

Aan: Gemeenteraad van de Fryske Marren
Per email: griffie@defryskemarren.nl
Datum: 25 augustus 2021
Van: initiatiefnemer plan Lutsmond Noord: Kontour Vastgoed B.V.

Geachte leden van de gemeenteraad

Na 6 jaar intensief en met volle passie te hebben gewerkt aan het plan Watervilla's Balk / Lutsmond Noord willen we u graag in deze brief ons plan nog kort toelichten, zodat u juist bent geïnformeerd voor het maken van een besluit op 8 september a.s.

We zijn bevreesd dat de eenzijdige negatieve berichtgeving in enkele kranten en de insinuerende/niet objectieve enquêtes op internet een eigen leven gaan leiden, zonder dat de feiten duidelijk zijn.

Dit zou geen recht doen aan wat door uw College samen met ons is bereikt, namelijk een zorgvuldig voorbereid plan, passend in en met respect voor de omgeving, op een plek waar al heel veel recreatie is. Een plan bovendien waar veel vraag naar is en wat jaarrond economisch een grote meerwaarde heeft voor Balk en omgeving.

Foutief beeld

Door de eenzijdige berichtgeving kan het beeld ontstaan dat Kontour zo maar wat heeft gedaan zonder rekening te houden met omwonenden, de economische belangen, de natuurwaarden en de verkeerssituatie. Het tegendeel is waar.

We willen graag nogmaals overzichtelijk uitleggen wat is bereikt in de afgelopen 6 jaar en wat het plan voor Balk kan betekenen.

Terugblik

Sinds het plan vorig jaar september bij u van de agenda werd gehaald door een foutieve berekening van het verstoringsgebied van de weidevogels door de Provincie, is er samen met uw College van B en W intensief overleg geweest met de Provincie over de weidevogelcompensatie.

Daarbij hebben we als Kontour het inzicht in de leefstand van de weidevogels in De Warren vergroot door nader onderzoek te laten verrichten en gesprekken aan te gaan met deskundigen waaronder ook de Vogelwacht.

Dit heeft ons doen besluiten om het plan drastisch aan te passen. We blijven op advies van deskundigen en na zorgvuldige afstemming met de provincie op voldoende afstand van de weidevogelnesten in het naastgelegen weidevogelgebied De Warren. Daarnaast doen we een forse investering om de weidevogelstand in De Warren te versterken.

Op deze manier spannen we ons maximaal in om een mooi plan te realiseren zonder daarbij de weidevogels te belasten. Zo kan het één naast het ander bestaan. We verwachten hiermee aan de bezwaren van de Vogelwacht en dhr. Albada tegemoet te komen.

Openbaar toegankelijk voor geheel Balk en speciale Online webshop & informatietool als podium voor de Balkster ondernemers

Het is een plan waar iedereen vrij kan recreëren, zonder slagboom of belemmering. Het plan moet ruimtelijk, landschappelijk en ook cultureel onderdeel worden van de Balkster gemeenschap. De eigenaren en gasten van het park en de inwoners van Balk gaan elkaar ontmoeten zodat er goede sociale kontakten worden gevormd waardoor het een echt stukje Balk wordt van iedereen. Een speciale Watervilla's-Online webshop & informatietool zorgt ervoor dat de lokale ondernemers ook een direct podium krijgen bij de gasten van het park. In project Puur Exloo heeft Kontour deze tool ontwikkeld en met ondersteuning van de Provincie Drenthe geïmplementeerd bij de lokale ondernemers zoals slager, bakker, fietsverhuur, restaurants, supermarkt, attracties etc. Op die manier wordt het de gasten heel gemakkelijk gemaakt om rechtstreeks met de lokale ondernemer zaken te doen.

Gerealiseerde voorbeelden die bewezen hebben goed te functioneren

In Delfstrahuizen, waar we een vergelijkbaar plan hebben gerealiseerd, is de verankering van het park in het dorp een feit. De meeste eigenaren zijn nauw betrokken bij het dorp en kennen de ondernemers vaak al persoonlijk.

Daarnaast zorgen de gasten (de huurders) ervoor dat de winkels en horeca in Echtenerbrug / Delfstrahuizen opbloeien en nu ook van november tot maart geopend zijn.

De directe en ook indirecte werkgelegenheid in dit marktsegment is heel groot door een grote vraag aan services. Uit al onze gerealiseerde plannen in binnen- en buitenland blijkt keer op keer dat veel mensen fulltime en parttime werk vinden in de exploitatie van onze projecten. Van verhuur tot schoonmaak, van onderhoud tot bediening op een terras. Onze plannen dragen direct en op duurzame wijze bij aan de lokale werkgelegenheid.

Weidevogels hoeven niet te wijken voor ons plan

Ten aanzien van de weidevogels snappen wij de afweging die u moet maken tussen natuur & recreatie / economie. Na uitvoerig onderzoek en door de aanpassingen die we hebben doorgevoerd, verwachten we dat er balans bestaat tussen natuur & recreatie / economie.

