

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Leeuwarden - Arken en woonschepen

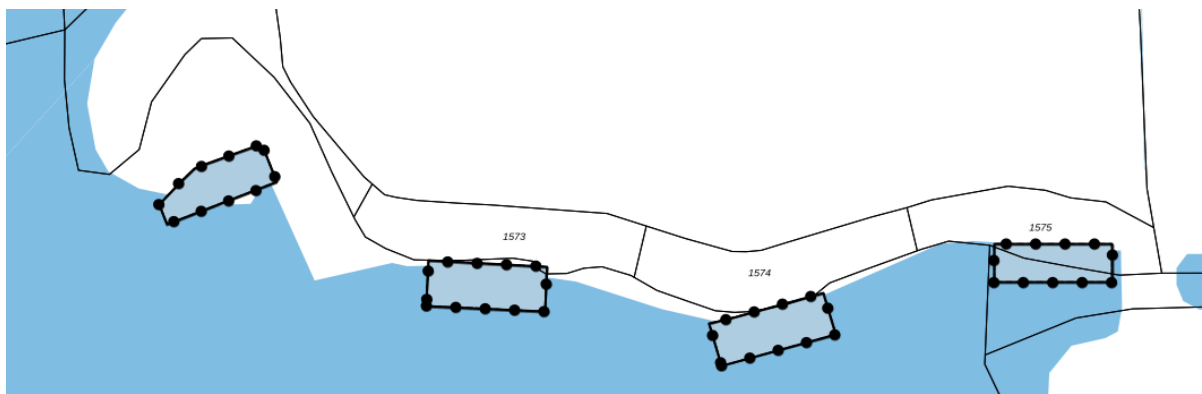
Het ontwerpbestemmingsplan “Leeuwarden - Arken en woonschepen” heeft in de periode vanaf 16 april 2020 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 15 zienswijzen ontvangen. Hieronder wordt de inhoud van de zienswijzen samengevat en volgt per zienswijze het gemeentelijke commentaar.

Zienswijze 1 - Eigenaar ark Burd 8001 te Grou (Biggemar)

In een mail van 24 april 2020 heeft de eigenaar van de recreatie-ark op het adres Burd 8001 te Grou een zienswijze ingediend. Aangegeven wordt dat ook het aanliggende perceel, kadastraal bekend GROUW, sectie C, nummer 1572, in eigendom is. In de ‘Bijlage 1 Inventarisatie van arken en woonschepen’¹ staat vermeld dat er geen erf is bij de ark op het adres Burd 8001 te Grou. Verzocht wordt dit aan te passen en het voornoemde perceel als erf op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie:

Op grond van de luchtfoto en de beschikbare kadastrale gegevens is geïnterviewd of sprake is van wel dan geen erf bij arken. Voor de recreatie-ark op het adres Burd 8001 te Grou en ook voor de recreatie-arken op de adressen Burd 8002, 8003 en 8004 (zie zienswijze 2 en 3) is geconcludeerd dat geen sprake is van een erf bij de recreatie-ark. Alleen de ligplaats van de ark is opgenomen met de bestemming Water en aanduiding recreatie-ark. Zie onderstaand fragment:



Bestemming Water t.p.v. Burd 8001, 8002, 8003 en 8004 te Grou (bron www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het perceel grond dat de eigenaar van de recreatie-ark op het adres Burd 8001 te Grou in eigendom heeft, sluit niet aan bij de locatie van de ark. Zie afbeelding hiernaast voor de situering van Burd 8001 en het perceel GROUW sectie C nr. 1572. Het tussenliggende perceel is niet in eigendom. Voor de gewenste bestemming Tuin - Erf bij recreatie-ark moet het perceel aansluiten bij de aanduiding van de recreatie-ark. Dat is hier niet het geval. Ook gaat het hier om een perceel dat een stuk oever betreft van het Prinses Margrietkanaal, waarbij een inrichting als tuin ongewenst is (omdat dit niet aansluit bij de ark).



¹ Dit betreft bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Dit inventarisatiedocument heeft de gemeente gemaakt. Alle ligplaatsen voor woonschepen, woonarken en recreatie-arken zijn hierin opgenomen. Ook is in dit document per ligplaats aangegeven of sprake is van een erf bij de ligplaats.

In het geldende bestemmingsplan is sprake van de bestemming “Natuurgebied met waterrecreatief medegebruik”. De gronden zijn destijds volgens onze gegevens aangekocht als “dijk met rietland”. Dit alles rechtvaardigt niet het wijzigen van de bestemming van het perceel naar Tuin- Erf bij recreatie-ark. De bestemming blijft “Natuurgebied met waterrecreatief medegebruik”.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2 - Eigenaar ark Burd 8002 te Grou (Biggemar)

In een mail van 13 mei 2020 heeft de eigenaar van de recreatie-ark op het adres Burd 8002 te Grou een zienswijze ingediend. Aangegeven wordt dat ook het aanliggende perceel, kadastraal bekend GROUW, sectie C, nummer 1573, in eigendom is. In de ‘Bijlage 1 Inventarisatie van arken en woonschepen’ staat vermeld dat er geen erf is bij de ark op het adres Burd 8002 te Grou. Verzocht wordt dit aan te passen en het voornoemde perceel als erf op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie:

Zie ook onze reactie op zienswijze 1, eerste alinea en het fragment van www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor de gewenste bestemming Tuin- Erf bij recreatie-ark moet het perceel aansluiten bij de aanduiding van de recreatie-ark. Het perceel dat in eigendom is sluit in dit geval aan bij de locatie van de ark (zie afbeelding hieronder). Doordat het eigendom van een ark niet kadastraal is vastgelegd, was niet duidelijk dat het perceel in eigendom is van de eigenaar van de recreatie-ark. Nu dat wel het geval is, kan de bestemming van het perceel bij de ark Burd 8002 worden gewijzigd naar de bestemming Tuin - Erf bij recreatie-ark.



Situering arken Burd 8002, 8003 en 8004 met aansluitende percelen (aan noordkant) in eigendom.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Bij de recreatie-ark op het adres Burd 8002 te Grou wordt het perceel kadastraal bekend GROUW, sectie C, nummer 1573 opgenomen als Tuin - Erf bij recreatie-ark.

Zienswijze 3 - Eigenaar ark Burd 8004 te Grou (Biggemar)

In een mail van 6 mei 2020 heeft de eigenaar van de recreatie-ark op het adres Burd 8004 te Grou een zienswijze ingediend. Aangegeven wordt dat ook het aanliggende perceel, kadastraal bekend GROUW, sectie C, nummer 1575, in eigendom is. In de ‘Bijlage 1 Inventarisatie van arken en woonschepen’ staat vermeld dat er geen erf is bij de ark op het adres Burd 8004 te Grou. Verzocht wordt dit aan te passen en het voornoemde perceel als erf op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie:

Zie ook onze reactie op zienswijze 1, eerste alinea en het fragment van www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor de gewenste bestemming Tuin - Erf bij recreatie-ark moet het perceel aansluiten bij de aanduiding van de recreatie-ark. Het perceel dat in eigendom is sluit in dit geval aan bij de locatie van de ark (zie afbeelding vorige pagina bij zienswijze 2). Doordat het eigendom van een ark niet kadastraal is vastgelegd, was niet duidelijk dat het perceel in eigendom is van de eigenaar van de recreatie-ark. Nu dat wel het geval is, kan de bestemming van het perceel bij de ark Burd 8004 worden gewijzigd naar de bestemming Tuin - Erf bij recreatie-ark.

