

Gemeente Heerenveen

Toelichting projectbesluit ex art. 3.10 Wro

Oldeberkoperweg 70 Heerenveen

tekening/bijlage

Behoort bij besluit van
B&W van Heerenveen

d.d. 19 juli 2011 nr. 11.3003582

Verzoek/Bouwaanvraag

Door de heer A. Boersbroek is een aanvraag ingediend voor een bouwvergunning. Het bouwplan voorziet in het uitvoeren van aanpassingen aan bestaande opstallen, waaronder verbouw van de oorspronkelijke sportaccommodatie in een groepsaccommodatie, het realiseren van een stookruimte en het oprichten van een theehuis.

Met de aanvraag is een eerste vervolg gegeven aan een principebesluit van het college van burgemeester en wethouders, waarbij is uitgesproken dat beleidsmatig kan worden ingestemd met uitbreiding en renovatie van camping "De Ark", zoals beschreven in de principeaanvraag en dat de bereidheid bestaat daaraan planologisch medewerking te verlenen onder een aantal voorwaarden en kanttekeningen.

Het principeverzoek had betrekking op de volgende onderdelen:

- Uitbreiding van de kampeercapaciteit (met 50%) met luxe standplaatsen;
- Bouw van moderne sanitaire voorzieningen;
- Verblijfsaccommodatie voor mindervaliden in luxe natuurgebonden blokhutten;
- Bouw van een bedrijfswoning;
- Verbouwing van de boerderij tot groepsaccommodatie voor 50 personen;
- De inrichting van een theetuin, met theehuis.

Het voorbereiden van de uitbreidingsplannen vergt de nodige tijd, ondermeer vanwege de diverse onderzoeken die moeten worden uitgevoerd. De ondernemer heeft daarom de keuze gemaakt om de plannen in delen te gaan realiseren. In het seizoen 2011 moeten de groepsaccommodatie en het theehuis zijn gerealiseerd. Daarna is het de bedoeling daadwerkelijk de uitbreiding van het recreatieterrein te realiseren.

Planologische situatie

De gronden waarop het bouwplan is geprojecteerd liggen in het bestemmingsplan "Buitengebied" en hebben de bestemming "Verblijfsrecreatieve doeleinden 2". Tevens is een aanduiding op de plankaart aangegeven, waarmee is aangeduid dat stacaravans zijn toegestaan. Het plan tot realisatie van de groepsaccommodatie en het theehuis is in strijd met het bestemmingsplan.

Het vigerende bestemmingsplan biedt geen ontheffings- of wijzigingsmogelijkheid om medewerking te verlenen aan het bouwplan. Dit betekent dat het bouwplan alleen kan worden gerealiseerd indien een projectbesluit ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt vastgesteld, dan wel dat een herzieningsplan wordt vastgesteld. Aangezien er tevens plannen zijn voor een bestemmingsplanherziening voor het perceel, welke later zijn beslag zal krijgen, kan toepassing worden gegeven aan de projectbesluitprocedure.

Overwegingen

De verbouwing van de opstal tot groepsaccommodatie en de inrichting van de theetuin leveren naar ons idee geen planologische bezwaren op. De verbouwing van de boerderij tot groepsaccommodatie komt in de gemeente sporadisch voor en daarvoor bestaat geen specifiek beleid. Toch staan wij hier positief tegenover. Door de ligging langs de Oldeberkoperweg zijn er geen problemen met de ontsluiting, het is een uitstekende invulling van een voormalige boerderij waardoor deze behouden kan blijven en bovendien sluit dit aan bij het recreatieve beleid van de gemeente dat zich uitspreekt voor verbreding van het aanbod.

Iets dergelijks geldt ook voor de theetuin. In het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" bieden we al de gelegenheid voor *kleinschalige consumptieverkooppunten* en hoewel dit initiatief wat groter is dan het bestemmingsplan voor ogen staat, is dit wel op hetzelfde idee gebaseerd. Dit initiatief past ook in een algemene verruiming van de mogelijkheden voor detailhandel en horeca op kampeerterrainen, welke ook al in de Kadernota kampeerbeleid gemeente Heerenveen" is opgenomen.

Hoewel in de bouwaanvraag wordt voorzien in een overschrijding van de oppervlakte waar beleidsmatig van wordt uitgegaan voor het theehuis en terras – de oppervlakte van het op te richten gebouw inclusief terras bedraagt circa 130 m² (exclusief overstekken) – achten wij deze oppervlaktemaat aanvaardbaar. De horecavoorziening is niet alleen ten behoeve van het kampeerterrein, maar heeft een ruimere strekking en ondersteunt ook het recreatief-toeristisch gebruik van het fietspad langs de Tjonger. Daarmee draagt dit bij aan het vergroten van potentieel aan kleinschalige toeristische activiteiten binnen de gemeente. Er zijn geen belangen die door deze voorzieningen in onevenredige mate worden aangetast.

Stedenbouw en Welstand

Stedenbouwkundig gezien zijn er geen bezwaren tegen de invulling. Het bouwplan is door de Welstandscommissie beoordeeld. Het advies is dat het bouwplan in grote trekken voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Alleen ten aanzien van materiaal- en kleurbepaling is een nadere eindbeoordeling noodzakelijk. De welstandscommissie is er vanuit gegaan dat de houten gevelbekleding van te plaatsen opstellen wordt uitgevoerd in een donkere gedekte kleur.

Flora en fauna

De bouwplannen zijn geprojecteerd binnen het bestaande recreatieterrein, in de directe nabijheid van bestaande bebouwing. Voor een deel is sprake van inpandige veranderingen. De impact van het bouwplan op de bestaande omgeving zal gering zijn. In alle redelijkheid is te verwachten dat het bouwplan geen nadelige gevolgen zal hebben voor de flora en fauna en dat geen ontheffing volgens de Flora- en faunawet nodig is.

Archeologie (FAMKE; gegevens cultuurhistorische kaarten provincie)

Steentijd

In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 2500m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal zes boringen per hectare worden gezet, met een minimum van zes boringen voor gebieden kleiner dan een hectare.

De resultaten van een dergelijk karterend booronderzoek kunnen bijvoorbeeld inzicht geven in de aanwezigheid van dekzandkopjes of -ruggen, waarop zich archeologisch resten kunnen bevinden. Het booronderzoek dient zich vooral te richten op de aanwezigheid van podzol en het microreliëf van het zand onder het veen- of kleidek. Mochten zich in de gebieden dekzandkoppen of -ruggen bevinden, dan bevelen wij aan een waarderend onderzoek te laten verrichten op de gevonden koppen (zie advies 'waardierend onderzoek - kopjes'). De resultaten kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden.

Middeleeuwen

In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd – vroege Middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg- en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.

Het bouwplan voorziet in een uitbreiding van de bebouwing van circa 200m² (inclusief overstek en silo). Zoals blijkt uit de cultuurhistorische kaarten uit het provinciale systeem 'Famke' moet voor de "steentijd" bij ingrepen vanaf 2500m² een karterend (boor)onderzoek worden uitgevoerd. Voor de "middeleeuwen" is onderzoek gewenst bij ingrepen groter dan 5000m². Gezien de beperkte omvang van de beoogde ingreep en het feit dat deze wordt uitgevoerd binnen het woon-bedrijfsperceel in de directe nabijheid van bestaande bebouwing, wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Verkeer

Ten behoeve van de functie moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Er is reeds sprake van een recreatieterrein, waar wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Bovendien is voldoende ruimte op het perceel aanwezig om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Water

Het oprichten van de berging is gemeld via de versnelde watertoets fryslân. De uitbreiding geeft geen problemen voor de waterhuishouding zowel kwantitatief als kwalitatief. Het standaard wateradvies maakt deel uit van het projectbesluit.

Externe veiligheid

In de directe nabijheid van het bouwplan zijn geen noemenswaardige bronnen van risico te vinden. Bij recht is het vestigen van een inrichting welke onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) zou gaan vallen niet toegestaan.

In concreto is sprake van een uitbreiding van een recreatieterrein. Op deze activiteiten is het Bevi niet van toepassing.

Milieu

Voor zover noodzakelijk worden bedrijven/inrichtingen slechts toegelaten met een milieuvergunning of getoetst aan de bij de Wet Milieubeheer behorende besluiten (Amvb's). De bedoeling is om gebruik te maken van een houtgestookte kachel met een vermogen van meer dan 20kilowatt. Hierdoor is sprake van een milieuvergunningplichtige inrichting. De aanvraag milieuvergunning is ingediend.

Bodem

Ter plaatse van het bouwperceel is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Op grond van de onderzoeksresultaten is vastgesteld dat het bouwterrein geschikt is voor het beoogde gebruik.

Economische uitvoerbaarheid

De kosten van uitvoer zijn voor rekening van de aanvrager. In casu is sprake van een beperkte uitbreiding van de bebouwde oppervlakte op het terrein. Het te bouwen theehuis is in de directe nabijheid van bestaande opstallen gesitueerd. Het bouwplan is niet of nauwelijks zichtbaar en heeft derhalve geen nadelige invloed voor de naastgelegen woningen. De kans op planschade is derhalve nihil, zodat nader onderzoek in deze niet noodzakelijk is geacht.

Maatschappelijke haalbaarheid

Het is op dit moment niet bekend wat belanghebbenden van het voornemen vinden. De maatschappelijke haalbaarheid wordt getoetst in de zienswijzenfase. Binnen deze periode kan een ieder zijn/haar zienswijze omtrent het ontwerp-besluit naar voren brengen.

Procedure

Projectbesluit

Ingevolge artikel 3.10 lid 1 Wro kan de gemeenteraad ten behoeve van een project van gemeentelijk belang een projectbesluit nemen.

Delegatie

Op 22 november 2010 besloot de gemeenteraad de bevoegdheid om een projectbesluit te nemen voor het gebied waarop het plan is geprojecteerd, te delegeren aan het college.

Overleg

Volgens artikel 5.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een projectbesluit daarover overleg met de besturen van betrokken waterschappen, en diensten van provincie en Rijk.

Per brief gedateerd 30 juni 2008, heeft de provincie een verkorte checklist aangeboden, aan de hand waarvan kan worden bepaald of er sprake is van een provinciaal belang en of overleg vereist is. Hiermee werd vooruitgelopen op een provinciale verordening. Inmiddels is een voorontwerp van de verordening vastgesteld. Het voorliggende initiatief is in overeenstemming met dit voorontwerp. Specifiek wordt ingegaan op uitbreiding van bestaande recreatieterreinen en het vestigen van groepsaccommodatie binnen bestaande opstallen. Toezending naar de provincie is derhalve niet noodzakelijk.

De Minister van VROM heeft voorts bij brief (ongedateerd, ontvangen 8 juli 08) kenbaar gemaakt dat met het Rijk, bij de voorbereiding van o.m. projectbesluiten, alleen overleg behoeft te worden gevoerd indien

nationale belangen in het geding zijn, die zijn omschreven in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid. In deze paragraaf zijn onderwerpen opgenomen die afkomstig zijn uit Planologische Kernbeslissingen (PKB's), die sinds de inwerkingtreding van de Wro de status van (rijks)structuurvisies hebben gekregen. Het onderhavig bouwplan behoort niet tot de belangen die zijn omschreven in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid. Er hoeft derhalve geen overleg te worden gevoerd met het Rijk.

Inspraak

Volgens de gemeentelijke inspraakverordening "besluit elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid".

Het voorliggende plan sluit in principe aan bij mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt en het gemeentelijke beleid. Om deze reden is het niet noodzakelijk geacht voorafgaand aan de ter inzagelegging van het ontwerp-besluit inspraak toe te passen.

Participatie

In het Besluit ruimtelijke ordening is een participatie-artikel opgenomen, artikel 1.3.1. Hierin is aangegeven dat bij de voorbereiding van een projectbesluit in een plaatselijk blad moet worden kennisgegeven, of:

- stukken betreffende het voornemen ter inzage zullen worden gelegd en waar en wanneer,
- er gelegenheid wordt geboden zienswijzen omtrent het voornemen naar voren te brengen, aan wie, op welke wijze en binnen welke termijn, en
- een onafhankelijke instantie in de gelegenheid wordt gesteld advies uit te brengen over het voornemen.

Op 25 november 2010 is in de Heerenveense Courant gepubliceerd dat geen inspraak wordt geboden.

Zienswijzen

Artikel 3.11 Wro voorziet in de mogelijkheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen in te dienen omtrent de voorgenomen vaststelling van een projectbesluit. Het ontwerp-projectbesluit wordt hiertoe gepubliceerd en ligt 6 weken ter inzage. Tijdens deze periode kan eenieder mondelinge of schriftelijke zienswijzen indienen. De publicatie van de terinzagelegging wordt toegezonden aan diensten van Rijk en provincie die zijn belast zijn met de belangen die in het besluit in het geding zijn, en aan het betrokken waterschapsbestuur.

