

Reactie- en antwoordnota planologisch mogelijk maken recreatiearken bij De Burd nabij Grou

Binnen de tervisietermijn van de ontwerp-vergunning voor het planologisch mogelijk maken van drie recreatiearken bij De Burd in Grou is één zienswijze ingediend door Plas/Bossinade Advocaten Notarissen namens de Vereniging van Eigenaren Suder Burd te Grou en de heer G.L. Mulder, eigenaar Djerreblom 1, de heer J.S.B. Schram, vruchtgebruiker Djerreblom 11 en de heer D. Sluijmer, eigenaar Snoekebled 6. Onderstaand de essentie van deze zienswijze en de reactie hierop van het college.

1 t/m 6: Onduidelijk waar de ontwerp-omgevingsvergunning op ziet.

- A. Er is niet verzekerd dat alleen de arken van de Minne Finne op de locatie aan de Burd aangelegd kunnen worden. Blijkens de planprojectie blijft één van de drie arken liggen aan de Minne Finne.
- B. In de aanvraag en de ontwerp-vergunning is niet de maximale maatvoering van de arken vastgelegd.
- C. Er wordt melding gedaan over 'arken', 'recreatiearken' en 'woon- en –recreatiearken'. Blijkens de stukken maakt de vergunning drie woonarken mogelijk, hetgeen ongewenst is.
- D. Als het om recreatiearken gaat, dan moet dat goed geborgd worden, bijvoorbeeld door een maximaal aantal dagen.
- E. In de ontwerp-vergunning wordt verwezen naar een onderbouwing van 28 juni 2018, terwijl in de publicatie verwezen wordt naar een onderbouwing van 29 oktober 2018.

Reactie:

- A. Uit de aanvraag en de ontwerp-omgevingsvergunning blijkt duidelijk dat de aanvraag en de ontwerp-vergunning enkel en alleen betrekking hebben op de verplaatsing van de arken van de Minne Finne naar De Burd. De suggestie dat slechts twee arken worden verplaatst is gebaseerd op een informele verkooptekening voor de kavels. Dit is echter niet het geval, alle drie arken zullen verplaatst worden naar De Burd. Op het moment dat de vergunning voor de arken aan De Burd onherroepelijk is, zal een nieuw bestemmingsplan in procedure worden gebracht, waarin het aanleggen van arken bij de Minne Finne wordt verboden.
- B. Op de 'verbeelding', die onlosmakelijk deel uitmaakt van de aanvraag en de vergunning zijn de maximale maten per locatie aangeduid. Deze maatvoering sluit aan bij de maatvoering van de bestaande arken.
- C. Aan de Minne Finne bevinden zich nu twee recreatiearken en een woonark. De aanvraag voorziet alleen in het afmeren van recreatiearken op De Burd.
- D. Blijkens de afwijking van het bestemmingsplan is er sprake van recreatiearken; permanent verblijf is dus in strijd met de te verlenen vergunning. Aangezien er geen gemeentelijk beleid voorhanden is, bestaat niet de mogelijkheid om het aantal dagen van verblijf te maximeren. Dit geldt voor alle recreatiewoningen en –arken binnen de gemeente; er is dus sprake van gelijke rechten en plichten.
- E. In de ontwerp-vergunning is abusievelijk verwezen naar de ruimtelijke ordening van 28 juni 2018. Dit moet zijn de ruimtelijke onderbouwing van 29 oktober 2018. Deze laatste onderbouwing is ook bij de stukken gevoegd. De tekst in de definitieve vergunning is hierop aangepast.

7 t/m 9: Gemeenteraad buiten spel.

In deze procedure voorziet de Wabo in een voorafgaande verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad. De ontwerp-vvgb is niet vastgesteld door de gemeenteraad. Doordat de procedure onjuist is doorlopen wordt aan belanghebbenden inspraakmogelijkheid onthouden.

