

Raadsbesluit

Vergadering : 17 maart 2015
Onderwerp : Bestemmingsplan "Mutserdpolder"
Agendapunt : 3
Nummer: : 2015/016

De raad van De Friese Meren

besluit:

1. In te stemmen met de in de "Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Mutserdpolder" voorgestelde beantwoording van de ingekomen zienswijzen, en de Nota als zodanig vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Mutserdpolder" met planidentificatienummer NL.IMRO.1921.BPLEM14MUTSERDPOLD vast te stellen, met dien verstande dat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd wordt vastgesteld zoals is aangegeven in de integraal van het raadsbesluit uitmakende en daaraan toegevoegde "Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Mutserdpolder" i.c. als volgt wordt gewijzigd:

Wijzigingen naar aanleiding van een ingediende zienswijze:

- a. De in artikel 5 "Recreatie" in lid 5.2.3 sub c aangegeven maximaal toegestane bouwhoogte van 6 meter voor vlaggenmasten wordt gewijzigd in een bouwhoogte die niet meer dan 10 meter mag bedragen, waarbij de in dit artikellid opgenomen beperking tot een bepaald aantal vlaggenmasten komt te vervallen.
3. op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening en gelet op het gestelde in Hoofdstuk 6 van de Plantoelichting, geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van De Friese Meren in zijn openbare vergadering van 17 maart 2015.

de griffier,



H.A. van Dijk-Beekman

de voorzitter,



A. Aalberts



Raadsvoorstel

Raadsvergadering	: 17 maart 2015
Commissievergadering	: 4 maart 2015
Agendapunt	: 3
Nummer	: 2015/016
Datum voorstel	: 3 februari 2015
Onderwerp	: Bestemmingsplan Mutserdpolder
Behandeld door	: A. Overwijk
Telefoon en email	: 9116/ A.Overwijk@defriesemergen.nl
Portefeuillehouder	: F. Veltman
Zaaknummer	: 48939

Voorstel:

1. in te stemmen met de in de "Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Mutserdpolder" voorgestelde beantwoording van de ingekomen zienswijzen, en de Nota als zodanig vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Mutserdpolder" (met planidentificatie NL.IMRO.1921.BPLEM14 MUTSERDPOLD) (gewijzigd) vast te stellen;
3. op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening en gelet op het gestelde in Hoofdstuk 6 van de Plantoelichting, geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Voor de ten westen van de bebouwde kern van Lemmer en direct ten zuiden van de Grutte Brekken gelegen Mutserdpolder is in 2001 het bestemmingsplan "Mudsertpolder" vastgesteld. Binnen het plangebied bevinden zich enkele woningen en een voormalig agrarisch bedrijf, het watersportcentrum "Tacozijs" (kampeerterrein, watersportcentrum, recreatiewoningen/chalets), agrarische gronden, en een deel van het Stroomkanaal respectievelijk Prinses Margrietkanaal met bijbehorende oevers. Dit bestemmingsplan is op onderdelen aanzienlijk verouderd en niet langer actueel.

In het kader van de actualiseringsslag die voor veel bestemmingsplannen van de gemeente is aangevangen en voor een deel ervan al is afgerond, is het bestemmingsplan "Mutserdpolder" voorbereid. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft met ingang van 28 november 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In het kader van de tervisielegging zijn twee zienswijzen bij uw raad ingebracht.

De zienswijzen zijn in de bij dit voorstel gevoegde "Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Mutserdpolder" samengevat weergegeven en door ons van een standpunt voorzien. Het gestelde in één zienswijze geeft ons daarbij aanleiding om u voor te stellen deze over te nemen.

Beoogd resultaat

Voor het plangebied i.c. de Mutserdpolder geldt op dit moment een beheersverordening. Deze verordening doet echter niet anders dan het vastleggen van de bestaande planologische situatie. Deze planologische situatie is zoals gesteld op de nodige aspecten verouderd en niet langer actueel. Met een nieuw bestemmingsplan wordt weer een actuele regeling geboden die recht doet aan de feitelijke situatie in het (plan-)gebied. Het bestemmingsplan vormt daarmee weer een actueel toetsingskader voor aanvragen om (omgevings-)vergunning.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1. De ingekomen zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld en van een passende reactie voorzien.

Bovenstaand is al aangegeven, dat er twee zienswijzen zijn ingediend. Beide zienswijzen zijn tijdig ingediend.

Eén zienswijze is afkomstig van de eigenaren/belanghebbenden van het in het plangebied gelegen Watersportcentrum/chaletpark "Tacozijs" (WSC). Indiener verzoekt hierin beargumenteerd om de in het bestemmingsplan opgenomen regeling voor vlaggenmasten aan te passen. Hij pleit ervoor om in het gebied met de bestemming "Recreatie" meer en ook hogere vlaggenmasten toe te staan.

