Reactie- en antwoordnota zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden Buitengebied – Realisatie 3 recreatie arken Burd 22'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Leeuwarden Buitengebied – Realisatie 3 recreatiearken Burd 22' heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend.

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

Zienswijze 1: Advocatenkantoor Kamsma, namens de Stichting Poldermolens De Lege Midden

a. Mijn cliënte is eigenaar en beheerder van de Spinnenkopmolen De Bird op het eiland De Suderburd (hierna: de molen), direct naast de locatie van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-vergunning. Toch is de stichting niet betrokken bij de besluitvorming door de gemeente (geen participatie).

Reactie:
Deze zienswijze is naar onze mening onjuist. De plannen zijn voorafgaand aan de formele procedure naar de stichting gezonden. Naar aanleiding hiervan heeft overleg plaatsgevonden met een vertegenwoordiger van de stichting. De stichting was akkoord met de plaatsing van de arken, mits de initiatiefnemers zouden instemmen met de verplaatsing van de monumentale Burd Molen. Deze molen zou dan verplaatst moeten worden naar het terrein van de initiatiefnemer. Hierover is geen overeenstemming bereikt.

b. Op de eerste plaats is sprake van minder windvang voor de molen wanneer op korte afstand drie recreatie-arken aanwezig zullen zijn. De windvang zal zelfs met 90 % afnemen. Dat heeft er ook mee te maken dat de drie recreatie-arken zijn geprojecteerd aan de zuidwest- en westkant van de molen. Op en rondom de locatie van de molen is het bestemmingsplan Buitengebied 2008 (vastgesteld in 2009) van toepassing. Er geldt op grond van dit bestemmingsplan een dubbelbestemming "molenbeschermingszone" voor een gebied met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt, zijnde de molen. Artikel 23 uit het bestemmingsplan van 2008 bepaalt, samengevat, dat er in beginsel geen bebouwing of opgaande beplanting is binnen deze cirkel. In de jurisprudentie wordt hiermee streng omgegaan

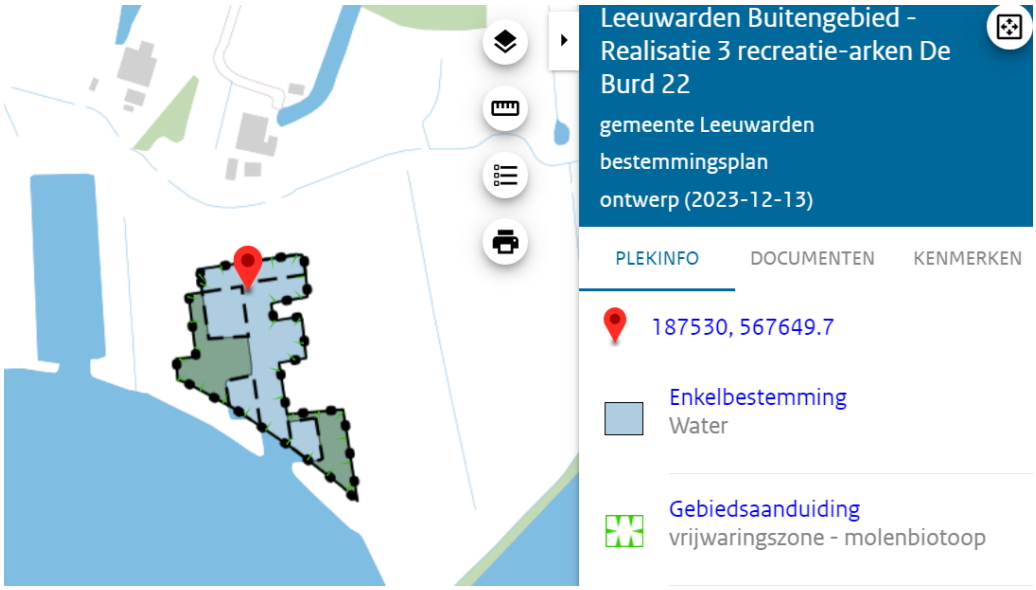
Reactie:
Bovenstaande aanname dat de windvang met 90% zal afnemen is op geen enkele wijze onderbouwd. Het klopt dat het bestemmingsplan een dubbelbestemming 'molenbeschermingszone' kent. Dat betekent dat onderbouwd moet worden dat bebouwing binnen deze bestemming geen invloed heeft op de windvang. In artikel 3.9 van de toelichting van het bestemmingsplan is hier uitgebreid op ingegaan. Hiervoor is een landelijk erkende rekenmethode gehanteerd.
Voor windmolens is van belang dat de ruimte rondom de windmolen gevrijwaard blijft van obstakels, zodat de wind onbelemmerd tot de molenwieken kan komen. Een goede molenbiotoop is noodzakelijk voor zowel het functioneren als het behoud van de molen en slaat dus op de windvang van een windmolen.
In Nederland is de druk op de openbare ruimte groot. Regelmatig komt het voor dat er binnen de molenbiotoop ontwikkelingen plaatsvinden, waardoor de windtoevoer toch gehinderd wordt door obstakels. De Werkgroep Molenbiotoop heeft een biotoopformule ontwikkeld op basis van wetenschappelijk onderzoek, waarmee zowel een aanvaardbare hoogte van obstakels berekend kan worden als het verlies van wind door te hoge obstakels. Voor een goede bescherming van de molenbiotoop moet deze formule worden gehanteerd. Gelet op de hoogte van de arken en de ruime afstand tot de molen (ca. 250 meter) blijkt uit de molenbiotoopformule dat de aanleg van de arken geen invloed heeft op het functioneren van de molen.

