

Nota zienswijze en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Balk Recreatiewoningen – Lutsmond-Noord, inclusief beeldkwaliteitsplan'.

1. Inleiding

In het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Balk Recreatiewoningen Lutsmond – Noord, inclusief beeldkwaliteitsplan' is deze nota opgesteld.

2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 'Balk Recreatiewoningen Lutsmond – Noord, inclusief beeldkwaliteitsplan'.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Balk Recreatiewoningen Lutsmond – Noord, inclusief beeldkwaliteitsplan' heeft met ingang van 13 maart 2020 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Van de terinzagelegging is vooraf mededeling gedaan in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen in de servicepunten en in het gemeentehuis in Joure. Ook was informatie over het plan te vinden op www.defryskemarren.nl en kon het plan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Behandeling ontvangen reacties van overlegpartners.

We hebben reacties ontvangen van enkele overlegpartners: provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân en Brandweer Fryslân, die we hierna eerst aan de orde stellen. Daarna gaan we in op de (andere) zienswijzen.

A. Provincie Fryslân, brief 31 maart 2020.

Inhoud reactie:

De reactie heeft betrekking op de financiële compensatie ten behoeve van weidevogels. Het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat een gedeelte van het weidevogelkans gebied van openheid en rust wordt verstoord voor de weidevogels. Een weidevogelkans gebied is een term voor een weidevogelgebied waar beheerders subsidie kunnen krijgen voor weidevogelbeheer en waar voldoende openheid en rust wordt gehandhaafd. Een groot deel van de gronden in de provincie zijn aangewezen als weidevogelkans gebied.

Op grond van de Verordening Romte dient hier financieel gecompenseerd te worden door een storting van het door de provincie berekende bedrag in het weidevogelfonds. Wanneer de storting heeft plaatsgevonden voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, kan de zienswijze volgens de brief als niet geschreven worden beschouwd.

Reactie gemeente:

Omdat de berekening in de brief niet juist was, is een nieuwe berekening gemaakt die uitkwam op 5,22 ha. verstoring van het naastliggende weidevogelkansgebied.

Kontour heeft later Altenburg & Wymenga gevraagd om een Weidevogeladvies Lutsmond uit te brengen. Op 29 april 2021 heeft Altenburg & Wymenga het Weidevogeladvies Lutsmond

uitgebracht. Het advies is er op gebaseerd dat het plan aan de noordwestzijde wordt ingekort waardoor 37 watervilla's kunnen worden gerealiseerd. Hierbij is sprake is van 1,88 hectare verstoring van het weidevogelkans gebied. Voor deze oppervlakte is een storting van een geldbedrag in het weidevogelcompensatie verschuldigd .

De zienswijze van de provincie mag volgens de brief van 31 maart 2020 als vervallen worden beschouwd ingeval het bedrag is betaald. Dat is gebeurd. Na de besluitvorming omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan vindt definitieve afrekening plaats.

We laten de zienswijze hier niet onvermeld, omdat het weidevogelaspect en de andere maatregelen bij de behandeling van de zienswijzen en de aanpassing van het plan verder terugkomt.

Voorstel:

we stellen voor om de brief van de provincie Fryslân voor kennisgeving aan te nemen.

B. Wetterskip Fryslân , mail 15 april 2020.

Inhoud reactie:

Algemeen:

Het wetterskip heeft een reactie gestuurd met een aantal feitelijke op- en aanmerkingen over de waterparagraaf met verzoek deze opmerkingen een plaats te geven in de waterparagraaf.

Reactie gemeente:

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met het Wetterskip Fryslân. De uitgangspunten die het Wetterskip heeft meegegeven, zijn meegenomen in de aangepaste waterparagraaf.

Inhoud reactie:

Drooglegging:

In relatie tot het waterpeil adviseert het Wetterskip Fryslân om bij bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 meter aan te houden en bij bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 meter. Daarmee wordt het opdrijven van verharding voorkomen.

Reactie gemeente:

De ontwikkelaar is niet van plan bebouwing met kruipruimten te bouwen. De reactie van het Wetterskip is betrokken bij de actualisatie van de bestemmingsplantoelichting. Eveneens is de reactie van het Wetterskip betrokken bij de verdere uitwerking van de ontwikkeling binnen de kaders van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4.7 van de vast te stellen bestemmingsplantoelichting is in verband hiermee geactualiseerd.

Voorstel:

De reactie van het Wetterskip Fryslân met inachtneming van de ambtshalve wijzigingen in de plantoelichting te betrekken bij het vast te stellen bestemmingsplan.

C. Brandweer Fryslân, brief d.d. 18 maart 2020.

Inhoud reactie:

Bluswatervoorzieningen:

Op dit moment zijn er nog geen adequate bluswatervoorzieningen in het plangebied. De brandweer geeft aan te willen meedenken bij de invulling hiervan.

Bereikbaarheid:

Er komt een beweegbare brug naar het plangebied en de overige vakantiewoningen. De landelijke handreiking bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid schrijft voor dat een brug dient te voldoen aan verkeersklasse 45. Geadviseerd wordt om de nieuwe brug hieraan te laten voldoen.

Bereikbaarheid.

Voor de brandweer is het wenselijk om een willekeurige incidentlocatie middels twee onafhankelijke routes te kunnen bereiken. In het plan is een calamiteitenroute voorzien van graskeien op advies van de brandweer. De brandweer is blij met het opvolgen van dit advies.

Reactie gemeente:

Kontour Vastgoed Nederland BV (hierna: Kontour) is in overleg met Brandweer Fryslân. Bij de verdere uitwerking is afgesproken dat er een gedetailleerde inrichtingstekening komt waarop de bluswatervoorzieningen komen te staan. Dit gebeurt in goed overleg met de brandweer.

De brug voldoet aan de eisen van de brandweer.

De brug is conform de eisen vanuit de Eurocode uitgerekend; dit betekent dat er ook rekening wordt gehouden met zware vrachtwagens. Een brandweerauto van 30 ton kan zonder problemen over de brug rijden, de brug is hierop berekend. De openbare weg over de brug is beschouwd met de bochtstralen voor een calamiteitenvoertuig, waarmee wordt voldaan aan de eisen.

In het PvE tussen Kontour BV Vastgoed en de gemeente is opgenomen dat de constructie van de brug geschikt moet zijn om al het (bestemmings-) verkeer te faciliteren zoals (vracht-)auto's, landbouwvoertuigen e.d.. Hieronder vallen ook brandweervoertuigen.

Bereikbaarheid.

Er wordt op verzoek van de brandweer door Kontour een calamiteitenroute aangelegd zodat ingeval van calamiteiten, blokkades e.d. op het Tsjamkedykje de recreatiewoningen van Markant, Marswal, de Watervilla's en ook restaurant Badmeester Keimpe altijd bereikbaar zijn voor de hulpdiensten. Uit de mobiliteitstoets blijkt dat het Tsjamkedykje als een enkele toegangsweg op zich zelf goed voldoet voor het verkeer; de calamiteitenroute is extra ingeval van nood. De calamiteitenroute wordt afgesloten met paaltjes, voorzien van een driehoek sluiting, die door de hulpdiensten snel te verwijderen zijn.

De aanleg van de calamiteitenroute borgen we in de planregels met een voorwaardelijke verplichting.

Voorstel:

De brief van Brandweer Fryslân met inachtneming van voorgaande ambtshalve wijziging te betrekken bij het vast te stellen bestemmingsplan.

4. Inhoudelijke behandeling zienswijzen.

Er zijn zes schriftelijke zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De zienswijzen zijn, met uitzondering van zienswijze nr. 6, tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Zienswijzer nr. 6 is op 2 november 2020 ontvangen en daarmee ruim buiten de zienswijzentermijn. De indiener van de zienswijze is niet-ontvankelijk in zijn zienswijze. Op de zienswijzen gaan we hierna inhoudelijk in.

Inhoud zienswijze.

Ad. 1 Ligging toegangswegen.

Door het plan komen aan meerdere zijden van de recreatiewoning van reclamant toegangswegen te liggen, hetgeen de rust, privacy en luchtkwaliteit niet ten goede komt. Dit wordt versterkt door de verhoogde ligging van de wegen. Dit maakt het visueel moeilijk om de schutting in de toekomst te verwijderen waarmee vrijer uitzicht ontstaat en meer deel kan worden uitgemaakt van het nieuwe plan.

Kontour heeft aangegeven de weg aan de achterzijde verder vanaf de achtertuin te willen positioneren, maar hiervoor is geen toestemming verleend. De voorgestelde afstand van 12 meter lijkt een redelijke afstand maar is mede door de hoge ligging nog steeds dichtbij de tuin. De weg langs de zijkant van de tuin komt vermoedelijk nog dichtbij, hetgeen ongewenst is voor reclamant.

Ad. 2 Waterbeheer.

Doordat het plan hoger komt te liggen dan het bestaande plan, zal er een soort poldertje ontstaan. Dit is visueel niet aantrekkelijk maar ook het waterbeheer is een zorg omdat in het nieuwe plan water ingebracht gaat worden ontstaan er mogelijk risico's (kwelwater?) voor het bestaande park. In het plan worden nergens harde toezeggingen gedaan over een voldoende afvoer in tijden van extreme regenval. In de huidige situatie loeft dit al problemen op. Het water kan slechts met een pomp voldoende afgevoerd worden. Reclamant vraagt zich af welke garanties en voorzieningen worden getroffen. Men wil niet afhankelijk zijn van een beheerder van het nieuwe park.

Ad. 3 Ten laatste.

Reclamant heeft de indruk dat de belangen van het nieuwe park en het vertier rondom badmeester Keimpe voorop worden gesteld en dat de input en belangen van de eigenaren van de reeds bestaande woningen t.a.v. bereikbaarheid, kwaliteit en veiligheid worden gebagatelliseerd.

Reactie gemeente:

Ad. 1 Ligging toegangswegen.

De zienswijzen van betrokkenen komen op hoofdlijnen overeen met de inhoud van de door betrokkenen ingediende inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. We verwijzen wat dat betreft naar ons commentaar op Inspraakreactie 2 behorende bij 'Bijlage 13 Nota inspraakreacties', die hier als herhaald en ingelast kan worden beschouwd.

Met de indieners van de zienswijzen is diverse malen contact geweest over o.a. de toegangsweg. Door Kontour is de toegangsweg 5 meter opgeschoven. De kruin van de toegangsweg komt volgens de tekening daarmee op circa 14 m afstand van de erf grens te liggen.

De toegangsweg komt daarmee op ruim voldoende afstand te liggen vanaf de bestaande recreatiewoningen. Omdat het profiel van de weg tevens een waterkerende functie heeft komt deze op afkeurhoogte van het Wetterskip te liggen waarvoor een hoogte van +0,40 m is aangegeven.