De andere zienswijze is door Mr. Sleijfer namens H. Akkerman te Heerenveen ingediend. Deze zienswijze ziet net als een eerder in dit verband kenbaar gemaakte inspraakreactie én een eind 2013 aan ons college voorgelegd (en afgewezen) principeverzoek, op het willen realiseren van één of twee recreatiechalets op een perceel in de Mutserdpolder.

Voor de betreffende zienswijzen en onze reactie hierop verwijzen wij u naar de bijgevoegde "Nota zienswijzen.....".

2. De aanpassingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden voorgesteld, vloeien rechtstreeks voort uit (een deel van) de ingekomen zienswijzen.

Enkel de zienswijze die betrekking heeft op het WSC geeft ons aanleiding om u voor te stellen deze over te nemen.

In de voorliggende "Nota zienswijzen....." is aangegeven welke aanpassingen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan hierdoor worden voorgesteld.

De voorgestelde aanpassingen treft u overigens ook aan in het bijgevoegde (ontwerp-)besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

3. Het kostenverhaal is voldoende anderszins verzekerd.

In het kader van de "Grex-wet" dient de raad een exploitatieplan vast te stellen indien er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening. Van deze wettelijke verplichting kan worden afgezien als het verhalen van de kosten die verband houden met (de uitvoering van) het bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd. Dat is hier het geval.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft namelijk een actualisatie en is daarmee conserverend. Enkel de bestaande functies krijgen een nieuwe juridisch-planologische regeling. Van ruimtelijke ontwikkelingen is geen sprake.

Aan de realisatie van deze juridisch-planologische regeling zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. Een exploitatieplan is daarom niet nodig. Het bovenstaande is ook als zodanig verwoord in Hoofdstuk 6 van de Plantoelichting.

Beleid- en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.

Financiën

De kosten van dit bestemmingsplan (opstellen etc.) worden gedekt uit het reguliere budget voor bestemmingsplannen.

Communicatie

De indieners van een zienswijze worden per brief op de hoogte gebracht van het raadsbesluit.

De wettelijke overlegpartners ontvangen tijdig een per email verstuurd kennisgeving van het besluit tot vaststelling en de tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt via de website www.officielebekendmakingen.nl en de Staatscourant, en beschikbaar gesteld op

www.ruimtelijkeplannen.nl.

De bekendmaking van de vaststelling van een bestemmingsplan moet binnen twee weken plaatsvinden. Bij een (i.c.) *gewijzigde* vaststelling vindt bekendmaking op grond van wettelijke voorschriften in principe niet

eerder plaats dan na zes weken ná de vaststelling. Zijn er echter geen provinciale belangen gemoeid met de wijzigingen, dan kan een gemeente overgaan tot een vervroegde bekendmaking.

Vervolg en evaluatie

Het vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken ligt na bekendmaking zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kan er beroep tegen het vaststellingsbesluit worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Ontwerpbestemmingsplan "Mutserdpolder";
2. Ontwerp-raadsbesluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan "Mutserdpolder";
3. Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Mutserdpolder;
4. Collegebesluit van 3 februari 2015.

Burgemeester en wethouders van De Friese Meren,



de secretaris,
L. Maarleveld



de burgemeester,
A. Aalberts

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Mutserdpolder.

1. Inleiding

In het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan "Mutserdpolder" is deze Nota opgesteld. Het bestemmingsplan "Mutserdpolder" heeft betrekking op het gebied dat zich aan de westzijde van de bebouwde kom Lemmer en direct ten zuiden van de Grutte Brekken bevindt. De Mutserdpolder ligt "opgesloten" tussen het Stroomkanaal aan de oostzijde, het Prinses Margrietkanaal aan de westzijde en de Plattedijk aan de zuidzijde.

Het doel van dit (actualisatie-)bestemmingsplan is het bieden van een actuele regeling die weer recht doet aan de feitelijke situatie in het (plan-)gebied en daarmee weer een actueel toetsingskader wordt voor aanvragen om (omgevings-)vergunning.

Na de inleiding die we in dit hoofdstuk hebben opgenomen, zullen wij in hoofdstuk 2 van deze nota ingaan op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen behandeld.

