Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14058

Gemeente Leeuwarden

2026-235392
---

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE LEEUWARDEN;

overwegende,

Op 11 februari 2026 is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor het ombouwen van de Ark aan de Snekertrekweg 60 te Leeuwarden tot groepsaccommodatie ten behoeve van Erasmus+ studenten. Naar aanleiding van de behandeling van de tegen deze omgevingsvergunning (hierna: vergunning) ingediende bezwaren heeft het college het dossier opnieuw beoordeeld.

De Adviescommissie bezwaarschriften (hierna: commissie) heeft geadviseerd de bezwaren gegrond te verklaren voor zover het besluit onvoldoende zorgvuldig is voorbereid en onvoldoende is gemotiveerd, en het besluit onder verbetering van die gronden in stand te laten. Het college volgt het advies om de bezwaren gegrond te verklaren niet.

Het college erkent echter dat de inhoudelijke behandeling door de commissie heeft aangetoond dat de motivering van het primaire besluit van 11 februari 2026 op onderdelen aanvulling en correctie behoefde. Het college maakt daarom gebruik van zijn zelfstandige, ambtshalve bevoegdheid om het besluit op eigen initiatief aan te vullen en de motivering te verbeteren op de door de commissie gesignaleerde punten:

*2.1 Inzicht in de adviezen*
In het kader van de op grond van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) vereiste zorgvuldige voorbereiding worden de aan het bestreden besluit ten grondslag liggende interne en externe deskundigenadviezen, te weten het geluidsadvies, milieuadvies, bouwtechnisch advies, brandveiligheidsadvies en nautisch advies, integraal aan het bezwaardossier toegevoegd als niet-gewaarmerkte stukken. De inhoud en conclusies van deze adviezen zijn betrokken bij de beoordeling van het bezwaar en zijn verwerkt in de hierna volgende overwegingen en belangenafweging.

*2.2 Brandveiligheid en vluchtroutes*
Om te voldoen aan de brandveiligheidseisen uit hoofdstuk 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is de vergunning aangevuld met herziene detailtekeningen. De nooduitgangen die boven het water uitmonden, worden constructief voorzien van vaste vlonders aan de buitenzijde. Deze vlonders maken nu expliciet onderdeel uit van de verleende vergunning en garanderen een te allen tijde veilige en droge vluchtroute rechtstreeks naar de vaste kade. Ter borging hiervan is aan de vergunning tevens een aanvullend voorschrift verbonden.

*2.3 Nautische veiligheid, breedte en nokhoogte*

**Maatvoering en visuele impact**
De Ark heeft een maximale hoogte van circa 6 meter gemeten vanaf de waterlijn. Deze hoogte is expliciet weergegeven op de bij de aanvraag behorende tekeningen. Het college heeft de bouwhoogte, lengte en totale verschijningsvorm betrokken bij de beoordeling van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Gelet op de situering met een ruime breedte, leidt de Ark niet tot een onevenredige aantasting van het open karakter van de vaarweg. Evenmin is sprake van een zodanige visuele blokkade dat de nautische zichtlijnen of de veilige doorvaart daardoor worden belemmerd.

**Lijnvoering en doorvaart**
De gemeente Leeuwarden is binnen de bebouwde kom bevoegd gezag voor de lokale nautische inpassing van ligplaatsen. De Ark wordt geplaatst in de bestaande lijn van afgemeerde schepen langs de Snekertrekweg. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij de bestaande ruimtelijke en nautische situatie.

Door de gekozen positionering blijft het feitelijke vaarprofiel van de Harlingertrekvaart ongewijzigd en volledig beschikbaar voor de scheepvaart. Hoewel de Ark enigszins verder uitsteekt in de vaarweg dan de bestaande lijn van afgemeerde objecten ter plaatse, is de afwijking beperkt en leidt deze, gelet op de aanwezige waterbreedte en resterende vaarruimte, niet tot een onevenredige aantasting van de doorvaartmogelijkheden.

De vaarweg heeft bovendien een zodanige breedte dat ook bij wachtende scheepvaart ter hoogte van de brug voldoende manoeuvreerruimte resteert. In het geval van een gesloten brug kunnen schepen gebruikmaken van de beschikbare kade aan stuurboordzijde. Daar is over een lengte van 50 meter gelegenheid aanwezig om tijdelijk af te meren, waardoor de doorstroming en veiligheid van het scheepvaartverkeer niet in het gedrang komen. Afmeren aan stuurboord is bij een gesloten brug ook de meest gebruikelijke manier van handelen voor de scheepvaart.