Conclusie:

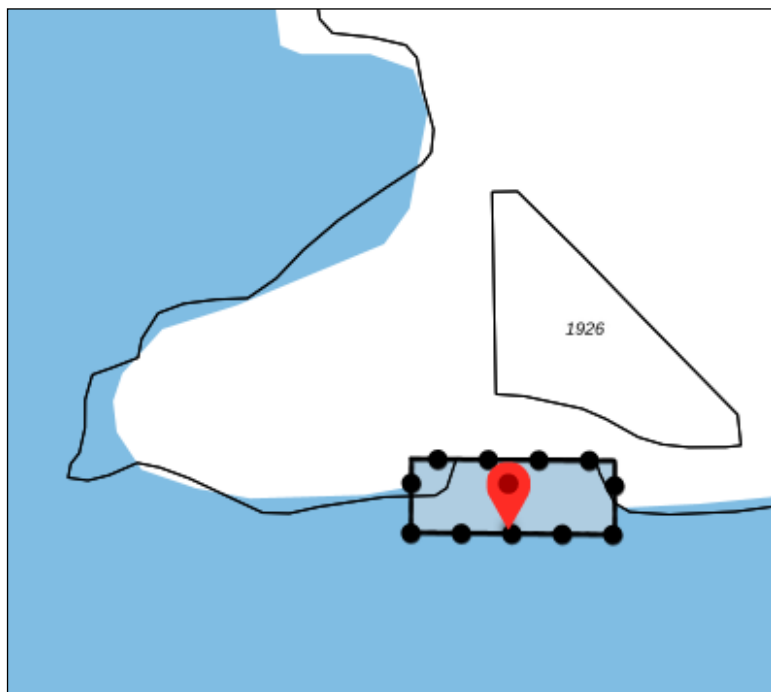
De zienswijze leidt tot 2 aanpassingen. Bij de recreatie-ark op het adres Burd 8004 te Grou wordt het perceel kadastraal bekend GROUW, sectie C, nummer 1575 opgenomen als Tuin - Erf bij recreatie-ark. Ook wordt het tussenliggende perceel (bij de recreatie-ark op het adres Burd 8003) kadastraal bekend GROUW, sectie C, nummer 1574 opgenomen als Tuin - Erf bij recreatie-ark. Dit laatste betreft een ambtshalve wijziging.

Zienswijze 4 - Eigenaar ark Burd 8005 te Grou (Biggemar)

In een mail van 26 april 2020 heeft de eigenaar van de recreatie-ark op het adres Burd 8005 te Grou een zienswijze ingediend. Aangegeven wordt dat ook het aanliggende perceel, kadastraal bekend GROUW, sectie C, nummer 1926, in eigendom is. In de 'Bijlage 1 Inventarisatie van arken en woonschepen' staat vermeld dat er geen erf is bij de ark op het adres Burd 8005 te Grou. Verzocht wordt dit aan te passen en het voornoemde perceel als erf op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie:

Op grond van de luchtfoto en de beschikbare kadastrale gegevens is geïnterpreteerd of sprake is van wel dan geen erf bij arken. Voor de recreatie-ark op het adres Burd 8005 te Grou is geconcludeerd dat geen sprake is van een erf bij de recreatie-ark. Alleen de ligplaats van de ark is opgenomen met de bestemming Water en aanduiding recreatie-ark. Zie onderstaande afbeelding.



Het perceel grond dat de eigenaar van de recreatie-ark op het adres Burd 8005 te Grou in eigendom heeft, sluit niet aan bij de locatie van de ark. Het perceel dat ertussen ligt is niet in eigendom. Voor de gewenste bestemming Tuin - Erf bij recreatie-ark moet het perceel aansluiten bij de aanduiding van de recreatie-ark. Dat is hier niet het geval.

In het geldende bestemmingsplan is sprake van de bestemming "Natuurgebied". Dit alles rechtvaardigt niet het wijzigen van de bestemming van het perceel naar Tuin- Erf bij recreatie-ark. De bestemming blijft "Natuurgebied".

Situering ark Burd 8005 en perceel GROUW sectie C nr. 1926.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijzen 5 t/m 9 - Belanghebbenden/eigenaars arken Meersweg 1001/1003/1005 te Grou

Er zijn 5 identieke zienswijzen via de mail ingediend op de datums 21, 22, 23 en 24 mei 2020. Deze 5 zienswijzen hebben allen betrekking op de Burd 8025, 8026 en 8027 en de ligplaatsen met adres Meersweg 1001, 1003 en 1005 te Grou. Eerder is door de raad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het planologisch mogelijk maken van drie recreatie-arken aan de Burd, waarna een omgevingsvergunning is verleend voor de verplaatsing van de arken van de Meersweg naar de percelen Burd 8025, 8026 en 8027 te Grou. De percelen aan de Burd zijn in dit plan voorzien van de bestemming Water en aanduiding recreatie-ark. Ook zijn er bij deze percelen erven opgenomen conform de verleende vergunning. De ligplaatsen aan de Meersweg zijn “uitbestemd”, door alleen de bestemming Water op te nemen en geen aanduiding meer op te nemen voor de ligplaatsen.

De rechtspositie van de eigenaren van drie recreatie-arken en de percelen op de Burd worden naar hun mening niet voldoende gewaarborgd. Vanwege de opgenomen afmetingen in artikel 3.2 sub b voor recreatie-arken, die beperkend worden geacht. Ook zijn de maatvoeringen op de plankaart anders. Het verdient de voorkeur de inhoud van de verleende omgevingsvergunning (nr. 11026949) op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan, zowel ten aanzien van de maatvoering van de arken als de maatvoering van de berging. Ook de welstandscriteria zouden moeten worden aangepast conform het stedenbouwkundig en landschapsplan dat deel uitmaakt van de omgevingsvergunning. De uitbestemming van de ligplaatsen aan de Meersweg is akkoord als sprake is van onherroepelijke inbestemming van de arken aan de Burd conform de verleende omgevingsvergunning.

Reactie:

De intentie was om in dit bestemmingsplan voor arken en woonschepen één regeling op te nemen voor alle recreatie-arken. De recreatie-arken aan de Burd 8025, 8026 en 8027 zijn na het doorlopen van een aparte planologische procedure al vergund in 2019. Daarom werd er vanuit gegaan dat de arken voor de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verplaatst zouden zijn van de Meersweg naar deze locaties. Men zou daardoor geen hinder ondervinden van de regeling zoals opgenomen in dit bestemmingsplan. De arken zouden passen binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan op grond van het overgangsrecht.

Gelet op de ingediende zienswijzen is de conclusie dat één regeling voor alle recreatie-arken niet volstaat. De verleende omgevingsvergunning voor de arken op de nieuwe locaties aan de Burd had ook moeten worden verwerkt in het bestemmingsplan. Een initiatief dat voldoende mate van concreetheid bevat moet worden meegenomen in een bestemmingsplan. Over dit initiatief heeft zowel de gemeenteraad als het college al een positief besluit genomen, daarmee is het concreet genoeg. Dat beroep is ingediend tegen het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning, verandert dit niet. De arken en bergingen zullen conform de verleende omgevingsvergunning worden inbestemd met een specifieke aanduiding. Ook het stedenbouwkundig- en landschapsplan zal aan deze ligplaatsen en erven worden gekoppeld in het bestemmingsplan. Dit plan bevat geen welstandscriteria voor de Arken en zal daarom niet daarin worden opgenomen.