In de Heerenveense Courant van 25 november 2010 en de Staatscourant van 25 november 2010 is gepubliceerd dat het ontwerp-besluit en de daarbij behorende stukken met ingang van 26 november 2010 gedurende een termijn van 6 weken, tijdens openingsuren, ter inzage liggen bij de afdeling Publiek, Crackstraat 2 te Heerenveen.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende stukken zijn tevens gepubliceerd op de website <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/>. (planid-nummer (NL.IMRO.0074.PJBOldberkweg70OH-OW01).

Ontvangen zienswijzen

Op 6 januari 2011 is schriftelijk een zienswijze ingediend door de heer J.J. Zijlstra. Betreffende zienswijze is mede ondertekend door een aantal omwonenden, te weten de eigenaren/bewoners van Tjongervallei 10, 12a, 13 en 15, Oldeberkoperweg 60 en 62, Siebe Anneswei 1 te Oudehorne en Heerenveenseweg 5 te Oldeberkoop.

Tevens is door de heer mr. J. Hobo (werkzaam bij DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V.) namens de heer J.J. Zijlstra een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is per fax ontvangen op 6 januari 2011, waarna op 10 januari 2011 de brief per post is ontvangen.

Op 26 januari 2011 is per post een brief ontvangen van de heer mr. J. Hobo, waarin hij verklaart, dat de heer Zijlstra zich terugtrekt in de procedure. De ingediende zienswijze wordt ingetrokken. Dit geldt tevens voor de zienswijze die de heer Zijlstra zelf heeft ingediend. De heer J.J. Zijlstra neemt derhalve niet meer deel in de procedure.

Tenslotte is op 1 februari 2011 een schriftelijke aanvulling ingediend op de eerder ingediende zienswijze door mevrouw mr. D.M. de Bruin. Uit de brief blijkt, dat zij – behoudens de heer J.J. Zijlstra – alle ondertekenaars van de zienswijze vertegenwoordigt.

Hierna zijn de punten die in de zienswijze zijn aangevoerd samengevat weergegeven. Tevens zijn daarbij

aanvullingen, die tijdens de hoorzitting d.d. 21 januari 2011 naar voren zijn gebracht, vermeld. Afschriften van de zienswijze, een reactie op de zienswijze van de juridische adviseur namens de aanvrager en het verslag van de hoorzitting maken als bijlage onderdeel uit van de toelichting.

Inhoud zienswijze

1. Door de buitenproportionele afmetingen van het theehuis en de stooksilo wordt het landschapsbeeld ontsierd. Het karakter van rust en natuurschoon wordt verstoord;
2. Voor omwonenden zal rook en stankoverlast ontstaan;
3. Het bestemmingsplan, dat ten behoeve van het stilte- en natuurgebied geen ruimte biedt voor grootschaligheid, moet worden gerespecteerd;
4. De aanvrager mag niet worden beloond voor zijn handelingen, waaruit blijkt dat hij schijnbaar wars van procedures en wettelijke regels zijn gang is gegaan zonder oog te hebben voor de bestaande bestemming;
5. Met de omwonenden is geen overleg gepleegd.

Verder is aangegeven, dat het plan onderdeel is van een veel groter project. Gesteld wordt dat de vereiste bestemmingswijziging enorme negatieve gevolgen zal hebben op het gebied van natuur, rust, verkeersveiligheid en milieu. Bovendien zal de waarde van omliggende panden dalen. Betreffende aspecten zijn niet of nauwelijks onderzocht. Geconcludeerd wordt, dat er behalve een klein economisch belang voor de gemeente Ooststellingwerf, geen enkel belang wordt gediend.

Tijdens de hoorzitting is voorts gerefereerd aan het kampeerbeleid. Het plan zou hiermee niet in overeenstemming zijn. Eveneens is gewezen op het agrarisch bedrijf dat aan de Tjongervallei 9 is gevestigd. Tenslotte is ingegaan op de verkeersaantrekkende werking, welke problemen zou kunnen geven.

Reactie zienswijze

1. Het bouwplan voorziet in onder meer in het realiseren van een stookruimte met houtsilos. Deze zijn beiden direct achter de bestaande opstal, die zal worden verbouwd tot groepsaccommodatie, geprojecteerd. De hoogte van de houtsilos bedraagt 6,50m (in de regels is de hoogte dienovereenkomstig aangepast), terwijl de hoogte van de bestaande opstal circa 11,40m bedraagt. Hoewel de houtsilos behoorlijk van omvang is, zal deze grotendeels wegvallen tegen de bestaande bebouwing. Dat de stooksilo direct naast de bestaande opstal wordt gesitueerd acht wij daarbij van belang. De stooksilo wordt niet op een willekeurige plek op het perceel geplaatst. Daarnaast voorziet het plan in het oprichten van een theehuis. Ook het theehuis is dicht bij de bestaande opstallen geprojecteerd. Op de kaart, die deel uitmaakt van het projectbesluit, is het vlak aangegeven waarbinnen het theehuis moet worden geprojecteerd. Daarbij is rekening gehouden met het ingediende bouwplan. Een verschuiving is alleen mogelijk in de richting van de bestaande opstal (groepsaccommodatie). Door bomen en beplanting die rondom het perceel aanwezig is, wordt de bebouwing zowel van de weg als vanaf de naastgelegen woonpercelen grotendeels of geheel aan het zicht onttrokken. Tenslotte is het bouwplan door de Welstandscommissie positief beoordeeld. Wij achten de stelling, dat het landschapsbeeld wordt ontsierd daarom niet juist. Dit geldt eveneens voor de stelling dat het karakter van rust en natuurschoon wordt verstoord. De voorliggende ontwikkeling heeft immers enkel plaats binnen het huidige recreatieterrein.
2. Omwonenden verwachten dat ten gevolge van de te plaatsen kachel rook en stankoverlast zal ontstaan. In verband met het vermogen van deze kachel is een milieuvergunning vereist. Emissie-eisen (geur, fijn stof, Nox) worden hierin opgenomen. In casu wordt gebruik gemaakt van houtpellets. Pellets worden onder hoge druk geperst, zodat zij een hogere energiewaarde hebben dan een blok hout. Hierdoor is sprake van een hoog rendement. Door de goede verbranding is de fijnstof-uitstoot nihil. De verbranding is veel schoner dan een houtkachel. Tevens is het Besluit emissie-eisen middelgrote stookinstallaties milieubeheer van toepassing, waarin keuring en onderhoud van de installatie worden geregeld. Daarmee is een goede en veilige werking van de installatie gewaarborgd. Tenslotte merken wij op dat de afstand tussen de uitvoer van de kachel en de dichtstbijzijnde woning meer dan 110m bedraagt. Deze afstand is dusdanig groot, dat er ons inziens geen sprake zal zijn van onevenredige overlast.
3. Met betrekking tot het respecteren van het bestemmingsplan, merken wij het volgende op. In het geldende bestemmingsplan is aan het perceel de bestemming "Verblijfsrecreatieve doeleinden 2" toegekend. Op grond van deze bestemming mogen de gronden worden gebruikt voor standplaatsen van kampeermiddelen, waaronder stacaravans. Tevens zijn bijborende voorzieningen ten behoeve van

sanitair, onderhoud en beheer, toegestaan. Verder zijn bijbehorende sport- en speelterreinen toegestaan. Het voorliggende projectbesluit is gericht op het realiseren van het bouwplan. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen het huidige perceel. Er is sprake van een verbreding van de activiteiten op het terrein. Het recreatieterrein wordt echter niet uitgebreid. In die zin wordt het bestemmingsplan derhalve gerespecteerd.

4. De stelling, dat de aanvrager wordt beloond voor het in strijd handelen met procedures en wettelijke regels delen wij niet. Door de aanvrager is een bouwaanvraag ingediend. Het ingediende plan is op zijn merites beoordeeld. De handelingen van de aanvrager, zoals het reeds realiseren van enkele aanpassingen in het pand ten behoeve van de wijziging naar groepsaccommodatie spelen daarbij geen rol. Naar ons oordeel is het voorliggende plan ruimtelijke aanvaardbaar, zodat daaraan medewerking kan worden verleend.
5. De omwonenden verwijten de aanvrager dat hij de plannen niet met hen heeft overlegd. Volgens de aanvrager is dit niet juist en is er wel met burens over de plannen gesproken. Wat hiervan zij, een aanvrager is niet verplicht zijn burens over (bouw)plannen te informeren. De wet voorziet er in dat kennis wordt gegeven van bouwplannen die bij de gemeente zijn ingediend. Op deze wijze worden bewoners geïnformeerd over bouwplannen in hun omgeving. Evident is dat, in het bijzonder bij ingrijpender plannen, de aanvrager er goed aan doet de burens daarover in te lichten. Verplicht is hij daartoe echter niet.

Zowel in de zienswijze als tijdens de hoorzitting is aangevoerd dat het plan onderdeel is van een veel groter project, dat negatieve gevolgen zal hebben op het gebied van natuur, rust, verkeersveiligheid en milieu. Het voorliggende projectbesluit voorziet echter alleen in het bouwplan waarvoor de bouwaanvraag is ingediend. Een uitbreiding van het kampeerterrein is niet aan de orde. Bij een eventuele uitbreiding van het kampeerterrein zal veel meer aandacht moeten worden besteed aan de verschillende ruimtelijke aspecten, aangezien de impact daarvan aanzienlijk groter is.

Voorts wordt gesteld, dat de waarde van omliggende panden zal dalen. Hiermee richt men zich op het aspect planschade. Deze stelling is niet nader onderbouwd. Aangezien de ontwikkelingen plaatsvinden binnen het huidige recreatieterrein achten wij de kans op planschade nihil. Omwonenden hebben niet of nauwelijks zicht op de te realiseren bebouwing. Bovendien is de dichtstbijzijnde woning op meer dan 110m² afstand gesitueerd. Nader onderzoek achten wij daarom niet noodzakelijk. Zodra het besluit onherroepelijk is geworden, bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een planschadeverzoek.

De indieners van de zienswijzen zijn van mening dat het initiatief in strijd is met het gemeentelijke kampeerbeleid. Wij merken op dat een onderscheid moet worden gemaakt tussen het kleinschalig kamperen (mini-camping) en de grotere recreatieve voorzieningen. In het geldende bestemmingsplan zijn laatstgenoemde, waaronder onderhavig perceel, inbestemd. In de toelichting van het ontwerp-projectbesluit is aangegeven, dat geen specifiek beleid ten aanzien van het realiseren van groepsaccommodaties is. Dit betekent niet, dat daarom geen medewerking kan worden verleend. In zijn algemeenheid is immers uitgesproken, dat wordt gestreefd naar het versterken van de recreatief-toeristische betekenis van de gemeente. Een van de aandachtspunten is het versterken van landschaps- en natuurgerichte recreatie. Ook het versterken van de netwerken voor fietsen, wandelen, paardrijden en varen wordt van belang geacht. Bestaande voorzieningen moeten in stand worden gehouden en in kwalitatieve zin worden versterkt. Ons inziens kan onderhavige initiatief bijdragen aan de gewenste verbetering. In die zin achten wij het plan niet in strijd met het gemeentelijke beleid.

Gesteld is dat het agrarisch bedrijf dat aan de Tjongervallei 9 is gevestigd, ten gevolge van het plan in de bedrijfsvoering kan worden beperkt. Dit bedrijf is echter op een afstand van meer dan 700m van het recreatieterrein gelegen. Het voorliggende plan heeft geen consequenties voor de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf.

Wat betreft de verkeersaantrekkende is tenslotte het volgende overwogen. Volgens de berekeningen van de verkeerskundige zijn minimaal 14 parkeerplaatsen vereist. Uitgangspunt is daarbij, dat de recreatiezaal onderdeel uitmaakt van de groepsaccommodatie (vgl. hotel). In de maximale variant zijn 29 parkeerplaatsen vereist. De parkeerbehoefte voor de recreatiezaal is daarbij apart berekend. Voorts is er van uitgegaan, dat campinggasten bij het kampeerverblijf kunnen parkeren. In het plan wordt voorzien in de aanleg van 27 parkeerplaatsen. Daarnaast is bij de groepsaccommodatie gelegenheid om te parkeren. Vastgesteld is dat er in

voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien. Daarnaast is de Oldeberkoperweg een doorgaande verkeersroute. De extra verkeersbewegingen leveren geen belemmeringen op voor de verkeersafwikkeling op de Oldeberkoperweg.

In de ontvangen aanvulling zijn de volgende aspecten aangevoerd.

