



aan: de gemeenteraad van Smallingerland
Postbus 10.000
9200 HA DRACHTEN

De Wilgen, 21 april 2021

Geachte leden van de gemeenteraad,

Onze Stichting zet zich in voor het behoud en versterken van de rust en natuur op het Gaastereiland. In dit kader pleiten wij voor een bestemmingswijziging van de bestemming "Groen" naar de bestemming "Natuur". Dit is verwoord in een brief die u is toegezonden met als titel: "Waarom het Gaastereiland en omgeving natuurgebied moet blijven, en de bestemming in die zin aangepast moet worden". Dit document vormt hierbij een bijlage.

U weet dat wij op 8 februari jongstleden een verzoek in het kader van de Wet Openbaarheid Bestuur hebben gericht aan de gemeente. Aan dat verzoek is onlangs, op 24 maart, grotendeels voldaan.

Met deze brief brengen wij u op de hoogte van onze analyse van deze stukken, alsmede van onze analyse van de informatiemap die aan de eerste bewoners van De Sanding werd overhandigd.

Inleiding

Voor de Stichting is het voornaamste ethische argument om de natuur op het Gaastereiland te beschermen dat ecologie in dit geval prevaleert boven andere al dan niet vermeende belangen. Mensen genieten van ongerepte natuur en het voorkomen van prachtige, zeldzame vogels. Daarmee wordt het welzijn van de burger bevorderd.

Het voornaamste juridische argument hiervoor is dat de bestemming als "Natuurontwikkelingsgebied" simpelweg afgesproken is. Een analyse van de dienaangaande documenten die in het kader van de Wet Openbaarheid Bestuur verkregen werden, toont dat aan.

Het voornaamste morele argument is dat de eigenaren in De Sanding in deze natuur, omgerekend, € 26.000 per kavel geïnvesteerd hebben, en deze investering vervolgens, onder de uitdrukkelijke voorwaarde van beheer in het kader van natuurontwikkeling aan de gemeente geschonken is.

Voor zover relevant zijn onder meer de veelvuldig voorkomende begrippen natuurontwikkelingsgebied en ecologisch groen in de citaten door de auteurs zo nu en dan onderstreept.

Samenvatting en conclusie:

Alle "ge-WOB-te" documenten ondersteunen de opvatting van onze Stichting:

- dat het "Natuurontwikkelingsgebied" op het Gaastereiland en evenzeer elders rond de wijk ook als zodanig beheerd dient te worden.
- dat het ook met de gemeente zo afgesproken is.
- en dat, voor zover van recreatie sprake is, dat alleen op wandel- en fietspaden toegestaan is.

Bovendien blijkt uit de documenten dat de kopers van de bouwkvavels op De Sanding voor de inrichting van het natuurontwikkelingsgebied en in eerste instantie voor het onderhoud ervan betaald hebben.

Een wijziging van de bestemming "Groen" (waarbij ook voorzieningen ten behoeve van dag- en verblijfsrecreatie, een sanitairgebouw en speelvoorzieningen zijn toegestaan) naar "Natuur" (waarbij de gemaakte afspraken met betrekking tot natuurontwikkeling gehonoreerd worden) ligt voor de hand. Daarmee wordt recht gedaan aan de intentie voor dit natuurgebied en de rechten van de bewoners.

Op de volgende pagina's vindt u de uitwerking van onze conclusies.

Met vriendelijke groet

Stichting "Rond Smalle Eesterzanding"

Henk Horst
Secretaris

Jan Bovenlander
Voorzitter
(0512-777499)

Uitleg en uitwerking van de informatieset, die verstrekt werd aan de kopers van de bouw kavels.

Uit het onderdeel "de projectovereenkomst"

*"In deze **projectovereenkomst** zijn allerlei zaken geregeld met betrekking tot de algemene planvoorbereiding, uitvoering en organisatie, maar ook specifiek ten aanzien van de realisering, overdracht, beheer en onderhoud van de (toekomstig) openbare infrastructuur, alsmede het water en het natuurontwikkelingsgebied.*

Hieromtrent is onder meer het onderstaande bepaald in artikel 5 van het bij het notariaat gedeponeerde en ook bij makelaars ter inzage liggende exemplaar van de projectovereenkomst."