2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Mutserdpolder

Het ontwerpbestemmingsplan "Mutserdpolder" met de daarbij behorende stukken en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan heeft in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 28 november 2014 tot en met 8 januari 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Van de terinzagelegging is te voren mededeling gedaan in de plaatselijke nieuwsbladen en in de Staatscourant. Het ontwerpplan heeft terinzage gelegen in de servicepunten in Balk en Lemmer en in het gemeentekantoor te Joure. Ook was het plan in te zien via de website www.defriesemer.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Van de gelegenheid om een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen, is gebruik gemaakt door:

1. Mr. W. Sleijfer van De Haan Advocaten Leeuwarden, namens de heer H. Akkerman te Heerenveen;
2. De families A. Schokker en S. Neve, namens Schokker-Heeres beheer BV, WSC Tacozijl BV, WSC Tacozijl vof en Projectontwikkeling Tacozijl BV, p/a Plattedijk 20 te Lemmer.

Ontvankelijkheid

De zienswijze die namens de heer Akkerman is ingediend, is gedateerd op 2 december 2014 en op 4 december 2014 bij de gemeente ingekomen.

De zienswijze namens o.a. Watersportcentrum Tacozijl is op de laatste dag van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan i.c. op 8 januari 2015 ter post bezorgd.

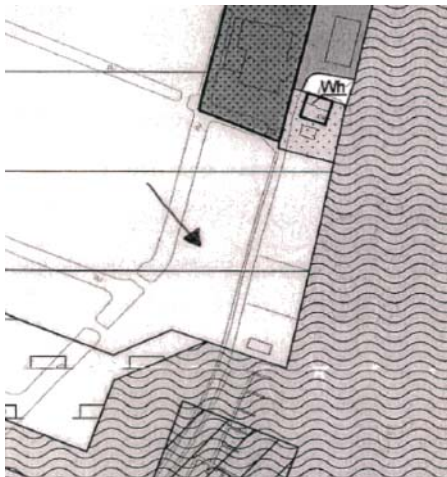
Gelet op artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht zijn beide zienswijzen (daarmee) tijdig ingediend en wordt ook aan de andere eisen van ontvankelijkheid voldaan.

Voor de volledige inhoud van de zienswijzen met eventuele bijbehorende stukken verwijzen wij kortheidshalve naar de zienswijzen zelf die aan deze nota zijn gehecht. Na een beknopte weergave van de zienswijze zullen wij ons standpunt daarover weergeven. We zullen telkens aangeven of de zienswijze geheel of gedeeltelijk of juist niet wordt overgenomen.

3. Zienswijzen

a. De heer H. Akkerman

Indiener, volgens zijn vertegenwoordiger wonende te Gorredijk, kan zich niet vinden in de aan zijn perceel toegekende bestemming zoals nader aangegeven met een pijl op de situatietekening.



Het perceel wordt reeds decennia door indiener gebruikt ten behoeve van recreatieve doeleinden. Dat gebruik is legaal, reeds op grond van het overgangsrecht van het thans nog vigerende bestemmingsplan. Het legale gebruik is volgens indiener erkend door B&W in het kader van een voorgenomen handhavingmaatregel met betrekking tot het bestemmingsplan. Er is en was dus geen sprake van een illegale situatie.

Op het perceel is, gedurende decennia en legaal, een bouwwerk aanwezig ten behoeve van het recreatieve gebruik ter plaatse, welk gebruik aansluit bij de recreatieve ontwikkeling van aangrenzende en nabijgelegen gronden.

Indiener acht het uitgesloten dat de nu in het plan toegekende agrarische bestemming gedurende de planperiode voor agrarische doeleinden kan worden gebruikt. Daarom hoort een recreatieve bestemming te worden toegekend.

Vanaf 2007 heeft er overleg plaatsgevonden over het toekennen van een bouwvlak op genoemd perceel. Door de toenmalige portefeuillehouder is aangegeven dat een positieve grondhouding zal worden ingenomen bij de besluitvorming. Daaraan wordt nu volledig voorbijgegaan, waardoor indiener ernstig in zijn belangen wordt geschaad en waardoor wordt gehandeld in strijd met het vertrouwensbeginsel.

Het voorliggende voorstel aan de raad is strijdig met het huidige legale gebruik van het eigendom van indiener, dat immers, zonder dat dit gebruik thans persoonsgebonden is, kan worden voortgezet. Indiener verzoekt daarom een recreatieve bestemming toe te kennen met een bouwvlak, teneinde de realisatie van één of twee chalets mogelijk te maken.

Reactie gemeente

Met de inwerkingtreding van het in 2001 vastgestelde bestemmingsplan is een bepaald dagrecreatief gebruik onder het overgangsrecht gebracht. Thans is niet te motiveren dat dit bepaalde recreatieve gebruik binnen de planperiode zal eindigen. Het is voor de gemeente daarom geen optie om het betreffende gebruik onder het bereik van artikel 21.1 van het bestemmingsplan te laten vallen. Conform jurisprudentie moet in zo'n situatie worden overwogen of een uitsterfregeling dan wel persoonsgebonden overgangsrecht wordt opgenomen.

