag probeer ik contact met u op te nemen om dit verzoek te bespreken.

Met vriendelijke groet,



[redacted] 04 | Adviseur Ruimtelijke Ordening
 Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [redacted] @leeuwarden 05
 T [redacted] 07



Gemeente Leeuwarden
 Oldehoofsterkerkhof 2
 Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
 T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](#) | [Facebook](#)



**GLOBAL
GOALS
GEMEENTE**

Werkdagen: maandag, dinsdagmorgen en donderdag

Van: [redacted] 12
Verzonden: donderdag 24 februari 2022 17:01
Aan: [redacted] 13 | VNL-Architecten' [redacted] @vnl-architecte 14
Onderwerp: Principeverzoek Burd 13 Grou - adviezen compleet

Goedemiddag [redacted] 15

Afgelopen weken heb ik u 2x adviezen gemaaild, die ik heb ontvangen voor uw principeverzoek voor het perceel Burd 13 te Grou.

Vanmiddag heb ik ook nog het advies ontvangen van stedenbouw, dat deel ik hierbij ook met u. Zie bijlage.

Overzicht van geanonimiseerde velden

Documentnaam: 2022 2 28.pdf

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)	07	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (telefoonnummer)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	12,03,01,15,13,04,02	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)	14,05	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (e-mail)

Gemeente Leeuwarden

VNL Architecten
t.a.v. [REDACTED] 03
Stationsweg 1
9001 ED Grou

Onderwerp Verzoek positief afgehandeld
Uw kenmerk -
Ons kenmerk 11050027
Dienst Fysiek Domein
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit
Contact 14058, [REDACTED] 06
Bijlagen -
Datum 7 maart 2022, verzonden:

Beste [REDACTED] 07

Op 17 december 2021 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor het herontwikkelen van het boeren erf op het adres Burd 13 te Grou. Het verzoek betreft het realiseren van 11-18 recreatiewoningen in de bestaande agrarische bebouwing en een gewijzigde bestemming voor de boerderij (woonfunctie met ondergeschikte bedrijvigheid of ondersteunende horeca).

Bestemmingsplan

De linkerzijde van het perceel heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008, 1^e partiële herziening (2013)' de bestemming 'Bedrijf - Recreatie- en horecabedrijven' met de aanduiding "theeschenkerij". Op grond van die bestemming is een theeschenkerij en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen lichte horeca-activiteiten toegestaan. De rechterzijde van het perceel heeft de bestemming 'Bedrijf' met de aanduidingen "ambachtelijke houtbewerking" en "opslag". Op grond van die bestemming zijn bedrijven cat. 1 en 2 toegestaan, het op ambachtelijke wijze bewerken van hout en opslag van materialen, hout en ambachtelijk vervaardigde houtproducten. Het hele perceel heeft tevens de aanduiding "gaaf gebied" voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische herkenbaarheid van de gronden. Het realiseren van recreatiewoningen en de gewenste bestemming voor de boerderij past niet binnen de huidige bestemmingen van het perceel.

Beoordeling verzoek

Naar aanleiding van uw verzoek delen wij u mede in principe en onder voorwaarden bereid te zijn medewerking te verlenen aan uw plannen en af te wijken van het bestemmingsplan.

Via de mail heeft u alle interne adviezen, waarin ook voorwaarden zijn opgenomen, ontvangen. Alvorens over te gaan tot het indienen van een aanvraag adviseren wij u verder te onderzoeken of de plannen zoals omschreven in uw principeverzoek uitgevoerd kunnen worden of nog aangepast moeten worden. Hiervoor kunt u in overleg gaan met behandelend ambtenaar.

Provinciaal beleid

In de Verordening Romte wordt voor het toestaan van recreatiewoningen de relatie gelegd met een recreatiekern. Grou is niet aangewezen als recreatiekern. In de omgevingsverordening wordt dit losgelaten. Er kunnen op grond van het nieuwe provinciale beleid recreatiewoningen worden toegestaan in de bestaande bebouwing of ter vervanging van bestaande bebouwing.

Procedure

Wij kunnen medewerking verlenen aan dit plan met een omgevingsvergunning uitgebreide procedure dan wel een herziening van het bestemmingsplan. Wanneer u gebruik wenst te maken van de uitgebreide afwijkingsprocedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), dan kunt u een aanvraag indienen via www.omgevingsloket.nl

In het kader van deze afwijkingsprocedure ligt de ontwerpvergunning inclusief ruimtelijke onderbouwing en bijlagen zes weken ter inzage. In deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend. Wij kunnen pas een definitief standpunt innemen nadat eventuele zienswijzen in het kader van de planologische procedure bij ons bekend zijn. Ook moet de gemeenteraad in deze procedure een 'verklaring van geen bedenkingen' afgeven.

In het kader van de planologische procedure is een 'goede ruimtelijke onderbouwing' vereist. Hierin wordt uitgelegd dat het verantwoord is om medewerking te verlenen aan dit verzoek.

Bouwbesluit en welstand

Het in te dienen bouwplan moet tevens voldoen aan het Bouwbesluit en wordt voorgelegd aan welstand.

Planschade

Door af te wijken van het bestemmingsplan kan mogelijk anderszins planschade voortvloeien. Het gaat hierbij om waardedaling van onroerend goed als gevolg van de afwijking. De mogelijke schade willen wij niet voor onze rekening nemen, daarom willen wij met u een planschadeovereenkomst sluiten. In de planschadeovereenkomst wordt vastgelegd dat eventuele planschade voor uw rekening komt. Zonder planschadeovereenkomst is uw plan niet economisch uitvoerbaar. Een overeenkomst zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning naar u worden toegezonden.

Leges en ambtelijke kosten

In het kader van de procedure zal het plan integraal (o.a. volkshuisvestelijk, milieutechnisch en verkeerskundig) getoetst worden en binnen de gemeente (ambtelijk en bestuurlijk) afgestemd worden. Daarnaast zal het plan voorgelegd worden aan dorpsbelang en buurtbewoners. Hiervoor zullen naast de reguliere leges ambtelijke kosten in rekening worden gebracht, waarvoor wij een anterieure overeenkomst met u zullen sluiten in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

Op grond van de legesverordening worden de reguliere leges voor een "buitenplanse grote afwijking" (op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo) in rekening gebracht.

Voor dit initiatief zullen wij daarnaast € 5000,- aan ambtelijke kosten in rekening brengen (zonder opstellen ruimtelijke onderbouwing). Wij gaan er hierbij van uit dat er sprake is van een voorspoedig verloop van de procedure. Als na vergunningverlening, beroep (Rechtbank) en hoger beroep (Raad van State) wordt ingediend zullen wij het bedrag ophogen met respectievelijk € 500,= en € 1.000,=.

Afronding principeverzoek

Aan deze principe-uitspraak kunt u niet permanent rechten ontlelen. Het is voor ons van belang, dat de planuitwerking op korte termijn ter hand wordt genomen. Als niet binnen één jaar na het verzenden van deze brief een aanvraag omgevingsvergunning bij ons is ingediend, dan kunt aan deze principe-uitspraak geen rechten ontlelen.

Wij wijzen u er op dat deze brief een informatief karakter heet. Dit betekent dat tegen deze principe uitspraak geen bezwaarschrift kunt indienen. Deze brief is immers slechts een antwoord op het verzoek om informatie.

Voor vragen of meer informatie kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen,

 10

teamleider Plannen en Vergunningen.

Overzicht van geanonimiseerde velden

Documentnaam: 2022 3 8 eindbrief 8 maart verzonden.pdf

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	03,10,07,06	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)

Van: [REDACTED] 02
Verzonden: dinsdag 25 oktober 2022 12:48
Aan: [REDACTED] 03 VNL-Architecten'
Onderwerp: RE: 10114<DeBurd_Grou> procedure en ruimtelijke onderbouwing
Bijlagen: Gescand document.pdf

Goedemiddag [REDACTED] 04

Ik heb de eerder verzonden brief opgevraagd, zie bijgaand document.
Volgens onze gegevens/ons systeem is de brief op 8 maart jl. verzonden per post.

U noemt in uw mail een aantal bijlagen/onderzoeken. De ruimtelijke onderbouwing zal op alle omgevingsaspecten moeten ingaan.

Rho kan u vertellen in hoeverre hiervoor aanvullende onderzoeken moeten worden opgesteld. Ik heb de "belangrijkste benoemd".

Wat nodig is, dat is ook afhankelijk van de activiteiten die u wilt uitvoeren (bomeneffect analyse bijv. als bomen worden gekapt, stond niet in uw principeverzoek).

Als wel een vormvrije MER nodig is voor uw plannen, dan zal Rho dit aangeven. Ik heb dit zelf niet gecheckt.

Op grond van de archeologie bestemming is het aanleggen van leidingen en het verwijderen en/of aanbrengen van bomen/diepwortelende beplanting vergunningplichtig.

Er staat niet, zoals u aangeeft "bomen met wortel en al verwijderen". Dat zal in de praktijk natuurlijk wel de meeste consequenties hebben.

De bouwkundige uitwerking zal helemaal klaar moeten zijn op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning. Dat is het nadeel van afwijken bestemmingsplan in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning.

Datgene wat wordt aangevraagd, dat wordt toegestaan/vergund in afwijking van het bestemmingsplan.

U kunt natuurlijk wel overwegen een gefaseerde aanvraag te doen. Onder de Omgevingswet bestaat de gefaseerde omgevingsvergunning niet meer, maar nu nog wel.

Op grond van de Wabo kunnen we eerst een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken (fase 1) en daarna een omgevingsvergunning voor het bouwen (fase 2). Voor de afwijking (eerste aanvraag) moeten dan wel voldoende concrete plannen bestaan, maar hoeft de bouwkundige uitwerking nog niet helemaal klaar te zijn. Voor de afwijking moet dus wel duidelijk zijn wat er gebouwd gaat worden (en hoe het gebruik wordt), maar je hebt nog niet alle uitgewerkte bouwtekeningen/berekeningen nodig. Bij gefaseerde vergunningverlening vormen fase 1 en 2 samen de omgevingsvergunning.

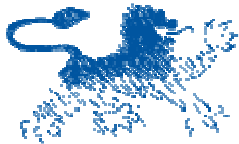
Risico van gefaseerde aanvraag is dat bij uitwerking fase 2 de conclusie is dat het toch anders moet... dan moet fase 1 soms opnieuw (bij afwijking bestemmingsplan kostbaar verhaal).

Inderdaad lijkt het er nu op dat de Omgevingswet op 1 juli 2023 inwerking treedt.

Zolang de aanvraag wordt ingediend voor het inwerking treden van de Omgevingswet, zal die worden afgehandeld op basis van de Wabo.

Ik hoop dat u zo voldoende informatie heeft.
Zo niet of als u nog andere vragen heeft, dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,



[05] Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [06]@leeuwarde
T [07]



Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](https://twitter.com/leeuwarden) | [Facebook](https://www.facebook.com/leeuwarden)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Werkdagen: maandag, dinsdagmorgen en donderdag

Van: [08] VNL-Architecten [10]@vnl-architecte

Verzonden: dinsdag 18 oktober 2022 15:07

Aan: [13] [14]@leeuwarde

Onderwerp: RE: 10114<DeBurd_Grou> procedure en ruimtelijke onderbouwing

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Klik niet op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt.

Goedemiddag [15]

Nog onze dank voor onderstaande reactie en beantwoording.
Een aantal aanvullende vragen nog.

I.
Dank voor uw beantwoording

II.
Eindbrief:
U geeft aan dat er op 8 maart een eindbrief is uit gegaan.
Onze excuses, maar zou u ons hierin nogmaals kunnen voorzien?

Zowel in de mail wisseling als fysiek ingekomen post kunnen we deze niet terugvinden.

III.
Betreffende bijlagen en onderzoeken:
De volgende rapportages worden niet genoemd.
Even de check de volgende onderzoeken / rapportages zijn (vanwege aard locatie en/of bestemming) niet van toepassing?

1. Luchtkwaliteit;
2. Geluid;
3. Milieuzonering;
4. Externe veiligheid;
5. Bomeneffect analyse.

III.b

Dubbel check op infomil.nl geeft de conclusie dat een (vormvrije) MER-beoordeling niet noodzakelijk is.

III.c
Voor wat betreft de archeologisch onderzoek,
dit heeft dan betrekking op de eventuele benodigde leidingwerk tracés en verwijderen met wortel en al van bomen.

III.d
Daarnaast de vraag op welk niveau de bouwkundige uitwerking gewenst is bij de start van de aanvraag.

IV.
<https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/10/14/invoering-van-de-omgevingswet-naar-1-juli-2023>
Klopt de conclusie dat nu ook indiening na 1 januari de aanvraag nog volgens de oude wet afgehandeld wordt (mits voor 1 juli 2023 uiteraard)?

Alvast mijn dank voor uw reactie,

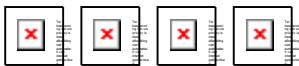
Met vriendelijke groet,

 16
projectleider



Stationsweg 1
9001 ED Grou

T. 0566 62 08 62
@vnl-architecte 21



Van:  26 @leeuwarde 27

Verzonden: dinsdag 4 oktober 2022 09:51

Aan:  28 | VNL-Architecten' @vnl-architecte 29

Onderwerp: RE: 10114<DeBurd_Grou> procedure en ruimtelijke onderbouwing

Goedemorgen  30

Goed dat u even mailt.
Vorige week kreeg ik vragen over deze ontwikkeling, omdat op het terrein (sloop)werkzaamheden werden verricht.
De omgeving is daardoor ook benieuwd wat hier gaat gebeuren...

Mooi dat jullie een aanvraag gaan voorbereiden.
In reactie op uw vragen:

RHO maakt veel plannen / onderbouwingen voor initiatieven in onze gemeente.
Het lijkt me prima dat ze ook voor dit plan een onderbouwing gaan opstellen.

De bijlagen die u heeft bijgevoegd heb ik u inderdaad gemaild en zijn correct.
Op 8 maart is als laatste de eindbrief op het principeverzoek uitgegaan, die verwijst naar deze bijlagen.

Onderzoeken / rapportages:

Bodemonderzoek, is benoemd in de stukken.

Natuur, zal volop aandacht moeten krijgen, vanwege de ligging van het perceel in EHS gebied / Weidevogelgebied.

Natuuroets, alle aspecten Wnb moeten aandacht krijgen, o.a. Aerijsberekening nodig.

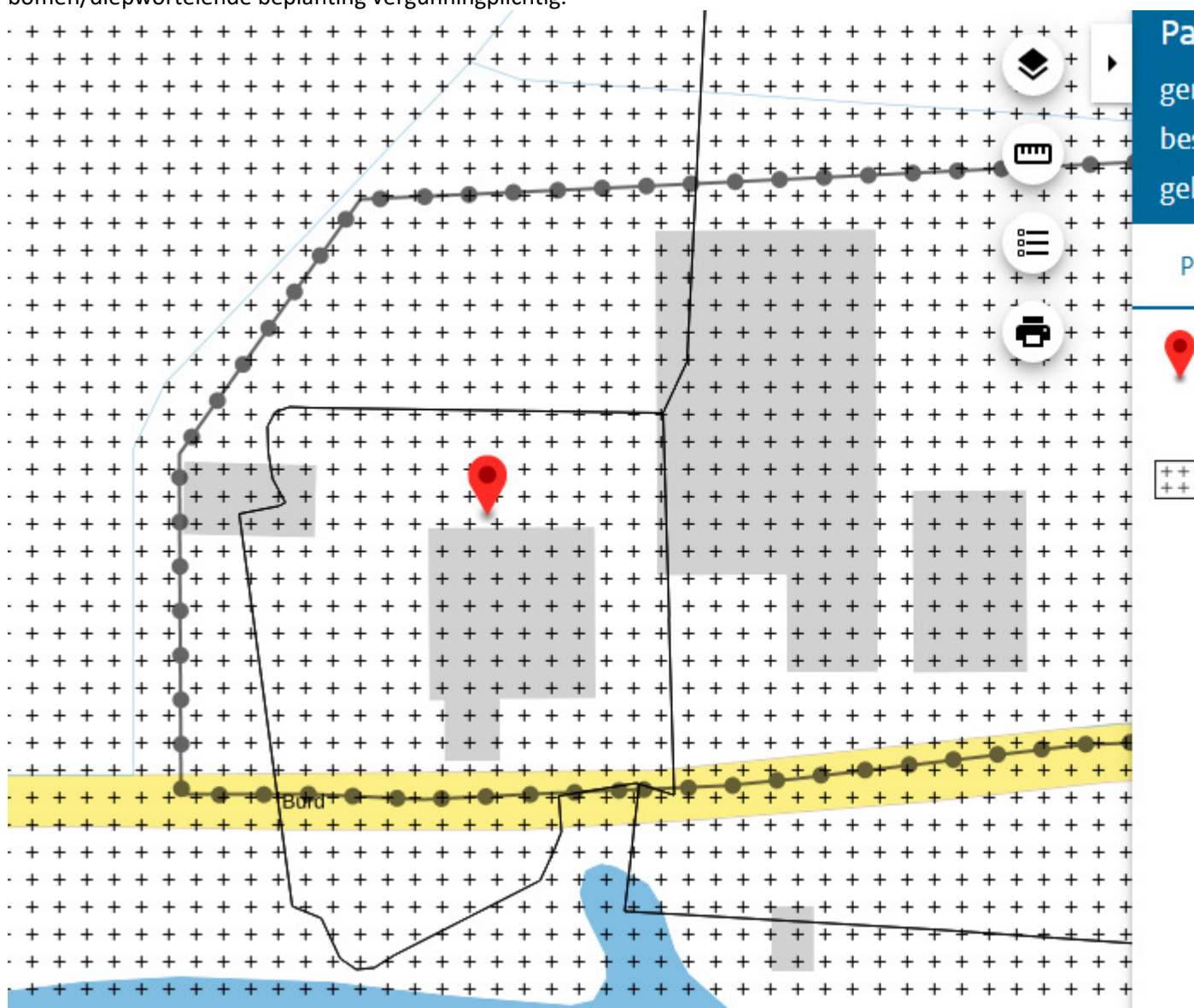
Verkeersbewegingen zal belangrijk onderdeel zijn, in kader van natuur, maar ook in onderbouwing.

Wat niet benoemd is in de stukken, dat is archeologie. Hier zal wel aandacht aan moeten worden gegeven.

Met name het deel dat de bestemming "Waarde – Archeologie 3" heeft (zie afbeelding hieronder), kent beperkingen.

Aangezien het bouwplan vooral hergebruik van de bestaande bebouwing betreft, heeft dit weinig aandacht gekregen.

Binnen deze bestemming is ook het aanleggen van leidingen en het verwijderen en/of aanbrengen van bomen/diepwortelende beplanting vergunningplichtig.



Als de Omgevingswet per 1 januari in werking treedt, dan hebben we te maken met systemen die er nog niet klaar voor zijn.

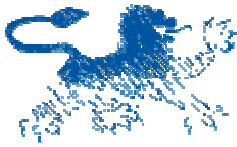
Wat dat betreft zou het mooi zijn als een aanvraag omgevingsvergunning voor 1 januari kan worden ingediend.

Die kunnen wij dan nog afhandelen op grond van de huidige regelgeving.

Succes met de verdere voorbereiding van de aanvraag.

Als er nog vragen zijn, dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,



[31] Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [32]@leeuwarde
T [34]



1.

Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](https://twitter.com/leeuwarden) | [Facebook](https://facebook.com/leeuwarden)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Werkdagen: maandag, dinsdagmorgen en donderdag

Van: [36] VNL-Architecten [38]@vnl-architecte

Verzonden: maandag 3 oktober 2022 10:30

Aan: [41] [42]@leeuwarde

Onderwerp: 10114<DeBurd_Grou> procedure en ruimtelijke onderbouwing

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Klik niet op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt.

Geachte [43] goedemorgen [44]

Eerder dit jaar is er diverse malen contact geweest met betrekking tot de initiatieven op de Burd 13 te Grou.

De planvorming ontwikkeld zich en daarvoor wil de opdrachtgever een Ruimtelijke Onderbouwing gaan laten opstellen.

Alvorens dit in gang / voort te kunnen zetten een aantal vragen:

I.
Voor het opstellen van de Ruimtelijke Onderbouwing hebben wij het bureau RHO op het oog, hoe zijn uw ervaringen met dit bureau?

II.
Als bijlage heb ik de eerder ontvangen stukken bijgevoegd.
Klopt het dat dit de meest courante en complete stukken zijn?

III.
Kunt u, naast de in deze stukken genoemde aandachtspunten/speerpunten, een overzicht geven van de, vanuit de ogen van de gemeente relevante, onderzoeken en rapportages, welke gewenst zijn?

IV.

En tot slot, er is een nieuwe wet aanstaande.

We hebben begrepen dat het enig effect heeft op de Ruimtelijke Onderbouwing bij de toepassing van de oude of de nieuwe wet.

Wat is op dit moment de meest gangbare insteek in deze "twilight zone" en wat zou jullie voorkeur dan wel advies aan ons zijn?

Alvast mijn dank voor uw reactie,

PS: Ik ben op dit moment op vakantie (tot 16^{de}) en ben telefonisch niet bereikbaar, maar ik houd (onregelmatig dat wel) mijn mail in de gaten.
Dus een eventuele reactie graag per mail.

Met vriendelijke groet,

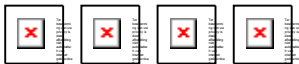
 46
projectleider



Stationsweg 1
9001 ED Grou

T. 0566 62 08 62

@vnl-architecte 51



Overzicht van geanonimiseerde velden

Documentnaam: 2022 10 3 tm 10 25.pdf

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)	07,34	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (telefoonnummer)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	04,05,16,36,41,43,31,30,08,01,13,03,02,46,26,28,44,15	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)	38,51,21,06,42,32,29,14,27,10	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (e-mail)

Gemeente Leeuwarden

VNL Architecten
t.a.v. [REDACTED] 16
Stationsweg 1
9001 ED Grou

Onderwerp Verzoek positief afgehandeld, **kopie**
Uw kenmerk -
Oms kenmerk 11050027
Dienst Fysiek Domein
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit
Contact 14058, [REDACTED] 17
Bijlagen -
Datum 7 maart 2022, verzonden: 25 OKT. 2022

Beste [REDACTED] 18,

Op 17 december 2021 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor het herontwikkelen van het boerenerf op het adres Burd 13 te Grou. Het verzoek betreft het realiseren van 11-18 recreatiewoningen in de bestaande agrarische bebouwing en een gewijzigde bestemming voor de boerderij (woonfunctie met ondergeschikte bedrijvigheid of ondersteunende horeca).

Bestemmingsplan

De linkerzijde van het perceel heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008, 1^e partiële herziening (2013)' de bestemming 'Bedrijf - Recreatie- en horecabedrijven' met de aanduiding "theeschenkerij". Op grond van die bestemming is een theeschenkerij en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen lichte horeca-activiteiten toegestaan. De rechterzijde van het perceel heeft de bestemming 'Bedrijf' met de aanduidingen "ambachtelijke houtbewerking" en "opslag". Op grond van die bestemming zijn bedrijven cat. 1 en 2 toegestaan, het op ambachtelijke wijze bewerken van hout en opslag van materialen, hout en ambachtelijk vervaardigde houtproducten. Het hele perceel heeft tevens de aanduiding "gaaf gebied" voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische herkenbaarheid van de gronden. Het realiseren van recreatiewoningen en de gewenste bestemming voor de boerderij past niet binnen de huidige bestemmingen van het perceel.

Beoordeling verzoek

Naar aanleiding van uw verzoek delen wij u mede in principe en onder voorwaarden bereid te zijn medewerking te verlenen aan uw plannen en af te wijken van het bestemmingsplan.

Via de mail heeft u alle interne adviezen, waarin ook voorwaarden zijn opgenomen, ontvangen. Alvorens over te gaan tot het indienen van een aanvraag adviseren wij u verder te onderzoeken of de plannen zoals omschreven in uw principeverzoek uitgevoerd kunnen worden of nog aangepast moeten worden. Hiervoor kunt u in overleg gaan met behandelend ambtenaar.

Provinciaal beleid

In de Verordening Romte wordt voor het toestaan van recreatiewoningen de relatie gelegd met een recreatiekern. Grou is niet aangewezen als recreatiekern. In de omgevingsverordening wordt dit losgelaten. Er kunnen op grond van het nieuwe provinciale beleid recreatiewoningen worden toegestaan in de bestaande bebouwing of ter vervanging van bestaande bebouwing.

Procedure

Wij kunnen medewerking verlenen aan dit plan met een omgevingsvergunning uitgebreide procedure dan wel een herziening van het bestemmingsplan. Wanneer u gebruik wenst te maken van de uitgebreide afwijkingsprocedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), dan kunt u een aanvraag indienen via www.omgevingsloket.nl

In het kader van deze afwijkingsprocedure ligt de ontwerpvergunning inclusief ruimtelijke onderbouwing en bijlagen zes weken ter inzage. In deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend. Wij kunnen pas een definitief standpunt innemen nadat eventuele zienswijzen in het kader van de planologische procedure bij ons bekend zijn. Ook moet de gemeenteraad in deze procedure een 'verklaring van geen bedenkingen' afgeven.

In het kader van de planologische procedure is een 'goede ruimtelijke onderbouwing' vereist. Hierin wordt uitgelegd dat het verantwoord is om medewerking te verlenen aan dit verzoek.

Bouwbesluit en welstand

Het in te dienen bouwplan moet tevens voldoen aan het Bouwbesluit en wordt voorgelegd aan welstand.

Planschade

Door af te wijken van het bestemmingsplan kan mogelijk anderszins schade voortvloeien. Het gaat hierbij om waardedaling van onroerend goed als gevolg van de afwijking. De mogelijke schade willen wij niet voor onze rekening nemen, daarom willen wij met u een planschadeovereenkomst sluiten. In de planschadeovereenkomst wordt vastgelegd dat eventuele planschade voor uw rekening komt. Zonder planschadeovereenkomst is uw plan niet economisch uitvoerbaar. Een overeenkomst zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning naar u worden toegezonden.

Leges en ambtelijke kosten

In het kader van de procedure zal het plan integraal (o.a. volkshuisvestelijk, milieutechnisch en verkeerskundig) getoetst worden en binnen de gemeente (ambtelijk en bestuurlijk) afgestemd worden. Daarnaast zal het plan voorgelegd worden aan dorpsbelang en buurtbewoners. Hiervoor zullen naast de reguliere leges ambtelijke kosten in rekening worden gebracht, waarvoor wij een anterieure overeenkomst met u zullen sluiten in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

Op grond van de legesverordening worden de reguliere leges voor een "buitenplanse grote afwijking" (op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo) in rekening gebracht.

Voor dit initiatief zullen wij daarnaast € 5000,- aan ambtelijke kosten in rekening brengen (zonder opstellen ruimtelijke onderbouwing). Wij gaan er hierbij van uit dat er sprake is van een voorspoedig verloop van de procedure. Als na vergunningverlening, beroep (Rechtbank) en hoger beroep (Raad van State) wordt ingediend zullen wij het bedrag ophogen met respectievelijk € 500,- en € 1.000,-.

Afronding principeverzoek

Aan deze principe-uitspraak kunt u niet permanent rechten ontlelen. Het is voor ons van belang, dat de planuitwerking op korte termijn ter hand wordt genomen. Als niet binnen één jaar na het verzenden van deze brief een aanvraag omgevingsvergunning bij ons is ingediend, dan kunt aan deze principe-uitspraak geen rechten ontlelen.

Wij wijzen u er op dat deze brief een informatief karakter heet. Dit betekent dat tegen deze principe uitspraak geen bezwaarschrift kunt indienen. Deze brief is immers slechts een antwoord op het verzoek om informatie.

Voor vragen of meer informatie kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar.

Hoogachtend,

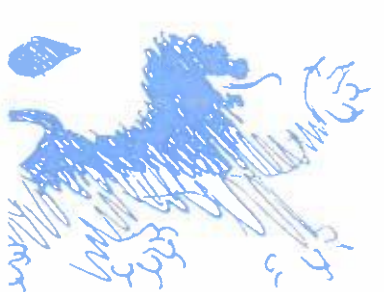
burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen,

[Redacted signature block]

20

19

teamleider Plannen en Vergunningen.



Overzicht van geanonimiseerde velden

Documentnaam: 2022 10 25 bijlage eindbrief kopie.pdf

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)	02	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (telefoonnummer)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo	20	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	19,17,03,16,18	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (adresgegevens)	05,04	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (adresgegevens)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)	01	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (e-mail)

01

Van: 02
Verzonden: maandag 16 januari 2023 11:37
Aan: 03 | VNL-Architecten'
CC: 04 05
Onderwerp: RE: 10114<DeBurd_Grou> procedure en ruimtelijke onderbouwing
Bijlagen: Zw specifiek voor Burd 13.pdf

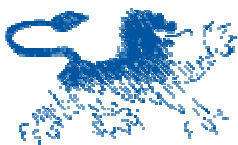
Goedemorgen,

Mooi dat we op 26 januari een overleg hebben ingepland.

Vorige week heb ik gemaaild over een ontvangen zienswijze.
We hebben de zienswijze inmiddels ook specifiek voor de Burd 13 ontvangen.
Daarom deel ik dit document nu met jullie, zodat bekend is wat de "aandachtspunten" zijn vanuit deze "belangenvereniging".
Tijdens ons overleg zal dit vast ook aan de orde komen.

Tot volgende week!

Met vriendelijke groet,



07 | Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E 08
T 10



Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](#) | [Facebook](#)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Van: 12 13
Verzonden: donderdag 12 januari 2023 16:06
Aan: 16 17; 18 | VNL-Architecten'
19
CC: 20 21
Onderwerp: RE: 10114<DeBurd_Grou> procedure en ruimtelijke onderbouwing

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Klik niet op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt.

Ik zet het in mijn agenda!

Met vriendelijke groet,

22

Projectleider Planvorming

T 23

E @ 24

W: rho.nl

Druifstreek 72-C
8911 LH LEEUWARDEN
Postbus 150 3000 AD ROTTERDAM



* aanmelden voor onze nieuwsbrief? - klik dan [hier](#)

Van: 31 @leeuwarde 32

Verzonden: donderdag 12 januari 2023 15:56

Aan: 33 | VNL-Architecten' @vnl-architecte 34

CC: 35 36; 37 @rh 38

Onderwerp: RE: 10114<DeBurd_Grou> procedure en ruimtelijke onderbouwing

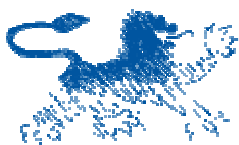
Goedemiddag,

Donderdag 26 januari op middag is akkoord.