c. Met dit ontwerpbestemmingsplan wordt als het ware een hap genomen uit de cirkel met de bestemming "molenbeschermingszone" van de plankaart/verbeelding uit het bestemmingsplan Buitengebied 2008. De locatie van het ontwerpbestemmingsplan valt geheel binnen de molenbeschermingszone uit 2008. Dat er een hap uit de verder nog bestaande cirkel kan worden genomen, wordt niet gemotiveerd. En wat betekent dit voor het resterende deel van deze molenbeschermingszone? Dat er sprake is van een verandering van de bestemming door het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpvergunning ter zake wordt ook bevestigd in de tekst van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan en van de ontwerpvergunning. Er is nu nog wel de bestemming "molenbeschermingszone" van toepassing.

Reactie:
Er wordt geen hap uit de cirkel met de bestemming ‘molenbeschermingszone’ genomen, maar er wordt juist berekend en onderbouwd dat de kleinschalige arken op ruime afstand van de molen geen invloed hebben op de windvang van deze molen. Dit heeft dus ook geen gevolgen voor ‘het resterende deel van deze zone’.

d. Gedeputeerde Staten van Fryslán (hierna: GS) schrijven in hun reactie in het kader van het vooroverleg op 15 november 2023 onder andere dat zij wensen dat de dubbelbestemming "molenbeschermingszone" ook in het nieuwe bestemmingsplan wordt opgenomen. In de toelichting op het ontwerpstemmingsplan staat dat alle opmerkingen van GS zijn verwerkt, maar de bestemming "molenbeschermingszone" bestaat niet meer in het ontwerpbestemmingsplan. Mijn cliënte is met GS van mening dat deze bestemming binnen het plangebied moet blijven dat zich volledig binnen het molenbiotoop bevindt.

Reactie:
Deze reactie is naar onze mening onjuist, want in het nieuwe bestemmingsplan is de molenbeschermingszone overgenomen, zie onder:



e. Het staat vast dat het molenbiotoop bestaat uit een cirkel met een straal van 400 m vanaf de molen. Dat deze cirkel een molenbeschermingszone moet zijn is goed gemotiveerd bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Buitengebied 2008. Ik verwijs naar bijgaande pagina's 58 en 59 waarin de provincie Fryslán dit motiveert in 1998, toen er werd gewerkt aan een bestemmingsplan voor het buitengebied, de voorloper van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 (bijlage 1).