Een uitsterfregeling voor de onderhavige situatie zou neerkomen op het volgende. In de bestemmingsomschrijving van de agrarische bestemming zou dan worden opgenomen dat dagrecreatief gebruik is toegestaan, zolang dit gebruik onafgebroken voortduurt, waarbij onderbrekingen van minder dan 1 jaar gelden als onafgebroken voortdurend. Zo'n regeling is om diverse redenen echter ongewenst. Ten eerste is zo'n regeling ongewenst omdat daarmee een veel intensiever dagrecreatief gebruik mogelijk wordt dan het gebruik dat indiener van het perceel maakt(-e), terwijl daar geen visie voor is. Ten tweede is de regeling onduidelijk in relatie tot onderdeel e van de bestemmingsomschrijving van Agrarisch ("voorzieningen ten behoeve van recreatief medegebruik zoals voet-, fiets- en/of ruiterspaden").

In de jurisprudentie zijn voorbeelden te vinden van situaties die onder het persoonsgebonden overgangsrecht konden worden gebracht. Eén van die situaties betreft permanente bewoning van recreatiewoningen. De belangen van indiener bij dagrecreatief gebruik van het perceel zijn aanzienlijk minder zwaarwegend dan de belangen van een permanente bewoner van een recreatiewoning. Derhalve valt niet in te zien waarom het dagrecreatieve gebruik van indiener niet als persoonsgebonden overgangsrecht kan worden opgenomen.

Indiener beroept zich op het vertrouwensbeginsel. Dat kan echter niet leiden tot het toekennen van een recreatieve bestemming. Aan het toezeggen van een positieve grondhouding door een (toenmalig) portefeuillehouder kan niet het recht worden ontleend dat B&W de raad zullen voorstellen een recreatieve bestemming op het perceel te leggen, en ook niet dat de raad een recreatieve bestemming op het perceel legt.

Verder wordt het volgende overwogen. De ingediende zienswijze is gedateerd op 2 december 2014. Hierin wordt met geen woord een schets aangekondigd. Op 3 december 2014 heeft indiener ten gemeentehuize echter wel een situatieschets met plattegronden ingediend voor twee recreatiechalets. Verder overlegde hij wat correspondentie-waaronder de eerder kenbaar gemaakte inspraakreactie, de Reactienota Inspraak en de concept-zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan en wat foto's waarop onder meer een caravan op zijn perceel zichtbaar is. Hoewel dit niet met zoveel woorden is aangegeven, beschouwen wij de op 3 december 2014 overgelegde stukken –waaronder dus de schets voor twee chalets- als een aanvulling op de op 2 december 2014 gedateerde en op 4 december 2014 ontvangen zienswijze.

Voor zover indiener daarmee heeft bedoeld zich op het standpunt te stellen dat het gebruik dat onder het overgangsrecht valt geen dagrecreatief gebruik maar recreatief nachtverblijf betreft, is het volgende van belang. Bekend is dat er sprake is geweest van de plaatsing van een caravan op dit perceel, op verschillende tijdstippen (2008 en 2011). De gemeente is steeds opgetreden tegen deze caravans, waarna de caravan ook telkenmale is verwijderd.

Daarnaast wordt opgemerkt, dat indiener eind 2013 al eens een principeverzoek bij ons heeft ingediend voor het plaatsen van een chalet-recreatiewoning op het perceel, welk verzoek in februari 2014 is afgewezen. Dit principeverzoek had betrekking op één grote recreatiewoning/-chalet. De thans door de heer Akkerman overgelegde schets ziet op een plan voor twee kleinere chalets. Dit geringe onderscheid geeft ons echter geen aanleiding voor een eventueel ander standpunt omdat we op dit perceel, gegeven de in het principebesluit (brief van 27 maart 2014, als bijlage bij deze Nota gevoegd) aangegeven redenen, überhaupt geen bebouwing waarmee recreatief nachtverblijf wordt voorgestaan, willen toestaan.

Tot slot het volgende.

In de zienswijze is namens indiener de heer H. Akkerman vermeld dat deze in Gorredijk woont. In het persoonsgebonden overgangsrecht staat dat indiener in Heerenveen woont en wel aan de Trambaan 69. Ook in eerdere correspondentie –zoals in de zienswijze die namens H. Akkerman tegen het voorontwerpbestemmingsplan Mutserdpolder werd ingediend- was steeds sprake van de woonplaats Heerenveen.