Ik verwacht jullie dan in het werkcafé van het gemeentehuis.

Zullen we 1 uur aanhouden voor dit overleg, dat lijkt me (eerst) voldoende.

Met vriendelijke groet,



39 Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E @leeuwarde 40

T 42



Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](#) | [Facebook](#)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Van: [redacted] 44 | VNL-Architecten [redacted] @vnl-architecte 46
Verzonden: donderdag 12 januari 2023 15:53
Aan: [redacted] 49 [redacted] @leeuwarde 50
CC: [redacted] 51 [redacted] 52; [redacted] 53 [redacted] @rh 54
Onderwerp: RE: 10114<DeBurd_Grou> procedure en ruimtelijke onderbouwing

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Klik niet op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt.

Geachte [redacted] 55 goedemiddag [redacted] 56

Dank voor uw reactie.

Na nadere afstemming met [redacted] 58 en [redacted] 59
kom ik tot de gezamenlijke mogelijkheid op de 26^{ste}, van 14:00-15:30.

Verneem graag of dit nog schikt.
Bij akkoord stuur ik nog een "outlook agenda uitnodiging" ter bevestiging.

Alvast onze dank.

Met vriendelijke groet,

[redacted] 60

[redacted] 61
projectleider



Stationsweg 1
9001 ED Grou

T. 0566 62 08 62
[redacted] @vnl-architecte 65



Van: [redacted] 69 [redacted] @leeuwarde 70
Verzonden: donderdag 12 januari 2023 09:18
Aan: [redacted] 71 | VNL-Architecten' [redacted] @vnl-architecte 72
CC: [redacted] 73 [redacted] 74; [redacted] 75 [redacted] @rh 76
Onderwerp: RE: 10114<DeBurd_Grou> procedure en ruimtelijke onderbouwing

Geachte [redacted] 77 goedmorgen,

Bedankt voor uw mail en de voorstellen voor overleg.
Ik kan van de voorgestelde momenten alleen maandag 23 januari.

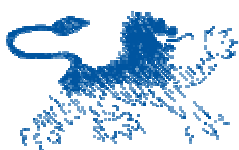
Dan zouden we wel via Teams moeten overleggen.

Dinsdag 24 januari is helaas al helemaal volgepland.
Woensdagen dan werk ik niet.

Donderdag 19 en 26 januari heb ik middags eventueel ook nog ruimte.
Dan ben ik in Leeuwarden op kantoor en zou het overleg daar kunnen plaatsvinden.
Ik weet niet of dit nog een optie is voor de rest?

Hoor het graag, alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,



[78] Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [redacted]@leeuwarden [79]
T [redacted] 81



1.

Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](https://twitter.com/leeuwarden) | [Facebook](https://facebook.com/leeuwarden)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Van: [redacted] 83 | VNL-Architecten [redacted]@vnl-architecte [85]

Verzonden: woensdag 11 januari 2023 14:06

Aan: [redacted] 88 | [redacted]@leeuwarden [89]

CC: [redacted] 90 | [redacted] 91 | [redacted] 92 | [redacted]@rh [93]

Onderwerp: RE: 10114<DeBurd_Grou> procedure en ruimtelijke onderbouwing

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Klik niet op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt.

Geachte [redacted] 94 goedemiddag [redacted] 95

Gisteren hebben [redacted] 96 en u telefonisch contact gehad,
dit naar aanleiding van uw onderstaande mail.

Afgesproken is dat van uit ons een aantal mogelijk momenten zouden worden voorgesteld voor een overleg.

Na afstemming met [redacted] 98 (Rho-adviseurs), [redacted] 99 en mij kunnen we hiervoor de volgende dagdelen aangeven.

Week 3:
WO 18.01 ochtend (tot 12:00)

Week 4:
MA 23.01 middag (vanaf 13:00)
DI 24.01 hele dag
WO 25.01 hele dag

We vernemen graag of hier voor jullie ook geschikte momenten zitten.

Alvast onze dank,

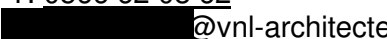
Met vriendelijke groet,

 100
projectleider



Stationsweg 1
9001 ED Grou

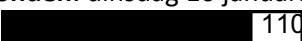
T. 0566 62 08 62

@vnl-architecte 10



Van:  10 @leeuwarde 10

Verzonden: dinsdag 10 januari 2023 11:21

Aan:  110 | VNL-Architecten' @vnl-architecte 111

Onderwerp: RE: 10114<DeBurd_Grou> procedure en ruimtelijke onderbouwing

Geachte  112

Het is inmiddels weer een aantal maanden geleden dat we contact hebben gehad over uw project op het adres de Burd 13.

U heeft in oktober aangegeven, dat jullie bezig zijn met de voorbereiding van een aanvraag omgevingsvergunning (opstellen ruimtelijke onderbouwing).

Het leek me wel goed om u erop te wijzen dat het door ons beoordeelde principeverzoek nog dusdanig globaal was, dat een uitwerking in een schetsplan gewenst lijkt.

Dit als tussenstap naar een aanvraag omgevingsvergunning. Wij willen het plan dan laten beoordelen door stedenbouw en voorleggen aan welstand.

Het aantal appartementen dat in de (bestaande dan wel herbouwde?) bebouwing zal worden gerealiseerd, dat is ook nog even een punt.

Bij de eerste beoordeling gingen we uit van de Omgevingsverordening, zoals die zal gelden na inwerkingtreden van de Omgevingswet.

We hebben nog geen overleg gehad met de provincie t.a.v. dit plan, omdat het nog een globaal principeverzoek was.

Op basis van de huidige Verordening Romte mogen maximaal 15 recreatiewoningen (in de bestaande bebouwing) worden gerealiseerd.

De beoordeling van de verkeerssituatie is ook afhankelijk van het aantal appartementen en de oppervlakte hiervan.

De aanleiding voor deze mail is een intern overleg dat ik zojuist heb gehad, over meerdere recreatieve ontwikkelingen op de Burd.

Wij hebben vorige week namelijk een brief ontvangen van een (nieuw opgerichte) "belangenvereniging De Burd". Zij zijn kritisch over de verschillende recreatieve ontwikkelingen op de Burd en geven op voorhand hun bezwaren al aan.

Voor de Burd 13 zijn de beoordeelde plannen nog globaal, maar we verwachten dat dit tot juridische procedures kan leiden.

Daarom moet het voortraject, voor het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning, misschien toch iets meer aandacht krijgen.

Ik hoor graag wat de stand van zaken is met betrekking tot dit project en in hoeverre wij een schetsplan kunnen ontvangen ter beoordeling.

Alvast bedankt voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,



[redacted] 116 Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [redacted]@leeuwarden 117
T [redacted] 119



1.

Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](https://twitter.com/leeuwarden) | [Facebook](https://facebook.com/leeuwarden)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Van: [redacted] 12

Verzonden: dinsdag 25 oktober 2022 12:48

Aan: [redacted] 125 | VNL-Architecten' [redacted]@vnl-architecte 12

Onderwerp: RE: 10114<DeBurd_Grou> procedure en ruimtelijke onderbouwing

Goedemiddag [redacted] 127

Ik heb de eerder verzonden brief opgevraagd, zie bijgaand document.

Volgens onze gegevens/ons systeem is de brief op 8 maart jl. verzonden per post.

U noemt in uw mail een aantal bijlagen/onderzoeken. De ruimtelijke onderbouwing zal op alle omgevingsaspecten moeten ingaan.

Overzicht van geanonimiseerde velden**Documentnaam: 2023 1 10 tm 1 16.pdf**

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)	23,81,10,119,42	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (telefoonnummer)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	60,99,110,78,58,92,22,55,3 3,20,56,31,116,124,94,100, 98,49,01,125,59,18,51,112, 35,73,53,05,37,75,127,04,0 3,16,12,69,44,90,95,83,39, 07,77,71,02,96,108,61,88	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)	117,91,50,104,17,40,65,72, 74,13,08,38,93,32,126,21,7 6,70,34,85,46,19,89,36,24, 109,54,111,52,79	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (e-mail)

Belangenvereniging De Burd,

tel: 28

mail: 29

30

A A N T E K E N E N

Gemeente Leeuwarden,
 afd. Vergunningen,
 Postbus 21000,
 8900 JA Leeuwarden

Grou, 6 januari 2023

Uw ref: ONBEKEND

Mijne dames/heren,

Inzake: Ontwikkeling Burd 13 te Grou

Op 2 januari 2023 heb ik onderstaande tekst gezonden met het oog op de ontwikkelingen op de oostelijke helft van de Burd. Uit de ontvangstbevestiging is gebleken, dat u deze brief enkel en alleen koppelt aan de aanvraag met betrekking tot Burd 20.

Omdat wij willen voorkomen, dat de gedane aanvraag voor Burd 20 en de komende aanvraag voor Burd 13 gescheiden worden behandeld hebben wij onze zorgen in één brief samengevat. Om ervoor te waken dat onze opmerkingen buiten de onderhandelingen van de gemeente met de huidige eigenaren van Burd 13 blijven, wordt de brief opnieuw gezonden met het **uitdrukkelijke verzoek deze te voegen in het dossier aangaande Burd 13.**

Naast opgemelde melding inzake Burd 20 heeft de vereniging kennis genomen via de heer 31 van uw gemeente van de plannen met betrekking tot Burd 13, terwijl daarnaast de voorlichtingsbijeenkomst over het Wetterfront Grou is bijgewoond, al welke ontwikkelingen ons verontrusten.

Vooropgesteld zij, dat er geen sprake is van een persoonsgerichte actie, maar dat het gaat om hoe er met onze leefomgeving wordt omgesprongen als het gaat om de toepassing van het vigerende bestemmingsplan. De aanvraag van Burd 20 is dus niet de oorzaak, maar de aanleiding van dit bericht.

Tot nog toe is voortdurende afwijking van het bestemmingsplan vastgesteld, hetgeen blijkt uit het vergroten van het grondoppervlak met meer vierkante meters dan op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. Verder vermeldt het plan, dat recreatiewoningen geen tweede verdieping/woonlaag mogen hebben, maar bij twee reeds gerealiseerde nieuwbouw aan de Geau (de inham aan de westzijde van De Burd) twee verdiepingen zijn toegelaten. Op dit moment vindt er nieuwbouw plaats op Burd 6d en het is bekend, dat ook deze recreatiewoning een tweede etage krijgt. Hetzelfde is gebeurd bij de nieuw gebouwde recreatiewoning van Burd 9.

De belangenvereniging acht het moment gekomen om zich over deze ontwikkelingen uit te laten, zodat bij de besluitvorming rekening gehouden kan worden met het draagvlak en onze argumenten.

De polder De Burd wordt gebruikelijk verdeeld in de Noarderburd en de Suderburd met het oude riviertje De Burd als scheidslijn. Nu een kostbare mede op natuurbehoud en natuurherstel gerichte landinrichting heeft plaatsgevonden is er van de Suderburd weinig meer over en dient dat gedeelte nu met de Noarderburd als één geheel te worden opgevat. Toch valt er wat voor te zeggen om De Burd in tweeën te delen en wel in een westelijke helft en een oostelijke helft. In de westelijke helft ligt de nadruk op recreatie en in de oostelijke helft de nadruk op natuur.

Het westelijk deel van De Burd grenst aan het Pikmar, dat al vanaf het interbellum het toevluchtsoord is geweest voor de Leeuwarder middenstand, met een paar uitzonderingen lang de Wiide Ie. Vanaf de

aanlandingsplaats van de veerpont vindt men een sliert van recreatiewoningen vanaf het Prinses Margrietkanaal langs de oevers van de Geau, vervolgens langs de oostkant van het Pikmar eindigend bij het villapark Suderburd. De enige uitzondering betreft de recreatieark Ie's Igge aan de Wiide Ie vlak bij de toegang naar de Grêft.

Daarnaast is er sprake van een spaarzame hoeveelheid recreatiewoningen langs het voormalige rivierte De Burd, acht in totaal en kleinschalig.

Het oostelijk deel van De Burd is dus, afgezien van deze kleinschalige recreatie slechts in gebruik als natuur met in totaal achtmaal vaste bebouwing, waarvan zes met een woonbestemming, één met de bestemming Niet Agrarisch en een perceel, dat voor de ene helft de bestemming Recreatie- Horeca heeft en de andere helft de bestemming Bedrijf.

Tot behoud van het woongenot van de bewoners van de woningen, maar vooral voor de rust in de natuur is een verder naar het oosten oprukken van recreatie onwenselijk en ook strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

De drie ontwikkelingen die ons zorgen baren zal per geval behandeld worden.

Burd 20.

Er wordt begonnen met de planvorming voor Burd 20, omdat voor de ontwikkeling van de plannen met dit perceel en het buurperceel een aanvraag voorligt.

In het vigerende bestemmingsplan is het gebied rond Burd 20 en de oevers van het Sudburster Wiid inbestemd als natuur, met uitzondering van het perceel Burd 20, dat de bestemming Niet Agrarisch heeft, dus wonen noch recreatie. Verder valt Burd 20 in z'n geheel binnen de molenzone van de waterwipmolen naast het erf van Burd 22.

Een moeilijkheid in dezen is, dat in het kader van de landinrichting werken zijn uitgevoerd, die niet worden gedekt door het bestemmingplan. Puur uitgaande van het bestemmingplan Buitengebied Boarnsterhim 2008 bestaan noch het Sudburster Wiid noch de insteekhaven van perceel K120. De vraag die voorligt is of de huidige situatie een wijziging van het bestemmingsplan dicteert tot recreatie. De belangenvereniging meent van niet en wel op grond van de volgende feiten. Voor dit perceel K120 geldt ook nog, dat het als natuur wordt aangemerkt op kaart 3 bij De Verordening Romte Fryslân 2014, geconsolideerd op 23 maart 2021.

Toenemende recreatiedruk op dit gedeelte van de polder De Burd heeft negatieve gevolgen voor de uitvoering van het streven om de Noarderburd weer om te vormen tot een vogelweidegebied. Omdat in de naburige polder De Hege Warren in de planvorming uitdrukkelijk geen ruimte wordt geboden voor het behoud van de weidevogelstand, zullen de broedparen moeten uitwijken naar een nieuw gebied. Dat kunnen De Deelen zijn, maar ook De Burd. Recreatief gebruik start altijd vrijwel gelijk met de start van het broedseizoen en de reuring, die recreatie onherroepelijk meebrengt, zal de noodzakelijke rust, die voor een broedseizoen nodig is, verstoren. Op dit moment maken twee kleine kuddes reëen gebruik van het oostelijk deel van De Burd en zij grazen vooral rond de bestaande bebouwing en niet verderop in het open polderlandschap, simpelweg omdat daar geen bosschages zijn om te schuilen.

De eigenaar van Burd 22 heeft rond 2012 een aantal plannen ingediend, onder meer voor de aanleg van een natuurcamping en voor de bouw van een aparte woning binnen het bestaande gebouw en dat is in beide gevallen afgewezen. Frappant hierbij is, dat met het oog op de komst van de natuurcamping ten behoeve van Burd 22 een insteekhaven is gegraven en toch is het plan gesneuveld. Terzijde zij opgemerkt dat dit voor de eigenaar van Burd 20 reden is geweest om net zolang te onderhandelen totdat hij eveneens een insteekhaven kreeg. De aanwezigheid van een insteekhaven noopt dus niet tot het toekennen van recreatieplannen.

De percelen waarop de ingediende aanvraag betrekking heeft, liggen binnen de gebieden van het Natuur Netwerk Nederland, de voormalige EHS. In het kader van de handhaving door de provincie van deze plannen verwijzen wij naar het gegeven, dat het plan om de drie arken, die in verband met het ontwikkelen van het Minne Finnetterrein in Grou, te verplaatsen naar de oever van de Wiide Ie of

de Sudburster Ie, door de provincie is afgewezen en daarom ook geen doorgang heeft gevonden. Het komt ons voor dat de plannen voor het neerleggen van vier recreatiearken (nog afgezien van de bestemmingsrechtelijk hindernis) tenminste moet worden voorgelegd aan de provincie, voordat tot vergunningverlening kan worden overgegaan.

In de kaart van NNN is al wel sprake van de huidige situatie en het perceel van Burd 20 is niet inbestemd, maar het perceel zuidelijk daarvan, nr. K120, wel, nl natuur en water. Dit perceel staat op kaart van NNN aangeduid als 140.

Onze vereniging is ermee bekend, dat op 24 februari 1998 door de gemeenteraad van Boarnsterhim een beleidsnotie is opgesteld met de titel *Het innemen van een ligplaats voor recreatieve woonschepen*. Volgens ons geldt deze notitie nog steeds, aangezien de gemeente Leeuwarden geen ander beleidsplan ter zake heeft. In het vigerende bestemmingsplan zijn blijkens deze beleidsnotitie **bestaande woonschepen** inbegrepen in de doeleindenomschrijving van zowel de bestemming "Water", "Agrarisch gebied" als de bestemming natuur. In de aanvraag voor Burd 20 en omgeving is geen sprake van bestaande woonschepen, maar van nieuwe woonschepen. Het gegeven dat de eigenaar van Burd 20 een ark heeft verplaatst van de Geau naar de ingang van de insteekhaven brengt hierin geen verandering. Dit is in het kader van het bestemmingsplan een nieuw woonschip. In geval van handhaving zal deze ark terug moeten keren naar de oorspronkelijke ligplaats.

In hoofdstuk 3.3, derde alinea, staat dat de gemeente in beginsel geen medewerking zal verlenen aan verplaatsing, uitbreiding of verandering van het woonschip of de ligplaats. Het betreft continuering van het al jaren vigerende beleid. Citaat: *Dit betekent tevens dat de gemeente geen medewerking verleend aan een uitbreiding van het aantal recreatieve woonschepen*. Dit impliceert volgens ons dat er met het gebruik van de woorden *in beginsel* geen ruimte is gecreëerd voor afwijking van het beleid. De in de volgende alinea genoemde vrijstelling ziet alleen op vervanging/modernisering van **bestaande** woonschepen, als deze vervanging/aanpassing leidt tot een verbetering ten opzichte van de huidige situatie, en

een kleine verplaatsing van een woonschip, min of meer aan de bestaande liggever, eveneens als dit leidt tot een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Voor de huidige aanvraag bestaat dus geen mogelijkheid om zich op een vrijstelling te beroepen.

Verder maakt de polder De Burd, een paar uitzonderingen daargelaten, deel uit van het Nationaal Park De Alde Feanen.

Een volgend punt van zorg is de toestand van de openbare weg op De Burd en zijn capaciteit. Deze weg is eind jaren 50 van de vorige eeuw aangelegd door de ingelanden, omdat de melk niet meer op de gebruikelijke wijze via de Burd kon worden afgevoerd. Er is een weg aangelegd voor de melkrijder, tractoren en een sporadische personenauto. Bij de overdracht van de veerpont en de weg aan de gemeente Idaarderadeel (die dat eiste) in de beginjaren 70 van de vorige eeuw is de weg nog een keer voorzien van steenslag, maar sedertdien is geen sprake geweest van enig onderhoud. Het eerste gedeelte vanaf de veerpont tot het gemaal is nieuw en breder dan de oorspronkelijk weg, maar daarmee is het dan ook wel gezegd. De drukte op de weg is al toegenomen door de eigenaren van het villapark Suderbud, maar vooral door het gegeven, dat deze weg deel uitmaakt van de fietsroute De 8 van Grou. Jaarlijks passeren in de periode van 1 april t/m 2 oktober ruim 30.000 fietsers deze weg, een gemiddelde van 164 per dag, maar in de weekeinden meer dan op doordeweekse dagen. Voor de huidige bewoners geeft dat al de nodige overlast, omdat de weg te smal is om één fietser en laat staan meerdere fietsers te passeren, ook al omdat deze geen ruimte geven in de baan op een fietspad te rijden in plaats van een fietsroute te volgen. De berm is te zompig om daarvan gebruik te maken.

Bij gelegenheid van de eerste partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Boarnsterhim 2008 heeft de eigenaar van Burd 13 gevraagd om naast theeschenkerij ook een restaurant te mogen exploiteren. Dit is van gemeentewege afgewezen, daarbij overwegende: *Het perceel (lees: Burd 13) ligt aan een toeristische fiets-en wandelroute, terwijl de bereikbaarheid per auto niet optimaal is, zie blz. 32 onder reactie gemeente*.

In het kader van de landinrichting zou de eigenaar van Burd 22 een natuurcamping willen exploiteren, met het oog waarop voor hem een insteekhaven is gegraven. Uiteindelijk is de toestemming geweigerd op grond van een negatief advies van de brandweer, waarvan een exemplaar, dat op

internet is aangetroffen, aan dit betoog wordt gehecht. Wat voor mogelijke campinggasten geldt, geldt evenzeer voor de recreanten in de voormalige boerderij, de twee chalets en de vier recreatiearken bij perceel Burd 20. Onze vereniging onderschrijft het oordeel van de Brandweer Fryslân, want de huidige situatie verschilt niets van die in 2013.

In de planvorming van de herinrichting van de Hege Warren is de mogelijkheid geopperd om ter ontsluiting van een restpolder bij Sytebuorren een brug over de Grêft aan te leggen. Dit plan is gesneuveld, omdat de weg op extra verkeer niet berekend bleek te zijn.

Kortom, de infrastructuur van De Burd laat het uitbreiden van recreatief gebruik in de beperkte zomerperiode niet toe. Uit het plan blijkt de aanleg van 12 parkeerplaatsen, omdat er kennelijk van wordt uitgegaan dat de recreanten per auto komen en niet over het water.

Verder valt dit plan niet te rangschikken onder artikel 7 van de Toelichting bij het bestemmingsplan, omdat de kleinschaligheid ontbreekt. De omschrijving Niet-Agrarische bedrijven laat blijkens artikel 8 van deze toelichting geen recreatie toe. Voorts blijkt uit de bouwvoorschriften, dat de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen (inclusief in pandige bedrijfswoningen) niet meer dan de oppervlakte van de bestaande gebouwen mag bedragen. Het oppervlak van de te slopen garage is veel kleiner dan het oppervlak van de twee chalets tezamen, de oppervlakte van de recreatiearken nog buiten beschouwing gelaten.

Als laatste zij erop gewezen, dat de Omgevingsvisie van de gemeente Leeuwarden van 22 december 2021 aangaande ontwikkelingen in het buitengebied verrommeling van het landschap wenst te voorkomen en dat onder Vergroenen uitdrukkelijk staat vermeld Bescherming natuurgebieden en cultureel erfgoed. Nationaal Park De Alde Feanen is zo'n te beschermen natuurgebied.

Burd 13.

Alle hiervoor bij Burd 20 genoemde argumenten ter zake van het vigerende bestemmingsplan, het Natuur Netwerk Nederland, het Nationaal Park en de verkeerssituatie gelden evenzeer voor de planontwikkeling op dit perceel. Burd 13 valt slechts gedeeltelijk onder de eerder vermelde molencirkel.

Het argument ter zake van het vogelweidegebied weegt dit perceel zwaarder, omdat de Noarderburd blijkens kaart 7 bij de Verordening Romte Fryslân 2014, geconsolideerd op 23 maart 2021, is aangewezen als vogelweidegebied. Versterking van de recreatie, zoals de plannen van de huidige eigenaren van Burd 13 voorzien, nl 15 – 19 recreatie-eenheden, leiden onmiskenbaar tot verstoring van de weidevogelpopulatie. Die mag dan op dit moment niet indrukwekkend zijn, maar de broedparen uit de Hege Warren zullen verhuizen en daarnaast werken It Fryske Gea en de particuliere grondeigenaren al enige jaren aan het geschikt maken van de gronden als biotoop voor broedende weidevogels. Het gebruik van de fietsroute leidt al tot enige verstoring, maar alleen tussen 10.00 uur en 18.00 uur, want dat zijn de vaartijden van de fietspont over de Grêft. Verblijfsrecreatie maakt daarentegen ook in de avond en zelfs gedurende de nachtelijke uren lawaai en juist de stilte in het oostelijk gedeelte van De Burd is te waardevol om dat op te offeren.

Verder is ons gebleken, dat de gemeente onjuiste informatie verstrekt over de bestemmingen op perceel Burd 13. Het wordt aangemerkt met een paarse kleur met vermelding Enkelbestemming Bedrijf – Recreatie- en Horecabedrijven. Zo is het evenwel niet geregeld in het vigerende bestemmingsplan.

Er bestaat een plankaart bij het Bestemmingsplan Buitengebied 2008 en daarop is perceel Burd 13 gesplitst in een westelijk deel aan de kant van Burd 11 met de bestemming RH (=Recreatie/Horeca) en een oostelijk deel aan de kant van Burd 15 met de bestemming NA (=niet agrarisch).

Tijdens de totstandkoming van het plan heeft de toenmalige eigenaar een zienswijze ingediend, waarin hij de theeschenkerij wil verheffen tot restaurant en waarbij hij de ligboxenstallen aangemerkt wil zien als scheepswerf voor het bouwen en onderhouden van boeiers. In de 1e partiële herziening, die een gevolg is van het onthouden van goedkeuring door GS, wijdt de gemeente een aantal overwegingen, die ook nu nog van belang kunnen zijn.

Let wel: de bestemming is deels RH en deels AN. De gemeente: *De bestemming die aan de gronden is toegekend is dan ook juist. Ook vinden er op het perceel horeca-activiteiten plaats. Deze activiteiten zijn vergund.....De functie restaurant zal daarom niet worden inbestemd.*

Volgend citaat: Op de kaart is voor het perceel De Burd 13 te Grou de bestemming 'Recreatie - Recreatie- en horecabedrijven opgenomen en tevens de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - Theeschenkerij".

In datzelfde document op pagina 14 e.v. wordt ingegaan op de tweede onthouding goedkeuring en wel die van de Raad van State en dat betreft *de gronden ten oosten van De Burd 13 te Grou horen bij het perceel De Burd 13 te Grou. Deze gronden zijn bestemd voor 'Niet agrarische bedrijvigheid' en voorzien van de aanduiding "opslag".Er bestaat twijfel of er op goede gronden is beslist voor het toekennen van de bestemming 'Niet agrarische bedrijvigheid' en de aanduiding "opslag".*

Onder het kopje Reparatie overweegt de gemeente onder meer: *De Burd is grotendeels natuurgebied en valt onder de EHS. Een scheepswerf en jachthavenachtige activiteiten zijn om deze reden ongewenst.Om recht te doen aan het specifieke karakter van de bedrijfsactiviteiten is voor het perceel de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijke houtbewerking" opgenomen.....dat ter plaatse tevens opslag plaatsvindt in de vorm van opslag van materialen zoals hout en ambachtelijke houtproducten. Deze vorm van opslag is toegevoegd aan de aanduiding "opslag" in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijf'.*

Conclusie: op het oostelijke deel van Burd 13 rust in plaats van de bestemming 'Niet agrarische bedrijvigheid' de bestemming 'Bedrijf' met als onderverdeling "opslag". **Dus geen recreatie!**

In de 2e Partiële herziening wordt met geen woord gerept over het perceel Burd 13, zodat het huidige kaartje met de kleur paars ten onrechte suggereert dat Bedrijf- Recreatie- en horecabedrijven op het gehele perceel rust. Het moet nog steeds gesplitst worden in twee aparte bestemmingen. Overigens bevatten de kaarten van het huidige bestemmingsplan nog niet de uitwerking van de Landinrichting, terwijl als men de kaart aanklikt bij Burd 13 Grou op de site ruimtelijkeplannen.nl dan verschijnt de hele kaart met de nieuwe insteekhavens van de percelen, Burd 18, Burd 20 en Burd 22. Gezien het hoge aantal recreatie-eenheden verwacht de vereniging, dat het vooral jongelui zullen zijn, die deze gaan huren en dat zijn nu net de mensen, die het meeste lawaai maken en geen rekening houden met de omgeving. Op zomerse avonden moeten onze leden al de geluidsoverlast dulden van luide muziek en geschreeuw van jongelui, die zich vermaken op een schip ergens op het water. Onze vereniging voelt dus niets voor de uitbreiding van recreatieve voorzieningen.

Grouster Wetterhûs.

Op 22 juni 2022 heeft het bestuur van onze vereniging deel genomen aan de informatieavond in hotel Oostergo bij de presentatie van het Grouster Wetterhûs. De plannen zijn weergegeven in een brochure, opgesteld door een Amsterdams bureau met naam Identity Matching Academy. In deze brochure staat op pagina 73 een kaartje, waarin de omvang van de 'Wetterhûs-context' wordt getoond en daarin is de Suderburd opgenomen. De bijbehorende tekst luidt: *Het gebied 'Wetterhûs-context' is onder meer het oude dorp, Yn'e Lijte, een stuk van De Burd, de gebieden met bedrijven die aan watersport gekoppeld zijn en een industrieterrein. Deze kaart is er niet vandaag of morgen maar het is wel heel kansrijk in de nabije toekomst. Het zijn de perfecte plekken waar je nu al Wetterhûs-concepten kunt neerzetten.*

De presentatie werd verricht door een viertal mannen, die nu ook net de huidige eigenaren van Burd 13 blijken te zijn. Een gerichte vraag over de opname van De Burd in het plan werd aanvankelijk niet beantwoord, omdat het wel een erg specifieke vraag zou zijn, maar naderhand is erop teruggekomen om omstandig uit te leggen, dat het slechts om een suggestie zou gaan. Gegeven het feit, dat de contactpersoon van de gemeente Leeuwarden aangaf, dat de gemeente positief staat tegenover dit initiatief, heeft de onrust bij onze vereniging alleen maar aangewakkerd. Het Wetterhûs-concept is zeker positief voor Grou, maar de Suderburd dient buiten dit initiatief te blijven. Afgelopen zomer, die toch uitnodigde tot vertier op het water, heeft er niet toe geleid dat de twee steigers van De Marrekrite volledig waren bezet, zodat het maar de vraag is of er wel behoefte is aan het uitbreiden van recreatieve voorzieningen op De Burd. Immers als het bij de ligplaatsen te druk wordt ervaren, zullen de meeste recreanten afhaken, want die zoeken de rust en stilte en dat is wat de oever van het Sudburster Wiid nu juist biedt. Aan het gevoel in een rustgebied te hebben afgemeerd wordt afbreuk gedaan door het zicht op twee chalets en vier arken.