Om tegemoet te komen aan de zorgen van de indieners van de zienswijze legt Kontour ter afscherming een brede groenstrook aan de zuidwest en -oostkant aan van Recreatiepark Marswal.

Op de aangepaste verbeelding is de groenstrook aangegeven. We stellen voor om de groenstrook vast te leggen op de verbeelding.

De nieuwe toegangsweg zal gelet op de mobiliteitstoets geen grote verkeersintensiteiten kennen. Het effect op de bestaande recreatiewoningen is zeer beperkt.

Ad. 2 Waterbeheer.

In het nieuwe plan komt boezempeil, net als in het gebied Markant. Dit heeft op zich zelf geen invloed op de waterhuishouding van Markant omdat de bestaande sloot op polderpeil wordt gehandhaafd.

Van de kant van Kontour is toegezegd om voor een deugdelijke oplossing te zorgen, waarbij het peil in de sloot constant zal zijn en de bestaande recreatiewoningen geen wateroverlast van het nieuwe plan krijgen. In het 'Hoofdstuk 4.7 Water' wordt ingegaan op wateroverlast bij hevige regenval.

Wateroverlast wordt in het nieuwe plan beperkt door de gronden op te hogen en water afkomstig van de verhardingen direct te laten afstromen op de grote nieuwe waterpartij. Voor de bestaande 18 recreatiewoningen die op polderpeil liggen wordt de afwatering verbeterd. Nu moet water via een pomp naar de schouwwatergang richting het oosten worden afgevoerd. In de nieuwe situatie wordt hemelwater uit het gebied ten zuidoosten van de recreatiewoningen direct afgevoerd via open water of voldoende gedimensioneerde duikers. Dit verlaagt het risico op wateroverlast bij hevige regenval. In de waterparagraaf van het bestemmingsplan wordt dit verduidelijkt.

Ad 3. Ten laatste.

Over de planontwikkeling heeft geregeld contact plaatsgehad tussen de indieners en Kontour. Dit heeft geleid tot verbeteringen in het plan. We vinden dat de belangen van de indieners daarbij zorgvuldig zijn afgewogen.

Voorstel:

De zienswijze nemen we deels over, op de verbeelding wordt ambtshalve een groenstrook aangegeven aan de zuidwest en oostkant van Recreatiepark Markant en de waterparagraaf wordt verduidelijkt.

Zienswijze 2. Jansen, Albayrak, de Vries Advocaten, namens VvE Bungalowpark Markant te Balk, brief d.d. 22 april 2020, ontvangen op 22 april 2020, nr.1940209995.

Inhoud zienswijze.

Ad. 1 Algemene inleiding (Integrale visie).

Reclamant stelt dat er eerst een integrale visie op het gebied zal moeten worden vastgesteld alvorens besluitvorming over het plangebied plaatsvindt. Het ontbreekt nu aan een integrale visie op het gebied. VvE Markant heeft, mede namens enkele belanghebbenden en personen, zelf een 'Integrale Toekomstvisie Lutsmond Balk en Sloterveer' d.d. 30 maart 2020 gemaakt, zonder de nieuwe verblijfsrecreatieve ontwikkeling.

Volgens reclamant blijkt dat de gemeente de wens voor een integrale visie erkent door in de ontwerp Omgevingsvisie vast te stellen dat de gemeente het van belang vindt om voor de gehele gemeente een samenvattende visie op te stellen. Met die visie geeft de gemeente aan hoe zij in samenspraak met de maatschappij de toekomst van het gebied ziet.

Volgens reclamant is een goede ruimtelijke ordening en correcte planologische besluitvorming pas mogelijk als eerst de Omgevingsvisie wordt vastgesteld. Daarna kunnen pas afzonderlijke bestemmingsplannen worden vastgesteld, met inachtneming van de Omgevingsvisie.

Onderbouwing.

Ad. 2 Mobiliteit.

In de memo mobiliteitstoets wordt voor de berekeningen uitgegaan van de bouw van 48 recreatiewoningen, terwijl het plan er 50 toelaat. Reclamant stelt daarom dat de verkeerstoename niet juist is beoordeeld. In de memo is voorts aangegeven dat in de huidige situatie de capaciteit ter voorkoming van bermschade al wordt overschreden. De gevolgen van dit plan zijn derhalve nog groter dan berekend in de memo.

Verder is het gestelde aantal brugbewegingen per dag in de memo volledig gebaseerd op aannames. Daarnaast stelt reclamant dat de onderzoeken waarin uitvaartpercentages zijn onderzocht, waarnaar de memo verwijst, niet representatief zijn. Reclamant is van mening dat de brug veel vaker zal worden geopend dan in de onderbouwing is gesteld. Bovendien ontbreekt inzicht in de duur van het openstaan van

de brug, waardoor de effecten op de bereikbaarheid van het park van reclamant niet is vastgesteld. Reclamant is van mening dat een beweegbare brug alleen toelaatbaar is indien een alternatieve ontsluiting van het park is geborgd. Bovendien zijn beide onderzoeken gebaseerd op gegevens die ouder zijn dan 2 jaar.

Ad. 3 Behoeftte en rijksbeleid.

Reclamant stelt dat het behoefteonderzoek is gebaseerd op verouderde gegevens en stelt dat dit onderzoek de behoefte hierdoor niet aannemelijk maakt. Verder stelt reclamant dat in de toelichting en de onderliggende memo een duidelijke afbakening van het verzorgingsgebied ontbreekt. Ook ontbreekt een volledige beschrijving van de beschikbare plancapaciteit. Reclamant constateert dat hier niet is voldaan aan artikel 3.1.6 Bro.

Ad. 4 Verordening Romte.

In de Verordening Romte is in artikel 7.1.1. lid 3 bepaald dat een ruimtelijk plan op gronden nabij EHS gebieden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk mag maken, mits dit niet leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken van het gebied. In de onderbouwing ontbreekt die motivering. Er wordt geadviseerd contact op te nemen met de provincie. Reclamant stelt dat minimaal een nader onderzoek en een motivering ten aanzien van het bepaalde in artikel 7.1.1 lid 3 Verordening Romte. Het plan is onzorgvuldig voorbereid.

Daarnaast stelt reclamant dat iedere motivering ten aanzien van het bij voornoemde verordening opgenomen verbod, om in weidevogelkansgebieden nieuwe activiteiten toe te staan, ontbreekt.

De genoemde compensatie zou volgens reclamant pas aan bod komen na een inhoudelijke afweging of er sprake is van een openbaar belang en er buiten het gebied redelijkerwijs geen alternatieven zijn.

Ad. 5 Ecologie-Gebiedsbescherming.

Reclamant stelt dat uit de ecologische beoordeling blijkt sprake zal zijn van een verstoring/verslechtering van Natura-2000 gebieden, hetgeen op grond van artikel 2.7 juncto 2.8 lid 1 Wnb betekent dat een passende beoordeling opgesteld moet worden om met zekerheid te kunnen stellen dat het plan de natuurlijke kenmerken niet zal aantasten. Zonder passende beoordeling kan het plan volgens reclamant niet worden vastgesteld.

Ad. 6 Planvoorschriften en verbeelding.

Reclamant stelt dat het begrip 'bestaand' onduidelijk is gedefinieerd in de definitiebepalingen en vindt het ook onduidelijk wat wordt bedoeld met de verwijzing naar de Woningwet.

Reclamant stelt dat de regels recreatiewoningen van 180 m² met een bouwhoogte van 9,5 meter mogelijk maken en met een verruimingsmogelijkheid van 10% zodanig massaal kunnen worden dat deze niet in de omgeving passen. Reclamant verwijst naar de Algemene welstandscriteria opgenomen in de welstandsnota waarin nadrukkelijk de relatie met de omgeving wordt beschreven.

Die relatie zou hier ontbreken door de bouwregels en de afwijkende welstandscriteria.

De toelichting is toegespitst op een inrichtingsplan dat niet bindend is. De regels leggen dit niet vast waardoor het bestemmingsplan vele varianten op het plan mogelijk maakt. Al die mogelijke varianten zijn niet beoordeeld in de plantoelichting.

Ten aanzien van artikel 4.2.2 (voorwaardelijke verplichting) is reclamant van mening dat die bepaling deze verplichting ten onrechte koppelt aan het gebruik van de recreatiewoningen en daarmee onzeker is.

Deze voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan een besluitmoment. Daarbij wijst reclamant erop dat de aanleg van de calamiteitenweg niet is geregeld met een voorwaardelijke verplichting. De huidige bepaling verwijst naar een deel van de plantoelichting waarin wordt gesproken over de aanleg van een calamiteitenweg.

Het begrip calamiteitenweg is niet gedefinieerd, de locatie van deze weg is niet aangegeven op de verbeelding, het onderhoud van de weg is niet geregeld en op geen enkele wijze is geborgd dat deze weg ook te allen tijde toegankelijk zal zijn voor het calamiteitenverkeer zoals dat kennelijk is bedoeld. Het plan is op dit punt onvolledig.

Naar verwachting zal de brug veel vaker en langer open staan en de toegang tot de recreatiewoningen verhinderd zijn. In plaats van een calamiteitenroute zou een extra ontsluitingsroute moeten worden aangelegd. Daarbij zal geborgd moeten worden dat dit een openbare weg is in de zin van de Wegenwet en zal de weg als extra ontsluitingsweg moeten worden opgenomen in de planvoorschriften en op de verbeelding zal dit als voorwaardelijke verplichting moeten worden opgenomen.

Verzocht wordt het plan niet vast te stellen, cliënte is bereid mee te denken over een invulling van het terrein en staat open voor overleg. Indien het plan wel in deze vorm zal worden vastgesteld, zal cliënte beroep in stellen.

Reactie gemeente:

Ad. 1 Algemene inleiding (integrale toekomstvisie).

De opmerking dat eerst een integrale toekomstvisie op het gebied zou moeten worden opgesteld, zonder de aanleg van een nieuw park met recreatiewoningen zoals de VvE Markant zich voorstelt, onderschrijven we niet.

De bedoelde brief van VvE Markant is schriftelijk beantwoord.

De recreatieplannen bij de Lutsmond zijn al geruime tijd in voorbereiding. De recreatieve ontwikkelingen nabij de Lutsmond staan beschreven in de gemeentelijke Structuurschets Balk 2004 en het Masterplan Waterfront Balk 2012.

In de Structuurschets Balk is voor het gebied nabij de Lutsmond aan de noord- en zuidzijde uitbreidingsruimte genoemd voor (verblijfs-) recreatieve ontwikkelingen. Het voorliggende plan voor Lutsmond Noord voldoet hier aan.