Zekerheidshalve hebben wij indiener verzocht om aan te geven wat zijn woonplaats is. Hierop is namens indiener geantwoord dat hij aan de Fok 35 te Heerenveen woont. Aangezien kadastrale gegevens uitwezen dat de heer H. Akkerman, eigenaar van de in geding zijnde percelen in de Mutserdpolder, aan de Trambaan 69 te Heerenveen woont, is ter verkrijging van definitieve zekerheid de Gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens geraadpleegd. Hieruit is gebleken, dat de heer H. Akkerman, geboren 12-02-1931, woonachtig is op het adres dat in het ontwerpbestemmingsplan in artikel 21 “Overgangsrecht gebruik” in lid 4 is genoemd, te weten Trambaan 69 Heerenveen.

De woonplaats (en/of het adres) in het bovengenoemde persoonsgebonden overgangsrecht wordt dan ook niet aangepast.

Conclusie: de reactie wordt niet overgenomen c.q. geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

b. Schokker/Neve namens Watersportcentrum Tacozijl e.a.

Indiener verzoekt om de regeling voor vlaggenmasten in artikel 5.2.3 aan te passen.

Op grond van deze regeling mogen er maar 4 vlaggenmasten met een hoogte van 6 meter geplaatst worden.

Indiener wil zijn bedrijf aan de naar de provinciale weg gekeerde zijde een betere uitstraling geven en dat o.a. -net als bij het naastgelegen bedrijf Iselmar- met 8 vlaggenmasten vorm geven.

De hoogte van de bestaande vlaggenmasten is al 9 meter 50. Indiener ziet de regel dan ook graag aangepast op deze bouwhoogte. Hij voert als extra argument aan, dat de binnenkort te realiseren nieuwe brug over het Stroomkanaal en de weg langs het WSC aanzienlijk worden verhoogd ten opzichte van de huidige situatie.

Hierdoor wordt het hoogteverschil tussen de weg en het voorterrein van zijn bedrijf nóg groter en de zichtbaarheid van het gebied waar de vlaggenmasten staan of moeten komen te staan, geringer.

Reactie gemeente

Het verzoek van indiener om de regeling in artikel 5.2.3 voor wat betreft het aantal en de bouwhoogte van vlaggenmasten aan te passen, wordt legitiem geacht.

Allereerst is inderdaad de hoogte van de bestaande (4) vlaggenmasten al 9 meter 50. Daarnaast wordt in diverse andere gemeentelijke bestemmingsplannen een hoogte van maximaal 10 meter toegestaan voor “andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde” (zoals vlaggenmasten).

Verder leent de ruimtelijke situatie ter plekke zich voor een groter aantal vlaggenmasten dan het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen aantal van 4.

Daarbij speelt ook een rol, dat het om een reclame-uiting gaat van een op recreatieve doeleinden gericht bedrijf. Voor dergelijke bedrijven wordt het aantal vlaggenmasten in beginsel niet gereguleerd.

Conclusie: De reactie wordt overgenomen. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan aan te passen, met dien verstande dat artikel 5.2.3 onder c de mogelijkheid gaat bieden voor vlaggenmasten tot maximaal 10 meter hoogte, waarbij de in dit artikellid opgenomen beperking tot een bepaald aantal vlaggenmasten wordt geschrapt .

Bijlagen:

- ingekomen zienswijzen a en b;
- brief mededeling besluit op principeverzoek chalet/recreatiewoning.

AANTEKENEN

De Raad van de gemeente De Friese Meren
Postbus 101
8500 AC JOURE

GEMEENTE	
De Friese Meren	
Ontv. - 4 DEC. 2014	rel. 29472
Nr. bij 43945	
Rappel.	kopie griffie

Datum

2 december 2014

Ons kenmerk

WS.pm.11008012 – Akkerman/gem. Lemsterland

Uw kenmerk

Advocaat

mr. W. Sleijfer

E-mail

w.sleijfer@dehaanlaw.nl

Secretaresses

mw. P.E. Miedema/mw. N.M. Kinzel
rechtstreeks nummer: 058 – 294 85 00

Geachte leden van de Raad,

Cliënt, de heer H. Akkerman te Gorredijk, nam kennis van de door Burgemeester en Wethouders (B. en W.) van uw gemeente opgestelde reactienota inspraak en overleg voorontwerp-bestemmingsplan "Mudsertpolder". Het ontwerp van dit bestemmingsplan is m.i.v. 28 november jl. voor een ieder ter inzage gelegd. Cliënt kan zich niet vinden in het betreffende ontwerp, voor zover dat betrekking heeft op de bestemming van het aan hem in eigendom toebehorende perceel grond, gelegen aan het Stroomkanaal te Lemmer, nader aangeduid met een pijl op bijgevoegde situatietekening. Namens cliënt wijs ik op het volgende.