Reactie:

De ontwerp-omgevingsvergunning met aanvraag en bijlagen is vooruitlopend op de tervisielegging voorgelegd aan de gemeenteraad met de vraag of stukken ter visie gelegd kunnen worden. De leden van de raad hebben hiermee ingestemd. De procedure is derhalve correct verlopen. Belanghebbenden worden geen inspraakmogelijkheden onthouden.

10 t/m 12: Gronden van arken en tuinen moeten openbaar blijven.

In 1997 zijn de gemeente Boarnsterhim en It Fryske Gea overeengekomen dat de betreffende gronden openbaar toegankelijk blijven. De verplichting is vastgelegd in een kwalitatieve verplichting. De Marrekrite en de gemeente handelen in strijd met deze kwalitatieve verplichting.

Reactie:

Deze kwalitatieve verplichting is hier inderdaad in 1997 gevestigd door de gemeente Boarnsterhim, aangezien de gemeente voornemens was eigenaar te worden van deze gronden. Anders dan gepland is de gemeente Boarnsterhim nimmer eigenaar geworden van deze gronden. In dat kader was het vestigen van deze verplichting prematuur en deze dient op dit moment voor ons dan ook geen doel. Strikte handhaving van deze verplichting is dan ook niet van belang. Wij hechten meer waarde aan de verplaatsing van de arken dan het handhaven van deze kwalitatieve verplichting. Al eerder is besloten om voor een aangrenzend particulier perceel deze kwalitatieve verplichting te laten vervallen. Het is de bedoeling dat deze verplichting ook voor de percelen behorende bij de recreatiearken komt te vervallen. Het vervallen van de openbaarheid aan De Burd wordt bovendien ruimschoots gecompenseerd. Immers als gevolg van de verplaatsing van de arken en de nieuwbouw op de Minne Finne wordt in het centrum van Grou nieuw openbaar toegankelijk gebied aan het Pikmeer gerealiseerd.



Aan de openbaarheid te onttrekken



Nieuw openbaar gebied centrum Grou

13 t/m 16: Marrekrite handelt in strijd met haar taken en bevoegdheden.

Het creëren van plekken voor permanente arken en privétuinen is in strijd met de taken en bevoegdheden van de Marrekrite. Het ontgraven van de Burd heeft geleid tot een nog betere bezetting van deze vrije aanlegplaatsen. Het is ongewenst om vrije aanlegplaatsen te vervangen door permanente arken.

Reactie:

Recreatieschap Marrekrite verzorgt de toeristische basisinfrastructuur in Friesland op het gebied van water- en landrecreatie. De Marrekrite kan hier naar eigen inzicht invulling aan geven en is ook bevoegd hiertoe gronden aan te kopen of af te stoten. Marrekrite heeft overeenstemming over de verkoop van de oever en de aangrenzende gronden op de Burd. De Marrekrite zal de vrijkomende drijvende steigers elders terugplaatsen. Het aantal openbare ligplaatsen in het gebied zal dan ook niet afnemen.

17 en 18: Verzoek om besluit van Marrekrite voor te dragen voor schorsing en vernietiging.

De verkoop van het water en de grond door de Marrekrite is in strijd met de taken van de Marrekrite. Appellant heeft aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties verzocht om het besluit van de Marrekrite om de gronden te verkopen te schorsen en vernietigen.

Reactie:

Dit is geen inhoudelijk bezwaar tegen verplaatsing en behoeft vanuit de gemeente geen beantwoording. We hebben geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat de beoogde verkoop van de gronden en de oever door de Marrekrite vernietigd zal worden. De Marrekrite is bevoegd tot de aan- en verkoop van gronden.

19: Bouwen van bouwwerken in buiten- en natuurgebied is uitgesloten.

De kans bestaat dat te zijner tijd aanvragen worden ingediend om op de Burd recreatiewoningen te bouwen, die vervolgens vergund moeten worden.

