GEMEENTE HEERENVEEN
nr.: .....
afd.: RO .../.....
Ingekomen d.d.:
31 AUG. 2021
afgehandeld d.m.v.:
.....
paraaf: ..... d.d. .....

Aangetekend verzonden 30-08-2021

Aan het college van burgemeester en wethouders en de raadsleden van de gemeente Heerenveen

Heerenveen 30 augustus 2021

Betreft: bestemmingsplan 2016 Heidemeer Waterfase

Geacht college en raadsleden.

Bij de ontwikkeling van Heidemeer Waterfase heeft de gemeente in overleg met de projectontwikkelaar gekozen voor een "open karakter", van het project en behoudt van kwaliteit van het project. .
Dit resulteerde open voortuinen, behoudt van de kleurstelling van de woningen, vaste kleurstelling van de bestrating van de opritten en het behoud van het open karakter van de achtertuinen waar binnen 6 meter van de waterlijn geen bebouwing mocht plaatsvinden.
Het bouwen van een steiger in het water behoefde eveneens de goedkeuring van de gemeente Heerenveen.
Deze voorwaarden zijn als erfdienstbaarheid notarieel vastgelegd in nagenoeg alle leveringsakten van elk perceel Heidemeer Waterfase. Deze voorwaarden worden bij vervreemding overgedragen aan de rechtsopvolger. Alleen voor de erfdienstbaarheid om geen bebouwing binnen 6 meter, behoudens een steiger, van de waterlijn. Bij overtreding van dit verbod is de overtredende partij een direct opeisbare boete van vijf en twintig duizend gulden verschuldigd aan elke wederpartij.

Om de kwaliteit van woonomgeving te borgen is de onder mede verantwoordelijkheid van de gemeente de Vereniging van Eigenaren Heidemeer Water Fase op 13 mei 1997 notarieel opgericht.

Artikel 18 lid 4b Een statutenwijziging hiertoe toestemming is gegeven door Burgemeester en Wethouders dergemeente Heerenveen.
Artikel 19: De vereniging kan worden ontbonden door een besluit van de algemene vergadering. En behoeft de goedkeuring conform artikel 18 lid 4b.

Op 14 maart 2006 is het bestemmingsplan 'Heidemeer 2005' vastgesteld.

Blz 20
De open bebouwingsstructuur en de relatie met de openbare ruimte wordt ook versterkt door de bouwmogelijkheden zoveel mogelijk direct rond de woningen te clusteren. Voorkomen moet worden dat bijgebouwen in de open tuinen worden geplaatst, zodat het beeld van openheid wordt verstoord door een veelheid aan kleine bouwsels.

Blz 26
De bestemmingsregeling voor de Woonbestemming is dus de overkoepelende regeling die enerzijds de bebouwing per bouwperceel regelt (hoofdgebouwen, aanbouwen en bijgebouwen) en anderzijds zorgt voor een goede verhouding tussen bebouwing, de open ruimte en het totale terrein. De rondom de woningen liggende gronden die behoren tot de bestemming "Tuin", worden in deze percentageregeling meegenomen; binnen die bestemming mogen echter - als eerder opgemerkt - geen gebouwen worden gebouwd. Eén en ander heeft als doel het open bebouwingsbeeld in het plangebied te waarborgen.

De in het bestemmingplan 2005 opgenomen bijlage toegestane bebouwingsvlakken per perceel in de Waterfase is duidelijk rekening gehouden met het niet bebouwen binnen 6 meter van de water lijn (conform de erfdienstbaarheid)

Recentelijk heeft eigenaar van perceel Heidemeer een fors "prieel" gebouwd en wel direct aan de waterkant Navraag bij het college van B&W doet blijken dat er gebouwd wordt binnen de voorwaarden van het bestemmingsplan 2015 en er geen goedkeuring en een omgevingsvergunning noodzakelijk is.
Bij het ontwerp en vaststellen van bestemmingsplan 2015 is destijds door de gemeente gestelde kwaliteitseis om niet binnen de 6 meter een bouwwerk op te richten om verrommeling tegen te gaan los gelaten. Terecht doet de eigenaar van Heidemeer een beroep op het vergunningsvrij bouwen volgens het bestemmingsplan.

Op het ontwerpbestemmingsplan is namelijk geen inspraak reacties ontvangen en geen zienswijzen ingediend. Bestemmingsplan is juridisch gezien dus sterker dan de erfdienstbaarheid met ketting beding.

Vele eigenaren zijn/waren niet op de hoogte van bestemmingplan 2015. Is de bekendmaking in Crackstate Nijs wel opgenomen in de Heerenveense Courant, is betreffende editie wel bezorgd Heidemeer Waterfase.

Het is bevreemdend dat een 100% draai van de gemeente betreffende het wel mogen bebouwen binnen de 6 meter van de waterlijn niet schriftelijk is gecommuniceerd met de Vereniging van eigenaren Heidemeer Waterfase en de betreffende eigenaren van de percelen Heidemeer Waterfase.
Gemeente Heerenveen heeft ten aanzien van voornoemde essentiële wijziging niet voldaan aan de Algemeen Wet Bestuursrecht :
artikel 1.2.1 Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

Verzoek college van B&W en de raadsleden het bestemmingplan Heidemeer 2015 zo spoedig mogelijk aan te passen waarbij het bouwvlak van de betreffende percelen één op één aansluiten op de erfdienstbaarheid met ketting beding waarbij binnen 6 meter van de waterlijn geen bebouwing met uitzondering steigers mag plaats vinden.

Hopelijk op een correct afwikkeling van een betrouwbare overheid waardoor verdere juridische procedures en eventuele planschades Heidemeer overbodig maken.

Hoogachtend

Kraaiheide
8445

In afschrift aan de vereniging van Eigenaren Heidemeer Waterfase