Conclusie.

Belangenvereniging De Burd verlangt van de gemeente Leeuwarden, dat het met een totaalvisie komt voor het oostelijk deel van De Burd, d.w.z. alles ten oosten van het villapark Suderburd, die tot stand kan komen in overleg met onze vereniging. Nu wordt de vereniging geconfronteerd met allerlei plannen, die één voor één worden beoordeeld zonder enige samenhang. Anders gezegd: stel, dat één plan wordt toegestaan, dan ontbreekt een grondslag om het plan van een derde (lees: Burd 13) te weigeren. En indien en zodra er recreatie wordt toegestaan aan de noordzijde van het Sudburster Wiid, zal het concept van het Grouster Wetterhûs ook niet meer te keren zijn.

Dezerzijds wordt voorgesteld, dat eerst een visie wordt ontwikkeld, waarin wij kunnen meepraten, voordat een beslissing wordt genomen ten aanzien van de aangevraagde omgevingsvergunning.

Aangaande deze aanvraag zijn er nog drie opmerkingen:

- a. Er is sprake van een eerder overeengekomen advies Nije Pleats met betrekking tot Burd 20. Op de website Nijepileats.nl valt de Quickscan Nije Pleats eindrapportage te vinden, waarin wordt gestart met de openingszin:
Nije Pleats is per 1 december 2011 van de provincie over gegaan naar de Friese gemeenten. De methode Nije Pleats is een werkwijze om lokaal maatwerk te faciliteren voor de uitbreiding van agrarische bedrijven en te komen tot ruimtelijke-kwaliteitswinst en een beter ontwikkelingsperspectief voor de boer.
Verder blijkt uit de rapportage dat de inzet is gericht op het beter in het landschap inpassen van nieuwbouw(stallen) bij een bestaande boerderij. Onder meer wordt gewezen op het controleren dat daadwerkelijk boomwallen worden aangelegd en onderhouden.
Sedert 1975 wordt op Burd 20 geen agrarische bedrijf meer uitgeoefend. Volgens onze vereniging valt het project op Burd 20 helemaal niet onder het concept Nije Pleats. Dit concept is erop gericht, dat de nieuwbouw in het landschap niet opvalt, maar dat is bij het voorliggende plan onmogelijk, want er mogen geen boomsingels worden aangelegd in verband met de molencirkel. Mocht onze vereniging dat verkeerd zien, dan komt het ons voor dat u een afschrift van dit advies toezendt, zodat het op z'n merites kan worden beoordeeld.
- b. Bij projectomschrijving staat *Deels afwijken van bestemmingsplan*. Gezien de hiervoor genoemde bezwaren moet worden vastgesteld, dat niet deels, maar op alle punten wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan, zodat de aanvraag in beginsel moet worden afgewezen op grond van de huidige regelgeving, althans dat een zeer zorgvuldige afweging op z'n plaats is om gemotiveerd af te wijken.
- c. Klopt het dat het bestemmingsplan niet toelaat, dat met het afbreken van een bouwwerk op het ene perceel, zulks ruimte geeft voor het oprichten van een bouwwerk op een naburig perceel? Immers de af te breken garage staat op perceel K146 en de chalets staan geprojecteerd op perceel K120?

De opmerkingen onder a en b gelden eveneens voor Burd 13, K52, zij het dat op dit perceel sedert 1994 geen agrarisch bedrijf meer wordt uitgeoefend.

Zowel bij Burd 13 als Burd 20 gaat het niet om kansen voor een verbreding van de agrarische bedrijfsvoering, omdat die dus al lang niet meer bestaat (resp. 1994 en 1975) en mitsdien ook geen enkel argument voor recreatie kunnen opleveren. Deze plannen dragen niets bij aan een vitaal platteland. Er bestaat geen maatschappelijke noodzaak of enig eerder lokaal geuite wens tot intensiveren van verhuysrecreatie in het oostelijk deel van de Burd.

33

Hoogachtend

32

penningmeester, interim voorzitter

Overzicht van geanonimiseerde velden

Documentnaam: 2023 1 16 bijlage Zw specifiek voor Burd 13.pdf

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)	03,29	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (telefoonnummer)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo	32,33	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	31,13,08	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (adresgegevens)	01,11,12,02,10,28	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (adresgegevens)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)	04,30	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (e-mail)

Ladderonderbouwing

Recreatieappartementen

Leons 11

Leons



ad fontem

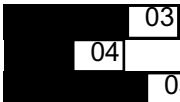
RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam: **Recreatieappartementen Leons 11, Leons**
Plantype: **Ladderonderbouw**
Status: **Definitief**

Datum: 22 december 2020

Projectnummer: 20AF277

Opdrachtgever:  03
04
05

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Stationsstraat 37
7622 LW Borne
T) 074 – 255 7020
E) info@ad-fontem.nl

Contactpersoon:  10



ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Inhoud

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding.....	2
1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	3
2. Motivering locatiekeuze.....	3
3. Beleidsmatige behoefte.....	5
4. Ladderonderbouwing.....	9
4.1 Relevante regio	9
4.2 Kwantitatieve behoefte	10
4.3 Kwalitatieve behoefte	13
5. Conclusie.....	15

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer en tevens eigenaar van de percelen aan de Leons 11 in Leons (gemeente Leeuwarden) heeft het plan opgevat om de locatie te transformeren. Hierbij bestaat het voornemen om ter vervanging van een bestaande ligboxstal en een bijgebouw, in totaal 1.065 m², 15 recreatieappartementen verdeeld over drie gebouwen te realiseren. De huidige functie van het perceel is agrarisch, een functie passend in het buitengebied. De agrarische bedrijfsgebouwen passen echter niet binnen de ruimtelijke structuur van het karakteristieke terpdorp Leons, wat de aanleiding tot het planvoornemen is geweest. Het totale plan wordt uitgevoerd in de context van een dorps-landelijke structuur, passend in de omgeving en het landschap, waarmee een ruimtelijke kwaliteitsimpuls wordt beoogd.

De planlocatie is gelegen in Leons. Leons ligt ten zuidwesten van Leeuwarden in de Greidhoeke van Friesland en kan worden gekarakteriseerd als een overwegend agrarisch, nagenoeg radiaal, terpdorp in een landelijk omgeving. In Leons staan drie huizen, vijf boerderijen en een kerk. Er wonen 25 mensen (CBS, 2018) en daarmee is het één van de kleinste dorpen van Nederland. Leons kent drie monumenten, ingeschreven in het rijksmonumentenregister: de Catharinakerk, hervormde kerk (woonhuis) en een stelpboerderij in ambachtelijke-traditionele stijl.



Figuur 1: Huidige situatie planlocatie (bron: Google Maps)

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van drie bebouwingsblokken. Binnen de drie gebouwen worden in totaal 15 appartementen ten behoeve van recreatie gerealiseerd. De bebouwingsoppervlaktes van de nieuwe logiesgebouwen zijn 458 m² voor blok 1, 303 m² voor blok 2 en 381 m² voor blok 3. In totaal wordt 1.142 m² aan nieuwe bebouwing opgericht. Binnen de bebouwingsblokken zullen enkel recreatieappartementen gerealiseerd worden, zonder centrale recreatievoorzieningen of ontmoetingsruimten. De appartementen zullen allemaal een eigen badkamer en keuken krijgen. Onderstaand is een impressie van de toekomstige situatie weergegeven.



Figuur 2: Impressie toekomstige situatie plangebied (bron: My Backyard landschapsarchitectuur)

Doelgroepen voor het planvoornemen betreffen toeristen en recreanten die de rust en ruimte van het Friese platteland zoeken, tussen de Friese steden. Bovendien bestaat het voornemen dat het initiatief aanhaakt op de ontwikkelingen rondom het te realiseren klooster aan het Westerhûs bij het nabijgelegen Hilaard (Nijkleaster). Op de locatie Westerhûs – midden in de weilanden tussen Jorwert, Hilaard, Jellum-Bears en Weidum in – wordt op het erf van een monumentale boerderij een nieuwe klooster ontwikkeld. Nijkleaster wil een plek zijn van stilte, bezinning en verbinding. Een plek waar mensen tot rust kunnen komen en kunnen nadenken over hun leven, geloof en spiritualiteit. Wanneer beide planvoornemens gerealiseerd zijn, zal initiatiefnemer een toeristisch-recreatieve samenwerking worden opgestart.

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De realisatie van 15 recreatieappartementen valt te kwalificeren als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1. lid 1 aanhef en onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierop is artikel 3.1.6. lid 2 Bro van toepassing, ook wel de Ladder voor duurzame verstedelijking. In de ruimtelijke onderbouwing die de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevatten. Gezien voorliggende ontwikkeling buiten stedelijk gebied is gelegen, dient ook gemotiveerd te worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Een onderzoek naar de behoefte heeft als doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het Bro dient daarmee de belangen van zorgvuldig ruimtegebruik en ziet er op toe dat (structurele) leegstand wordt voorkomen.

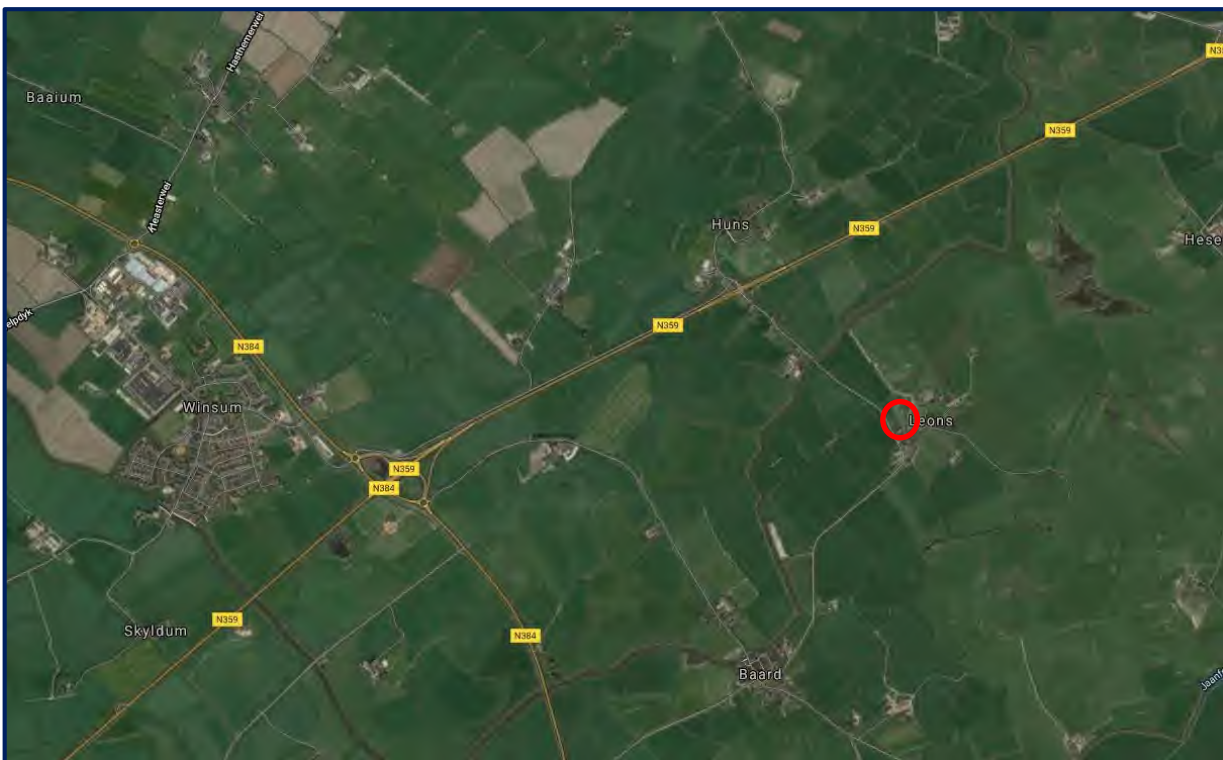
Een behoefte aan voorzieningen of functies kan niet worden onderbouwd op basis van een visie, beleid of programma-afspraken. De Ladder vereist dat inzichtelijk wordt gemaakt wat de behoefte is aan de nieuwe stedelijke voorzieningen, in zowel kwalitatief als kwantitatief opzicht. Kwantitatief duidt op het totale aanbod aan recreatie (m² bvo) in de directe omgeving. Vanuit kwalitatief perspectief wordt gekeken naar het type recreatie, de locatie of de functie. Het instrument om de marktbehoefte aan recreatieappartementen in beeld te brengen is marktanalyse.

2. Motivering locatiekeuze

Het plangebied is gelegen in het terpdorp Leons. Leons ligt in de Greidhoeke, circa 8 km ten zuidwesten van Leeuwarden. Het dorp is een van de kleinste dorpen van Fryslân en vormt een twee-eenheid met Húns. Een groep huizen, boerderijen en een fraaie kerk met pastorie vormen samen een schilderachtig dorpsgezicht. De oude terpstructuur is nog duidelijk te herkennen in het landschap.

Leons ligt aan de westelijke variant van het Jabikspaad, dat de Friese aanlooproute is van de pelgrimsroute naar Santiago de Compostella. De pastorie is een stempelpost. In de veertiende-eeuwse kerk worden concerten gegeven. Dat Leons een terpdorp is kan ondanks de uiterst dunne bebouwing goed in het landschap worden herkend. De ringstructuur is te beleven en de meeste van de vijf boerderijen en drie woningen liggen nog aan die ring. Hoewel de ring vrij uitgestrekt is en de terp dat ook geweest moet zijn, is Leons qua bebouwing en bewoning een van de kleinste dorpen van Friesland.

De planlocatie betreft een transformatielocatie. De huidige landschapsontsierende bebouwing is niet passend in de karakteristieke omgeving van het dorp Leons. De structuurvisie van de voormalige gemeente Littenseradiel heeft als uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten bij het dorps-DNA en waar nodig zelfs versterken. Met de sloop van de ligboxstal en de realisatie van drie karakteristieke logiesgebouwen in de passende omgevingsstijl zal de ontwikkeling zowel aansluiten bij het dorps-DNA alsmede het wordt versterkt. De planlocatie is vanaf de N359 zeer goed bereikbaar per auto. Op circa 100 meter op loopafstand vanaf de planlocatie is een bushalte gelegen. De locatie is dus ook bereikbaar met het OV. Onderstaand figuur weergeeft de ligging van het projectgebied.



Figuur 2: Ligging plangebied (rood omringd) (bron: Google Maps)

De ontwikkeling valt in het buitengebied en derhalve niet binnen bestaand stedelijk gebied. De ruimtevraag dient bij voorkeur te worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied. Dit kan bijvoorbeeld door lege plekken de ruimte in te vullen door herstructurering. Tot dit doel dient geïntervieweerd te worden wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn en een inschatting te maken van de (financiële) haalbaarheid daarvan. In sommige gevallen kan de vraag volledig worden opgevangen binnen het stedelijk gebied, door lege ruimtes te benutten of ruimte vrij te maken.

Voorzieningen ten behoeve van verblijfsrecreatie (recreatieappartementen, kampeerterreinen, recreatiewoningen) bevinden zich voornamelijk in landschappelijk interessante buitengebieden. De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op een transformatie van een (agrarisch) bedrijfsperceel, waarbij de dienstwoning behouden blijft. In de toekomstige situatie zal de eigenaar van het recreatiecomplex woonachtig blijven in de dienstwoning bij het bedrijf. Gezien deze specifieke transformatielocatie is het niet mogelijk om de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te

realiseren. Daar komt bij dat de realisatie van een recreatiebedrijf zich niet leent in het stedelijk gebied, maar in het kader van het vrije, groene en landelijke karakter beter past in het buitengebied.

In de directe omgeving van de voorgenomen ontwikkeling is een beperkt aanbod aan logies. In de omliggende plaatsen Winsum, Mantgum, Wijtgaard, Wommels, Easterein, Kubaard en Franeker is in de kernen van deze plaatsen een klein aanbod van rond de 1 à 2 bed & breakfasts of hotels. Het aanbod van logies in het buitengebied van de omliggende regio, buiten de kernen, is zeer beperkt (tot minder dan 10). De typen logiesaccommodaties in het buitengebied zijn onder andere groepsaccommodaties, een vakantiehuis, een natuurhotel en campings. De dichtstbijzijnde stad vanaf het plangebied gelegen is Leeuwarden. Leeuwarden kent een uitgebreider aanbod van zowel kleine als grote hotels en verschillende bed & breakfasts, voornamelijk gelegen in het centrum van de stad. Logiesaccommodaties in Leeuwarden zijn echter gericht op een andere doelgroep, namelijk bezoekers van de stad.

3. Beleidsmatige behoefte

Aan de hand van verschillende beleidsdocumenten van zowel de provincie Friesland als de gemeente Leeuwarden kan de behoefte aan nieuwe recreatieappartementen worden aangetoond.

Omgevingsvisie Fryslân (ontwerp, 2019)

In 2021 zal de Omgevingswet in werking treden die veel bestaande wetten op het gebied van de ruimtelijke ordening en milieu zal vervangen. Door provincie Friesland wordt hierop geanticipeerd door in een Omgevingsvisie Fryslân al het provinciale beleid voor de fysieke leefruimte te bundelen. Het gaat daarbij om de hoofdlijnen voor de ruimtelijke inrichting van Fryslân, provinciale waterhuishouding, infrastructuur, natuur, landschap en milieu. Diverse beleidsdocumenten gaan in de omgevingsvisie op, waaronder vorengenoemd Streekplan Fryslân 2017 en de Structuurvisie Grutsk op 'e Romte.

Momenteel is een ontwerp-omgevingsvisie beschikbaar die zich richt op de vier grote opgaven die veel ruimte vragen en waarvoor nu alles op alles moet worden gezet in Fryslân om met elkaar oplossingen te vinden, te weten: klimaatbestendige inrichting, de omslag naar duurzame energie, het versterken van biodiversiteit en het behoud van leefbaarheid in Fryslân. In de omgevingsvisie staat hoe provincie Friesland dit wil aanpakken en staan de provinciale doelen voor de totale fysieke leefomgeving in samenhang beschreven.

Inwoners nemen vaker zelf het initiatief om de leefomgeving te verbeteren. De provincie wil hier zoveel mogelijk bij aansluiten. Door te werken vanuit principes en minder regels op te leggen, ontstaat er meer ruimte voor maatwerk en flexibiliteit. De provincie heeft zeven doelstelling voor de bestaande kwaliteit geformuleerd:

- Samenhangend netwerk van steden en dorpen
- Slimme groei van de gastvrijheidseconomie
- Duurzame landbouw
- Karakteristieken van het landschap zijn beleefbaar
- Behoud van het Friese erfgoed
- Natuur beschermen en ontwikkelen
- Verbeteren en schoon houden van het milieu

Voor deze onderbouwing is voornamelijk de doelstelling 'Slimme groei van de gastvrijheidseconomie' van belang.

De provincie zet in op groei van de gastvrijheidseconomie. De provincie wil het cultuurtoerisme stimuleren door het verhaal van Fryslân te delen met bezoekers. Dat betekent kiezen voor kwaliteit. 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. Cultuurtoerisme is daarmee een kans voor Fryslân. Door slimme groei kan toerisme in

2030 in Fryslân een grote bijdrage leveren aan leefbaarheid, natuur- en cultuurerfgoed en werkgelegenheid. Dit betekent voor het soort toerisme: geen massa en piekbezoeken, maar kwaliteit en spreiding in na- en laagseizoen en spreiding over de provincie. De accenten verschillen per regio:

- Waddeneilanden en IJsselmeerkust: kwaliteitsverbetering van recreatieve voorzieningen en accommodaties;
- Fries merengebied: verbreden van het watersportproduct met nieuwe innovatieve combinaties tussen land- en waterrecreatie en nieuwe vormen van waterrecreatie;
- Noordelijk kleigebied, noordelijke Fryske Wâlden en Zuidoost Fryslân: cultuur- en natuurtoerisme, zowel qua dag- als verblijfsrecreatie en toervaart.

Er is behoefte aan modernisering en kwaliteitsverbetering van logiesaccommodaties met toekomstperspectief. Niet meer van hetzelfde, maar aanvullingen die het aanbod completeren. 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; Voor slimme groei van cultuurtoerisme is ruimte nodig voor complete dag-recreatieve netwerken. Hierbij horen ook voorzieningen als musea en bezoekerscentra waar bezoekers het verhaal van Fryslân kunnen beleven.

Toepassing voorgenomen realisatie

Voorliggende ontwikkeling voorziet in 15 recreatieappartementen verdeeld over drie logiesgebouwen met karakteristieke uitstraling. De recreatieappartementen worden gerealiseerd in een cultuurhistorische omgeving, namelijk in het terpdorp Leons met drie aanwezige rijksmonumenten. De beoogde doelgroep betreft toeristen en recreanten die de rust en ruimte van het Friese platteland zoeken. Hiermee sluit het initiatief aan bij de ambitie om de beleving van het groene en landelijke buitengebied van de provincie Friesland te stimuleren. De te realiseren logiesgebouwen worden in de karakteristieke Friese stijl gerealiseerd en bieden een directe beleving van het Friese platteland. Recreanten kunnen daarnaast gebruik maken van de Fietsroute Friese Kerken: een route van verschillende Friese kerken waar de Catharinakerk in Leons onderdeel van uitmaakt. Deze fietsroute vertelt het verhaal van de mix van de kerken van verschillende religies, aanwezig in de regio.

Beleidsnota Gastvrij Fryslân 2028

Op 22 april 2020 hebben de Provinciale Staten van Friesland de beleidsnota Gastvrij Fryslân 2028 vastgesteld. Hierin staan de uitgangspunten van het nieuwe provinciale beleid voor recreatie en toerisme.

De afgelopen periode is er veel veranderd in de Friese gastvrijheidseconomie. Recreatie en toerisme groeien in het algemeen wereldwijd sterk. Ook de provincie Friesland krijgt hiermee te maken. Het doel is slim groeien en jaarrond (cultuur)toeristen ontvangen in heel de provincie. Zo draagt toerisme bij aan brede welvaart. Er wordt aangesloten bij het doel: 'De groei in het Friese recreatie en toerisme is bijgebogen naar slimme groei'. Met deze beleidsnota wordt daarnaast ook gestreefd naar een verbetering van de werkgelegenheid in de toeristische sector en naar het inzetten van een bredere doelgroep, zoals senioren. Innovatie in de sector wordt gestimuleerd en dit moet leiden tot een stijging van het aanbod van voldoende aantrekkelijke banen.

De missie voor gastvrijheid in de periode tot 2028 die de provincie hanteert is: "In 2028 hebben Friese inwoners profijt van een slimme groei van het toerisme". Slimme groei van toerisme zorgt voor een prettige en gezonde woon- en leefomgeving, levert een bijdrage aan het behoud van natuur- en cultuurerfgoed en toekomstbestendige banen in een veranderende economie (people, planet, profit).

Dit vertaalt zich in de volgende drie ambities:

- *Ambitie 1: Toerisme zorgt voor een prettige en gezonde woon- en leefomgeving*
Een slimme groei van toerisme draagt bij aan het behouden of verder laten stijgen van de beleving van de leefbaarheid, het behouden van de nummer 1 positie van meest gelukkige inwoners van Nederland en instandhouding van het voorzieningenniveau in onze provincie.
- *Ambitie 2: Toerisme versterkt het behoud en ontwikkeling van cultuur- en natuurerfgoed*
Een slimme groei van toerisme versterkt de kwaliteit en omvang van natuur- en cultuurerfgoed.
- *Ambitie 3: Toerisme zorgt voor toekomstbestendige banen*
Een slimme groei van toerisme draagt bij aan werkgelegenheid en arbeidsparticipatie voor jongere generaties en senioren. Met uitdagende banen hopen wij dit te bereiken en zo bij te dragen aan een stijging van het welvaartsniveau (gemiddeld huishoudensinkomen).

Uit de drie ambities zijn vervolgens zeven opgaven geformuleerd. Eén van de opgaven die vooral relevant is voor voorliggende ontwikkeling is 'vitale logiesaccommodaties'. Voor vitale Logiesaccommodaties wil de provincie Friesland de volgende doelen bereiken:

- In 2020 is een onderzoek naar de vitaliteit van Friese logiesaccommodaties beschikbaar.
- Betere clustervorming van logiesaanbod met partijen in de omgeving / keten en de vertaling in strategische acties en prioriteiten.
- Ondersteunen van conceptontwikkeling, meer bedrijven met eigen passend 'gezicht'.
- Dit leidt tot: bezettingsgraden van de Friese logiesaccommodaties zijn vanaf 2021 op peil van het landelijk gemiddelde per categorie, in plaats van daaronder.
- In 2028 is een substantieel deel van het logiesaanbod vitaler.
- In 2028 is het aantal volledig circulaire logiesbedrijven toegenomen en ook de mate van sociale inclusie en laagdrempeligheid voor kwetsbare doelgroepen.
- Het aanbod van erfgoedlogies en herbestemde karakteristieke gebouwen en monumenten is substantieel toegenomen tussen 2019 en 2028 (zie slimme groei)

Toepassing voorgenomen realisatie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een ontwikkeling van een lokale partij waarbij het voornemen bestaat tot de realisatie van 15 recreatieappartementen in 3 karakteristieke logiesgebouwen. Onderstaand wordt de behoefte uit het vitaliteitsonderzoek behandeld, waarmee wordt voorzien in de doelstelling om het logiesaanbod vitaler te maken. Het initiatief voorziet daarnaast in een aanbod binnen de toeristische sector waarbij de beleving van het cultuurhistorische platteland van Friesland centraal staat. De ontwikkeling geeft hiermee invulling aan de provinciale ambities en doelstellingen voor Vitale logiesaccommodaties.

Structuurvisie 2030 Gemeente Littenseradiel

Op 21 mei 2012 is de Structuurvisie 2030 door de raad van de voormalige gemeente Littenseradiel vastgesteld. Inmiddels valt Leons binnen de gemeente Leeuwarden, maar de uitgangspunten uit de structuurvisie zijn overgenomen. De inhoud en koers van de structuurvisie volgde als uitwerking op de strategische visie uit 2010. In de structuurvisie zijn uitgangspunten benoemd die van belang zijn voor het buitengebied van de voormalige gemeente Littenseradiel. Relevant uitgangspunt voor de planlocatie te Leons is dat elk dorp een uniek karakter heeft: "*nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten bij het dorps-DNA en het waar nodig zelfs versterken*". Wat betreft het thema 'vrije tijd en cultuur' is vastgelegd dat niet wordt medegewerkt aan grootschalige verblijfsrecreatie. Voor het begrip 'grootschalige verblijfsrecreatie' kan worden aangesloten bij de provinciale begrippen, waarin aangegeven is dat een recreatieterrein van meer dan 15 recreatiewoningen gezien wordt als grootschalig. De gemeente werkt dus enkel mee aan kleinschalige recreatieve projecten van minder dan 15 recreatiewoningen:

- die de authenticiteit en erfgoed als kwaliteit zichtbaar en beleefbaar maken;
- die routes voor fietsen, wandelen en varen kunnen versterken;

- van ondernemers die de reeds aangelegde toeristisch-recreatieve infrastructuur benutten.

Op het vlak van recreatie en toerisme is in de voormalige gemeente Littenseradiel potentieel te over dat kan worden benut. De rijke cultuur en geschiedenis van de regio, in de vele dorpjes in de omgeving en het buitengebied, kan beter voor het voetlicht worden gebracht. De aanwezigheid van een goed onderhouden netwerk van fiets- en wandelpaden, wegen en vaarwegen biedt kansen voor toeristen die niet aangetrokken worden door massatoerisme, maar wel door cultuur-, natuur- en bezinningstoerisme, alsmede kleinschalig watertoerisme (kano-/sloepentochtroutes). Recreatieondernemers die handig inspelen op de sterke kanten van het gebied en op de beoogde doelgroep(en) zouden [volgens de voormalige gemeente Littenseradiel] de ruimte moeten krijgen.

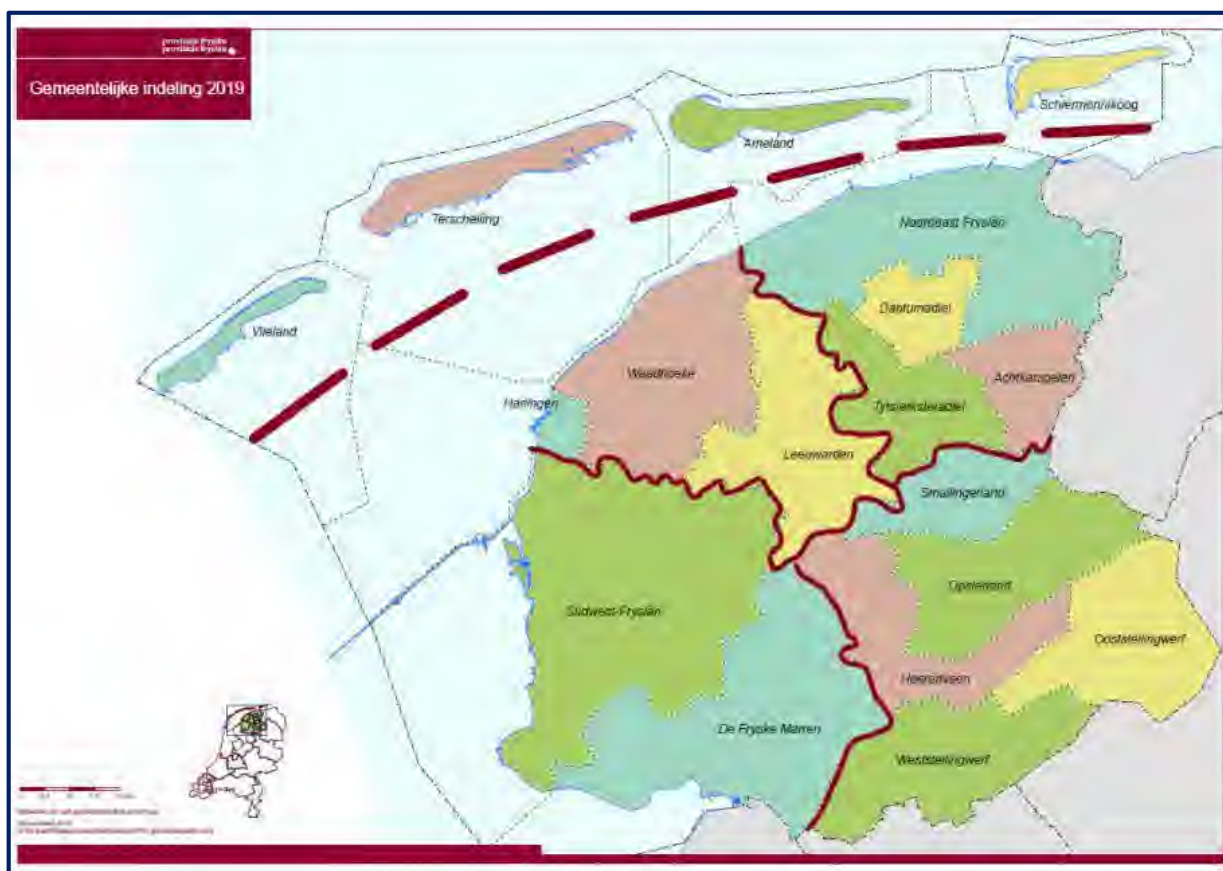
Toepassing voorgenomen realisatie

Het voornemen voor de realisatie van 15 recreatieappartementen biedt de mogelijkheid voor toeristen om kleinschalig te overnachten in een landelijk gebied, met daarbij een beleving van de lokale cultuur en natuur uit de directe regio. Ook wordt aangesloten op het lokale fietsnetwerk 'Friese Kerken', waardoor de authenticiteit en het erfgoed in de directe omgeving door toeristen bezichtigd kan worden. Hiermee is het voornemen in lijn met de kwalitatieve eisen uit de structuurvisie.