Vermeld is in de Structuurschets dat de bebouwing van Balk en/of de bebouwing van de recreatiecomplexen niet aan elkaar vast mogen groeien. Daarmee blijft het open karakter bestaan. Hieraan wordt ook voldaan.

In de Structuurschets Balk 2004 is verwoord dat deze visie het eindpaatje voor het gebied vormt. Het tijdstip waarop dit eindpaatje kan worden bereikt is niet genoemd, omdat dit afhankelijk is van het tempo waarbinnen de ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

De visie heeft een grotere tijdshorizon dan de gebruikelijke 10 jaar die voor een structuurschets vaak van toepassing is.

De huidige gemeentelijke visies op het gebied nabij de Lutsmond zijn nog van goede ruimtelijke kwaliteit voor een reële beoordeling van de plannen.

Met aspecten als openheid, natuur en landschap, zichtlijnen, kwaliteit en leefbaarheid is rekening gehouden. In het gebied hebben zich de afgelopen jaren niet of nauwelijks grote veranderingen voorgedaan.

Wat ons betreft is er geen reden om het voorstel van VvE Markant voor een integrale toekomstvisie voor het gebied, zonder de genoemde recreatieve ontwikkelingen, te onderschrijven.

De ontwerp Omgevingsvisie is nog geen vastgesteld beleid en is op dit moment nog onderwerp van nadere afweging en beraad. Bij de voorbereiding van de Omgevingsvisie willen we aan de recreatieve ontwikkelingsmogelijkheden nabij de Lutsmond aandacht schenken.

Onderbouwing.

Ad.2 Mobiliteit.

In de plantoelichting en in Bijlage 2 Memo mobiliteitstoets wordt voor de berekeningen nog uitgegaan van de bouw van 48 recreatiewoningen. Er is een geactualiseerde mobiliteitstoets opgesteld die uitgaat van max. 50 recreatiewoningen. De aangepaste mobiliteitstoets voegen we aan het bestemmingsplan toe. De nieuwe mobiliteitstoets doet niets af aan de conclusies.

Ten aanzien van de verkeersafwikkeling is de conclusie dat de toename als gevolg van de ontwikkeling niet leidt tot problemen op het gebied van verkeerswikkeling en verkeersveiligheid op de ontsluitende wegen, waaronder het Tsjamkedykje. Ook heeft het plan geen significante toename van de geluidsbelasting op geluidsgevoelige objecten langs de ontsluitende wegen tot gevolg.

Tussen Kontour en de gemeente zijn afspraken gemaakt om een betonnen loopstrook langs het Tsjamkedykje te maken. Hiervoor zijn aanvullende middelen gereserveerd. De kans op bermschade wordt met de aanleg van de loopstrook verkleind en de doorstroming en verkeersveiligheid komt dit ten goede.

Wat betreft de beweegbare brug verwijzen we naar de 'Rapportage Waterrecreatie Advies bv' d.d. 1 maart 2017. Hieruit komt naar voren dat de brug, bij een doorvaarthoogte van minimaal 1,50 meter, in het hoogseizoen op een zomerse dag in het weekend (maximumscenario) 10 tot 15 keer per dag open en dicht zal gaan. De brug heeft een dusdanig krachtige motor dat de brug snel open en dicht kan gaan om wachttijden te minimaliseren. In een normale operationele situatie heeft de brug geen relevante verkeershinder tot gevolg.

Dat de brug veel vaker zal worden geopend dan in de genoemde onderbouwing is gesteld, is door de indiener van de zienswijze niet met deskundig onderzoek onderbouwd.

Het is niet de verwachting dat het aantal openingen van de brug per dag zal toenemen; het aantal kleinere boten dat onder de gesloten brug door kan varen zal wel toenemen, zo blijkt uit het genoemde onderzoek van Waterrecreatie Advies BV. Wij achten dit aannemelijk.

De brug wordt elektrotechnisch bediend, dat wil zeggen dat de brug door middel van het indrukken van één knop volledig autonoom en zelfstandig opent en sluit. In de praktijk zal bij normaal gebruik de brug enkele minuten per keer open staan.

Bij de aanvullende reacties komt de brug opnieuw ter sprake.

Ad.3 Behoeftte en rijksbeleid.

Gelet op de inhoud van de zienswijze op dit onderdeel, hebben wij de gegevens waarop het behoefteonderzoek is bepaald, te laten actualiseren. Hierbij is er tevens rekening mee gehouden dat 37 watervilla's worden gerealiseerd. We verwijzen naar de conclusie van dit rapport.

De geactualiseerde 'Bijlage 3 Notitie regionale behoefte' van ZKA voegen we aan het plan, waarbij de conclusie is dat er behoefte is aan deze hoogwaardige recreatiewoningen met een duidelijke hoogwaardige doelgroepfocus. Het voornemen past binnen het (rijks-) beleid. We verwijzen naar Hoofdstuk 2.5 van de geactualiseerde bestemmingsplantoelichting en nieuwe Bijlage 3 van het bestemmingsplan 'Behoeftteonderzoek' van ZKA waarbij de behoefte aan het plan is positief beoordeeld. Bij de aanvullende reacties komt dit punt opnieuw ter sprake.

Ad. 4 Verordening Romte.

Indien een ontwikkeling buiten de EHS leidt tot significant negatieve effecten biedt artikel 7.1.3 derde lid van de Verordening Romte Fryslân de mogelijkheid om toch mee te werken, in afwijking van artikel 7.1, derde lid. In dit geval is sprake van een 'ja, mits formule': de noodzaak van een groot openbaar belang is niet aan de orde.

Het kan gaan om activiteiten die in redelijkheid nabij de EHS een plek moeten kunnen krijgen.

Voorwaarde is wel dat er voor die activiteit / ontwikkeling geen redelijk alternatief bestaat en eventuele schade door mitigatie en /of compensatie wordt beperkt.

In deze situatie is sprake van een locatie gebonden ontwikkeling aangezien het gaat om een waterrecreatieplan dat is gebonden aan het Friese Merengebied. De geplande locatie is hiervoor het meest geschikt. Door aan te sluiten op bestaande situatie is de verstoring zo beperkt mogelijk, waardoor de voorgestelde locatie geschikt is.

Het plangebied is in het gemeentelijke beleid al eerder aangewezen als locatie voor uitbreiding van de (water-)recreatie. Het ligt achter de bestaande bebouwde percelen en heeft een minimale invloed op de omgeving. Bovendien wordt het plangebied landschappelijk ingepast, waarbij rekening is gehouden met de waarden en kenmerken van de omgeving.

Ad. 5 Ecologie-gebiedsbescherming.

Het plan Lutsmond-noord betreft de bouw en het gebruik van maximaal 50 recreatiewoningen aan het Slotermeer. Dat is geen Natura-2000 gebied, de Fluessen die op enige afstand liggen is dat wel. Een kleine toename van het aantal vaarrecreanten binnen Natura 2000 zou tot een geringe verslechtering kunnen leiden als gevolg van verstoring. In de ecologische beoordeling (A7W notitie 3227) wordt echter geconcludeerd dat door uitvoering van de plannen geen significant negatieve effecten op rustende watervogels in het Natura 2000-gebied 'Oudegaasterbrekken, Fluessen en omgeving' worden verwacht. Deze conclusie is gebaseerd op verschillende inhoudelijke argumenten en op de gedragscode uit het Natura 2000- Beheerplan waarin aan waterrecreanten, sportvissers, beroepsvissers en andere gebruikers wordt gevraagd om de rustgebieden in de periode van 1 oktober – 1 april te respecteren. De onderzoekers (A&W) zijn van mening dat er ondanks het ontbreken van significant negatieve effecten nog wel sprake is van een vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. Bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan is in 2019 overleg met de provincie, Team Groene Regelgeving. Daarbij werd van de kant van de provincie meegedeeld dat indien in het onderzoek wordt verwezen naar de gedragscode uit het Natura 2000 beheerplan Merengebied, deze materie voldoende is geregeld.

Naar aanleiding van de zienswijze is dit onderdeel nader bekeken en contact opgenomen met de provincie. Op 2 juli 2020 is van de kant van de provincie het volgende bericht ontvangen:

'In dit geval is er ons inziens geen reden om een passende beoordeling uit te voeren en een Vvgb aan te vragen. In het ecologisch rapport wordt wel genoemd dat er een beperkte uitbreiding van de vaarrecreatie is en dat mogelijk een beperkte verstoring / verslechtering plaatsvindt. Op grond hiervan zou mogelijk een verslechteringstoets nodig zijn. Hierover is vorig jaar contact geweest. Gezien de afstand tot Natura-2000 en de zeer beperkte toename van vaarbewegingen (zeker ten opzichte van het totaal in Fryslân) is het niet aannemelijk dat er effecten zijn. Daarnaast is in het beheerplan van het Merengebied recreatievaart opgenomen waar deze (mogelijke) toename prima onder kan vallen:

In het algemeen geldt, dat het beheerplan de huidige bedrijvigheid geen beperkingen oplegt. Als mitigatie van verwachte toename van vaarbewegingen in voor-en najaar door het huidige gebruik en door reeds in gang gezette ontwikkelingen, is in dit beheerplan als maatregel opgenomen de invoering van een gedragscode om die effecten zoveel mogelijk te kunnen vermijden. De gedragscode betreft het niet bevaren van de belangrijkste foerageer- en rustgebieden in de voor watervogels belangrijke periode van 1 oktober – 1 april (de 'winterrustgebieden').

Voor toekomstige ontwikkelingen die de vaarintensiteit van het merengebied tussen 1 oktober en 1 april kunnen verhogen, vormen de nu benoemde winterrustgebieden eveneens een goede mitigerende maatregel. De locatie en de omvang van de winterrustgebieden is zodanig dat vaargebied nog ruimschoots benut kan worden. De afspraken die gemaakt zijn geven ruimte voor bedrijfsontwikkelingen.'

De initiatiefnemer zal daarbij de gedragscode uit het beheerplan uitdragen. Hiermee is het ruim voldoende aannemelijk dat er geen effecten zijn op het Natura-2000 gebied door deze ontwikkeling bij Lutsmond.'(einde citaat).

De conclusie is dat de nieuwe ontwikkeling geen significant negatief effect veroorzaakt ten opzichte van de bestaande waterrecreatie in het gebied. Er is geen reden om een passende beoordeling uit te voeren of een Vvgb aan te vragen.

Tenslotte nog het volgende. Op 1 januari 2020 is de Spoedwet aanpak Stikstof (SAS)aangenomen. Deze spoedwet bevat instrumenten om vergunningverlening voor (specifieke) projecten makkelijker te maken.

