

Zienswijzennotitie ontwerp besluit omgevingsvergunning Hegewarren, Oudega (ODGD00 E 2018)



Drachten | Smallerland

Inleiding

Het college van B&W van Smalingerland heeft een ontwerpbesluit genomen voor het perceel Hegewarren, Oudega (ODG00 E 2018) om een vergunning te verlenen wegens strijdigheid met het geldende bestemmingsplan voor het plaatsen van een recreatieark binnen het genoemde perceel. Op dit ontwerpbesluit konden tussen 27 maart 2024 en 8 mei 2024 zienswijzen worden gegeven. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Middels deze zienswijzennota worden de ingediende zienswijzen voorzien van een gemeentelijke reactie.

Zienswijzen

Zienswijze 1

Samenvatting:

Indiener van de zienswijze verbaast zich over het ontwerpbesluit om een recreatieark toe te staan binnen het projectgebied. Eerder – eind jaren '80 van de vorige eeuw - is de locatie op verzoek van de gemeente en mede door toedoen van de provincie - gesaneerd. De aanwezige recreatieark is toen verwijderd. Indiener heeft het perceel vervolgens gekocht om de aanwezige ligplaats van de inmiddels verwijderde recreatieark te gebruiken als ligplaats voor een motorboot. Vanwege omstandigheden besloot de indiener om de gemeente in 2003 te vragen om binnen het projectgebied opnieuw een recreatieark neer te leggen. De gemeente heeft dat indertijd afgewezen op basis van het toen geldend beleid. Indiener heeft vervolgens nog enkele pogingen gewaagd, maar het college wilde steeds geen medewerking verlenen. Indiener heeft uiteindelijk besloten om het perceel te verkopen.

Nu verbaast hij zich erover dat het college op dezelfde locatie op zijn eerdere standpunt terugkomt en nu wel medewerking wil verlenen.

Reactie gemeente

De gemeente Smallingerland heeft haar houding ten aanzien van het toelaten van nieuwe recreatiewoningen en -arken enigszins veranderd. Hieronder is op basis van het geldend beleid een overzicht gegeven van hoe het beleid in de loop van de tijd wat is aangepast.

Geldend ruimtelijk beleid – Bestemmingsplan Buitengebied

Het geldend ruimtelijk beleid voor het projectgebied is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld in 2013). Daarin staat het volgende over de recreatiearken (citaat):

Recreatiearken

Het huidige beleid wat betreft innemen van ligplaatsen door recreatiearken wordt voortgezet. Het reeds toegestane aantal ligplaatsen voor recreatiearken blijft daarbij gelijk.

Uit dit beleid blijkt dat de gemeente het aantal ligplaatsen niet wil vergroten. In de planregels van het bestemmingsplan is geen procedure opgenomen om het aantal ligplaatsen uit te kunnen breiden.

Geldend ruimtelijk beleid – Omgevingsvisie Smallingerland

In de Omgevingsvisie (versie 19 oktober 2023) is dit standpunt iets genuanceerd. Daarin staat het volgende (citaat):

Dorpen en wijken worden versterkt op het gebied van levendigheid en aantrekkelijkheid, door passende woningbouw, ontmoetingsplekken en het behouden en het realiseren van faciliteiten. De gemeente Smallingerland zet ook in op het versterken van de kwaliteit van het buitengebied door het versterken van de diverse belangrijke functies die het buitenbied vervult, zoals landbouw, natuur en recreatie. De hoofdkeuze voor de opgave van het platteland is een gezond, aantrekkelijk, veilig en economisch vitaal buitengebied. Dat betekent een gezonde bodem, gezonde lucht, een gezonde waterkwaliteit, dierenwelzijn en aandacht voor biodiversiteit. En dat in een afwisselend en toegankelijk landschap. Het buitengebied heeft een groot aantal functies zoals landbouw, natuur en recreatie.