**Zwaaikom en brugsituatie**
In zowel de provinciale als gemeentelijke regelgeving, noch op officiële nautische kaarten is deze locatie niet aangewezen als een formele of officiële keerplaats. Historisch of incidenteel gebruik door schippers in het verleden creëert geen beschermenswaardig recht.

Aanvullend wordt overwogen dat de locatie zich bevindt in de directe nabijheid van een beweegbare brug en de bijbehorende remmings- en geleidewerken. Uit het oogpunt van een vlot en veilig scheepvaartverkeer dient dit wacht- en manoeuvreergebied direct voor een brugopening juist vrij te blijven van onvoorspelbare keer- of zwaaimanoevres. Het weren van een feitelijke zwaaimogelijkheid op deze onoverzichtelijke plek beschermt juist de waterveiligheid en de brugbediening.

**Wachtkade**
De betreffende service steiger van Vitens is al heel veel jaren niet meer in gebruik door de watersport. Ook een ligplaats aan de kade direct ten oosten van de Vitens steiger geeft geen nautische problemen. Weliswaar is deze kade aangewezen als wachtkade voor woonschepen die op de wachtlijst staat voor

een ligplaats in Leeuwarden. De wachtkade is meer dan 400 meter lang, en wordt er zelden gebruik van gemaakt. Het onttrekken van 40 meter ten behoeve van de Ark vormt ook hier geen ruimtelijke belemmering.

*2.4 Geluidzone-industrie*
De locatie kent de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' ter voorkoming van een te hoge geluidbelasting op geluidsgevoelige objecten. De commissie stelt terecht vast dat deze aanduiding niet kenbaar bij de eerste BOPA-afweging was betrokken.

De groepsaccommodatie voor studenten kwalificeert juridisch als een logiesfunctie. Onder de Omgevingswet (hierna: Ow) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt een kortstondig logiesverblijf (maximaal twee weken aaneengesloten) niet aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Tegen de achtergrond van de aard van dit gebruik vormt de industriële geluidzone derhalve geen wettelijke weigeringsgrond.

Ter bescherming van de omliggende bestemmingen is het gebruik van een terras of andere buitenruimte voor groepsverblijf via een voorschrift aan de vergunning verboden. Dit beperkt de kans op geluidoverlast tot een minimum.

*2.5 Cumulatie en druk op de woon- en leefomgeving*
Het college heeft de ruimtelijke gevolgen van deze tijdelijke logiesfunctie expliciet afgewogen tegen de reeds aanwezige (tijdelijke) functies en opvanglocaties in de directe omgeving, waaronder de opvanglocaties aan de Harlingertrekweg en de Snekertrekweg. Daarbij is betrokken dat sprake is van een gereguleerde logiesfunctie voor maximaal 28 personen, waarbij begeleiding aanwezig is en de doelgroep zich hoofdzakelijk met het openbaar vervoer verplaatst. Het college acht daarom niet aannemelijk dat het initiatief leidt tot een onevenredige belasting van de omgeving of een onaanvaardbare toename van de parkeerdruk.

Daarnaast beschikt de Ark uitsluitend over binnenruimten en is geen sprake van een gedeelde buitenruimte die kan leiden tot extra activiteiten in de directe omgeving. Gelet op de aard en omvang van het gebruik, alsmede de tijdelijke duur van maximaal vijf jaar, acht het college deze ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar en passend binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

*2.6 Ruimtelijke uitstraling, privacy en het normaal rechtmatig gebruik*
Ten aanzien van de vrees voor een directe inbreuk op het woongenot hanteert het college de maatstaf van het normaal rechtmatig gebruik van de openbare ruimte:

Routering en ligging: Een deel van de woonschepen van bezwaarmakers liggen aan de overzijde (de noordzijde) van de Harlingervaart. De feitelijke en logische routering van de reguliere loop- en fietsroutes voor de Ark bevindt zich aan de overzijde van deze vaarweg, waardoor er geen sprake is van een onevenredige belasting van de bestemmingen aan de Harlingertrekweg.

Privacy en afstand: De Ark ligt op een afstand van minimaal 30 meter van de dichtstbijzijnde woonschepen van omwonenden. Binnen de systematiek van een evenwichtige toedeling van functies is deze afstand in een stedelijk

gemengd gebied ruim voldoende om directe inkijk of een onevenredige visuele druk te voorkomen.

Geen exclusief recht: Het woongenot van omliggende ligplaatshouders wordt beschermd tegen onaanvaardbare excessen, maar de aanwezigheid van een ligplaatsvergunning geeft omwonenden geen exclusief recht op een blijvend vrij uitzicht over openbaar water. De realisatie van een drijvend bouwwerk binnen de bestaande ligplaatsenstructuur valt onder de normale en te verwachten dynamiek van de Leeuwarder binnenstad.

