

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Sint Nicolaasga – Eysinga State partiële herziening'.

1. Inleiding

In het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Sint Nicolaasga -Eysinga State partiële herziening' hebben we deze nota opgesteld.

2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 'Sint Nicolaasga -Eysinga State partiële herziening'.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Sint Nicolaasga – Eysinga State partiële herziening' heeft met ingang van 22 augustus 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, met zienswijzenmogelijkheid bij de gemeenteraad. Van de ter inzagelegging is vooraf mededeling gedaan in het Gemeenteblad. Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen in de servicepunten in Balk en Lemmer en in het gemeentekantoor te Joure. Informatie over het plan en de procedure was te vinden op www.defryskemarren.nl en het plan kon geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Zienswijzen en ambtshalve wijziging.

De provincie Fryslân, het Wetterskip Fryslân en Tennet hebben gemaild dat zij geen aanleiding hebben gezien om een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

We hebben één schriftelijke zienswijze ontvangen. Bij brief van 29 september 2022, ontvangen op 30 september 2022, is door Susan Schaap advocatenkantoor namens zeven cliënten, een pro forma zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Bij brief van 11 oktober 2022, ontvangen op 11 oktober 2022, is de motivering van de zienswijzen door het advocatenkantoor ingediend. De brief met zienswijzen is daarmee ontvankelijk. De brief met zienswijzen treft u bij de stukken aan.

Hierna geven we de inhoud van de zienswijzen eerst beknopt weer. waarna puntsgewijs onze reactie volgt.

Zienswijze Susan Schaap advocatenkantoor, namens zeven cliënten, zaaknummer Z.714356.

Inhoud zienswijze.

-Vigerend bestemmingsplan Sint Nicolaasga recreatieterreinen Eysinga State.

De recreatiewoningen van cliënten zijn gelegen op het Landgoed Eysinga State langs de sloot, de Landhuisvaart. Enkele jaren geleden werden cliënten geconfronteerd met een plan van Fret Leisure BV voor de bouw van maximaal 50 nieuwe recreatiewoningen.

In het vigerend bestemmingsplan uit 2015 is de ontwikkeling van een nieuw terrein met recreatiewoningen aan de noordzijde van het landgoed vastgelegd. Cliënten hebben zich destijds constructief opgesteld bij de ontwikkeling van deze plannen, omdat de plannen op passende afstand tot hun recreatiewoningen landschappelijk ingepast zouden worden.

-huidige situatie park Meer van Eysinga is in strijd met vigerend bestemmingsplan.

Cliënten hebben begin 2021 helaas moeten constateren dat in strijd met het bestemmingsplan is gebouwd en aangelegd.

De gemeente heeft ontkend dat er sprake is van een met bestemmingsplan strijdige situatie. Het gaat daarbij met name om de aanleg van de straat en om de realisatie van vier recreatiewoningen.

Het voorliggende bestemmingsplan moet de strijdige situatie legaliseren maar dat houdt geen rekening met de belangen van cliënten. Verzocht wordt om het bestemmingsplan niet vast te stellen tenzij met hun belangen alsnog rekening wordt gehouden.

-Aansprakelijkheidsstelling.

Cliënten stellen de ontwikkelaar aansprakelijk en ook de gemeente.

Nadat het bestemmingsplan in 2015 is vastgesteld, heeft de ontwikkelaar een aangepaste tekening gemaakt om het bestemmingsplan anders uit te voeren. Kennelijk was het de bedoeling om toe te staan dat de ontwikkeling in strijd met het bestemmingsplan zou worden toegestaan.

Er zijn omgevingsvergunningen verleend op basis waarvan in afwijking van het bouwvlak gebouwd kon worden. Hierbij was het niet duidelijk dat de bedoeling was en zijn cliënten op het verkeerde been gezet. De afwijkingen blijken namelijk niet uit de overwegingen, die staan opgenomen in de betreffende vergunningen onder het kopje 'afwijken van regels ruimtelijke ordening'. Daar wordt alleen gerept van een geringe afwijking van de toegestane oppervlakte van 100 m². Bij de rechtbank zijn procedures gestart om de betreffende vergunningen ongedaan te maken.