Reactie:

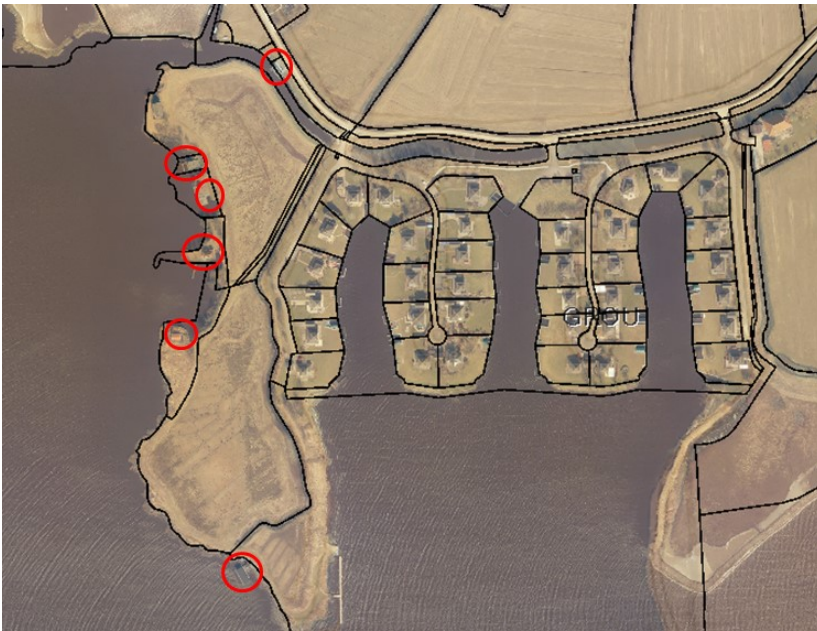
De omgevingsvergunning voorziet louter in het afmeren van recreatiearken met bijbehorende (bescheiden) bouwwerken. Een eventuele toekomstige aanvraag voor een vakantiewoning past niet binnen deze vergunning en ook niet binnen het bestemmingsplan; een dergelijke aanvraag zal worden afgewezen.

20 t/m 25: Waardevol, gaaf open landschap en natuurgebied.

De locatie van de arken heeft de bestemming 'natuurgebied met waterrecreatief medegebruik'. De privétuinen met boothellingen en bergingen zijn gepland op gronden met de bestemming 'natuurgebied'. Het land en de oever hebben de aanduiding 'gaaf gebied'. Het plaatsen van arken en het bouwen van bijgebouwen is hiermee in strijd. De arken en walvoorzieningen bevinden zich in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het gaat om een gaaf, waardevol en open natuurgebied. Het is in strijd met een goede ruimtelijke ordening om binnen deze bestemming arken en bouwwerken te plaatsen.

Reactie:

Buiten de te verplaatsen recreatiearken bevindt zich op en aan de Burd (ook dit deel van De Burd), reeds een groot aantal recreatiewoningen en -arken, zie luchttoto hieronder. Daarnaast is in datzelfde gebied ook een park met 35 ruime recreatiewoningen op grote percelen gerealiseerd. Dit recreatiepark is (inclusief geprivatiseerd water) ca. 87.000 m² groot. In dat opzicht is er feitelijk geen sprake van een 'gaaf open landschap en natuurgebied'.



Bestaande individuele recreatiewoningen en -arken

Dat betekent natuurlijk niet dat dit een vrijbrief is om ongebreideld door te gaan met het toestaan van arken en/of bebouwing in dit gebied. En daar is ook geen sprake van. Het gaat in dit geval om het verplaatsen van arken en niet om het toestaan van nieuwe arken. Bovendien zijn deze arken uitermate zorgvuldig ingepast in het landschap.

De arken en de bijbehorende bouwwerken zijn inderdaad in strijd met de bestemmingen zoals genoemd door appellant. Echter door een zorgvuldige ecologische en landschappelijke inpassing is het niet bezwaarlijk om van deze bestemmingen af te wijken. Met het oog op een goede landschappelijke en ecologische inpassing is een landschapsplan opgesteld. In dit landschapsplan is o.a. vastgelegd dat het terrein zo min mogelijk wordt aangetast en dat het zijn natuurlijke karakter behoudt. Er worden drie percelen gemaakt die door middel van brede rietronden worden omsloten. Ook vormen bosjes van wilg de afscheiding tussen de percelen. De bijgebouwen zijn per perceel maximaal 20 m² groot en worden ingepast met groepjes wilgen. De bijgebouwen krijgen een sedum- of grasdak. Door middel van een voorwaardelijke bepaling in de omgevingsvergunning wordt geborgd dat het terrein conform de vergunning wordt aangelegd en in stand wordt gehouden.

