

Bijlage 1

Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden - De Zwemmer 3 en 5'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden - De Zwemmer 3 en 5' heeft in de periode vanaf 8 juli 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 3 zienswijzen ontvangen, waarvan één zienswijze door vier omwonenden is opgesteld.

Hieronder wordt de inhoud van de zienswijzen samengevat en volgt per punt het gemeentelijke commentaar.

Zienswijze 1

Bewoner van de Eeltsjemar, namens omwonenden van vier woonpercelen aan de Eeltsjemar en Guozzemar.

A. Wij maken hierbij bezwaar tegen de verkoopmogelijkheden van campers bij de Zwemmer 3. De eerste ontwikkelingen van de camperplaats begonnen in het voorjaar 2018. Als naaste burens zagen we van de één op de andere dag een camperplaats tegenover ons ontstaan. Navraag bij de gemeente bleek dat de gemeente voornemens was positief te besluiten over een camperplaats. Naar aanleiding van onze vragen hebben we 28 mei 2018 een gesprek gehad met de gemeente Leeuwarden. Daarbij aanwezig waren de eigenaar van de camperplaats op het perceel De Zwemmer 3, de eigenaar van de Zwemmer 5 en de bewoners van Eeltsjemar 19 en Guozzemar 22. De gemeente gaf aan dat zij medewerking wilden verlenen aan een camperplaats in verband met de verwachte toeristische toeloop door Culturele Hoofdstad.

Als directe burens hadden we tot dan toe slechte ervaringen met de door de gemeente beloofde "lommerrijke omgeving". Dit was tijdens de verkoop van de kavels gepresenteerd, sterker nog onze huizen werden ineens zichtlocaties met als gevolg dat er extra architectonische eisen gesteld werden aan onze woningen. Helaas werd onze "zichtlocatie" in rap tempo anders. Het kleinschalige watersportbedrijf werd in een paar jaar vele malen groter en er werd er een extra haven gegraven. Van lommerrijk naar een drukte van belang.

Het overviel ons dan ook behoorlijk dat we ineens ook nog een camperplaats tegenover ons kregen. Tijdens het overleg werd duidelijk dat de gemeente de camperplaats zag als een belangrijke voorziening voor de stad om de toeristische aspiraties te verwezenlijken. We benoemden tijdens het gesprek dat we zagen dat de eigenaar campers te koop aanbood op de camperplaats. De gemeente was daar zeer duidelijk over. Dat was verboden en had ook niets te maken met de toeristische belangen van de gemeente. Daar waren andere locaties in de stad voor. Op de vraag of we dit ook expliciet konden opnemen in de vergunning reageerde de gemeente dat dit niet nodig was. Daarop vertrouwend hebben we vervolgens gesproken over de inrichting van het terrein. Onder voorwaarde van een duidelijke groenstrook tussen weg en camperplaats hebben we als burens destijds ingestemd met een camperplaats.

Wij zijn dan ook verbaasd dat de gemeente nu voornemens is mee te werken met de verkoopmogelijkheden van campers. Drie jaar geleden stond het toeristisch belang voorop maar het lijkt nu dat dit al weer voorbij is. Sterker nog wat zal de volgende verruiming zijn. Een verkoopterrein voor auto's? Het is een glijdende schaal waarbij we het als burgers het gevoel hebben dat de argumentatie iedere keer kan veranderen.

Reactie:

Toen de woningen aan de Eeltsjemar en Guozzemar zijn gebouwd (2002 en 2003) had het perceel De Zwemmer 3 een bedrijfsmatige bestemming. Tot 2018 had het perceel grotendeels de bestemming 'Watersportbedrijf'. De bestemming 'Watersportbedrijf' staat onderhoud, reparatie en de opslag van vaartuigen t.b.v. watersport en jachthavens annex botenstalling en -verhuur toe.

Een deel van het perceel (noordoost hoek) was tot 2018 voor recreatieve doeleinden bestemd, aangezien dat perceelsgedeelte vroeger behoorde bij Camping De Waterman. Binnen het bestemmingsvlak voor recreatieve doeleinden waren maximaal 12 standplaatsen voor kampeermiddelen (tenten, caravans of campers), niet zijnde stacaravans, toegestaan. Tevens waren hier maximaal 6 stacaravans toegestaan. Op die plek zijn, in overeenstemming met het destijds geldende bestemmingsplan, in camperplaatsen op het perceel De Zwemmer 3 gerealiseerd.