In artikel 5.1 van deze overeenkomst (zie ook 1) Raadsvoorstel met projectovereenkomst De Sanding 1994 verderop) staat dat nadat het Natuurontwikkelingsgebied op kosten van de ontwikkelaar is gerealiseerd dit "om niet" aan de gemeente wordt overgedragen.

Voor het beheer en onderhoud van water en het natuurontwikkelingsgebied werd met een werkkapitaal van € 293.000 een beheerstichting in het leven geroepen (Stichting Beheer van Natuur en Water de Sanding - SBNWS).

De taak van de stichting bestond uit in het kader van het beheer van het gehele gebied De Sanding het toezicht houden op de instandhouding van de beeldkwaliteit binnen het plan, waaronder begrepen de instandhouding van oevers met een natuurlijk aanzien en een milieuvriendelijk gebruik van het water (uit de toelichting op de projectovereenkomst)

Het als "Natuurontwikkelingsgebied" aangemerkte land is met de kleur groen aangegeven op onderstaande tekening:



Tot op heden beperkt het openbare (recreatieve) karakter van de Natuurontwikkelingsgebieden zich nadrukkelijk tot het gebruik van de door de ontwikkelaar aangelegde en aan de gemeente overgedragen infrastructuur. De beheerstichting heeft daartoe groene bordjes aan het begin van de toegangspaden geplaatst.

Recent heeft de gemeente dit gebruik nog nadrukkelijk bevestigd en het uitsluitende gebruik van wegen en paden nogmaals onderschreven met het plaatsen van het tweede, nieuwe bord:



bord geplaatst door beheerstichting



bord recent geplaatst door gemeente

Illustratief is dit citaat uit een brief d.d. 17 januari 2005 van de beheerstichting aan de gemeente:

Het natuurgebied De Sanding heeft zich - mede door inspanning van het bestuur - in een relatief korte tijd al goed ontwikkeld en wordt door de vele bezoekers en de bewoners gewaardeerd om de rust en haar prachtige fauna en flora. In stand houding en verdere ontwikkeling zijn evident. De suggestie van uw kant om de Stichting op te heffen verbaast ons als bestuur dan ook en stelt ons teleur. Zoals reeds genoemd is het overdragen van de fondsen van de Stichting aan de gemeente uiteindelijk voor alle partijen financieel interessant. Het bestuur van de Stichting is zich dat bewust. Op basis van de statuten van de Stichting zal de besluitvorming hieromtrent overigens ook moeten worden voorgelegd aan de bewoners van De Sanding. Wij kunnen een voorstel m.b.t. de overdracht alleen met een positief advies aan de bewoners voorleggen, indien de Stichting blijft bestaan en de gemeente de inhoudelijke invloed van de Stichting respecteert en op de juiste wijze vormgeeft. Graag horen we van u of u dit ook van mening bent.

Op 3 juni 2005 bevestigde de gemeente deze opvatting. Uit haar brief:
Na het gesprek met uw stichting in 2004 over de verantwoordelijkheid voor onderhoud op lange termijn hebben we kennis genomen van uw brief van 17 januari 2005. Hierin nodigt u ons uit een voorstel te doen waarbij uw Stichting blijft bestaan en wij als gemeente uw inhoudelijke invloed respecteren en op de juiste wijze vormgeven. Wij menen een dergelijk voorstel te kunnen doen en willen dat graag in deze brief uiteen zetten.
 (zie ook verderop 5) Financiële positie Stichting)

Het onderdeel "Bestemmingsplan" van de informatieset vermeldt onder infrastructuur punt e: *De oevers van het natuurontwikkelingsgebied rondom het woongebied zullen als natuurlijke oevers worden aangelegd. In deze gebieden komen fiets- en wandelpaden.*

Dus, nogmaals, wat onder het gebruik van openbare en recreatieve infrastructuur van het natuurontwikkelingsgebied mag worden verstaan zijn derhalve de fiets- en wandelpaden met de restricties die door de stichting en gemeente zijn vermeld op de groene borden die aan het begin van de natuurontwikkelingsgebieden nog recent zijn geplaatst.