Daarnaast is het buitengebied ons landschap. Een landschap waarin de geschiedenis afleesbaar is. En een aantrekkelijk landschap om in te wonen, werken of te verblijven. De druk op het buitengebied neemt toe. We merken dat door intensief gebruik van ons buitengebied waarden achteruit gaan. We zien dat aan de bodem, de lucht, de biodiversiteit en aan het landschap. Zo zijn in het oosten van de gemeente veel boomsingels verdwenen of in waarde achteruitgegaan. En spelen in het westen van de gemeente problemen als bodemdaling en het langzaam verdwijnen van het veen. In de landbouw zijn tegelijkertijd al veel ontwikkelingen aan de gang. Dit zijn ontwikkelingen die gericht zijn op een meer omgevingsbewuste bedrijfsvoering.

Op het niveau van de omgevingsvisie worden drie landschappelijke deelgebieden onderscheiden. Het gaat om de openheid en waterrijkdom in het westen, de beslotenheid en rijkdom aan singelbeplanting in het noordoosten en de overgang naar het landschap van bos en buitenplaatsen in het zuiden.

De gemeente wil er samen met haar partners er o.a. voor zorgen dat:

- goede mogelijkheden worden geboden voor alternatieve invulling op locaties van stappende agrarische bedrijven;*
- de gemeente zich blijft inzetten voor de kwaliteiten en de ontwikkelkansen van de Noardlike Fryske Wâlden.*

Uit dit citaat uit de Omgevingsvisie kan het volgende worden afgeleid:

- De gemeente kent enige ontwikkelruimte toe aan de recreatie in het buitengebied. De gemeente werkt daarom mee aan bijvoorbeeld kleinschalige initiatieven die gericht zijn op de ontwikkeling van recreatieve onderkomens (chalets, kleine recreatiewoningen) veelal bij campings (of andere toeristische bedrijven) maar ook bij agrarische bedrijven, ook als het geldend bestemmingsplan daarin niet voorziet. Daarmee wijkt de gemeente dus af van het beleid zoals dat in het bestemmingsplan Buitengebied is vastgesteld en hiervoor is geciteerd.
- Verder wil de gemeente de economische basis van de dorpen in het buitengebied versterken. Het (beperkt en kleinschalig) versterken van de verblijfsrecreatie nabij deze dorpen ondersteunt de plaatselijke middenstand en/of horeca.

Geldend ruimtelijk beleid – provinciaal besluit over de Hegewarren

De gemeentelijke keuze wordt verder ondersteund vanuit de plannen voor de toekomst van de Hegewarren, de polder die aan de locatie grenst. Het direct aanliggend gebied zal – op basis van de keuze van provinciale staten van 21 september 2022 voor de inrichtingsvariant 'Open en Natuurlijk' - een meer recreatieve invulling kunnen krijgen.

Geen precedent

Uit het ontwerpbesluit kan niet worden afgeleid dat de gemeente op iedere plaats in de gemeente ruimte biedt voor een dergelijke ontwikkeling. Op de projectlocatie is de situatie specifiek: er is al een min of meer ingerichte ligplaats, de nutsvoorzieningen liggen in de buurt en de locatie ligt nabij horecabedrijven (zoals lesicht bij de Hooidambrug, de jachthaven op De Veenhoop en it Polderhûs op De Veenhoop). Verder blijkt dat de recreatieark geen verdere planologische beperkingen oplevert. En ten slotte kan worden geconstateerd dat ook provincie Fryslân op grond van de provinciale Omgevingsverordening in deze ontwikkeling kan meegaan.

Het eerder genomen besluit

Het is zeer begrijpelijk dat het voor de indiener als frustrerend wordt ervaren dat gemeente Smallingerland haar beleid iets heeft verruimd waardoor deze ontwikkeling nu wel wordt mogelijk gemaakt. Het toenmalig besluit kan evenwel geen aanleiding zijn – wanneer daarvoor geen andere ruimtelijke argumenten tegenover geplaatst kunnen worden – om de toestemming voor het plaatsen van de nieuwe recreatieark niet te verlenen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om op het ontwerpbesluit terug te komen.

