Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller
Doelman, Steven

Kenmerk
Z.21.348916 / D.21.1497974

Vertrouwelijkheid
Openbaar

Onderwerp
Raadsvoorstel

Onderwerp
Verzoek om het bestemmingsplan 'Heidemeer 2015' aan te passen

Voorgesteld besluit
Het verzoek om het bestemmingsplan 'Heidemeer 2015' aan te passen, te weigeren.

Inleiding
Bij brief van 30 augustus 2021 heeft een bewoner van de waterfase in de wijk Heidemeer ons college en de leden van uw raad gevraagd om het bestemmingsplan 'Heidemeer 2015' aan te passen en wel zo dat in de achtertuinen van de woningen in de waterfase geen bebouwing mag worden gerealiseerd binnen zes meter van de waterlijn. Het vaststellen van een bestemmingsplan is uw bevoegdheid en daarom leggen wij deze brief ter besluitvorming aan u voor.

Verzoeker heeft ter onderbouwing van zijn verzoek, er op gewezen dat bij de ontwikkeling van de waterfase, de gemeente in overleg met de ontwikkelaar gekozen heeft voor een 'open karakter'. Om dit open karakter te behouden, zijn in de notariële akten bij de grondverkoop een aantal eisen (erfdienstbaarheden) vastgelegd. Deze worden bij iedere verdere vervreemding overgedragen aan de nieuwe eigenaar. Het gaat daarbij om de kleurstelling van de woningen en van de bestrating van de opritten, open voortuinen en open achtertuinen. Specifiek voor de achtertuinen is vastgelegd dat binnen 6 meter van de waterlijn geen bebouwing mag worden gerealiseerd (met uitzondering van steigers). Deze laatste eis is ook opgenomen in het bestemmingsplan 'Heidemeer 2005', vastgesteld door de raad op 14 maart 2006. In bijlage 3 is een uitsnede van de bijbehorende plankaart opgenomen.

Op 21 maart 2016 heeft uw raad het bestemmingsplan 'Heidemeer 2015' vastgesteld. Hiermee het bestemmingsplan uit 2006 werd vervangen. In dit bestemmingsplan is het verbod om in de achtertuin binnen 6 meter van de waterlijn bebouwing op te richten, losgelaten. In bijlage 3 is ook een uitsnede van de plankaart van het nieuwe bestemmingsplan opgenomen, zodat het oude en het nieuwe plan vergeleken kunnen worden. Afzender stelt dat veel eigenaren hier niet van op de hoogte zijn of waren. De vraag is volgens afzender of de bekendmaking wel is opgenomen in de Heerenveense Courant en deze editie wel is bezorgd in de waterfase? Bovendien vindt de schrijver van de brief het vreemd dat de '100%-draai' van de gemeente niet is gecommuniceerd met de Vereniging van Eigenaren van de waterfase en de betreffende eigenaren zelf. Met de gevraagde aanpassing sluit het bestemmingsplan weer één-op-één aan bij de in de notariële akten opgenomen erfdienstbaarheid.

Beoogd effect
Het bestemmingsplan 'Heidemeer 2015' wordt niet aangepast, de bouwregels worden niet gewijzigd.

Argumenten
1. Een eenmaal vastgesteld bestemmingsplan is niet onveranderlijk

In een bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor het gebruiken van gronden en bouwwerken en voor het bouwen van bouwwerk. Deze regels zijn afgestemd op het te voeren planologisch beleid van de gemeente. Dit beleid is altijd aan veranderingen en bijstellingen onderhevig. Inzichten en beleidsopvattingen kunnen in de loop van de tijd veranderen. Daarom is het ook belangrijk dat een bestemmingsplan van tijd tot tijd herzien wordt. Daarbij wordt bekeken of de regels nog overeenkomen met de actuele beleidsinzichten en worden deze zo nodig aangepast. Hiermee kunnen initiatieven altijd aan actueel beleid worden getoetst. Dat kan inhouden dat zaken die eerst wel belangrijk werden gevonden, in een latere fase minder belangrijk worden gevonden. Een bestemmingsplan kan dus altijd worden aangepast aan gewijzigde inzichten. Het feit dat het bestemmingsplan 'Heidemeer 2015' afwijkt van het bestemmingsplan 'Heidemeer 2005' is dus geen reden om dit bestemmingsplan aan te passen.

2. Er is sprake van gewijzigde beleidsinzichten

Het bestemmingsplan 'Heidemeer 2015' is tot stand gekomen op basis van gewijzigde beleidsinzichten. Op 11 juni 2012 heeft de gemeenteraad een 'Dereguleringsbesluit' genomen. In dit besluit heeft u een aantal principes vastgelegd om nog vast te stellen bestemmingsplannen te dereguleren. Deze principes zijn vanzelfsprekend in het bestemmingsplan 'Heidemeer 2015' vertaald.

Aan het raadsbesluit van 2012 ligt een gebiedsgerichte benadering ten grondslag, inhoudende dat binnen het grondgebied van de gemeente onderscheid bestaat in ruimtelijke kwaliteit. In een aantal gebieden is sprake van een basiskwaliteit (de zogenaamde ‘witte gebieden’), terwijl in andere delen juist sprake is van een hoge(re) kwaliteit. Sindsdien is de insteek dat gebieden met veel kwaliteit en veel kansen, meer sturing (lees: regels) vragen dan gebieden met een „basiskwaliteit” of waar weinig dynamiek heerst. De wijk Heidemeer is op grond van deze gebiedsindeling aangemerkt als gebied met een basiskwaliteit waar volstaan kan worden met basisregels. Daarom is in het nieuwe bestemmingsplan in 2015 volstaan met de standaard-benadering die ook voor gebieden zoals De Greiden en De Akkers geldt. Dat wil zeggen dat wordt gestreefd naar maximale vrijheid voor particuliere initiatieven, zoals de mogelijkheid voor het bouwen van een bijgebouw in een zijtuin of - in het geval van de waterfase - het kunnen benutten van de volledige achtertuin voor bebouwing.

3. Aan de wettelijke procedurevereisten is destijds voldaan

De procedure voor het bestemmingsplan 'Heidemeer 2015' is geheel verlopen conform de wettelijke procedure. De aankondiging dat er een voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd waarop kon worden ingesproken, is bekend gemaakt in de Heerenveense Courant van 9 september 2015. De bekendmaking van het ontwerp-bestemmingsplan is gepubliceerd in de Heerenveense Courant van 11 november 2015 en de aankondiging dat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld, is bekend gemaakt in de Heerenveense Courant van 18 mei 2016. De bekendmakingen rond het ontwerp-bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan zijn ook in de Staatscourant geplaatst. Daarnaast hebben wij ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan besloten dat het wijkbelang over dit voorontwerp-bestemmingsplan wordt geïnformeerd.

Risico’s of kanttekeningen
Niet van toepassing

Communicatie en participatie

Financiën
Niet van toepassing

Bijlagen
bijlage 1 Verzoek
bijlage 2 Dereguleringsbesluit van 11 juni 2012
bijlage 3 Verschil in plankaart (uitsnedes)