Op basis van de Wet natuurbescherming is een vergunning vereist voor projecten die mogelijk een significant negatief effect kunnen hebben op een Natura 2000-gebied. Uitzondering hierop zijn projecten waarbij kan worden uitgesloten dat significante negatieve effecten optreden: hiervoor vervalt als gevolg van de spoedwet de vergunningplicht. Het gaat daarbij om zogenoemde 'andere handelingen', te weten andere handelingen dan projecten met een mogelijk significant effect. Het vervallen van de vergunningplicht voor deze handelingen betreft al die situaties waarin op voorhand op basis van objectieve gegevens significante negatieve effecten voor Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Derhalve is er op grond van de SAS geen vergunningplicht voor dit plan/project.

Ad. 6 Planvoorschriften en verbeelding.

Omdat het om een plan gaat met een eigen identiteit en invulling is een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld dat na vaststelling deel gaat uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota. Ruimtelijk en stedenbouwkundig achten wij het plan alleszins aanvaardbaar.

In de planregels en op de verbeelding van het bestemmingsplan is het plan juridisch vormgegeven. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd en in de regels zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden aangegeven. De recreatiewoningen zijn mogelijk binnen de bestemming 'Recreatie-Recreatiewoningen'. Binnen deze bestemming mogen maximaal 50 recreatiewoningen worden gebouwd. Volgens de bouwregels geldt een minimale afstand tussen de erfgrenzen en de recreatiewoningen van 5 meter.

Op basis van de nieuwe inrichtingsplan willen we de verbeelding specifiekere te maken. Het voorstel is om de hoofdstructuur van groen en water op de verbeelding vast te leggen. De bestemming 'Water' wordt hierbij aan de verbeelding (en regels) toegevoegd. De aangepaste verbeelding voegen we aan het vast te stellen bestemmingsplan toe. Daarmee vormt de bestemming R-RW het te bebouwen gebied voor de te realiseren watervilla's samen met de bouwregels die onder meer de afstanden tot de perceelsgrenzen voorschrijven.

Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze om de inrichting van het plan en de verbeelding meer op elkaar af te stemmen. De tekst van de voorwaardelijke verplichting is herzien ten opzichte van het ontwerp. Deze voorwaardelijke verplichting wordt gekoppeld aan een periode van twee jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van de eerste recreatiewoningen. Tevens is de instandhouding van de landschappelijke inpassing en de calamiteiten ontsluiting in deze voorwaardelijke verplichting geborgd. Bij de redactie van deze bepaling is rekening gehouden met de laatste stand in de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (onder meer AbRvS 15 april 2020, ECLI:NLRVS:2020:1068).

In de begripsbepalingen is een definitie toegevoegd wat moet worden verstaan onder een calamiteitenroute. Op de verbeelding wordt de calamiteiten ontsluiting aangegeven. Verder zijn in de regels enkele kleine verbeteringen doorgevoerd.

De calamiteiten ontsluiting is alleen bedoeld en geschikt als calamiteitenroute. Op de verbeelding is de calamiteiten ontsluiting aangegeven.

Op advies van de brandweer, die de wens daartoe heeft uitgesproken, is in het plan een calamiteiten ontsluiting van graskeien voorzien. Voor met name de brandweer en de andere hulpdiensten is de calamiteitenroute ingeval van incidenten van belang.

Het is niet aan de orde dat de calamiteitenroute altijd open zou moeten zijn voor het autoverkeer. Daar is volgens de mobiliteitstoets geen reden voor.

Het is ongewenst dat de calamiteitenroute als een sluiproute gebruikt zou gaan worden. Het plangebied in Lutsmond – Noord is zoals vermeld in de mobiliteitstoets, nadrukkelijk goed bereikbaar via het Tsjamkedykje. Een extra ontsluiting voor het autoverkeer is niet nodig.

Naar aanleiding van het genoemde advies van Altenburg & Wymenga van 29 april 2021 is het voorstel om het plangebied aan de noordwestzijde in te korten waarbij maximaal 37 watervilla's kunnen worden gebouwd.

Voorstel:

De zienswijze met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen, deels wel en deels niet overnemen.

Zienswijze 3. Vogelwacht Balk en Omstreken, brief d.d. 21 april 2020, ontvangen 22 april 2020, nr. 1940209803.

Inhoud zienswijze.

Reclamant beschrijft in een inleiding een aantal constatering en de belangen van de Vogelwacht bij de plannen. Als gronden voor de zienswijzen wordt de begrenzing van het plangebied ten aanzien van EHS/NNN, agrarische gronden (weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied) en de Luts als cultuurhistorische rivier en het plangebied zelf aangehaald.

Gevreesd wordt dat het plan een onaanvaardbare schade veroorzaakt aan het landschap, de natuur, de soortenbescherming en biodiversiteit.

Agrarische gronden.

Reclamanten zijn het niet eens met het bestemmen van agrarische gronden voor recreatiewoningen. In het Provinciaal Natuurbeheerplan 2020 is het aangeduid als Agrarisch natuurtype Open grasland. Het weiland in het plangebied is een belangrijk onderdeel van het Weidevogelkern(kans)gebied en kan beschouwd worden als een belangrijk leefgebied van de weidevogels. Daarnaast ligt het plangebied op ca. 400 meter afstand van het ganzenfoerageergebied. Het plangebied ligt niet nabij maar in het weidevogelkern(kans) gebied en is niet slechts 1,01 hectare volgens de plantoelichting maar 5 hectare groot.

Voorts bevindt zich in het centrale gedeelte van de agrarische grond c.q. weiland in het plangebied ca. 600 m2 watergangen; één watergang bevindt zich in het midden van het weiland en de andere op de grens met de camping. Geconstateerd is dat vooruitlopend op de planologische besluitvorming deze watergangen twee jaar geleden zijn gedempt, terwijl deze watergangen in open verbinding stonden met de ringsloot waarin o.a. meerdere beschermde Grote modderkruipers zijn waargenomen en conform de Wet natuurbescherming vooraf nader en volledig onderzoek is vereist.

In dit deel van het plangebied heeft conform de Wet natuurbescherming géén flora- en volledig faunaonderzoek plaatsgevonden.

Gronden van de bestaande campings.

Reclamant stelt dat de gronden, bestaande uit circa 3 ha. grasvelden en circa 0,3 ha houtwal, bomen en struiken, volledig verdwijnen. Een leefgebied van vele ondergrondse en bovengrondse insecten, vlinders, vogels en vleermuizen. Op deze gronden heeft er geen flora en fauna onderzoek plaatsgevonden wat volgens de Wet natuurbescherming noodzakelijk is waar het gaat om beschermde soorten. Ook bij de voorgestelde waterontsluiting van circa 50 recreatiewoningen op het Sloterveer is geen onderzoek gedaan naar de eventuele gevolgen voor het beschermde EHS/NNN gebied.

Conclusie.

Reclamanten constateren dat sprake is van in strijd zijn met de Wet natuurbescherming en vinden onvoldoende relevante informatie over de omgevingsaspecten (M.E.R., stikstof (PAS), geluid, bodem, flora en fauna etc.), maar ook over de Beheersverordening Buitengebied Zuid West 2017, Ontwerp Omgevingsvisie Provincie Fryslân, Weidevogelnota Natuur en landelijk gebied, Programma Landelijk Gebied 2014-2020 en Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit van de ruimte' etc. .

Reclamanten zijn tot de conclusie gekomen dat bij het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening is gehouden met de natuurwaarden en met beschermde plant- en diersoorten.

Het onderliggende rapport 'Ecologische beoordeling van de geplande uitbreiding van recreatiecomplex Lutsmond' d.d. 13 maart 2020 achten zij gedateerd, summier en onvolledig om op basis daarvan tot een zorgvuldige belangenafweging en besluitvorming te komen.

Reactie gemeente:

Het ecologisch onderzoek dat aan het ontwerpbestemmingsplan is toegevoegd voor het bestemmingsplangebied inclusief de watergangen, is compleet op alle punten uitgevoerd. De ecologische gevolgen zijn daarbij uitvoerig onderzocht.

Aan het ontwerpbestemmingsplan is een afzonderlijk stikstofonderzoek toegevoegd. Een geactualiseerde versie voegen we aan het plan toe.

De zienswijze richt zich vooral op de ingreep in het weidevogelkans gebied en de gevolgen voor de beschermde soorten.

Voor wat betreft de weidevogels heeft het ecologisch adviesbureau zich gebaseerd op de verstoringskaart die door het bevoegd gezag, de provincie Fryslân, beschikbaar is gesteld.

Hieruit kwam naar voren dat een beperkt deel van het weidevogelkansgebied, uiteindelijk 1,88 ha., verstoord raakt.

In een brede straal van 300 m. rondom de bestaande bebouwing zijn slechts enkele nesten aangetroffen.

De grote concentraties weidevogels liggen ver van de bebouwing verwijderd. In het Weidevogeladvies Lutsmond van 29 april 2021 is dit aangeduid.

Conform de eisen van de Verordening Romte is het berekende verlies aan weidevogelkansgebied financieel gecompenseerd.

Het is volgens het adviesbureau niet gebruikelijk en niet noodzakelijk om bij de opstelling van het voorontwerpbestemmingsplan een nader weidevogelonderzoek uit te voeren, temeer omdat het grootste deel van het bestaande gebied rondom het recreatiecomplex is al verstoord.

Met het Weidevogeladvies Lutsmond van 29 april 2021 is verder inzicht gegeven in de weidevogelpopulatie in het gebied.

Omdat het plan binnen de kaders van de regels blijft, is er vanuit de provincie geen reden geweest om tegen het plan te zijn. Het is aan de gemeente om een goede afweging te maken.

De gemeente mag de ontwikkeling toestaan als er sprake is van een noodzakelijke ingreep van openbaar belang. De gemeente weegt volgens de Verordening de ingreep voor weidevogels af ten opzichte van het (maatschappelijk) belang.

Een ingreep kan volgens de Verordening Romte als 'noodzakelijk' worden aangemerkt als buiten het weidevogelgebied redelijkerwijs geen geschikte alternatieve locatie gevonden kan worden.

Dit is het geval indien sprake is van een locatie gebonden ontwikkeling.

Het plan voor de bouw van de recreatiewoningen is gelegen naast een bestaand bungalowpark en is redelijkerwijs de meest geschikte locatie voor de bouw van de watergebonden recreatiewoningen met een directe aansluiting op de Sleattemermar. De bouw ten noorden of ten oosten is niet mogelijk en een uitbreiding ten noorden van het park zal een groter effect hebben op de weidevogels. Door aan te sluiten op de bestaande voorzieningen, is de nieuwe verstoring beperkt.

In de Structuurschets Balk 2004 en het Masterplan Waterfront Balk 2012 is de recreatieve ontwikkeling hier reeds voorzien. De bouw van een watergeoriënteerde verblijfsaccommodatie is in deze plannen als een belangrijke kwaliteitsimpuls omschreven.