Reactie:
De nut en noodzaak van de molenbiotoop staat niet ter discussie. De arken kunnen echter prima binnen deze biotoop worden geplaatst, gelet op de aard, omvang en situering van de arken. De provincie hecht aan de molenbiotoop en ziet nauwkeurig toe dat biotoopvoorschriften niet met voeten worden getreden. Het ontwerpbestemmingsplan is in de procedure met de provincie Fryslân gedeeld. De provincie kan zich vinden in dit bestemmingsplan en heeft dan ook geen zienswijze ingediend.

f. Pas in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan komt de molen aan de orde. Genoemd wordt het rapport Nije Pleats van 1 februari 2017, maar dat schenkt geen enkele aandacht aan de molen. Dit rapport is achterhaald, omdat het plan van toen aanzienlijk is veranderd, zoals een vermindering van het aantal recreatie-arken. Mijn cliënte verwacht echter dat er vergunningen voor meer recreatie-arken, voor appartementen en voor een camping in het molenbiotoop zullen worden aangevraagd, met de bijbehorende parkeerplaatsen. Ook bestond/bestaat de wens voor extra bosschages. Dit alles binnen het molenbiotoop. Maar daar houden de ontwerpbesluiten geen rekening mee. Ook is het rapport verouderd, alleen al omdat regelgeving (natuur, stikstof...) is gewijzigd of anders wordt uitgelegd. Mijn cliënte is niet bij de totstandkoming van dit advies betrokken geweest, zoals blijkt uit ondérdeel 3.1 daarvan blijkt.

Reactie:
Het Nij Pleats rapport is opgesteld in verband met een goede landschappelijke inpassing. De uitkomst wat betreft een goede landschappelijke inpassing is niet achterhaald. Uiteraard behoeft de realisatie van de recreatie-arken een goede onderbouwing en deugdelijke onderzoeken. Deze uitgevoerde onderzoeken zijn actueel en voldoen aan de huidige wet- en regelgeving.

g. Wel relevant is het Biotooprapport De Bird nabij Grou van oktober 2017, dat mede een reactie is op het rapport Nije Pleats en dat wel de molen betreft. Over dit rapport beschikt de gemeente al vele jaren via mijn cliënte, maar in de huidige voorbereidende besluitvorming lijkt dit stuk ten onrechte geen rol te spelen. U treft dit rapport hierbij aan (bijlage 2).

Reactie:
Dit rapport heeft in beginsel niets van doen met het aanleggen van de drie recreatie-arken; dit rapport is opgesteld in verband met de mogelijke verplaatsing van de Burd-molen

h. Dit rapport kan ook worden gezien als een reactie/contra-expertise op de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, dat wel spreekt over het molenbiotoop (onder nr. 4.9). In de toelichting wordt gesteld dat in dit concrete geval arken op 243, 254 en 247 m van de molen met een hoogte van 3,80 m ten opzichte van het boezempeil acceptabel zijn wat betreft de windvang van de molen. Maar in de bijbehorende tabel worden feitelijke hoogten van 3,80, 3,88 en 3,83 meter genoemd. Op blz. 4 van het Biotooprapport van oktober 2017 wordt vermeld dat een gebouw op een afstand van 200 tot 250 m vanaf de molen maximaal 3,1 meter hoog mag zijn. Op een afstand van 254 meter geldt een maximum van 3,4 meter. De arken zijn veel te hoog/te dichtbij.