-Economische en financiële uitvoerbaarheid.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt ten onrechte niet gerept over de schade die cliënten leiden als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan. Cliënten komen met een aanvraag om planschade wegens een planologisch nadeliger situatie.

-Nadelige positie cliënten.

Cliënten waren het niet eens met de aangepaste situatietekening die de ontwikkelaar aan hen voorlegde nadat het bestemmingsplan was vastgesteld. De nieuwe vaart zou pal achter hun recreatiewoningen worden aangelegd en door de aanleg van de nieuwe vaart zou de straat op gronden met de bestemming 'water' komen'. Uiteindelijk is tussen cliënten en de ontwikkelaar wel tot overeenstemming gekomen, hetgeen niet geldt voor het bouwen buiten het bouwvlak. De nieuwe vaart zou in eigendom worden overgedragen aan cliënten. De nieuwe vaart is nu, volgens de ontwikkelaar per abuis, in handen van de eigenaren van het Landgoed Eysinga State gekomen. Achter het huis van cliënten kan door derden op dit water gerecreëerd worden waardoor cliënten niet zelf van deze vaart gebruik kunnen maken. Hierdoor zijn zij in een nadeliger positie gekomen.

Geen goede ruimtelijke ordening.

Alleen indien de nieuwe vaart onderdeel gaat uitmaken van het park van cliënten en de eigenaren aan de nieuwe vaart komen te beschikken over de nieuwe vaart, kunnen cliënten instemmen met een gewijzigd bestemmingsplan. Alleen dan is de privacy en afstand tot het nieuwe park voldoende geborgd.

Dit zou ook moeten worden vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan en dit zou ook kunnen door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting.

Een dergelijke verplichting is, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, alleen uitvoerbaar met instemming van de eigenaren van het Meer van Eysinga zo dat cliënten komen te beschikken over de Landhuisvaart.

Oplossing.

Het is niet gelukt om tot een oplossing te komen in zoverre dat de Landhuisvaart alsnog wordt overgedragen aan cliënten. Alleen op deze wijze kunnen cliënten leven met de opzettelijk uitgevoerde afwijkende bestemmingsplansituatie. Het college heeft zich steeds terughoudend opgesteld om actief mee te werken aan de genoemde oplossing.

De nieuwe eigenaren van de recreatiewoningen hebben de vaart niet nodig omdat zij aan de andere kant water ter beschikking hebben. Cliënten dan zijn zelfs bereid om over de recreatiewoningen die zijn gebouwd in strijd met de bouwvlakken, heen te stappen.

Conclusie.

Verzocht wordt om het bestemmingsplan niet vast te stellen zo lang er geen regeling is getroffen tussen cliënten en de eigenaren van Meer van Eysinga over het overdragen van de Landhuisvaart . Hierbij dient aan de eigenaren van Meer van Eysinga een duidelijke termijn te worden gesteld om tot een oplossing te komen. Indien de eigenaren een legale situatie willen verkrijgen, dan zal de vaart aan cliënten en/of aan de daarvoor opgerichte Vereniging van eigenaren overgedragen dienen te worden.

Reactie gemeente:

Vigerend bestemmingsplan Sint Nicolaasga – Recreatieterreinen Eysinga-State (2015).

Op 15 december 2015 heeft de raad van De Fryske Marren het bestemmingsplan ‘Sint Nicolaasga – Recreatieterreinen Eysinga-State’ vastgesteld.

Dit bestemmingsplan bevat een planologische regeling voor een uitbreiding van het Recreatiepark Eysinga State aan de noordwestzijde van het terrein met maximaal 50 recreatiewoningen en is tevens ter actualisatie van de bestemmingsplannen ‘Imasate’ (2001), ‘Recreatieterreinen Langwarderdyk’ (2002) en deels ‘Buitengebied Skarsterlân’ (2003).

Bij de ontwikkeling van deze nieuwe recreatiewoningen aan de noordwestzijde van het terrein is volgens het bestemmingsplan de langgerekte lanenstructuur het uitgangspunt. Bovendien moet ‘enige’ ruimte worden aangehouden tussen deze nieuwe recreatiewoningen en de bestaande recreatiewoningen ten zuiden daarvan.