Dit gebied heeft echter ten onrechte de bestemming "Groen", waarbij uitgebreide voorziening ten behoeve van verblijfs- en dagrecreatie toegestaan zijn, niet de formele bestemming "Natuur". Dit doet geen recht aan de gemaakte afspraken in de projectovereenkomst tussen de ontwikkelaar en gemeente. De kopers van de kavels in het woongebied zijn destijds geïnformeerd. De beheerstichting heeft daar vorm en inhoud aangegeven conform de doelstelling. Laten we daarbij aantekenen dat de beoogde omliggende natuurontwikkeling uiteindelijk volledig door de bewoners van De Sanding is gefinancierd.

Documenten verkregen in het kader van de Wet Openbaarheid Bestuur:

1) Raadsvoorstel met projectovereenkomst De Sanding 1994

Raadsvoorstel:

- project is volledig gefinancierd door ontwikkelaar Vastgoed de Friese Wouden
- alle openbare gebied, waaronder het natuurontwikkelingsgebied, gaat "om niet" over naar gemeente.
- op kosten van de toekomstige eigenaren wordt een onderhoudsfonds met een startkapitaal van f. 500.000 in het leven geroepen.
- alle kosten die gemeente maakt, worden vergoed.

Projectovereenkomst tussen gemeente en Vastgoed de Friese Wouden:

De afspraken met, en toezeggingen aan de eigenaren van de woningen op De Sanding zijn gebaseerd op deze projectovereenkomst.

pagina 1

- Onder a. er is sprake van een "woon- en recreatieproject De Sanding".

Echter, we lezen in de koopakte van de verkrijgers van de woningen:

Artikel 18.1. Onverminderd hetgeen de naam "woon- en recreatieproject De Sanding" zou doen vermoeden, is het de verkrijger verboden het verkochte en de daarop gestichte opstallen op andere wijze te gebruiken dan voor permanente bewoning.

- Onder d. lezen we dat de recreatieve voorzieningen in het natuurgebied beperkt zijn tot wandel- en fietspaden. Weliswaar is er ook sprake van "*bij vorenbedoelde functies behorende openbare infrastructuur als wegen, paden, bruggen, parkeerplaatsen, groen voorzieningen en vaarwater alsmede "waterschapvoorzieningen" als een 'waterkerende kade'*" (die slaan duidelijk op het woongebied); maar geenszins van stranden, recreatiewoningen, waterwegen. Er is inmiddels echter een behoorlijk groot parkeerterrein op het Gaastereiland, met 40 parkeerplaatsen.

pagina 2:

Bijlage 2, het ontwerpbestemmingsplan, waarmee partijen akkoord gingen, ontbreekt. Het gaat om het ontwerp-bestemmingsplan "Woon- en recreatie project De Sanding" d.d. juni 1994. met nr.: 326.S23.000 MvW/Jr/ch

pagina 3:

Terzijde: aardig is deze: *Indien tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen, die bedenkingen inhouden, worden ingebracht, dan zal de gemeente zich - in overleg met Vastgoed - inspannen dat deze bedenkingen op een adequate wijze worden weerlegd. ☺.*

pagina 4:

4. De grondverwerving;

4.1 De op bijlage 3 aangegeven gronden, die thans eigendom zijn van de gemeente, zal de gemeente om niet aan Vastgoed in eigendom overdragen op het moment waarop Vastgoed voor de uitvoering van het project over deze gronden dient te beschikken. De gemeente stelt dus de gronden "om niet" beschikbaar om het project uit te voeren. Daarna vindt wederom "om niet" teruglevering van het openbare deel plaats aan de gemeente.

pagina 5:

Artikel 5 heeft betrekking op de realisering, overdracht, beheer en onderhoud van de (openbare) infrastructuur, alsmede het water en het Natuurontwikkelingsgebied