Reactie:
In dit rapport is op basis van de biotoopformule een tabel opgenomen met maximale bouwhoogtes bij bepaalde afstanden tot de molen. Wat echter niet in dit rapport is opgenomen is dat de genoemde maximale bouwhoogtes gelden vanaf het lokale maaiveld van de molen (+ 0,2 m NAP). Gezien de situering van recreatiearken in de boezem, met een gemiddeld boezempeil van -0,52 m NAP, dient bij de maximale bouwhoogte van de arken met 0,72 meter worden verhoogd (verschil van +0,2 m NAP en -0,52 m NAP). Op een afstand van 243 meter vanaf de molen geldt daarmee dus een maximale toegestane bouwhoogte van 3,80 meter (3,08 meter + 0,72 meter). Aan deze vereisten wordt voldaan.

i. Bovendien kan er niet zomaar gemeten worden met de hoogte van het boezempeil, die dan ook nog eens volgens de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan constant — 0,52 meter NAP zou zijn. De hoogte van een ark wordt gemeten vanaf het feitelijk wateroppervlak (artikelen 1.23 en 2.1 van het ontwerpbestemmingsplan) en dat is zeer flexibel. Bij hoog water wordt de windvang van de molen meer belemmerd dan bij laag water. Zo is op 25 januari 2024 het boezempeil - 0,45 NAP. Het model werkt dus niet.

Reactie:
Op grond van het bestemmingsplan worden de hoogtes gemeten vanaf het peil. Blijkens de begripsbepaling in het bestemmingsplan is het peil van bouwwerken in of op het water het feitelijk wateroppervlak. Het gemiddelde boezempeil ter plekke van de recreatiearken bedraagt -0,52 NAP. Onder h. is al onderbouwd dat de arken met een hoogte van 3,80 meter voldoen aan de toegestane hoogtes op grond van de molenbiotoop. Bij hoog water zouden de arken inderdaad iets te hoog komen te liggen in verband met de molenbiotoop. Dit komt echter beperkt en kortstondig voor. Bovendien zou dit slechts resulteren in een minimale overschrijding van de norm. Wij achten dit aanvaardbaar en niet strijdig met de molenbiotoop.

j. In beide berekeningen wordt uitgegaan van een windreductie van 5%. Mijn cliënte stelt zich op het standpunt dat er geen beperking van de windvang hoort te zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie:
Blijkens de molenbiotoopberekening wordt aan alle vereisten voldaan. Appellant heeft reeds diverse malen uitgesproken dat hij zich niet kan vinden in de landelijk geaccepteerde en gehanteerde formule, maar voor de gemeente is deze formule maatgevend.

k. In het Biotooprapport van oktober 2017 wordt ook aangegeven dat er op dat moment (dus zonder windvang door drie nieuwe arken) al redenen zijn om de molen te verplaatsen voor een betere windvang. Al sinds 1930 speelt dat er vanaf de noordwest- en noordkant geen windvang is, door gebouwen en bosschages.

Reactie:
Het eventueel verplaatsen van de molen heeft niets van doen met de aanleg van de drie recreatie-arken. De verplaatsing van de molen van de oorspronkelijke/historische locatie naar een oostelijker gelegen perceel is destijds overigens zeer kritisch beoordeeld door de Rijksdienst Cultureel Erfgoed en Hus en Hiem.

l. De landschappelijke inpasbaarheid van slechts de drie recreatie-arken speelt voor de gemeente tot nu een rol. Ze moeten niet teveel opvallen. De molen speelt ook een belangrijke rol in het landschap. De molen staat nog steeds op een plek in de molenbeschermingszone, als landschapsbepalend element. Het is een Rijksmonument. Het is zelfs de oudste (1640) spinnenkopmolen van Fryslân (bijlage 3). De drie nieuwe arken doen af aan die bijzondere waarden. Dat zal een reden zijn voor het standpunt van GS in de brief van 15 november 2023 ter zake de molen.

