

CONCEPT

Waarom het Gaastereiland en omgeving natuurgebied moet blijven, en de bestemming in die zin aangepast moet worden

Aan de gemeenteraad

onderwerp: Bestemmingswijziging Natuur rond De Sanding

23 februari 2021

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Voorstel

Het bestemmingsplan "Kleine Kernen West", vastgesteld op 12 juni 2012 vigeert voor de natuurontwikkelingsgebieden rond de wijk "De Sanding" in De Wilgen.

De bestemmingsomschrijving vindt u in bijlage 5.

Deze bestemmingsomschrijving "Groen" is niet in overeenstemming met de verplichtingen die de gemeente is aangegaan bij de schenking aan de gemeente van de natuurontwikkelingsgebieden rondom de wijk De Sanding.

De bestemmingsomschrijving laat niet alleen "speelvoorzieningen" toe op het Gaastereiland maar ook "voorzieningen ten behoeve van dag- en verblijfsrecreatie".

In dit document stellen wij voor, en beargumenteren wij een bestemmingswijziging naar "Natuur", overeenkomstig de verplichtingen van de gemeente. Dit geldt weliswaar voor alle in het project De Sanding gelegen natuurgebieden, maar bij uitstek voor het Gaastereiland.

Daar staat namelijk de natuurbestemming onder druk.

Voor het groen binnen de bebouwing moet een uitzondering worden gemaakt, en daar kan de bestemming "Groen" gehandhaafd worden.

De voorgestelde bestemmingsomschrijving vindt u in bijlage 6.

Achtergronden

Het project "De Sanding" is begin jaren negentig van de vorige eeuw ontstaan uit een woningbouwinitiatief van Wind Groep en uitgegroeid tot een grootschalige integrale ontwikkeling van wonen en natuur. Grote delen van het projectgebied zijn letterlijk aan de natuur overgelaten. Dit levert prachtige isotopen op. Vogels vinden hier een nieuw onderkomen.

Dit project was het eerste natuurontwikkelingsproject binnen Friesland op grote schaal en maakt(e) deel uit van de Provinciale Ecologische Verbindingszone.

Begin 90-er jaren had de projectontwikkelaar het plangebied in zijn geheel verworven en uiteraard de kosten van deze verwerving omgeslagen over de particuliere eigenaren van de percelen in het project "De Sanding". Vervolgens werd een aanzienlijk deel van die verwerving, waaronder het Gaastereiland, bestemd voor natuurontwikkeling. Op 8 juli 1996 werden deze gronden aan de gemeente overgedragen, onder de voorwaarde dat zij als natuurgebied beheerd zouden worden. Daartoe werd gelijktijdig een beheersstichting (Stichting Beheer Natuur en Water de Sanding, SBNWS) in het leven geroepen.

De projectontwikkelaar heeft in totaal 75 hectare aangekocht, waarvan de bestemming 20 hectare rood en 55 hectare groen (natuurontwikkelingsgebied) en blauw werd.

In totaal is er € 2,5 miljoen in het groen geïnvesteerd (bronnen: <https://www.windgroep.nl/de-sanding> en het Eindrapport Groen-voor-Roodprojecten (april 2009) van de TUDelft).

Dat is € 14.367 per bouwkaavel.

Daarnaast is door de eigenaren totaal € 260.924 (fl. 575.000) gestort in een onderhouds- en beheersfonds voor de natuur, per bouwkvael is dit € 1.500. Voor dat onderhoud, en voor het op diepte houden van de vaargeulen, was de eerder genoemde beheersstichting verantwoordelijk. Naast hun bijdrage in dat beheersfonds hebben de eigenaren natuurlijk ook naar rato bijgedragen aan de aankoop van het natuurontwikkelingsgebied. De bedoeling van hun investering was de eigenaren te vrijwaren van andere bestemmingen.

Het project is in 2002 gereedgekomen. In 2012 waren de middelen van de beheersstichting uitgeput en werd de stichting geliquideerd, met de uitdrukkelijke afspraak dat de gemeente de verantwoordelijkheid voor het natuurbeheer overnam.

Niet het hele Gaastereiland is destijds bestemd voor natuurontwikkeling. De "Kop" is een uitzondering. Daar rust een horecabestemming op, en op de locatie van de watersportaccommodaties is de bestemming in 2017 gewijzigd naar "sport".