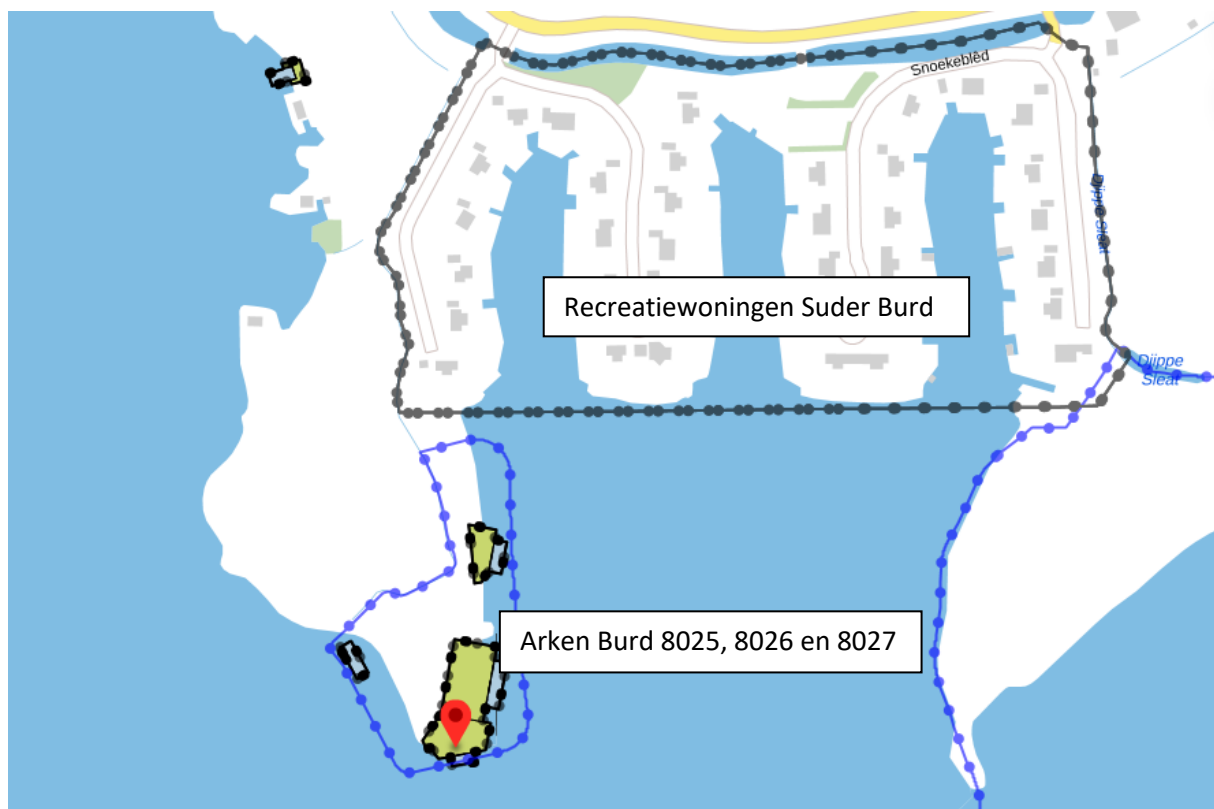
Aangezien er sprake is van een verplaatsing van arken en niet van het realiseren van extra arken komen de ligplaatsen aan de Meersweg te vervallen na de verplaatsing van de betreffende arken. Daarom moeten die uit het bestemmingsplan worden gehaald. Aangezien dit bestemmingsplan zowel de inbestemming van de arken aan de Burd als de uitbestemming van de ligplaatsen aan de Meersweg regelt, zullen de inbestemming en uitbestemming waarschijnlijk tegelijkertijd onherroepelijk worden. Het kan wel zijn, vanwege eventueel beroep en voorlopige voorziening, dat het deel van het bestemmingsplan met de wegbestemde ligplaatsen wel in werking treedt en de nieuwe ligplaatsen niet. Het hele bestemmingsplan wordt echter pas onherroepelijk als de rechter heeft geoordeeld over het beroep. Als de nieuwe ligplaatsen inderdaad in beroep worden vernietigd, zal een reparatieplan een nieuwe plek moeten aanwijzen of de oude ligplaatsen moeten herstellen. Het overgangsrecht biedt in dat geval de oplossing. Als de arken nog gebruik maken van de ligplaatsen op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt, dan kunnen ze daar nog blijven liggen op grond van het overgangsrecht. Voor de ark die al is verplaatst geldt dat, als het gebruik op de oude ligplaats nog niet langer dan een jaar is onderbroken sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor de plek aan de Meersweg, dat dan de ark zonder meer teruggeplaatst kan worden naar de oude plek, dit valt dan ook nog onder het overgangsrecht.

Conclusie:

De zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan conform de verleende omgevingsvergunning (nr. 11026949). In de bestemming Water zal voor alle drie arken een specifieke aanduiding worden opgenomen, met daaraan gekoppeld in de regels de specifieke maatvoering voor de vergunde arken. In de bestemming Tuin - Erf bij recreatie-ark zal een aanduiding worden opgenomen voor het realiseren van de bergingen, waardoor op grond van de regels de vergunde bergingen qua maatvoering worden toegestaan. Ook het stedenbouwkundig- en landschapsplan zal aan de ligplaatsen en erven worden gekoppeld in het bestemmingsplan. In de toelichting zal worden ingegaan op deze specifieke situatie ter onderbouwing van de nieuwe aanduidingen. Voor de motivering wordt hierbij verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing en het stedenbouwkundig- en landschapsplan welke deel uitmaken van de verleende omgevingsvergunning. De inspraakreacties op de welstandscriteria leiden niet tot wijzigingen.

Zienswijze 10 - Eigenaren recreatiewoningen nabij Burd 8025/8026/8027 te Grou

Per brief van 26 mei 2020 is een zienswijze ingediend met betrekking tot de drie recreatie-arken (met bijbehorende bebouwing, tuinen, terreinen en andere voorzieningen) op de adressen Burd 8025, 8026 en 8027. De zienswijze is namens eigenaren van nabijgelegen recreatiewoningen op De Suder Burd ingediend. Zij hebben rechtstreeks zicht op de voorgenomen locatie van de recreatie-arken en andere bouwwerken. Het open, gave en natuurlijke karakter van de landtong zou bewaard moeten blijven. Nieuwe bebouwing in dit (natuur)gebied is in strijd met provinciaal en gemeentelijk beleid, dat pleit voor behoud van openheid en natuur. Ook is sprake van een “nieuwe stedelijke ontwikkeling” als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro, waarvan in de toelichting niet gemotiveerd wordt waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.



Situering arken Burd 8025, 8026 en 8027 te Grou ten opzichte van recreatiewoningen Suder Burd.

In de zienswijze wordt ook ingegaan op de verleende omgevingsvergunningen voor de arken en aanlegvoorzieningen. Men is van mening dat de verleende omgevingsvergunningen in strijd zijn met het ontwerpbestemmingsplan (planregels voor recreatie-arken artikel 3.2 sub b en regels voor tuinen artikel 6). Gemotiveerd wordt waarom hier geen noodzaak is voor drie nieuwe ligplaatsen

voor arken. Ook wordt gemotiveerd dat geen sprake is van verplaatsing van arken van Minne Finne naar deze locatie. Het bestemmingsplan biedt ook ruimte voor andere arken, het creëert dus drie nieuwe ligplaatsen. De zeikwaliteit van aangrenzend water zal nadelige gevolgen ondervinden van arken en beplanting. Verzocht wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zonder deze drie recreatie-arken.

Reactie:

Een groot deel van de inhoud van deze zienswijze is ook opgenomen in het beroepschrift inzake de verleende omgevingsvergunning. Wij hebben in het kader van het beroep daarop gereageerd (zie bijlage 1 verweerschrift) en reageren nu alleen op de punten ten aanzien van dit bestemmingsplan.

Er wordt terecht geconstateerd dat de verleende omgevingsvergunning voor de arken en bijgebouwen in strijd is met het ontwerpbestemmingsplan. Zoals aangegeven in onze reactie op de zienswijzen 5 t/m 9 - waar wij hier ook naar verwijzen - zullen wij het bestemmingsplan aanpassen conform de verleende omgevingsvergunning. Ook zal in de toelichting worden ingegaan op deze specifieke situatie. Voor de motivering wordt hierbij verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing en het landschapsplan welke deel uitmaken van de verleende omgevingsvergunning. Dit volstaat voor de onderbouwing van de drie recreatie-arken (met bijbehorende bebouwing, tuinen, terreinen en andere voorzieningen) op de adressen Burd 8025, 8026 en 8027.

Het bestemmingsplan creëert hier drie nieuwe ligplaatsen, conform de verleende vergunning. Er vervallen echter ook drie ligplaatsen aan de Meersweg (Minne Finne), deze ligplaatsen dienen ter vervanging. Inderdaad kunnen op de drie nieuwe ligplaatsen ook andere recreatie-arken komen, als die arken voldoen aan het bestemmingsplan en de welstandscriteria Arken. Aangezien de ligplaatsen aan de Meersweg worden wegbestemd, blijft het aantal ligplaatsen onveranderd.

Conclusie:

De zienswijze komt deels overeen met de zienswijzen 5 t/m 9 ten aanzien van het bestemmingsplan en voor dat deel is aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Zie conclusie zienswijzen 5 t/m 9. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 11 - Grouster Watersport Vereniging m.b.t. Burd 8025/8026/8027 te Grou

In een mail van 25 mei 2020 heeft de Grouster Watersport Vereniging een zienswijze ingediend. De zienswijze betreft de beplanting in de tuinen bij de arken Burd 8025, 8026 en 8027. Deze beplanting zal voor meer luwte zorgen, waardoor vrij zeilen in dit stuk water bij bepaalde windrichting niet meer mogelijk is. Er wordt bezwaar gemaakt tegen hogere beplanting dan de hoogte van de arken. Gerekend vanaf het water zou de beplanting niet hoger moeten zijn dan drie meter en tussen de arken zouden gaten in de beplanting moeten blijven, zodat de wind er tussendoor kan. Dat er beplanting rondom de arken komt is een goede zaak om deze te camoufleren in het landschap, echter een grote luwte veroorzakende beplanting, is voor zeilers niet acceptabel.