De kwaliteit van de omgeving en de kwaliteit van de verblijfsaccommodaties spelen een steeds belangrijkere rol waar het recreatieve verblijf zal worden doorgebracht. Men is bereid om voor kwaliteit te betalen. Het accent komt steeds meer te liggen op de versterking en uitbouw van de van de toeristische-, recreatieve structuur. Daarbij wordt de verscheidenheid aan verblijfsrecreatie zoveel mogelijk in stand gelaten en is versterking noodzakelijk om de concurrentieslag te kunnen overleven. Als voorbeeld om met verbreding van de basis een kwaliteitsimpuls te kunnen geven wordt de realisatie van meer en betere

watergeoriënteerde verblijfsaccommodaties aangegeven. De bestaande camping is verkocht en wordt afgebouwd. De omvang van de camping is in de loop van de jaren afgenomen en de camping is al jaren verliesgevend. Bij de stukken treft u ter informatie de brief van 16 december 2020 aan van Marswal BV.

De verscheidenheid hoeft ook niet specifiek hier aan de Lutsmond te worden ingevuld. Door aanleg van recreatieve plekken elders in de omgeving (zoals plekken waar een camper, caravan of tent kan staan) kan de verscheidenheid blijven. Het is aan private partijen om daar invulling aan te geven; de gemeente wil dat ondersteunen en binnen de ontwikkelkaders ruimtelijk faciliteren.

Onder 'openbaar belang' vallen volgens de toelichting op de verordening (boven) regionale en lokale ontwikkelingen op het gebied van wonen en werken, verblijfsrecreatie, infrastructuur, nutsvoorzieningen en particuliere initiatieven waaraan een maatschappelijke betekenis kan worden toegekend.

Een groot deel van de gronden in de provincie zijn als weidevogelkans gebied aangewezen. Als voorbeelden van weidevogelcompensatie met verplichting in onze gemeente kunnen genoemd worden het knooppunt Joure, het zonnepark bij Lemsterhoek en het hotelplan bij Joure. Dat laatste project had een directe relatie met verblijfsrecreatie maar is zoals bekend niet doorgegaan. Er zijn in Fryslân diverse andere projecten met weidevogelcompensatieverplichting als het gaat om wegebouw, woningbouw, zonneparken, windparken en particuliere initiatieven.

De gemeente wil ruimte bieden voor een verdere recreatieve en toeristische ontwikkeling en meewerken aan plannen met de beoogde ruimtelijke kwaliteit die mals passend kunnen worden beschouwd. Een verdere ontwikkeling van recreatie en toerisme is voor de gemeente een belangrijke ambitie. De gemeente wil zich profileren als een actieve en recreatieve gemeente.

De economische onderbouwing van ZKA, toont aan dat dit plan zorgt voor een aanmerkelijke economische spin off voor Balk en omgeving en dat dat ook werkt in Delfstrahuizen waar Kontour een soortgelijk project heeft gebouwd.

Voorstel:

Het voorstel is om de zienswijze niet over te nemen. We voegen het Weidevogeladvies Lutsmond van Altenburg & Wymenga ambtshalve toe aan het plan.

Zienswijze 4. Fam. A.P. en N. v. L., brief d.d. 22 april 2020, ontvangen 23 april 2020, nr. 1940209993.

Inhoud zienswijze.

Ad. 1 Verkeersveiligheid.

Reclamant maakt zich zorgen over de gevolgen van het plan op de verkeersveiligheid van het gebied en de bereikbaarheid van de verschillende locaties. Hierbij benoemt reclamant de volgende elementen:

- Al in de bestaande situatie leidt het verkeer over het Tsjamjedykje vaak tot gevaarlijke situaties. Indien de plannen als voorgesteld worden uitgevoerd, zal het verkeer op het Tsjamkedykje substantieel vermeerderen;
- Het plaatsen van een verhoogde beweegbare brug leidt, naast de impact op het vrije zicht voor verkeersdeelnemers, tot een vermindering van de doorstroming. Dit heeft volgens reclamant ongewenste gevolgen voor de veiligheid van verkeersdeelnemers en voor de bereikbaarheid van de hulpdiensten. De calamiteitenroute is voor reclamant ontoereikend;
- De verkeersintensiteit zal volgens reclamant extra worden verhoogd door de centrale afvalinzamelingsplaats. Aan de bezwaren kan volgens reclamant tegemoet worden gekomen door te besluiten de beweegbare brug te verplaatsen naar een overzichtelijk deel van het

Tsjamkedykje, te weten ter hoogte van nummer 4 en 5 en de hoofdtoegang naar het nieuwe park te laten lopen op de plek waar nu de calamiteitenroute is gepand;

Ad. 2 Hinder door ontsluitingsroute.

De geplande toegangsweg voor al het verkeer achter de bestaande oneven woningen zal leiden tot geluids- en milieuoverlast. Dit wordt niet weggenomen door de toezegging om de weg 5 meter naar achteren te plaatsen. Ook aan dit bezwaar kan volgens reclamant tegemoet worden gekomen door de hoofdtoegang ter plaatsen van de calamiteitenroute te plaatsen.

Ad.3 Geen profijt voor bestaande recreatiewoningen.

De ontwikkeling brengt volgens geen reclamant geen profijt voor de bestaande recreatiewoningen. De nieuwe recreatiewoningen komen tot 2,5 meter hoger te liggen dan de bestaande en zijn groter en hoger, waardoor het uitzicht wordt beperkt en niet gesproken kan worden van één park. Ter compensatie van deze gevolgen zou volgens reclamant de toegangsweg verplaatst moeten worden en zou de camping in stand kunnen worden gelaten.

Ad 4 Juridische positie toegangsweg Marswal en bijbehorende infrastructuur..

Op basis van een beheersovereenkomst kan gebruik worden gemaakt van de faciliteiten van de camping. Doordat de camping met faciliteiten verdwijnt, is er volgens reclamant een negatieve impact op de belangen van de huidige eigenaren. Reclamant stelt dat het onduidelijk is wat de juridische positie wordt met betrekking tot de toegangsweg van het bestaande recreatiepark Marswal en de bijbehorende infrastructuur. Hierin moet naar de mening van reclamant inzicht in worden gegeven.

Ad. 5 Wateroverlast.

Reclamant maakt zich zorgen over wateroverlast door het inbrengen van water. De huidige afwatering via een pomp is onvoldoende. Hiervoor moet een deugdelijke oplossing komen. Logischer is het dat het beheer overgaat naar het Waterschap en dat een correct waterpeil binnen het plan aan de huidige eigenaren wordt gegarandeerd.

Ad. 6 Integrale ontwikkelingsvisie.

Reclamant vraagt zich af hoe de plannen passen in de integrale ontwikkelingsvisie van de gemeente op het bouwen van nieuwe recreatiewoningen in de omgeving van Balk en hoe het afschaffen van campingfaciliteiten zich hiertoe verhoudt. Naar de mening van reclamant zal bij het vaststellen van definitieve ontwikkelplannen van het gebied rond Marswal ook rekening moeten worden gehouden met dit bredere ontwikkelperspectief.

Ad 7. Verwijzing zienswijze VvE Markant.

Reclamant verwijst naar de (concept-)versie van de zienswijze van VvE Markant om als herhaald en ingelast te beschouwen.

Reactie gemeente:

Ad. 1 Veerkrachtigheid.

De zienswijzen over de veerkrachtigheid zijn grotendeels een herhaling van de eerdere reacties zoals vermeld bij de inspraak. In de geactualiseerde mobiliteitstoets is gemotiveerd dat deze recreatieve ontwikkeling niet tot problemen zal leiden op het gebied van verkeersafwikkeling en veerkrachtigheid op onder meer het Tsjamkedykje.

Ter voorkoming van berm schade zijn zoals ook vermeld bij de beantwoording van zienswijze nr. 2 maatregelen aangekondigd in de vorm van een betonnen loopstrook.

Uit het onderzoek is gebleken dat de verkeerssituatie in de nieuwe situatie aanvaardbaar is. Ook de verbeterde situatie rondom de trailerhelling heeft een positieve uitwerking op de veerkrachtigheid. Er is geen reden om alternatieven zoals voorgesteld door de indiener van de zienswijze verder te onderzoeken.

Er zijn afspraken over de locatie van de ondergrondse containers voor afvalinzameling van restafval en papier bij de parkeerplaatsen van de receptie/beheerderswoning. Van een onevenredige overlast is geen sprake. Een alternatieve route is niet aan de orde.

Ad. 2 Hinder door ontsluitingsroute.

In de genoemde mobiliteitstoets is beschreven en berekend dat de ontwikkeling tot een beperkte toename van de geluidsbelasting zal leiden, waarbij geconcludeerd is dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het woon- en verblijfsklimaat van de recreatiewoningen is niet in het geding. Het aantal verkeersbewegingen en de gevolgen daarvan zijn niet zodanig dat het bestemmingsplan in redelijkheid niet zou kunnen worden vastgesteld. Volgens de memo van Fumo van 19 juni 2020 is er wat geluid geen sprake van een merkbare verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

De vrees voor overlast en hinder van de ontsluitingsroute is naar onze mening ongegrond.

Ad. 3 Geen profijt voor bestaande recreatiewoningen.

Het effect van de nieuwe plannen op de bestaande recreatiewoningen is in het gebied, zoals uit de ruimtelijke onderbouwing is gebleken, zeer beperkt. In die zin is er geen aanleiding om ter compensatie van de gevolgen van de nieuwe ontwikkeling de toegangsweg te verplaatsen en de camping in stand te laten. De voorgestelde alternatieven stuiten op bezwaren en zijn niet uitvoerbaar gebleken.

Ad. 4 Juridische positie huidige toegangsweg Marswal en bijbehorende infrastructuur.

De juridische positie van de bedoelde huidige toegangsweg en ontsluiting is een privaatrechtelijke aangelegenheid. Het plan staat niet aan toekomstig gebruik voor hen in de weg.

Ad. 5 Wateroverlast.

Zoals vermeld in onze reactie op zienswijze nr. 1 wordt in de nieuwe situatie het gebied ten zuidoosten van de recreatiewoningen direct afgevoerd via open water of voldoende gedimensioneerde duikers. Dit verlaagt het risico op wateroverlast bij hevige regenval.

Voor de ingrepen in de waterhuishouding en de waterpeilen en peilgebieden is nader overleg geweest tussen de ontwikkelaar en het Wetterskip waarvan de resultaten in de waterparagraaf zijn verwoord.

Ad. 6 Integrale ontwikkelingsvisie.