De nieuwe recreatiewoningen hebben de bestemming ‘Recreatiewoningen 4’ gekregen, waarbij het bouwvlak aangeeft waar de recreatiewoningen mogen worden gebouwd.

De planregels bieden flexibiliteit om met een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van het bestemmingsplan als blijkt dat zich omstandigheden voordoen waardoor de bouw- en gebruiksregels niet toereikend zijn.

Van geval tot geval zal volgens het vigerende bestemmingsplan dan een afweging moeten worden gemaakt, waarbij enerzijds de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft en anderzijds voldoende ruimte ontstaat voor de ontwikkelingen. Aan het bestemmingsplan is een landschappelijk inpassingsplan gekoppeld.

Huidige situatie park Meer van Eysingais in strijd met het vigerend bestemmingsplan.

Na vaststelling van het bestemmingsplan heeft de ontwikkelaar te kennen gegeven de gekozen planopzet aan te passen en het aantal recreatiewoningen te verlagen van 50 naar 30. Daarbij is de ligging van de recreatiewoningen op de kavels aangepast, de indeling van het groen en water gewijzigd en is de ligging van de ontsluitingsweg veranderd.

Het plan is destijds door de ontwikkelaar aangepast naar aanleiding van bezwaren van bewoners van de riet gedekte recreatiewoningen op Eysinga State (Imasate), die beroep hadden ingesteld bij de Raad van State.

Deze indieners van het beroep hebben mede naar aanleiding van de aanpassingen hun bezwaren bij de Raad van State in 2016 ingetrokken.

Er waren geen andere beroepen. Het bestemmingsplan ‘Sint Nicolaasga – Recreatieterreinen Eysinga State’ is vervolgens onherroepelijk geworden.

Naar aanleiding van de beoogde aanpassingen, heeft de ontwikkelaar een globale tekening gemaakt met daarop de 30 recreatiewoningen, de indeling van het groen / water en de ontsluitingsweg.

Stedenbouwkundig bestonden tegen de aanpassingen geen bezwaren met inachtneming van de flexibiliteitsregels van het bestemmingsplan.

Er is in 2017 geen principe verzoek van de ontwikkelaar geweest om medewerking aan het aangepaste plan en het vigerende bestemmingsplan is niet aangepast. Bij de verdere uitwerking en de vergunningverlening zouden de aanpassingen verder worden beoordeeld.

Het terrein is vervolgens gerealiseerd volgens het nieuwe plan. Hierbij hebben enkele bewoners van de bestaande recreatiewoningen aan de Landhuisvaart gewezen op strijdige situaties met het

bestemmingsplan. Hoewel in eerste instantie is getracht een oplossing te zoeken die op de weg lag om de situatie uit te leggen binnen het vigerende bestemmingsplan, is over de hele situatie veel onduidelijkheid en discussie ontstaan.

Op 8 oktober 2021 heeft advocaat mevrouw Schaap namens de diverse eigenaren van de bestaande recreatiewoningen aan de Landhuisvaart een verzoek om handhaving ingediend. In dat verzoek werd met name aangevoerd dat naast de gewijzigde ligging van de ontsluitingsweg en de vergunningverlening voor enkele recreatiewoningen buiten het bouwvlak, er een strijdigheid is met het landschappelijke inpassingsplan van het bestemmingsplan.

Wij hebben het verzoek om handhaving met ons besluit van 14 maart 2022 afgewezen.

Hiertegen is op 4 april 2022 een bezwaarschrift ingediend en hebben wij op 26 september 2022 een beslissing op het bezwaarschrift genomen. De commissie voor de bezwaarschriften heeft hierbij advies uitgebracht.

Wij hebben het bezwaarschrift ongegrond verklaard en de motivering van het bestreden besluit aangevuld met name wat betreft de discussie over de strijdigheid van de aangelegde weg waar het gaat om het deel van de weg dat is aangelegd in de bestemmingen 'Water' en 'Groen'.