Reactie:

Eerder is door de raad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het planologisch mogelijk maken van deze drie arken aan de Burd, waarna een omgevingsvergunning is verleend. Onderdeel van deze vergunning is het landschapsplan met daarin de beplanting ter plaatse van de tuinen bij de arken. In dit bestemmingsplan wordt datgene vastgelegd wat eerder is vergund, waaronder de tuinen bij de arken. De hoogte van beplanting kan in een bestemmingsplan niet worden beperkt. Op grond van de geldende bestemming Natuurgebied was ook (hoge) beplanting mogelijk. In die zin verandert de bestemming niets aan de mogelijkheden.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 12 - Stichting Behoud Fries Cultuurlandschap m.b.t. Burd 8025/8026/8027 te Grou

In een mail van 27 mei 2020 heeft de Stichting Behoud Fries Cultuurlandschap een zienswijze ingediend. De zienswijze betreft de beplanting in de tuinen bij de arken Burd 8025, 8026 en 8027. Gevraagd wordt om in de regels voor de tuinen bij de nieuwe ligplaatsen beperking op te nemen voor de hoogte van de planten. Dit als maatregel tegen weidevogelpredatie door roofvogels en om te voorkomen dat de zeilende recreatievaart hinder ondervindt van luwte.

Reactie:

Wij verwijzen naar onze reactie op zienswijze 11.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 13 - Stichting Vlietvaardig m.b.t. Vlietzone

In een mail van 26 mei 2020 heeft de Stichting Vlietvaardig een zienswijze ingediend. De stichting zet zich in voor de leefbaarheid van de Vlietzone. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op een deel van de Vlietzone, namelijk de Emmakade (Noordzijde), de Oostergrachtswal en de Oostersingel.

Complimenten worden gegeven voor de gedetailleerdheid van het plan, waarin tot op het niveau van het individuele schip, zoals de Stânfries en het pannenkoekenschip, is gekeken. Ook voor het feit dat uit de regels blijkt dat, voor zover er in een ark een béd & brochje wordt gehuisvest, dit alleen mogelijk is wanneer de exploitant de hoofdbewoner is en daadwerkelijk op het adres woont. Ook dat het voeren van een seksinrichting is uitgesloten, wordt als positief beschouwd.

Op de volgende punten maakt de stichting bezwaar tegen het plan:

1. Het verbod op erotische dienstverlening is onvoldoende concreet geformuleerd om daadwerkelijk te borgen dat erotische dienstverlening vanuit arken niet zal plaatsvinden.
2. Het feit dat een ark bewoond mag worden door 'een huishouden'. De definitie is zo ruim dat ook studenten of seizoenswerkers als een huishouden kunnen worden beschouwd. Een huishouden per woonark geeft ruimte aan verkapte kamerverhuur en derhalve overlast. Verzocht wordt aan te sluiten bij de regel die geldt voor Béd en Brochje dat de eigenaar niet alleen de hoofdbewoner moet zijn, maar ook woonachtig moet zijn op het adres. Dit sluit aan bij het feitelijke gebruik van het merendeel van de arken en voorkomt dat huisjesmelkers woonarken uitmelken als verhuurobject, zoals in de Vlietzone gebeurt.
3. De aanwijzing van de Oostersingel als een gebied waar woonarken mogen liggen. Deze uitzonderingspositie binnen de grachten van de stad Leeuwarden is niet gemotiveerd, past niet in een goede ruimtelijke ordening van een gracht waaraan monumentale pakhuizen staan, past niet in de toekomstvisie van de wijk en schuurt met het plan van aanpak om de wijk weer veilig en leefbaar te maken. Verzocht wordt om een uitsterf beleid voor de arken om de historie te laten herleven, door aan de Oostersingel weer ligplaatsen te bieden aan de SKS-skûtsjes van Huzum en Leeuwarden.

Reactie:

Met dank voor de complimenten.

Hierbij onze reactie op de ingebrachte bezwaren:

1. De definitie van seksinrichting is standaard opgenomen in bestemmingsplannen van de gemeente Leeuwarden en heeft tot heden niet geleid tot onduidelijkheden. Wij zien geen redenen om een nadere definitie op te nemen.
2. De definitie van huishouden zorgt ervoor dat sprake moet zijn van het voeren van een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. De definitie zorgt ervoor dat ook minder traditionele vormen van een huishouden zijn toegestaan. Het kamergewijs verhuren past niet binnen de definitie van huishouden. Het is niet mogelijk om via het bestemmingsplan zelfbewoning door de eigenaar van een pand of ark af te dwingen. Zelfbewoning kan wel via een Huisvestingsverordening worden opgelegd. Een

Huisvestingsverordening kan alleen worden ingesteld als er aantoonbaar sprake is van een tekort aan betaalbare woningen binnen de gemeente. Daarvan is geen sprake. Wij zien op dit moment geen mogelijkheden om zelfbewoning door een eigenaar te verplichten.

3. Het toestaan van arken aan de Oostersingel vloeit voort uit de bestaande situatie. In het geldende bestemmingsplan was geen onderscheid gemaakt tussen ligplaatsen voor arken en ligplaatsen voor woonschepen. Dat wordt met dit bestemmingsplan wel duidelijk dit onderscheid. Binnen de grachten van de binnenstad van Leeuwarden zijn inderdaad alleen arken aanwezig aan de Oostersingel, voor het overige zijn alleen woonschepen toegestaan. Op grond van de uitgegeven ligplaatsenvergunningen zijn eerder arken toegestaan aan de Oostersingel. Er is een aantal jaren geleden wel onderzocht of dit teruggedraaid kan worden: of het mogelijk is de arken met uitsterfbeleid te weren. Dit bleek niet mogelijk. De arken hebben een zakelijke vergunning, dat is anders als bij een schip. Daar is sprake van een persoonlijke vergunning. Wordt het schip verkocht, dan moet het schip weg. Bij arken gaat dit niet op. Als een ark wordt verkocht, dan is dat inclusief ligplaats. Wij kunnen de ligplaatsen niet weghalen, dan ontnemen wij de eigenaars van de arken een recht.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 14 - Eigenaren agrarisch bedrijf m.b.t. Leppedyk 1011 te Grou

Per brief van 23 mei 2020 is een zienswijze ingediend tegen de ligplaats op het adres Leppedyk 1011 te Grou en de bestemmingswijziging van het aanliggende perceel.



In het huidige geldende bestemmingsplan (Buitengebied 2008, gemeente Boarnsterhim) heeft dit adres en de bijbehorende percelen, geen ligplaats voor een ark en/of woonschip en heeft het gehele perceel de bestemming 'agrarisch gebied', het noordelijke perceel met de bijbehorende loods heeft de bestemming 'niet-agrarisch bedrijf', zo staat in de zienswijze.

Op het adres Leppedyk 1011 ligt op dit moment een ark, welke diende als bedrijfswoning. Het bedrijf is echter niet meer actief, er vinden al jaren geen activiteiten meer plaats. De eigenaar is in 2011 overleden en de weduwe woont er nog. Bij navraag, zowel bij gemeente als bij de provincie, is er geen ligplaatsvergunning voor dit adres bekend en/of afgegeven. In het ontwerpbestemmingsplan wordt een permanente ligplaats aangegeven bij Leppedyk 1011 en krijgt het gehele perceel ten zuiden van het perceel met bestemming 'niet-agrarisch bedrijf' de bestemming tuin/erf krijgen, in plaats van agrarisch gebied.

Indieners van de zienswijze hebben een agrarisch bedrijf ten zuiden van dit gebied. Hun landerijen grenzen hieraan en de toegangsweg loopt oostelijk langs het perceel. In het verleden en ook nu heeft men last ondervonden van de bewoners in de arken aan de Leppedyk, welke hun toegangsweg is. O.a. tegenhouden van het loonbedrijf en zelfs blokkeren van de weg. Door de bestemmingswijziging komt de woonbestemming dichterbij het agrarisch bedrijf dat tot beperking kan leiden.