De opmerking over hoe de ontwikkeling past in een breder geheel en de relatie met het plan voor de herontwikkeling van de jachthaven aan de overzijde van de Luts, is bij de behandeling van zienswijze nr. 2 aan de orde geweest. Het plangebied is in het gemeentelijk beleid al lange tijd (circa 15 jaar) nadrukkelijk aangewezen als locatie voor verdere ontwikkeling van de (verblijfs-)recreatie. Er is geen reden om een integrale visie te onderschrijven zoals voorgesteld door VvE Markant zonder de geplande recreatieve ontwikkelingen.

De ontwerp Omgevingsvisie is nog geen vastgesteld beleid; bij de verdere voorbereiding willen we hiermee rekening houden.

Ad.7 Verwijzing zienswijze VvE Markant.

Voor de beantwoording hiervan willen we verwijzen naar de inhoudelijke beantwoording van zienswijze nr. 2.

Voorstel:

We stellen voor om de zienswijze niet over te nemen en de ambtshalve wijziging in het plan op te nemen.

Zienswijze 5. Achmea Rechtsbijstand, namens cliënt, brief d.d. 23 april 2020, ontvangen per fax op 23 april 2020, nr. 1940210042.

Inhoud zienswijze.

Ad. 1 Algemeen.

Cliënt exploiteert een agrarisch bedrijf en bewoont een agrarische dienstwoning die aan de smalle weg die als toegangsweg van het plangebied fungeert. Reclamant is ongelukkig met het plan en roept op om het

karacteristieke weidelandschap met zijn open karakter tussen de woonkern Balk en het recreatiegebied langs het Slotermeer in stand te houden voor het behoud van de natuur en de kwaliteit en leefbaarheid van het gebied. Ook voor de toekomstige omgevingsvisie is dit een punt.

Ad. 2 Geluidhinder wegverkeer.

De geluidsbelasting op de gevel van de woning als gevolg van het wegverkeer ligt al op het niveau van de bovengrens voor een hogere geluidswaarde en neemt als gevolg van dit plan toe tot daarboven. Of de toename tot 1 dB beperkt blijft lijkt in ieder geval op bepaalde dagen niet aannemelijk. Hoe dan ook geeft het rapport noch het college antwoord op de vraag waarom zelfs een geluidsbelasting van 59 dB op de gevel van de woning van reclamant een gunstig woon- en leefklimaat garandeert.

Ad. 3 Ladder voor duurzame verstedelijking.

Reclamant stelt dat het ontoereikend is gemotiveerd dat de ontwikkeling niet binnen (bestaand) stedelijk gebied ingepast kan worden. Binnen stedelijk gebied is op tal van plaatsen recreatiewoningen verkocht. Uit de toelichting blijkt dat de Structuurschets Balk voorziet in recreatiewoningen in, dan wel uitsluitend aan, stedelijk gebied. Ook is volgens reclamant niet aangetoond dat in regionaal verband niet in de behoefte kan worden voorzien.

Ad. 4 Gemeentelijk en provinciaal beleid.

Reclamant merkt op dat het beschermen van de open ruimte tussen Balk en het meer in, altijd als uitgangspunt ten grondslag heeft gelegen aan gemeentelijk en provinciaal beleid. Hier blijft volgens reclamant niet meer van over dan een paar doorkijkluikjes.

In de beantwoording van de inspraakreacties wordt gesteld dat het plangebied achter bestaande bebouwde percelen ligt en daarmee een minimale invloed heeft op de openheid van de ruimte tussen Balk en het Slotermeer. Met deze redenering kan de gehele ruimte achter de bebouwde percelen aan de monding van de Luts tot aan Balk toe worden volgebouwd.

Ad. 5 Gevolgen bedrijfsvoering

Door de plannen komt ongeveer 12 hectare van de percelen van reclamant buiten zijn zicht te liggen. Daardoor kan reclamant niet meer toezicht houden op deze gronden. Dit is voor reclamant een must vanwege de ganzen die in de winter op de percelen neerstrijken met veel schade als gevolg. Hierdoor zal veel schade ontstaan.

Ad. 6 Strijd met Verordening Romte.

Reclamant is van mening dat het plan in strijd is met de Verordening Romte omdat er sprake is van het ten onrechte opknippen van nieuwe ontwikkelingen terwijl deze op grond van de verordening als één geheel dienen te worden beschouwd. Er vinden meer ontwikkelingen met recreatiewoningen plaats.

De verordening bepaalt verder dat vereist is dat in het ruimtelijk plan is vastgelegd dat van het extra aantal woningen dat kan worden gerealiseerd minimaal 75% wordt verhuurd in de vorm van een bedrijfsmatige exploitatie. Hieraan wordt volgens reclamant in het ontwerp niet voldaan.

Ad. 7 Weidevogels.

Het plangebied maakt deel uit van het provinciale weidevogelzoekgebied. Ten onrechte stelt het onderschrift bij figuur 1b van de Ecologische beoordeling dat in het figuur de ligging van het plangebied ten opzichte van het nabijgelegen Weidevogelkansgebied is weergegeven. In de weidevogelnota van de provincie en de verordening staat duidelijk dat staat duidelijk dat er voor een ontwikkeling als deze een duidelijke noodzaak moet zijn.

Bovendien wordt reclamant in zijn bedrijfsvoering geschaad omdat de afname van het op zijn percelen omringende weidevogelgebied maakt dat de zo nodige rust op zijn percelen onder druk komt te staan. Reclamant wordt door de provincie afgerekend op voldoende resultaten aangaande de weidevogels.

Ad. 8 Grote modderkruiper.

In de bijlage bij de toelichting staat dat deze in grote aantallen aanwezig zijn. Reclamant begrijpt niet dat er nu al twee sloten gedempt zijn terwijl deze in open verbinding stonden met de paaigronden van de modderkruiper. De wijziging van de bestemming zal de habitat volgens reclamant verder aantasten. Reclamant stelt dat het recente onderzoek naar de grote modderkruiper aantoont dat de populatie denkkelijk door deze voorbereidende werkzaamheden nu al is aangetast.

Ad. 9 Watercompensatie polder.

Tot slot merkt reclamant op dat het waterschap als regel stelt dat het dempen van sloten moet worden gecompenseerd door elders nieuwe te graven. Het plangebied maakt deel uit van de polder waarbinnen zijn landerijen zijn gelegen. Niet is gebleken dat het plangebied niet langer op de polder afwatert, terwijl met deze ontwikkeling de bergingscapaciteit voor polderwater wel afneemt. Van compensatie van de bergingscapaciteit van polderwater is reclamant niet gebleken.

Reactie gemeente:

Ad. 1 Algemeen.

Zoals eerder vermeld is de recreatieve ontwikkeling in het gemeentelijke beleid al geruime tijd voorzien als locatie voor uitbreiding van de recreatie. In 2005 heeft de voormalige gemeente Gaasterlân-Sleat de Structuurschets Balk 2004 vastgesteld. Voor het gebied rond de Lutsmond volgde de visie het beleid zoals dat ook was verwoord in de Structuurschets 1995, vastgesteld op 4 juni 1995, waarin aan de noordzijde van de Luts uitbreidingsruimte werd geboden voor recreatie.

Belangrijk uitgangspunt is altijd geweest dat de bebouwing van Balk en/of de bebouwing van de recreatiecomplexen niet aan elkaar vast groeit. Daar is hier geen sprake van.

In 2011 is het Masterplan Waterfront Balk opgesteld waarin is omschreven dat Balk een kern is waar water en bossen samenkomen. Deze structuurschets bevestigt voor het gebied rond de Lutsmond de recreatieve mogelijkheden en de waardevolle doorzichten van de Structuurschets. In de beschrijving van het Waterfront wordt het recreatiegebied aan de noordzijde van de Luts gezien als een gebied voor dag- en oeverrecreatie en verblijfsrecreatie. Verder zijn er richtlijnen opgenomen die een ruimtelijke en landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen hier mogelijk maken.

De hier aan de orde zijnde ontwikkeling sluit aan op de Structuurschets Balk en het Masterplan Waterfront Balk.

Verwezen wordt verder wat dit punt betreft naar onze reactie op zienswijze nr. 2.

De ontwerp Structuurvisie 2018 is geen vastgesteld beleid en momenteel nog onderwerp van nadere afweging. Wij stellen ons voor dat bij de verdere totstandkoming van de nieuwe Omgevingsvisie rekening wordt gehouden met de recreatieve ontwikkelingen rond de Lutsmond.

Ad 2. Geluidhinder wegverkeer.

In het mobiliteitsonderzoek is voor de woning van reclamant aan het Tsjamkedykje een berekening gemaakt van de huidige en toekomstige geluidsbelasting.

Met betrekking tot de toename van het verkeerslawaaï heeft Fumo op 19 juni 2020 een memo geschreven, waaruit het volgende is gebleken.

De conclusie uit de mobiliteitstoetsen is dat de gevelbelasting op het Tsjamkedykje door het plan toeneemt met maximaal 1 dB. Volgens de indiener van de zienswijzer zou niet uitgegaan zijn van de juiste gegevens.

De door Rho berekende geluidsbelastingen zijn berekend met een geschikte rekenmethode. De invoergegevens zijn herleidbaar en goed toegepast. Er wordt aangegeven dat extra correctiefactoren zijn toegepast om geen onderschatting van de situatie in beeld te brengen. De berekende gevelbelasting geeft naar verwachting een worst-case situatie aan. De Fumo deelt de mening van de indiener van de zienswijze niet.

Hert gaat hier om een bestaande woning en een bestaande weg. Voor de toetsing is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Omdat er geen sprake is van een wijziging aan de weg, is er ook geen sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Omdat verkeerstoename kan leiden tot toename van wegverkeerslawaaï, dient wel in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld te worden of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In dit kader is relevant dat de geluidsbelasting met minder dan 2 dB toeneemt. Namelijk met afgerond 1 dB. Een toename van minder dan 2 dB levert volgens de Fumo geen merkbare verslechtering op ten opzichte van de bestaande situatie.

Daarbij kan ter vergelijking gewezen worden naar de definitie van reconstructie in de Wet geluidhinder. : Bij een wijziging van een weg (reconstructie) hoeft pas getoetst te worden aan geluidgrenswaarden, indien die wijziging een toename van 2 dB of meer tot gevolg heeft. Een toename van minder dan 2 dB levert geen merkbare verslechtering op ten opzichte van de bestaande situatie.

Ad. 3 Ladder voor duurzame verstedelijking.

We verwijzen naar onze reactie op zienswijze nr. 2 onder punt 3 'Behoeft en rijksbeleid' waarin op dit onderdeel is ingegaan. Het geactualiseerde behoefte onderzoek motiveert dat deze ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd en dat er voldoende behoefte is .

Ad. 4 Gemeentelijk en provinciaal beleid.