1. De reikwijdte van het projectbesluit is onduidelijk. Regels omtrent het gebruik ontbreken en er is niet of onvoldoende duidelijk omschreven en gemotiveerd welke functies worden toegestaan. Er is sprake van een motiveringsgebrek. Er wordt niet voldaan aan de voorwaarde, dat sprake is van "een concreet project";
2. De economische onderbouwing is gebrekkig. Er is slechts gekeken naar de kosten van uitvoering en niet naar de uiteindelijke exploitatie. Omdat het plan onderdeel uitmaakt van een groter plan, moet ook naar de overige uitbreidingsplannen worden gekeken. Nu is sprake van ad hoc planologie en een goede ruimtelijke ordening ontbreekt;
3. Er is geen goede ruimtelijke onderbouwing gegeven. Gemeentelijk beleid ontbreekt. Verwezen wordt naar de kadernota Kampeerbeleid Heerenveen, het Streekplan Zuidoost-Fryslân 2007, de Ontwerp Provinciale Verordening en de Structuurvisie Heerenveen/Skarsterlân 2005;
4. Er heeft geen belangenafweging plaatsgevonden. Geen onderzoek is uitgevoerd naar de volgende aspecten: maatschappelijke aanvaardbaarheid, verkeersaantrekkende werking, economische uitvoerbaarheid, woonsituatie van derden, bedrijfssituatie van derden, archeologisch aspecten en milieuhygiënische aspecten;
5. Strijd met vaste jurisprudentie: er heeft geen toetsing plaatsgevonden aan de onder 3 genoemde beleidsstukken;
6. Het perceel ligt in de nabijheid van de Ecologische hoofdstructuur Tjongervallei. In de EHS geldt het "nee, tenzij"-principe. Er is niet onderzocht in hoeverre het project een negatieve uitstraling kan hebben op de EHS. Evenmin is onderzocht in hoeverre wordt voldaan aan de Flora- en Faunawet, of een ontheffing noodzakelijk is en deze kan worden verleend. Tenslotte is geen aandacht besteed aan het feit dat het gebied de Tjonger een zogenaamd open beekdal is. Dit dient te worden behouden en niet door bebouwing en dergelijke te worden "bevuild". Op grond van het bestemmingsplan dient voor het gehele terrein dat herstel en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden wordt nagestreefd. In het ontwerp-besluit wordt geen aandacht besteed aan de vraag welke waarden dit zijn en hoe het herstel en de ontwikkeling daarvan in het licht van onderhavig project worden veiliggesteld.

Reactie aanvullingen

1. Het projectbesluit voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van het bouwplan waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd. De aanleiding voor het besluit is dus een concreet project. In de toelichting is omschreven wat met het projectbesluit wordt beoogd. Dienovereenkomstig is in de regels vastgelegd waarvoor de gronden zijn bestemd. Terzijde wordt opgemerkt, dat het projectbesluit slechts betrekking heeft op een deel van het perceel en niet het gehele perceel beslaat. Uit artikel 7.10 Wro (oud) volgt onder andere dat het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met een projectbesluit. Er wordt aan de wettelijke vereisten voldaan.
2. Door de aanvrager is een concept-plan ingediend, dat voorziet in de uitbreiding van het kampeerterrein. Aan de hand van dit plan is een principe-uitspraak gedaan. Het ingediende plan voorziet in het realiseren van de groepsaccommodatie, het theehuis en de stookruimte, zodat onderhavig besluit en de ruimtelijke onderbouwing alleen daar betrekking op kan hebben. De vraag die moet worden beantwoord, is of onderhavig plan ruimtelijke aanvaardbaar is. Wij beantwoorden deze vraag positief. Als er een uitbreidingsplan komt, zal op dat moment een beoordeling volgen over de aanvaardbaarheid van dat plan. Ons inziens voldoet de onderbouwing aan de eisen die daar wettelijk aan worden gesteld.
3. Uit de wet vloeit voort, dat een projectbesluit dient te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Naarmate de ingreep op het planologisch regime ingrijpender is, worden daaraan zwaardere eisen gesteld. In casu is sprake van een uitbreiding van voorzieningen bij een bestaand recreatiebedrijf, zodat het aanbod wordt verbreed. Beleidsmatig achten wij geen belemmeringen aanwezig. Ook het provinciale beleid gaat immers uit van een kwaliteitsverbetering. Gelet op de omvang van het plan, zijn wij van mening dat de ruimtelijke onderbouwing (toegesplitst op het ingediende plan) voldoet.
4. In de ruimtelijke onderbouwing is ons inziens in voldoende mate ingegaan op de aspecten die worden aangevoerd. Nogmaals wordt benadrukt, dat het plan alleen voorziet in ontwikkeling binnen het bestaande recreatieterrein. Als er in de toekomst sprake zou zijn van een uitbreiding, zullen zwaardere

eisen gelden aan de onderbouwing. Dit geldt zowel ten aanzien van landschappelijke als natuurlijke waarden. Tegen de stelling dat er geen maatschappelijk draagvlak is voor het plan, gezien de bezwaren die door directe omwonende zijn geuit, kan tegen worden ingebracht, dat het plan vanuit Plaatselijk Belang positief is beoordeeld. In de toelichting wordt tenslotte nader gemotiveerd, dat het plan in overeenstemming is met milieuhygiënische aspecten.

5. Zie onder 3 en 4. Gemotiveerd is waarom het plan aanvaardbaar wordt geacht.
6. In de zienswijze volgt een uitvoerig betoog over de natuurlijke en landschappelijke waarden. Gewezen wordt op de EHS, gevolgen voor het beekdal en flora- en fauna. Het voorliggende plan voorziet echter niet in een uitbreiding van het recreatieterrein, maar enkel op een uitbreiding van de functies binnen het bestaande recreatieterrein. De impact op landschappelijke en natuurlijke waarden is daardoor gering. De aspecten die worden aangevoerd, zijn naar onze mening ten aanzien van onderhavig project niet in het geding.

Op grond van bovenstaande concluderen wij dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding geven tot een gewijzigd standpunt. Het wordt aanvaardbaar geacht medewerking te verlenen aan het voorliggende plan.

Leges

Tot 31 maart 2010 was in artikel 3.13 Wro geregeld dat de bevoegdheid tot het invorderen van rechten die verband houden met het projectbesluit wordt opgeschort tot het tijdstip dat het bestemmingsplan of een beheersverordening is vastgesteld waarin het projectbesluit is ingepast. Met ingang van 31 maart 2010 is echter de Crisis- en Herstelwet in werking getreden. Artikel 3.13 Wro moet nu zo gelezen worden dat de bevoegdheid tot het invorderen van rechten terzake van door of vanwege het gemeentebestuur verstrekte diensten die verband houden met het projectbesluit, opgeschort worden tot het tijdstip waarop dat besluit langs elektronische weg beschikbaar is gesteld. Deze bevoegdheid vervalt indien het besluit niet binnen twee maanden op de voorgeschreven wijze beschikbaar is gesteld.

Overzicht bijlagen:

- Zienswijze J.J. Zijlstra e.a, 6 januari 2011;
- Zienswijze DAS namens J.J. Zijlstra, 6 januari 2011;
- Intrekking zienswijze DAS namens J.J. Zijlstra, 26 januari 2011;
- Reactie zienswijze Groenewegen Advocaten en Notarissen namens A.H. Boersbroek en M. Boersbroek, 21 januari 2011;
- Verslag hoorzitting 21 januari 2011
- Aanvulling zienswijze Digna de Bruin Advocatuur namens G.C. Hoogenraad-Oberman e.a., 2 februari 2011;
- Watertoets

Zienswijze betreffende het ontwerp-projectbesluit "Oldeberkoperweg 70 Oudehorne":

Oudehorne, de datum 6 januari 2011

Bezwaren:

1. De buitenproportionele afmetingen van het theegebouw alsmede de 6 meter hoge stooksilo ontsieren het landschapsbeeld en stoort het karakter van rust en natuurschoon die het gebied uitstraalt zowel voor de omwonenden als voor de rust- en natuurzoekende recreanten.
2. Bij wind uit zuid- en oostelijke richting zal er voor omwonenden rook- en daarmee stankoverlast ontstaan.
3. Het huidige bestemmingsplan heeft er al die jaren terecht voor gezorgd, dat er ten behoeve van het stilte- en natuurgebied geen ruimte is voor grootschaligheid en wanstaltige opstallen.
Deze bestemming dient derhalve gerespecteerd te blijven.
4. Uit het feit dat het toiletgebouw en het gebruik van het hoofdgebouw gelegaliseerd dient te worden, blijkt dat aanvrager schijnbaar wars van procedures en wettelijke regels zijn gang is gegaan zonder oog te hebben voor de bestaande bestemming, dit gedrag is mijns inziens ontoelaatbaar en mag zeker niet beloond worden.
5. Bovendien is er op geen enkele wijze overleg geweest met omwonenden.

Uit de ter visie liggende plannen blijkt dat de vergunningaanvraag voor bovenstaande opstallen onderdeel is van een nog veel groter project, waarbij wordt gesproken van een grootschalige camping met circa 20 chalets en een veelvoud aan tenten. Zo'n bestemmingswijziging zal enorme negatieve gevolgen hebben op het gebied van natuur, rust, verkeersveiligheid en milieu .

Bovendien zal de waarde van de omliggende woningen aanzienlijk dalen.

Al deze aspecten zijn ook niet of nauwelijks onderzocht, in het projectbesluit ex art.3.10 Wro worden allerlei aannames en inschattingen gedaan, maar van serieuze onderzoeken is geen sprake.

Gemeente Heerenveen ,stop dit onzalige plan, het dient geen enkel belang, hooguit een klein economisch belang voor de gemeente Ooststellingwerf.

Namens verontruste omwoners en belanghebbenden,

J.J.Zijlstra.

NB: toelichtingen van derden kunnen nog worden toegevoegd.

Toegevoegde bijlagen:

Namen, adressen en handtekeningen van verontruste omwonenden die achter de zienswijze betreffende het ontwerp-projectbesluit "Oldeberkoperweg 70 Oudehorne" staan.

Bijlage Zienswijze betreffende het ontwerp-projectbesluit "Oldeberkoperweg 70 Oudehorne":

Namen, adressen en handtekeningen van verontruste omwonenden die achter de zienswijze betreffende het ontwerp-projectbesluit "Oldeberkoperweg 70 Oudehorne" staan.

J. J. Zylstra: Tjongervallei 12^a Oudehorne

S. Zylstra: Tjongervallei 12^a Oudehorne

T. Hielbrink

J. v.d. Lek - Oord Oldeberkoperweg 60 Oudehorne

S. v.d. Lek - Oldeberkoperweg 60 Oudehorne

D. H. Kuiper Oldeberkoperweg 62

Irene Kuiper - Hoekstra

Oldeberkoperweg 62 Oudehorne

H. Plantinga Oudehorne

MAX STURING

TJONGERVALLEI 15

OUDEHORNE

J. Benedictus

Heerenveenseweg I


Oldeberkoop.


Roopenaad - Oudehorne
Tjongervallei 10


8413 CS OUDEHORNE

Bijlage Zienswijze betreffende het ontwerp-projectbesluit "Oldeberkoperweg 70 Oudehorne":

Namen, adressen en handtekeningen van verontruste omwonenden die achter de zienswijze betreffende het ontwerp-projectbesluit "Oldeberkoperweg 70 Oudehorne" staan.

G. Kramer, Jongervallei 13, G. Kramer.
3413 CS, Oudehorne. 

A. Welter, Jongervallei 13 

 Jongervallei 15

Bijlage Zienswijze betreffende het ontwerp-projectbesluit "Oldeberkoperweg 70 Oudehorne":

Namen, adressen en handtekeningen van verontruste omwonenden die achter de zienswijze betreffende het ontwerp-projectbesluit "Oldeberkoperweg 70 Oudehorne" staan.

M. A. Hupiel Siebe Annesweg 1 Oudehorne

D. M. Apeldoorn 9. Annesweg 1 Oudehorne

M.A. Hupiel



GEMEENTE HEERENVEEN

nr.: 11.1000.0102

afd.: PV, ambstek

ingekomen d.d.:

06 JAN 2011

afgehandeld d.m.v.:

paraaf: d.d.



Zienswijze betreffende het ontwerp-projectbesluit "Oldeberkoperweg 70 Oudehorne"

Contactpersonen: Dhr. D. H. Kuiper 0516-451714/06-13187136. Dhr. J.J. Zijlstra 0516-542049



AANTEKENEN

Gemeente Heerenveen
T.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 15000
8440 GA HEERENVEEN

GEMEENTE HEERENVEEN	
nr:	11.1000/04
a/d:	PV
Ingekomen d.d.:	
6 JAN 2011	
afgehandeld d.m.v.:	
.....	
.....	d.d.