Het betreffende perceel wordt reeds gedurende decennia door cliënt gebruikt ten behoeve van recreatieve doeleinden. Dat gebruik is legaal, reeds op grond van het bepaalde in artikel 16 onder C van het thans nog vigerende bestemmingsplan Mudsertpolder, vastgesteld door de raad van de toenmalige gemeente Lemsterland bij besluit van 17 september 2001, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 20 december 2001. Het legale gebruik is door het college van Burgemeester en Wethouders van de toenmalige gemeente als zodanig ook erkend in het kader van een door dat college voorgenomen handavingsmaatregel met betrekking tot voormeld bestemmingsplan. Anders dan B. en W. in de genoemde reactienota aangeven, is van een illegale situatie derhalve geen sprake, noch is daarvan ooit sprake geweest.

Op het onderhavige perceel is, wederom gedurende decennia en legaal, een bouwwerk aanwezig ten behoeve van het recreatieve gebruik ter plaatse.

Daarbij sluit het recreatieve gebruik overigens aan bij de recreatieve ontwikkeling van aangrenzende en in de onmiddellijke nabijheid van het eigendom van cliënt gelegen gronden.



In het thans ter visie liggende ontwerpplan is –in de opinie van cliënt- ten onrechte, aan het onderhavige eigendom een agrarische bestemming toegekend met een persoonsgebonden vrijstelling ten behoeve van cliënt voor het recreatieve gebruik van zijn eigendom. Vast staat evenwel, zoals hiervoor vermeld, dat het betreffende perceel legaal ten behoeve van recreatieve doeleinden in gebruik is. Het is, gelet op de ligging van het eigendom, omringd door recreatieve ontwikkelingen, in de opinie van cliënt uitgesloten te achten, dat het perceel ooit –althans niet in de planperiode van het nieuwe bestemmingsplan, voor agrarische doeleinden kan worden gebruikt. Daarvan uitgaande behoort in overeenstemming met de vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State, aan meerbedoeld eigendom een recreatieve bestemming te worden toegekend.

Gelet op het door de toenmalige gemeente Lemsterland en ook door uw gemeente vastgestelde legale gebruik van het eigendom van cliënt voor recreatieve doeleinden, heeft vanaf rond 2007 met zowel de betreffende portefeuillehouder van de toenmalige gemeente Lemsterland als van uw gemeente, overleg plaatsgevonden omtrent het toekennen van een bouwvlak op genoemd perceel, teneinde daarop één of een tweetal chalets te realiseren. Daarbij is met name door de bedoelde portefeuillehouder aangegeven, dat een positieve grondhouding ten opzichte van deze realisatie wordt ingenomen en dat definitieve besluitvorming zal plaatsvinden in het kader van het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

