

Notitie verruimen bestemming (wonen en recreatie) in het gebied 'achter de brug' in Boornzwaag

1. 1. Aanleiding

In deze notitie wordt beargumenteerd aangegeven waarom de woningen in het gebied 'achter de brug' in het dorp Boornzwaag in de gemeente Skarsterlân naast een recreatieve bestemming een woonbestemming kunnen krijgen. Deze notitie wordt verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan voor Boornzwaag.

1. 2. Beschrijving gebied en woningen

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het gebied 'achter de brug' en van de woningen gegeven.

1. 2. 1 Boornzwaag

Boornzwaag is een lang gerekte gebied ten oosten van Langweer. Boornzwaag is een van de dertig kernen van Skarsterlân. Boornzwaag ligt in de hoek tussen de Langweerder Wielen en de Skarsterrijn. Het kern bestaat voor een groot gedeelte uit bungalow- en caravanparken. Het heeft 125 vaste inwoners. Boornzwaag ligt op korte afstand van Langweer en is door de (bebouwing langs de) Boarnsweachsterdyk verbonden met dit dorp.

1. 2. 2 De woningen

Deze notitie heeft betrekking op 41 woningen. Plaatselijk zijn deze woningen bekend als de woningen in het 'gebied achter de brug'. Het gebied is weergegeven in figuur 1. Het betreft een op zichzelf staand en herkenbaar gebied met duidelijke grenzen.



Figuur 1: Ligging van het gebied 'achter de brug'

Nagenoeg alle woningen in het gebied zijn in de jaren zestig van de vorige eeuw oorspronkelijk als recreatiewoning gebouwd. De woningen zijn dus zo'n veertig tot vijftig jaar oud. De woningen zijn in bezit van de huidige bewoners. De woningen vallen niet onder een verhuurorganisatie en worden niet complexmatig verhuurd. De meeste woningen hebben een grote oppervlakte en inhoud. De woningen zijn gebouwd op ruime kavels. De woningen bestaan uit één bouwlaag met kap of twee bouwlagen met kap. Het betreft allemaal particuliere woningen. De woningen zijn de afgelopen jaren verbouwd, gemoderniseerd en uitgebreid. De erven en terreinen bij de woningen en de woningen zelf geven de indruk van een woon-

wijk. De woningen voldoen aan het Bouwbesluit, of zijn door eenvoudige ingrepen in overeenstemming te brengen met dit besluit.

De woningen worden ontsloten vanaf de Houtvaartweg, de Scharsterlaan en de Wielenlaan. Bij elke woning kan op eigen terrein worden geparkeerd. De wegen zijn goed verlicht en zijn ingericht voor de functie die zij vervullen. De woningen zijn allemaal aangesloten op de riolering en beschikken over gas, water en elektrisch. Alle woningen zijn via het water bereikbaar.

De foto's in figuur 2 geven een impressie van de woningen. Bij het zien van de woningen doet niets denken aan recreatiewoningen. Dit is feitelijk bij een aantal woningen ook niet het geval. In het gebied wordt permanent gewoond.



Figuur 2: impressie van de woningen

1. 2. 3 Het gebied 'achter de brug'

De inrichting van het gebied doet niet denken aan een recreatiegebied. Qua verkaveling, opzet en inrichting lijkt het gebied eerder op de nieuwe woonwijken in de gemeente Skarsterlân. Water en groen spelen een belangrijke rol. De woningen zijn gericht op het water.

Een luchtfoto van het gebied is opgenomen in figuur 3.



Figuur 3: luchtfoto van het gebied 'achter de brug'

Het gebied 'achter de brug' maakt deel uit van het langs de Scharsterrijn gelegen complex van bungalowparken en caravanparken. Door de ligging achter de brug is het een herkenbaar gebied. Het gebied heeft een duidelijk ander karakter dan de zuidelijker gelegen recreatieve caravanparken. Door de omvang en situering van de woningen onderscheidt het zich ook van naastgelegen gebieden met recreatiewoningen.