In het ontwerpbestemmingsplan is de weg bestemd als 'Verkeer-Ontsluiting'. Hiermee is duidelijkheid gegeven aan de planologische status van de weg, waarmee in het kader van de handhavingsskwestie concreet zicht op legalisatie is ontstaan. Op basis van jurisprudentie is sprake van concreet zicht op legalisatie wanneer er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd waarin het illegale gebruik wordt gelegaliseerd (ECLI:NL:RVS:2016:1267).

Onze beslissing op bezwaar van 26 september 2022 hebben we ter informatie bijgevoegd.

Om alle onduidelijkheden weg te nemen, hebben we gekozen voor een integrale aanpak van de verschillende onderdelen (zoals het aanpassen van de bouwvlakken, het in bestemmen van de ontsluitingsweg, het opnieuw inpassen van de waterpartij met de kleine eilandjes tussen het 'hoefijzer' en het aanpassen van het landschappelijk inpassingsplan). Daarom een partiële herziening van het bestemmingsplan. Op deze wijze wordt de feitelijke situatie in overeenstemming gebracht met het planologische regime (verbeelding, regels en landschappelijk inpassingsplan).

We hebben geen reden om voor te stellen om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Alle belangen zijn afgewogen. Met alle belangen bedoelen we de belangen van de eigenaren van de bestaande recreatiewoningen aan de Landhuisvaart die de nieuwe recreatiewoningen dichterbij hebben zien komen inclusief een ontsluitingsweg. Als ook belangen van de eigenaren van de nieuwe recreatiewoningen die erop mochten vertrouwen dat met het verlenen van de omgevingsvergunningen de recreatiewoningen gebouwd zijn conform de vergunning.

Aansprakelijkheidsstelling.

De procedure om te komen tot de vaststelling van het bestemmingsplan is naar onze mening niet het aangewezen kader voor een aansprakelijkheidsstelling. Hier is een apart traject voor aan de orde.

Er is niet gemotiveerd welke schade bedoeld wordt. Door de gegraven vaart kan te zijner tijd de mogelijkheid ontstaan dat de recreatiewoningen gebruik kunnen maken van het open vaarwater.

Het bestemmingsplan van 2015 heeft zoals eerder aangegeven een flexibele invulling van het recreatieterrein beoogd.

Er is door de indiener van de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan niet aangetoond dat er sprake is van een onaanvaardbaar recreëer-/leefklimaat in het recreatiepark. Er is bijvoorbeeld sprake van afschermende begroeiing aan de walkant, er zijn geen steigers aangelegd en er is geen sprake van gebruik van de Landhuisvaart door de bewoners van het Meer van Eysinga voor recreatieve activiteiten.

Gelet op de hoeveelheid woningen in dit deel van het plangebied en het feit dat de vaart hier doodloopt, zal van een intensief recreatief medegebruik ook geen sprake kunnen zijn.

Planologisch is de ontwikkeling alleszins aanvaardbaar; het plan is qua aard en schaal op hoofdlijnen vergelijkbaar met het oorspronkelijke plan, waarbij er 20 woningen minder zijn gebouwd. We vinden dat er sprake is van een aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling.

Voor drie recreatiewoningen geldt dat de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is; over de daarvoor verleende vergunning loopt een beroepsprocedure bij de rechtbank.

Economische en financiële uitvoerbaarheid.

In hoofdstuk 3.2.2. van de plantoelichting komt de financiële haalbaarheid aan de orde. We hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de afspraken zijn vastgelegd. Het is niet aannemelijk dat het plan niet uitvoerbaar is.

Nadelige positie cliënten.

Het plan is weliswaar gewijzigd uitgevoerd maar veelal binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. In plaats van drie rijen woningen zijn het twee rijen woningen geworden, een verdunning wat betreft verkaveling. De waterpartij in het midden is groter uitgevoerd om meer kwaliteit en waterbeleving in het plan te brengen. Enkele woningen zijn deels buiten de bouwvlakken opgericht en de weg ten noorden van de Landhuisvaart is aangelegd deels op de bestemmingen 'Water' en 'Groen'. Binnen de bestemming 'Groen' (artikel 5.1 Regels bestemmingsplan) is het mogelijk om paden aan te leggen en binnen de bestemming 'Water' is het toegestaan fiets- en wandelpaden en ontsluitingswegen aan te leggen, mits ondergeschikt aan de bestemming van de gronden.