4. Ladderonderbouwing

4.1 Relevante regio

Om een goede berekening te maken van de actuele regionale behoefte aan stedelijke voorzieningen is het van belang het onderzoeksgebied zorgvuldig af te bakenen. Voor de afbakening van het onderzoeksgebied is de regio-indeling van het 'Vitaliteitsonderzoek Logiesaccomodaties Fryslân' aangehouden. Hier wordt, wordt de provincie Friesland opgedeeld in vijf deelregio's. De deelregio's volgen gemeentegrenzen en beschikken over eigen bezoeksredenen voor gasten, specifieke (landschappelijke) kwaliteiten en aanbodstructuren. De projectlocatie in onderhavig plan is gelegen in deelregio 'Noordwest Friesland: Harlingen, Waadhoeke en Leeuwarden'. In onderstaand figuur is de indeling van de regio's weergegeven.



Figuur 4: Overzichtskaart deelregio's Fryslân, planlocatie gelegen in de gemeente Leeuwarden, regio Noordwest (bron: ZKA Leisure Consultants)

Marktregio

De marktregio voor recreatiewoningen is groter dan Noordwest Friesland, de regio waarbinnen het plangebied gelegen is. Bezoekers komen immers uit een grotere regio dan alleen (Noordwest) Friesland. Cijfers van het Fries Sociaal Planbureau (FSP) laten zien dat 80% van de gasten die overnachten in logiesaccomodaties in Friesland uit Nederland komen. Het grotendeel van de Nederlandse gasten is afkomstig uit de provincie Noord-Holland. Het aantal bezoekers groeide tussen 2012 en 2018 groeide met 19%. Deze groei betreft voornamelijk bezoekers afkomstig uit Nederland. Geconcludeerd kan worden dat het grotendeel van de bezoekers voor recreatiewoningen uit Nederland afkomstig is en een klein deel uit het buitenland. Vanuit de vraagzijde bezien is de marktregio dus heel Nederland en een klein deel van het buitenland.

Voor het bepalen van de aanbodzijde van de marktregio moet afgewogen worden hoe de keuze voor een verblijf in een recreatieappartement tot stand komt. Een bezoeker overweegt niet alleen

recreatiewoningen in heel Nederland. Daaraan vooraf staat een toerist voor de keuze om een specifieke regio te bezoeken. Een recreatiewoning binnen het plangebied zal dus maar beperkt concurreren met recreatiewoningen in andere regio's zoals de Veluwe, Zeeland of de kustgebieden. Friesland is als toeristische regio voornamelijk in trek bij Nederlandse toeristen: het is de vierde meest bezochte binnenlandse regio door Nederlandse toeristen. In het kader daarvan heeft de provincie onderzoek laten uitvoeren naar de vitaliteit en de toekomst van de Friese logiesaccommodaties. De provincie Friesland wordt hier gezien als specifiek toeristisch gebied, opgedeeld in vijf deelregio's.

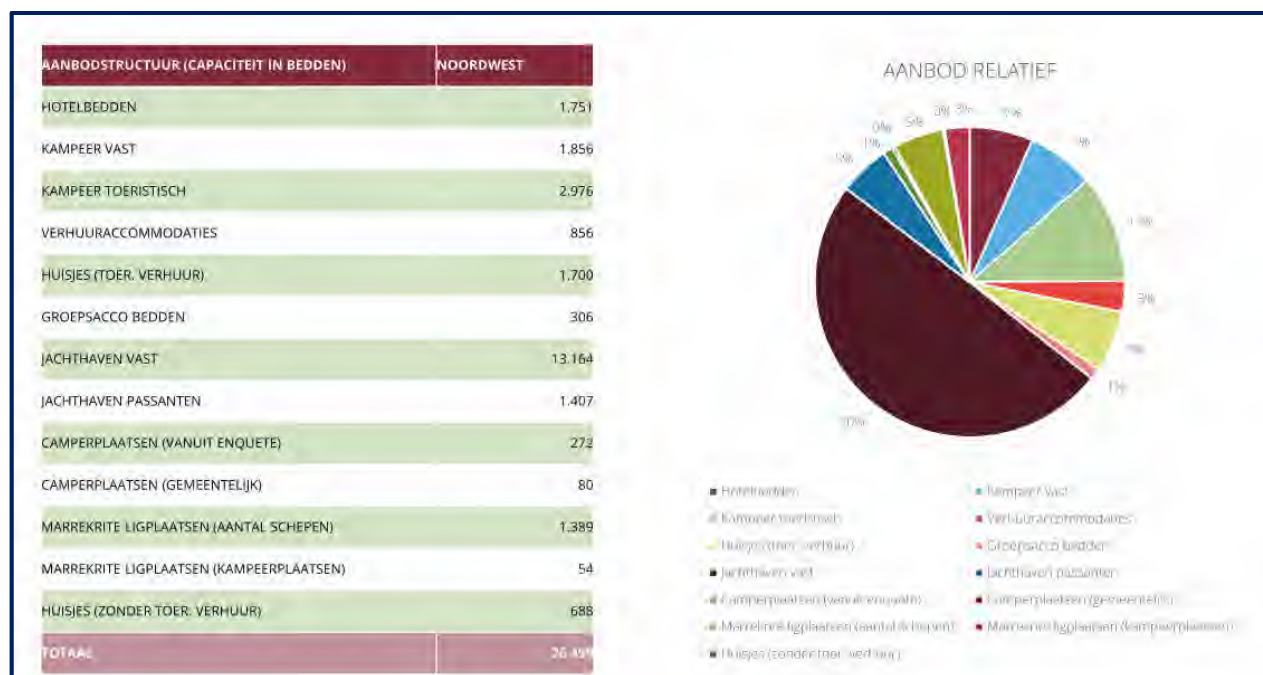
De 15 recreatieappartementen die binnen het planvoornemen worden gerealiseerd concurreren om al de bovenstaande redenen vooral met recreatiewoningen in de deelregio Noordwest Friesland. De te realiseren recreatieappartementen in Leons spreken voornamelijk recreanten aan gericht op rust en de landelijk, cultuurhistorisch Friese omgeving. Tevens is de ligging ten opzichte van de stad Leeuwarden van belang. Bezoekers kunnen overnachten in het landelijk gebied en een dag de stad bezoeken.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de locatie in het planvoornemen aantrekkelijk is voor een brede doelgroep: bezoekers van de provincie Friesland en eventueel een bezoek aan de stad Leeuwarden. Daarnaast focust het voornemen zich ook op een specifieke doelgroep: bezoekers op zoek naar een belevenis van rust en bezinning in een landelijke omgeving. Voor deze onderbouwing wordt vanuit de vraagzijde de regio Noordwest Friesland als relevante marktregio beschouwd.

4.2 Kwantitatieve behoefte

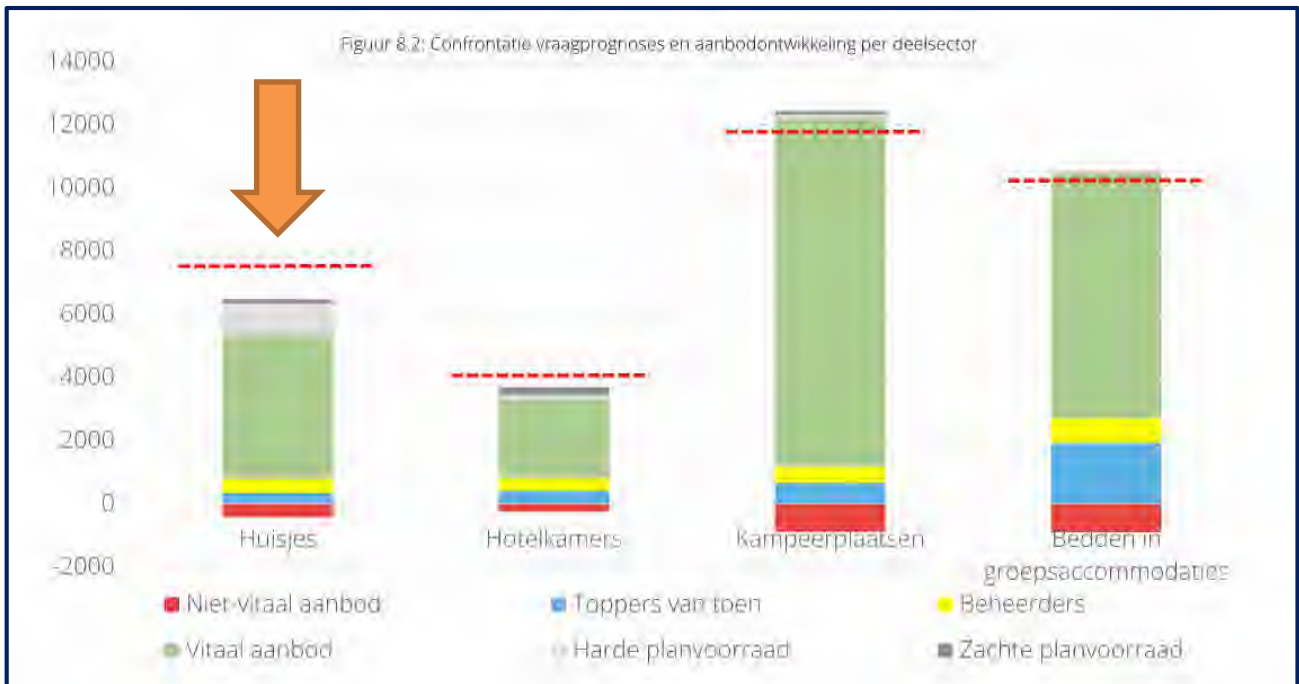
In de regio Noordwest Fryslân bevinden zich circa 210 logiesaanbieders, waarvan 60% kleinschalig¹. De andere regio's kennen allen meer aanbieders. Een groot deel van het aanbod bestaat uit hotels (ong. 30%) en jachthavens (ong. 40%). Met een economische impact van de sector van 88 miljoen euro (10% van de Friese logiesbestedingen), is dit een 'kleinere' regio. De bezetting van logies in deze regio ligt rond het provinciaal gemiddelde, evenals de vitaliteit van het aanbod. De volledige aanbodstructuur van de regio Noordwest uitgesplitst per type accommodatie is weergegeven in onderstaand figuur.



Figuur 5: Aanbodstructuur regio Noordwest Friesland (bron: ZKA Leisure Consultants)

¹ Kleinschalig aanbod volgens het Vitaliteitsonderzoek: zeer divers aanbod dat kleur en ziel geeft aan de Friese logiessector. Variërend van particulieren die het er vrijblijvend en hobbymatig bij doen tot gedreven, passievolle ondernemers die inspelen op nichemarkten.

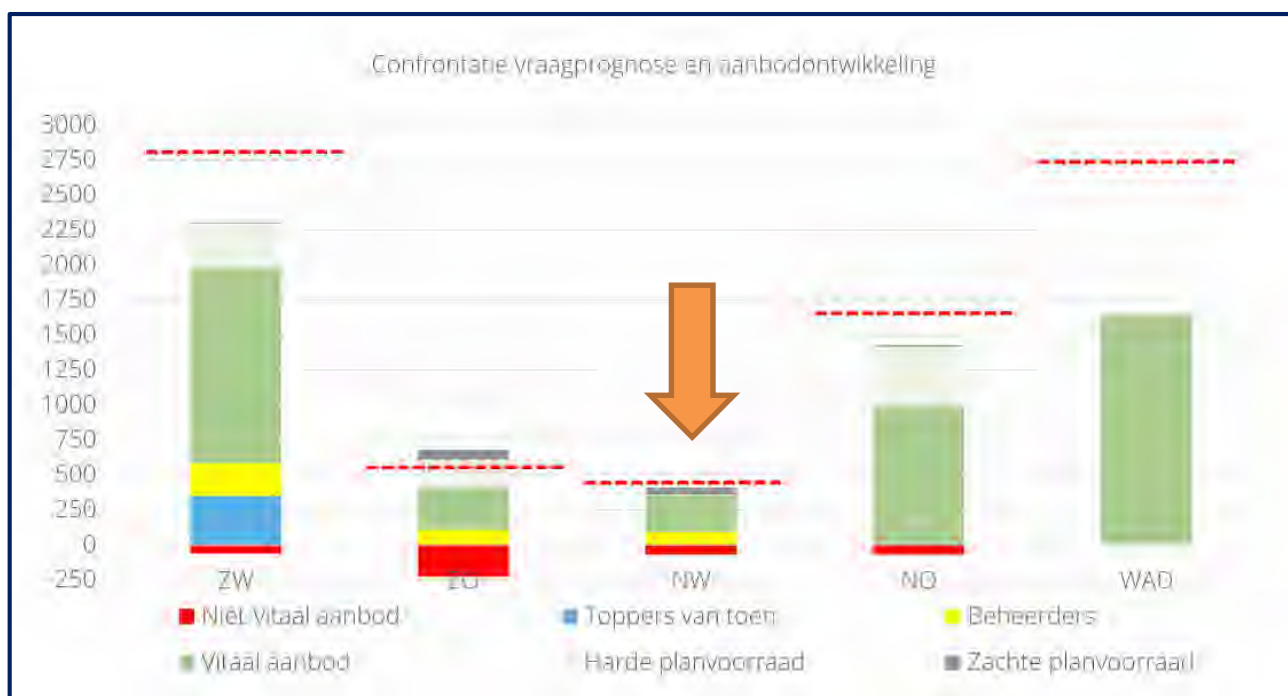
ZKA heeft voor het vitaliteitsonderzoek een uitgebreide marktruimteanalyse voor het verblijftoerisme per sector in de provincie Friesland uitgevoerd. Trendontwikkelingen en marktvooruitzichten zijn gebaseerd op data van het CBS, CBP en de marktexpertise van ZKA. De totale verwachte marktgroei wordt geraamd op 2,7% per jaar. Onderstaand is een overzicht van de marktruimte van logies in de hele provincie Friesland weergegeven.



Figuur 5: Marktruimte logies provincie Friesland, categorie 'huisjes' aangeduid met de pijl (bron: ZKA Leisure Consultants)

In bovenstaande grafiek is het totale aanbod aan huisjes, hotelkamers, kampeerplaatsen en bedden in groepsaccommodaties in de provincie Friesland weergegeven. Aangezien 'recreatieappartementen' in het vitaliteitsonderzoek niet als aparte categorie wordt beschouwd, zal aangesloten worden bij de categorie 'huisjes'. De rode stippellijn weergeeft de vraagprognose per categorie. Te zien is dat voor zowel kampeerplaatsen als bedden in groepsaccommodaties een overaanbod ten opzichte van de vraag bestaat. Voor hotelkamers en huisjes bestaat nog marktruimte. De laatstgenoemde categorie is voor onderhavige ontwikkeling relevant.

Tussen 2008 en 2018 is de vraag naar vakantiewoningen in de provincie Friesland hard gegroeid. Verwacht wordt dat deze groei de komende jaren doorzet. De geraamde marktruimte voor vakantiewoningen bedraagt ongeveer 2.400 eenheden in 2030, waarvan de grootste ruimte zich bevindt op de Waddeneilanden. Voor het vasteland is marktruimte voor circa 1.300 extra huisjes. De marktruimte voor huisjesterreinen is uitgesplitst per deelregio, weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 6: Marktruimte huisjesterreinen per regio, regio NW aangeduid met de pijl (bron: ZKA Leisure Consultancy)

Zoals te zien in bovenstaande grafiek bedraagt het aanbod inclusief de planvoorraad van huisjes in Noordwest Friesland circa 300 à 350. De vraag aan huisjes ligt net onder de 500. De marktruimte voor huisjes in Noordwest Friesland is dus beperkt, maar er is ruimte voor nieuwe initiatieven. Tevens bestaat een deel van het aanbod uit zachte planvoorraad, waarvan nog niet is vastgesteld dat deze tot uitvoering worden gebracht. In onderstaande tabel is de planvoorraad uitgesplitst naar regio en type accommodatie.

	VAKANTIEHUISJES		KAMPEERPLAATSEN		HOTELKAMERS		BEDDEN IN GROEPS-ACCOMMODATIES	
	HARD	ZACHT	HARD	ZACHT	HARD	ZACHT	HARD	ZACHT
NOORDOOST	430	10	80	15	-	-	-	-
ZUIDOOST	201	71	21	40	-	280	185	-
ZUIDWEST	320	10	-	-	75	-	-	-
NOORDWEST	4	51	4	63	-	-	-	-
WADDEN	19	3	-	-	49	-	-	-
TOTAAL	1074	145	105	118	124	280	185	-

Figuur 7: Overzicht planvoorraad toeristische eenheden Friesland (bron: ZKA Leisure Consultancy)

Toepassing voorgenomen realisatie

Voor de gehele provincie Friesland is het vitaal aanbod aan huisjes circa 6.500. De vraag-aanbod structuur biedt in deze categorie nog ruimte tot circa 7.800 huisjes. Specifiek voor de regio Noordwest Friesland bestaat een vitaal aanbod aan vakantiehuisjes van circa 300 huisjes. Uit recente inventarisatie bij de gemeenten is de harde en zachte planvoorraad vastgesteld. Voor Noordwest Friesland komt deze neer op circa 55 huisjes, waarvan 51 huisjes zachte planvoorraad betreft. Vanuit de groeiprognose van de vraag naar logies tot 2030, gespecificeerd naar vakantiehuisjes, is vastgesteld dat er marktruimte is tussen de vraag (rode stippellijn) en het aanbod. Deze ruimte bedraagt iets minder dan 100 vakantiehuisjes voor de deelregio Noordwest Friesland. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling

van 15 recreatieappartementen c.q. huisjes voldoet aan de kwantitatieve behoefte in de regio Noordwest Friesland.

4.3 Kwalitatieve behoefte

Voor de kwantitatieve behoefte is een onderscheid gemaakt in landelijke- en regionale trends.

Landelijke trends

In Nederland is een aantal kwalitatieve trends in de vrijetijdsbesteding te onderscheiden. Het volgende is van belang.

De toenemende concurrentie in de logiesector dwingt tot innovatie en een meer doelgroepgerichte benadering qua product, locatie en communicatie. Er treedt in de sector zowel schaalvergroting als schaalverkleining op. Bestaande vakantieparken groeien om een modern en zo compleet mogelijk product aan te kunnen bieden, inclusief dagrecreatie. Tegelijkertijd worden kleinschalige initiatieven geopend, soms gericht op nichemarkten. Om de consument die unieke beleving te bieden, richten steeds meer vakantieparken en logiesverstrekkers zich op een bepaald thema, ontwerpstyl, een specifieke doelgroep of kwaliteitsniveau. Tot slot komen er nieuwe spelers op de markt als short stay, B&B's en andere typen gastenkamers en digitale reserveringsplatforms als Airbnb en Wimdu.

Vrijetijdsbesteding krijgt in Nederland een steeds grotere betekenis, met 'beleving' als centraal thema. De toeristische sector is de afgelopen tien jaar veel sneller gegroeid dan de Nederlandse economie als geheel. De vakantieparticipatie van Nederlanders behoort tot de hoogste van Europa en het aantal overnachtingen van buitenlandse toeristen steeg in 2017 met 11% t.o.v. het voorgaande jaar. De consument wordt steeds kritischer. Men zoekt naar een bijzondere beleving of emotionele lading en kan deze via internet eenvoudig traceren en vergelijken. Tegelijkertijd is er sprake van hybride consumentengedrag. Enerzijds vraagt de consument om een unieke beleving en wil hier ook extra voor betalen. Anderzijds blijft de consument kritisch op zijn uitgaven en laat zich leiden door kortingsacties en scherpe prijzen.

Er is steeds meer aandacht voor de duurzaamheid van toerisme, mede omdat de kritische consument dit verlangt. Duurzaam toerisme betekent dat de negatieve gevolgen voor de natuur en het milieu worden beperkt en dat tegelijkertijd de lokale en regionale bevolking en economie ervan profiteren.

Deeleconomie is binnen de toeristische sector een opwaartse trend. Een economie waar steeds meer mensen beschikbare middelen met elkaar delen (vaak gefaciliteerd door internet) wordt de deeleconomie genoemd. Eigendom wordt steeds meer onderling gedeeld, al dan niet om financiële overwegingen. Voor de toeristische sector wordt deze trend steeds relevanter, bijvoorbeeld doordat huizen en verblijfsaccommodaties door de eigenaar zelf worden verhuurd. De aanschaf en verhuur van verblijfsaccommodatie vormt momenteel een aantrekkelijke belegging ten opzichte van de 'traditionele' beleggingsobjecten (winkels, kantoren, etc.) en de bankrente is historisch laag.

De groeiende groep welvarende ouderen in Nederland vergrijst. Dit betekent dat het percentage ouderen (65-plussers) groeit in de bevolkingssamenstelling. Volgens het CBS stijgt het aandeel van 18% in 2014 naar 24% in 2023. Tegelijkertijd groeit de groep welvarende ouderen met veel vrije tijd, die daar bovendien optimaal van wil genieten. Hierdoor verandert ook de vraag naar het toeristisch aanbod.

Regionale uitgangspunten Noordwest Friesland

Friesland kent in totaal 843 reguliere logiesaanbieders in 2018. Typerend is het grote aantal jachthavens. Deze sector vormt ongeveer 27% van alle aanbieders. Daarnaast zijn er veel aanbieders met kleinschalig aanbod. Het aandeel B&B's en minicampings is 44% van het totaal (regulier + kleinschalig). De economische impact van de Friese logiesector bedraagt 863 miljoen euro (in)directe bestedingen en bijna 15.000 banen. Met name hotels en bungalowparken genereren veel bestedingen. De impact van de

watersport komt overigens ten dele toe aan de logiessector. Wanneer service, onderhoud en jachtbouw wordt meegenomen, is de impact van de watersport vele malen groter.

Het marktpotentieel voor logiesaccommodaties in Fryslân is geraamd op een gemiddelde autonome vraaggroei (persoonsovernachtingen) van 2,7% per jaar, tot 2030. Dit is in lijn met de landelijke prognoses van het NBTC. Per sector zijn er in Friesland verschillende groeiverwachtingen: 4% voor vakantiewoningen, 2,5% voor hotels, 2,4% voor groepsaccommodaties en 0,8% voor kamperen. Voor jachthavens wordt in een krimpende markt ingezet op een groeiend marktaandeel met een stabilisering of lichte groei van de vraag voor de komende jaren.

Noordwest Friesland is het 'lege noorden' met stilte en ruimte. Je gaat hier eigenlijk terug in de tijd en als je het landschap leest dan kom je tot de ontdekking dat je in een groot openluchtmuseum bent met oude zeedijkjes, zeekleigebied, het Jabikspad, terpdorpjes, waddengebied en weidelandschap. Er heerst een gemoedelijke en landelijke sfeer. Er is veel kleinschalig aanbod in deze regio: B&B's en kleine hotels. De hotels en jachthavens maken het grootste deel uit van het reguliere aanbod. De hotels zijn bijzonder vitaal, met name in en rondom Leeuwarden, waar veel hoteliers continu vernieuwen. Buiten de hotelsector in Leeuwarden vindt er weinig excellentie en vernieuwing plaats in de logiessector.

Voor de regio Noordwest Friesland is er een aantal opgaven met betrekking tot het huidige aanbod gecreëerd:

- Bewaar de authenticiteit van de regio
- Kleinschalig aanbod beter benutten en vernieuwen
- Zoek naar nieuwe watersportmarkten, gekoppeld aan gebiedskwaliteit en cultuurhistorie
- Vernieuwingskracht ondernemers aanwakken
- Clusters creëren en versterken

Hier volgen een aantal concrete adviezen uit:

- Nut het lege noorden en de donkere nachten op hoog niveau uit door logiesaccommodaties.
 - De regio herbergt veel aanknopingspunten om (inter)nationaal toerisme voor specifieke nichemarkten te laten toenemen. De leegte, ruimte en dark sky, de Waddenkust, havenstad Harlingen, Academiestad Franeker en de Friese hoofdstad Leeuwarden herbergen hoogwaardige kwaliteiten. Boutiek-logiesaanbod, architectonisch hoogstaande logies-landmarks die passen bij de schaal van het landschap en die met veel karakter worden uitgevoerd passen hierbij en kunnen verder gestimuleerd worden.
- Versterk en vernieuw kleinschalig aanbod
 - Ongeveer de helft van het kleinschalige logiesaanbod is niet vitaal en heeft geen heldere propositie in de markt, terwijl juist dit kleinschalige nicheaanbod van grote toegevoegde waarde voor de regio kan zijn. Het is dan ook van belang dat deze aanbieders zichzelf vernieuwen en versterken, ook in de waterrecreatie.
- Versterk clustervorming vanuit de basiskwaliteiten van de omgeving
 - De toeristische basis kan in deze regio nog verder versterkt worden door omgevingskwaliteiten als hét toeristisch kernproduct beter beleefbaar te maken. In een florerende toeristische bestemming is altijd sprake van een samengesteld toeristisch product: omgeving, accommodatie en organisatie. Ze vullen elkaar als een totaalcluster aan.

Toepassing voorgenomen realisatie

De ontwikkeling van 15 recreatieappartementen in Leons is een kleinschalig initiatief, gericht op een doelgroep die rust en bezinning in een landelijk- en cultuurhistorische omgeving wil beleven. Het initiatief geeft een impuls aan de lokale economie, doordat gasten lokale bestedingen gaan doen. Het initiatief sluit hiermee 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 terpdorpje Leons en daarnaast mogelijkheden biedt tot het bezoeken van rest van de provincie Friesland. Daarnaast biedt de ligging ten opzichte van Leeuwarden de mogelijkheid om uit te wijken voor een bezoek aan de hoofdstad van Friesland, zonder daadwerkelijk in een stad te hoeven overnachten. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met de kwalitatieve punten die geformuleerd zijn voor Noordwest Friesland.

5. Conclusie

De ontwikkeling van 15 recreatieappartementen is zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt goed te motiveren:

- Kwantitatief: In Noordwest Friesland is nog behoefte aan en marktruimte voor iets minder dan 100 vakantiewoningen tot 2030. De toevoeging van 15 appartementen is vanuit kwantitatief oogpunt dan ook goed te motiveren.
- Kwalitatief: het toevoegen van vakantieappartementen past goed bij het monumentale, cultuurhistorische en iconische karakter van het gebied. Daarbij is een kwalitatief sterk, samenhangend en innovatief toeristisch-recreatief product beoogd, met een ruimtelijke en functionele meerwaarde voor de regio. Ook sluit de ontwikkeling aan op het beleid van de provincie en de regio.

Daarbij zijn binnen bestaand stedelijk gebied geen locaties, dan wel planologische capaciteit beschikbaar om de gewenste landschappelijke waarden en uitstraling te bieden. De planlocatie betreft tevens een herontwikkeling, waarbij landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en ingeruild voor karakteriserende en ruimtelijk passende bebouwing.

Daarmee kan de ontwikkeling de toets aan de ladder van duurzame verstedelijking doorstaan.

Overzicht van geanonimiseerde velden

Documentnaam: 2023 2 2 bijlage Ladderonderbouwing Leons recreatie appartementen.pdf

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	10,03	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (adresgegevens)	04,05	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (adresgegevens)



RENVOOI

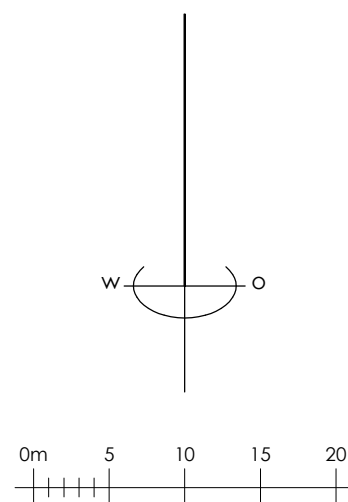
1. gezamenlijke toegangsweg, bestaand asfalt
2. poort / hek
3. parkeren privé woning, gravel
4. parkeren gasten, gravel
5. bestaande boomgroep
6. erf privé, gras en fruitbomen
7. erf gezamenlijk gebruik, gras en fruitbomen
8. weidegrond
9. grasland, incidenteel laag groen
10. gravelpad
11. dijklichaam
12. bestaande haven

- B boerderij, privé woning en 2x appartement
R 2x recreatie woning
A 4x ark

NOOT:

Voor de aanleg van het parkeren voor gasten (4) is géén kap nodig van de bestaande boomgroep (5).