In de rest van het gebied, buiten de woonwijk, is tot nog toe de natuur min of meer onaangetast:



Het gaat om het "groene" gebied rond de woonwijk. In dat gebied zijn onder meer speelvoorzieningen mogelijk. Bovendien zijn in het door lijnen omgeven gebied op het Gaastereiland voorzieningen mogelijk ten behoeve van dag- en verblijfsrecreatie. Dat is in strijd met de natuurontwikkeling waartoe de gemeente zich verplichtte toen dit gebied aan haar geschonken werd. In bijlage 5 vindt u de huidige bestemmingsregels. In bijlage 6 zijn de bestemmingsregels, zoals wij die voorstellen, uitgewerkt. Deze bestemmingsregels "natuur" hebben betrekking op alle groene gebieden, behalve in de woonwijk, waar onder meer speelvoorzieningen mogelijk blijven. Ook het gebied met de bestemming "Sport" vormt een uitzondering.

ARGUMENTEN:

Gemeente heeft zich verplicht tot beheer van het "natuurontwikkelingsgebied"

Het meest doorslaggevende argument om voor dit gebied de bestemming "Natuur" in plaats van "Groen" te kiezen is dat de Gemeente zich daartoe verplicht heeft toen het Gaastereiland en de aanpalende natuurgebieden door de projectontwikkelaar Vastgoed de Friese Wouden aan de gemeente geschonken werd.

De bewoners van de wijk de Sanding hebben het natuurgebied betaald. Hun bijdrage voor het natuurgebied en het beheer daarvan bedraagt per bouwkaavel, € 15.867.¹ Dat is naar huidige maatstaven, na correctie voor inflatie, afgerond € 26.000.

Er is nadrukkelijk afgesproken dat de gemeente dit gebied als natuurontwikkelingsgebied beheert.

Er is echter verzuimd, in 2002 en ook in 2012, om dit natuurgebied ook de status (bestemming) "natuur" te geven.

Dit klemmt met name voor het Gaastereiland, omdat daar planvorming plaatsvindt die strijdig is met deze verplichting.

Wij stellen voor dit alsnog met een bestemmingswijziging te corrigeren.

Het artikel 5 van de projectovereenkomst waarin één en ander beschreven wordt, en toelichting voor de kopers van de bouwgrond daarop, vindt u in bijlage 1.

De Provincie Fryslân

De Verordening Romte van de Provincie Fryslân werd in 2014 gewijzigd. De bijlagen 2 (Uitsnede natuurkaart) en bijlage 3 (de Verordening) hebben hierop betrekking. De regels die gelden voor een als natuur buiten de EHS aangemerkt gebied staan in artikel 7.2.1 van de verordening.

U ziet dat de Provincie het onderhavige gebied, tenminste voor wat betreft het deel ten oosten van de Broekfinne en Nachtlân (Gaastereiland) als natuurgebied heeft bestempeld, zodat van de zijde van de Provincie geen bezwaren verwacht worden. Integendeel, de bestemming van de gemeente wordt hiermee gelijk getrokken aan de bestemming die de Provincie aan het onderhavige gebied geeft.

Omdat de gemeente zich verplichtte alle natuur rond de wijk als zodanig te beheren ligt het voor de hand de bestemmingswijziging niet alleen toe te passen voor het Gaastereiland, maar te betrekken op alle natuur rond de wijk.

¹ Er is immers door de kopers gezamenlijk fl. 575.000 (€ 260.923) in een onderhoudsfonds gestort, en € 2.500.000 in de natuur geïnvesteerd. Over 174 woningen omgeslagen komt dat neer op $14.367 + € 1500 = € 15.867$ per woning. Voor inflatie gecorrigeerd wordt dat € 25.977, afgerond € 26.000. De inflatie (CBS-index) tussen 1995 en 2020 bedroeg 63,7 % (inflatiecalculator.nl). Voor bouwgrond in Smallingerland is de prijsstijging aanzienlijk hoger. (bouwgrond De Sanding destijds € 95 /m² v.o.n, bouwgrond Drachtstervaart nu € 306 /m² =vergelijkbare locatie, Vrijburgh € 224 /m²)

Waterfront

De genoemde plannen hebben met name betrekking op ontwikkelingen in het kader van het "Waterfront". Op 24 januari 2017 is de Raad akkoord gegaan met deze visie. In de huidige Raad zou, gezien het stemgedrag van de toenmalige fracties, de visie verworpen zijn. Het is de vraag of de toenmalige visie nog draagvlak heeft bij de huidige gemeenteraad, en bij de bevolking van onze gemeente.