Bij antwoord vermelden:
JBP.0.11.00150
J.J. Zijlstra

Behandeld door:
JH
Telefoon: 020-6518888
e-mail: j.hobo@das.nl

Datum:
6 januari 2011
Fax: 020-6968878

**Betreft: zienswijzen tegen ontwerp projectbesluit Oldeberkoperweg 70 te Oudehorne
(plankaart d.d. 24 november 2010)**

Geacht college,

Tot mij heeft zich gewend de heer J.J. Zijlstra, thans wonende te (8413 RX) Oudehorne, Tweede Compagnonsweg 34a, met het verzoek hem bij te staan bij het opstellen en indienen van zienswijzen tegen bovengenoemd – ongedateerd – ontwerp projectbesluit (hierna: het besluit). Het besluit is op 26 november 2010 ter inzage gelegd, voor een periode van zes weken, derhalve kan tot en met 7 januari 2011 een ieder zienswijzen indienen. In dit besluit wordt de verbouw van een schuur (waarin thans een sportaccommodatie is gevestigd) tot een groepsaccommodatie mogelijk gemaakt, evenals een nieuw te realiseren theehuis met stookruimte met (opslag)silo. Uit bedoeld besluit blijkt voorts dat dit project slechts de aanloop is naar een veel grootschaliger project. Een kopie van bedoeld besluit is als **productie 1** bij deze zienswijze gevoegd.

1. Ontvankelijkheid

Cliënt is belanghebbende in de zin van artikel 1:2 van de Awb bij het besluit, omdat hij de woning aan de Tjongervallei 12a te Oudehorne heeft gekocht. Op dit moment is cliënt nog bezig met het verbouwen van die woning, maar in de nabije toekomst zal hij zelf de woning gaan bewonen. Ten overvloede wordt nog opgemerkt dat het perceel van de Tjongervallei 12a te Oudehorne direct grenst aan het perceel waarop het besluit betrekking heeft, te weten Oldeberkoperweg 70 te Oudehorne. Hiermee is cliënt belanghebbende en is hij (in ieder geval in die zin) ontvankelijk in zijn zienswijze.

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.



Keurmerk Klantgericht Verzekeren

Amsterdam

Kerspeldehof 15
Postadres
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

T 020 6517317
F 020 6914737
E info@das.nl
www.das.nl

Fortis 24 31 33 359 (premie)
Fortis 24 31 60 496 (overig)

KvK 33110754



2. Gronden van bezwaar

In de eerste plaats hecht cliënt er aan om op te merken dat de afmetingen van de beoogde nieuw te bouwen ruimten, te weten het theehuis en de stookruimte met (opslag)silo, het landschapsbeeld ontsieren en het rustige karakter die het gebied uitstraalt verstoren. De totale nieuw te bouwen oppervlakte bedraagt ongeveer 200m² en is, zeker in verhouding tot de omliggende bebouwing, buitenproportioneel groot en zal derhalve als dissonant worden ervaren in de omgeving.

Ten tweede wordt dit project slechts toegestaan als opmaat naar het grotere project. Indien het onderhavige besluit (ongewijzigd) wordt vastgesteld, is de stap naar een nog grootschaliger camping gemakkelijker te realiseren, en zal derhalve een latere uitbreiding, waarop expliciet wordt gezinspeeld, ook gemakkelijker worden toegestaan. Een nog grotere camping dan dat met dit besluit al mogelijk is, zal naar het oordeel van cliënt zeer negatieve consequenties hebben voor het gehele gebied. Immers, de verkeersaantrekkende werking zal (verder) worden vergroot, de rust zal (verder) worden verstoord en het milieu zal ook niet zijn gebaat bij een dergelijke ontwikkeling.

Met betrekking tot het verkeer is in het bijzonder nog van belang dat de onderbouwing naar het oordeel van cliënt in dit besluit al onvoldoende is. Ter zake van het verkeer is namelijk enkel gerefereerd aan de parkeervoorzieningen en niet aan de verkeersaantrekkende werking van het project. Er is nog wel een passage te vinden waaruit zou moeten blijken dat er "geen problemen zijn met de ontsluiting [door de ligging aan de Oldeberkoperweg]", maar dit is op geen enkele wijze onderbouwd. Dit is een motiveringsgebrek. Naar deze verkeersontwikkelingen zal op zijn minst nader onderzoek moeten worden gedaan.

Cliënt zet ook vraagtekens bij het plaatsen van een (opslag)silo. Een dergelijk bouwwerk, dat een maximale bouwhoogte van maar liefst zes meter hoog heeft, hoort niet thuis op deze camping. De stookruimte en de opslag kan ook in een minder groot gebouw worden gesitueerd, zodat onduidelijk (en derhalve onvoldoende gemotiveerd) is waarom deze tot zes meter hoog gebouwd zou moeten kunnen worden.

Tenslotte enkele bezwaren van meer formele aard.

In het besluit wordt een theehuis mogelijk gemaakt. Hiertoe is een de bestemming "horeca" nodig. Het voorgestane theehuis past immers niet binnen het vigerende bestemmingsplan, zodat het besluit een grote planologische wijziging inhoudt. Het is uw college bekend dat naarmate de planologische wijziging groter is, de motiveringsplicht zwaarder is. Aan deze verzwaarde motiveringsplicht wordt niet voldaan, zodat ook hier sprake is van een motiveringsgebrek. Daarbij zal het theehuis op zichzelf al grote verkeersaantrekkende werking hebben, hetgeen in het besluit in het geheel niet aan de orde is gekomen. Tenslotte is het toestaan van een theehuis, en daarmee het toestaan van een afzonderlijke horecabestemming, wellicht het begin van een ontwikkeling naar bijvoorbeeld een disco. Een dergelijke ontwikkeling is in dit gebied uiteraard helemaal niet wenselijk.

In het besluit wordt voorts, onder het kopje "Milieu", gesteld dat sprake is van een milieuvergunningplichtige inrichting, zodat een milieuvergunning dient te worden aangevraagd. "De aanvraag milieuvergunning is ingediend", aldus het besluit. Het lijkt cliënt dan ook prematuur om



thans het besluit al te nemen die de uitbreiding mogelijk maakt, zonder dat duidelijk is of de milieuvergunning kan en zal worden verleend. Met name de angst die bij cliënt speelt voor wat betreft de rook- en stankoverlast bij wind uit bepaalde (veel voorkomende) richtingen, is in dit kader van belang. Indien mogelijk, zullen deze argumenten ook nog bij die vergunningprocedure worden ingebracht.

In het besluit wordt tenslotte, onder het kopje "Overleg", gerefereerd aan het voorontwerp van de provinciale verordening "Romte Fryslân". In het besluit wordt gesteld dat "het voorliggende initiatief in overeenstemming is met dit voorontwerp". Dit lijkt cliënt onjuist. Immers, in bedoelde verordening wordt in artikel 6.1.1., eerste lid, is bepaald dat "in een ruimtelijk plan een nieuwe of uitbreiding van een bestaande recreatieve voorziening uitsluitend [kan] worden toegestaan in of aansluitend op een stedelijk centrum, een regionaal centrum of een recreatiekern." Cliënt vraagt zich af of de camping kan worden aangemerkt als "recreatiekern", omdat een "recreatiekern" in het genoemde verband meer doet vermoeden dat sprake moet zijn van een toeristisch dorp, waarvan in het onderhavige geval niet gesproken kan worden. Mocht al sprake zijn van een "recreatiekern" in bovenbedoelde zin, dan is van belang op te merken dat de huidige camping uit een zeer beperkt aantal (sta)caravans bestaat. Dan kan de voorgenomen uitbreiding van de camping toch niet worden geschaard onder het begrip "uitbreiding", omdat het karakter van de gehele camping zal veranderen: een horecavoorziening, een stookruimte met (opslag)silo en een groepsaccommodatie maken dat er niet zozeer gesproken kan worden van een uitbreiding als wel van het oprichten van een geheel nieuw recreatieterein. In aanmerking nemende dat dit project slechts als opmaat dient naar het grotere project, klemt het bovenstaande temeer.

3. Verzoek

Cliënt verzoekt uw college met het bovenstaande rekening te houden en derhalve het bestreden ontwerp projectbesluit niet vast te stellen. De omgeving, welke gekarakteriseerd wordt door rust, ruimte en natuur, dient te worden gerespecteerd.

Met vriendelijke groet,

DAS


dhr. mr. J. Hobo



Gemeente Heerenveen
T.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 15000
8440 GA HEERENVEEN

GEMEENTE HEERENVEEN	
nr.: 11.10005	
afd.: PU	
ingekomen d.d.: 26 JAN 2011	
afgehandeld d.m.v.:	
.....	
.....	d.d.

Uw kenmerk: 11.3000152

Behandeld door:

Datum:

Ons kenmerk: JBP.0.11.00150

JH

25 januari 2011

Telefoon: 020-6518888

Fax: 020-6968878

e-mail: j.hobo@das.nl

Tevens per fax: 0513 - 617475

Betreft: intrekking zienswijzen tegen projectbesluit Oldeberkoperweg 70 te Oudehorne


Geacht college,

Op 6 januari 2011 zijn, namens de heer J.J. Zijlstra, thans wonende te (8413 RX) Oudehorne, Tweede Compagnonsweg 34a, zienswijzen ingediend tegen bovengenoemd – ongedateerd – ontwerp projectbesluit. In dit besluit wordt de verbouw van een schuur (waarin thans een sport-accommodatie is gevestigd) tot een groepsaccommodatie mogelijk gemaakt, evenals een nieuw te realiseren theehuis met stookruimte met (opslag)silo.

Helaas ziet cliënt zich genoodzaakt om zich terug te trekken uit de procedure. Met deze brief worden de namens hem ingediende zienswijzen dan ook ingetrokken. Voor zover cliënt zelf ook nog zienswijzen heeft ingediend, moeten deze ook als ingetrokken worden beschouwd. Derhalve zal cliënt in het geheel niet meer deelnemen aan de procedure tegen bovengenoemd besluit.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

DAS

dhr. mr. J. Hobo

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.



Keurmerk Klantgericht Verzekeren

Amsterdam

Karspeldreef 15
Postadres
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

T 020 6517517
F 020 6914737
E info@das.nl
www.das.nl

Fortis 24 31 33 359 (premie)
Fortis 24 31 60 496 (overig)

KvK 33110754

**Reactie zienswijzen tegen ontwerp projectbesluit met betrekking tot perceel
Oldeberkoperweg 70 te Oudehorne**

1. Vooraf

Allereerst merken de heren Boersbroek op dat zij sterk het vermoeden hebben dat het niet de in het ontwerp projectbesluit vermelde bouw- c.q. verbouwplannen zijn waarmee de omwonenden problemen hebben, maar met name met de uitbreiding en renovatie van Recreatiecentrum "De Ark" zoals genoemd in het principebesluit dat het College van B&W terzake heeft genomen.

2. Welstand

De Welstandscommissie heeft een positief welstandsadvies uitgebracht, zodat in principe alle bezwaren welke zien op de welstand (verstoring uitstraling, ontsiering, buitenproportioneel en dissonant) gepasseerd dienen te worden. Alleen door het overleggen van een deskundig tegenadvies kan het welstandsadvies in rechte worden bestreden.

Voor zover noodzakelijk wordt hieronder ten aanzien van de genoemde bezwaren nog het volgende gesteld.

De oppervlakte van het te bouwen theehuis bedraagt in totaal 133 m². Het ontvangstgedeelte heeft een oppervlakte van 48 m², de keuken en berging hebben gezamenlijk een oppervlakte van 27,4 m² en de veranda/het terras heeft een oppervlakte van 57,6 m² (hetgeen niet veel groter is dan terrassen van de omwonenden).

Op het perceel wordt voorts een stookruimte met een oppervlakte van zo'n 30 m² geplaatst en een opslagsilo met een doorsnede van 3,5 m (circa 9,5 m²).

Ten opzichte van de huidige situatie zal de bebouwing op het perceel derhalve worden uitgebreid met 172,5 m² en niet met 200 m² zoals wordt gesteld.

2.1. Verstoring uitstraling/ontsiering

Uit de zienswijzen blijkt dat men de afmetingen van de nieuw te bouwen ruimten als ontsierend beschouwt. Tevens is men bang dat het karakter dat het gebied uitstraalt verstoord zal worden.

Uit de tekeningen blijkt dat de stookruimte en de opslagsilo tegen de reeds bestaande boerderij worden geplaatst. Alleen de bovenste 2,5 m van de opslagsilo zijn zichtbaar (de totale hoogte bedraagt 5,75 m).