- gravel, lucht en water doorlatend
- gras
- grens plangebied
- bestaande boomgroepen
- lage begroeiing



Kadastrole gegevens
gemeente: GROUW
sectie: K
nummers: 120 en 146
Plattegrond bekend
Straat: De Burd 20
Postcode: 9001 ZW
Plaats: Grou

aanvulling met NOOT 11 01 2023
AvD 28 06 2022

1 500 schaal

SCHETSONTWERP 1 tekening
terreininrichting

SO1-T.01 tekening nummer

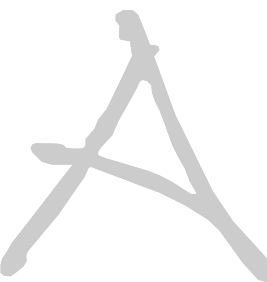
2101 werknummer

so1-t-01-003.dwg file

De Burd 20 werk
Lyts Jetsma te Grou
Terrein

opdrachtgever
t
e

andré van dijk
architect - AvB



adres: Paviljoenstraat 44
pc: 9001 BS Grou
tel: 06 - 206 129 58
www.andrevandijkarchitect.nl
avd@andrevandijkarchitect.nl

Overzicht van geanonimiseerde velden

Documentnaam: 2023 2 2 bijlage Situatie de Burd 20 aanvraag.pdf

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)	08	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (telefoonnummer)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	05	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (adresgegevens)	06,07	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (adresgegevens)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)	09	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (e-mail)

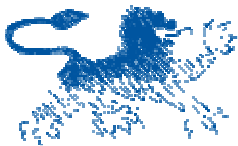
01

Van: [redacted] 02
Verzonden: dinsdag 28 februari 2023 08:35
Aan: [redacted] 03 | VNL-Architecten'
Onderwerp: RE: Burd 13, Grou - informatie

Goedemorgen [redacted] 04

Bedankt voor je bericht en het meedenken.
Inderdaad wil ik maandag het plan, als ik dat dan heb ontvangen, wel even bekijken voor ons overleg.
Lijkt me een goed idee om een teams overleg om 14 uur te doen.
Hop dat dit tijdstip [redacted] 05 en [redacted] 06 ook uitkomt.

Met vriendelijke groet,



[redacted] 07 | Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [redacted] @leeuwarde 08
T [redacted] 10



Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](https://twitter.com/leeuwarden) | [Facebook](https://facebook.com/leeuwarden)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Van: [redacted] 12 | VNL-Architecten [redacted] @vnl-architecte 14
Verzonden: maandag 27 februari 2023 15:56
Aan: [redacted] 17 [redacted] @leeuwarde 18
Onderwerp: RE: Burd 13, Grou - informatie

Goedemiddag [redacted] 19

Hopende dat je dit morgen nog onder ogen krijgt.
Vorige week, na overleg met [redacted] 20 en [redacted] 21 heb ik voorgesteld om het overleg middels Team op maandag de 6^{de} om 13:00 te houden.
Echter heb ik bij het doen van dit voorstel even niet stilgestaan bij de beperkte beschikbare tijd die je aangaf deze week te hebben.
Wens je ter voorbereiding op volgende week maandag direct hieraan voorafgaand nog e.a. te kunnen bestuderen?
En is het dan ook handiger het overleg niet om 13:00 maar om 14:00 te laten starten?

We vernemen het graag,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] 23
projectleider

VNL
ARCHITECTEN

Stationsweg 1
9001 ED Grou

T. 0566 62 08 62

[REDACTED]@vnl-architecte 28



Van: [REDACTED] 29 | VNL-Architecten [REDACTED]@vnl-architecte 31

Verzonden: donderdag 23 februari 2023 16:53

Aan: [REDACTED] 35 [REDACTED]@leeuwarde 36

Onderwerp: RE: Burd 13, Grou - informatie

Goedemiddag [REDACTED] 37

Op de valreep hoop ik nog.

Overlegd met [REDACTED] 38 en [REDACTED] 39

Maandag 6 maart om 13:00, als dit tijdstip nog beschikbaar is.
Indien akkoord stuur ik een TEAMS uitnodiging.

Hoor het graag,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] 40
projectleider

VNL
ARCHITECTEN

Stationsweg 1
9001 ED Grou

T. 0566 62 08 62

[REDACTED]@vnl-architecte 45



Van: [redacted] 49 [redacted]@leeuwarde 50

Verzonden: donderdag 23 februari 2023 15:15

Aan: [redacted] 51 | VNL-Architecten' [redacted]@vnl-architecte 52

Onderwerp: RE: Burd 13, Grou - informatie

Beste [redacted] 53

Mijn excuses, maar de afspraak mogelijkheden op 7 en 9 maart zijn inmiddels vervallen.
Er zijn andere overleggen ingepland.

Maandag 6 maart kan ik tussen 13 en 17 uur via Teams overleggen.
Voor een fysiek overleg heb ik de week erna weer mogelijkheden.
Dinsdag 14 maart na 14 uur en donderdag 16 maart tussen 9-11 uur.

Met vriendelijke groet,



[redacted] 54 | Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [redacted]@leeuwarde 55
T [redacted] 57



1.

Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](#) | [Facebook](#)



Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Van: [redacted] 62

Verzonden: donderdag 23 februari 2023 08:54

Aan: [redacted] 63 | VNL-Architecten' [redacted]@vnl-architecte 64

Onderwerp: RE: Burd 13, Grou - informatie

Goedemorgen [redacted] 65

Bedankt voor je bericht.
Volgende week werk ik alleen op dinsdag en die dag is al helemaal vol gepland.
In de week erna kunnen we afspreken, willen jullie weer fysiek of via Teams afspreken?
6 maart ben ik middags beschikbaar voor een overleg via Teams.
7 maart ben ik van 9-10 uur beschikbaar voor overleg (fysiek of via Teams, dan ben ik in Leeuwarden).
Op 9 maart heb ik na 15 uur ook nog wel een uur beschikbaar voor overleg (dan ben ik ook in Leeuwarden).
Hoor graag of één van deze tijdstippen jullie uitkomt.

Met vriendelijke groet,



[66] Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [67]
T [68]



2.

Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](#) | [Facebook](#)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Van: [69] | VNL-Architecten [71]

Verzonden: dinsdag 21 februari 2023 16:19

Aan: [74] [75]

Onderwerp: RE: Burd 13, Grou - informatie

Goedemiddag [76]

Weer eventjes een mail.

We verwachten eind deze week het stuk als concept te kunnen afronden voor laatste "interne" check.

En dan begin volgende week met je te kunnen delen.

Daarom zouden we graag alvast een afspraak willen plannen.

Heb jij een geschikt moment in de loop van volgende week?

Vernemen het graag,

Met vriendelijke groet,

[77]
projectleider

VNL
ARCHITECTEN

Stationsweg 1
9001 ED Grou

T. 0566 62 08 62
[82]

Van: [redacted] 86 [redacted] @leeuwarde 87

Verzonden: dinsdag 14 februari 2023 11:18

Aan: [redacted] 88 | VNL-Architecten' [redacted] @vnl-architecte 89

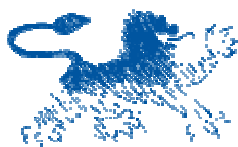
Onderwerp: RE: Burd 13, Grou - informatie

Goedemorgen [redacted] 90

Even miscommunicatie was het... maakt niet uit. Begrijp het nu wel.
Het overleg is voor mij niet het officieel indienen, dat doen jullie via het OLO.

Prima om het op de mail te zetten, als jullie daar aan toe zijn.

Met vriendelijke groet,



[redacted] 91 | Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [redacted] @leeuwarde 92
T [redacted] 94



1.

Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](#) | [Facebook](#)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Van: [redacted] 96 | VNL-Architecten [redacted] @vnl-architecte 98

Verzonden: dinsdag 14 februari 2023 08:57

Aan: [redacted] 10 [redacted] @leeuwarde 10

Onderwerp: RE: Burd 13, Grou - informatie

Goedemorgen [redacted] 103

Excuses, dat klopt inderdaad.
Ik beschouwde het overleg al als officieel indienen.

Het lijkt mij handig het eerst in concept naar je toe te mailen en dan of daarna nog een overleg te plannen.
Ik denk zoals jij het ook al voor ogen had.

Met vriendelijke groet,

104
projectleider

VNL
ARCHITECTEN

Stationsweg 1
9001 ED Grou

T. 0566 62 08 62
@vnl-architecte 10



Van: 112 @leeuwarde 113

Verzonden: maandag 13 februari 2023 16:34

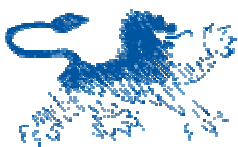
Aan: 114 | VNL-Architecten' @vnl-architecte 115

Onderwerp: RE: Burd 13, Grou - informatie

Goedemiddag 116

We hadden volgens mij afgesproken dat ik inderdaad nog "een geactualiseerd conceptplan" zou krijgen. Jullie zouden deze plannen tijdens een volgend overleg eerst met me bespreken, voordat jullie deze gaan indienen. Ik wil het geactualiseerde plan ook wel via de mail ontvangen als een overleg niet lukt.

Met vriendelijke groet,



117 Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E @leeuwarde 118
T 120



1.

Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](#) | [Facebook](#)



**GLOBAL
GOALS
GEMEENTE**

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Van: 122 | VNL-Architecten @vnl-architecte 12

Verzonden: maandag 13 februari 2023 16:26

Aan: [redacted] 12 [redacted] @leeuwarde 12

Onderwerp: RE: Burd 13, Grou - informatie

Goedemiddag [redacted] 129

Nog dank voor de antwoorden en stukken van onderstaande mail.

We zijn druk bezig om de besproken punten en de bevindingen te verwerken in een geactualiseerde conceptplan (1.1/2.0).

Wens je ook, zodra deze gereedheid nadert, een voorlopige versie te ontvangen, dit zodat er eventueel nog gefinetuned kan worden?

Het streven is om dat eind deze week gereed te hebben, maar we merken wel dat er drukte heerst, dus onze verwachting is dat het streven niet helemaal meer past bij wat mogelijk is. Maar we zullen je op de hoogte houden.

We vernemen graag of je nog een "tussenfase van het conceptplan 1.1" wenst voordat we deze officieel indienen.

Alvast onze dank voor je reactie,

Met vriendelijke groet,

[redacted] 130
projectleider

VNL
ARCHITECTEN

Stationsweg 1
9001 ED Grou

T. 0566 62 08 62

[redacted] @vnl-architecte 13



Van: [redacted] 136 [redacted] 137

Verzonden: donderdag 2 februari 2023 23:10

Aan: [redacted] 14 [redacted] @leeuwarde 14

CC: [redacted] 142 | VNL-Architecten [redacted] @vnl-architecte 14; [redacted] 145
[redacted] @rh 14

Onderwerp: Re: Burd 13, Grou - informatie

Hoi [redacted] 147

Dank voor de info. We gaan ermee aan de slag!

Groet

Op 2 feb. 2023, om 15:37 heeft [14] [redacted]@leeuwarde [15] het volgende geschreven:

Goedemiddag [151]

Vorige week hebben we een overleg gehad over jullie plannen voor de Burd 13 te Grou. Het principeverzoek gaan jullie verder uitwerken in een meer concreet plan (voor 15 recreatie appartementen en 1 beheerderswoning).

We hebben afgesproken dat ik jullie zou informeren over een aantal zaken. Daarover deze mail.

Ten aanzien van Verkeer heb ik een aantal vragen uitgezet (en een reactie op gekregen):

- Wat is de capaciteit van de weg over de Burd? (is dit berekend of kan dit worden berekend door de gemeente?)
Is niet bekend, moeilijk voor zo'n weggetje te bepalen. De weg is 2,5 m breed.
- Is de correctie factor bekend voor de pont? (wat de invloed van pont is op kengetal – procentueel minder mensen met auto?)
Omdat de locatie uitsluitend per pont te bereiken is, rekenen we voor de verkeersgeneratie niet met 6 voor de woningen op het eiland, maar met 2,8 (ook voor recreatiewoningen).
- Is de verkeersgeneratie acceptabel te noemen of moeten er extra passeerstroken komen?
De plannen voor de Burd 13, 20 en 22 gezamenlijk zorgen voor een toename van 78 verkeersbewegingen (16+8+4x2,8) per etmaal. De verkeersgeneratie gaat in totaal (heel eiland) van 302 naar 380 verkeersbewegingen per etmaal. Berekend op basis van aantal adressen op het eiland. 78/24 (uur) = 3-4 bewegingen per uur meer. Wij vinden dit acceptabel. Hieronder een overzicht van de huidige passeermogelijkheden. Volgens ons is dit (11 mogelijkheden tot ontwikkelingen Burd 13,20,22) voldoende.

<image004.png>

Vorige week heb ik benoemd dat een ladderonderbouwing is gemaakt voor een ander plan in de gemeente (in Leons), waarin marktruimte ca. 100 vakantiewoningen is opgenomen voor regio Noordwest Friesland.

Jullie eerste reactie was, dat Grou duidelijk bij het Friese meren gebied hoort en dus niet met “zelfde marktruimte” kan worden gerekend. Daar kan ik me wel in vinden, lijkt me goed te onderbouwen.

De ladderonderbouwing heb ik opgezocht – omgevingsvergunning Leeuwarden Buitengebied – Realisatie 15 recreatieappartementen in 3 logiesgebouwen Leons 11 (www.ruimtelijkeplannen.nl) en bijgevoegd.

T.a.v. Verordening Romte is het goed te vermelden dat provincie “vervangende nieuwbouw” wel vindt passen als zijnde “hergebruik bestaande bebouwing”, dat hebben ze voor meerdere plannen aangegeven. Een ontheffing van de Verordening zou dan ook niet nodig zijn, maar... “juridisch gezien” voldoet het niet. Voor Leons 11 is – vanwege zienswijzen – wel een ontheffing van de Verordening Romte verleend o.a. voor dit onderdeel.

Gelet op de brief die we hebben ontvangen van “de belangenvereniging” is het voor deze plannen misschien ook beter om voor de juridisch correcte weg te gaan en een ontheffing aan te vragen.

Informatie plannen in de omgeving:

- De Burd 20: aanvraag omgevingsvergunning voor 4 recreatiearken, 2 recreatiewoningen en 2 recreatieappartementen
- De Burd 22: principeverzoek voor de realisatie van 4 recreatiearken

Voor de Burd 20 heb ik een situatietekening bijgevoegd.
Van de Burd 22 heb ik geen tekeningen, dit is ook nog maar een principeverzoek.
Het gaat om 4 recreatie-arken die in de al gerealiseerde waterpartij komen.

Voor een beoordeling door welstand moet een schetsplan worden ingediend.
Het eerder ingediende principeverzoek – dat is afgehandeld in ons systeem – kan hiervoor niet worden gebruikt.

We hebben afgesproken dat we de uitwerking van jullie plannen tijdens een overleg eerst bespreken, voordat jullie deze gaan indienen.

Volgens mij heb ik hiermee alle toegezegde informatie verstrekt.
Als jullie nog vragen hebben, naar aanleiding van deze mail, dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

<image001.png> [redacted] 160 | Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen
E [redacted]@leeuwarden [redacted] 16
T [redacted] 162

Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](#) | [Facebook](#)

<image003.png>

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

<Ladderonderbouwing Leons recreatie appartementen.pdf><Situatie de Burd 20 aanvraag.pdf>

Overzicht van geanonimiseerde velden**Documentnaam: 2023 2 2 tm 2 28.pdf**

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)	57,10,94,120,68,162	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (telefoonnummer)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	117,104,142,114,149,20,1 36,53,129,35,19,03,91,01,6 6,112,63,17,37,88,86,07,40 ,96,160,05,148,12,74,122,2 1,127,65,130,02,147,23,90, 06,140,54,39,51,04,49,76,7 7,145,151,103,38,101,116, 69,29,62	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)	36,45,115,75,87,71,102,10 8,31,141,135,82,52,161,14 4,14,89,98,150,92,128,118, 146,67,28,18,55,08,64,124, 113,50,137	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (e-mail)

Van: [redacted] 02
Verzonden: donderdag 2 februari 2023 15:37
Aan: [redacted] 03
CC: [redacted] 04; VNL-Architecten'; [redacted] 05
Onderwerp: Burd 13, Grou - informatie
Bijlagen: Ladderonderbouwing Leons recreatie appartementen.pdf; Situatie de Burd 20 aanvraag.pdf

Goedemiddag [redacted] 07

Vorige week hebben we een overleg gehad over jullie plannen voor de Burd 13 te Grou. Het principeverzoek gaan jullie verder uitwerken in een meer concreet plan (voor 15 recreatie appartementen en 1 beheerderswoning).

We hebben afgesproken dat ik jullie zou informeren over een aantal zaken. Daarover deze mail.

Ten aanzien van Verkeer heb ik een aantal vragen uitgezet (en een reactie op gekregen):

- Wat is de capaciteit van de weg over de Burd? (is dit berekend of kan dit worden berekend door de gemeente?)
Is niet bekend, moeilijk voor zo'n weggetje te bepalen. De weg is 2,5 m breed.
- Is de correctie factor bekend voor de pont? (wat de invloed van pont is op kengetal – procentueel minder mensen met auto?)
Omdat de locatie uitsluitend per pont te bereiken is, rekenen we voor de verkeersgeneratie niet met 6 voor de woningen op het eiland, maar met 2,8 (ook voor recreatiewoningen).
- Is de verkeersgeneratie acceptabel te noemen of moeten er extra passeerstroken komen?
De plannen voor de Burd 13, 20 en 22 gezamenlijk zorgen voor een toename van 78 verkeersbewegingen (16+8+4x2,8) per etmaal. De verkeersgeneratie gaat in totaal (heel eiland) van 302 naar 380 verkeersbewegingen per etmaal. Berekend op basis van aantal adressen op het eiland. $78/24 \text{ (uur)} = 3\text{-}4$ bewegingen per uur meer. Wij vinden dit acceptabel. Hieronder een overzicht van de huidige passeermogelijkheden. Volgens ons is dit (11 mogelijkheden tot ontwikkelingen Burd 13,20,22) voldoende.



Vorige week heb ik benoemd dat een ladderonderbouwing is gemaakt voor een ander plan in de gemeente (in Leons), waarin marktruimte ca. 100 vakantiewoningen is opgenomen voor regio Noordwest Friesland. Jullie eerste reactie was, dat Grou duidelijk bij het Friese meren gebied hoort en dus niet met “zelfde marktruimte” kan worden gerekend. Daar kan ik me wel in vinden, lijkt me goed te onderbouwen. De ladderonderbouwing heb ik opgezocht – omgevingsvergunning Leeuwarden Buitengebied – Realisatie 15 recreatieappartementen in 3 logiesgebouwen Leons 11 (www.ruimtelijkeplannen.nl) en bijgevoegd.

T.a.v. Verordening Romte is het goed te vermelden dat provincie “vervangende nieuwbouw” wel vindt passen als zijnde “hergebruik bestaande bebouwing”, dat hebben ze voor meerdere plannen aangegeven. Een ontheffing van de Verordening zou dan ook niet nodig zijn, maar... “juridisch gezien” voldoet het niet. Voor Leons 11 is – vanwege zienswijzen – wel een ontheffing van de Verordening Romte verleend o.a. voor dit onderdeel. Gelet op de brief die we hebben ontvangen van “de belangenvereniging” is het voor deze plannen misschien ook beter om voor de juridisch correcte weg te gaan en een ontheffing aan te vragen.

Informatie plannen in de omgeving:

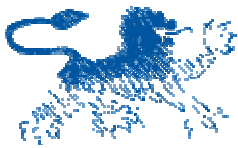
- De Burd 20: aanvraag omgevingsvergunning voor 4 recreatiearken, 2 recreatiewoningen en 2 recreatieappartementen
- De Burd 22: principeverzoek voor de realisatie van 4 recreatiearken

Voor de Burd 20 heb ik een situatietekening bijgevoegd.
Van de Burd 22 heb ik geen tekeningen, dit is ook nog maar een principeverzoek.
Het gaat om 4 recreatie-arken die in de al gerealiseerde waterpartij komen.

Voor een beoordeling door welstand moet een schetsplan worden ingediend.
Het eerder ingediende principeverzoek – dat is afgehandeld in ons systeem – kan hiervoor niet worden gebruikt.
We hebben afgesproken dat we de uitwerking van jullie plannen tijdens een overleg eerst bespreken, voordat jullie deze gaan indienen.

Volgens mij heb ik hiermee alle toegezegde informatie verstrekt.
Als jullie nog vragen hebben, naar aanleiding van deze mail, dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,



[redacted] 16 Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [redacted] @leeuwarde 17
T [redacted] 19



Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](#) | [Facebook](#)



**GLOBAL
GOALS
GEMEENTE**

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Overzicht van geanonimiseerde velden

Documentnaam: 2023 2 2.pdf

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)	19	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (telefoonnummer)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	02,05,07,01,04,03,16	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)	17	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (e-mail)

01

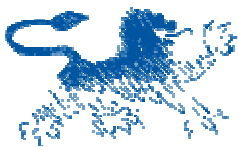
Van: 02
Verzonden: maandag 13 maart 2023 11:11
Aan: 03 | VNL-Architecten'
Onderwerp: RE: 10114<DeBurd_Grou> conceptplan versie 1.1

Goedemorgen 04

Bedankt voor de aanlevering van het conceptplan.

Ik heb de mail met de WeTransfer link zojuist doorgezet naar mijn collega's van verkeer, stedenbouw en ecologie. Hun gevraagd om binnen 2 weken te reageren. Daarna zal ik jullie informeren.

Met vriendelijke groet,



05 | Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E 06
T 08



Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](https://twitter.com/leeuwarden) | [Facebook](https://facebook.com/leeuwarden)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Van: 10 | VNL-Architecten 12 |
Verzonden: vrijdag 10 maart 2023 18:30
Aan: 15 | 16 |
CC: 17 | 18 | 19 | 20 |
Onderwerp: RE: 10114<DeBurd_Grou> conceptplan versie 1.1

Goedemiddag 21

Via WeTransfer sturen we jou het definitieve conceptplan, versie 1.1, toe.
Dit ter behandeling en "verspreiding" zoals besproken.

Als er tussentijds nog vragen zijn vernemen we ze graag,

Goed weekend,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] 22
projectleider



Stationsweg 1
9001 ED Grou

T. 0566 62 08 62

[REDACTED]@vnl-architecte 26



Van: [REDACTED] 27 | VNL-Architecten [REDACTED]@vnl-architecte 29

Verzonden: vrijdag 3 maart 2023 17:42

Aan: [REDACTED] 33 [REDACTED]@leeuwarde 34

CC: [REDACTED] 35 [REDACTED]@rh 36; [REDACTED] 37 [REDACTED] 38

Onderwerp: 10114<DeBurd_Grou> conceptplan versie 1.1

Goedemiddag [REDACTED] 39

Via WeTransfer sturen we jou het voorlopige conceptplan, versie 1.1, toe.
Dit ter bespreking a.s. maandag om 14:00, middels Teams.

Eén afbeelding zit nog als concept verwerkt (pagina 20)
Wij pogen deze nog te vervangen en in de loop van maandag te vervangen.

Als er tussentijds nog vragen zijn vernemen we ze graag,

Goed weekend en tot maandag,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] 40
projectleider



Stationsweg 1
9001 ED Grou

T. 0566 62 08 62

[REDACTED]@vnl-architecte 44



Overzicht van geanonimiseerde velden

Documentnaam: 2023 3 3 tm 3 13.pdf

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)	08	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (telefoonnummer)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	37,15,40,27,21,22,03,01,33,05,17,19,39,10,35,02,04	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)	16,18,44,06,36,34,38,29,12,20,26	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (e-mail)

01

Van: [REDACTED] 02
Verzonden: maandag 6 maart 2023 15:08
Aan: [REDACTED] 03 VNL-Architecten'
CC: [REDACTED] 04; [REDACTED] 05
Onderwerp: Wijziging Verordening Romte Fryslân 2014 (onderdeel recreatie)

Goedemiddag,

Zojuist hebben we overleg gehad t.a.v. plannen voor de Burd 13 te Grou. Hierbij gaat het om vervangende nieuwbouw.

Daarvoor is onderstaande mail, die wij op 14 februari jl. hebben ontvangen van de provincie, wel interessant.

Beste collega,

Zoals je weet is op 21 september 2022 de Omgevingsverordening Fryslân vastgesteld. M.b.t. kleinschalige recreatie

Omdat de inwerkingtreding van de Omgevingswet en daarmee ook de Omgevingsverordening op korte termijn niet z
Verordening Romte aan te passen. Als alles goed gaat wordt de wijziging van de Verordening Romte in mei door PS

De verruimingen hebben betrekking op:

- de uitbreiding van kleinschalige kampeertreinen tot 35 kampeerplaatsen;
- de mogelijkheid van jaarrond kamperen;
- recreatiewoningen/appartementen/logies in vervangende nieuwbouw met evt. enige aanvullende bebouwing;
- het aanpassen van de definitie voor trekkershutten (enkel-laags constructie voor recreatief verblijf met een m
- het toestaan van 3 trekkershutten op of bij een bouwperceel (ook niet-agrarisch) als dit bijdraagt aan het beh

Het ontwerp van de aanpassing van de Verordening Romte (onderdeel recreatie) maakt onderdeel uit van het ontwerp
provincie Fryslân en Verordening Romte 2014' dat op 17 januari 2023 door GS is vastgesteld.

Op dit moment ligt het ontwerp van de 'Wijziging Omgevingsverordening Fryslân 2022' en het ontwerp van de 'Wijzig
inzage. Door een ieder kunnen tijdens de termijn van terinzagelegging zienswijzen worden ingediend.

Voor de wijziging van de Verordening Romte 2014 geldt dit niet. De verruimde mogelijkheden die in de Verordening f
vastgestelde Omgevingsverordening. De regels hebben dus eerder al ter inzage gelegen. Het is niet nodig dit nogma

Het ontwerp van de 'Wijziging Verordening Romte 2014' is op dit moment al wel op ruimtelijkeplannen.nl te raadpleg
de 'Wijziging Omgevingsverordening Fryslân 2022', Waterverordening provincie Fryslân en Verordening Romte 2014
gelden dan verwijzen we je kortheidshalve naar:

[NL.IMRO.9921.Omgverord1eFrl2023-ON01.pdf \(ruimtelijkeplannen.nl\)](#)

Jullie ontvangen uiteraard nader bericht zodra de Wijziging Verordening Romte 2014 door PS is vastgesteld en de d

Met vriendelijke groet,

Team Romte

Afdeling Omgevingszaken

provinsje fryslân
provincie fryslân

Tweebaksmarkt 52 (besikersadres)

Postbus 20120, 8900 HM Leeuwarden

(058) 292 5925 / provincie@fryslan.nl

WhatsApp: 06 10 26 88 31

www.fryslan.nl

Met vriendelijke groet,



[redacted] 10 | Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [redacted] @leeuwarden 11
T [redacted] 13





Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Overzicht van geanonimiseerde velden

Documentnaam: 2023 3 6.pdf

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)	13	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (telefoonnummer)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	04,05,02,03,01,10	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)	11	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (e-mail)

01

Van: [redacted] 02
Verzonden: maandag 20 maart 2023 16:32
Aan: [redacted] 03
CC: [redacted] 04 | VNL-Architecten'
Onderwerp: Gesprek belangenvereniging de Burd

Goedemiddag [redacted] 05

Vanmiddag heb ik, samen met 2 collega's, een gesprek gehad met de belangenvereniging de Burd.
Aangeschoven waren [redacted] 06 [redacted] 07 en [redacted] 08

Ik heb over de Burd 13 verteld dat vorig jaar een principeverzoek is behandeld en wat daarin stond. Ook aangegeven hoe het zit met de huidige bestemmingen van het perceel (bedrijf bestemming – 2 varianten). Jullie verzoek is als principeverzoek ingediend en dus niet openbaar, ze hebben geen tekeningen gezien. Ik heb verteld dat het gaat om vervangende nieuwbouw en het nu 14 appartementen en beheerderswoning betreft. Beleid provincie (max. 15 recrwoningen), Omgevingsvisie en brief Boarnsterhim benoemd. Passend binnen beleid wat ons betreft.

Er is aangekondigd dat ze hun hier volop tegen gaan verzetten.
Vanwege de ligging op de Noorderburd, natuur rondom, gelegenheidsaankoop en geen voorgeschiedenis (geen toezeggingen bij dit plan, wel bij nr. 20 en 22).
Ze hebben moeite met versterking van de rust, toename verkeersintensiteit en door verhuur van de eenheden komt extra drukte dan bij 2^e woningen.

Ze hebben gevraagd naar een kopie van de brief van Boarnsterhim en om een kopie van "eindbrief principeverzoek". Ik heb aangegeven dat de stukken niet openbaar zijn, maar dat ik jullie zou vragen of ze die mogen hebben. Hierbij... Al aangekondigd dat er in de "eindbrief" inhoudelijk niet veel staat, omdat ik verwijs naar adviezen.

Ook is het moment gekomen dat jullie zelf in gesprek zouden kunnen gaan met de belangenvereniging. Daarom heb ik hun namen ook bovenaan in deze mail gezet. [redacted] 10 nam het ons/jullie kwalijk dat hij als buurman niet eerder is geïnformeerd.
Heb aangegeven dat jullie wel in gesprek wilden gaan, maar dat ik eerst / wij eerst gesprek wilden voeren n.a.v. de ontvangen brief.

Dit alles ter informatie en ik ontvang graag reactie of ze de eindbrief en brief van Boarnsterhim mogen hebben. Die laatste, heb ik zelf ook niet, zou ik die dan mogen ontvangen?

Alvast bedankt voor de reactie.

(vanuit stedenbouw heb ik begrepen dat een advies begin volgende week nog niet lukt, vanwege hun overleg medio volgende week, dat terzijde)

Met vriendelijke groet,



[redacted] 11 Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [redacted] @leeuwarder 12
T [redacted] 14



Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](https://twitter.com/leeuwarden) | [Facebook](https://www.facebook.com/leeuwarden)



**GLOBAL
GOALS
GEMEENTE**

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Overzicht van geanonimiseerde velden

Documentnaam: 2023 3 20.pdf

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)	14	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (telefoonnummer)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	03,05,08,01,06,10,02,04,11,07	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)	12	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (e-mail)

01

Van: [redacted] 02
Verzonden: maandag 27 maart 2023 10:15
Aan: [redacted] 03 | VNL-Architecten'
CC: [redacted] 04 [redacted] 05
Onderwerp: RE: Burd 13 - ecologische onderzoeken

Goedemorgen [redacted] 06

Bedankt voor de rapporten. Het was inderdaad bekend dat nog aanvullend onderzoek moet worden gedaan. Voor dit stadium leek het me al wel goed dat mijn collega kan "meelezen". Aeriusberekening, dat komt (ook) nog. Ik stuur je mail door.

