

Raadsbesluit

Vergadering : 17 maart 2015
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Elahuizen - Buorren 71 - 73
Agendapunt : 5
Nummer: : 2015/018

De raad van De Friese Meren

besluit:

1. te constateren dat de ingediende zienswijze over het bestemmingsplan Elahuizen - Buorren 71 - 73 geen aanleiding vormt om af te zien van het vaststellen van dit bestemmingsplan;
2. het bestemmingsplan Elahuizen - Buorren 71 - 73 gewijzigd vast te stellen, met dien verstande dat ook het perceel kadastraal bekend gemeente Balk, sectie O, nummer 1791 in het bestemmingsplan wordt opgenomen door dit perceel te betrekken bij het perceel Buorren 71 (bestemming Wonen-1);
3. de heer Lootsma € 1.730,- aan advocaatskosten te vergoeden.

Aldus besloten door de raad van De Friese Meren in zijn openbare vergadering van 17 maart 2015

de griffier,



H.A. van Dijk-Beekman

de voorzitter,



A. Aalberts

Raadsvoorstel

Raadsvergadering	: 17 maart 2015
Commissievergadering	: 4 maart 2015
Agendapunt	: 5
Nummer	: 2015/018
Datum voorstel	: 9 februari 2015
Onderwerp	: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Elahuizen - Buorren 71 - 73
Behandeld door	: P.B. Loonstra
Telefoon en email	: 9107/ P.Loonstra@defriesemeren.nl
Portefeuillehouder	: Burgemeester
Zaaknummer	: 7729 en 42829

Voorstel:

1. Constateren dat de zienswijze van de heer Lootsma over het bestemmingsplan Elahuizen - Buorren 71 - 73 geen aanleiding vormt om af te zien van het vaststellen van dit bestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan Elahuizen - Buorren 71 - 73 gewijzigd vaststellen, met dien verstande dat ook het perceel kadastraal bekend gemeente Balk, sectie O, nummer 1791 in het bestemmingsplan wordt opgenomen door dit perceel te betrekken bij het perceel Buorren 71 (bestemming Wonen-1);
3. Het bezwaarschrift van de heer Nijenhuis, ingediend namens de heer Lootsma, tegen de weigering om het bestemmingsplan te wijzigen, gegrond te verklaren en een proceskostenvergoeding toekennen van € 1.730.

Inleiding

De heer J. Nijenhuis (advocaat) heeft namens de heer H. Lootsma, Buorren 73 te Elahuizen gevraagd de bestemming van het perceel Buorren 73 te Elahuizen te wijzigen zodat op dit perceel weer een burgerwoning is toegestaan. Op 23 februari 2013 heeft de GBW van de voormalige fusiegemeenten besloten het verzoek af te wijzen. Tegen dit besluit heeft de heer Nijenhuis namens de heer Lootsma bezwaar gemaakt. Vervolgens bleek dat de GBW niet bevoegd was over het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan te besluiten. De GBW heeft daarop het weigeringsbesluit ingetrokken. Vervolgens heeft de GBW besloten een voorstel tot afwijzing van het verzoek aan de raad voor te leggen. Tijdens de vergadering van de Commissie Ruimte en Beheer van 6 november 2013 werd geconcludeerd dat er een ander voorstel naar de raad zou moeten. Dit hebben wij vervolgens voorbereid. Daartoe hebben wij een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Wij stellen u nu voor het verzoek tot wijziging van de bestemming Buorren 73 alsnog te honoreren via het vaststellen van het bestemmingsplan Elahuizen – Buorren 71 – 73. Nu er alsnog een positief voorstel ligt, heeft de heer Nijenhuis namens de heer Lootsma bij brief van 26 januari 2015 het ingediende bezwaarschrift getrokken.

Wij stellen verder voor een ambtshalve wijziging door te voeren bij het vaststellen van het bestemmingsplan. De tuin van de heer Bosma en mevrouw Noordhuis, Buorren 71 te Elahuizen, was in het ontwerpbestemmingsplan niet helemaal goed opgenomen. Bij het vaststellen van het plan kan dit alsnog gebeuren.

Voor de voorgeschiedenis van dit voorstel verwijzen wij u korthedshalve naar ons besluit van 24 februari 2014 en het ambtelijk advies dat daaraan te grondslag lag.