Lid 5.1 luidt : *"De tot het project- en werkgebied behorende openbare infrastructuur - inclusief het water en het zogenaamde 'Natuurontwikkelingsgebied' - zal door Vastgoed voor haar rekening worden gerealiseerd. Vastgoed zal de betreffende infrastructuur - nadat deze is gerealiseerd - en de daarvan deel uitmakende gronden - voorzover deze Vastgoed in eigendom toebehoren - om niet aan de gemeente in eigendom overdragen, waarna de gemeente voor het verdere beheer en onderhoud van deze infrastructuur zorg zal dragen.*

In dat kader zal de gemeente het openbaar karakter van deze infrastructuur doen behouden. Dienaangaande zal de gemeente voor het gebruik van bruggen, wegen, paden, parkeerplaatsen en (openbaar) water geen gebruiksvergoeding - van welke aard dan ook - van de betreffende gebruikers vragen."

Het realiseren van het "Natuurontwikkelingsgebied" heeft, volgens informatie die verstrekt werd door de Wind-groep (waar Vastgoed de Friese Wouden deel van uit maakt), ongeveer 2,5 miljoen euro gekost. De Wind-groep laat op haar website onder meer weten:

Het groen was mede bedoeld om een natuurlijke buffer te creëren tussen Drachten, de nieuwe wijk en het dorp De Wilgen. Het project is geheel uitgevoerd door Wind Groep. In totaal is er € 2,5 miljoen in het groen geïnvesteerd. Daarnaast is er per bouwkaal bijna € 1.500,- gestort in een onderhouds- en beheerfonds voor het groen.

Dit project was het eerste natuurontwikkelingsproject binnen Friesland op grote schaal en maakt deel uit van de provinciale ecologische verbindingszone.

en:

Grote delen van het projectgebied zijn letterlijk aan de natuur overgelaten. Dit levert prachtige isotopen op. Vogels vinden hier een nieuw onderkomen.

Omdat het natuurontwikkelingsgebied voor 2,5 miljoen euro ingericht is en daarna aan de gemeente geschonken is, kan de conclusie niet anders zijn dan dat, via de projectontwikkelaar, de eigenaren van De Sanding voor de natuur betaald hebben.
(gemiddeld, voor inflatie gecorrigeerd € 26.000 per kavel)

pagina 6:

Op deze pagina wordt, onder lid 5.4 uitgebreid het onderhoud en beheer van het water en natuurontwikkelingsgebied geregeld. Dat laatste begrip wordt veelvuldig gehanteerd.

pagina 7:

Lid 8.2 luidt: (...) *Deze woningen zullen niet mogen worden gebruikt voor recreatieve bewoning. Vastgoed zal in de met de kopers te sluiten overeenkomsten en leveringsakten een daartoe strekkend - door de gemeente tevoren goed te keuren - beding in de vorm van een kwalitatieve verplichting opnemen.*

Dit is het beding dat genoemd wordt bij het commentaar op pagina 1 van deze overeenkomst. Al eerder bleek dat recreatiewoningen in het natuurgebied ook niet mogelijk zijn (zie pagina 1, onder d.).

2) Aankoopakte De Sanding, met begeleidende brief Trip Advocaten, 2002

Dit betreft een bindende overeenkomst tussen projectontwikkelaar en gemeente.

Onder "overwegingen" is wederom sprake van het beheer van het water en natuurontwikkelingsgebied. Daartoe wordt in eerste instantie op 8 juli 1998 een beheerstichting opgericht, die het onderhoudsfonds beheert, en waarin de Vereniging van Eigenaren De Sanding (VES) twee van de vijf bestuursleden benoemd. Voorts wordt bepaald dat binnen vijf jaar na realisatie het water en natuurontwikkelingsgebied aan de gemeente wordt geschonken.