Zienswijze 2

Samenvatting:

De indiener van de zienswijze is van mening dat het verlenen van de omgevingsvergunning van de betreffende recreatieark aanzienlijk negatieve gevolgen hebben voor het woongenot en leefomgeving en welk om de volgende redenen:

1. Geluidsoverlast; De realisatie van de recreatieark zal leiden tot een aanzienlijke toename van geluidshinder. Dit zal een ernstige verstoring plaatsvinden voor de rust en privacy;
2. Door de realisatie van de recreatieark zal het uitzicht worden ontnomen;
3. De verlening van de vergunning kan leiden tot planschade voor de recreatiewoning. De waarde van de recreatiewoning kan hierdoor aanzienlijk verminderen;

4. Volgens de regels van het waterschap is parkeren op de dijk niet toegestaan, waardoor er geen ruimte is om de benodigde parkeervoorziening te realiseren. Het recht wat men heeft, biedt voor de initiatiefnemer geen ruimte om op eigen terrein een parkeervoorziening te realiseren.
5. Men vreest dat de vergunning een gevaarlijk precedent zal scheppen voor verdere ontwikkeling die het woongenot en de kwaliteit van de leefomgeving verder zullen aantasten.

Reactie gemeente

Ad 1. Het plan voorziet in de realisatie van een recreatieark. De te realiseren recreatieark zal recreatief gebruikt worden door de eigenaren. Dit betekent dat er een beperkte toename zal zijn van leefgeluiden en dit zal niet leiden tot een aanzienlijke geluidsoverlast zoals de indiener van de zienswijze aangeeft. Qua regelgeving is een recreatieark geen geluidsgevoelig object. Dit geldt zowel voor de te realiseren recreatieark als de bestaande recreatie-ark(en). Op grond van de Wet geluidhinder past het voorliggende plan binnen de geldende regelgeving.

Ad 2. Het uitzicht wordt vanuit de recreatieark van de indiener van de zienswijze beperkt ontnomen. Alleen richting oostzijde (waar de nieuwe ark wordt gerealiseerd) zal deels het uitzicht worden beperkt, echter hier is het uitzicht al deels beperkt door de aanwezigheid van struiken en bosschages.

Ad 3. Een ruimtelijk plan kan planschade veroorzaken. De initiatiefnemer staat hier garant voor. Mocht de realisatie van het voorliggende plan planschade veroorzaken, kan hiervoor een verzoek tot schadevergoeding worden ingediend via de geëigende procedures. Inhoudelijk wordt hiernaar verwezen.

Ad 4. Er wordt aangegeven dat parkeren op de dijk van het Wetterskip Fryslân niet is toegestaan. Echter de initiatiefnemers heeft voldoende eigen grond om de benodigde parkeervoorziening te kunnen realiseren. Een eventueel recht van overpad op de eigendommen van initiatiefnemers is kadastraal niet beschreven en mocht deze desondanks wel aanwezig zijn, zijn er voldoende mogelijkheden om op eigen grond de parkeervoorziening te realiseren.

Ad 5. Uit het ontwerpbesluit kan niet worden afgeleid dat de gemeente op iedere plaats in de gemeente ruimte biedt voor een dergelijke ontwikkeling. Op de projectlocatie is de situatie specifiek: er is al een min of meer ingerichte ligplaats, de nutsvoorzieningen liggen in de buurt en de locatie ligt nabij horecabedrijven (zoals Iesicht bij de Hoidambrug, jachthaven op de De Veenhoop en it Polderhûs op De Veenhoop). Verder blijkt dat de recreatieark geen verdere planologische beperkingen oplevert. En ten slotte kan worden geconstateerd dat ook provincie Fryslân op grond van de provinciale Omgevingsverordening in deze ontwikkeling kan meegaan.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om op het ontwerpbesluit terug te komen.