Het theehuis wordt gebouwd op een afstand van circa 15 m van de reeds bestaande bebouwing, nabij het fietspad langs de Tjonger.

Van een verstoring van de uitstraling van het gebied is dan ook geen sprake; de ruimtelijke en rustieke uitstraling blijft intact. Ook van ontsiering is geen sprake; de stookruimte en de opslagsilo komen niet plompverloren in het landschap te staan en het theehuis dient volgens

het welstandsadvies een houten gevelbekleding te hebben, in een donkere, gedekte kleur. Bovendien belemmert het theehuis het zicht van omwonenden in geen enkel opzicht.

2.3. Buitenproportioneel/dissonant

Gesteld wordt dat de te bebouwen oppervlakte - 172,5 m² - buitenproportioneel groot is en derhalve als dissonant zal worden ervaren.

Deze zienswijze is - gezien de oppervlakte van de huidige bebouwing - onbegrijpelijk. Het perceel beslaat een oppervlakte van 1 hectare (10.000 m²), waarvan thans zo'n 600 m² is bebouwd. Procentueel gezien is derhalve 6% van het perceel bebouwd. Door uitbreiding van deze bebouwing met 172,5 m², stijgt dit percentage naar 7,7%, hetgeen niet buitenproportioneel kan worden genoemd.

Ook de stelling dat de bebouwing uit de toon zou vallen houdt geen stand. Zoals gesteld worden de stookruimte en de opslagsilo tegen de reeds bestaande boerderij geplaatst, derhalve niet in het open landschap, en moet (het uiterlijk van) het theehuis aan de genoemde eisen van het welstandsadvies voldoen.

Er worden voorts nog vraagtekens gezet bij het plaatsen van een opslagsilo. Dit bouwwerk zou niet thuishoren op een camping en zou ook gesitueerd kunnen worden in een minder groot gebouw.

De gebouwen op het perceel worden milieuvriendelijk (biologisch) verwarmd. De stookruimte beschikt over een biomassa kachel. Deze wijze van verwarming is milieubewust en CO² neutraal. De kachel heeft ook geen fijnstof uitstoot. De biomassa kachel draait op geperst houtzaagsel. Vanwege de ruimte die deze brandstof inneemt, is het gebruik van een opslagsilo noodzakelijk.

3. Verkeersontwikkelingen

In de zienswijzen wordt naar voren gebracht dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar de gevolgen voor de verkeersontwikkelingen, zodat aan het ontwerp besluit een motiveringsgebrek kleeft.

3.1. Ontsluitingsproblemen

Het College van B&W meldt in het ontwerp projectbesluit dat het perceel voldoende ruimte biedt om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Ook zullen gezien de ligging langs de Oldeberkoperweg volgens het College van B&W geen ontsluitingsproblemen ontstaan. Dat deze stelling geen nadere onderbouwing behoeft spreekt voor zich; de betreffende weg is een provinciale weg, een ontsluitingsweg.

3.2. Verkeersaantrekkende werking

Voor wat de verkeersaantrekkende werking stellen de heren Boersbroek het volgende.

Eerdere situatie

De sportaccommodatie (fitnessruimte en zwembad) - die verbouwd wordt tot groepsaccommodatie - heeft een capaciteit van 175 personen per dag. Deze mensen komen en vertrekken. Indien de verkeersbeweging in eenheden zou worden uitgedrukt, zou dit aantal personen gezamenlijk voor 350 (2 x 175) bewegingseenheden per dag zorgen. Indien

de sportaccommodatie vijf dagen per week geopend is, liet de eerdere situatie derhalve 1.750 bewegingseenheden per week toe. Indien er van uit wordt gegaan dat wekelijks 50% van de capaciteit van de sportaccommodatie wordt benut, zijn dit 875 bewegingseenheden per week.

Naast de sportaccommodatie biedt het perceel thans 25 staanplaatsen. In het meest gunstige geval zijn deze plaatsen gedurende het seizoen allen bezet. Bij een volledige bezetting zullen de campinggasten voor 50 bewegingseenheden zorgen bij aankomst en vertrek aan het einde van een week. Dit aantal moet worden verhoogd, omdat mensen er gedurende hun verblijf op de camping op uit trekken. Stel dat de campinggasten er gemiddeld drie keer per week op uit gaan (hetgeen 150 extra beweegseenheden creëert), dan zijn dit 200 bewegingseenheden per week.

Het totaal aantal bewegingseenheden in de eerdere situatie wordt daarmee geschat op **1.075 per week** (bij 50% capaciteitsbenutting van de sportaccommodatie).

Nieuwe situatie

Na de verbouwing van de sportaccommodatie tot groepsaccommodatie, verdwijnen de fitnessfaciliteiten. Alleen het zwembad blijft bestaan. Het aantal bewegingseenheden wordt geschat op 438 per week, bij 50% capaciteitsbenutting van het zwembad (de helft ten opzichte van de eerdere situatie, waarbij tevens fitnessfaciliteiten aanwezig waren).

Overigens is het de vraag of het zwembad inderdaad voor zoveel extra beweegseenheden zal zorgen, nu het zwembad waarschijnlijk voornamelijk zal worden gebruikt door campinggasten en bezoekers van de groepsaccommodatie.

De groepsaccommodatie zal uit ongeveer vijftig slaapplekken bestaan en wordt hoofdzakelijk in de weekenden verhuurd. Wordt er van uit gegaan dat in ieder geval de helft van dit aantal samen reist, dan zou dit aantal personen gezamenlijk voor 50 bewegingseenheden per weekend zorgen.

Het aantal staanplaatsen blijft in eerste instantie gelijk, zodat voor het aantal bewegingseenheden aansluiting wordt gezocht bij het bovenvermelde (200 per week).

Worden de verdere uitbreidingsplannen als neergelegd in het principeakkoord bij deze schatting betrokken (uitbreiding van de kampeercapaciteit met 50%), dan verdubbelt dit aantal bewegingseenheden (400 bewegingseenheden per week).

Het totaal aantal bewegingseenheden in de nieuwe situatie wordt daarmee geschat op **888 per week**. Daarmee is zelfs al rekening gehouden met de eventuele toekomstige uitbreiding van de kampeercapaciteit.

Indien een vergelijking wordt gemaakt tussen de eerdere en de nieuwe situatie, blijkt dat er weinig verschil bestaat tussen het aantal bewegingseenheden.

Overigens blijkt uit deze vergelijking ook dat de nieuwe plannen geen ontsluitingsproblemen gaan opleveren. Er verandert immers niet veel ten opzichte van de eerdere situatie en ontsluitingsproblemen worden thans niet ervaren.

Tot slot blijkt uit de vergelijking van het aantal bewegingseenheden dat er geen sprake is van een (verdere) verstoring van de rust.

4. Milieu

Op 24 september 2010 is een milieuvergunning aangevraagd. De heren Boersbroek verwachten dat tegen de verlening van een milieuvergunning geen bezwaren bestaan.

Voor wat de opslagsilo betreft, wordt nogmaals vermeld dat deze wijze van verwarmen zeer milieuvriendelijk is. Op de installatie is de Uitvoeringsregeling energie investeringsaftrek (EIA) van toepassing, vanwege de energiezuinige en milieubewuste verwarming.

Van rook- en stankoverlast zal ook geen sprake zijn: met het opstarten van de installatie is een rookpluim waarneembaar, maar deze valt in het niet bij het starten van een koude dieselmotor. Angst voor stankoverlast is in het geheel niet aan de orde. De stookruimte is al in gebruik en van stank is geen sprake.

Ook het theehuis zal geen extra belasting zijn voor het milieu. Het theehuis draaide namelijk al in de kantine van de sportaccommodatie.

De verwachting is dat de milieuvergunning op korte termijn zal worden verleend.

5. Theehuis

Het theehuis heeft twee belangrijke functies. Ten eerste biedt het onderdak voor campinggasten bij slecht weer. Ten tweede is het theehuis een belangrijke rustplaats voor wandelaars en fietsers (het theehuis ligt aan het fietspad langs de Tjonger). De eigenaar van een elektrofiets kan bovendien gebruik maken van het oplaadpunt voor de fiets. Deze ruimere strekking ondersteunt ook het recreatief-toeristisch gebruik van het fietspad langs de Tjonger.

5.1. Planologische wijziging

Gesteld wordt dat de in het theehuis te verrichten activiteiten onder de bestemming "horeca" vallen, zodat sprake zou zijn van een grote planologische wijziging.

Het College van B&W vermeldt in haar ontwerp projectbesluit dat het huidige bestemmingsplan (Buitengebied 2007) al de mogelijkheid biedt voor kleinschalige consumptieverkooppunten. De in het theehuis te verrichten activiteiten zijn weliswaar iets omvangrijker, maar zij borduren voort op de mogelijkheden die het bestemmingsplan reeds toestaan. Van een wijziging met grote planologische betekenis is dan ook geen sprake, des te meer niet nu in de Kadernota kampeerbeleid gemeente Heerenveen een algemene verruiming van de mogelijkheden voor detailhandel en horeca op kampeerterreinen is opgenomen.

Nu geen sprake is van een grote planologische wijziging en derhalve op het College van B&W ook geen zwaardere motiveringsplicht rust, is van een motiveringsgebrek geen sprake.

5.2. Verkeersaantrekkende werking

In de zienswijzen wordt de verkeersaantrekkende werking van het theehuis genoemd. Zoals gesteld is het theehuis met name bedoeld voor campinggasten, fietsers en wandelaars. Het theehuis zal dan ook met name verkeer aantrekken in de vorm van fietsers en wandelaars. Bovendien was het theehuis al in gebruik in de kantine van de sportaccommodatie.

5.3. Discotheek

Omwonenden blijken bang te zijn dat het theehuis uiteindelijk tevens dienst zal doen als discotheek. De heren Boersbroek hebben absoluut niet voor ogen om op den duur het theehuis tevens als discotheek in gebruik te nemen. Het theehuis is en blijft een rustpunt voor passanten en campinggasten, dagelijks tussen 10:00 uur en 19:00 uur.

6. Recreatiekern

Dat sprake is van een recreatiekern staat buiten twijfel. Onder 3.1. van deze reactie wordt een omschrijving gegeven van de eerdere activiteiten die plaatsvonden in Recreatiecentrum "De Ark". Met name wordt de sportaccommodatie genoemd (het zwembad en de fitnessruimte) en zijn er 25 staanplaatsen die verhuurd worden aan campinggasten. Het perceel vormt derhalve reeds een kern - zij het niet een hele grote - waar recreatieve activiteiten plaatsvinden.

In tegenstelling tot wat in de zienswijzen wordt gesteld, verandert het karakter van het recreatiecentrum niet zodanig, dat gesproken moet worden van de oprichting van een geheel nieuw recreatieterrein. Immers, het zwembad was al in gebruik, het theehuis draaide al in de kantine van de sportaccommodatie en er werden reeds staanplaatsen verhuurd.

Bovendien hebben de heren Boersbroek in 2009 een v.o.f. opgericht (Recreatiecentrum "De Ark") met als bedrijfsomschrijving exploitatie van een camping, groepsaccommodatie, verhuur van chalets en landschapsterras.

7. Conclusie

Zoals het College van B&W ook stelt in haar ontwerp projectbesluit, wordt met het initiatief een uitstekende invulling gegeven aan de voormalig boerderij. Bovendien sluit het initiatief aan bij het recreatieve beleid van de gemeente dat zich uitspreekt voor verbreding van dit aanbod. Het initiatief draagt bij aan het vergroten van potentieel aan kleinschalige toeristische activiteiten binnen de gemeente.

De heren Boersbroek verzoeken het College van B&W dan ook het onderhavige ontwerp projectbesluit vast te stellen.

Namens de heren A.H. Boersbroek en M. Boersbroek,
mevrouw mr. M. Talens, Groenewegen Advocaten

Verslag hoorzitting, d.d. 21 januari 2011 om 11.00 uur

Oldeberkoperweg 70 te Oudehorne, dossiernummer: 277-2010

Aanwezig: mevrouw S. Zijlstra, mevrouw J. van der Let-Oord, mevrouw I. Kuiper-Hoekstra, de heer H. Plantinga, de heer M. Sturing, mevrouw Hoogenraad, mevrouw M.A. Hupsel, de heer B. Jongsma (indieners zienswijzen)
de heer Boersbroek (aanvragers) en zijn gemachtigde mevrouw Talens
mevrouw N. Hartong (spreekster inzake Friese waterlinie)
de heer G. van der Veer (juridisch beleidsmedewerker vergunningen)
mevrouw I. de Vries (juridisch beleidsmedewerker vergunningen)

De heer Van der Veer leidt het gesprek in. Van de heer Boersbroek is een bouwaanvraag ontvangen. Het bouwplan voorziet in het uitvoeren van aanpassingen aan bestaande opstallen, waaronder verbouw van de oorspronkelijke sportaccommodatie in een groepsaccommodatie, het realiseren van een stookruimte en het oprichten van een theehuis op het perceel Oldeberkoperweg 70 te Oudehorne. Het plan tot realisatie van de groepsaccommodatie en het theehuis zijn in strijd met het bestemmingsplan. Medewerking aan het plan is mogelijk middels een projectbesluitprocedure.