Over het Gaastereiland (pagina 5)

"- In het noordoosten van het projectgebied is het zogenoemde "Gaastereiland" geprojecteerd. Het Gaastereiland is ontsloten op de openbare weg De Biskopswei - door een toegangsweg met enige berm (totale breedte ongeveer tien meter). Het eiland en de toegangsweg zijn op genoemde situatietekening (bijlage 1) aangegeven met blauwe kleur."
(die bijlage 1 ontbreekt)

"Het Gaastereiland dient nog te worden ingericht en bebouwd en blijft vooralsnog eigendom van de vervreemder, evenals de toegangsweg. De toegangsweg en het op het Gaastereiland nader te bepalen openbare deel evenwel dienen op grond van het bepaalde in de projectovereenkomst nog door de vervreemder casu quo diens rechtsopvolger aan de verkrijger te worden geleverd nadat het nog nader te bepalen openbare deel van het Gaastereiland en de toegangsweg woonrijp zijn afgewerkt, op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden en bepalingen als het gebied in onderhavige akte, een en ander ter uitvoering van het bepaalde in de projectovereenkomst, welke verplichting aan de vervreemder en diens rechtsopvolgers zal worden opgelegd.

- Partijen zijn van mening dat met onderhavige levering de projectovereenkomst met inachtneming echter van het Gaastereiland als hiervoor omschreven overigens volledig is uitgevoerd. Voor zover in verband met de inrichting van dit eiland, de toegangsweg en het nader te bepalen openbare gedeelte nog leveringen dienen plaats te vinden, zullen deze geschieden ter uitvoering van het bepaalde in de projectovereenkomst. Partijen verklaren dat zij over en weer uit hoofde van de projectovereenkomst niets meer van elkaar te vorderen hebben en verlenen elkaar voor zover nodig bij deze kwijting"

Uit dit citaat blijkt dus dat de projectovereenkomst als leidend beschouwd wordt, en dat het Gaastereiland wordt overgedragen nadat het als natuurontwikkelingsgebied is ingericht.

voor wat betreft het gebruik is in de akte opgenomen:

Het vervreemde is bestemd om door de verkrijger te worden gebruikt overeenkomstig het bepaalde in het bestemmingsplan ten behoeve van infrastructurele - en andere openbare voorzieningen, waaronder begrepen natuur- en recreatievoorzieningen.

Hier staat in feite dat de gemeente zich aan het bestemmingsplan (kleine kernen west, 2012) dient te houden. Omdat één en ander al bij wet geregeld is, is dit beding van generlei waarde, en een reden temeer om het bestemmingsplan met een natuurbestemming aan te passen aan de bedoeling van de projectontwikkelaar. De bewoners van De Sanding hebben in de aan hun verstrekte informatieset kennisgenomen van artikel 5 van de projectovereenkomst, waarin sprake is van een natuurgebied rond de wijk.

In artikel 4 is sprake van onderzoek naar de mogelijkheid van een "kunstroute" op het Gaastereiland, in overleg met de intussen geliquideerde beheersstichting. De natuur is al mooi genoeg, het is zeer de vraag of een "kunstroute" daar iets aan toevoegt. Met een natuurbestemming is deze definitief van de baan.

In artikel 9 verplicht de gemeente zich tot het beheer en onderhoud van het water en natuurontwikkelingsgebied, ten laste van het genoemde inmiddels uitgeputte onderhoudsfonds.

In artikel 11 lid 3 wordt nogmaals genoemd dat het Gaastereiland aan de gemeente geleverd wordt nadat het conform de projectovereenkomst is ingericht. Opgemerkt dient te worden dat de toegangsweg (Gaasterdijp) intussen verkregen is door de eigenaar van "de Kop". Die "Kop" is overigens niet expliciet in de akte vermeld.

3) Documenten opheffing Stichting Beheer Natuur en Water De Sanding

Uit het advies aan Burgemeester en Wethouders van de afdeling Financiën, Bedrijfsvoering en Informatiebeheer van de gemeente (d.d. 7 november 2012):

"Probleemstelling:

De middelen van Stichting De Sanding raken op in 2012. Dat betekent dat de stichting wordt opgeheven. Dit vraagt op grond van de statuten van de stichting om een besluit van het college van b&w.