We gaan veel verder dan de regels en het beleid van de provincie voorschrijven. We hebben het plan fysiek aangepast (meer afstand tot de weidevogelnesten, vogelvriendelijke verlichting, geen hoge bomen) en we doen (naast de voorgeschreven compensatiebijdrage) een extra bijdrage om de weidevogelstand te verbeteren. Aan de andere kant zullen in de royale tuinen en de watergangen weer nieuwe flora & fauna ontstaan. We realiseren ons dat we hier nooit op 1 lijn met de Vogelwacht zullen komen, zij willen geen nieuwe recreatie, maar in een breder perspectief is een verstoring van ca 1,88 ha van een weidevogelkansgebied aan de rand van een groot weidevogelgebied relatief. Immers: het grootste deel van het plan valt al in het verstoringgebied van de bestaande recreatie, zoals het bungalowpark van Markant en er loopt nu ook een fietspad rondom de bestaande bebouwing. Bovendien wordt de verstoring van het kansgebied gecompenseerd.

Door berichten in de media en internet wordt het beeld geschetst dat de weidevogel moet wijken voor een duur villapark, maar in de praktijk is dat geen juiste weergave van de feiten. We willen bovendien graag in gesprek blijven met de heer Albada en de Vogelwacht om deze balans in de

toekomst goed te blijven waarborgen. In de statuten van de VvE van de toekomstige eigenaren laten we in ieder geval regels opnemen ter voorkoming van verdere verstoring. Ook dient de VvE er actief voor te zorgen dat er geld wordt gereserveerd voor een goed landschap- en vogelbeheer.

We weten van onze kopers dat die hier graag een bijdrage voor over hebben om hiermee een evenwichtige natuur- en landschapsbeheer te bewerkstelligen.

Haalbaarheid staat vast

Als laatste wordt er door deskundigen getwijfeld aan de haalbaarheid. We hebben echter op alle kavels een getekende koopoptie en daarnaast een grote wachtlijst van geïnteresseerden. De praktijk bewijst de vraag. U bent van harte welkom om de getekende koopopties en de wachtlijst in te zien.

Ook het beeld dat hierdoor mensen niet meer naar een camping kunnen, is niet juist. Er zijn nog volop campings in de gemeente, ook in de nabije omgeving van Balk. De campingeigenaar van Marswal ziet echter op deze locatie geen rendabel businessmodel meer, hij heeft ervoor gekozen het campingbedrijf te staken. Ook wanneer ons plan niet gerealiseerd zou mogen worden, is de kans reëel dat deze camping verdwijnt. Ons plan voegt veel toe aan het recreatief aanbod in de gemeente. Het zou bijzonder jammer zijn wanneer de uitbreiding van de recreatiekern, zoals die al sinds 2005 in de gemeentelijke visies staat, verloren gaat.

Niet weer veel van hetzelfde, maar kwaliteit in plaats van kwantiteit.

Wij hebben alle feiten op een rij gezet (zie bijlage) en denken dat we een juiste balans hebben gevonden om dit plan ruimtelijk op zorgvuldige wijze in te passen. Mocht u op basis van deze feiten of andere zaken nog vragen hebben, dan staan wij graag tot uw beschikking om een toelichting te geven of onduidelijkheden weg te nemen.

Het laatste wat wij willen is dat we onvoldoende de meerwaarde van ons plan bij u duidelijk hebben kunnen maken waardoor op basis van onjuiste aannames en/ of onjuistheden via de pers of internet een besluit wordt gemaakt. Het zijn immers inmiddels heel veel onderzoeken, contra-onderzoeken, aanvullende rapporten en diverse meningen over dit plan.

De belangrijkste speerpunten van ons plan op een rij:

- We spelen in op de trend voor meer luxe in de toeristische verhuurmarkt. De maatschappij wordt steeds individueler en het samenzijn op gezette momenten wordt steeds belangrijker.
- De watervilla's zijn ingericht voor families, waarbij ouders, grootouders, kinderen en kleinkinderen samen ontspannen kunnen recreëren.
- Door recreatiewoningen te maken waarbij ieder gezinslid zijn eigen privacy heeft, wordt juist meer gestimuleerd samen vakantie te vieren.
- Iedere vakantiewoning heeft een slaapkamer en badkamer op de begane grond voor minder valide personen.
- Deze doelgroep geniet naast een comfortabele woning vooral van de natuur, de rust en de ruimte en de grote kavels en ruime opzet zijn hiermee in harmonie.
- De kwaliteit van het plan wordt via een verplichte VvE-onderhoudsbijdrage gezekerd en een Bestuur ziet erop toe dat alles in een perfecte staat van onderhoud blijft.
- De verkeerssituatie wordt sterk verbeterd: er komt veel meer ruimte bij de trailerhelling en een loopstrook naast de weg vergroot de veiligheid voor de voetganger.