Zoals uit figuur 1 mag blijken, sluit het gebied 'achter de brug' niet direct aan op het oorspronkelijke centrum van Boornzwaag c.q. de Boarnsweachsterdyk. Deze vanuit de historie bekende weg was de verbinding tussen Joure en Langweer. Doordat er geen verbinding over de Scharsterrijn meer is, heeft deze weg zijn functie verloren. Tussen de Boarnsweachsterdyk en het betreffende gebied liggen over een breedte van circa 150 meter kleinere woningen aan het water. Een groot gedeelte van deze woningen is inmiddels bestemd voor permanente bewoning. Het gebied 'achter de brug' sluit hierdoor planologisch aan op het woongebied van het dorp Boornzwaag.

Ook aan de zuidoostzijde van het gebied is permanente bewoning aanwezig. Dit betreft het zogeheten 'Van Zwol-complex' aan de Wielenlaan. Deze woningen zijn vanaf de bouw permanent bewoond. Het gebied 'achter de brug' is dus gelegen tussen complexen waar permanent wordt gewoond. Dit rechtvaardigt een herziening van de bestemmingen van de onderhavige woningen. De woningen grenzen aan complexen waar permanent mag worden gewoond en waar dit ook daadwerkelijk plaatsvindt.

1. 2. 4 Recreatieve functies gebied

Nabij de woningen zijn een jachthaven en restaurant gelegen. Verder zijn er geen recreatieve voorzieningen in de directe omgeving. Het ontbreken van deze voorzieningen heeft ertoe geleid dat de recreatieve functie van het gebied 'achter de brug' sterk is afgenomen. De recreatie heeft zich met name ontwikkeld in het naastgelegen Langweer en in de zuidelijk van het gebied gelegen caravanparken. Het gebied 'achter de brug' kan dan ook niet meer betiteld worden als recreatiegebied. Andere gebieden in de omgeving, zowel in Langweer als in Boornzwaag, komen hiervoor in aanmerking. Bij Boornzwaag kan hierbij bijvoorbeeld worden gedacht aan de terreinen ten zuiden van de Wielenlaan en de eerder genoemde caravanparken.

1. 2. 5 Aanwezige waarden

Het gebied van de woningen en het aangrenzende gebied hebben geen bijzondere waarden. Er is geen sprake van een cultuurhistorisch waardevol gebied, stedenbouwkundig of landschappelijk waardevol gebied of een gebied met ecologische- of natuurwaarden. Het gebied 'achter de brug' en de omgeving hebben geen andere waarden dan die van een gebied waar gewoond kan worden.

Als in de gemeente Skarsterlân gesproken wordt over het gebied 'achter de brug', dan wordt bestuurlijk, ambtelijk en maatschappelijk ook niet gedacht aan een recreatief gebied, maar aan wonen aan het water. Het gebied vervult geen recreatieve functie meer in het beleid van Skarsterlân. Het gebied trekt geen bezoekers.

1. 2. 6 Conclusie

Kortom, het betreft hier een in het dorp Boornzwaag gelegen herkenbaar en begrensd gebied dat van oorsprong een recreatieve functie had, maar dat de afgelopen tijd qua inrichting en functie verworden is tot een woongebied. De verkaveling, de ligging tussen permanent bewoonde woningen, de omvang van de woningen zelf en het huidige gebruik bevestigen dit beeld.

1. 3. **Beleid**

Voor het beoordelen van de mogelijkheden voor het verruimen van de bestemming met wonen is niet alleen de feitelijke situatie, maar ook het beleid van het rijk, de provincie Fryslân en de gemeente Skarsterlân van belang.