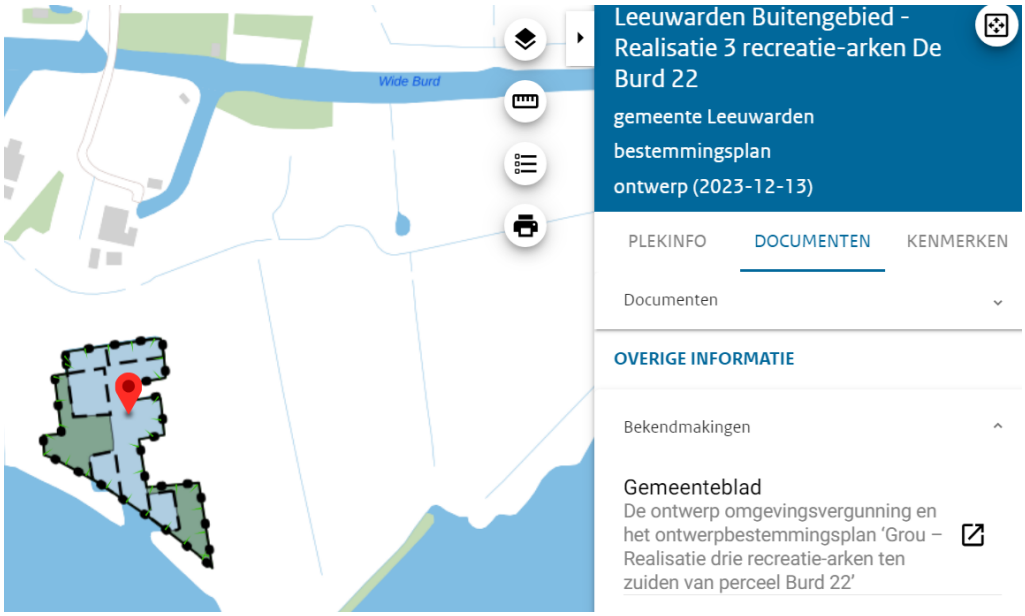
Reactie:
Juist met het oog op een zorgvuldige inpassing in het landschap is voor de plaatsen van de arken een Nij Pleats sessie doorlopen, met deelname vanuit Hus en Hiem en gemeentelijke en provinciale landschappers en stedenbouwkundigen. Het ontwerp van de arken voldoet aan het Nije Pleats advies. Blijkens het advies van Hus en Hiem voldoet het ontwerp aan redelijke eisen van welstand.

m. Met name de zichtlijnen vanuit het zuidwesten en westen op de molen worden beperkt door de geplande arken met toebehoren.

Reactie:
Zie reactie onder l.

n. De ontwerpvergunning heeft ondergetekende bij de gemeente moeten opvragen (stond niet op ruimtelijke plannen.nl). Over het welstandsadvies beschikken we niet. Waarschijnlijk besteedt dat advies ook alleen aandacht aan de drie arken, maar niet in combinatie met het landschap. Uit het Biotooprapport De Bird nabij Grou volgt dat zonder de drie recreatiearken de landschappelijke inpassing van de molen al niet goed is. Mijn cliënte maakt zich zorgen over de teloorgang van de omgeving, met voor een belangrijk deel een agrarische bestemming (bloemrijke graslanden).

Reactie:
Andes dan zienswijzenindiener beweert, stond/staat de ontwerpvergunning wel degelijk op ruimtelijke plannen, zie onder:



o. Op deze locatie is, in het belang van windvang en landschap, het zo dicht bij elkaar aanwezig zijn van de geplande drie nieuwe recreatie-arken én de bestaande molen niet acceptabel.

Reactie:
Hiervoor is reeds onderbouwd dat de windvang voor de molen niet wordt beperkt en dat de arken goed in het landschap zijn ingepast.

Zienswijze 2: belangenvereniging De Burd

a. De belangenvereniging heeft geen bezwaren tegen de plannen om bij Burd 22 de aanleg van 3 arken toe te staan, maar wij zijn aangeslagen op het punt, dat bij de aanvraaggegevens onder punt 12 sprake is van 3 koopwoningen.