Zoals eerder vermeld is het plangebied al lange tijd aangewezen als locatie voor uitbreiding van de recreatie in de Structuurschets Balk (2004) en voldoet het aan de daarin gestelde kader. In genoemde structuurvisie staat onder meer dat Balk en / of de bebouwing van de recreatiecomplexen niet aan elkaar mag vastgroeien; het voorliggende plan voldoet aan dat kader en past binnen het gemeentelijke en provinciaal beleid.

Ad. 5

Gevolgen bedrijfsvoering.

Voor zover reclamant meent dat hij als gevolg van deze planontwikkeling schade lijdt welke redelijkerwijze niet voor zijn rekening behoort te komen, kan hij zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, desgewenst een gemotiveerd verzoek om tegemoetkoming in (plan-) schade indienen dat dan op z'n merites wordt beoordeeld. Het door de indiener gestelde maakt niet dat het plan in redelijkheid niet kan worden vastgesteld.

Ad. 6 Strijd met Verordening Romte.

Met het ten onrechte opknippen van nieuwe ontwikkelingen wordt bedoeld op de herontwikkeling van Jachthaven Lutsmond dat voorziet in 22 nieuwe recreatiewoningen.

Het gaat hier echter om twee afzonderlijke ontwikkelingen met twee afzonderlijke planontwikkelaars die ruimtelijk volledig los van elkaar staan en elk hun eigen karakter en een aparte ontsluiting op een andere weg hebben.

In de voorliggende situatie is er sprake van een nieuw complex met een eigen entree , een eigen ruimtelijke identiteit dat afzonderlijk ingepast is in het gebied. Voor elk complex is een andere eigenaar en een eigen beheer.

Wat bedrijfsmatige exploitatie wordt bedoeld op artikel 5.1.1. van de Verordening Romte. Met het voorliggende plan wordt echter toepassing gegeven aan artikel 5.1.2. (nieuw complex), waarbij het maximum aantal eenheden van 50 niet wordt overschreden. Voor zover met deze reactie bedoeld wordt op het 'knippen van ontwikkelingen' is hiervoor weergegeven dat het plan van Kontour niet kan worden beschouwd als één uitbreiding gezamenlijk met het plan bij de jachthaven.

Artikel 5.1.1. van de Verordening Romte gaat over uitbreiding van bestaande complexen van recreatiewoningen. Een complex van recreatiewoningen is een terrein van enige omvang, blijkens de inrichting bestemd om meerdere recreatiewoningen in samenhang te plaatsen of geplaatst te houden, inclusief bijbehorende gemeenschappelijke faciliteiten. Het voorliggende plan betreft een nieuw complex, nabij twee bestaande complexen, Bungalowpark Markant en Recreatiepark Marswal. De drie complexen hebben ook elk een eigen entree, een eigen ruimtelijke identiteit en zijn ieder afzonderlijk ingepast in het gebied. Elk complex heeft zijn eigen beheer.

Planologisch is er geen sprake van een samenhangend geheel. Bungalowpark Markant is door het fietspad gescheiden van het nieuwe complex en Marswâl is nog bestemd als kampeerterrein. Deze drie terreinen voldoen gezamenlijk niet aan de definitie van een 'complex van recreatiewoningen. Het is zowel feitelijk als planologisch niet bestemd om recreatiewoningen in samenhang te plaatsen, maar juist als drie losse complexen met ieder een eigen identiteit.

De ontwikkeling binnen het bestemmingsplangebied omvat een nieuw, zelfstandig complex van recreatiewoningen en niet een uitbreiding van een bestaand complex. Daarom moet getoetst worden aan artikel 5.1.2 van de verordening.

Ad. 7 Weidevogels.

Grote delen van Fryslân zijn op de kaarten bij de Verordening Romte aangewezen als Weidevogelkansgebieden. Het gaat om gebieden die bestaan uit ruime en open gebieden (zichtafstand > 400 meter) met voldoende rust waarin gevarieerde graslanden liggen. De provincie heeft het gebied ruim begrensd en stelt in de Verordening een aantal storingsbronnen die voor een nadere inkadering zorgen. Het plangebied maakt deel uit van het weidevogelkans gebied en ligt binnen de verstoringafstand van de bestaande recreatiecomplexen en de bebouwde bebouwing langs het Tsjamkedykje. De ontwikkeling heeft een potentieel verstorend effect op het gebied openheid & rust in het weidevogelkans gebied. Het deel waar het om gaat is weergegeven op de tekening, Figuur 3.1.

Op grond van artikel 7.2.4 van de Verordening Romte kan voor een noodzakelijke ruimtelijke ingreep van openbaar belang worden afgeweken van de bescherming van de weidevogelkans gebieden, zoals opgenomen in artikel 7.2.2.

Dit vraagt een afweging van de landschappelijke waarden ten opzichte van de ruimtelijke ingreep en het zoveel mogelijk beperken van de schade.

In de toelichting op deze artikelen staat beschreven dat het criterium 'openbaar belang' ruimer is dan het criterium 'groot openbaar belang' dat op ingrepen in de EHS van toepassing is.

Onder 'openbaar belang' kunnen ook ontwikkelingen vallen op het gebied van verblijfsrecreatie. De (maatschappelijke) behoefte hiervoor is in dit bestemmingsplan aannemelijk gemaakt.

Een ingreep kan als 'noodzakelijk' worden aangemerkt, indien buiten het natuurgebied of het weidevogelgebied redelijkerwijs geen geschikte alternatieve locatie gevonden kan worden. Dat is bijvoorbeeld het geval indien sprake is van een locatie gebonden ontwikkeling.

Daarvan is in dit geval sprake, aangezien de recreatie gebonden is aan het Friese Merengebied en een belangrijk deel van dit gebied is aangewezen als weidevogelkans gebied.

Door aan te sluiten op de bestaande bebouwing is de nieuwe verstoring beperkt, waardoor de geplande locatie geschikt is vanuit het oogpunt van weidevogelbescherming.

Omdat het gebied dat vanwege rust en openheid voor weidevogels geschikt is, groter is dan 0,5 hectare, is dit financieel gecompenseerd door storting van het door de provincie berekende bedrag in het weidevogelfonds. Hiermee is de provincie akkoord.

De plantoelichting zal op dit onderdeel verder verduidelijkt worden.

Naar aanleiding van het genoemde advies van Altenburg & Wymenga van 29 april 2021 is het voorstel om het plangebied aan de noordwestkant in te korten waarbij tevens enkele aanvullende voorstellen aan de orde zijn. Verderop komen we hierop terug.

De conclusie is dat het plan voldoet aan de regels van de Verordening Romte Fryslân.

Ad. 8 Grote modderkruiper.

In de sloten is deze soort volgens het ecologisch onderzoek niet aangetroffen. Om te voorkomen dat de Grote modderkruiper zich in deze slotjes gaat vestigen, zijn deze op advies van en na onderzoek door de ecooloog verontdiept en is een duiker met terugslagklep geplaatst.

Ad.9 Watercompensatie.

In het kader van het bestemmingsplan is de watertoets doorlopen. In de plantoelichting is verwoord dat aan de compensatieplicht wordt voldaan.

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat een toename van verharding gecompenseerd wordt in de vorm van nieuwe waterberging. Voor de boezem geldt een compensatienorm van 5%, voor het polderpeil is dit 10%. Te dempen watergangen moeten voor 100% worden gecompenseerd.

Binnen het plan zijn reeds enkele watergangen gedempt. Deze hadden een totale lengte van circa 300 meter en een breedte van circa 3 meter. Het gaat dus om een totale demping van circa 900 m² in

polderpeil. Deze compensatie wordt gerealiseerd door de aanleg van nieuwe afwateringssloten langs Marswal en langs het perceel Tsjamkedykje 4, waarmee de bergingscapaciteit is geborgd en de afwatering wordt verbeterd. De globale ligging van de twee nieuwe watergangen is weergegeven in figuur 4.2. van het (aangepaste) vast te stellen bestemmingsplan.

Deze krijgen een totale lengte van circa 150 meter. De overige compensatie wordt gerealiseerd door het uitdiepen/verbreden van de aansluitende watergangen.

In het plan wordt ongeveer een kilometer aan nieuwe wegen met een breedte van 4,5 meter aangelegd (4500 m²). Ongeveer 2,5 hectare wordt uitgegeven voor recreatiewoningen. Deze gronden zullen naar verwachting voor maximaal 45% worden verhard (12.500 m²). Op het terrein rondom de beheerderwoning komt ongeveer 1500 m² aan verharding. De totale verharding binnen het plangebied komt daarmee op bijna 20.000 m². Aangezien het terrein op boezemwater zal afwateren is een compensatie van 1000 m² nieuw oppervlakte water nodig. In dit geval wordt er circa 2,5 hectare (25.000 m²) nieuw water aangelegd, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de compensatienorm. Binnen het plan worden duikers toegepast om de doorstroming zoveel mogelijk te bevorderen waarmee een goede waterkwaliteit is geborgd.

Voorstel:

We stellen voor om de zienswijze niet over te nemen.

Zienswijze nr. 6 Fam. X te Rotterdam, brief d.d. 1 november 2020, ontvangen op 2 november 2020.

Inhoud zienswijze:

De indieners van deze zienswijze zijn sinds september 2020 eigenaren van een recreatiewoning aan het Tsjamkedykje.

Omdat in de raadsvergadering van 16 september 2020 de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan is aangehouden, vragen zij of er een nieuwe inspraakprocedure wordt gestart?

De nieuwe recreatiewoningen worden grenzend aan hun achtertuinen gebouwd op een afstand van ca. 15 – 20 meter. Normaal zou dit voldoende zijn maar door het hoogteverschil wordt dit wel erg klein. Hun woning komt als het ware in een polder te liggen.

Veel van hun zienswijzen komen terug in andere brieven. De uitbreiding van het park brengt geen profijt voor de bestaande recreatiewoningen.

De juridische positie met betrekking tot de huidige infrastructuur is onduidelijk, de huidige beheersovereenkomst loopt over twee jaar af.

Reactie gemeente:

Tijdens de raadsvergadering van 16 september 2020 is het voorstel over de vaststelling van het bestemmingsplan niet behandeld omdat er een fout zat in de berekende weidevogelcompensatie. Daar is inmiddels duidelijkheid over en hebben we de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan weer opgepakt. Een nieuwe inspraakprocedure is niet aan de orde; we betrekken de brief in deze zienswijzennota.

Inhoudelijk komen de zienswijzen overeen met zienswijze nr. 1 en 4 waarnaar wij voor nadere informatie willen verwijzen.

De brief met zienswijzen is buiten de zienswijzentermijn ingediend, om die reden stellen we voor om de indieners in hun zienswijzen niet ontvankelijk te verklaren.