Met de vaststelling van het vigerende (huidige) bestemmingsplan 'Leeuwarden - Tussen Van Harinxmakanaal, Wâldwei en Drachtsterweg' is de bestemming van het perceel De Zwemmer 3 in oktober 2018 gewijzigd naar 'Recreatie - Jachthaven' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - jachthavens - camperplekken'. Hiermee is het aantal camperplaatsen dat is toegestaan verdubbeld van 12 naar 24. Op het naastgelegen perceel, dat vroeger behoorde bij Camping De Waterman, zijn met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Leeuwarden - Tussen Van Harinxmakanaal, Wâldwei en Drachtsterweg' echter geen kampeermiddelen meer toegestaan. Het aantal toegestane camperplaatsen is per saldo met 12 toegenomen. Een watersportbedrijf is met de vaststelling van dit bestemmingsplan niet langer toegestaan op het perceel De Zwemmer 3. Een jachthaven, camperplaatsen en ondergeschikte handel in boten en campers (milieucategorie 2) is een minder milieubelastende bedrijfsactiviteit dan een watersportbedrijf (milieucategorie 3.1).

In uw zienswijze geeft u niet aan dat u een concreet bezwaar heeft tegen handel in campers en boten. U geeft wel aan verbaasd te zijn dat dit wordt toegestaan omdat in het verleden door de gemeente toezeggingen zijn gedaan dat handel in campers en boten uitgesloten is. Tevens geeft u aan te vrezen voor verdere verruiming van het bestemmingsplan, waarbij bijvoorbeeld de handel in auto's in de toekomst mogelijk wordt gemaakt.

Wij beschikken niet over documentatie dat vanuit de gemeente in verleden dergelijke toezeggingen zijn gedaan. Wel beschikken wij over documentatie uit 2018 waarin is vastgelegd dat u onder voorwaarden akkoord bent gegaan met de uitbreiding van een camperplaats op het perceel De Zwemmer 3 (zie bijlage bij toelichting van bestemmingsplan 'Leeuwarden - Tussen Van Harinxmakanaal, Wâldwei en Drachtsterweg', bijlage 8: ambsthalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen en opmerking 1a).

Detailhandel in campers en boten achten wij ruimtelijk en planologisch goed inpasbaar. De Zwemmer is een gemengd gebied met watersport gebonden bedrijfsactiviteiten, recreatie en wonen. Handel in campers en boten sluit, in tegenstelling tot andere bedrijfsmatige activiteiten zoals de verkoop van auto's, functioneel goed aan op de bestaande recreatieve activiteiten (jachthaven en camperplaats) op het perceel De Zwemmer 3. De bestemmingsplanverruiming stelt een lokale ondernemer bovendien in staat zijn verdienmodel te verbreden/diversifiëren.

Deze verruiming doet geen onevenredige afbreuk aan het woongenot van omwonenden. Voor het ruimtelijk beeld maakt het niet- of nauwelijks uit of op het terrein campers of boten worden gestald of aangemeerd t.b.v. verkoop of recreatie. In de huidige situatie zijn maximaal 24 campers toegestaan op de camperplaats. Het aantal campers t.b.v. verkoop en recreatie blijft beperkt tot maximaal 24. Het bedrijfs- en recreatiedeel van het perceel wordt landschappelijk ingepast met de reeds aanwezige beplantingsstrook. Reclame-uitingen zijn slechts in beperkte mate toegestaan.

De handelsactiviteiten doen geen onevenredige afbreuk aan een veilig en gezond woonklimaat (geluid, gevaar, stof en geur) van derden. De handelsactiviteit wordt, conform de VNG Handreiking Bedrijven- en milieuzonering, op minimaal 10 meter van woningen in gemengd gebied en 30 meter van woningen in een rustig woongebied gesitueerd. De dichtstbijzijnde woningen aan de Eeltsjemar en Guozzemar bevinden zich op minimaal 50 meter. Reparatie- en onderhoudswerkzaamheden zijn niet toegestaan. Het ondergeschikte karakter van de handel wordt mede geborgd doordat de activiteit uitsluitend mag worden uitgeoefend door de bewoner van het perceel. Door het ondergeschikte karakter gaat er een beperkt publieksaantrekkende werking uit van de handelsactiviteit. Het perceel heeft bovendien een goede verkeersontsluiting. Het bedrijfs- en woondeel worden separaat van elkaar ontsloten met een brede inrit (5 m).

Zienswijze 2

Bewoners van De Zwemmer

A. Wij maken hierbij bezwaar tegen de (detail)handels- en horeca-activiteiten op het perceel De Zwemmer 3. In overleg met de gemeente hebben wij in februari 2020 een vaststellingsovereenkomst opgesteld waarin afspraken zijn gemaakt over het bestemmingsplan De Zwemmer 3 en 5. In april 2020 heeft de gemeente de bouw van een woning op ons perceel De Zwemmer 5 vergund. In deze vaststellingsovereenkomst hebben wij afgesproken om op het perceel De Zwemmer 3 geen handelsactiviteiten toe te staan. Wij zijn daarom verbaasd dat het ontwerpbestemmingsplan dergelijke handelsactiviteiten wel toestaat.