Concept-besluit

1. Er wordt ingestemd met:

- de opheffing van de stichting,*
- de besteding van de middelen die in 2012resteren;*
- het plan van aanpak voor de vereffening"*

Uit de toelichting; achtergrond:

"Bij de aanleg van de wijk De Sanding is een stichting in het leven geroepen die verantwoordelijk is voor (het bewaken van) het onderhoud van het ecologisch groen en het op diepte houden van de vaarwegen in het gebied."

en:

"Van de opbrengsten uit de grondverkoop heeft de ontwikkelaar in 2002 een bedrag beschikbaar gesteld van ruim € 293.000. Het aanvankelijke plan was om de jaarlijkse lasten te dekken met het rendement op dit vermogen."

Die € 293.000 komen dus bij de ongeveer € 2.500.000 die de ontwikkelaar investeerde in de aanleg van het natuurontwikkelingsgebied. Bij elkaar dus ongeveer € 2.800.000, ruim € 16.000 per kavel (voor inflatie gecorrigeerd nu ruim € 26.000)

Uit de toelichting; huidige situatie (2012);

De volgende tekst is afkomstig van de afdeling Financiën, Bedrijfsvoering en Informatiebeheer van de gemeente, die Burgemeester en Wethouders op 7 november 2012 adviseerde om de Stichting op te heffen.

"Het stichtingsbestuur heeft dan ook geconcludeerd dat de middelen eind 2012 op zijn en dat daarmee de stichting kan ophouden te bestaan. De belangen van de bewoners aangaande groen en water kunnen langs andere wegen worden gediend. De ecologische ontwikkeling en onderhoud van het groen zijn voldoende geborgd."

De gemeente staat impliciet voor de belangen van de bewoners aangaande groen en water en de ecologische ontwikkeling en onderhoud van het groen.

4) Documenten wijzigingen bestuur Stichting vanwege eigendomsoverdracht

In het kader van de eigendomsoverdracht in 2002 van de binnen het woon- en natuurontwikkelingsgebied De Sanding gelegen openbare infrastructuur/ ruimte door Vastgoed De Friese Wouden b.v. aan de gemeente is het bestuur van de Stichting Beheer van Natuur en water in De Sanding gewijzigd. De stichting werd bemenst door 3 leden van Vastgoed De Friese Wouden B.V. en 2 leden van de gemeente. In de nieuwe situatie levert de gemeente 3 leden, welke inmiddels door u bij besluit zijn aangewezen en de vereniging van eigenaren 2 vertegenwoordigers. In dit document is verder geen relevante informatie gevonden.

5) Financiële positie Stichting

Uit het verzoek tot financiële ondersteuning van de beheersstichting aan de gemeente d.d. 10 september 2003:

"Onze stichting heeft tot taak om in de Sanding te zorgen voor adequaat onderhoud van het ecologisch groen en de vaarwegen. Bij de overdracht van het grondeigendom aan de gemeente heeft onze stichting financiële middelen gekregen voor dit onderhoud. In de overdrachtsakten is vastgelegd dat de gemeente Smallingerland zorg draagt voor voldoende financiële middelen voor de stichting.

Wij hebben op basis van een onderhoudscontract voor het groen en recente peilingen van de bodemgesteldheid van de watergangen een meerjarenbegroting gemaakt. Hierin zijn drie varianten opgenomen voor het moment waarop gebaggerd moet worden.

In alle varianten lopen wij als stichting tegen een tekort aan. Als 10 jaar na oplevering moet worden gebaggerd, ontstaat dit tekort in 2005. Bij 15 jaar na oplevering gebeurt dit in 2008. In een variant met baggeren na 20 jaar ontstaat het tekort in 2009. Het jaarlijkse tekort dat gedekt moet worden, bedraagt globaal € 60.000 (prijsspeil 2005).

Graag willen wij als bestuur een gesprek met u over de wijze waarop gemeente en stichting met dit toekomstige tekort willen omgaan."

Uit het advies aan Burgemeester en Wethouders van de afdeling Financiën, Bedrijfsvoering en Informatiebeheer van de gemeente (d.d. 9 januari 2004):

"De stichting heeft een meerjarenbegroting gemaakt. In alle varianten zullen op termijn tekorten ontstaan, die op het bordje van de gemeente zullen komen te liggen. De stichting vraagt om overleg met de gemeente over die toekomstige tekorten.