Hoop eind deze week de interne reacties te kunnen doorsturen...

Met vriendelijke groet,



[redacted] 07 | Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [redacted] @leeuwarde 08
T [redacted] 10



Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](https://twitter.com/leeuwarden) | [Facebook](https://facebook.com/leeuwarden)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Van: [redacted] 12 | VNL-Architecten [redacted] @vnl-architecte 14
Verzonden: vrijdag 24 maart 2023 16:33
Aan: [redacted] 17 [redacted] @leeuwarde 18
CC: [redacted] 19 [redacted] @rh 20; [redacted] 21 [redacted] 22
Onderwerp: RE: Burd 13 - ecologische onderzoeken

Goedemiddag [redacted] 23

In reactie op jou onderstaande mail tweetal punten:

A.
Ecologie:
Zoals wellicht bekend dienen de onderzoeken voor de Flora en Fauna in juli-augustus nog een afronding te krijgen. Wel hebben we een QS-scan en een aantal aanvullende tussenstanden / memo's.

Met als laatste update het logboek van de genomen mitigerende maatregelen welke i.o. met de provincie zijn uitgevoerd.

Deze zijn aan mail als bijlage toegevoegd.

B.

Aerius:

De actualisatie / aanvulling van de Aerius-berekening wilden we vlak voor indiening (omgevingsvergunning dan wel bestemmingsplanwijziging) laten uitvoeren.

Dit om zeker te zijn van het gebruik van de meest recente tool.

De verwachting is nu dat deze voorlopig niet meer wijzigt, dus laten we die nu uitvoeren.

Zodra deze uitgevoerd en gerapporteerd is, verstrekken we deze.

Als er nog aanvullende vragen zijn vernemen we ze graag

Met vriendelijke groet,

[redacted] 24
projectleider

VNL
ARCHITECTEN

Stationsweg 1
9001 ED Grou

T. 0566 62 08 62

[redacted]@vnl-architecte 29



Van: [redacted] 33 [redacted]@leeuwarde 34

Verzonden: donderdag 23 maart 2023 14:10

Aan: [redacted] 35 | VNL-Architecten' [redacted]@vnl-architecte 36

Onderwerp: Burd 13 - ecologische onderzoeken

Beste [redacted] 37

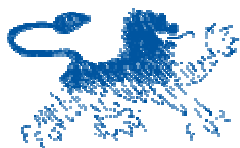
Ik had het ontvangen bestand voor de Burd 13 ook voorgelegd bij collega die ecologie onderdeel beoordeeld. Was nl. in de veronderstelling dat ik uitgewerkt plan zou krijgen met ecologische onderzoeken. (Zelf nog niet in gelegenheid geweest om bestand opnieuw door te nemen.)

Zojuist kreeg ik deze reactie van mijn collega:

“Ik heb het bestand even vluchtig doorgekeken. Ik was op zoek naar het ecologisch onderzoek, maar dat kon ik niet vinden. Zonder het ecologisch onderzoek kan ik dit stuk niet goed beoordelen. Zou je het ecologisch onderzoek kunnen toesturen? Ik zag ook dat er een stikstofberekening is gemaakt op 22 juni 2022. Aangezien er inmiddels een nieuwe release is uitgebracht van Aerius dient er een nieuwe stikstofberekening te worden gemaakt met die nieuwe release. Dat staat ook al in het stuk zag ik, ze gaan een nieuwe maken. Weet je of die nieuwe stikstofberekening er al is? Zo ja, kan ik deze dan ook krijgen ter beoordeling?”

Kunnen we de ecologische onderzoeken alsnog krijgen (waarvoor ook de mitigerende maatregelen zijn genomen) en de (nieuwe) stikstofberekening?
Alvast bedankt voor je reactie.

Met vriendelijke groet,



[39] Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [redacted]@leeuwarde [40]
T [redacted] 42



1.

Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](#) | [Facebook](#)



**GLOBAL
GOALS
GEMEENTE**

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Overzicht van geanonimiseerde velden

Documentnaam: 2023 3 23 tm 3 27.pdf

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)	42,10	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (telefoonnummer)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	06,12,19,21,04,23,24,02,03,33,35,17,05,37,07,01,39	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)	14,36,40,18,20,22,08,34,29	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (e-mail)



gemeente BOARNSTERHIM

INGEKOMEN 20 MAART 2013

Bezoekadres: J.W. de Visserwel 10
9001 ZE Grou
Postbus 40
Postadres: 9000 AA Grou
Telefoon: 0566 - 629393
Fax: 0566 - 622424
E-mail: gemeente@boarnsterhim.nl
Website: www.boarnsterhim.nl

De Haan & AGW
T.a.v. [redacted] 16
Postbus 851
8901 BR LEEUWARDEN

Behandeld door: [redacted] 18

Uw brief van:
13 februari 2013

Uw kenmerk:
WS.nk.20812797

Ons kenmerk: 13/660
Bijlagen: 0

Grou, 13 MAART 2013

Onderwerp: Verzoek recreatieve bestemming Burd 13.

Geachte heer [redacted] 19

Op 14 februari 2013 hebben wij uw brief ontvangen waarin u verzoekt om de aanwezige loods en bijgebouwen op het perceel Burd 13 te Grou een recreatieve bestemming te geven. Naar aanleiding hiervan het volgende.

In principe staat het college positief tegenover het omzetten van de gebouwen met de functie "Niet agrarische bedrijven" op de Súderburd naar een kleinschalige recreatieve functie. Om één en ander definitief te kunnen realiseren is het echter wel nodig dat een afweging gemaakt kan worden over hoe de eigenaar van Burd 13 de exacte invulling van zijn perceel als recreatieve functie heeft voorzien. Daartoe ontvangen we graag een schriftelijke toelichting met een inrichtingsschets, zodat we die in een vooroverleg kunnen bespreken.

De plannen dienen in ieder geval binnen de kaders te vallen zoals het college heeft vastgelegd ten aanzien van het realiseren van een recreatieve functie op de Súderburd. Dit houdt in dat er maximaal 25 kampeereenheden mogelijk zijn (geen stacaravans en/of chalets) voor kamperen in het seizoen en dat er geen trekkershutten gerealiseerd kunnen worden en in pandig mogen recreatieappartementen gerealiseerd worden met een vloeroppervlakte van maximaal 100m² per appartement.

Binnen deze kaders kan initiatiefnemer zelf invulling geven aan de concrete inrichting van de gronden en bouwen, wel in overeenstemming met de gemeente. Na goedkeuring van het vooroverleg door de gemeente, kan initiatiefnemer een bestemmingplan laten opstellen. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad kan dan de recreatieve functie gerealiseerd worden.

Aangezien de gemeente geen initiatiefnemer is voor de omzetting van het perceel Burd 13 van een "Niet-agrarisch bedrijf" naar een "Recreatieve voorziening", stelt de gemeente geen bestemmingsplan op en nemen we het perceel ook niet mee in één van de bestemmingsplannen ten behoeve van de actualisatie van ons grondgebied. Hierin wordt alleen de huidige, feitelijke (vergunde) situatie vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen dienen een separate procedure te doorlopen. Als gemeente dragen we niet de onderzoekskosten voor plannen van derden en door het geschelden houden van de procedures houden de plannen elkaar, indien er discussie ontstaat, ook niet op.

Wij hopen u zo voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boarnsterhim,
[redacted] de loco-burgemeester,

Overzicht van geanonimiseerde velden

Documentnaam: 2023 3 27 bijlage.pdf

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo	20	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	18,16,19	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)

01

Van: [redacted] 02
Verzonden: donderdag 30 maart 2023 12:23
Aan: [redacted] 03
Onderwerp: FW: Cf verzoek
Bijlagen: eindbrief 8 maart verzonden.pdf

Beste [redacted] 04

Maandag hebben we elkaar telefonisch gesproken en heb ik de eindbrief voor Burd 13 PV naar je gemailld. Kan ik van jou nog een reactie krijgen of deze eindbrief gedeeld mag worden (of niet).

Kan ook standaard tekst van procedurebrief naar hun toesturen, zodat ze essentie weten.

Met vriendelijke groet,



[redacted] 05 Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [redacted] @leeuwarden 06
T [redacted] 08



Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](https://twitter.com/leeuwarden) | [Facebook](https://facebook.com/leeuwarden)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Van: [redacted] 13
Verzonden: maandag 27 maart 2023 14:26
Aan: [redacted] 14 [redacted] 15
Onderwerp: RE: Cf verzoek



[redacted] 16 Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [redacted] @leeuwarden 17
T [redacted] 18



Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](#) | [Facebook](#)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Van: [redacted] 19 [redacted] 20

Verzonden: maandag 27 maart 2023 13:28

Aan: [redacted] 23 [redacted] [@leeuwarden](#) 24

Onderwerp: Cf verzoek



gemeente
BOARNSTERHIM

INGEKOMEN 20 MAART 2013

Bezoekadres: J.W. de Visserwei 10
9001 ZE Grou
Postadres: Postbus 40
9000 AA Grou
Telefoon: 0566 - 629393
Fax: 0566 - 622424
E-mail: gemeente@boarnsterhim.nl
Website: www.boarnsterhim.nl

De Haan & AGW
T.a.v. [redacted] 27
Postbus 851
8901 BR LEEUWARDEN

Behandeld door: [redacted] 30	Uw brief van: 13 februari 2013	Uw kenmerk: WS.nk.20812797	Ons kenmerk: 13/660	Bijlagen: 0
-------------------------------	--------------------------------	----------------------------	---------------------	-------------

Grou, 19 MAART 2013

Onderwerp: Verzoek recreatieve bestemming Burd 13.

Geachte heer [redacted] 41

Op 14 februari 2013 hebben wij uw brief ontvangen waarin u verzoekt om de aanwezige loods en bijgebouwen op het perceel Burd 13 te Grou een recreatieve bestemming te geven. Naar aanleiding hiervan het volgende.

In principe staat het college positief tegenover het omzetten van de gebouwen met de functie "Niet agrarische bedrijven" op de Súderburd naar een kleinschalige recreatieve functie. Om één en ander definitief te kunnen realiseren is het echter wel nodig dat een afweging gemaakt kan worden over hoe de eigenaar van Burd 13 de exacte invulling van zijn perceel als recreatieve functie heeft voorzien. Daartoe ontvangen wij graag een schriftelijke toelichting met een inrichtingsschets, zodat we die in een vooroverleg kunnen bespreken.

De plannen dienen in ieder geval binnen de kaders te vallen zoals het college heeft vastgelegd ten aanzien van het realiseren van een recreatieve functie op de Súderburd. Dit houdt in dat er maximaal 25 kampeereenheden mogelijk zijn (geen stacaravans en/of chalets) voor kamperen in het seizoen en dat er geen trekkershutten gerealiseerd kunnen worden en in pandig mogen recreatieappartementen gerealiseerd worden met een vloeroppervlakte van maximaal 100m² per appartement.

Binnen deze kaders kan initiatiefnemer zelf invulling geven aan de concrete inrichting van de gronden en bouwwerken, wel in overeenstemming met de gemeente. Na goedkeuring van het vooroverleg door de gemeente, kan initiatiefnemer een bestemmingplan laten opstellen. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad kan dan de recreatieve functie gerealiseerd worden.

Aangezien de gemeente geen initiatiefnemer is voor de omzetting van het perceel Burd 13 van een "Niet agrarisch bedrijf" naar een "Recreatieve voorziening", stelt de gemeente geen bestemmingsplan op en nemen we het perceel ook niet mee in één van de bestemmingsplannen ten behoeve van de actualisatie van het grondgebied. Hierin wordt alleen de huidige, feitelijke (vergunde) situatie vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen dienen een separate procedure te doorlopen. Als gemeente dragen we niet de onderzoekskosten voor plannen van derden en door het gescheiden houden van de procedures houden de plannen elkaar, indien er discussie ontstaat, ook niet op.

Wij hopen u zo voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boarnsterhim,
de secretaris, de loco-burgemeester,

[U ontvangt vaak geen e-mail van [REDACTED] 32] Informatie over waarom dit belangrijk is op <https://aka.ms/LearnAboutSenderIdentification>]

Overzicht van geanonimiseerde velden

Documentnaam: 2023 3 27 tm 3 30.pdf

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)	18,08	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (telefoonnummer)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo	42	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	41,02,23,03,13,14,01,27,05 ,30,19,16,04	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)	15,20,24,32,17,06	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (e-mail)

MEMO

Aan:

02

Van:

03

Datum:

4 april 2023

Onderwerp:

herontwikkelen erf Burd 13 te Grou

Erfinrichting

Het boerenerf als inspiratie voor de inrichting van erf en bebouwing is een sympathiek plan. Het voormalig boerenerf vormt de karakteristieke basis waaraan nieuwe waarden worden toegevoegd. Een onderliggende zonering gaat uit van een erfindeling in vier gebieden; een zij-erf, voorerf en achtererf en daaromheen een zone 'natte natuur'. Elk gebied heeft zijn eigen kenmerken, dat maakt het plan krachtig en herkenbaar.

Echter het toepassen van vier parkeercoffers, aan of langs de straat én aan weerskanten van de bebouwing doet afbreuk aan de heldere erfindeling. Het achtererf biedt - zoals van oudsher - plaats voor actie, beweging en praktische zaken. Dit deel van het erf heeft een uitstraling met 'werkfunctie', mede door de stal en bijgebouwen. Situering van parkeervoorzieningen op juist dit deel van het erf draagt hier aan bij. Zo blijft het zij-erf juist vrij van parkeren en is er optimaal ruimte voor de nuts- en siertuinen en de rust die daar te vinden is.

Parkeren op het achtererf (ten noorden van de denkbeeldige rooilijn, zie onderstaande afbeelding) kan op een informele wijze plaatsvinden, opgenomen in het grasveld en in de nabijheid van de windsingel. Door gebruik van waterdoorlatende stenen blijft de parkeerruimte relatief groen en ondergeschikt aan de indeling van erf. Clusteren van de parkeerplaatsen voorkomt een veelvoud van aansluitingen op de openbare weg. Het boerenerf kent vaak twee toegangen; één naar het woongedeelte (de beheerderswoning) en een tweede naar het achtererf (de recreatiewoningen).



Bebouwing

Met uitzondering van het woonhuis worden alle bestaande gebouwen opnieuw opgetrokken en ontworpen als recreatief verblijf. De eenvoud van de kapschuur en de jongveestal (optie 1) draagt bij aan de karakteristiek van het boerenerf (sober, eenvoudig en robuust). Aandachtspunt bij de nieuw op te bouwen schuur achter het woonhuis en met name de (voormalige) ligboxenstal is het aantal openingen en uitsparingen in het dakvlak en de gevels. De vele perforaties doen afbreuk aan de herkenbaarheid als ligboxenstal.

Overzicht van geanonimiseerde velden

Documentnaam: 2023 4 4 bijlage 20230404 M E M O Burd13_Grou stedenbouw.pdf

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	03,02	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)

Van: [redacted] 02
Verzonden: dinsdag 4 april 2023 14:37
Aan: [redacted] 03 VNL-Architecten'
Onderwerp: Burd 13 Grou - adviezen
Bijlagen: 20230404 M E M O Burd13_Grou stedenbouw.pdf

Goedemiddag [redacted] 04

Ik heb het uitgewerkte plan d.d. 13 maart jl. intern doorgezet naar collega's van stedenbouw, verkeer en ecologie. Jammer genoeg is het niet gelukt om binnen 2 weken te adviseren.

Vandaag heb ik van collega van stedenbouw een advies ontvangen, betreft hoofdzakelijk het parkeren. Deels ook over de bebouwing. Standpunt t.a.v. de architectuur e.d. (had ik nog naar gevraagd) dat wordt beoordeeld door Hûs en Hiem.

Ten aanzien van verkeer gaf de collega van stedenbouw nog het volgende aan: "Eigenlijk zou je hier moeten stimuleren op fietsgebruik.

De auto gebruik je dan maar 2x, om er te komen en het terrein na afloop verblijf weer verlaten. Dat zou het meest ideaal zijn."

Voor verkeer is het advies nog niet compleet. Intern hebben ze nog overleg over de parkeernorm die jullie hebben voorgesteld van 1,7.

Tot op heden wordt uitgegaan van de norm voor bungalowpark/huisjescomplex (2,2).

Ook heb ik gevraagd om de verkeersgeneratie te berekenen die op basis van huidige bestemming kan worden "verwacht".

Ter motivatie van de wijziging van huidige bestemming naar recreatie appartementen. Dat hierdoor niet meer verkeersbewegingen ontstaan.

Bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf) heeft verkeersgeneratie 5,7 per 100 m2 bvo. Misschien kunnen we daar (deels) wat mee.

Verkeersgeneratie nieuwe situatie:

2,8 voor 14 recreatiewoning = 39,4 motorvoertuigen/per etmaal.

2,8 voor 1 woning (correctiefactor i.v.m. pont) = 2,8 motorvoertuigen/per etmaal.

Totaal 42,2 motorvoertuigen per etmaal.

Zoals al eerder aangegeven is dit acceptabel (als toename, maar is dus vraag of er planologisch gezien wel sprake van toename is).

Reactie van collega ecologie:

Ik heb het uitgewerkte plan, de ecologische QuickScan en memo's naar aanleiding van aanvullend onderzoek bekeken. Bedankt voor het nasturen van de stukken t.b.v. ecologisch onderzoek.

Uit de QuickScan komt dat er nader onderzoek nodig is naar de huismus, de kerkuil en vleermuizen. Het nader onderzoek is nog niet afgerond, dat staat ook in het uitgewerkte plan. Toch is het al bekend dat er in ieder geval een ontheffing moet worden aangevraagd vanwege vastgestelde paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis. Ik zie staan dat er al wordt gewerkt aan de ontheffing(aanvraag)/het activiteitenplan en dat de ontheffing zal worden aangevraagd bij het bevoegd gezag. Voor onze procedure ontvangen we graag te zijner tijd de ontvangstbevestiging van de ontheffingsaanvraag. Wanneer het nader onderzoek is afgerond ontvang ik daar graag nog de betreffende informatie over, zodat ik dat kan beoordelen. Zodra de nieuwe stikstofberekening is uitgevoerd ontvang ik deze ook graag ter beoordeling. Het uitgewerkte plan zal daar dan op moeten worden aangepast en dat zou ik dan ook graag nog ter beoordeling ontvangen.

Nu blijkt er vorig jaar (door de collega ecologie / milieu) ook nog geadviseerd te zijn t.a.v. de milieuzonering / vormvrije MER.

Dat heb ik blijkbaar gemist in het systeem en dat advies krijgen jullie daarom hierbij alsnog:

Milieuzonering

Het gaat om het herontwikkelen van een boeren erf. De bestaande boerderij en kapschuur zullen een woonbestemming krijgen met ondergeschikte bedrijfsmatige mogelijkheden. De stallen worden omgebouwd tot recreatiewoningen. In de omgeving bevindt zich een woning (Burd 11) en verschillende panden met een logiesfunctie..

De recreatiewoningen zijn op grond van de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering te scharen onder 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)', het gaat daarbij om een categorie 3.1 bedrijf met een afstand van 50 meter voor het aspect geluid. Aan deze afstand wordt niet voldaan (+/- 47 meter van erfsgeluid woning).

Aangezien er meerdere panden in de omgeving zitten met een 'logiesfunctie' is het misschien mogelijk om dat er sprake is van gemengd gebied en daarmee gaat de milieucategorie een stap omlaag naar categorie 3.2 met een afstand van 30 meter moet worden aangehouden en dat is in dit geval wel haalbaar.

Er dient een melding Activiteitenbesluit te worden ingediend voor dit bedrijf.

M.e.r.

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig voor dit plan. Hierop hoeft geen besluit te worden genomen, maar de conclusie kan verwerkt worden in het plan/de vergunning.

T.a.v. afstand tot woning. Ik denk niet dat hier sprake is van gemengd gebied. Volgens mij is afstand 50 meter van toepassing.

Planologisch gezien moet daarbij ook de afstand van bestemming tot bestemming worden aangehouden, dan wordt niet voldaan aan 50 m.

Qua onderbouwing zal hier nog wel iets mee moeten worden gedaan.

Zodra ik een vervolgreactie krijg van mijn collega's van verkeer, dan zal ik jullie informeren. Het lijkt me goed dat we binnenkort afstemmen over het vervolgtraject.

Dat kan starten met een schetsplan, dat we ook voorleggen aan welstand (schetsplan is niet openbaar, net zoals principeverzoek).

Of dat er eerst participatie / overleg met de omgeving gaat plaatsvinden. Daarover wordt ik dan ook graag geïnformeerd.

We houden contact.

Met vriendelijke groet,



[05] Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [06]@leeuwarden
T [08]



Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](#) | [Facebook](#)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Overzicht van geanonimiseerde velden

Documentnaam: 2023 4 4.pdf

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)	08	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (telefoonnummer)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	04,01,02,03,05	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)	06	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (e-mail)

01

Van: [redacted] 02
Verzonden: maandag 22 mei 2023 14:31
Aan: [redacted] VNL-Archite 03
Onderwerp: FW: Burd 13 Grou - adviezen

Goedemiddag [redacted] 04

Ik heb zojuist de reactie van collega's van Verkeer ontvangen t.a.v. onderbouwing parkeren en verkeersbewegingen. Dat is zo akkoord:

"Voor het parkeren kwamen wij uit op 24 parkeerplaatsen voor de recreatie-appartementen. Parkeren is daarmee akkoord.

Voor de huidige verkeersbewegingen komen zij uit op 126 verkeersbewegingen. Dat kan kloppen omdat ik via GIS niet de totale BVO kon achterhalen, blijkt groter te zijn dan ik in eerste instantie dacht.

Dan is het inderdaad 126 huidig tegenover 42 geplande situatie."

Zoals besproken gaan jullie nu een schetsplan klaarmaken en indienen (met deze onderbouwing t.a.v. parkeren en verkeersbewegingen).

Zodat dit voor de zomervakantie kan worden behandeld én in PO (overleg met wethouder) aan de orde kan komen.

Ik ga er vanuit dat op 17 juli het laatste PO is, stukken daarvoor moet ik week eerder aanleveren.

Behandeling in welstand zou dan op zijn laatst eerste week juli moeten plaatsvinden.

Dit ter informatie.

Met vriendelijke groet,



[redacted] 05 Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [redacted] @leeuwarden 06
T [redacted] 08



Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](https://twitter.com/leeuwarden) | [Facebook](https://facebook.com/leeuwarden)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Van: [redacted] 10 | VNL-Architecten [redacted] @vnl-architecte 12
Verzonden: woensdag 10 mei 2023 16:05
Aan: [redacted] 15 | [redacted] @leeuwarden 16
CC: [redacted] 17 | [redacted] 18 | [redacted] 19 | [redacted] @rh 20
Onderwerp: RE: Burd 13 Grou - adviezen

Goedemiddag [redacted] 21

Onderstaand de, tijdens het overleg van gisteren besproken, motivaties / berekeningen voor het volgende:
E.a. beantwoordend of aanvullend op de adviezen.

A.PARKEREN

Voor het parkeren werd gevraagd om een opgave van de bezetting:
(resp. type appartement, aantallen voorkomend, en aantal parkeerplaatsen)

6p appartement: $9 \times 2 = 18$ parkeerplaatsen

4p appartement: $2 \times 1 = 2$ parkeerplaatsen

2p appartement: $3 \times 1 = 3$ parkeerplaatsen

1 beheerd. Won.: $1 \times 2 = 2$ parkeerplaatsen

TOTAAL 25.

Bij bezetting 100%

Getekend zijn 26 parkeerplaatsen (24+2 resp. recreatie + woning)

B.VERKEERSBEWEGINGEN

Daarnaast nog de berekeningen van de verkeergeneratie:

Opgave is $5,7/100\text{m}^2$ BVO voor de huidige/bestaande bestemming.

Het BBO van bestaand is ca 2220m^2 .

Dit zou betekenen een aantal van (22,2x5,7) van 126.

Versus de opgegeven berekening voor de toekomstige bestemming van 42,2.

We vernemen graag eventueel vragen of opmerkingen,

Met vriendelijke groet,

[redacted] 22
projectleider

VNL
ARCHITECTEN

Stationsweg 1
9001 ED Grou

T. 0566 62 08 62

[redacted]@vnl-architecte 27



Van: [redacted] 31 [redacted]@leeuwarde 32

Verzonden: dinsdag 11 april 2023 09:23

Aan: [redacted] 33 | VNL-Architecten' [redacted]@vnl-architecte 35

Onderwerp: RE: Burd 13 Grou - adviezen

Goedemorgen [redacted] 36

Ik heb t.a.v. verkeer het volgende aanvullende advies binnen.
Gaat om het aantal parkeerplaatsen.

De mail heb ik ingevoegd:

“We hebben inderdaad de parkeernorm voor bungalowpark/ huisjescomplex (2,2) aangehouden omdat er geen sprake is van permanente bewoning.

Voor het parkeren is het voor de ontwikkelaar in zijn eigen belang dat bij 100% bezetting er voldoende parkeerplaats is op eigen terrein.

Voor ons is het van belang dat er geen parkeerprobleem ontstaat aan de ‘vaste wal’ bij de camping.

Het blijft zoeken naar balans.

Ik begrijp dat er geen sprake meer is van horeca/ vergaderlocatie?

Ik weet niet hoe groot de appartementen worden. Ik ga ervanuit voor 4 – 8 personen omdat er staat dat de appartementen groot zijn.

14 appartementen

Bij 100% bezetting met 1 auto per appartement = 14 auto's

Bij 100% bezetting met 2 auto's per appartement = 28 auto's

1 bedrijfswoning is 2 parkeerplaatsen

Totaal bij 100% bezetting is maximaal 30 parkeerplaatsen nodig.

Sec kijkend naar de appartementen geeft een parkeernorm van 1,7 24 parkeerplaatsen. Dat is een tekort van 4 parkeerplaatsen bij een maximale bezetting van 2 auto's per appartement.

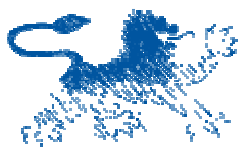
Het is dus een afweging wat de kans is dat voor alle 14 appartementen bij 100% bezetting 2 auto's nodig zijn.

Bij 24 parkeerplaatsen kunnen er 10 appartementen met 2 auto's en 4 appartementen met 1 auto bezet zijn.

We kunnen de ontwikkelaar vragen wat zijn inschatting is qua bezetting. Gevoelsmatig denk ik dat 24 parkeerplaatsen op 14 appartementen voldoende kunnen zijn.”

Ik ontvang graag jullie reactie op bovenstaande.
Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,



[Redacted] 37 Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [Redacted] @leeuwarden 38
T [Redacted] 40



1.



Van: [REDACTED] 45

Verzonden: dinsdag 4 april 2023 14:37

Aan: [REDACTED] 46 | VNL-Architecten' [REDACTED] @vnl-architecte 48

Onderwerp: Burd 13 Grou - adviezen

Goedemiddag [REDACTED] 49

Ik heb het uitgewerkte plan d.d. 13 maart jl. intern doorgezet naar collega's van stedenbouw, verkeer en ecologie. Jammer genoeg is het niet gelukt om binnen 2 weken te adviseren.

Vandaag heb ik van collega van stedenbouw een advies ontvangen, betreft hoofdzakelijk het parkeren. Deels ook over de bebouwing. Standpunt t.a.v. de architectuur e.d. (had ik nog naar gevraagd) dat wordt beoordeeld door Hûs en Hiem.

Ten aanzien van verkeer gaf de collega van stedenbouw nog het volgende aan: "Eigenlijk zou je hier moeten stimuleren op fietsgebruik.

De auto gebruik je dan maar 2x, om er te komen en het terrein na afloop verblijf weer verlaten. Dat zou het meest ideaal zijn."

Voor verkeer is het advies nog niet compleet. Intern hebben ze nog overleg over de parkeernorm die jullie hebben voorgesteld van 1,7.

Tot op heden wordt uitgegaan van de norm voor bungalowpark/huisjescomplex (2,2).

Ook heb ik gevraagd om de verkeersgeneratie te berekenen die op basis van huidige bestemming kan worden "verwacht".

Ter motivatie van de wijziging van huidige bestemming naar recreatie appartementen. Dat hierdoor niet meer verkeersbewegingen ontstaan.

Bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf) heeft verkeersgeneratie 5,7 per 100 m2 bvo. Misschien kunnen we daar (deels) wat mee.

Verkeersgeneratie nieuwe situatie:

2,8 voor 14 recreatiewoning = 39,4 motorvoertuigen/per etmaal.

2,8 voor 1 woning (correctiefactor i.v.m. pont) = 2,8 motorvoertuigen/per etmaal.

Totaal 42,2 motorvoertuigen per etmaal.

Zoals al eerder aangegeven is dit acceptabel (als toename, maar is dus vraag of er planologisch gezien wel sprake van toename is).

Reactie van collega ecologie:

Ik heb het uitgewerkte plan, de ecologische QuickScan en memo's naar aanleiding van aanvullend onderzoek bekeken. Bedankt voor het nasturen van de stukken t.b.v. ecologisch onderzoek.

Uit de QuickScan komt dat er nader onderzoek nodig is naar de huismus, de kerkuil en vleermuizen. Het nader onderzoek is nog niet afgerond, dat staat ook in het uitgewerkte plan. Toch is het al bekend dat er in ieder geval een ontheffing moet worden aangevraagd vanwege vastgestelde paarverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis. Ik zie staan dat er al wordt gewerkt aan de ontheffing(aanvraag)/het activiteitenplan en dat de ontheffing zal worden aangevraagd bij het bevoegd gezag. Voor onze procedure ontvangen we graag te zijner tijd de ontvangstbevestiging van de ontheffingsaanvraag. Wanneer het nader onderzoek is afgerond ontvang ik daar graag nog de betreffende informatie over, zodat ik dat kan beoordelen. Zodra de nieuwe stikstofberekening is uitgevoerd ontvang ik deze ook graag ter beoordeling. Het uitgewerkte plan zal daar dan op moeten worden aangepast en dat zou ik dan ook graag nog ter beoordeling ontvangen.