*2.7 Reikwijdte van het vergunde gebruik*
Ter vergroting van de rechtszekerheid en de handhaafbaarheid wordt aan de vergunning het voorschrift verbonden dat de logiesfunctie uitsluitend is toegestaan ten behoeve van de in de aanvraag genoemde doelgroep: Erasmus+ studenten die in groepsverband maximaal twee weken aaneengesloten in Leeuwarden verblijven.

Het college overweegt dat de vergunninghouder aanwezig was bij de hoorzitting van 1 juni 2026. Tijdens deze hoorzitting zijn de onderwerpen besproken die aanleiding geven voor de nadere verduidelijking van de vergunning. De vergunninghouder heeft hierover zijn standpunt kunnen geven. Daarmee is de vergunninghouder voldoende in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze naar voren te brengen als bedoeld in artikel 4:8 Awb.

BESLUIT:

Ambtshalve over te gaan tot verbetering van de motivering en wijziging van de voorschriften van het primaire besluit van 11 februari 2026 (kenmerk OV-2025-030798), in die zin dat:

1) De dragende motivering wordt aangevuld met de adviezen en ruimtelijke afwegingen zoals verwoord in de overwegingen van deze beslissing;
2) Aan de omgevingsvergunning het volgende gebruiksvoorschrift wordt toegevoegd: "Het vergunde gebruik als groepsaccommodatie/logiesfunctie is uitsluitend toegestaan ten behoeve van Erasmus+ studenten die in groepsverband maximaal twee weken aaneengesloten ter plaatse verblijven.";
3) Aan de omgevingsvergunning het volgende bouwvoorschrift wordt toegevoegd: ‘“Ter voorkoming van extra geluidbelasting in de omgeving is het gebruik van een terras of andere buitenruimte voor groepsverblijf of groepsactiviteiten strikt verboden.”
4) Aan de omgevingsvergunning het volgende bouwvoorschrift wordt toegevoegd: “De brandveiligheidsvoorzieningen en vluchtroutes over water dienen conform de herziene detailtekening (bijlage 2 tot en met 7 bij dit besluit) permanent te worden uitgevoerd met vaste uitwijkvlonders richting de kade.”

Aldus vastgesteld in de vergadering van 20 oktober 2026,

burgemeester.

secretaris.
**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*

**Bijlage: opgave bijgevoegde stukken**

Hoort bij omgevingsvergunning: OV-2025-030798

**Niet gewaarmerkte stukken:**

- Advies BBL brandveiligheid (bijlage 8)
- Advies BBL (bijlage 9)
- Advies geluid (bijlage 10)
- Advies Milieu (bijlage 11)
- Advies Nautisch (bijlage 12)

**Gewaarmerkte stukken:**

Vervallen gewaarmerkte stukken uit het primaire besluit:

- Tekening - 1516VAH_DO-101 Kelder
- Tekening - 1516VAH_DO-102 Begane grond
- Tekening - 1516VAH_DO-103 Split level begane grond
- Tekening - 1516VAH_DO-104 1ste verdieping
- Tekening - 1516VAH_DO-200 A-A en B-B
- Tekening - 1516VAH_DO-301 Voor en Linker
- Tekening - 1516VAH_DO-302 Achter en Rechter

Nieuwe gewaarmerkte stukken ter vervanging van de vervallen stukken:

- Tekening - 2026-04 - DO-101 Plattegrond nieuw Kelder (bijlage 2)
- Tekening - 2026-04 - DO-102 Plattegrond nieuw Begane grond (bijlage 3)
- Tekening - 2026-04 - DO-103 Plattegrond nieuw Split level begane grond (bijlage 4)
- Tekening - 2026-04 - DO-104 Plattegrond nieuw 1ste verdieping (bijlage 5)
- Tekening - 2026-04 - DO-200 Doorsnede nieuw A-A en B-B (bijlage 6)
- Tekening - 2026-04 – DO-300 Gevelaanzicht nieuw Gevels (bijlage 7)

Ongewijzigd van kracht blijvende gewaarmerkte stukken uit het primaire besluit:

- Aanvraagformulier
- Tekening - 1516VAH_DO-400 Schematekeningen VEN
- Tekening - 240191 - Staaltekeningen verdiepingsvloeren Ark 18- 03 – 2024
- Tekening - PJT 2023-00016_ Constructieontwerp De Ark
- Rapport - 1516VAH_Vent berekening
- Rapport - 1516VAH - Aanvullingsbrief 12-11-2025

**Einde opgave bijgevoegde stukken**