Met de voorliggende ontwerp partiële herziening van het bestemmingsplan is de weg bestemd als 'Verkeer – Ontsluiting', waarmee voor iedereen duidelijkheid ontstaat over de planologische status van de weg. Verder zijn de verschillende andere punten waar juridische discussie over is, met het nieuwe bestemmingsplan geactualiseerd.

Het uiteindelijke plan is qua opzet en ruimtelijke indeling net als het oorspronkelijke plan aanvaardbaar. Afspraken tussen cliënten en ontwikkelaar over de eigendomssituatie van de vaart zijn voor zover bekend nergens vastgelegd. Het gaat hier om discussies uit het voortraject waarvan we in deze procedure goede nota hebben genomen.

De gemeente speelt geen rol in een discussie over een overdracht van de Landhuisvaart en kan hierin ook geen rol hebben.

Geen goede ruimtelijke ordening.

Het door de indiener van de zienswijze aangevoerde argument van de eigendomssituatie van het water doet in deze situatie niet af aan het uitgangspunt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Daarvoor hoeft de nieuwe vaart geen onderdeel uit te maken van het park van cliënten.

Naar onze mening is zoals eerder weergegeven sprake van een aanvaardbaar recreatief woon- en leefklimaat.

Voor het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het vast te stellen bestemmingsplan over het vooraf verkrijgen van instemming van de eigenaren van het Meer van Eysinga rond de eigendomssituatie van de vaart, is geen plaats.

Oplossing.

In de zienswijze haalt de indiener veel zaken aan die vooral betrekking hebben op de handhavingprocedure en de eigendomssituatie.

In het voortraject hebben we met enkele cliënten van de advocaat gesprekken gevoerd over het aangelegde plan en de uitleg van het vigerende bestemmingsplan. Hierbij kwam de vraag naar voren of het uitgevoerde plan op onderdelen wel of niet in strijd zou zijn met het bestemmingsplan.

Het was nadrukkelijk niet de insteek om van meet af aan toe te staan zoals in de zienswijze is verwoord, dat de inrichting van het plangebied in strijd met het bestemmingsplan uitgevoerd zou kunnen worden.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan in 2015, kwam op verzoek van de ontwikkelaar een planaanpassing ter sprake. De gewijzigde planopzet is stedenbouwkundig op hoofdlijnen akkoord bevonden en de verdere beoordeling zou in het kader van de ontwikkeling en vergunningverlening plaatsvinden.

Er is geen sprake van een 'onbereidwilligheid' van onze kant om actief mee te werken aan het bereiken van een oplossing ten aanzien van de gerezen problematiek. De oplossing ligt voor zover te overzien in het privaatrechtelijke en daarin speelt de gemeente geen rol. Een oplossing ligt tot nu toe niet binnen handbereik.

Het is ons tot nu bekend dat vertegenwoordigers van het bestuur van het Meer van Eysinga een erfdienstbaarheid en een recht van opstal voor de bouw van een steiger rond de vaart hebben aangeboden. Met daarbij een toezegging dat zij de vaart niet zelf gaan gebruiken.

Een oplossing is nog niet bereikt.

Zoals we eerder hebben weergegeven, kan de gemeente geen rol spelen in een overdracht van de Landhuisvaart. Het is aan betrokken partijen om verder na te gaan of er alsnog een oplossing mogelijk is.

Naar onze mening is er geen aanleiding om voor te stellen om de vaststelling van de partiële herziening van het bestemmingsplan hierop te laten wachten.

Conclusie:

De zienswijzen geven geen aanleiding tot het doen van voorstellen voor het aanpassen van het bestemmingsplan en het voorstel is dan ook om de zienswijzen ongegrond te verklaren.

Ambtshalve wijziging.

Tenslotte is er één punt waarop het bestemmingsplan wel moet worden aangepast. In hoofdstuk 2.2.1. Ecologie van de plantoelichting komt de stikstofdepositie ter sprake en wordt aangegeven dat alleen de gebruiksfase hoeft te worden berekend. Thans dient ook de bouwfase weer te worden berekend en de stikstofberedenering passen we hierop aan.

=====