- Na overleg met bungalowpark Marswal, Markant en Badmeester Keimpe is een route gemaakt voor calamiteiten als de nieuwe brug niet zou functioneren, zodat in geval van nood altijd hulpdiensten bij deze partijen kunnen komen of andersom; zij het gebied kunnen verlaten.

Woord van de ondernemers in Balk

Tot slot vermelden we dat we tijdens het ontwikkeltraject intensief contact hebben gehad met een aantal ondernemers uit Balk welke een breed publiek bedienen en de toegevoegde waarde voor Balk van dit plan volmondig ondersteunen.

- **Badmeester Keimpe**
Badmeester Keimpe is als geen ander op de hoogte van de bewegingen in en rond de toegangen tot de locatie omdat zij gevestigd zijn tegenover de locatie. Zij zien de meerwaarde van dit park voor de lokale horeca en watersportondernemers en juichen de wijzigingen in de verkeersopzet toe.
- **Modezaak Steegenga** met een zeer breed koperspubliek uit geheel Nederland.
Steegenga spreekt zeer veel klanten uit geheel Nederland en Duitsland en is overtuigd van het product van Kontour omdat dit volledig aansluit op de vraag in de markt naar luxere vakantieverblijven en bestedingen waar Balk van mee kan profiteren.
- **Lutz Jachthaven en watervilla's** met Frans Cornelis als directie, eveneens een zeer ervaren recreatie ontwikkelaar en exploitant in binnen- en buitenland.
Frans Cornelis ziet Watervilla's Friese Meren Balk als een welkome aanvulling op het segment wat hij niet kan bieden in het huidige in aanbouw zijnde plan Lutz.
- **Bootverhuur en winterstalling Dijkstra** met een zeer breed publiek voor kleine en grotere schepen.

En zo zijn er nog vele andere winkeliers en andere ondernemers, die de meerwaarde zien van deze ontwikkeling. Het is echter begrijpelijk dat zij zich niet willen mengen in een politieke discussie.

Tot slot benadrukken wij nogmaals dat u van harte bent uitgenodigd om met ons te kijken in de praktijk naar vergelijkbare villa's in Delfstrahuizen, Exloo, de Waddeneilanden en Oostenrijk waarbij we u kunnen laten zien in welke mate deze categorie recreatiewoningen een positieve bijdrage leveren aan de sociale, maatschappelijke en economische effecten.

Kort samengevat ligt er een kant en klaar plan waarbij – na uw goedkeuring – zonder voorbehoud de bouw kan starten waardoor de gemeente De Fryske Marren een topproduct in haar toeristische profiel kan toevoegen.

We rekenen op uw eerlijke besluit gebaseerd op een zorgvuldige ruimtelijke afweging van de feiten.

Met vriendelijke groet,

Hans van der Mijl – 06 50 22 35 55
Hielke Tillema – 06 109 45 213
Kontour Vastgoed BV

Bijgevoegd:

Eerste reacties ZKA & A&W op recente contra-rapporten Markant en Vogelwacht

Reactie ZKA op rapport 'Kritische beschouwing van bureau Stedelijke Planning in opdracht van Markant

Bij ontwikkelingen op micro-niveau zijn het doen van enkele aannames onvermijdelijk. Zeker als het gaat om woningen in het allerhoogste segment. Generieke cijfers zijn zo goed mogelijk vertaald naar de specifieke context. In het beoogde marktsegment gaat het per definitie om zeer kleine aantallen. Ter illustratie, momenteel staan er op Funda slechts 12 recreatiewoningen te koop in Nederland met een vraagprijs van > € 1 miljoen. Deze liggen nagenoeg allen in Zeeland, Bergen en de Wadden. De door ons gekozen kengetallen zijn daarom gebaseerd op eerdere onderzoeken in zowel Friesland als elders. In enkele gevallen maken we gebruik van wat oudere onderzoeken, omdat hier specifieke uitsplitsingen in staan op sectorniveau die niet ieder jaar worden onderzocht (bv. aantallen overnachtingen in een 2de woning). Een snelle blik leert ons dat BSP zeer selectief is omgegaan met het gebruik van kengetallen. Ze verwijzen naar het meest recente CELTH-rapport. Hierin worden echter nadrukkelijk zeer generieke cijfers gerapporteerd, die niet een-op-een kunnen worden vertaald naar de context van Balk. Vanwege het concept zullen de bestedingen hier nadrukkelijk hoger zijn.

We hebben alleen gekeken naar de Economische Impact van de 37 bungalows, het verdwijnen van de camping hebben we hier niet in verdisconteerd. Aangezien de camping niet jaarrond open is en campinggasten veelal een laag bestedingsprofiel hebben zal het verlies aan bestedingen naar verwachting beperkt zijn.

Eerste reactie bureau Altenburg & Wymenga op rapport Ecospace in opdracht van de Vogelwacht



Verkavelingssituatie: geen versterking in 'driehoek' door weidevogelvriendelijke inrichting iom A&W