De heer Van der Veer vat de ingediende zienswijze kort samen.

De heer Zijlstra heeft een paar aanvullingen op de reeds ingediende zienswijze. Er is namelijk onvoldoende rekening gehouden met de kalvermesterij. Het bouwplan is bedoeld voor uitbreiding van de camping en komt dichtbij de kalvermesterij en zodoende in de geurcirkel van het bedrijf. Verder is er geen ecologisch onderzoek uitgevoerd. De flora en fauna is hierbij in het geding. Het lijkt erop dat dit plan niet strookt met het kampeerbeleid van de gemeente. De heer Van der Veer geeft aan dat het college naar aanleiding van een ontwerp-plan een principebesluit heeft genomen. Het voorliggende plan voorziet niet in een uitbreiding van het recreatieterrein. Hiervoor moeten nog de nodige onderzoeken worden uitgevoerd, die de nodige tijd vergen.

Op een vraag van de heer Zijlstra om het gehele plan in ogenschouw te nemen antwoordt de heer Van der Veer dat dit een keuze van de aanvrager is.

Mevrouw Talens leest de reactie op de zienswijze voor.

Er is een verschil tussen hetgeen er in het verleden zat, wat er mocht en wat er nu zit en mag.

De heer Boersbroek vult aan dat destijds een sportaccommodatie was gevestigd en dat deze nu weer in het leven geroepen kan worden.

Naar aanleiding van de opmerking dat er sprake is van stankoverlast antwoordt de heer Van der Veer dat hiernaar gekeken zal worden. De heer Zijlstra merkt daarbij nog op dat er sprake is van een geurcirkel.

Een andere opmerking die gemaakt wordt is dat het bouwplan (het theehuis, de accommodatie, de stookhut) zo groot is opgezet ten opzichte van de camping. De suggestie wordt gewekt dat er ook mensen kunnen komen eten.

Mevrouw Talens geeft aan dat de grootte van het theehuis (48 m²) niet ingericht is op grote groepen mensen.

De heer Zijlstra geeft aan dat het betoog van mevrouw Talens vooral is gericht op aannames en veronderstellingen. Hij ziet een en ander graag op papier zodat hierop gereageerd kan worden.

De heer Van der Veer geeft aan dat van de hoorzitting een verslag wordt gemaakt, dat tevens met de zienswijzen ter kennisname aan het college wordt gezonden. De aanwezigen ontvangen een kopie van het verslag.

Mevrouw Talens geeft aan dat het bestaande bezwaar voornamelijk gericht is tegen het toekomstige bouwplan en niet tegen het huidige.

Aangegeven wordt dat in het betoog van mevrouw Talens getallen worden genoemd die hoog zijn ingezet zodat het plan door kan gaan.

De heer Boersbroek antwoordt hierop dat de getallen juist niet hoog zijn ingezet. Pas als de sportaccommodatie wordt geëxploiteerd kunnen de getallen gehaald worden. De bestemming sportaccommodatie ligt nu al op het perceel. Het plan ziet op het exploiteren van een groepsaccommodatie in plaats van een sportaccommodatie.

De heer Zijlstra concludeert hieruit dat als dus geen groepsaccommodatie kan worden gerealiseerd het maar een sportaccommodatie voor ouderen moet worden. Lukt dit niet dan zal het wel een sportaccommodatie voor jongeren worden.

Opgemerkt wordt dat de grootte van het stookhok niet noodzakelijk is gezien het aantal kampeerplekken.

Verder wordt nog opgemerkt dat op de website van Boersbroek reclame wordt gemaakt voor speelruimte voor kids. Maar kinderen geven overlast in het bos. In puzzeltochten worden bijvoorbeeld mierennesten vertrapt etc. Geconcludeerd wordt dat het milieu hier zeker last van zal krijgen. Daarom moet dit meegenomen worden in de onderbouwing voor milieu. Blijkbaar was het bouwplan opgezet voor ouderen, maar gezien de website wordt een switch gemaakt naar kinderen.

Hoe zit het met de geldontwaarding van de huizen?

De heer Van der Veer geeft hierop aan dat een claim kan worden ingediend als blijkt dat afgeweken wordt van het bestemmingsplan. Hierbij wordt rekening gehouden met de economische waarde. Een planschadeclaim kan pas worden ingediend als het besluit onherroepelijk is geworden.

Als laatste wordt aangehaald dat de ecologische verbindingzone bedoeld zijn om de natuur hun gang te laten gaan. Dit zal moeten worden onderzocht.

Mevrouw Hartong wordt uitgenodigd om het project Friese Waterlinie uit te leggen (stukken zijn aan dit verslag gehecht). Geconcludeerd wordt dat als de schans zal worden aangelegd dit invloed heeft op het bouwplan (via Provincie/gemeente).

De heer Van der Veer licht tot slot de verdere procedure toe. Afgesproken wordt dat het verslag naar de heer Zijlstra zal worden gestuurd. Deze zorgt voor verdere verdeling richting indieners van de zienswijze.

PV/P/I. de Vries, 2 februari 2011.

Aanvulling: De heer Zijlstra heeft zich teruggetrokken in de procedure. De stukken worden toegezonden aan de juridisch adviseur die namens de andere omwonenden een aanvulling op de zienswijzen heeft ingediend.



AANTEKENEN

tevens per gewone post en per fax: 0513 - 617 475
Het College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Heerenveen
T.a.v. de heer G. v.d. Veer
Postbus 15000
8440 GA HEERENVEEN

Postbus 74, 3740 AB Baarn
Spoorstraat 2, 3743 EG Baarn

Telefoon 035 - 54 353 55
Fax 035 - 54 316 32

E-mail: digna@debruinadvocatuur.nl
www.debruinadvocatuur.nl

REFERENTIE:
DdB/JvA

BETREFT:
Aanvulling op eerder ingediende
zienswijze d.d. 6 januari 2011
betreffende het Ontwerp-Projectbesluit
"Oldeberkoperweg 70 Oudehorne"

BEHANDELD DOOR
mr D.M. de Bruin
Tel. 035 - 5435355

Baarn, 1 februari 2011

Geacht College,

Tot mij hebben zich gewend
drs. G.C. Hoogenraad-Oberman, Tjongervallei 10, Oudehorne
S. Zijlstra, Tjongervallei 12a,
T. Hietbrink, Tjongervallei 12a
G. Kramer, Tjongervallei 13
M. Sturing, Tjongervallei 15
G. Popping, Tjongervallei 15
D.H. Kuiper, Oldeberkoperweg 62
I. Kuiper-Hoekstra, Oldeberkoperweg 62
S. van der Let, Oldeberkoperweg 60
J. van der Let-Oord, Oldeberkoperweg 60
J. Benedictus, Heerenveenseweg 5
wonende respectievelijk kantoorhoudend te Oudehorne.

11.1000b99
PV
2 FEB 2011
algemeen raad van wethouders
parat: d.d.

Fax geregistreerd
1-2-11

Cliënten hebben tijdig, namelijk op 6 januari 2011 zienswijzen ingediend tegen bovengenoemd Ontwerp-Projectbesluit, en hebben daarin vermeld, dat een toelichting van derden nog kan worden toegevoegd. Hierbij maak ik gebruik van de mogelijkheid om de zienswijze van cliënten nader toe te lichten en aan te vullen. Deze aanvulling op de zienswijze wordt mede ondersteund door de Stichting Tjongerlinde, statutair gevestigd aan de Tjongervallei 10 te Oudehorne, welke stichting blijkens haar statuten tot doel heeft het bevorderen van de verbondenheid, heilheid en eenheid tussen mens en natuur; het ontplooien van activiteiten, die bijdragen aan het behoud van de natuur en er nieuwe ruimte en betekenis aan geven, en het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande verband houdt, of daartoe bevorderlijk kan zijn. Zowel blijkens de statutaire doelomschrijving als in haar feitelijke activiteiten, wordt de Stichting geraakt in de belangen, welke op grond van het



onderhavige Ontwerp-Projectbesluit in het geding zijn. De aanvulling op de zienswijze wordt ook mede ondersteund door C. Kramer-Welter, Tjongervallei 13 te Oudehorne.

De nadere onderbouwing/aanvulling op de zienswijze van cliënten luidt als volgt

1. Reikwijdte Projectbesluit/open ended regeling (geen voorschriften omtrent gebruik)

Uit de ter beschikking staande stukken wordt niet duidelijk, waarvoor het Projectbesluit exact wordt genomen. Op de bij het Ontwerp-Projectbesluit gevoegde kaart is niet aangegeven, waar de (op te richten) bouwwerken zijn gesitueerd, respectievelijk waar deze activiteiten zullen plaatsvinden. In het Ontwerp-Projectbesluit wordt gesproken over het verbouwen tot een groepsaccommodatie, het realiseren van een stookruimte en het oprichten van een theehuis, zonder dat wordt omschreven wat onder het "theehuis" wordt verstaan, welke activiteiten daar zijn toegestaan, wat de inrichting van de (bijbehorende) theetuin impliceert en waar het terras wordt gesitueerd, wat de openingstijden zijn, et cetera. Het begrip "Theehuis" respectievelijk "Theetuin" is geen planologisch begrip, doch slechts spraakgebruik. Daarom is niet duidelijk, wat daaronder valt; in feite betreft het gewoon horeca. Van belang is, dat wordt geregeld op welke tijden de horecagelegenheid open mag zijn; hoeveel bezoekers er worden verwacht en welke parkeergelegenheid daarbij hoort (verkeersaantrekkende werking), hoe het terras wordt gesitueerd ter voorkoming van overlast voor de burens, et cetera. Dit alles is niet geregeld. Sowieso ontbreekt iedere regeling ten aanzien van het gebruik. Aldus zullen er in de toekomst problemen ontstaan op het gebied van handhaving. Uit de stukken kan zijdelings worden afgeleid, dat kennelijk ook het voornemen bestaat om detailhandel toe te staan, waarbij eveneens volstrekt onduidelijk is op welke wijze en in welke mate.

Wat betreft de groepsaccommodatie en de daarbij behorende activiteiten (parkeren) geldt eveneens, dat iedere omschrijving en de daarbij geldende voorwaarden/bepalingen ontbreken.

Cliënten plaatsen voorts vraagtekens bij de geplande (opslag)silo. Een dergelijk bouwwerk, dat een maximale bouwhoogte heeft van maar liefst 6 meter hoog, hoort niet thuis op een camping, maar op een bedrijf met een agrarische bestemming. In het Ontwerp-Projectbesluit is nergens terug te vinden, welk doel de silo zal dienen, waarom plaatsing hiervan noodzakelijk is en waarom deze silo tot 6 meter hoog gebouwd zou moeten kunnen worden.

Cliënten wijzen er voorts op, dat voor de realisatie van het theehuis de bestemming "horeca" nodig is. Dit blijkt echter niet uit het Ontwerp-Projectbesluit. Het toevoegen van een horecabestemming past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, en dit houdt een grote planologische wijziging in. Naarmate de planologische wijziging groter is, is de motiveringsplicht zwaarder. Aan deze verzwaarde motiveringsplicht is geenszins voldaan, zodat ook hier sprake is van een motiveringsgebrek. Cliënten tekenen hierbij aan, dat het theehuis op zichzelf al een grote verkeersaantrekkende werking zal hebben, hetgeen in het Ontwerp-Projectbesluit niet aan de orde is gekomen; zie hierna onder punt 4. Tenslotte is het toestaan van een theehuis, en daarmee het toestaan van een afzonderlijke horecabestemming, wellicht het begin van een ontwikkeling naar bijvoorbeeld een disco. Een dergelijke ontwikkeling is in dit gebied uiteraard niet wenselijk.



Cliënten stellen zich dan ook op het standpunt, dat in casu niet is voldaan aan de voorwaarde, dat sprake is van "een concreet project", zoals dat bij een projectbesluit vereist is (zie afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State 1 september 2010, LJN B:BN 5725).