Fragment ontwerpbestemmingsplan.

Reactie:

Het bestemmingsplan Buitengebied 2008 van de voormalige gemeente Boarnsterhim is niet (meer) het geldende bestemmingsplan voor deze locatie. Op grond van het bestemmingsplan Woonschepen,

dat in 2013 door Boarnsterhim is vastgesteld, is er al wel een ligplaats voor deze ark op het adres Leppedyk 1011. Deze ligplaats met tuin hebben wij precies overgenomen uit dat bestemmingsplan. Er is derhalve sprake van een bestaande planologische situatie.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 15 - Eigenaar kadastraal perceel Oude Lune (tussen 1a en 1b) te Leeuwarden

In een mail van 27 mei 2020 is een zienswijze ingediend met betrekking tot de (nieuwe) ligplaats voor een woonark aan de Oude Lune tussen 1a en 1b. Indiener van de zienswijze is eigenaar van het kadastrale perceel waar de ligplaats op gesitueerd is en een groot deel van de bijbehorende tuin. De eigenaar heeft aangegeven hier graag een woonark te willen situeren. Op dit moment betreft deze locatie nog een klein haventje, waar geregeld overlast wordt veroorzaakt door (hang)jongeren. De locatie, tussen bestaande ligplaatsen voor woonarken in, is ruimtelijk gezien geschikt voor een woonark en daarom in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen als ligplaats voor een woonark met daarbij behorende tuin.

De zienswijze betreft de situering van de ligplaats. Verzocht wordt deze 4 meter verder in het water te situeren. Daardoor komt de ligplaats 4 meter in gemeentewater te liggen, ongeveer op dezelfde lijn als de arken aan de rechterzijde (Oude Lune 1b en verder). Er blijft dan meer ruimte over - tussen de ligplaats en het pad - voor de tuin, wat de indiener van de zienswijze graag wil.

Reactie:

De ligplaats is in het ontwerpbestemmingsplan op één lijn gesitueerd met de ligplaatsen van de arken aan de linkerzijde (Oude Lune 1 en 1a). De buitenste lijn van de bestemming Water (en de aanduiding voor de ligplaats) ligt daarbij op de eigendomsgrens. Zie onderstaande afbeelding.



Fragment www.ruimtelijkeplannen.nl ontwerpbestemmingsplan met kadastrale grens en luchtfoto.

Op grond van de ingediende zienswijze is onderzocht in hoeverre medewerking kan worden verleend aan dit verzoek. De watergang (de Potmarge) is eigendom van de gemeente, maar de provincie is hier nautisch beheerder. Wij hebben hun advies gevraagd in verband met de doorvaartbreedte. Door de provincie is aangegeven dat de ark niet voor beide naastliggende arken mag komen te liggen, omdat anders de doorvaartbreedte te veel wordt versmald.

Deze (rode) lijn - tussen beide arken - is daarvoor maatgevend:



Ook is de kanttekening geplaatst, dat als de ark precies op deze lijn tussen beide naastliggende arken komt te liggen, dat dan geen bootjes langszij mogen liggen. Geadviseerd wordt om de ark meer naar achter te situeren. Overigens moet voor voorzieningen in het water of op de oever (beheerszone 5 meter) ook getoetst worden of ontheffing nodig is in het kader van de Vaarwegenverordening Fryslân 2014.

Gelet op dit advies van de provincie zou alleen een “scheve ligplaats” meer ruimte creëren voor een tuin. Hierover is advies ingewonnen bij de stedenbouwkundige van de gemeente. De verspringing van de bestaande arken Oude Lune 1a en 1b is te verklaren door de knik in het pad ter hoogte van de ark Oude Lune 1b. Ter plaatse van die ark is sprake van een grotere tuin. Dit is een uitzondering. Dat rechtvaardigt niet een “scheve ligplaats” tussen Oude Lune 1a en 1b. Dit wordt stedenbouwkundig gezien niet wenselijk geacht, aangezien de overige arken op één lijn liggen.

Gelet op bovenstaande adviezen, wordt geen medewerking verleend aan het verzoek om de ligplaats 4 meter verder in het water te situeren.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Aanpassingen bestemmingsplan n.a.v. zienswijzen

De zienswijzen leiden tot aanpassingen in het bestemmingsplan, die hierna worden opgesomd.

De aanpassingen op de verbeelding betreffen:

- Bij de recreatie-ark op het adres Burd 8002 te Grou wordt het perceel kadastraal bekend GROUW, sectie C, nummer 1573 opgenomen als Tuin - Erf bij recreatie-ark.
- Bij de recreatie-ark op het adres Burd 8004 te Grou wordt het perceel kadastraal bekend GROUW, sectie C, nummer 1575 opgenomen als Tuin - Erf bij recreatie-ark.
- Ter plaatse van de recreatie-arken op het adres Burd 8025, 8026 en 8027 te Grou wordt in de bestemming Water voor alle drie arken een specifieke aanduiding opgenomen voor de maatvoering van de vergunde arken.
- Bij de recreatie-arken op het adres Burd 8025, 8026 en 8027 te Grou wordt in de bestemming Tuin - Erf bij recreatie-ark een specifieke aanduiding opgenomen voor de maatvoering van de vergunde bergingen.

De aanpassingen in de regels betreffen:

- In de bestemming Water worden in artikel 3.2 onder b, waar de bouwregels staan voor het bouwen van recreatie-arken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - recreatie-arkenligplaats', bouwregels toegevoegd voor de maatvoering van de vergunde arken op het adres Burd 8025, 8026 en 8027 te Grou, conform de verleende omgevingsvergunning (nr. 11026949) ter plaatse van de specifieke aanduiding hiervoor.
- In de bestemming Tuin - Erf bij recreatie-ark worden in artikel 6.2.1, waar de bouwregels staan voor bijbehorende bouwwerken, bouwregels toegevoegd voor de maatvoering van de vergunde bergingen bij de arken op het adres Burd 8025, 8026 en 8027 te Grou, conform de verleende omgevingsvergunning (nr. 11026949) ter plaatse van de specifieke aanduiding hiervoor.
- In de bestemming Tuin - Erf bij recreatie-ark worden in artikel 6.4.1, waar de strijdig gebruiksregels zijn opgenomen, strijdig gebruiksregels toegevoegd voor een gebruik van de aanliggende recreatie-ark als de tuin niet wordt aangelegd en in stand gehouden zoals opgenomen in het stedenbouwkundig- en landschapsplan voor de recreatie-arken op het adres Burd 8025, 8026 en 8027 te Grou, welke als bijlage bij de regels wordt opgenomen.
- Als bijlage bij de regels wordt opgenomen het stedenbouwkundig- en landschapsplan welke deel uitmaakt van de verleende omgevingsvergunning (nr. 11026949) voor de recreatie-arken op het adres Burd 8025, 8026 en 8027 te Grou.

Ambtshalve wijziging bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijzen t.a.v. Burd 8002 en Burd 8004 te Grou is ook een ambtshalve wijziging voor het tussenliggende perceel nodig.

De aanpassing op de verbeelding betreft:

- Bij de recreatie-ark op het adres Burd 8003 te Grou wordt het perceel kadastraal bekend GROUW, sectie C, nummer 1574 opgenomen als Tuin - Erf bij recreatie-ark.

Bijlage 1 - Verweerschrift beroep (bij zienswijze 10)

Oldelhofkerkshof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14 058

Gemeente Leeuwarden

www.leeuwarden.nl
E-mail gemeente@leeuwarden.nl

KVK-nummer 59734817
BTW-nummer NL 0019 03 664 B01

Rechtbank Noord-Nederland
Postbus 150
9700 AD GRONINGEN

On derwerp: Beroep van Vereniging van Eigenaren Suder Burd te Grou
Oms kenning: Zaaknummer LEE 19/2200 WABOA
Oms kenning: 11026949
D o o s: Fysiek Domein
S a k: Ruimtelijke Ontwikkeling en Inrichting
C o n t a c t: [REDACTED]
W h a t s A p p: [REDACTED]
B i j l a g e: Diversen
D a t u m: 5 november 2019

Geacht rechtcollege,

Naar aanleiding van het beroepschrift tegen de verleende omgevingsvergunning voor het planologisch mogelijk maken van drie recreatiearken bij De Burd nabij Grou doen wij u hierbij ons verweerschrift toekomen.