Ook bij de situering van de arken is nadrukkelijk rekening gehouden met een goede landschappelijke inpassing. Ter hoogte van de ligplaatsen van de arken komen betonnen damwanden waardoor de arken veel dichtter in de oever kunnen worden gelegd dan bij het toepassen van een stortstenen talud. Door het terug plaatsen van de arken en de aanplant van bomen rondom worden de arken min of meer opgenomen in het landschap en wordt de zichtbaarheid aanzienlijk verzacht, ook vanaf de recreatiewoningen.

Uit de ruimtelijke onderbouwing en de bijlagen blijkt dat adviesbureau Staro Natuur en Buitengebied een quick scan flora en fauna en toets EHS heeft uitgevoerd. Blijkens dit advies leiden de plannen niet tot aantasting van het ecologisch functioneren van de EHS. Door de tuinen bij de woonboten landschappelijk in te richten met riet en grasland wordt positief bijgedragen aan het functioneren van de EHS.

26 t/m 44: Gemeentelijk beleid.

De verplaatsing van de arken is in strijd met het gemeentelijke beleid. Hierbij wordt verwezen naar de notitie 'Innemen van een ligplaats voor recreatieve woonschepen (1998), de Structuurvisie Boarnsterhim 2018 (vastgesteld in 2010), Welstand op water (2015), Beleidsplan Groen (vastgesteld 2016) en 'Verbod op bijgebouwen bij recreatiearken'.

Reactie:

In verband met het samengaan van de gemeente Leeuwarden en de gemeente Boarnsterhim heeft er harmonisatie van beleid plaatsgevonden. In dat kader zijn er diverse beleidsdocumenten geactualiseerd en ingetrokken. Het beleid dat niet herzien of ingetrokken is, is twee jaar na de herindeling van rechtswege komen te vervallen. Dit betekent dat de hiervoor genoemde notitie 'Innemen van een ligplaats voor recreatieve woonschepen van 1998, de Structuurvisie Boarnsterhim 2018 en de notitie 'Verbod op bijgebouwen bij recreatiearken' niet meer van kracht zijn. De ingebrachte zienswijze gebaseerd op deze documenten behoeven dan ook geen reactie.

Strijd met 'Welstand op het water'.

In verband met de nieuwe plek van de arken aan De Burd is ervoor gekozen om de kleurstelling van de grote (deels in twee bouwlagen) witte ark aan te passen. De ark krijgt wordt voorzien van een gedekte (donkere) kleur. Blijkens het advies van de welstandscommissie Hus en Hiem van 5 februari jl. voldoet het plan hiermee aan redelijke eisen van welstand. Een impressie van de ark in de aangepaste kleurstelling is bijgevoegd. In een voorwaardelijke verplichting in de omgevingsvergunning is vastgelegd dat de kleurstelling van de ark uiterlijk binnen 6 maanden na verplaatsing aangepast moet zijn conform het welstandsadvies.

Strijd met Beleidsplan Groen.

Het initiatief is niet in strijd met dit beleidsplan. Dit is een algemeen beleidsdocument met een visie op hooflijnen. De Burd wordt in dit document niet genoemd. In het beleid wordt o.a. melding gedaan van 'ruimte bieden aan de Mienskip'. Appellant is van opvatting dat hierdoor alle (ook niet gemeentelijke) gronden openbaar moeten blijven. Het 'ruimte bieden aan de Mienskip' gaat echter over het ruimte bieden voor bewonersinitiatieven.