Nu blijkt er vorig jaar (door de collega ecologie / milieu) ook nog geadviseerd te zijn t.a.v. de milieuzonering / vormvrije MER.

Dat heb ik blijkbaar gemist in het systeem en dat advies krijgen jullie daarom hierbij alsnog:

Milieuzonering

Het gaat om het herontwikkelen van een boeren erf. De bestaande boerderij en kapschuur zullen een woonbestemming krijgen met ondergeschikte bedrijfsmatige mogelijkheden. De stallen worden omgebouwd tot recreatiewoningen. In de omgeving bevindt zich een woning (Burd 11) en verschillende panden met een logiesfunctie..

De recreatiewoningen zijn op grond van de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering te scharen onder 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)', het gaat daarbij om een categorie 3.1 bedrijf met een afstand van 50 meter voor het aspect geluid. Aan deze afstand wordt niet voldaan (+/- 47 meter van erfsgeluid woning).

Aangezien er meerdere panden in de omgeving zitten met een 'logiesfunctie' is het misschien mogelijk om dat er sprake is van gemengd gebied en daarmee gaat de milieucategorie een stap omlaag naar categorie 1 met een afstand van 30 meter moet worden aangehouden en dat is in dit geval wel haalbaar.

Er dient een melding Activiteitenbesluit te worden ingediend voor dit bedrijf.

M.e.r.

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig voor dit plan. Hierop hoeft geen besluit te worden genomen, maar de conclusie kan verwerkt worden in het plan/de vergunning.

T.a.v. afstand tot woning. Ik denk niet dat hier sprake is van gemengd gebied. Volgens mij is afstand 50 meter van toepassing.

Planologisch gezien moet daarbij ook de afstand van bestemming tot bestemming worden aangehouden, dan wordt niet voldaan aan 50 m.

Qua onderbouwing zal hier nog wel iets mee moeten worden gedaan.

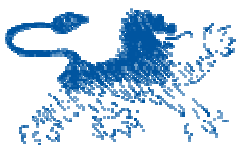
Zodra ik een vervolgreactie krijg van mijn collega's van verkeer, dan zal ik jullie informeren. Het lijkt me goed dat we binnenkort afstemmen over het vervolgtraject.

Dat kan starten met een schetsplan, dat we ook voorleggen aan welstand (schetsplan is niet openbaar, net zoals principeverzoek).

Of dat er eerst participatie / overleg met de omgeving gaat plaatsvinden. Daarover wordt ik dan ook graag geïnformeerd.

We houden contact.

Met vriendelijke groet,



[50] Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [51]@leeuwarden
T [53]



2.

Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](#) | [Facebook](#)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Overzicht van geanonimiseerde velden

Documentnaam: 2023 4 11 tm 5 22.pdf

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)	08,53,40	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (telefoonnummer)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	49,19,36,01,22,02,15,05,33,04,10,50,03,37,45,46,21,31,17	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)	35,20,16,32,06,18,48,38,51,27,12	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (e-mail)

Van: [REDACTED] 02
 Verzonden: dinsdag 6 juni 2023 10:06
 Aan: [REDACTED] VNL-Architect 03
 Onderwerp: Burd 13 Grou - besluit provincie VR en molenbiotoop

Goedemorgen [REDACTED] 04

We gingen voor de Burd 13 er vanuit dat dit zou voldoen aan de Verordening Romte (voor wat betreft herbouw t.b.v. recreatie appartementen).

Op basis van de huidige verordening officieel niet, maar de verordening zou worden aangepast. Afgelopen weekend las ik in de krant het volgende artikel over besluitvorming provincie:

zaterdag 3 juni 2023 ■■■ LEEUWARDER COURANT

Staten remmen gro

AAN DIRK VAN DER MEULEN

LEEWARDEN De kleinschalige recreatie in Friesland zou vanaf deze zomer ruim baan krijgen, maar de 'nieuwe' Friese Staten steken daar vooralsnog een stokje voor. Tot grote ergernis van gedeputeerde Avine Fokkens (VVD).

De oude Friese Staten stelden in september vorig jaar de Omgevingsverordening vast die op 1 januari 2024 ingaat als ook de nieuwe Omgevingswet in werking treedt. Onderdeel van deze nieuwe verordening is onder meer een hele trits extra mogelijkheden en verruiming voor de kleinschalige recreatie.

Zo wordt het aantal standplaatsen op kleinschalige kampeerterreinen

verruimd van 15 naar 25 en mogen er ook bij de woningen en bedrijven meer kampeerplaatsen komen. Daarnaast mogen er onbepaald nieuwe recreatiewoningen worden gerealiseerd in bestaande gebouwen in het landelijk gebied en wordt het toegestaan om recreatiewoningen onder te brengen in bestaande bebouwing. Tevens wordt het jaarrond kamperen mogelijk gemaakt.

Volgens de provincie zijn de verruiming er gekomen op verzoek van de Friese gemeenten en de recreatiesector. Ze passen bovendien in het provinciale beleid om het toerisme te verbreden en daardoor te versterken.

Gedeputeerde Staten wilden deze aanpassingen ook opnemen in de bestaande Verordening Romte (die 1

'In de context van beperkte ruimte gaat verruiming ons te ver'

januari opgaat in de Omgevingswet). Gemeenten kunnen zo eer hun bestemmingsplannen aanpassen, waardoor kleinschalige recreatieondernemers eerder kunnen profiteren van de verruiming.

Onder aanvoering van PvdA-lijstlid Christa Oosterbaan steken Staten daar een stokje voor. Het amendement om de Verordening Romte ongewijzigd te laten, haalt een ruime meerderheid (BBB, PvdA, PVV).

Het lijkt me verstandig om na te gaan bij de provincie (ambtelijk) in hoeverre voor de herbouw t.b.v. recreatie appartementen ontheffing van Verordening Romte nodig én mogelijk is.

Daarnaast werd ik door mijn collega [08] die andere plannen behandeld voor de Burd, erop gewezen dat de molenstichting kritisch is over de plannen op De Burd.

Dit vanwege de historische molen op de Burd, die in het bestemmingsplan een molenbeschermingszone heeft. Mijn collega heeft contact gehad met [09] van de Molenstichting [09]

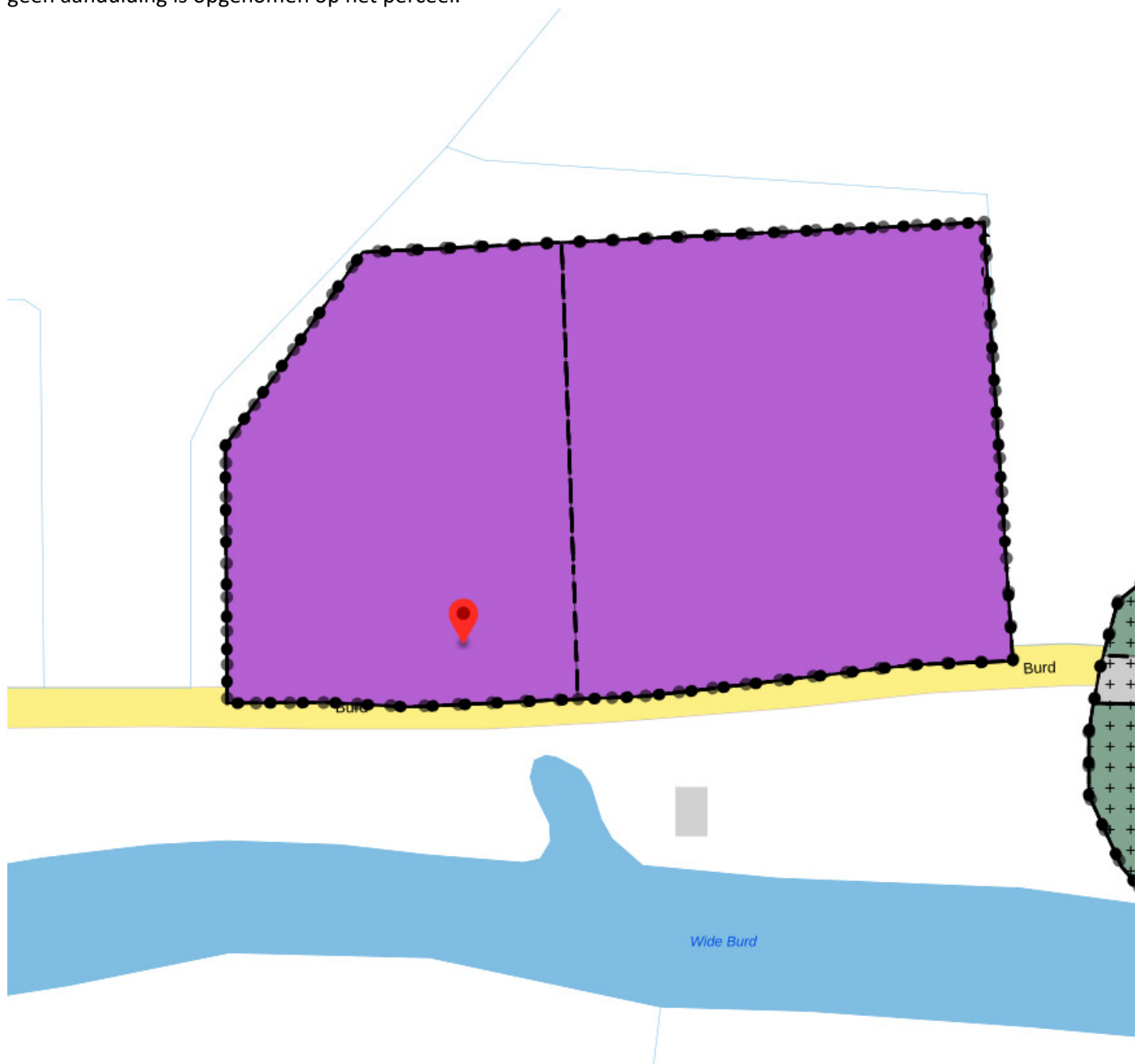
[10] heeft inmiddels ook vernomen dat er plannen zijn voor de Burd 13, hij wil graag tijdig worden geïnformeerd over de plannen. Er is hem gemeld dat er nog geen formele aanvraag is ingediend.

Bij voorbaat heeft hij zich al kritisch opgesteld, want al die activiteiten en verkeersbewegingen mogen wat hem betreft niet plaatsvinden in een weidevogelgebied (dat argument betreft dus niet de molen...).

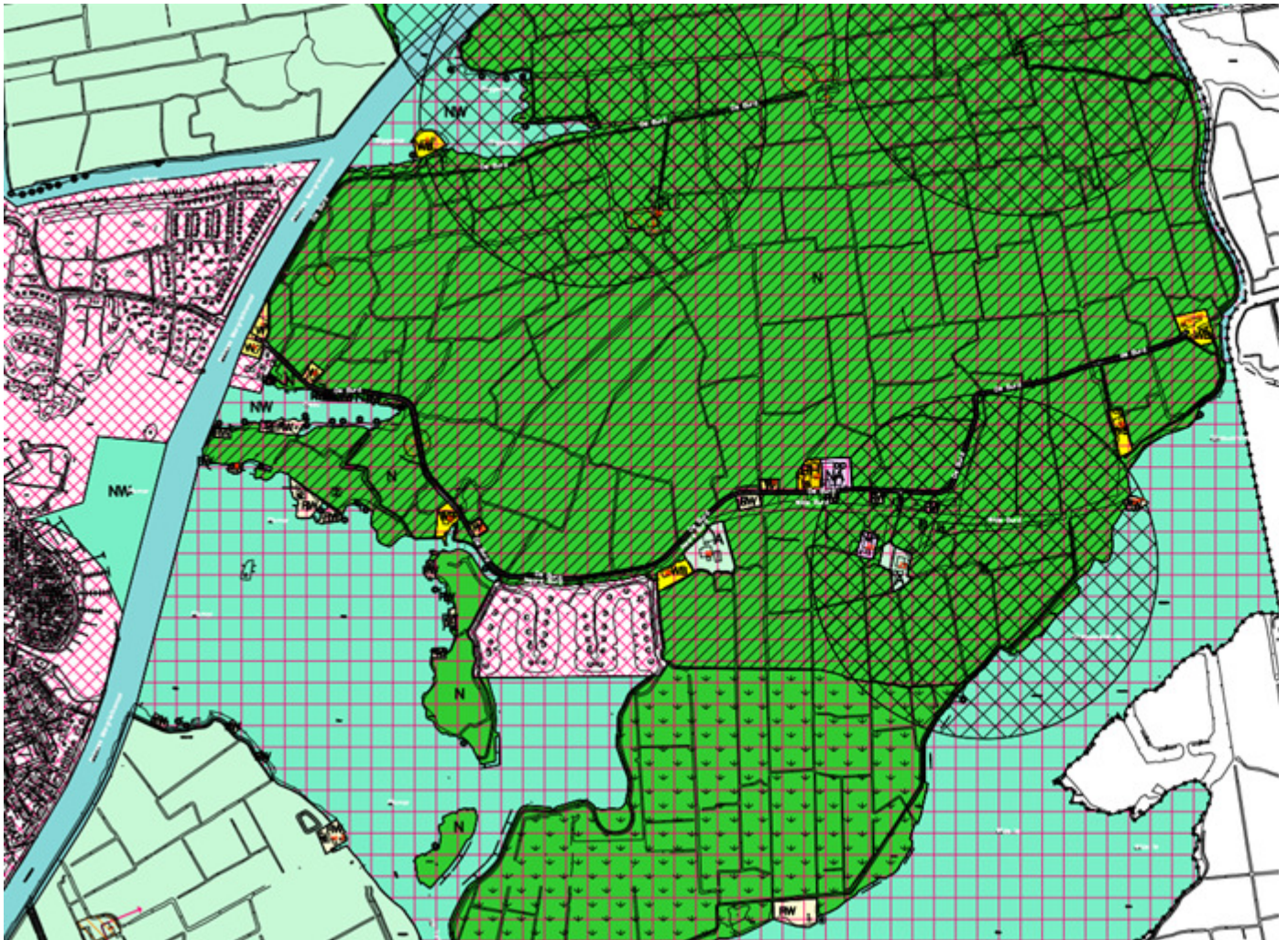
[12] is moeilijk bereikbaar: hij heeft geen e-mailadres en is telefonisch slechts zeer incidenteel beschikbaar. Ook heeft hij een geheim telefoonnummer, dat we niet mogen delen.

Het is dus niet de bedoeling dat jullie contact met hem leggen en ik ga in dit stadium ook nog geen contact met hem opnemen, maar ik wilde jullie wel informeren dat dit (ook) speelt.

Ikzelf had voor de Burd 13 niet direct “de link” gelegd, omdat in de herziening van het bestemmingsplan hiervoor geen aanduiding is opgenomen op het perceel:



Dankzij mijn collega weet ik nu dat de molenbeschermingszone wel deels het perceel Burd 13 betreft (kaart bestemmingsplan Buitengebied, zie cirkel).



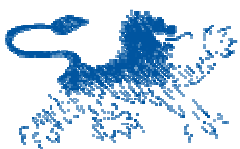
Hoe dit juridisch gezien precies zit, nu het in de herziening niet is meegenomen op de plankaart voor de Burd 13, dat weet ik niet.

Het is wel opgenomen in het moederplan, dus de beschermingszone is hier aanwezig en er moet volgens mij rekening mee worden gehouden.

Er zal in de toelichting / onderbouwing dan ook op ingegaan moeten worden.

Ik ga contact opnemen met de provincie vanwege de Verordening Romte.
Zodra ik meer weet, horen jullie van me.

Met vriendelijke groet,



15 Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E 16@leeuwarde
T 18





Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Overzicht van geanonimiseerde velden

Documentnaam: 2023 6 6.pdf

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)	18	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (telefoonnummer)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	12,08,09,03,01,02,10,15,04	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)	16	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (e-mail)

01

Van: [redacted] 02
Verzonden: donderdag 8 juni 2023 09:31
Aan: [redacted] VNL-Archite 03
Onderwerp: FW: Vraag herbouw t.b.v. recreatie appartementen Burd 13 Grou

Goedemorgen [redacted] 04

Ik heb bijgaande reactie ontvangen van de provincie t.a.v. de Burd 13 / Verordening Romte.
(mailadres en namen erin laten staan, het is niet de bedoeling dat jullie zelf contact opnemen)

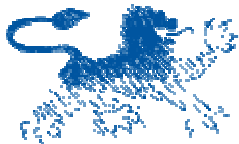
Ambtelijk kunnen ze niet zeggen dat medewerking zal worden verleend (al dan niet met ontheffing).
Het advies is om aan GS te vragen of ze bereid zijn om medewerking te verlenen.

Het lijkt me van wezenlijk belang voor de plannen voor de Burd 13 wat hier uitkomt.
Daarom zou ik dit verzoek z.s.m. maar ook zorgvuldig willen doen.

Vraag is wat ik hiervoor ga aanleveren bij GS.
In feite heb ik officieel nog niets ontvangen. Gaan jullie het schetsplan bijna indienen?
Dan kan ik dat gebruiken. Of dat jullie hiervoor een "kleiner" bestand aanleveren?

Ik hoor graag jullie mening.

Met vriendelijke groet,



[redacted] 07 Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [redacted] @leeuwarden 08
T [redacted] 10



Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](https://twitter.com/leeuwarden) | [Facebook](https://www.facebook.com/leeuwarden)



Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Van: [redacted] 12 [redacted] @fryslan 13
Verzonden: woensdag 7 juni 2023 09:18
Aan: [redacted] 16 [redacted] @leeuwarden 17
Onderwerp: RE: Vraag herbouw t.b.v. recreatie appartementen Burd 13 Grou

Goedemorgen [redacted] 18

Bespreken in het spreekuur Romte is op dit moment niet nodig. De dienst kan hier nog niet veel duidelijkheid bieden. Wij adviseren de gemeente om GS te vragen (principeverzoek) of ze bereid zijn om mee te werken aan het initiatief (al dan niet met ontheffing).

PS gaan in het najaar de regels voor kleinschalige recreatie nogmaals bespreken. Mogelijk willen ze de Omgevingsverordening daarna ook aanpassen. Het is dus de vraag of GS in de aanloop naar deze behandeling in PS al willen meewerken met concrete initiatieven die niet passen in de VRF. Maar het is wel goed om dit helder te krijgen.

Met vriendelijke groet,

20

Relatiebeheer en Ruimtelijke Plannen
Afdeling Omgevingszaken

Werkdagen: ma t/m do

@frysl 24

provinsje fryslân
provincie fryslân

Tweebaksmarkt 52 (besikersadres)

Postbus 20120, 8900 HM Leeuwarden
(058) 292 5925 / provincie@fryslan.nl
WhatsApp: 06 10 26 88 31

www.fryslan.nl

Van: 28 @leeuwarde 29

Verzonden: dinsdag 6 juni 2023 10:19

Aan: 30 @frysla 31

Onderwerp: Vraag herbouw t.b.v. recreatie appartementen Burd 13 Grou

Goedemorgen 32

Afgelopen weekend las ik in de krant over de besluitvorming t.a.v. Verordening Romte.

Voor het adres Burd 13 te Grou heb ik een "principeverzoek" gekregen voor herbouw voormalige boerderij t.b.v. recreatie appartementen.

(Het betreft hier 14 recreatie appartementen, in die zin voldoet het aan de mogelijkheden van de Verordening Romte.)

In de huidige verordening staat dat bestaande bebouwing mag worden gebruikt hiervoor.

In verleden werd ook vervangende nieuwbouw wel beschouwd als bestaande bebouwing.

Ik ging er vanuit dat dit plan zou voldoen aan de Verordening Romte – zeker na de aangekondigde wijziging.

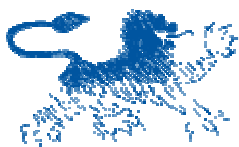
Waar ook herbouw expliciet zou worden opgenomen. Op basis van de huidige verordening voldoet het officieel niet.

Nu is mijn vraag in hoeverre voor de herbouw t.b.v. recreatie appartementen ontheffing van Verordening Romte nodig én mogelijk is.

Ik kan dit plan ook aanleveren voor het spreekuur, als dat jullie voorkeur heeft.

Alvast bedankt voor je reactie.

Met vriendelijke groet,



34 Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E 35 @leeuwarde

T 37



2)

Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](#) | [Facebook](#)



**GLOBAL
GOALS
GEMEENTE**

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

<< Disclaimer >>

Persoansgegevens en privacy

De provinsje Fryslân giet sekuer mei jo persoonsgegevens om en hannelet neffens de Algemene verordening gegevensbescherming en de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming. Lês [hier](#) ús Privacyferklearring.

Persoansgegevens en privacy

De provincie Fryslân gaat zorgvuldig om met uw persoonsgegevens en handelt overeenkomstig de Algemene verordening gegevensbescherming en de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming. Lees [hier](#) onze Privacyverklaring.

Overzicht van geanonimiseerde velden

Documentnaam: 2023 6 8.pdf

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)	10,37	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (telefoonnummer)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	03,12,30,02,34,07,01,16,32 ,28,20,04,18	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)	13,31,08,24,35,29,17	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (e-mail)

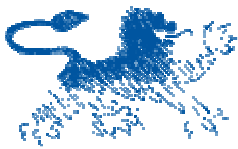
01

Van: [redacted] 02
Verzonden: donderdag 22 juni 2023 16:08
Aan: [redacted] 03 VNL-Architecten'
CC: [redacted] 05
Onderwerp: RE: Principeverzoek aan GS - Burd 13 Grou

Goedemiddag [redacted] 06

12-13 uur staat genoteerd.
We zien jullie dan in het werkcafé.
Neem gerust een stukje brood mee.
Dat zal ik zelf nl. ook doen 😊.

Met vriendelijke groet,



[redacted] 07 Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [redacted] @leeuwarden 08
T [redacted] 10



Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](https://twitter.com/leeuwarden) | [Facebook](https://facebook.com/leeuwarden)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Van: [redacted] 12 VNL-Architecten [redacted] @vnl-architecte 14
Verzonden: donderdag 22 juni 2023 16:03
Aan: [redacted] 17 [redacted] @leeuwarden 18
Onderwerp: Re: Principeverzoek aan GS - Burd 13 Grou

Goedemiddag [redacted] 19

Kunnen overleggen met [redacted] 20

Graag van 12:00-13:00, als deze mogelijkheid er nog is.

Horen het graag,

Met vriendelijke groet,

21

VNL Architecten

Op do 22 jun. 2023 om 12:59 schreef 22 @leeuwarde 23

Goedemiddag 24

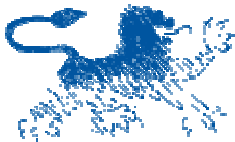
Volgende week dinsdag zou mijn collega 25 kunnen.

Dinsdag a.s. tussen 11 en 14 uur of na 15 uur past wel.

Ikzelf kan 11.30 – 12.30 uur en na 15 uur.

Ik hoor graag wanneer het jullie uitkomt.

Met vriendelijke groet,



26 | Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E 27
T 29



1.

Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](https://twitter.com/leeuwarden) | [Facebook](https://facebook.com/leeuwarden)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Van: [REDACTED] 32

Verzonden: maandag 19 juni 2023 10:13

Aan: [REDACTED] 33 | VNL-Architecten' [REDACTED] @vnl-architecte 35

Onderwerp: RE: Principeverzoek aan GS - Burd 13 Grou

Goedemorgen [REDACTED] 36

Bedankt voor je mail.

Heel wat informatie.

Ik heb collega [REDACTED] 37 voor vervolgoeverleg gevraagd of het haar volgende week ma/di/wo past.

Ikzelf ben alleen dinsdag (en donderdag) in Leeuwarden, maar hoeft er niet beslist bij te zijn misschien.

Welstandcommissie heb ik nagevraagd.

[REDACTED] 38 is de voorzitter, hij is er altijd.

[REDACTED] 39 en [REDACTED] 105 wisselen. Hier is geen schema voor.

Een collega vraagt het morgen even voor me, wie er 27 juni is en wie 4 juli.

Als stukken donderdag worden ingediend, dan komt dit 27 juni nog niet bij welstand volgens mij...

Ikzelf wil ook graag bij behandeling welstand zijn. De stukken wil ik dan graag klaarmaken voor PO op 10 juli.

Je weet nl. nooit of 17 juli wel doorgaat of niet (vanwege situatie wethouder thuis).

In je mail ga je niet in op het principeverzoek richting GS.

Daarom ga ik er vanuit dat wij dit verzoek gaan indienen op basis van schetsplan.

[REDACTED] 41 had ook aangegeven dat hij graag het plan wil presenteren aan de wethouder.

Dan is het misschien verstandig dat we daar wel alvast een afspraak voor inplannen.

Vraag is dan wel wie hierbij moeten / willen aanschuiven en wanneer het uitkomt (ook qua planning).

Digitale presentatie via Teams is dat ook een optie? Makkelijker in te passen in de agenda's.

Ik zie NU in het schema, dat jullie graag op locatie willen presenteren na [42] voor zomerreces.

Weet niet of dit haalbaar en wenselijk is qua agenda / tijd die we nemen van de wethouder...

Dit zou ik wel met hem / secretariaat kunnen overleggen.

Als ik reacties van [43] en t.a.v. welstand heb, dan hoor je het van mij.

Ik hoor graag of er deze week een afspraak moet worden gepland voor presentatie.

Met vriendelijke groet,



[44] Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [45]@leeuwarde
T [47]



2.

Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](https://twitter.com/leeuwarden) | [Facebook](https://www.facebook.com/leeuwarden)



**GLOBAL
GOALS
GEMEENTE**

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Van: [48] VNL-Architecten [49]@vnl-architecte [50]

Verzonden: vrijdag 16 juni 2023 10:47

Aan: [53] [54]@leeuwarde [54]

Onderwerp: RE: Principeverzoek aan GS - Burd 13 Grou

Goedemorgen [55]

Het is even wat stil geweest van onze kant.

We zijn bezig geweest met het vraagstuk parkeren (niet aantallen maar posities).

We proberen de middelen te produceren zodat we ook [56] Stedebouw overtuigen

en dat zij onze mening zullen delen dat door het parkeren op het achtererf het plan in kwaliteit inboet.

Na ons interne overleg van gisteren denken we voldoende zicht te hebben om stukken mee te kunnen nemen voor een vervolg overleg.

Daarvoor zouden we graag weer een afspraak met haar inplannen. Uiteraard op korte termijn.

Als er consensus is over de locatie van het parkeren willen we na dit overleg een afspraak met welstand inplannen.

Maar als de tijd noopt al eerder.

Heb jij zicht op wanneer deze plaatse vinden (dinsdagen in de weken...?).

En heb jij ook zicht op wie daar per keer bij aanwezig zijn.

Het klinkt misschien een beetje raar, maar met de ene commissie samenstelling klikt het wat meer dan bij de andere...

Onderstaand onze planning:

Datum	Actie
Woensdag 31-05	Ontwerper Snoek overleg met VNL (beelden genereren parkeerplaatsen varianten Ferbine & Stedebouw, t.b.v. overleg met [57] en concept stukken welstand)
Evt. vervolg sessies	
Donderdag 01-06	Overleg in plannen tussen [58] [59] en [60] resultaten van 31 ^{ste} en plannen/verzoeken overleg [61] (wijze?).
Vrijdag 12-06	Optioneel vervolg sessie ontwerper Snoek met VNL,
Vervolg sessie	

	n.a.v. DO 01.06 (beelden genereren parkeerplaatsen varianten Ferbine & Stedebouw, t.b.v. overleg met [REDACTED] 62 en concept stukken welstand)
Donderdag 22-06	Afronden beelden parkeerplaatsen
ma/di/wo 26,27,28-06	Overleg gemeente Leeuwarden aangaande het parkeren [REDACTED] 63
Donderdag 29-06	Start aanpassen n.a.v. overleg [REDACTED] 64 (na consensus) en vervolgens indienen van de stukken via Olo voor vooroverleg welstand. (of eerder)
	Finaliseren van Conceptplan 1.2.
	Plannen van presentatie Wethouder op locatie?
	(Na PO-overleg en voor zomerreces)
Dinsdag 27-06?/04-07	Welstandoverleg, mondelinge toelichting
Donderdag 06-07	Beoordeling of conceptplan kan of noodzakelijk is aan te passen na advies vooroverleg Welstand
Vrijdag 07-07	Uiterlijk opsturen van de aangepaste stukken naar [REDACTED] 66 t.b.v. PO
Maandag 10-07	Ontvangst stukken [REDACTED] 106
Maandag 17-07	PO

Beoogde stukken aan jou te produceren/verstrekken t.b.v. overleg [REDACTED] 70

- 3D- impressies en dwarsprofielen en situatietekening t.b.v. overleg parkeren

Beoogde stukken aan jou te produceren/verstrekken t.b.v. vooroverleg Welstand:

- 3D- impressies, gevels en plattegronden t.b.v. welstand

Beoogde stukken aan jou te produceren/verstrekken t.b.v. PO:

- Conceptplan 1.2, aangepast n.a.v. de dan recente overleggen en nadere toelichting/uitwerking, zoals parkeren en verkeersbewegingen en eventueel welstand.

Kun jij je in bovenstaande vinden of zie je graag nog aanvullende stukken voor bijvoorbeeld het PO.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] 73
projectleider

Stationsweg 1
9001 ED Grou

T. 0566 62 08 62

[\[REDACTED\]@vnl-architecte\[77\]](mailto:[REDACTED]@vnl-architecte[77])



Van: [REDACTED] 81 [REDACTED] [\[REDACTED\]@leeuwarde\[82\]](mailto:[REDACTED]@leeuwarde[82])

Verzonden: dinsdag 13 juni 2023 16:40

Aan: [REDACTED] 83 [REDACTED] [\[REDACTED\]@vnl-architecte\[84\]](mailto:[REDACTED]@vnl-architecte[84])

Onderwerp: Principeverzoek aan GS - Burd 13 Grou

Goedemiddag [REDACTED] 85

Intern besproken hoe we principeverzoek aan GS kunnen aanpakken, ook omdat er nog geen aanvraag is ingediend.