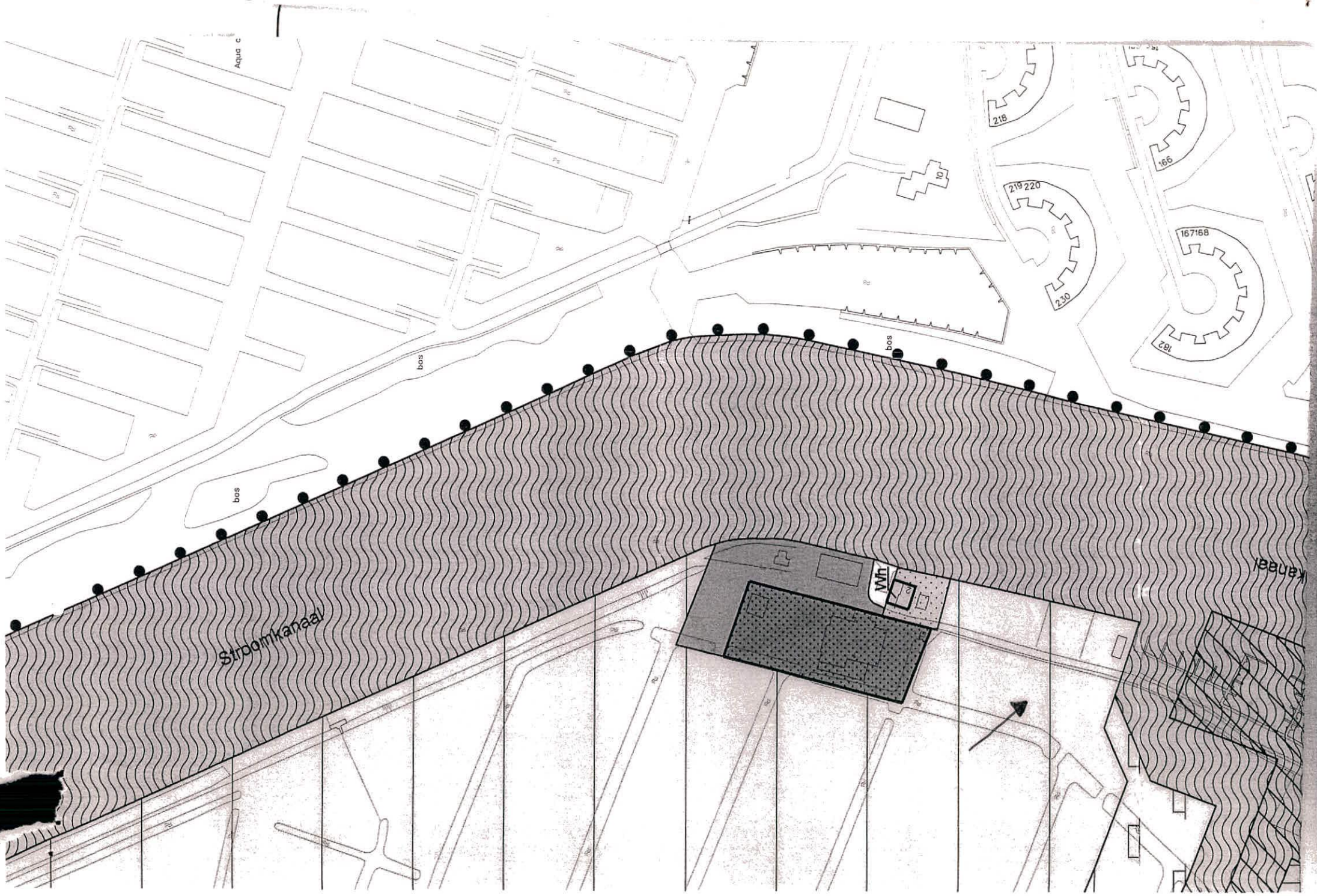
Aan deze positieve grondhouding wordt evenwel thans volledig voorbij gegaan, waardoor cliënt ernstig in zijn belangen wordt geschaad en wordt gehandeld in strijd met het bij hem rechtens te eerbiedigen vertrouwen, dat aan uw raad een voorstel zou worden voorgelegd voor het toekennen aan het betrokken perceel van een recreatieve bestemming met een bouwvlak als hiervoor bedoeld.

Daarbij komt, dat het nu voorliggende voorstel strijdig is met het huidige legale gebruik van het eigendom van cliënt, dat immers, zonder dat dit gebruik thans persoonsgebonden is, kan worden voortgezet.

Gelet op het vorenstaande verzoek ik u namens cliënt aan het onderhavige perceel alsnog een recreatieve bestemming toe te kennen, dit met toekenning van een bouwvlak, teneinde de realisatie van één of twee chalets mogelijk te maken.

Hoogachtend,

W. Sleijfer



Stroomkanaal

Aqua c

bos

bos

bos

218

219 220

230

166

167 168

169

kanal

Wm



De Haan  AGW
ADVOCATEN & NOTARISSEN

Post op rekening

R NL



Aangetekend

G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



3SRRC06072731



Postbus 851 8901 BR Leeuwarden



Aan de gemeenteraad van De Friese Meren,
Postbus 101,
8500 AC Joure.

verzonden per mail en per post

Lemmer, 8 januari 2015

Geachte Gemeenteraad,

Betreft: Zienswijze bestemmingsplan Mutserdpolder.

Wij dienen een verzoek in om de bestemming reclame en vlaggenmasten,
regel in 5.2.3 aan te passen.

Huidige situatie;

Op het te bestemmen wetgeviingszone-wijzigingsgebied 1, staan nu 4 vlaggenmasten van 9.50 meter hoog. In het nieuwe bestemmingsplan mogen er 4 vlaggenmasten van maar 6 meter hoog.

Wij dienen een verzoek in om dit te wijzigen naar:

8 vlaggenmasten van 9.5 meter hoog.

Onze zienswijze en motivatie;

De nieuwe brug van het stroomkanaal wordt met min. 1.40 meter verhoogd, zo ook de weg. Hierdoor wordt het hoogte verschil van ons bedrijf waar de vlaggenmasten staan of gesitueerd worden nog lager ten opzichte van de nieuwe weg. (hoogteverschil na realisering nieuwe brug \pm 3.00 meter)

Om het aanzien van ons bedrijf meer uitstraling te geven willen wij gelijk als bij de Plattedijk 16, Jachthaven Iselmar 8 vlaggenmasten van 9.5 meter hoog plaatsen.

De toegang naar ons bedrijf vanaf het water ook naar een hoogte van 9.50 meter en minimaal 4 masten.

Wij zijn bereid om als het nodig is nader toelichting te geven.

