

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

‘De Westereen - Recreatiewoningen passantenhaven’

Inleiding

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp-bestemmingsplan ‘De Westereen - Recreatiewoningen passantenhaven’ van 20 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen voor zienswijzen.

De aanleiding voor dit bestemmingsplan betreft het planvoornemen voor de realisatie van negen recreatiewoningen nabij de Nije Feart aan de Lange Reed in De Westereen.

Zienswijzen

In de periode waarin het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn 2 schriftelijke zienswijzen ingediend, waarvan zienswijze 1 later mondeling is aangevuld. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en zijn derhalve ontvankelijk.

De zienswijze bestaat uit meerdere punten. In deze reactienota zijn de zienswijzen, punt per punt, samengevat en voorzien van een reactie.

1. Zienswijze reclamant 1
2. Provinsje Fryslân

1. Zienswijze reclamant 1

1.1 Wijziging van passantenhaven naar een recreatiepark

Reclamant stelt dat hij in eerste instantie zijn handtekening had gezet onder het plan van initiatiefnemer, maar volgens reclamant ging het toen om 4 chalets aan de andere kant van de Passantenhaven.

Nu is het plan om er recreatiewoningen neer te zetten, waardoor alles volgens reclamant verandert. De rust en vrijheid die reclamant ervaart, gaat hierdoor verloren.

Reclamant woont hier al veertig jaar en komt nu achter een 'camping' te wonen en moet altijd over het terrein van initiatiefnemer om thuis te komen.

Wat reclamant betreft blijft het zoals het nu is. Want er moest in 2007 zo snel een Passantenhaven komen en nu wil de gemeente Dantumadiel er weer van af.

1.2 Bereikbaarheid

Reclamant wil te allen tijde onbeperkt van de toegangsweg naar hun woning gebruik mogen maken, zonder belemmeringen (door bijvoorbeeld een hek of toegangspasje). Met de komst van een recreatiepark is reclamant bang dat deze vrije toegang wordt belemmerd.

1.3 Overlast en milieuzonering

Reclamant vreest voor overlast van recreanten. De beoogde recreatiewoningen komen te dicht op de woning van reclamant te staan. Hierdoor wordt gevreesd dat de rust voorbij is.

Reclamant wenst niet achter een 'bedrijfslocatie' te wonen. Dit is niet passend in het gebied rondom hun woning.

1.4 Planschade

Bovendien gaat volgens reclamant de woning behoorlijk in waarde achteruit. Want wie wil er nu achter een 'recreatiepark' wonen.

Mocht het plan doorgaan dan eist reclamant een (plan)schadevergoeding van 200.000 euro.

Reactie college van burgemeester en wethouders

1.1 Wijziging van passantenhaven naar een recreatiepark

In 2007 is in het kader van het project Lits-Lauwersmeerroute een passantenhaven bij De Westereen aangelegd die eigendom is van de gemeente Dantumadiel. Het beoogde doel was het toerisme en waterrecreatie in De Westereen een impuls geven door het aantrekken van passanten. Door de jaren heen is de passantenhaven meer en meer in ongebruik gereaakt. Mede daarom is in 2021 besloten de passantenhaven via een openbare verkoopprocedure te verkopen via een prijsvraag.

Op dit moment is de bestemming 'Recreatie'. Binnen deze bestemming is het mogelijk om binnen deze 'grenzen' te recreëren en te overnachten. In het nieuwe bestemmingsplan wordt het gebruik niet veel anders.

Overnachten in de vorm van recreatiewoningen verschilt daarmee niet veel met het overnachten in bijvoorbeeld een plezierjacht.

1.2 Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het perceel van reclamant, maar ook van initiatiefnemer, wordt in dit bestemmingsplan niet geregeld.

Aan de noordkant van het perceel van reclamant ligt de Swemmerloane. Een onverhard pad, die voor de aanleg de toegang was naar onderhavig perceel en die van initiatiefnemer. Het pad is in eigendom van de gemeente Dantumadiel. Door middel van een erfdienstbaarheid is de toegang geregeld ten behoeve van het perceel van reclamant en die van initiatiefnemer.