Appellant beweert dat het initiatief ook in strijd is met het groenbeleid wat betreft het 'versterken natuurlijke en recreatieve netwerk; stepping stones brengen de natuur dichterbij'. Deze passage heeft betrekking op de fysieke verbindingen voor de wandelaar, fietser en watersporter, maar ook op natuurlijke verbindingen voor plant en dier. Gelet op de natuurlijke terreininrichting past het initiatief in het beleid om natuurlijke verbindingen te maken voor plant en dier. Zoals bekend is de locatie over land niet bereikbaar. Met het oog hierop is het initiatief niet in strijd zijn met de visie om verbindingen te maken voor de wandelaar, fietser en watersporter. Het initiatief aan de Burd is dan ook niet in strijd met het groenbeleid.

45 t/m 51: Provinciaal beleid.

De verplaatsing van de arken is in strijd met het provinciale beleid.

Reactie:

Er is diverse malen met de provincie gesproken over de verplaatsing van de arken. Vanuit de provincie worden met name hoge eisen gesteld aan een goede landschappelijke en ecologische inpassing. Met het oog hierop is het Stedenbouwkundig en landschapsplan De Burd-Grou opgesteld. Dit plan voldoet aan de provinciale vereisten. In het kader van het vooroverleg hebben wij de aanvraag, de ontwerp-vergunning met bijlagen voorgelegd aan de provincie. De provincie kan zich vinden in de plannen en heeft dan ook geen zienswijze ingediend.

52 t/m 54: De beoogde locatie is onbereikbaar via land.

De arken zijn alleen bereikbaar vanaf het water en daarmee wordt niet voldaan aan de Bouwbesluitvoorschriften inzake de bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten.

Er is vanaf het land geen pad aanwezig en de VVE, mandeligheid en de individuele eigenaren zijn unaniem niet bereid om een recht van overpad te vestigen, laat staan om de aanleg van een weg over hun eigendommen toe te staan.

Reactie:

Op grond van het Bouwbesluit gelden er eisen aan de bereikbaarheid van bouwwerken voor hulpverleningsdiensten. Echter deze verplichting is op grond van het Bouwbesluit niet van toepassing 'indien de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk geen verbindingsweg vereist'. Dat is het geval voor de recreatiearken, maar ook voor de rest van De Burd. Geen enkele (recreatie)woning of (recreatie)ark op de Burd voldoet namelijk aan de primaire eis voor een verbindingsweg, aangezien het eiland De Burd voor de hulpdiensten slecht bereikbaar is. In Bouwbesluit-technische zin is er op De Burd sprake van een 'rechtens aanwezig niveau'; alle (recreatie-)woningen en -arken hebben een identiek veiligheidsniveau. In dat opzicht bestaan er geen bezwaren tegen de verplaatsing van de arken naar De Burd; de arken hebben immers hetzelfde veiligheidsniveau als de overige woningen en arken op De Burd.

Het initiatief is ook voorgelegd aan de Brandweer in het kader van de tervisielegging en de Brandweer heeft geen kanttekeningen bij het plan geplaatst. In overleg met de Brandweer zal wel gekeken worden naar het treffen van aanvullende (effect)maatregelen.

In de onderbouwing stond inderdaad dat de arken over het land alleen lopend bereikbaar zijn. Hiervoor wordt echter geen toestemming verleend door de grondeigenaren. De onderbouwing is derhalve op dit punt aangepast.

Voorts heeft appellant onder 10 t/m 12 betoogd dat de gronden ter plekke openbaar en voor een ieder toegankelijk moeten zijn en blijven. Dan wekt het verbazing dat de aangrenzende eigenaren (onder andere de VVE recreatiewoningen) niet bereid zijn om een recht van over overpad te vestigen. Dat lijkt toch in strijd met de voorgeschreven openbare toegankelijkheid in de kwalitatieve verplichting. En mocht daar geen sprake van zijn, dan bestaat er geen ook bezwaar om deze percelen aan de openbaarheid te onttrekken, aangezien deze vanaf het land toch al niet bereikbaar zijn.