2. Economische onderbouwing is gebrekkig

Het Ontwerp-Projectbesluit heeft slechts betrekking op een klein deel van de door de initiatiefnemer voorgenomen uitbreiding. Het Projectbesluit ziet op de oprichting van een stooksilo, de verbouwing van de boerderij tot een groepsaccommodatie van 50 personen, de inrichting van een theetuin en de oprichting van een theehuis. De overige uitbreidingsplannen zien op een uitbreiding van de kampeercapaciteit met maar liefst 50 procent (luxe standplaatsen), de bouw van moderne sanitaire voorzieningen, een verblijfsaccommodatie voor mindervaliden in blokhutten en de bouw van een bedrijfswoning. Overigens wordt niet aangegeven om wat voor uitbreiding het gaat. Cliënten hebben begrepen, dat 65 plaatsen en 25 blokhutten worden genoemd; dit zou derhalve veel meer zijn dan genoemd percentage van 50 procent en zou neerkomen op het acht- à tienvoudige.

De oprichting van de theetuin/het theehuis en de groepsaccommodatie/stooksilo kan niet los worden gezien van de overige voorgenomen uitbreidingen. De theetuin zal niet solitair te exploiteren zijn, indien niet tevens de camping aanzienlijk wordt uitgebreid. Derhalve plaatsen cliënten kritische kanttekeningen bij de economische haalbaarheid van het nu voorliggende (deel)project.

De overwegingen in het Ontwerp-Projectbesluit ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid snijden geen hout en zijn – op z'n zachtst gezegd – onvolledig. In het Ontwerpbesluit is slechts gekeken naar de kosten van uitvoering, en niet naar de uiteindelijke exploitatie.

Wil echter sprake zijn van een economisch rendabel project, dan zal de initiatiefnemer ongetwijfeld ook andere onderdelen van het uitbreidingsplan moeten realiseren.

Op deze wijze wordt een voorschot genomen op de overige uitbreidingsplannen, terwijl de impact daarvan niet of nauwelijks is onderzocht. Met name is geen onderzoek gedaan naar de aantallen te verwachten bezoekers, de uitstraling en de nadelige effecten op de directe omgeving, de verkeersaantrekkende werking en geluidsoverlast. Er is nu sprake van ad hoc planologie en een goede ruimtelijke onderbouwing ontbreekt (zie hierna).

3. Geen goede ruimtelijke onderbouwing

De vraag, of sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening kan niet worden beantwoord, nu het Projectbesluit geen (goede) ruimtelijke onderbouwing bevat. Er is géén sprake van een stedenbouwkundig advies/stedenbouwkundige visie; evenmin is er door de Gemeente beleid ontwikkeld ten aanzien van (grootschalige) projecten als de onderhavige.

De aangehaalde kadernota Kampeerbeleid Gemeente Heerenveen ziet slechts op kleinschalige kampeerterreinen. Uitdrukkelijk wordt in deze nota aangegeven, dat gezien de kleinschaligheid, er sprake is van vrij beperkte ruimtelijke impact.



Overigens vermeldt de Kadernota, dat de Gemeente openstelling dient te beperken tot het toeristische seizoen, terwijl vaste kampeermiddelen dienen te worden uitgesloten. Het onderhavige plan staat haaks op deze uitgangspunten, nu geen beperking in de openstelling is opgenomen en er kennelijk wordt gekozen voor een jaar-rond verblijf. Zoals hierboven reeds is aangegeven, ontbreekt ook een adequate beschrijving ten aanzien van het toegestane gebruik.

Reeds thans valt de camping De Ark niet meer onder het begrip "kleinschalig kampeerbedrijf". Bij Camping De Ark is (vóór realisatie van de onderhavige uitbreidingsplannen) nu reeds sprake van 29 kampeermiddelen en 8 stacaravans. Blijkens de Kadernota is sprake van een kleinschalige kampeervoorziening bij maximaal 25 verblijfseenheden. Anders dan de Gemeente veronderstelt, is de Kampeernota derhalve niet van toepassing.

Ieder beleid ten aanzien van grootschalige projecten als de onderhavige ontbreekt, zodat per definitie geen sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dat B&W buiten deze Kampeernota geen beleid hebben ontwikkeld voor grotere projecten als de onderhavige wordt ook erkend in het Ontwerp-Projectbesluit, waar wordt opgemerkt:

"De verbouwing van de opstal tot groepsaccommodatie en de inrichting van de theetuin leveren "naar ons idee" geen planologische bezwaren op. De verbouwing van de boerderij tot groepsaccommodatie komt in de Gemeente sporadisch voor en daarvoor bestaat geen specifiek beleid. Toch staan wij hier positief tegenover."

De voorgenomen ontwikkeling staat haaks op het Streekplan Zuidoost-Fryslân 2007, waarin op bladzijde 129 als kernkwaliteit van dit gebied wordt genoemd: "de overwegend open, brede beekdalen". Blijkens paragraaf 2.7.4 van het Streekplan, is er slechts ruimte voor recreatieve ontwikkelingen "*binnen de landschappelijke kernkwaliteiten*". Expliciet wordt gemeld: "*Daarbij geldt tevens het uitgangspunt, dat de kernkwaliteiten per landschapstype richtinggevend zijn voor de verdere ruimtelijke ontwikkelingen.*"

In het bestreden besluit wordt aan deze kernkwaliteiten in het geheel geen aandacht besteed, laat staan, dat getoetst is in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling daarmee in overeenstemming is.

Ten aanzien van het gebruik van de EHS wordt op blz. 143 van het Streekplan expliciet vermeld, dat intensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatie en jachthavens in de EHS niet op hun plaats zijn. Voorts vermeldt pagina 144: "*Nieuwe ruimtelijke plannen in of in de nabijheid van de EHS zijn op grond van (inter)nationale regelgeving niet toegestaan als deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang ("nee tenzij"-principe).*"

Blijkens het Ontwerpbesluit is in het geheel niet onderzocht, of de onderhavige ontwikkeling de wezenlijke kenmerken of waarden van de nabijgelegen EHS zou (kunnen) aantasten.

Tenslotte wijzen cliënten nog op paragraaf 3.3.2, blz. 208 van het Streekplan, waarin



wordt gesteld, dat herstel van natuurlijke beekdalsystemen (zoals het Tjongerdal, DdB) een belangrijk uitgangspunt is. Voorts vermeldt paragraaf 3.3.3 van het Streekplan:

"Versterking is gewenst van de op de beekdalen gerichte landschapsstructuur, globaal ten zuiden van de lijn Heerenveen-Gorredijk-Drachten. het gaat hier met name om de beekdalen van de Linde, de Tjonger, het Koningsdiep en de daarop haaks staande beplantingsstructuur."

In het vigerende bestemmingsplan wordt voor de onderhavige locatie aangegeven dat het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden, uitgangspunt is. Ten onrechte wordt in het Ontwerp-Projectbesluit niet getoetst, in hoeverre deze waarden door het onderhavige plan nadelig zouden kunnen worden beïnvloed, en of het plan in dit licht toelaatbaar is.

Ten onrechte vermeldt het bestreden besluit, dat het voorgenomen plan in overeenstemming zou zijn met de Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Ordening.

In bedoelde Ontwerp Verordening wordt in artikel 6.1.1, eerste lid, bepaald dat *"in een ruimtelijk plan een nieuwe of uitbreiding van een bestaande recreatieve voorziening uitsluitend kan worden toegestaan in of aansluitend op een stedelijk centrum, een regionaal centrum, of een recreatiekern."* Cliënten betwisten, dat de aanwezige camping kan worden aangemerkt als "recreatiekern", omdat een "recreatiekern" in het genoemde verband meer doet vermoeden, dat sprake moet zijn van een toeristisch dorp, waarvan in het onderhavige geval niet gesproken kan worden. Mocht al sprake zijn van een "recreatiekern" in bovenbedoelde zin, dan is het van belang op te merken, dat de huidige camping uit een zeer beperkt aantal (sta)caravans bestaat. Dan kan de voorgenomen uitbreiding van de camping toch niet geschaard worden onder het begrip "uitbreiding", omdat het karakter van de gehele camping zal veranderen; een horecavoorziening, een stookruimte met (opslag)silo en een groepsaccommodatie maken, dat er niet zozeer gesproken kan worden van een uitbreiding, als wel van het oprichten van een geheel nieuw recreatieterrein. In aanmerking nemend, dat het onderhavige project als opmaat dient naar een groter project, klemt het bovenstaande des te meer.

Ook in de Ontwerp Provinciale Verordening wordt de Tjonger herhaaldelijk genoemd, onder andere in relatie met het beekdallandschap, zijnde een kernkwaliteit van dit landschapstype. Het wordt aan de gemeenten overgelaten, om deze kernkwaliteiten voldoende te beschermen en herkenbaar te laten blijven; in het onderhavige Ontwerpbesluit wordt aan dit aspect echter geen enkele aandacht besteed.

Tenslotte wordt in kaart 6.1 van de Ontwerp Provinciale Verordening de Tjongervallei expliciet genoemd als zijnde een "bodembeschermingsgebied". Dit is een onderdeel van de cultuurhistorische kaarten. In casu dient de aanvrager zelf te laten onderzoeken, of hij iets in gevaar brengt qua cultuurhistorische waarden. Zie daartoe artikel 3, ruimtelijke kwaliteit. In dit geval heeft een dergelijk onderzoek in het geheel niet plaatsgevonden, zodat ook op dit onderdeel niet is voldaan aan het voorontwerp van de Provinciale Verordening.

Tenslotte is het onderhavige project strijdig, c.q. staat dit op gespannen voet met de structuurvisie Heerenveen/Skarsterlân uit 2005 (blz. 107, onderdeel A1.3 Ecologie). Hierin wordt de Tjongervallei beschreven en wordt gesteld, dat bij de toekomstige inrichting van het weidegebied rekening wordt gehouden met de soortenrijkdom van de



weidevogels. Voor de Tjonger wordt als natuurdoeltype de laaglandbeek genoemd, zijnde het leefmilieu voor de gidssoort ringslang. Hoewel het onderhavige plan niet binnen de EHS valt, is het plan er zo dichtbij gelegen, dat onderzocht had moeten worden, in hoeverre dit project een negatieve uitstraling zal c.q. kan hebben op de naastgelegen EHS.

Tenslotte constateren cliënten, dat niet is voldaan aan het bepaalde op blz. 28/29 van het Milieubeleidsplan gemeente Heerenveen 2008, "Stap nu over" ten aanzien van geuren en geluidsnormen; zie daartoe het gestelde onder punt 4 hierna.

B&W en de initiatiefnemer hebben ten onrechte adequaat onderzoek naar de ruimtelijke impact van het uitbreidingsplan achterwege gelaten.

Aldus is geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing, c.q. een zorgvuldige besluitvorming.

4. Belangenafweging

Uit het Projectbesluit blijkt geenszins, dat aandacht is besteed aan c.q. onderzoek is gedaan naar de volgende aspecten, zodat het ervoor moet worden gehouden, dat dit onderzoek niet is uitgevoerd:

- maatschappelijke aanvaardbaarheid
- verkeersaantrekkende werking
- economische uitvoerbaarheid
- woonsituatie van derden
- bedrijfssituatie van derden
- archeologische aspecten
- milieuhygiënische aspecten (geluid en afstandseisen)

*Maatschappelijke aanvaardbaarheid

Zoals blijkt uit de ingediende zienswijzen is een grote groep van de directe omwonenden tegenstander van dit grootschalige project.

*Verkeersaantrekkende werking

Nu door B&W c.q. de initiatiefnemer géén gegevens zijn overgelegd met betrekking tot de te verwachten bezoekersaantallen, de periodes waarop de kampeergelegenheid open is gesteld, de doelgroep van het theehuis en de theetuin (niet alleen voor intern gebruik, maar ook voor andere toeristen?), de openingstijden van de horecagelegenheid, et cetera, bestaat er geen enkel inzicht in de (mate van) verkeersaantrekkende werking en de eventueel daardoor veroorzaakte overlast. Ter zake van het verkeer wordt in het Ontwerpbesluit uitsluitend gerefereerd aan de parkeervoorzieningen; aan de verkeersaantrekkende werking van het project wordt geen enkele aandacht besteed, laat staan dat ter zake enig onderzoek heeft plaatsgevonden. Het Ontwerpbesluit vermeldt slechts, dat "*er geen problemen zijn met de ontsluiting (door de ligging aan de Oldeberkoperweg)*", maar dit is op geen enkele wijze onderbouwd. Ook dit betreft een motiveringsgebrek! Naar de verkeersontwikkelingen zal op z'n minst nader onderzoek moeten worden gedaan:



*Economische uitvoerbaarheid

De onderbouwing ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid is niet adequaat, nu het theehuis, de stooksilo en de groepsaccommodatie niet solitair geëxploiteerd zullen kunnen worden. Zie daartoe het hierboven onder 2 gestelde.