Concept besluit

1. in een overleg met de stichting wordt gekoerst op overheveling van verantwoordelijkheden én middelen van de stichting naar de gemeente."

Hieruit blijkt dat de gemeente zich al in 2004 verplichtte tot het instandhouden van het natuurontwikkelingsgebied.

Uit een brief van de Beheerstichting aan de gemeente d.d. 17 oktober 2005 met als onderwerp Verantwoordelijkheid onderhoud op lange termijn (de gemeente had toen een meerderheid van drie leden in het bestuur van de Beheerstichting; twee van de vijf bestuursleden werden voorgedragen door de Vereniging van Eigenaren De Sanding) :

"De stichting heeft het recht de gemeente te verzoeken om (ten laste van het bij de stichting in beheer zijnde onderhoudsfonds) kleinschalige werkzaamheden uit te (laten) voeren in het belang van de bevordering van de natuur in De Sanding.

Indien de gemeente wijzigingen in het beheer, het gebruik of wijziging van bestemming van het gebied, waarop de regeling betrekking heeft, wil doorvoeren, dan zal de gemeente hierover eerst overleggen met de stichting."

Wat ons betreft betekent dit dat nu de gemeente in voorkomende gevallen overlegt met de morele opvolger van de Stichting Beheer van Natuur en Water in de Sanding, te weten de Stichting Rond Smalle Eesterzanding. Die heeft als missie het beschermen en versterken van de Natuur op het Gaastereiland en omgeving.

6) Documenten eigendomsoverdracht Wind-groep

Uit de brief van Houthoff Buruma Advocaten, aan de Wind-groep, d.d. 23 november 2000 blijkt dat de kopers van de kavels op De Sanding willens en wetens hebben ingestemd met hun financiering van het natuurontwikkelingsgebied. Zo staat er bijvoorbeeld in de brief:

"In artikel 6 lid 4 van de met de kopers van kavels in De Sanding tot stand gebrachte koopovereenkomsten wordt - met betrekking tot de "oplevering en beheer van het openbaar water en het natuurgebied" - ook verwezen naar het bepaalde in artikel 5 van de projectovereenkomst. In artikel 4 lid 4 van de akten, waarbij bedoelde kavels werden geleverd, is terzake nog het volgende bepaald:

'Voorzover hier van belang, maakt daarvan onderdeel uit de bepaling dat de verkoper (te weten; Vastgoed) binnen 5 jaar na de aanleg van het plan De Sanding aan de gemeente Smallingerland "om niet" dient over te dragen de rondom de woongebieden gelegen wateren en natuurgebieden, die een openbare bestemming hebben."

Aldus zijn de kopers van de betreffende kavels expliciet op de hoogte gebracht van de bedoelde overdracht, en:

"Waar bedoelde termijn van 5 jaren expliciet is aangegeven in de koopovereenkomsten en de leveringsakten. zou eventueel kunnen worden betoogd dat de bepaling in de projectovereenkomst dat uiterlijk 5 jaar nadat het water en natuurontwikkelingsgebied door Vastgoed De Friesche Wouden zijn gerealiseerd, de eigendom daarvan om niet aan de gemeente zal worden overgedragen, is te beschouwen als een zogenaamd "beding ten behoeve van een derde", welk beding de kopers van kavels - in het kader van de ondertekening van de koopovereenkomsten en leveringsakten - ook hebben geaccepteerd"

Daarmee staat vast dat zij geacht worden in te stemmen met hun financiering van het natuurontwikkelingsgebied.

Uit de tussenrapportage beheer De Sanding blijkt dat al in 2001 op het Gaastereiland zich een waardevolle natuur heeft ontwikkeld. Deze tussenrapportage is afkomstig van landschapsbeheer Friesland. Hun aanbeveling is het voortzetten van de (toenmaals) huidige beheer " om het open karakter en de diversiteit van het gebied te behouden. Tevens wordt met het beheer ingespeeld op de biotoopeisen van gidssoorten van de Ecologische Verbindingszone die door het gebied loopt In dit kader is voortzetting van het beheer ook wenselijk."