Er is alle aanleiding om "uitwassen" van de Waterfrontvisie voor wat betreft het Gaastereiland alsnog te voorkomen door middel van een bestemmingswijzing.

Beeldkwaliteit

Bij de in de vorige paragraaf genoemde ontwikkeling speelt een rol dat bij de bouw van de wijk "De Sanding" strikte afspraken zijn gemaakt aangaande de zgn. beeldkwaliteit van de omgeving. Daarbij past niet alleen de eerder genoemde natuurontwikkeling, maar vooral het aanzien van de oever. Eigenaren (bewoners, maar ook de gemeente als eigenaar van het natuurontwikkelingsgebied) hebben de verplichting de oever een natuurlijk aanzien te geven en dat in stand te houden (Zie bijlage 1, de voorlaatste alinea op pagina 1).

Eigenaren zijn hiertoe verplicht door een kettingbeding in de akte van levering.

Op bewoners rust de verplichting hun oevers te voorzien van een alleen door de insteekhavens onderbroken rietkraag, die zij zelf behoren te onderhouden. Toen enige tijd geleden een aantal bewoners zich niet aan deze verplichting wilde houden, werden zij door de gemeente gedwongen op hun schreden terug te keren.

Het zou cynisch en ironisch zijn wanneer de gemeente nu zelf lak heeft aan deze verplichting.

Overlast

Nu reeds ondervinden bewoners van de tegenover het Gaastereiland gelegen oevers regelmatig, met name 's zomers en dan ook en vooral 's avonds laat overlast van jongeren die op de oever van het Gaastereiland recreëren en niet zelden daar fikkies stoken. Zo nu en dan melden de bewoners van de Broekfinne dit aan de politie, die dan handhavend optreedt. In de volgende paragraaf gaan we in op de vigerende regels.

Met omgerekend ca. € 26.000 per huishouden hebben de bewoners van de wijk, in het bijzonder van de oevers (Broekfinne en Nachtlân) geïnvesteerd in een natuurlijke omgeving en rust. Indien recreatieve voorzieningen getroffen worden komt hier definitief een einde aan.

Geluid draagt namelijk opmerkelijk ver over water, het gladde wateroppervlak zorgt ervoor dat er geen enkele demping optreedt.

Natuurbescherming

De gemeente dient zich in te zetten voor het welzijn van haar burgers, die genieten van de natuur op het Gaastereiland. Wandelaars, en ook omwonenden, genieten van deze waardevolle natuur. Het veelvuldig voorkomen van zeldzame broedvogels is daar slechts één voorbeeld van. Naast de prachtige IJsvogel heeft bijvoorbeeld de uiterst zeldzame Roerdomp zijn habitat in het riet van het Gaastereiland. Het Gaastereiland is dan ook een vogelbroedgebied. De KNNV (Koninklijke Vereniging voor Veldbiologie) heeft er een belangrijk werkterrein en organiseert excursies.

Het Gaastereiland is een gebied waar de natuur zich ongestoord heeft kunnen ontwikkelen. Het is een voorbeeld van ecologisch beheer, met aandacht voor biodiversiteit.

Er is alle reden om de huidige situatie door middel van een bestemmingswijzing te versterken. De gemeente maant reeds tot uitsluitend gebruik door wandelaars, en dat alleen bij daglicht.

Een recent geplaatste bebording verordonneert daartoe.

Verdere informatie, en afbeeldingen van de huidige bebording vindt u in bijlage 4.

De Bestemmingswijziging

Het huidige bestemmingsplan vindt u in bijlage 5. Daarin zijn op het Gaastereiland voorzieningen ten behoeve van dag- en verblijfsrecreatie mogelijk.

In het huidige bestemmingsplan "Kleine Kernen West" ontbreekt de bestemming "Natuur". Het bestemmingsplan zal daar mee aangevuld moeten worden, door het opnemen van een bijkomend artikel 27 Natuur. Artikel 9 wordt aangepast wegens het ontbreken van de aanduiding "recreatie".