1. 3. 1 Rijk

Het rijk staat het gemeenten toe om dergelijke woningen een woonbestemming te geven. Wel moet er dan aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Zo mogen de woningen niet in de Natura-2000 gebieden of de Ecologische Hoofdstructuur liggen. Ook moet worden voldaan aan de regels ten aanzien van de omgevingsaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid etc. Belangrijk is tenslotte ook dat de woningen voldoen aan het Bouwbesluit. Het beleid van het Rijk is de afgelopen jaren inhoudelijk wat verschoven. Het Rijk is als gevolg van maatschappelijke en politieke ontwikkelingen meer tot inzicht gekomen dat het niet nodig is om in alle gevallen permanente bewoning tegen te gaan, mits de woningen maar aan de daarvoor gestelde eisen voldoen en er geen afbreuk wordt gedaan aan de waarden van de omgeving. Deze koerswijziging van het Rijk is ook terug te vinden in het feit dat in alle gevallen waarin een gemeente niet is opgetreden tegen illegale permanente bewoning, de bewoners geacht worden daar met een ontheffing permanent te mogen blijven wonen. Het rijk verlangt dat de gemeenten heldere beleidsmatige keuzes maakt. Of permanente bewoning toestaan of dit verbieden en dan ook daadwerkelijk handhavend optreden.

Het beleid van het rijk wordt straks verwoord in de AMvB Ruimte. In de huidige tekst van de concept-AMvB Ruimte wordt aangegeven dat de mogelijkheid van het bestemmen voor permanente bewoning van recreatiewoningen wordt overgelaten aan de provinciale verordening. Het leggen van een woonbestemming is niet mogelijk in kwetsbare gebieden als hiervoor bedoeld.

1. 3. 2 Provincie Fryslân

Het huidige provinciaal beleid van Fryslân laat in een aantal gevallen permanente bewoning van recreatiewoningen toe. De provincie heeft nog geen verordening. Hieraan wordt momenteel gewerkt. De eisen die de provincie aan woningen en gebieden in een concept-verordening stelt komen grotendeels overeen met die van het Rijk. Wel voegt de provincie nog toe dat de bestemmingswijziging qua aard en schaal moet passen bij de kern waarbij de desbetreffende woningen gelegen zijn en een omzetting c.q. verruiming van de bestemming er niet toe mag leiden dat er een grote inbreuk plaatsvindt op de geplande woningbouwpro-

grammering. Het provinciaal beleid staat een verruiming van de bestemming onder voorwaarden toe. Het gebied voldoet aan deze voorwaarden.

1. 3. 3 Gemeente Skarsterlân

De gemeente Skarsterlân heeft altijd erkend dat gedeelten van Boornzwaag, waaronder het gebied 'achter de brug' geen recreatieve functie meer vervullen en mede bestemd kunnen worden voor wonen. In het eerste bestemmingsplan uit 1966 werd permanente bewoning door een gebruiksvrijstelling al mogelijk gemaakt. In diverse bestemmingsplannen tussen 1966 en 1998 is er steeds sprake geweest van een dubbelbestemming voor de betreffende woningen. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een partiële herziening uit 1998 waarin door middel van een wijzigingsbevoegdheid het mogelijk wordt gemaakt om de recreatieve bestemming te verruimen tot een woonbestemming.

In de visie en het beleid van de gemeente Skarsterlân is het gebied 'achter de brug' dus nooit alleen een recreatiegebied geweest. Het is een gebied waarin naast recreatie ook wonen mogelijk zou moeten zijn. De inrichting en de verkaveling is hiermee in overeenstemming.

De gemeente Skarsterlân schaaft dit gedeelte van het dorp ook thans niet meer onder de recreatieve gebieden. De gemeente zet duidelijk in op andere locaties voor recreatieve doeleinden. Hiervoor is voldoende geschikte ruimte aanwezig. De gemeente is van mening dat, als een gebied geen recreatieve waarde meer heeft en niet is ingericht als recreatiegebied, het niet nodig en gewenst is dit gebied koste wat het kost een recreatieve bestemming te laten behouden. De tijd, geld en energie die hierin wordt gestopt kan beter worden geïnvesteerd in gebieden met daadwerkelijk recreatieve potenties. Dit levert een toegevoegde waarde voor de gemeente Skarsterlân op. De gemeente treedt ook daadwerkelijk actief op tegen permanente bewoning waar dat beleidsmatig wenselijk en noodzakelijk is. De ruimtelijke ordening is een dynamisch werkterrein. Vasthouden aan functies die niet meer reëel zijn, past niet bij deze dynamiek en sluit niet aan op een goede ruimtelijke ordening. Ook vanuit de leefbaarheid van de kernen is een permanente bewoning ook een betere optie.