Reactie:

In december 2018 heeft u een aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) ingediend voor de bouw van een reguliere woning op het perceel De Zwemmer 5. Dit plan is in strijd met het vigerende (huidige) bestemmingsplan 'Leeuwarden - Tussen Van Harinxmakanaal, Wâldwei en Drachtsterweg', omdat het perceel De Zwemmer 5 niet voorziet in de bouw van een reguliere woning. De eigenaar van De Zwemmer 3 vreesde in zijn bedrijfsvoering te worden beperkt en was daarom voornemens een zienswijze in te dienen. Indien de eigenaar van De Zwemmer 3 had geprocedeerd tegen uw plan dan had de omgevingsvergunning voor de bouw van een woning op uw perceel geen stand gehouden, omdat met de omgevingsvergunning het bouwvlak van de bedrijfswoning niet is verwijderd. Dit betekent dat in de toekomst de bouw van een bedrijfswoning op uw perceel nog mogelijk was geweest. Ruimtelijk is het niet aanvaardbaar als op uw perceel zowel een reguliere woning als een bedrijfswoning wordt gebouwd.

In februari 2020 heeft u samen met de eigenaar van De Zwemmer 3 een vaststellingsovereenkomst opgesteld. In deze vaststellingsovereenkomst is o.a. vastgelegd dat de eigenaar van De Zwemmer 3 de zienswijze intrekt, indien het bouwvlak voor de bedrijfswoning op uw perceel met een bestemmingsplanwijziging wordt verwijderd. Tevens is vastgelegd dat u instemt met de bouw van een reguliere woning in plaats van een bedrijfswoning op het perceel De Zwemmer 3. Ook is vastgelegd dat de bestemming van het perceel De Zwemmer 3 'wordt gewijzigd naar een reguliere woonbestemming met de aanduiding dat huidige en nu bestemde bedrijfsvoering' op het perceel De Zwemmer 3 wordt toegestaan. In de vaststellingsovereenkomst staat dat de het perceel De Zwemmer 3 in de huidige situatie wordt gebruikt als jachthaven, camperplaats alsmede voor de handel in boten en campers. Ons inziens heeft u dus ingestemd met de legalisatie van de handel in boten en campers op het perceel De Zwemmer 3.

B. Op ons verzoek om een integraal [bestemmings]plan te maken voor de gehele De Zwemmer en een overleg te organiseren voor alle belanghebbenden is niet adequaat gereageerd.

Reactie:

Voor De Zwemmer is recentelijk een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. In 2018 heeft de gemeente voor het bestemmingsplan 'Leeuwarden - Tussen Van Harinxmakanaal, Wâldwei en Drachtsterweg' vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt een actuele juridisch-planologische regeling Hempens-Teers, de wijk Zuiderburen en een deel van het natuurgebied de Froskepolle, als ook de kantoorlocaties aan de Drachtsterweg. Het doel van dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk het vastleggen van de bestaande situatie in het plangebied (zowel qua bebouwing als qua gebruik). De verleende en onherroepelijk geworden vrijstellingen, ontheffingen en afwijkingen zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden - De Zwemmer 3 en 5' wordt in procedure gebracht om een concreet particulier initiatief mogelijk te maken. De kosten van deze procedure worden gedragen door de initiatiefnemers. Indien andere particulieren aan De Zwemmer 3 en plannen hebben die afwijken van het bestemmingsplan 'Leeuwarden - Tussen Van Harinxmakanaal, Wâldwei en Drachtsterweg' dan kunnen zij zich melden bij de gemeente. Indien hun plannen ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar zijn dan kan de gemeente besluiten af te wijken van het

bestemmingsplan 'Leeuwarden - Tussen Van Harinxmakanaal, Wâldwei en Drachtsterweg'. Eventueel kan met een omgevingsvergunning (reguliere procedure) worden afgeweken van het bestemmingsplan. Dit is afhankelijk van het initiatief. Een omgevingsvergunning (reguliere procedure) is een minder kostbare procedure dan een bestemmingsplanwijziging.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. De uitkomsten hiervan kunnen nieuwe niet voorziene uitgangspunten voor het bestemmingsplan geven.