*Woonsituatie van derden/bedrijfssituatie van derden

Hieraan is in het bestreden besluit geen enkele aandacht besteed, zodat het ervoor gehouden moet worden, dat deze belangen niet in de besluitvorming zijn betrokken. In het bijzonder de huurster van Tjongervallei 12A, mevrouw S. Zijlstra, woont zeer dicht bij het voorgenomen project; de afstand tussen de recreatieve bestemming en de woning op nr. 12A is ruimschoots minder dan 100 meter (de afstand die op grond van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering zou moeten worden aangehouden).

*Archeologische aspecten

Nagelaten is onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van schansen en andere archeologisch relevante zaken. Het achterwege laten van onderzoeken (ook ten aanzien van bijvoorbeeld geluid) wordt in het Ontwerpbesluit gerechtvaardigd door de opmerking, dat dit nogal veel tijd kost en dat de initiatiefnemer om deze reden kiest voor een gefaseerde aanpak. Echter, ook ten aanzien van het onderhavige deelproject, dient uitvoering te worden gegeven aan de relevante onderzoeksverplichtingen. Dit volgt uit vaste jurisprudentie ter zake van het (oude) artikel 19 Wro en projectbesluiten, zoals deze door de Raad van State is geweest.

*Milieuhygiënische aspecten

In het Ontwerpbesluit wordt onder het kopje "Milieu" gesteld, dat sprake is van een milieuvergunningplichtige inrichting, zodat een milieuvergunning dient te worden aangevraagd. *"De aanvraag milieuvergunning is ingediend"*, aldus het Ontwerpbesluit. Het lijkt cliënten prematuur om thans het besluit te nemen, die de uitbreiding mogelijk maakt, zonder dat duidelijk is of de milieuvergunning kan en zal worden verleend. Met name de door cliënten verwachte rook- en stankoverlast bij wind uit bepaalde (veelvoorkomende) richtingen, is in dit kader van belang; voorts is het de vraag in hoeverre zal kunnen worden voldaan aan de afstandseisen, zoals deze volgen uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering en het gemeentelijk milieubeleidsplan "Stap nu over" uit 2008.

Niet is veiliggesteld dat na realisering van het Projectbesluit sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Zo ontbreekt bijvoorbeeld het benodigde (geluids)onderzoek. Ook is waarschijnlijk niet voldaan aan de afstandseis, zoals deze volgt uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009. Op grond daarvan dient sprake te zijn van een afstand van minimaal 100 meter tussen de recreatieve bestemming en de woningen van derden. Zeker indien het onderhavige Projectbesluit, bijvoorbeeld om economische redenen, leidt tot realisering van het "grote uitbreidingsplan", dreigen problemen met de afstandseisen. In het grote plan wordt voorzien in de aanleg van een zwembad, pal naast het perceel Tjongervallei 10. Ten aanzien van een zwembad wordt in de VNG-brochure een richtlijn van minimaal 200 meter aangehouden. Aan deze afstandseis wordt niet



voldaan, nu de afstand tussen de aldan geldende recreatieve bestemming en de woning Tjongervallei 10 in dat geval circa 150 meter zou bedragen.

Los hiervan, is door B&W geen enkele aandacht besteed aan de belangen van de omwonenden, waaronder cliënten, die direct naast of in de zeer dichte nabijheid van het project wonen. Ten aanzien van cliënte Hoogenraad-Oberman geldt in het bijzonder, dat zij op het adres Tjongervallei 10 trainingen geeft, waarbij ook de tuin van Tjongervallei 10 door de cursisten wordt gebruikt om zich in stilte terug te kunnen trekken. Het realiseren van een grootschalige uitbreiding van de camping inclusief (op termijn) een zwembad valt niet te verenigen met het gebruik van Tjongervallei 10, temeer daar mevrouw Hoogenraad deze locatie indertijd heeft verworven, juist met het oog op de rust en stilte. Gezien de directe nabijheid van de ecologische hoofdstructuur en (iets verderop) een natuurgebied, veronderstelde cliënte Hoogenraad, dat met deze (natuur)waarden behoedzaam zou worden omgesprongen. Cliënten overwegen dan ook bij doorgang van dit project een planschadeclaim in te dienen.

Ten onrechte hebben B&W naar eventuele overlast en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het uitbreidingsplan geen onderzoek verricht.

In het Ontwerp-Projectbesluit wordt overwogen, dat de horecavoorziening (theehuis en terras c.q. theetuin) niet alleen ten behoeve van het kampeerterrein wordt opgericht, maar ook ten behoeve van toeristisch gebruik. Gesteld wordt (zonder nader onderzoek), dat er geen belangen zouden zijn, die deze voorzieningen in onevenredige mate aantasten. Dit is echter een misvatting. Bij de huidige uitbreiding is reeds sprake van een vermoedelijke verkeersaanzuigende werking (zie hiervoor) en dit geldt des te meer indien men de totale uitbreidingsplannen in ogenschouw neemt. Het project zal wel degelijk een nadelige impact hebben op de omgeving en – bij gebreke van beperkende voorschriften en nader onderzoek – is overlast zeker niet uit te sluiten.

5. Strijd met vaste jurisprudentie: geen toetsing aan Streekplan, Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Ordening, Milieubeleidsplan gemeente Heerenveen 2008 "Stap nu over" en de structuurvisie Gemeente Heerenveen Skarsterlân.

In het bestreden Ontwerpbesluit wordt geen enkele aandacht besteed aan de vraag in hoeverre het project in overeenstemming is met het streekplan, de structuurvisie van de Gemeente Heerenveen/Skarsterlân, de Ontwerp Provinciale Ruimtelijke Ordening van de provincie Friesland en het gemeentelijk Milieubeleidsplan. Dit is in strijd met vaste jurisprudentie.

6. Overig
Nieuwe ruimtelijke plannen in of in de nabijheid van de EHS zijn op grond van (inter)nationale regelgeving niet toegestaan, als deze wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij "er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang". Zie daartoe het Streekplan. De locatie bevindt zich dichtbij de ecologische hoofdstructuur Tjongervallei, welke onder meer wordt beschreven in de structuurvisie. In de EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe. In het




bestreden besluit wordt geen aandacht besteed aan de vraag, in hoeverre het project een negatieve uitstraling zou kunnen hebben op de aangrenzende/zeer nabij gelegen EHS. Evenmin is onderzocht in hoeverre voldaan wordt aan de Flora- en Faunawet. In het projectgebied komen regelmatig reeën voor, die vallen onder tabel 1 van de Flora- en Faunawet. Niet is aangegeven, hoe in casu zal worden omgesprongen met de zorgplicht, welke op grond van de Flora- en Faunawet ten aanzien van deze dieren geldt. Voorts komen in de directe omgeving van het project dassenburchten voor. Zowel de dassenburchten, als de dassen (die in het algemeen een territorium hebben van 150 hectare) genieten bescherming op grond van de Flora- en Faunawet; de dassen zijn zogenaamde tabel 3 soorten, die de hoogste bescherming genieten. De dassenburchten zijn gesitueerd in het Kiekenbosch, dat dichtbij het projectgebied ligt. Tenslotte komen in en nabij het projectgebied ooievaars voor, die ook ter plaatse broeden. Het opzettelijk verontrusten van vogels is verboden op grond van artikel 10 van de Flora- en Faunawet, evenals het wegnemen, verstoren en vernielen van nesten (artikel 11 Flora- en Faunawet). Om in strijd te mogen handelen met deze verboden van de Flora- en Faunawet, dient er een ontheffing te worden aangevraagd bij het ministerie van LNV. Uit de stukken blijkt niet, dat is onderzocht of gehandeld wordt met de verboden uit de Flora- en Faunawet c.q. of een ontheffing noodzakelijk is, c.q. dat deze ontheffing kan worden verleend.

Tenslotte is geen aandacht besteed aan het feit, dat het gebied van de Tjonger een zogenaamd open beekdal is, waarvan uitgangspunt is, dat dit behouden dient te blijven en niet door bebouwing en dergelijke dient te worden "vervuild".

Voorts is in het vigerende bestemmingsplan (verblijf recreatieve doeleinden II, artikel 22) beschreven, wat voor het gehele terrein het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden wordt nagestreefd. In het bestreden besluit wordt geen aandacht besteed aan de vraag, welke waarden dit zijn en hoe dit herstel en de ontwikkeling zou moeten worden veiliggesteld in het licht van het onderhavige project. Uit het bestreden besluit blijkt niet, dat aan een dergelijke afweging enige aandacht is besteed.

Gezien het bovenstaande verzoeken cliënten uw College af te zien van het voornemen, het onderhavige projectbesluit te nemen.

Hoogachtend,


mr. D.M. de Bruin



Project: *Bouwplan Oldeberkoperweg 70 Oudehorne*
Gemeente: Heerenveen
Aanvrager: Gerrit van der Veer
Organisatie: Gemeente Heerenveen

Geachte heer/mevrouw Gerrit van der Veer,

Voor het plan *Bouwplan Oldeberkoperweg 70 Oudehorne* heeft u een watertoetsaangevraagd op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven, is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen vindt u in het onderstaande standaard wateradvies dat u in de ruimtelijke onderbouw van het plan kunt opnemen. U hoeft dan verder geen contact met ons op te nemen. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 058 292 2222 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

Via www.dewatertoets.nl hebben wij uw watertoets als een melding ontvangen. Wij archiveren deze melding. De watertoets is hiermee voor Wetterskip Fryslân afgerond.

Met vriendelijke groet,

Wetterskip Fryslân
Postbus 36
8900 AA Leeuwarden
T 058 292 2222
F 058 292 2223
E <<mailto:info@wetterskipfryslan.nl>>

Wateradvies korte procedure

De initiatiefnemer heeft Wetterskip Fryslân geïnformeerd over het plan *Bouwplan Oldeberkoperweg 70 Oudehorne* via de Digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan een zodanige invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen dat kan worden volstaan met een standaard wateradvies.

In dit advies staan de maatregelen die Wetterskip Fryslân adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Het is een standaard advies dat voor alle kleine plannen wordt gegeven. Hierdoor kan het voorkomen dat niet alle punten gelden voor het plan *Bouwplan Oldeberkoperweg 70 Oudehorne*.

Probeer regenwater langzaam weg te laten lopen

Regenwater dat op een verhard oppervlak valt, gaat sneller naar het riool of een sloot dan

regenwater dat op onverhard oppervlak valt (zoals gras of een groenstrook). Wanneer opeens veel water in de riolen en sloten komt kan dit wateroverlast geven. Het is daarom belangrijk dat het regenwater langzaam wegloopt. Dit kan op verschillende manieren. Vang het regenwater eerst in een regenton op, gebruik grasstenen ('open bestrating') voor de bestrating en bestraat niet het hele perceel maar laat wat stukken open met gras of andere beplanting.

Regenwater niet op het riool lozen

Wij adviseren om regenwater direct op een sloot te lozen en niet op het vuilwaterriool. De rioolwaterzuivering wordt dan niet onnodig belast met schoon regenwater. Dit is uiteraard alleen mogelijk als er een sloot dicht bij het perceel ligt.

Gebruik schone bouwmaterialen. gebruik geen chemische onkruidbestrijding

Regenwater dat op het plangebied valt, komt uiteindelijk altijd in het grondwater of in het oppervlaktewater. Voorkom watervervuiling door geen uitlopende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood te gebruiken. Deze materialen zijn een belangrijke bron voor de vervuiling van ons water. Ook adviseren wij om geen chemische middelen voor onkruidbestrijding te gebruiken.

Vloeren minimaal een meter boven het grondwater

Wij adviseren om het vloerpeil (bovenkant vloer) van woningen en andere bouwwerken minimaal een meter boven het grondwaterpeil aan te leggen. Hierdoor wordt grondwateroverlast voorkomen.

Vergunningen die bij het waterschap moeten worden aangevraagd

Voor sommige werkzaamheden of activiteiten is een watervergunning van het waterschap nodig of moet een melding worden gedaan. Voorbeelden zijn

- het onttrekken en/of lozen van grondwater (bijvoorbeeld bronneringen),
- het lozen van afvalwater op het oppervlaktewater,
- het toepassen van grond in een watergang,
- het graven of dempen van sloten,
- de aanleg van dammen of duikers.

Meer informatie hierover is te vinden op onze website www.wetterskipfryslan.nl/waterwet.

Koude- en warmteopslag

Als sprake is van koude- en warmteopslag in de bodem wijzen wij u er op dat u hiervoor contact op dient te nemen met de provincie Fryslân. Een contactpersoon vindt u op www.wetterskipfryslan.nl bij het digitaal loket onder het kopje watertoets.