1. 4. **Confrontatie feitelijke situatie en beleid**

Doel van deze notitie is om een onderbouwing te geven voor de verruiming van de bestemming van de woningen in het gebied 'achter de brug' te Boornzwaag. De verruiming ziet op een woonfunctie naast een recreatieve functie.

Als de diverse aspecten op een rijtje worden gezet ontstaat het volgende beeld:

- het gebied 'achter de brug' is een gebied waar permanent wordt gewoond en dat qua verkaveling, inrichting en soort woningen als een woongebied betiteld kan worden. Het gebied is soortgelijk aan andere woongebieden in de gemeente Skarsterlan;
- het gebied 'achter de brug' grenst aan complexen waar reeds permanent wordt gewoond;
- reeds bij de realisatie van het gebied werd het gebied ook gezien als gebied waar permanent gewoond zou mogen worden;
- het gebied 'achter de brug' heeft geen recreatieve waarde en speelt geen enkele rol in het recreatieve beleid van de gemeente Skarsterlân;
- er is geen enkele reële verwachting dat het terrein weer alleen een recreatieve functie krijgt;
- het geven van een bestemming 'wonen' aan het gebied 'achter de brug' is in overeenstemming met de beleidsdoelstellingen van het rijk en provincie. Immers een aantal van de woningen:
 - . is al lange tijd permanent bewoond;
 - . is niet gelegen in een kwetsbaar gebied en sluit aan op bebouwd (woon)gebied;
 - . voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit of is snel hiermee in overeenstemming te brengen;

- . heeft geen functie in het recreatiebeleid van de gemeente Skarsterlân
- . bestemmen tot wonen heeft geen invloed op het volkshuisvestingsbeleid en de woningbouwopgaven in de gemeente Skarsterlân;
- bij het verruimen van de bestemming tot wonen is nog steeds sprake van een goede ruimtelijke ordening;
- een verruiming van de bestaande recreatieve bestemming met een woonfunctie heeft ruimtelijk en functioneel gezien geen negatieve invloed op de omgeving;
- bij het verruimen van de bestemming tot wonen wordt er niet gehandeld in strijd met beleid en/of regelgeving ten aanzien van omgevingsaspecten als ecologie, natuur, bodem, archeologie, luchtkwaliteit, externe veiligheid en geluid;
- een verruiming van de bestemming tot wonen sluit aan bij de gevoelens van de bewoners en leidt niet tot onredelijke schade voor deze bewoners.

1. 5. Conclusie

De woningen in het gebied 'achter de brug' te Boornzwaag kunnen naast een recreatieve bestemming een woonbestemming krijgen. Het verruimen van de bestemming is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, zijnde het criterium waaraan een nieuwe bestemming moet worden getoetst. Met het verruimen van de bestemming worden geen belangen of waarden geschaad.

1. 6. Slot

Het gebied 'achter de brug' te Boornzwaag kent een specifieke ligging. Er zijn binnen de gemeente Skarsterlân geen vergelijkbare gebieden met een recreatieve bestemming en een gebruik als permanente bewoning. Om deze reden zal er bij een verruiming van de bestemming naar wonen binnen de gemeente geen sprake zijn van ongewenste precedentwerking. Ook het aangrenzende gebied is door de infrastructuur, de grote van de kavels, de omvang van de woningen niet met het gebied 'achter de brug' te vergelijken.