Hierna gaan we in op alle 80 door appellant ingebrachte bezwaarpunten.

1. In de tussen de gemeente en de Grouster Vastgoed Maatschappij B.V. (GVM) gesloten exploitatieovereenkomst is vastgelegd dat GVM zelf moet zorgen dat de arken verplaatst worden en dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft om hier planologisch medewerking aan te verlenen.

Ad. 1

In de exploitatieovereenkomst is inderdaad vastgelegd dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft om planologisch medewerking te verlenen aan de verplaatsing van de arken. In de overeenkomst is niet vastgelegd naar welke plek deze arken verplaatst moeten worden. Dit dient te gebeuren conform wet- en regelgeving en met instemming van de gemeenteraad.

2. In de exploitatieovereenkomst is vastgelegd dat de ark die grenst aan het toekomstig openbaar gebied verwijderd moet worden op straffe van een boete van € 5.000 per maand. De andere arken kunnen zonder juridische gevolgen en/of boetes blijven liggen. Verder is niet vastgelegd dat de arken naar De Burd verplaatst moeten worden.



Ad. 2.

In verband met het gemeentelijke belang van een vrije openbare oever, is een boeteclausule opgenomen voor de ark die zich bij het toekomstig openbaar gebied bevindt. Deze clausule is niet nodig voor de twee overige arken, aangezien de verplaatsing van deze arken voor GVM noodzakelijk is vanwege de verkoopbaarheid van de kavels. In algemene zin is vanwege de ontwikkeling van een woongebied op de Minne Finne het noodzakelijk dat de arken worden verplaatst. Er worden woningen aan het water gebouwd en in dat kader moeten de arken worden verplaatst. Er ligt ook een ark voor de nieuw aan te leggen insteekhaven en voor het toekomstig openbaar gebied. In verband met de herontwikkeling van de Minne Finne naar wonen is het uit functioneel en ruimtelijk oogpunt noodzakelijk dat de arken worden verplaatst.

3. De gemeente en GVM hebben kennelijk onderling afgesproken dat de arken verplaatst moeten worden naar De Burd. Daarover heeft met de eisers geen overleg plaatsgevonden.

Ad. 3

Voorafgaand aan het indienen van de aanvraag heeft overleg plaatsgevonden met de VVE van het recreatiepark. In verband met de bezwaren van de VVE is gekeken naar een mogelijk andere plek voor de arken. Vanwege zwaarwegende provinciale bezwaren in verband met de Ecologische Hoofdstructuur is deze alternatieve plek niet haalbaar gebleken. De wettelijk voorgeschreven procedure is doorlopen.

4. Er is een omgevingsvergunning verleend voor woon- en recreatiearken op de Burd met bijgebouwen, tuinen en boothellingen. Er is geen enkele aanleiding om op de nieuwe locatie extra voorzieningen toe te voegen die aan de Minne Finne niet aanwezig zijn.

Ad. 4

Anders dan appellant schijft is er geen medewerking verleend aan woon- en recreatiearken, maar alleen aan het afmeren van recreatiearken. Naast deze arken wordt ook ruimte geboden voor tuinen en kleinschalige bijgebouwtjes. Aan deze gebouwtjes en de inrichting van het terrein worden de nodige kwaliteitseisen gesteld. Wij zijn dan ook positief over de landschappelijke inpassing van de arken, tuinen en bijgebouwtjes.

5. De gemeente en GVM zijn contractueel overeengekomen dat de arken verplaatst moeten worden. Aan dit zelf gecreëerde belang mag weinig gewicht worden toegekend. Ook is enige schijn van belangenverstrengeling gewekt.

Ad.5

Vanwege de nieuwbouw op de Minne Finne is de verplaatsing van de arken noodzakelijk. Dit heeft echter geen invloed van de beoordeling van de geschiktheid van de arken op de nieuwe plek. De arken zijn op de nieuwe locatie aan De Burd ruimtelijk en planologisch passend. Hiervoor verwijzen wij u naar de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning.

6. Uit niets blijkt dat de eigenaren bereid zijn te verplaatsen naar De Burd. De vergunning biedt de ruimte om aan de Burd drie andere arken aan te leggen dan de thans aan de Minne Finne gelegen arken. De vergunning biedt op de nieuwe locatie meer planologische mogelijkheden dan de huidige situatie aan de Minne Finne. Verwezen wordt naar de spelregels in de 'Notitie innemen van een ligplaats voor recreatieve woonschepen' van 1998.

Ad. 6

Anders dan appellant beweert gaat het wel degelijk om het verplaatsen van arken. De eigenaren van de arken hebben schriftelijk aangegeven hun arken te verplaatsen naar de Burd als de vergunning onherroepelijk is, zie bijlage 1. Als de omgevingsvergunning voor het planologisch mogelijk maken van de arken aan de Burd in rechte onherroepelijk is, dan zal de aanleg van arken aan de Minne Finne planologisch onmogelijk worden gemaakt. Verder is het water in eigendom bij de gemeente. De gemeente zal geen toestemming meer verlenen om hier nieuwe of andere arken af te meren. Tenslotte zijn de desbetreffende gronden aan De Burd voor het afmeren van de arken en de aanleg van de tuinen door GVM aangekocht van de Marrekrite. Dus ook vanwege de eigendomssituatie is het onmogelijk dat aan De Burd andere arken worden aangelegd dan de huidige arken aan de Minne Finne.

De planologische ruimte die op de nieuwe locatie wordt geboden voldoet aan alle gemeentelijke en provinciale landschappelijke vereisten. Verder zijn de criteria van de 'Notitie innemen van een ligplaats voor recreatieve woonschepen' van 1998 niet meer van toepassing. In verband met het samengaan van de gemeente Leeuwarden en de gemeente Boarnsterhim heeft er harmonisatie van beleid plaatsgevonden. In dat kader zijn er diverse beleidsdocumenten geactualiseerd en ingetrokken. Het beleid dat niet herzien of ingetrokken is, is twee jaar na de herindeling van rechtswege komen te vervallen. Als gevolg hiervan is de 'Beleidsnotitie Innemen van een ligplaats voor recreatieve woonschepen van 1998' niet meer van kracht.

7. Er moeten hoge eisen worden gesteld aan de arken en de overige voorzieningen omdat deze een ernstige en ingrijpende inbreuk zijn op het thans geldende regime (natuur, gaaf gebied, open landschap).

Ad. 7

Anders dan appellant beweert zijn wij van opvatting dat er geen sprake is van een forse inbreuk op de voorschriften en waarden van het gebied. Het gaat om het verplaatsen van bestaande arken in het Pikmeer. Buiten de te verplaatsen recreatiearken bevindt zich op en aan de Burd (ook dit deel van De Burd), reeds een groot aantal recreatiewoningen en -arken, zie hiervoor bijlage 2. Daarnaast is in datzelfde gebied ook een groot park met 35 ruime recreatiewoningen op grote percelen gerealiseerd. Dit recreatiepark is (inclusief geprivatiseerd water) ca. 87.000 m² groot, zie bijlage 3. In dat opzicht is er feitelijk geen sprake van een 'gaaf open landschap en natuurgebied'. Juist dit park met vakantiewoningen heeft een zeer grote impact op de omgeving.

Dit betekent natuurlijk niet dat dit een vrijbrief is om ongebreideld door te gaan met het toestaan van arken en/of bebouwing in dit gebied. En daar is ook geen sprake van. Het gaat in dit geval om het verplaatsen van arken en niet om het toestaan van nieuwe arken; er is derhalve geen sprake van toename van het aantal arken in het Pikmeer. Bovendien worden de arken op de nieuwe plek uitermate zorgvuldig ingepast in het landschap.



De arken en de bijbehorende bouwwerken zijn inderdaad in strijd met de bestemmingen zoals genoemd door appellant. Echter door een zorgvuldige ecologische en landschappelijke inpassing is het niet bezwaarlijk om van deze bestemmingen af te wijken. Met het oog op een goede landschappelijke en ecologische inpassing is een landschapsplan opgesteld. In dit landschapsplan is o.a. vastgelegd dat het terrein zo min mogelijk wordt aangetast en dat het zijn natuurlijke karakter behoudt. Er worden drie percelen gemaakt die door middel van brede rietkragen worden omsloten. Ook vormen bosjes van wilg de afscheiding tussen de percelen. De bijgebouwen zijn per perceel maximaal 20 m2 groot en worden ingepast met groepjes wilgen. De bijgebouwen krijgen een sedum- of grasdak. Door middel van een voorwaardelijke verplichting in de omgevingsvergunning wordt geborgd dat het terrein conform de vergunning wordt aangelegd en in stand wordt gehouden.