Reactie:
In het aanvraagformulier wordt inderdaad gesproken over woonboten, maar in de toelichting van de aanvraag wordt verduidelijkt dat het gaat om recreatiearken.

b. Daarnaast hebben wij geconstateerd, dat de arken qua hoogte voldoen aan de eisen voor een recreatieark, maar niet qua oppervlak. De gepresenteerde arken hebben een oppervlak van 74,22 m^2, terwijl blijkens het bestemmingplan Leeuwarden - Arken en woonschepen het maximale oppervlak 65m^2 mag bedragen. Hierbij is het oppervlak van de woonverdieping aangehouden, zodat de arken een oppervlak krijgen tussen recreatieark en woonark in. In het bijbehorende bestemmingsplan zijn geen argumenten te vinden voor afwijking van de eigen regels van de gemeente.

Reactie:
Het bestemmingsplan 'Arken- en woonschepen' is een algemene regeling/bestemmingsplan die betrekking heeft op de bestaande arken en woonschepen binnen de gemeente. Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Voor de arken aan de Burd is een eigen proces doorlopen, waarbij voor deze arken locatiespecifieke randvoorwaarden zijn opgesteld aan de hand van de Nije Pleats sessie. Hiermee is de landschappelijke inpassing goed geborgd.

c. De terminologie 'De arken zijn bestemd voor recreatief gebruik' sluit niet de mogelijkheid van permanente bewoning uit. Omdat het hier een buitengebied betreft is de kans op handhaving nihil, zodat wij voorstellen om het schuingedrukte tekst aan te vullen met het woord 'uitsluitend', zodat deze voorwaarde komt te luiden 'De arken zijn uitsluitend bestemd voor recreatief gebruik.'

Reactie:
Aan dit bezwaar wordt tegemoet gekomen: de definitie van het begrip 'recreatieark' in het bestemmingsplan wordt gewijzigd in 'De arken zijn uitsluitend bestemd voor recreatief gebruik'.

d. Uiteraard bestaat de mogelijkheid, dat een ark overgedragen wordt aan een derde en het komt ons voor, dat wellicht in de vergunningverlening opgenomen kan worden, dat bij vervreemding de verplichting geldt om de vergunning bij wege van kettingbeding in de transportakte te laten opnemen, zodat er geen enkele misverstand kan ontstaan over de gebruiksmogelijkheid van de recreatieark.

Reactie:
In de vergunning en in het bestemmingsplan is aangegeven dat deze ark 'uitsluitend bestemd zijn voor recreatief gebruik'. Bij de verkoop van de ark heeft de verkoper de plicht om de koper te informeren over de gebruiksmogelijkheden van de ark en de koper heeft de plicht om hierover zelf informatie in te winnen. Ook de makelaar heeft de plicht om te vermelden dat de ark uitsluitend gebruikt kan worden als recreatieark. In de (publiekrechtelijke) vergunning kan geen (privaatrechtelijke) verplichting worden opgenomen om in de akte een kettingbeding op te nemen.

e. Verder werpen wij de vraag op of verhuur aan derden is toegestaan. Weliswaar wordt van de kant van aanvragers gemeld, dat het voor eigen gebruik is, maar twee van de drie initiatiefnemers wonen in Grou. Het is dan onlogisch dat zij op het erf van hun vader in een ark gaan zitten. Mocht verhuur zijn toegelaten, wordt dat dan aan een maximum periode gebonden? Stel, het wordt verhuurd aan een Amsterdamse familie voor 5 jaren, die daar zomer en winter verblijf gaat houden in wisselende samenstelling. Behoort dat tot de mogelijkheden en zo neen, beschikt de gemeente dan over instrumenten om misbruik aan te pakken?

Reactie:
Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van recreatiearken. Er is nadrukkelijk aangegeven dat deze arken recreatief gebruikt worden door de eigenaren en dat deze in beginsel niet verhuurd worden aan derden. Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen verhuur aan derden, mits deze huurders elders hun hoofdverblijf hebben.

Conclusie:
De ingediende zienswijzen vormen geen aanleiding om goedkeuring aan het bestemmingsplan te onthouden. Wel wordt vanwege deze zienswijzen wordt de definitie van het begrip 'recreatieark' gewijzigd in 'De arken zijn uitsluitend bestemd voor recreatief gebruik'.