Zienswijze 3 **Bewoners van De Linde**

A. Wij maken hierbij bezwaar tegen de (detail)handels- en horecaactiviteiten op het perceel Zwemmer 3. In een eerder contact met de gemeente, d.d. 31 augustus / 1 september 2020, hebben wij reeds onze zorgen m.b.t. de ontwikkelingen rondom De Zwemmer 3 kenbaar gemaakt. Wij maken ons zorgen over een toenemende mate van bedrijvigheid en daaraan gerelateerde verkeersbeweging, drukte en vermindering van woongenot. In reactie daarop is ons te kennen gegeven dat een bestemmingsplanwijziging wordt voorbereid waarbij een reguliere woning i.p.v. een bedrijfswoning zou worden toegestaan op het perceel De Zwemmer 3. T.a.v. de recreatiebedrijfsactiviteiten op het perceel zou er niets wijzigen. Het aantal camperplaatsen zou gemaximaliseerd blijven op 24.

Nu blijkt dat er wel degelijk iets wijzigt in het ontwerpbestemmingsplan, namelijk het toestaan van detailhandel in campers en horeca activiteiten. Dit is niet conform afspraak en heeft een negatieve invloed op de omliggende omgeving en ons woongenot. Mogelijk heeft het zelfs een andelig effect op de waardeontwikkeling van de woning. Wij wonen recht tegenover de camperplaatsen waardoor het zicht op en de geproduceerde geluiden zeer nadrukkelijk aanwezig zijn. Geluid en zicht draagt ver over water, denk aan autolampen die in het donker recht over het water onze woning in schijnen, en mogelijke geluidsoverlast van bezoekers. De horeca activiteiten produceren wellicht geur overlast. Het toestaan van handels- en horeca activiteiten zal de bedrijvigheid doen toenemen. De kans op dergelijke overlast neemt daarmee eveneens toe.

Reactie:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden - De Zwemmer 3 en 5' staat geen verruiming van de ondergeschikte horeca activiteiten toe. Het vigerende (huidige) bestemmingsplan 'Leeuwarden - Tussen Van Harinxmakanaal, Wâldwei en Drachtsterweg' staat reeds ondergeschikte horeca toe, zodanig dat de horecavloeroppervlakte meer bedraagt dan 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte tot een maximum van 150 m². Onderschikte horeca is gedefinieerd als een niet zelfstandige horecafunctie, welke ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdfunctie. Het huidige bestemmingsplan staat maximaal 150 m² aan bebouwing toe, waarvan dus maximaal 15% mag worden gebruikt ten behoeve ondergeschikte horeca.

De gebruiksmogelijkheden op het perceel De Zwemmer 3 worden wel verruimd in die zin dat handel in campers en boten wordt toegestaan. Dat is op 1 september 2020 per abuis niet correct met u gecommuniceerd.

De bestemmingsplanverruiming stelt een lokale ondernemer in staat zijn verdienmodel te verbreden/diversifiëren. Wij achten deze verruiming van de gebruiksmogelijkheden ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar. De Zwemmer is een gemengd gebied met watersport gebonden bedrijfsactiviteiten, recreatie (jachthaven en campers) en wonen. Handel in campers en boten sluit functioneel aan op de bestaande recreatieve activiteiten (recreatie-jachthaven en camperplaats) op het perceel De Zwemmer 3.

Deze verruiming doet geen onevenredige afbreuk aan het woongenot van omwonenden. Voor het ruimtelijk beeld maakt het niet- of nauwelijks uit het terrein campers of boten worden gestald of aangemeerd t.b.v. verkoop of recreatie. In de huidige situatie zijn maximaal 24 campers toegestaan

op de camperplaats. Het aantal campers t.b.v. verkoop en recreatie blijft beperkt tot maximaal 24. Reclame-uitingen zijn slechts in beperkte mate toegestaan.

De handelsactiviteiten doen geen onevenredige afbreuk aan een veilig en gezond woonklimaat (geluid, gevaar, stof en geur) van derden. De handelsactiviteit wordt, conform de VNG Handreiking Bedrijven- en milieuzonering, op minimaal 10 meter van woningen in gemengd gebied en 30 meter van woningen in een rustig woongebied gesitueerd. Uw woning is op 34 meter van het perceel De Zwemmer 3 gesitueerd. Reparatie- en onderhoudswerkzaamheden zijn niet toegestaan. Het ondergeschikte karakter van de handel wordt mede geborgd doordat de activiteit uitsluitend mag worden uitgeoefend door de bewoner van het perceel. Door het ondergeschikte karakter gaat er een beperkt publiekstreckende werking uit van de handelsactiviteit. Het perceel heeft bovendien een goede verkeersontsluiting. Het bedrijfs- en woondeel worden separaat van elkaar ontsloten met een brede inrit (5 m).

Als het bestemmingsplan onherroepelijk in werking is getreden kunt u een planschadeverzoek indienen. Indien blijkt dat uw woning in waarde is gedaald als gevolg van deze ontwikkeling dan heeft u mogelijk recht op planschade.

Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen en zal ongewijzigd ter besluitvorming aan de raad worden aangeboden.