5. Overig / Nadere stukken en aanvullende reacties / zienswijzen.

Na afloop van de zienswijzentermijn alsmede vóór en na de raadsvergadering van 16 september 2020 waarin het bestemmingsplan behandeld zou worden, hebben we verschillende nadere stukken en aanvullende reacties op de zienswijzen ontvangen.

Op de stukken van vóór 16 september 2020 is afzonderlijk gereageerd aan de hand van enkele raadsmemo's en commentaren. Deze stukken voegen we opnieuw toe.

We noemen hier de raadsmemo's van 2 en 10 september 2020 als reacties op de brieven van VvBE Markant en anderen over de effecten van de beweegbare brug in het Tsjamkedykje en het behoefteonderzoek.

We voegen opnieuw deze raadsmemo's en bijbehorende stukken als bijlagen toe aan het vast te stellen bestemmingsplan:

- Raadsmemo van 1 september 2020 naar aanleiding van de brief van VEBM Markant van 26 augustus 2020 met bijlagen over de beweegbare brug en de brief van Vogelwacht Balk e.o. van 20 augustus 2020 met bijlagen over het ecologisch onderzoek;
- Raadsmemo van 10 september 2020 als reactie op de brief van 3 september 2020 van VEBM Markant e.a. met bijlagen over de effecten van de beweegbare brug in het Tsjamkedykje en het Behoeftteonderzoek, met schriftelijke reactie van Kontour van 10 september 2020;

Verder zijn er nog de volgende punten die hier apart aandacht behoeven.

Economische impact watervilla's Balk / 'verhuurplicht'.

Bij de behandeling van de zienswijzen is de bedrijfsmatige exploitatie aan de orde gekomen. Omdat het maximum aantal eenheden van 50 niet wordt overschreden, is er volgens de provinciale verordening en de gemeentelijke kaders geen grondslag om een verplichte verhuur te verlangen.

In het ontwerpbestemmingsplan is geen verplichte verhuur van de recreatiewoningen voorgeschreven. De gemeente heeft geen vastgesteld beleid voor het opleggen van een verhuurplicht.

Het plan is al geruime tijd in voorbereiding waarbij het aantal recreatiewoningen wordt teruggebracht van 50/43 naar max. 37. Daarmee is volgens Kontour een verhuurplicht niet haalbaar.

Met betrekking tot de verhuur staat Kontour een zelfde constructie voor zoals deze ook voor de (niet verplichte) verhuur van de recreatiewoningen geldt in het vastgestelde bestemmingsplan voor de herontwikkeling van Jachthaven Lutsmond Noord van 24 juni 2020.

Volgens Kontour was het ontbreken van een verhuurplicht destijds een belangrijke reden om in het project te stappen. De recreatiewoningen worden aangeboden als beleggingsobject, als tweede woning of een combinatie hiervan.

De doelstelling is een deel te gaan verhuren zonder dat dit als plicht wordt opgelegd.

Volgens het Behoeftteonderzoek Watervilla's Balk van ZKA Leisure Consultants, dat in opdracht van Kontour is opgesteld als nadere onderbouwing van de brief van Kontour van 10 september 2020, is de economische impact van het plan groot, zowel in bestedingen als in werkgelegenheid.

In de notitie wordt uitgegaan van een mix van toeristische verhuur en eigen gebruik.

Net als in Delfstrahuizen gaat het om ruime kavels, veel water, grotere woningen zodat er aan de bovenkant van de markt een product wordt toegevoegd wat er nog niet is. Door deze doelgroep te bedienen met het planconcept is de economische impact groot.

Het plan in deze opzet maakt het volgens Kontour een haalbare business case. Kontour heeft nadrukkelijk te kennen gegeven dat een verhuurplicht met de nu 36/37 recreatiewoningen geen haalbare kaart is.

Het park wordt in de plannen van Kontour bedrijfsmatig geëxploiteerd, zonder verhuurverplichtingen; mensen zijn verplicht de tuinen, wegen en water te laten onderhouden. Daarnaast zijn de mensen verplicht hun recreatiewoning te verhuren via een professionele verhuurorganisatie ingeval van verhuur.

Hiervoor geldt dan eenzelfde constructie als voor het bestemmingsplan Balk – Jachthaven Lutsmond.

Volgens Kontour laat het Behoefteteonderzoek Watervilla's Balk van ZKA de economische meerwaarde van het plan goed zien. We voegen het genoemde behoefteonderzoek als bijlage aan de stukken toe. Wij kunnen ons in deze onderbouwing vinden. Door de economische onderbouwing van ZKA heeft Kontour willen aantonen dat het plan zorgt voor een grote economische spin off voor Balk en omgeving en dat dat ook werkt in Delfstrahuisen. Kontour wil een 'infokanaal / guestcompass Balk' openen voor het project : een digitale winkelstraat met Balkster Ondernemers. Belangrijk effect is hierbij volgens Kontour de verbinding tussen lokale ondernemers en de vakantieganger.

Anterieure overeenkomst.

Door VEBM Markant en haar advocaat zijn door middel van de brief van 12 januari 2021 over de anterieure overeenkomst enkele vragen gesteld met betrekking tot de anterieure overeenkomst van 6 april 2020 tussen de gemeente en Kontour Vastgoed Nederland BV.

Aan de hand van de vragen, is een afzonderlijke memo opgesteld , waarin wordt geconcludeerd dat de opgeworpen vraagpunten geen belemmering zijn om op goede wijze uitvoering te geven aan de anterieure overeenkomst. De overeenkomst voldoet aan de eisen die voor de gemeente voortvloeien uit de wet- en regelgeving. De stukken hebben we ter informatie bijgevoegd en beschouwen we hier als ingelast.

Stikstof.

Met het programma AERIUS Calculator (versie 15 oktober 2020) heeft Kontour een nieuwe stikstofberekening laten uitvoeren. De conclusie is dat de Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie de uitvoering van het plan niet in de weg staan. Het is met het oog op potentiële effecten van stikstofdepositie niet nodig om een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aan te vragen. De nieuwe stikstofberekening moet als bijlage aan het bestemmingsplan worden toegevoegd ter vervanging van de stikstofberekening van 9 oktober 2019.

Weidevogels.

Kontour wil extra compensatie bieden aan de verloren gaande weidevogelwaarden en heeft hiervoor Altenburg & Wymenga ecologisch advies ingeschakeld om een weidevogeladvies voor Lutsmond op te stellen en hierbij de mogelijkheden voor versterking in beeld te brengen. In het aan de stukken toe te voegen ecologisch onderzoek van Altenburg & Wymenga 'Weidevogeladvies Lutsmond' wordt hierop uitvoerig ingegaan.

Op basis van dat advies wil Kontour verschillende samenhangende, extra maatregelen voor de weidevogels voor het plan doorvoeren, aanvullend op de verplichte provinciale weidevogelcompensatie.

Het gaat hierbij om het volgende:

- *Geen hoge bomen:*

Het voorstel is om geen hoog uitgroeiende bomen, derhalve niet hoger dan 2 of 3 meter, in het beplantingsplan op te nemen. Hoge bomen vormen mogelijke nestlocaties voor vliegende predatoren zoals de Zwarte kraai en de Buizerd. De landschappelijke inpassing van het ontwerpbestemmingsplan moet hierop worden aangepast.

Het aan het vast te stellen bestemmingsplan toe te voegen landschapsplan van Interra 'Landschappelijke inbedding Watervilla's Lutsmond-Noord' van 27 april 2021 is hierop gebaseerd. We stellen ons voor om dit landschapsplan van Interra als bijlage aan het vast te stellen bestemmingsplan toe te voegen ter vervanging van Bijlage 1 Randvoorwaarden landschappelijke

inpassing' in het ontwerpbestemmingsplan. De aanleg en instandhouding wordt met een voorwaardelijke verplichting in de planregels (art. 4.4.2 a.1.) geborgd.

- *Vogelvriendelijke buitenverlichting:*

Met name de Grutto is gevoelig voor verstoring door licht. Om de uitstraling door verlichting te beperken, is het van belang om in de regels van het vast te stellen bestemmingsplan te borgen dat vogelvriendelijke verlichting wordt toegepast.

- *Bijdrage aan Aanvalsplan Grutto.*

Per verkochte recreatiewoning draagt Kontour € 1.000,-- bij aan het Aanvalsplan Grutto, dat zich richt op het creëren van robuuste weidevogelkerngebieden met een oppervlakte van tenminste ca. 1.000 ha met daarbinnen een kern van tenminste 200 ha op hoog waterpeil met kruidenrijk en laat gemaaid grasland, extensieve beweiding en effectief predatorenbeheer.

Polder De Warren maakt geen deel uit van de zgn. Friese groslijst, de dichtstbijzijnde gebieden zijn de Lemsterpolders bij Lemmer en Idzegea aan de westkant van de Fluessen.

Volgens het Weidevogeladvies Lutsmond Noord van Altenburg & Wymenga is de bijdrage het meest effectief als die bestaat uit een structurele bijdrage voor het jaarlijks beheer van bijv. kruidenrijk weidevogelgrasland. Van mogelijke uitbouw van De Warren als robuust kerngebied en een bijdrage aan het Aanvalsplan Grutto kan volgens de notitie het nodige effect worden verwacht. In de toelichting van het bestemmingsplan nemen we informatie op over het Aanvalsplan Grutto en over de bijdrage van Kontour aan de weidevogels. Hierover vindt verder overleg met de provincie plaats.

- *Inkorten van het te bebouwen gebied.*

Op basis van het Weidevogeladvies Lutsmond van Altenburg & Wymenga is het voorstel om het te bebouwen gebied aan de noordwestkant dusdanig in te korten dat de weidevogels zo min mogelijk worden verstoord.

Hierdoor komt het totaal aantal te bouwen recreatiewoningen uit op max. 37. en wordt het verstoringgebied verkleind van 5,22 ha. naar 1,88 ha. Het weidevogelcompensatiebedrag komt hiermee lager uit. De provincie is akkoord met de berekening van de 1,88 ha.

De verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan, de regels en de inrichtingstekening met landschappelijke inpassing van het beeldkwaliteitsplan moeten hierop worden aangepast.

Kontour kiest er voor om de 'vrijkomende driehoek' in te richten als open water op boezemniveau. Minder uitbouw in de richting van het open gebied vermindert volgens het genoemde weidevogeladvies in belangrijke mate de verstoring van het weidevogelkans gebied ten opzichte van het eerdere plan.

Van een uitbouw van de Warren als robuust kern gebied en een bijdrage aan het Aanvalsplan Grutto kunnen volgens de notitie ook de nodige effecten worden verwacht.

Wij kunnen instemmen met het weidevogeladvies en stellen voor om de genoemde aanpassingen ambtshalve te verwerken in het vast te stellen bestemmingsplan.

=====