Ook bij de situering van de arken is nadrukkelijk rekening gehouden met een goede landschappelijke inpassing. Ter hoogte van de ligplaatsen van de arken komen betonnen damwanden waardoor de arken veel dichtter in de oever kunnen worden gelegd dan bij het toepassen van een stortstenen talud. Door het terug plaatsen van de arken en de aanplant van bomen rondom worden de arken min of meer opgenomen in het landschap en wordt de zichtbaarheid aanzienlijk verzacht, ook vanuit de recreatiewoningen.

Uit de ruimtelijke onderbouwing en de bijlagen blijkt dat adviesbureau Staro Natuur en Buitengebied een quick scan flora en fauna en toets EHS heeft uitgevoerd. Blijkens dit advies leiden de plannen niet tot aantasting van het ecologisch functioneren van de EHS. Door de tuinen bij de woonboten landschappelijk in te richten met riet en grasland wordt positief bijgedragen aan het functioneren van de EHS.

Bovendien zal de grootste ark ingrijpende uiterlijke wijzigingen ondergaan in verband met een goede landschappelijke inpassing. De gemeente, maar ook de provincie en de welstandscommissie Hûs en Hiem zijn positief over de verplaatsing van de arken.

Wij zijn dan ook van opvatting dat de afwijking van het bestemmingsplan goed is onderbouwd, dat er een integrale afweging is gemaakt, waarbij alle relevante omgevings- en beleidsaspecten zijn gewogen.

8. Er wordt verwezen naar bijgevoegde fotopresentatie.

Ad. 8

Dit betreft geen inhoudelijk bezwaar tegen het plan.

9. Appellant verwijst naar de ingediende zienswijzen tegen de ontwerpvergunning.

Ad. 9

Wij verwijzen u naar de beantwoording van deze zienswijzen in de 'Reactie- en antwoordnota planologisch mogelijk maken recreatiearken bij De Burd nabij Grou', behorende bij de omgevingsvergunning.

10. Er moeten hoge eisen worden gesteld aan de motivering aangezien er sprake is van een ingrijpende afwijking van het bestemmingsplan.

Ad. 10

Dit bezwaarpunt is identiek aan het bezwaar onder 7. Wij verwijzen u derhalve naar de gemeentelijke reactie onder 7.

11. Binnen de bestemmingsomschrijving staat de natuurfunctie voorop. De gronden zijn primair bestemd voor herstel, onderhoud en ontwikkeling van natuurlijke waarden.

Ad. 11.

Het initiatief is inderdaad in strijd met het bestemmingsplan. In de ruimtelijke onderbouwing is uitgebreid beargumenteerd dat wij het ruimtelijke en planologisch verantwoord vinden af te wijken van het bestemmingsplan.

12 en 13: Gezien de substantiële afwijking van het bestemmingsplan moeten er hoge eisen worden gesteld aan de ruimtelijke onderbouwing.

Ad. 12 en 13

Dit bezwaarpunt is identiek aan het bezwaar onder 7. Wij verwijzen u derhalve naar de gemeentelijke reactie onder 7.

14 t/m 17: De voor de verplaatsing benodigde ontwerp-vvgb is niet opgesteld en ook niet vastgesteld door de gemeenteraad. Dit is in strijd met recente jurisprudentie. Hierdoor zijn eisers benadeeld.

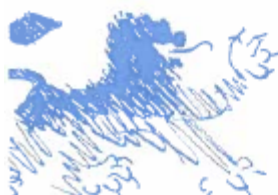
Ad. 14 t/m 17

Anders dan appellant beweert is het niet noodzakelijk dat de gemeenteraad de ontwerp-vvgb opstelt. De gemeenteraad heeft vooraf ingestemd met het ter visie leggen van de aanvraag, de tekeningen, de onderzoeksrapporten, de ontwerpvergunning en de ontwerp-vvgb. Het mailbericht van de griffie aan de raadsleden waarin gevraagd wordt om in te stemmen met het ter visie leggen van de ontwerpvergunning treft u aan als bijlage 4.

18 t/m 46: In de ruimtelijke onderbouwing wordt niet ingegaan op diverse beleidsdocumenten, zoals 'Welstand op het water', 'Beleidsregel recreatiewoningen Leeuwarden' en de 'Beleidsnotitie het innemen van een ligplaats voor recreatieve woonschepen'.

Ad. 18 t/m 46

Het feit dat niet alle beleidsdocumenten in de ruimtelijke onderbouwing expliciet zijn genoemd is niet noodzakelijk. Al deze aspecten zijn op zichzelf gewogen en akkoord bevonden.



In verband met het samengaan van de gemeente Leeuwarden en de gemeente Boarnsterhim heeft er harmonisatie van beleid plaatsgevonden. In dat kader zijn er diverse beleidsdocumenten geactualiseerd en ingetrokken. Het beleid dat niet herzien of ingetrokken is, is twee jaar na de herindeling van rechtswege komen te vervallen. Dit betekent dat de door appellant genoemde beleidsdocumenten 'Beleidsnotitie Innemen van een ligplaats voor recreatieve woonschepen van 1998', de 'Structuurvisie Boarnsterhim 2018' en de notitie 'Verbod op bijgebouwen bij recreatiearken' niet meer van kracht zijn. Het beroep gebaseerd op deze documenten behoeft om voornoemde reden dan ook geen nadere reactie.

*Strijd met 'Welstand op het water'.
Het uiterlijk voorkomen wordt getoetst door de welstandsadviescommissie Hûs en Hiem.*

Rekening houdend met de geldende criteria heeft de welstandscommissie alles overwegend voor de verplaatsing van de arken een positief welstandsadvies uitgebracht. In verband met de nieuwe plek van de arken aan De Burd is ervoor gekozen om de kleurstelling van de grote (deels in twee bouwlagen) witte ark aan te passen. Een impressie van de ark in de aangepaste kleurstelling is bijgevoegd. In een voorwaardelijke verplichting in de omgevingsvergunning is vastgelegd dat de kleurstelling van de ark uiterlijk binnen 6 maanden na verplaatsing aangepast moet zijn conform het welstandsadvies.

Anders dan appellant beweert is de aanvraag in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsregel Recreatiewoningen Leeuwarden 2016. Hierin is bepaald dat voor recreatiearken de omvang beperkt blijft tot de bestaande omvang. Aan dit criterium wordt voldaan aangezien er sprake is van het verplaatsen van arken, zonder dat deze worden vergroot.

47 t/m 57: De locaties van twee arken liggen geheel binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de private tuinen vallen grotendeels binnen de EHS. De gemeente heeft richting GS doen voorkomen alsof de arken buiten de EHS geplaatst zouden worden. De provinciale instemming is verkregen op basis van onjuiste informatie. De omgevingsvergunning voldoet niet aan de Verordening Romte in verband met de EHS. Er is sprake van een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied en tot een significante vermindering van de oppervlakte van de EHS.

Ad. 47 t/ 57

Anders dan appellant, constateren wij dat de recreatiearken zich buiten de Ecologische Hoofdstructuur bevinden. De arken bevinden zich nl. in een langgerekte grond-/waterstrook tussen het EHS water en het EHS overige natuur, zie hiervoor bijlage 5.

Dit wordt onderschreven door de provincie. Bij brief van 28 november 2017 (als bijlage 6 bij de stukken gevoegd) geeft de provincie aan dat bij de oorspronkelijk bedachte locatie (dat is de inmiddels vergunde locatie) de recreatiearken zelf net buiten de EHS geplaatst zouden worden en dat de bijbehorende tuinen en de bijgebouwtjes wel in de EHS komen te liggen. In dat kader is in overleg met de provinciale dienst een inrichtingsplan/verbeterplan tot stand gekomen. Dit plan ging uit van het herstellen van natuurlijke en landschappelijke waarden die eerder op de landtong aanwezig waren.