We zouden ook kunnen volstaan met een brief waarin we omschrijven wat de bedoeling is: grotendeels vervangende nieuwbouw t.b.v. 14 appartementen.

Dat we dit als principeverzoek bij hun neerleggen. Geen onderbouwing bijvoegen.

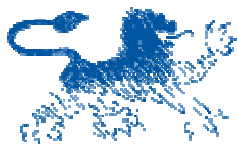
Of uitgebreid verzoek, met onderbouwing. Zoals ik in mijn eerste mail voorstelde.

Hoor graag wat jullie hiermee willen.

Niet om te haasten, zorgvuldigheid is belangrijk.

Dacht wel dat jullie snel duidelijkheid willen hebben, vandaar.

Met vriendelijke groet,



[redacted] 86 | Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [redacted] @leeuwarden 87
T [redacted] 88



1.

Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](https://twitter.com/leeuwarden) | [Facebook](https://facebook.com/leeuwarden)



**GLOBAL
GOALS
GEMEENTE**

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

--

[redacted] 89

projectleider

VNL
ARCHITECTEN

Stationsweg 1
9001 ED Grou

T. 0566 62 08 62

[redacted] @vnl-architecte 93

Overzicht van geanonimiseerde velden

Documentnaam: 2023 6 13 tm 6 22.pdf

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)	88,29,10,47	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (telefoonnummer)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	58,07,70,61,38,106,85,60,1 2,02,32,44,55,19,25,01,36, 59,81,43,63,83,22,24,06,89 ,05,37,64,17,86,48,73,33,2 0,56,57,66,62,105,39,26,03 ,53,42,21,41	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)	35,82,87,50,18,45,93,84,77 ,27,08,14,54,23	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (e-mail)

01

Van: [redacted] 02
Verzonden: maandag 19 juni 2023 15:02
Aan: [redacted] VNL-Archite 03
Onderwerp: Welstand Burd 13

Goedemiddag [redacted] 04

Mijn collega gaf zonet door dat zowel op 27 juni als op 4 juli [redacted] 05 n [redacted] 06 er zijn als welstandscommissie. Hij gaf ook aan dat bij indiening van het schetsplan eind deze week behandeling bij welstand op 27 juni niet meer lukt.

Alles komt nl. standaard eerst bij frontoffice binnen. Volgens mij moeten we daarom uitgaan van 4 juli welstand.

Graag in het schetsplan / formulier aanvraag aangeven dat [redacted] 07 eerder principeverzoek 11050027 heeft behandeld.

Ik zou van jullie ook mailbericht krijgen wanneer het schetsplan wordt ingediend via het OLO.

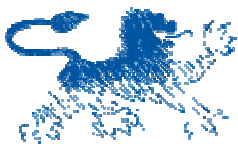
Dat bericht stuur ik dan door aan mijn collega en degene die plannen verdeelt, zodat het schetsplan op naam van collega komt.

Hij kan het dan volgende week klaarmaken/aanmelden voor welstand 4 juli.

Begin volgende week hopen jullie te kunnen overleggen met stedenbouw.

Eventuele aanpassingen op tekening (uiterlijk donderdag 29 juni in te dienen) die kunnen dan meegenomen worden richting welstand.

Met vriendelijke groet,



[redacted] 08 Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [redacted] @leeuwarden 09
T [redacted] 11



Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](#) | [Facebook](#)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Overzicht van geanonimiseerde velden

Documentnaam: 2023 6 19.pdf

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)	11	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (telefoonnummer)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	01,04,05,02,08,03,07,06	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)	09	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (e-mail)

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 29 juni 2023 12:39
Aan: [REDACTED] VNL-Architecten'
Onderwerp: RE: Burd 13 - PO stukken aanleveren

Goedemiddag,

Nee als we maar op het aantal komen.
Alleen was ik even verbaasd, omdat er dus pp voor appartementen bij woning komen.
Dat had ik me dinsdag niet gerealiseerd...

Deze berekening – die je eerder hebt gemaaild – stuur ik mee naar mijn collega.

A.PARKEREN

Voor het parkeren werd gevraagd om een opgave van de bezetting:
(resp. type appartement, aantallen voorkomend, en aantal parkeerplaatsen)
6p appartement: 9x2=18 parkeerplaatsen
4p appartement: 2x1=2 parkeerplaatsen
2p appartement: 3x1=3 parkeerplaatsen
1 beheerd. Won.: 1x2=2 parkeerplaatsen
TOTAAL 25.
Bij bezetting 100%

Getekend zijn 26 parkeerplaatsen (24+2 resp. recreatie + woning)

Groeten van [REDACTED]



[REDACTED] | Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [REDACTED]@leeuwarden.nl
T (058) [REDACTED]



Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](https://twitter.com/leeuwarden) | [Facebook](https://facebook.com/leeuwarden)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Van: [REDACTED] | VNL-Architecten <[REDACTED]@vnl-architecten.nl>
Verzonden: donderdag 29 juni 2023 12:37
Aan: [REDACTED]@leeuwarden.nl>
Onderwerp: RE: Burd 13 - PO stukken aanleveren

Goedemiddag [REDACTED],

Dat is inderdaad correct.
Is het handig dit nog bij te voegen op het blad?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
projectleider

VNL
ARCHITECTEN

Stationsweg 1
9001 ED Grou

T. 0566 62 08 62
[REDACTED]@vnl-architecten.nl



Van: [REDACTED]@leeuwarden.nl>

Verzonden: donderdag 29 juni 2023 12:31

Aan: [REDACTED] | VNL-Architecten' [REDACTED]@vnl-architecten.nl>

Onderwerp: RE: Burd 13 - PO stukken aanleveren

Goedemiddag,

Bedankt voor de (mooie) tekening.
Qua aantallen – 24 voor appartementen en 2 voor beheerderswoning.
Klopt het dat in 1^e vak 6, bij beheerderswoning 4, 3^e en 4^e vak elk 8 pp zijn?

Gr. [REDACTED]



[REDACTED] Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [REDACTED]@leeuwarden.nl
T (058) [REDACTED]



1.



Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Van: [REDACTED] | VNL-Architecten [REDACTED] [@vnl-architecten.nl](mailto:[REDACTED]@vnl-architecten.nl)>

Verzonden: donderdag 29 juni 2023 12:24

Aan: [REDACTED] [@leeuwarden.nl](mailto:[REDACTED]@leeuwarden.nl)>

Onderwerp: RE: Burd 13 - PO stukken aanleveren

Goedemiddag [REDACTED],

Hierbij als bijlage het aangepaste blad.
Het zal hierna ook op het Olo worden bijgevoegd.

Als er nog vragen of opmerkingen zijn, vernemen we ze graag,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
projectleider

VNL
ARCHITECTEN

Stationsweg 1
9001 ED Grou

T. 0566 62 08 62
[\[REDACTED\]@vnl-architecten.nl](mailto:[REDACTED]@vnl-architecten.nl)



Van: [REDACTED] [@leeuwarden.nl](mailto:[REDACTED]@leeuwarden.nl)>

Verzonden: donderdag 29 juni 2023 12:03

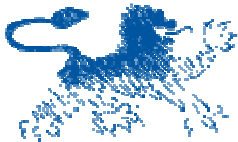
Aan: [REDACTED] VNL-Architecten' [REDACTED] [@vnl-architecten.nl](mailto:[REDACTED]@vnl-architecten.nl)>

Onderwerp: RE: Burd 13 - PO stukken aanleveren

Goedemiddag [REDACTED],

Ik ben tot 15 uur aanwezig.
Lukt het om aangepaste tekening vooraf te mailen / in OLO te zetten.
Dan kan ik het voor 15 uur nog naar collega mailen (of dit zo akkoord is).

Groeten van [REDACTED]



██████████ Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E ██████████@leeuwarden.nl

T (058) ██████████



1.

Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](https://twitter.com/leeuwarden) | [Facebook](https://www.facebook.com/leeuwarden)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Van: ██████████ VNL-Architecten ██████████@vnl-architecten.nl>

Verzonden: dinsdag 27 juni 2023 16:59

Aan: ██████████@leeuwarden.nl>

Onderwerp: RE: Burd 13 - PO stukken aanleveren

Goedemiddag ██████████,

Dank voor je bericht en ook dank voor je aanwezigheid bij het overleg van vanmiddag.

De deadlines zijn duidelijk...

Ik hoop morgen het toe te voegen stuk voor welstand te kunnen verstrekken en in ieder geval donderdag zal het bij jullie zijn.

(Per mail en Olo)

Uiterlijk ten tijde van het welstandsoverleg (dinsdagochtend) zullen we het "nieuw onderbouwing document" verstrekken.

Dit zal dan het geactualiseerde conceptplan 1.2 zijn.

(Actualisatie m.b.t.: verkeer, parkeren en gevolgen van het niet doorgaan van de wijzigingen in de verordening Romte.)

Ik denk dat we specifiek van dat laatste ook een los blad maken (argumentatie van nieuwbouw).

Tot zover.

Nogmaals dank.

Met vriendelijke groet,

██████████
projectleider

VNL
ARCHITECTEN

Stationsweg 1
9001 ED Grou

T. 0566 62 08 62

██████████@vnl-architecten.nl



Van: ██████████@leeuwarden.nl>

Verzonden: dinsdag 27 juni 2023 16:05

Aan: ██████████ VNL-Architecten ██████████@vnl-architecten.nl>

Onderwerp: Burd 13 - PO stukken aanleveren

Goedemiddag ██████████,

We hebben begin van de middag overleg gehad met stedenbouw t.a.v. locaties parkeren. Met een positief resultaat, dat is fijn. Donderdag krijgen we nog aangepaste tekening hiervoor. Zodat die ook behandeld kan worden bij welstand a.s. dinsdag.

Voor PO had ik het erover dat ik volgende week dinsdag stukken moet aanleveren en evt. op donderdag nog aangepaste stukken kunnen bijvoegen. Ik blijk volgende week donderdag afwezig te zijn vanwege teamdag. Dus... ik moet volgende week dinsdag PO stuk met bijlagen aanleveren.

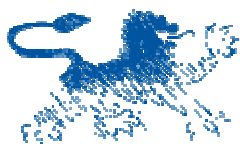
Graag ontvang ik dan van jou "nieuw onderbouwing document" voor dinsdagmiddag. Ik probeer voor dinsdag al concept PO stuk te maken.

Voor welstand ga ik er vanuit dat er wel opmerkingen komen op details, dat maakt voor bespreking in PO niet het meeste uit.

Als de hele opzet niet wordt gewaardeerd, wat ik me niet kan voorstellen, dan wordt het ander verhaal...

Dit ter informatie.

Met vriendelijke groet,



██████████ | Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E ██████████@leeuwarden.nl

T (058) ██████████



1.

Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](#) | [Facebook](#)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

B en W van de gemeente :
Leeuwarden
Uw nummer : 11058509
Adr.bouwpl. : Burd 13
te GROU
Betreft bouwvraag van :
VNL ARCHITECTEN

dossiernummer : W23LWD290-1
kosten : [REDACTED] 13
datum : 04-07-2023
conclusie : VOOROVERLEG

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
t (058) 233 79 30

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl
www.husenhiem.nl

bank
[REDACTED] 14

Geacht College,

Met deze brief reageren wij op uw adviesaanvraag.

In het kader van dit vooroverleg is de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit van oordeel dat de ingediende stukken, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, onder voorbehoud uitzicht bieden op een positieve welstandsadviesering.

Het plan omvat het realiseren van recreatieappartementen op een bestaand boerenerf. De massacontour van de bestaande bebouwing blijft daarbij grotendeels gehandhaafd. De kritiek betreft het plan op zichzelf en in relatie tot de omgeving en is op het volgende gericht.

De ruimte.

- Met de voorgestelde wisseling van functie zal ook de inrichting van het erf veranderen. In het huidige voorstel voor de terreininrichting, domineren de benodigde parkeerplaatsen nog te zeer het beeld. Door de parkeerplaatsen als groene 'parkeerkoffers' vorm te geven en deze qua positie voor de bebouwing te plaatsen verkrijgt het geheel te zeer een versnipperde opzet waarbij het parkeren sterk wordt uitgesmeerd over het gehele erf.
- De huidige 'harde' en functionele terreininrichting verkrijgt daarnaast een te gecultiveerd en 'zacht' karakter om het beeld van een boerenerf, zoals geschetst in de toelichting, overeind te kunnen houden. Eén en ander zoals besproken met de aanvragers.

De hoofdvorm en de aanzichten.

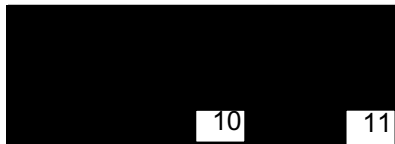
- Het gewenste beeld van een overwegend gesloten kap, van zowel de 'boerderij' als de 'ligboxenstal,' wordt nog te zeer aangetast door de ingrepen in de betreffende daken.
Te benoemen zijn onder andere het aantal, de afmetingen en de positie van de dakvensters, de positie van de loggia in het voordakvlak van de boerderij ten opzichte van het uilenbord en de dakvensters en de positie van de dakvensters ten opzicht van de insneden in de 'ligboxenstal.'



- De onderbouw van de boerderij kent rondom dezelfde hoogte als het voorhuis en sluit daarmee niet aan op de kenmerken van een koprompboerderij waarbij doorgaans de gevel en de goot van de stal lager lag dan de gevel en de goot van het voorhuis. De positie van de stalramen in de zijgevel is als gevolg van deze hoge gevel, atypisch en roept daarmee eerder de associatie met een kleedruimte op dan de associatie met een stal. Het rechter deel van de onderbouw is geheel open gewerkt waardoor de kap weinig landing kent op de onderbouw.
- De commissie merkt op dat het plan voor de 'ligboxenstal' nog schetsmatig van aard is. Wij adviseren bij de verdere ontwikkeling de kwaliteit en karakteristiek van de 'jongveestal' als uitgangspunt te nemen.

Wij stellen voor dat bovengenoemde kritiek wordt verwerkt in het ontwerp en verwachten voor het vervolgadvis een nieuwe aanvraag.

Namens de commissie,



adviseur ruimtelijke kwaliteit.

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
t (058) 233 79 30

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank

Overzicht van geanonimiseerde velden

Documentnaam: 2023 7 5 bijlage w23lwd290-1.pdf

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (rekeningnummer)	15,14	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (rekeningnummer)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	10	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (bedrag)	13	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (bedrag)

Gemeente Leeuwarden

Vnl Architecten
t.a.v. [REDACTED] 03
Stationsweg 1
9001 ED Grou

Onderwerp Omgevingsvergunning: verzoek reactie aanvrager
Uw kenmerk
Ons kenmerk 11058509
Dienst Fysiek Domein
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit
Contact 14 058, [REDACTED] 06
Bijlagen Kopie welstandsadvies
Datum 5 juli 2023, verzonden:

Beste [REDACTED] 07

Wij hebben op 23 juni 2023 uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag gaat over herbestemmen van een voormalige boerderij naar kleinschalige recreatie op het adres Burd 13 te Grou.

Welstandsadvies

Aanvragen bespreken we met de welstandscommissie Hûs en Hiem. Zij adviseren ons of een bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand. Als aan deze eisen niet wordt voldaan, kan dit leiden tot een weigering van de aanvraag.

Niet akkoord

De commissie is nog niet geheel akkoord met uw bouwplan. In de bijlage is het advies toegevoegd. Graag ontvangen wij binnen twee weken na verzenddatum een aangepast bouwplan.

Aanvraag via het OLO ingediend?

Extra informatie voegt u toe via het omgevingsloket onder hetzelfde OLO-nummer.

Vragen?

Heeft u vragen? Informatie over de behandeling van uw aanvraag kunt u krijgen bij [REDACTED] 09 telefoonnummer 14-058.

Wanneer u ons belt of mailt, wilt u dan het kenmerk vermelden? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] 11
team Plannen en Vergunningen.

Onder deze brief staat geen handtekening. Meer informatie:
www.leeuwarden.nl/digitalepost

Overzicht van geanonimiseerde velden

Documentnaam: 2023 7 5 brief welstand.pdf

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	03,11,06,09,07	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)

Van: [redacted] 02
Verzonden: maandag 10 juli 2023 15:05
Aan: [redacted] VNL-Archite 03
Onderwerp: Bespreking plannen Burd 13 PO

Goedemiddag [redacted] 04

Vanmiddag zijn de plannen voor Burd 13 besproken in PO. Korte samenvatting.
Wethouder is akkoord met de plannen (ziet er mooi uit), stelde wel vraag of zoveel m2 aan herbouw nodig was. Voor herbouw schuur en ligboxenstal kon ik dat wel motiveren, maar voor beide andere gebouwen niet helemaal. Geen breekpunt, ik benoem het alleen.

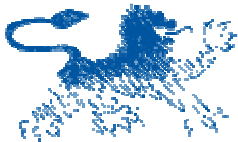
Belangenvereniging liggen we niet wakker van... ook vanwege huidige bestemming perceel.

Teams presentatie zou niet veel toevoegen, later dit jaar is een werkbezoek mogelijk.
De wethouder wil het dan wel graag combineren met gesprek met omwonenden / belangenvereniging.
Laatste week "zomerreces" zou optie zijn als uitzondering, maar wij hebben geadviseerd eerst reactie provincie af te wachten.

Het principeverzoek aan GS heb ik opgesteld (concept brief ligt bij leidinggevende).
Zal ik deze week uitdoen.

Dit ter informatie, wordt vervolgd.

Met vriendelijke groet,



[redacted] 06 Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [redacted]@leeuwarden 07
T [redacted] 09



Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](https://twitter.com/leeuwarden) | [Facebook](https://facebook.com/leeuwarden)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Overzicht van geanonimiseerde velden

Documentnaam: 2023 7 10.pdf

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)	09	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (telefoonnummer)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	03,01,04,02,06	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)	07	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (e-mail)

Gedeputeerde Staten van provincie Fryslân
Postbus 20120
8900 HM LEEUWARDEN

Onderwerp	Principeverzoek meewerken recreatieve plannen Burd 13 te Grou
Uw kenmerk	
Ons kenmerk	11058509
Dienst	Fysiek Domein
Sector	DOK
Contact	14 058, [REDACTED] 03
WhatsApp	
Bijlagen	1
Datum	11 juli 2023

Geacht college,

Deze brief betreft een principeverzoek om in afwijking van de Verordening Romte (al dan niet met ontheffing) medewerking te verlenen aan de recreatieve plannen voor het perceel Burd 13 te Grou.

Voor de herbestemming van het voormalig agrarisch perceel Burd 13 te Grou is vorig jaar bij ons een principeverzoek ingediend en momenteel hebben wij hiervoor een schetsplan in behandeling. Het verzoek betreft het realiseren van 14 luxe recreatie appartementen en 1 beheerderswoning in vervangende nieuwbouw. De bestaande bebouwing is in dermate slechte staat dat deze niet geschikt is voor herbestemming. Daarom is herbouw gewenst, met dezelfde vorm en situering, waardoor de karakteristiek van het boeren erf de basis is en blijft. De projectbeschrijving voor de herbestemming is bijgevoegd (met in bijlage D een motivatie waarom vervangende nieuwbouw nodig is).

Het initiatief voldoet aan de regels zoals die zijn opgenomen in de nieuwe Omgevingsverordening. De geldende Verordening Romte biedt minder ruimte. Daarin staat o.a. dat maximaal 15 recreatiewoningen in bestaande bebouwing mogen worden gerealiseerd. Het schetsplan voor het perceel Burd 13 te Grou gaat uit van 14 recreatie appartementen in vervangende nieuwbouw. Dat voldoet dus niet aan de regels zoals die letterlijk in de huidige Verordening Romte staan: het betreft geen bestaande bebouwing. Tot op heden werd bij de beoordeling van plannen vervangende nieuwbouw echter ook als bestaande bebouwing beschouwd. Ook was u tot voor kort voornemens om de Verordening Romte aan te passen, conform het ruimere beleid zoals opgenomen in de nieuwe Omgevingsverordening.

Er vanuit gaande dat de recreatieve plannen voor het perceel Burd 13 te Grou zouden voldoen aan het provinciale beleid, is dit verzoek eerder niet aan u voorgelegd.

Door het besluit van Provinciale Staten om de Verordening Romte niet aan te passen (niet meer ruimte te bieden voor recreatie, om woningbouw ruimte te geven), achten wij het nodig dit principeverzoek aan u te richten. Gelet op de locatie van het perceel op het eiland de Burd, zien wij hier niet direct kansen voor woningbouw en achten wij de ingediende recreatieve plannen passend.

Wilt u medewerking verlenen aan dit concrete initiatief in afwijking van de Verordening Romte? Zo ja, als u van mening dat hiervoor ontheffing nodig is van de Verordening Romte, wilt u dan die ontheffing verlenen hiervoor?

Wij verwachten u met deze brief en bijgaande projectbeschrijving voldoende informatie te hebben verstrekt over de recreatieve plannen voor het perceel Burd 13 te Grou. Als hierover inhoudelijk nog vragen zijn, dan kunt u contact opnemen met behandelend ambtenaar [REDACTED] 05

Graag vernemen we op korte termijn uw (principe)besluit omtrent dit verzoek, vanwege de verdere planontwikkeling en het voornemen een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen voor 1 januari 2024 (voor het inwerking treden van de Omgevingswet).

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen,

[REDACTED] 06

teamleider Plannen en Vergunningen.

Onder deze brief treft u geen handtekening aan.

Meer informatie: <https://www.leeuwarden.nl/digitalepost>

Overzicht van geanonimiseerde velden

Documentnaam: 2023 7 11 bijlage Brief principeverzoek Burd 13.pdf

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	03,06,05	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)

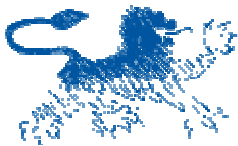
01

Van: 02
Verzonden: dinsdag 11 juli 2023 14:53
Aan: VNL-Archite 03
Onderwerp: Principeverzoek GS Burd 13 Grou
Bijlagen: Brief principeverzoek Burd 13.pdf

Goedemiddag 04

Bijgaand principeverzoek is vandaag naar GS verzonden.
Dit ter informatie.

Met vriendelijke groet,



05 Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E 06@leeuwarden
T 08



Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](https://twitter.com/leeuwarden) | [Facebook](https://facebook.com/leeuwarden)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Overzicht van geanonimiseerde velden

Documentnaam: 2023 7 11.pdf

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)	08	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (telefoonnummer)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	02,01,05,03,04	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)	06	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (e-mail)

01

Van: [REDACTED] 02
Verzonden: donderdag 21 september 2023 16:35
Aan: [REDACTED] VNL-Archite 03
Onderwerp: RE: Principeverzoek Burd 13
Bijlagen: 2023-06-14_motivering_agenderingsverzoek_omgevingsverordening.pdf

Beste [REDACTED] 04

Ik heb n.a.v. het principeverzoek voor Burd 13 bericht ontvangen van de provincie.
Op 4 oktober a.s. zal er een debat plaatsvinden (in zijn algemeenheid) over de recreatieve ontwikkelingen:

U bevindt zich op: Gearkomsteschema ▶ Vergadering Steatekommissje Byld- en Oardielfoarmjend 0

Vergadering Steatekommissje Byld- en Oardielfoarmjend 04-10-2023

Yn de byldfoarmjende kommissje kinne jo ynsprekke oer in ûnderwerp dêr't Provinsjale Steaten ynkoarten oer beslute. Sa krije de steateleden in better byld fan it ûnderwerp dêr't se oer beslute moatte.

Wolle jo ynsprekke? Meld jo dan oan fia statengriffie@fryslan.frl.

Yn in oardielfoarmjende kommissje geane fraksjes mei inoar yn debat oer in beskaat ûnderwerp te witten wat de oare partijen fan it ûnderwerp fine en kinne fraksjes mooglike moasjes en a oankundigje. Publyk is wolkom, mar meiprate of ynsprekke kin net. De gearkomste is iepenb livestream te folgen.

Datum:	woensdag 04 oktober 2023	 Toevoegen aan Outlook
Starttijd:	19:30	
Eindtijd:	21:00	
Locatie:	Kommisjeseal	
Voorzitter:	A. Talsma	
Griffier:	K. Mijnheer	

Agenda

1 Iepenjen en fêststellen fan 'e wurklist

2 Meidielings en omfreegjen

3 Agenderingsverzoek PvdA: Partiele herziening Omgevingsverordening: Artikel 2.14 Kleinschalige recreatieve voorzieningen



**Agenderingsverzoek PvdA: Partiele herziening
Omgevingsverordening: Artikel 2.14 Kleinschalige recreatieve
voorzieningen**

PS-Stil

25 juli 2023  1

In de bijlage het provinciale agenderingsverzoek voor dit debat.

Hopelijk is er hierna meer duidelijkheid.

Groeten van [08]



[09] Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [10]@leeuwarden
T [12]



Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](https://twitter.com/leeuwarden) | [Facebook](https://facebook.com/leeuwarden)



GLOBAL
GOALS
GEMEENTE

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Van: [17]

Verzonden: maandag 21 augustus 2023 14:01

Aan: [18] VNL-Architectuur [19]@vnl-architectuur

Onderwerp: Principeverzoek Burd 13

Goedemiddag [20]

Ik heb van de provincie (ambtelijk) een eerste reactie ontvangen op het principeverzoek:

Je stelt een terechte vraag. Strikt genomen past vervangende nieuwbouw niet binnen de regels van de Verordening Romte.

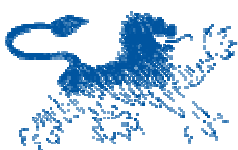
We gaan deze na het zomerreces met de nieuwe gedeputeerde bespreken.
Het zou best kunnen dat de gedeputeerde eerst het debat in PS over kleinschalige recreatie wil afwachten.
Het debat is eind september. Het thema is volop in ontwikkeling.

Wij zijn ook benieuwd wat de insteek van PS wordt.

Ik zal het principeverzoek nog even in mijn werkvoorraad houden tot we meer weten van onze gedeputeerde.
Reken op een reactie in de loop van september.

Dit ter informatie.

Met vriendelijke groet,



[21] Adviseur Ruimtelijke Ordening
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit | Team Plannen en Vergunningen

E [22]@leeuwarden
T [24]



Gemeente Leeuwarden
Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000, 8900 JA LEEUWARDEN
T 14 058 | www.leeuwarden.nl | [Twitter](#) | [Facebook](#)



**GLOBAL
GOALS
GEMEENTE**

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Overzicht van geanonimiseerde velden

Documentnaam: 2023 8 21 en 9 21.pdf

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (telefoonnummer)	24,12	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (telefoonnummer)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	17,09,18,08,21,20,04,03,01,02	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (e-mail)	19,10,22	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (e-mail)

Onderbouwing agenderingsverzoek
--

Ingediend door	PvdA
Betreft agendering van	Partiele herziening omgevingsverordening: Artikel 2.14 Kleinschalige recreatieve voorzieningen
Vergadering	27 september 2023
Motivatie voor agendering	We staan op dit moment voor grote ruimtelijke opgaven in Fryslân op het gebied van wonen, landbouw, natuur, water, recreatie en infrastructuur. Dat vraagt veel van de beperkte ruimte die we hebben. Daarover moeten we weloverwogen keuzes maken. Op 31 mei heeft Provinciale Staten besloten om de voorgestelde wijzigingen in de verordening Romte Fryslan 2014 niet door te voeren, zonder eerst een debat te voeren over de impact van deze wijzigingen op onze ruimte. Wij willen dit debat over de regels voeren voordat de omgevingswet per 1 januari 2024 ingaat. Wij stellen daarom voor om in de Provinciale Staten van 27 september een debat te voeren over de wijziging van artikel 2.14 uit de omgevingsverordening (versie van 17 januari)

Indiener(s)	(fractie / naam) PvdA, [REDACTED] 01
-------------	---

Datum	19 juni 2023
-------	--------------

Overzicht van geanonimiseerde velden

Documentnaam: 2023 9 21 bijlage 2023-06-14_motivering_agenderingsverzoek_omgevingsverordening.pdf

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	01	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)

Vnl Architecten
t.a.v. [REDACTED] 03
Stationsweg 1
9001 ED Grou

Kopie:

Onderwerp **Aanvraag Schetsplan akkoord**
Uw kenmerk -
Ons kenmerk **11058509**
Dienst **Fysiek Domein**
Sector **Duurzame Omgevingskwaliteit**
Contact **14058, [REDACTED] 06**
Bijlagen -
Datum **7 december 2023, verzonden:**

Geachte [REDACTED] 07

Wij informeren u over uw vooroverleg (schetsplan) voor het herbestemmen van een voormalige boerderij naar kleinschalige recreatie op het adres Burd 13 te Grou.

Uw schetsplan is akkoord

Zoals in onze eerder verstuurde brief d.d. 7-3-2022 met kenmerk 11050027 hebben wij al aangegeven dat wij positief staan tegenover het herbestemmen van een voormalig boerderijpand naar kleinschalige recreatie. Wij verwijzen u dan ook naar deze brief voor de beoordeling aan het bestemmingsplan.

Welstand

Dit schetsplan voorziet in de beoordeling van het plan aan redelijke eisen van welstand. We hebben het plan op 4-7-2023 voorgelegd aan de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit, Hûs en Hiem. Het plan biedt onder voorbehoud uitzicht op een positieve welstandsadvisering. Dat staat in het advies met dossiernummer W23LWD290-1 met datum 4-7-2023. Het advies hebben wij bijgevoegd.

Aan deze beoordeling zijn kosten verbonden

Dit zijn kosten voor de behandeling in adviescommissie ruimtelijke kwaliteit, Hûs en Hiem. Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

Heeft u nog vragen?

Dan kunt u mailen naar vergunningen@leeuwarden.nl of contact opnemen via het algemeen telefoonnummer 14058. We zijn bereikbaar op werkdagen van 8.30

uur tot 17.00 uur en op donderdag tot 19.30 uur. Wanneer u ons belt of mailt, wilt u dan het kenmerk vermelden? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen,

 12

Teamleider Plannen en Vergunningen

Overzicht van geanonimiseerde velden

Documentnaam: 2023 12 7 eindbrief.pdf

Anonimisering op basis van artikelnummer:	Nummer	Beschrijving
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo (naam)	03,07,06,12	Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (naam)