Het voorstel voor deze bestemmingsregels vindt u in bijlage 6.

In dit voorstel is er rekening mee gehouden dat het bestemmingsplan "Kleine Kernen West" niet alleen betrekking heeft op "De Sanding" en omgeving, maar ook op Boornbergum.

Status van de Watersportaccomodaties

Met de vestiging van de watersportaccommodaties is de gemeente reeds op een hellend vlak gegaan ten aanzien van haar verplichting het gebied als natuurontwikkelingsgebied te beheren. Voor het gebied van de watersportaccommodaties is de vigerende bestemming in 2017 "sport" (in plaats van "groen") geworden.

Met een bestemmingswijziging van de rest van het "groen" naar "natuur" maakt de gemeente duidelijk dat het haar ernst is zich in het vervolg aan haar verplichtingen als eigenaar van de overgedragen gronden te houden, namelijk de natuur te beschermen en te versterken.

Status van de "Kop"

Op de "Kop" van het Gaastereiland, die ruim 3 ha. groot is, rust de bestemming Horeca. Het eigendom van de Kop, en de toegangsweg (het Gaasterdijp) is op 30 oktober overgegaan op weer een volgende projectontwikkelaar. Hij zou daar (recreatie?)woningen willen bouwen. Het ligt voor de hand dat de initiatiefnemer zijn plannen aan de gemeente voorlegt, en dat dan de gebruikelijke, wettelijke, en democratische procedures doorlopen worden. Dit staat geheel los van dit pleidooi om de bestemming "groen" van de overgrote rest van dit gebied te wijzigen naar "natuur".

Stichting Rond Smalle Eesterzanding

Uit ongerustheid over de ontwikkelingen met betrekking tot het Gaastereiland hebben bewoners van de oever van de Smalle Eesterzanding op 16 augustus 2018 de Stichting Rond Smalle Eesterzanding opgericht. Geruchten over het verder teloorgaan van het natuurlijke karakter van het schiereiland, en de rust, deden hen daartoe besluiten.

Deze Stichting zet zich in voor het beschermen en handhaven van de natuur, ecologische waarden en van de rust rond de Smalle Eesterzanding in De Wilgen (gemeente Smallerland), waaronder begrepen het Gaastereiland, de Smalle Eesterzanding zelf, en haar oevers grenzend aan "De Sanding" en aan het Gaastereiland.

De Stichting heeft de Raad op haar bestaan attent gemaakt, en gevraagd om een heroverweging van de Waterfront visie.

Dat het de gemeente ernst is het Gaastereiland voor recreatie te bestemmen blijkt onder meer uit dit citaat uit de mail die de heer Rijpstra aan de Stichting als antwoord op 15 april 2019 verzond:

"Het college heeft aangegeven dat zij bij de recreatieve ontwikkeling van het Gaastereiland een aanzienlijk bescheidener programma voor ogen heeft dan waaraan nu planologisch ruimte wordt gegeven."

Met een bestemmingswijziging van "groen" naar "natuur" is deze planologische ruimte tot nihil gereduceerd, zoals is afgesproken tussen enerzijds de projectontwikkelaar en de daartoe opgerichte beheerstichting die de omwonenden vertegenwoordigde en anderzijds de gemeente Smallerland.

Wanneer de gemeente plannen maakt die strijdig zijn met de afspraak het gebied als natuurontwikkelingsgebied te beheren, dan kan de gemeente erop rekenen dat deze Stichting in een bezwaar- en beroepsprocedure deze plannen zal blokkeren.

Tenslotte

De bestemming "Natuur" had al vanaf het begin op dit gebied moeten rusten. Het is nu aan uw Raad dit te repareren.

Stichting Rond Smalle Eesterzanding

bijlagen:

- (1) projectovereenkomst, zoals bij de koop van de bouwgrond aan eigenaren gecommuniceerd
- (2) Uitsnede Natuurkaart die deel uitmaakt van de Provinciale Verordening Romte Fryslân 2014
- (3) De Provinciale Verordening Romte Fryslân 2014
- (4) Natuurbescherming Gaastereiland
- (5) Regels BP Groen Kleine Kernen West
- (6) Regels BP Groen en Natuur Kleine Kernen West (voorstel)