De provinciale instemming is dan ook niet verkregen aan de hand van onjuiste informatie. Vanzelfsprekend heeft de gemeente de provincie als 'overlegpartner' voorafgaand aan de tervisielegging van de ontwerpvergunning alle relevante stukken toegestuurd. Dit is ook gebeurd na vergunningverlening. De provincie heeft geen zienswijze tegen het plan ingediend.

58 t/m 60: De arken zijn in strijd met de Verordening Romte Fryslân 2014 aangezien zij een nieuw complex van recreatiewoningen vormen. Op grond van de verordening is een nieuw complex van recreatiewoningen alleen toegestaan in, aansluitend aan of nabij een recreatiekern.

Ad. 58 t/m 60

Hiervoor is al betoogd dat, anders dan appellant stelt, de provincie akkoord is met het plan. De provincie is niet van opvatting dat het initiatief in strijd is met de Verordening Romte.

61: Het is onduidelijk of er sprake is van woon- of recreatiearken.

Ad. 61

De verplaatsing heeft betrekking op drie arken aan de Minne Finne. Dat zijn op dit moment twee recreatiearken en één woonark. De aanvraag voorziet enkel en alleen in het afmeren van drie recreatiearken op De Burd. Hierover kan geen misverstand bestaan, want dit blijkt ook uit de ruimtelijke onderbouwing en de verleende omgevingsvergunning.

62 t/m 66: De vergunning is in strijd met het Bouwbesluit aangezien de arken onbereikbaar zijn over het land. De vergunning voldoet namelijk niet aan de Bouwbesluitvoorschriften inzake de bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten.

Ad. 62 t/m 66

De aanvrager en de eigenaren van de arken zijn bekend en akkoord dat de arken over land niet bereikbaar zijn. Ook de gemeente vindt dit niet noodzakelijk. Op grond van het Bouwbesluit gelden er eisen aan de bereikbaarheid van bouwwerken voor hulpverleningsdiensten. Echter deze verplichting is op grond van het Bouwbesluit niet van toepassing 'indien de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk geen verbindingsweg vereist'. Dat is het geval voor de recreatiearken, maar ook voor de rest van De Burd. Geen enkele (recreatie)woning of (recreatie)ark op de Burd voldoet namelijk aan de primaire eis voor een verbindingsweg, aangezien het eiland De Burd voor de hulpdiensten slecht bereikbaar is. In Bouwbesluit-technische zin is er op De Burd sprake van een 'rechtens aanwezig niveau'; alle (recreatie-)woningen en -arken hebben een identiek veiligheidsniveau. In dat opzicht bestaan er geen bezwaren tegen de verplaatsing van de arken naar De Burd; de arken hebben immers hetzelfde veiligheidsniveau als de overige woningen en arken op De Burd.

Het initiatief is ook voorgelegd aan de Brandweer in het kader van de tervisielegging en de Brandweer heeft geen kanttekeningen bij het plan geplaatst. In overleg met de Brandweer zal wel gekeken worden naar het treffen van aanvullende (effect)maatregelen, zoals het aanbrengen van rookmelders en blusvoorzieningen.



67 t/m 70: Voor dit initiatief had een gemeenteraad een exploitatieplan moeten vaststellen, tenzij het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Dit is niet gebeurd aangezien er geen sprake is van een rechtsgeldige exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar. De verleende vergunning is daarom niet uitvoerbaar.

Ad. 67 t/m 70

Anders dan appellant beweert, is het niet altijd nodig dat de gemeenteraad voor een dergelijk initiatief een exploitatieplan vaststelt. Dit is alleen noodzakelijk als de gemeente er niet in is geslaagd om met de betrokkenen een anterieure overeenkomst te sluiten. Dat is in dit geval wel gebeurd. De gemeente heeft bij dit initiatief voorzien in het kostenverhaal door het sluiten van een overeenkomst ambtelijke kosten. De overige kosten worden gedekt uit de leges. Het risico van planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate geborgd.

71 t/m 73: In 1997 zijn de gemeente Boarnsterhim en It Fryske Gea overeengekomen dat de betreffende gronden van de Burd openbaar en voor een ieder toegankelijk moet zijn en blijven. Dit is vastgelegd in een kwalitatieve verplichting. Deze kwalitatieve verplichting staat in de weg dat de gronden worden ingericht voor permanente particuliere en privé tuinen.

Ad. 71 t/m 73

De voormalige gemeente Boarnsterhim was voorheen voornemens om gronden op de Suderburd in Grou van It Fryske Gea te verwerven. In dat kader is inderdaad in 1997 met It Fryske Gea overeengekomen dat It Fryske Gea verplicht was te dulden dat deze gronden vrij toegankelijk zouden zijn voor een ieder. Dit is vastgelegd in een notariële akte. De voormalige gemeente Boarnsterhim heeft echter afgezien van de aankoop van deze gronden. Daarmee is de nut en noodzaak van het in stand houden van deze kwalitatieve verplichting komen te vervallen. Ook sluit het doel van de kwalitatieve verplichting niet meer aan bij de huidige ontwikkelingen op de Suderburd in verband met de verplaatsing van de arken naar De Burd. Het niet meer openbaar toegankelijk zijn van een deel van de Suderburd wordt elders in Grou gecompenseerd aangezien op de Minne Finne in het kader van de woningbouw nieuw openbaar gebied wordt aangelegd. In dat kader is de kwalitatieve verplichting inmiddels teniet gegaan door een verklaring van de gemeente Leeuwarden voor de zomer van 2019 dat zij afstand doet van de daarmee samenhangende rechten en bevoegdheden, door de instemming van de Marrekrite en door de inschrijving van een daartoe opgemaakte notariële akte in de openbare registers.

74 en 75: Het is onduidelijk hoe de randvoorwaardelijke bepaling moet worden gekwalificeerd. En het is onvoldoende rechtszeker hoe en jegens wie dit voorschrift gehandhaafd kan worden.

Ad. 74 en 75

De omgevingsvergunning is verleend onder de randvoorwaardelijke bepaling, dat het terrein uiterlijk binnen 1 jaar na het plaatsen van de arken wordt ingericht conform het bij de omgevingsvergunning gevoegde Landschapsplan De Burd in Grau van maart 2018 en dat het terrein wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het bepaalde onder 4.3. in de Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 28 juni 2018, De Burd gemeente Leeuwarden. De tuinen worden opgenomen in het bestaande landschap. De grasvelden worden omsloten door brede randen van riet en tussen de tuinen vormen bosjes van wilg de afscheiding tussen de tuinen. Het dijkje en het water vormen een natuurlijke begrenzing van de tuinen. Het inrichtingsplan is onzes inziens (en ook in de ogen van de provincie Fryslân) voldoende concreet om garantie te hebben over een Landschappelijke verantwoorde inrichting.

76 t/m 79: Met name het afmeren van de ark van de familie Kuperus en de aan te planten bomen zorgen voor windvang en luwte op het aangrenzende water met negatieve gevolgen voor de zeilactiviteiten.

Ad. 76 t/ 79

Anders dan appellant, zijn wij van opvatting dat het afmeren van drie recreatiearken, het realiseren van een aantal bijgebouwtjes en de aanplant van een aantal bomen geen grote gevolgen heeft voor de kwaliteit van het zeilgebied. Het Pikmeer is ca. 660.000 m2 groot (zie bijlage 7) en de ingreep in het landschap is zeer bescheiden. Vanuit de zeilorganisaties zijn er geen zienswijzen ingediend tegen dit initiatief.

80: Appellant verzoekt om het bestreden besluit te vernietigen.

Ad. 80

Appellant heeft vooral formele bezwaren en bijna geen inhoudelijke bezwaren tegen het verplaatsen van de arken. Er wordt niet of nauwelijks duidelijk gemaakt in welk opzicht de belangen van de cliënten van appellant in het geding zijn. Wij zijn van opvatting dat deze belangen van de VVE niet of nauwelijks in het geding zijn. Het gaat immers om arken van beperkte omvang, die goed in het landschap worden opgenomen, op ruime afstand van de recreatiewoningen. Bovendien gaat het om recreatiewoningen, die dus beperkt gebruikt worden en niet om permanente arken. Gelet op het vorenstaande verzoeken wij u het beroep ongegrond te verklaren.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen

Coördinator cluster ruimtelijke ordening.