55. Lozing verontreinigd water op oppervlaktewater.

Voor zover bekend worden de arken niet aangesloten op het rioolstelsel. Lozing in een beschermd natuurgebied is volstrekt ongewenst.

Reactie:

Er zal niet ongezuiverd op het Pikmeer worden geloosd. In overleg met de gemeente zal hiervoor een passende oplossing worden gevonden.

56: Ecologie.

De aanvraag voor betonnen damwanden gaat ten koste van de beschermde waterspitsmuis.

Reactie:

Er is door de Marrekrite een afzonderlijke aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor o.a. het plaatsen van een damwand. Deze omgevingsvergunning is inmiddels verleend. Binnen de wettelijke termijn kan/kon hiertegen bezwaar worden ingediend. Dit bezwaar staat echter los van de aanvraag omgevingsvergunning voor de arken.

57 en 58: Economische uitvoerbaarheid.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft niet een expliciet besluit genomen om een overeenkomst ambtelijke kosten en een planschadeovereenkomst te sluiten. Hiermee zijn deze afspraken niet rechtsgeldig.

Reactie:

Appellant heeft van de gemeente een e-mail ontvangen waarin is aangegeven dat er geen collegebesluit is genomen tot het aangaan van de exploitatieovereenkomst. Echter los van deze exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer (over de nieuwbouw op de Minne Finne), zijn er ook afzonderlijke overeenkomsten gesloten tussen de gemeente en de aanvrager over de verplaatsing van de arken. Daarbij gaat het over planschade en ambtelijke kosten. Het aangaan van deze overeenkomsten vraagt geen besluitvorming van het college aangezien de burgemeester en de sectormanager bevoegd zijn tot het aangaan van dergelijke overeenkomsten.

59 en 60: Alternatieven.

De gemeente heeft geen visie over mogelijke ligplaatsen van arken in de toekomst. Eerder zijn arken verplaatst van de Nauwe Burd naar de Geeuw. Waarom is niet voor deze locatie gekozen?

Reactie:

De gemeente heeft inderdaad geen visie opgesteld over mogelijke ligplaatsen. In dit geval gaat het om een hele specifieke situatie, waarbij bestaande arken verplaatst moeten worden in verband met aangrenzende woningbouw. De locatiekeuze is zorgvuldig tot stand gekomen. Een alternatieve locatie in het gebied bleek voor de provincie niet aanvaardbaar. Voorts is de verplaatsing ook afhankelijk van de goedkeuring van de eigenaren van de arken. De locatie de Geeuw is echter niet gelijkwaardig aan de huidige locatie aan de Minne Finne en deze is dan ook niet acceptabel voor de arkeneigenaren.

61 en 62: Conclusie.

Appellant vraagt om geen medewerking te verlenen aan dit initiatief. Als wel medewerking wordt overwogen, dat moeten de juiste procedures worden doorlopen.

Reactie:

Het spreekt voor zich dat de juridisch juiste procedure wordt doorlopen. In het kader van de tervisielegging hebben belanghebbenden een zienswijze ingediend. Tegen de verleende vergunning kan eventueel beroep en hoger beroep worden aangetekend.

Uit een oogpunt van zorgvuldigheid heeft al diverse malen, vooruitlopend op het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning, overleg plaatsgevonden met de vertegenwoordigers van de VVE.

Allesoverwegende zien wij geen aanleiding om de aanvraag af te wijzen danwel aan te passen. Naar aanleiding van deze zienswijze is de ruimtelijke onderbouwing wel op onderdelen aangepast.

Appellant heeft vooral formele bezwaren en bijna geen inhoudelijke bezwaren tegen het verplaatsen van de arken. Er wordt niet of nauwelijks duidelijk gemaakt in welk opzicht de belangen van de cliënten van appellant in het geding zijn. Wij zijn van opvatting dat deze belangen niet of slechts in zeer beperkte mate in het geding zijn. Het gaat immers om recreatiearken van beperkte omvang, die goed in het landschap zijn opgenomen, op ruime afstand van de recreatiewoningen. Bovendien gaat het om recreatiewoningen en niet om permanente woningen.