Echter, sinds de aanleg van de passantenhaven in 2007 zijn de percelen goed, zelfs beter, bereikbaar via de nieuwe weg langs deze passantenhaven. Het betreft hier een openbare weg, die voor eenieder toegankelijk is.

Deze weg langs de passantenhaven maakt echter onderdeel uit van de koopovereenkomst met initiatiefnemer. In dit koopcontract is daarom privaatrechtelijk geregeld dat er, ten behoeve van reclamant, een erfdienstbaarheid moet worden gevestigd over de weg rondom de passantenhaven. Dit betekent dat juridisch wordt vastgelegd dat het perceel van reclamant (kadastraal bekend als gemeente Veenwouden, sectie G, nummer 1522), maar ook van initiatiefnemer zelf, te allen tijde op minst bezwaarlijke wijze bereikbaar moet zijn.

De bereikbaarheid van en naar het perceel van reclamant is gewaarborgd, aangezien het perceel op twee mogelijke manieren ontsloten zou kunnen worden. Wat de zorg van reclamant aangaat kan deze worden weggenomen.

1.3 Overlast en milieuzonering

Zoals onder 1.1 gesteld heeft het perceel de bestemming 'Recreatie'. Binnen deze bestemming is het mogelijk om binnen deze gronden te recreëren en te overnachten. Richtafstanden (bedrijfs- en milieuzonering) van de VNG worden berekend vanaf de perceelgrens tot aan het dichtstbijzijnde gevoelige object. In dit geval de woning van reclamant. Recreatie in deze vorm kent een richtafstand van 10 meter. Aangezien feitelijk het gebruik niet wijzigt, verandert daarmee de richtafstand ook niet. Het feit dat de passantenhaven de afgelopen jaren minder druk bezocht is, en daarmee rustig qua geluid (lees overlast), betekent niet dat dit niet mogelijk was. Er moet hierbij rekening worden gehouden met de maximale mogelijkheden die de huidige bestemming biedt.

De recreatieve bestemming wordt op ruime afstand (30 meter) van de woning gerealiseerd. De eerste recreatiewoning staat zelfs op 40 meter afstand. Bovendien is er in de huidige situatie al sprake van een recreatieve bestemming en een recreatieve voorziening (passantenhaven). Door de ontwikkeling in het plangebied nemen eventueel nadelige gevolgen op de woonfunctie van de woningen aan de Swemmerloane niet (verder) toe.

1.4 Planschade

Als reclamant meent in aanmerking te komen voor planschade, dan kan hiertoe, op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), een verzoek worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Dit kan vanaf het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

De aanvraag zal op dat moment op zijn merites worden beoordeeld, rekening houdend met het normale maatschappelijke risico.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2. Zienswijze provinsje Fryslân

2.1 Borging landschappelijke inpassing

Over de landschappelijke inpassing is afstemming geweest met het provinciale kwaliteitsteam. De provincie kan instemmen met de nu voorliggende landschappelijke inpassing. Wel zien ze graag de inpassing nog geborgd door in de regels een voorwaardelijke verplichting op te nemen en het inpassingplan als bijlage bij de regels te voegen.

2.2 Stikstof

De bijgevoegde stikstofberekening is gebaseerd op een verouderde versie van de calculator. De provincie vraagt een nieuwe berekening te laten maken en deze vóór vaststelling van het plan voor te leggen aan Team Groene Regelgeving van de provinciale dienst (wnb@frvslan.frl).

2.3 Vervolg

De provincie vraagt om na vaststelling van het plan hen hiervan onverwijld in kennis te stellen. Het plan kan dan 6 weken na vaststelling bekend worden gemaakt.

Reactie college van burgemeester en wethouders

2.1 Borging landschappelijke inpassing

Het behoud van de bestaande landschappelijke inpassing wordt opgenomen in de regels en het inpassingsplan wordt als bijlage toegevoegd aan de regels.

2.2 Stikstof

Er is een nieuwe berekening toegevoegd en voorgelegd aan de provincie.

2.3 Vervolg

De provincie wordt, zoals gebruikelijk, op de hoogte gehouden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren. De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Bijlage 1: Afschrift zienswijzen (geanonimiseerd)