Met vriendelijke groeten,
Albert en Atie Schokker
Agnes en Sander Neve

Namens,
Schokker-Heeres beheer BV
WSC Tacoziyl BV
WSC Tacoziyl vof
Projectontwikkeling Tacoziyl BV

Banknrs.

Rabobank Lemmer : 33.70.01.448
ING : 1010116
Glabacher Bank AG : BLZ 310 601 81
Monchengladbach : Konto 499 040 10

BIC

RaboNL 2 U
INGBNL2A
GENODED 1 GBM

IBAN

NL 53 Rabo 0337001448
NL25INGB0001010116
DE 26310601810049904010

De Haan Advocaten
p/a Tesselschadestraat 10
8913 HB LEEUWARDEN

Joure, 27 maart 2014
Verz.:

Onderwerp:
Chalet / recreatiewoning Mudsertpolder

Zaaknummer : PV 20140009
Uw kenmerk : WS.pm.11008012
Akkerman/gem
Lemsterland
Beh. door : W.J. Tadema
Bijlage(n) :

Geachte heer mr. W. Sleijfer ,

Naar aanleiding van uw verzoek om in principe medewerking te verlenen voor de bouw van een chalet/recreatiewoning langs het water in de Mudsertpolder, berichten wij u het volgende. In 2007 is voor dit perceel een vergelijkbaar principeverzoek ingediend met de vraag of de gemeente bereid zou zijn om een vrijstelling te verlenen om de bouw van een voor (recreatie) verblijf geschikt bouwwerk (eenvoudige woning of chalet) mogelijk te maken. Dat verzoek is toen gemotiveerd afgewezen. Het nu voorliggende principeverzoek is voorzien van een tekening waaruit de vormgeving van het chalet blijkt, maar de vraag is in feite hetzelfde.

Conclusie

Wij hebben uw verzoek in onze collegevergadering van 27 januari 2014 aan de orde gehad en hebben besloten geen medewerking te verlenen aan de bouw van een chalet/recreatiewoning langs het water in de Mudsertpolder. Hiertoe hebben wij het volgende overwogen.

Er is strijd met het geldende bestemmingsplan

Zowel het geldende als het ter inzage (voor-)ontwerp-bestemmingsplan laten het verzoek niet toe. Voor het gebied geldt het bestemmingsplan Mudsertpolder (vastgesteld in 2004). Het betreffende perceel heeft daarin een agrarische bestemming. Het toen ook al aanwezige schuurtje is daarbij onder het overgangsrecht gebracht.

Momenteel is een nieuw bestemmingsplan Mutserdpolder in voorbereiding. Daarin is de agrarische bestemming (zonder bouw mogelijkheden) gehandhaafd. Het gevraagde chalet past niet binnen het geldende en toekomstige planologisch kader.

Ruimtelijk

De Mutserdpolder is ruimtelijk in twee delen te splitsen. Het zuidelijk deel heeft een recreatieve bestemming en het noordelijk deel voornamelijk een agrarische. De begrenzing van de gebieden is logisch en als een rechte lijn duidelijk herkenbaar in het gebied. Met het beoogde chalet wordt die lijn op een plek doorbroken. De noodzaak en ruimtelijke logica daarvoor ontbreekt.

Landschappelijk

Via het water van de Friese meren vormt het Stroomkanaal een belangrijke toegangsroute van en naar Lemmer. Bebouwing die daar nu reeds staat , (voormalig) agrarisch en bedrijfsmatig (visserij), is

verklaarbaar omdat deze een relatie met het gebied heeft (of heeft gehad). Nieuwbouw ten behoeve van een recreatiefunctie hoort hier niet in thuis.

Conclusie

Mede omdat wij van mening zijn dat hier een precedent geschapen kan worden voor vergelijkbare situaties in de nieuwe gemeente De Friese meren hebben wij besloten in principe geen medewerking te verlenen aan uw verzoek.

Geen bezwaar of beroep mogelijk

Wij hebben uw verzoek aangemerkt als een principeverzoek. Hiertegen staat geen mogelijk tot bezwaar en beroep open. Indien u het niet eens bent met het besluit en een voor bezwaar of beroep vatbaar besluit wenst, dient u hiervoor een officiële aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen.

Betaling Leges

Conform de legesverordening 2013 van de gemeente Skarsterlân bent u voor het in behandeling nemen van een principeverzoek een bedrag €372,50 verschuldigd. U ontvangt hiervoor binnenkort een acceptgiro.

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met Willem Tadema via telefoonnummer 14 05 14 of via email: info@defriesemeren.nl.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van De Friese Meren,



de secretaris,
L. Maarleveld

de burgemeester,
A. Aalberts