Beoogd resultaat

Een actueel planologisch kader voor de percelen Buorren 71 en 73 te Elahuizen.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1. De zienswijze gaat vooral over het bestemmingsplan Elahuizen 2009

De zienswijze gaat dus eigenlijk niet over het bestemmingsplan Elahuizen – Buorren 71 – 73. Dit is ook wel logisch want het bestemmingsplan Elahuizen – Buorren 71 – 73 is juist op verzoek van de heer Lootsma in procedure gebracht. Het belangrijkste doel van het bestemmingsplan is het herstellen van de mogelijkheid het perceel Buorren 73 te gebruiken als burgerwoning. De heer Lootsma schrijft dan ook verheugd te zijn over het herstellen van deze mogelijkheid. Hij schrijft dat hij allerminst verheugd is over de gevolgen. Uit zijn zienswijze blijkt echter dat hij met de gevolgen doelt op de gevolgen die hij toeschrijft aan het bestemmingsplan Elahuizen 2009. Dit bestemmingsplan is nu echter niet aan de orde.

Overigens suggereert de heer Lootsma in zijn zienswijze dat de wijziging van de bestemming van zijn perceel in 2009 op verzoek van de heer Westra heeft plaatsgevonden. Dit is echter niet het geval. De wijziging is gebaseerd op een veldinventarisatie die stedenbouwkundig bureau Vijn destijds heeft uitgevoerd. Daarbij werd geconstateerd dat op het perceel Buorren 73 een bedrijf in polyesterwerking en reparatie van boten en een woning aanwezig was. Om deze reden is er destijds voor gekozen aan het perceel de bestemming "Bedrijf" toe te kennen, waarbij de aanwezige woning als bedrijfswoning is geregeld. Dit is vorig jaar ook schriftelijk aan de advocaat van de heer Lootsma meegedeeld. De heer Lootsma blijft echter volharden in zijn standpunt. Van belang is ook dat de heer Lootsma destijds geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen over het bestemmingsplan Elahuizen 2009.

Tenslotte staat de vermeende schade aan de gebouwen op het perceel van de heer Lootsma ook los van het bestemmingsplan Elahuizen – Buorren 71 – 73. Er zijn twee van onze medewerkers ter plaatse geweest naar aanleiding van de zienswijze van de heer Lootsma. Zij hebben geconstateerd dat er inderdaad sprake is van scheuren in de muren van de woning van de heer Lootsma. Zij geven echter aan niet te kunnen beoordelen of die scheuren door de bouwwerkzaamheden op het perceel van Westra zijn ontstaan. De gemeente is hierin ook geen partij. De heer Lootsma deelde tijdens hun bezoek mee over de schade in gesprek te gaan met de heer Westra.

2.1 Met het bestemmingsplan herstellen we een vervallen gebruiksmogelijkheid

Dit is de mogelijkheid het perceel Buorren 73 ook te gebruiken als burgerwoning. De heer Lootsma heeft om het herstellen van deze mogelijkheid gevraagd.

2.2. Er zijn geen zienswijzen ingediend met bezwaren tegen de bestemmingswijziging.

De heer Lootsma is de enige die een zienswijze heeft ingediend. In deze zienswijze staat juist dat de heer Lootsma verheugd is over het vaststellen van het bestemmingsplan Elahuizen – Buorren 71-73.

2.3. De voorgestelde gewijzigde vaststelling betreft geen ingrijpende wijziging.

Het voorstel voor gewijzigde vaststelling betreft de ligging van de tuin van de heer S. Bosma en mevrouw S. Noordhuis. Het perceel kadastraal bekend, gemeente Balk, sectie O, nummer 1791 hoort ook tot hun tuin. Het voorstel is om dit perceeltje grond ook op te nemen in het bestemmingsplan en te betrekken bij de bestemming van het perceel Buorren 71 (Wonen-1). Met S. Bosma en S. Noordhuis is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Beleid- en regelgeving

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Financiën

De heer Nijenhuis heeft namens de heer Lootsma een verzoek om tegemoetkoming in planschade ingediend. Dit verzoek is voorgelegd aan Langhout & Wiarda Juristen, een onafhankelijke planschadeadviseur. Volgens deze adviseur is er sprake van € 6.100 aan planschade, maar kan deze planschade in natura gecompenseerd worden via het vaststellen van het bestemmingsplan Elahuizen – Buorren 71 – 73. Voorwaarde voor compensatie in natura is wel dat de gemeente de kosten van de planwijziging voor haar rekening neemt. Deze kosten bedragen circa € 2.500.

Als u instemt met dit voorstel en het bestemmingsplan vaststelt, wordt feitelijk aan de bezwaren van de heer Lootsma tegemoet gekomen. De kosten die de heer Lootsma heeft moeten maken voor juridische bijstand komen deels voor vergoeding in aanmerking. Wij stellen voor een deel van de kosten te vergoeden en een kostenvergoeding toe te kennen van € 1.730. Wij verwijzen u wat dit betreft naar de brief van de heer Nijenhuis van 30 juli 2014 en onze reactie per mail daarop van maandag 25 augustus 2014.

Communicatie

Als u het bestemmingsplan (gewijzigd) vaststelt zullen wij dat besluit op de gebruikelijke wijze bekendmaken. Verder zullen wij de heer Lootsma (via de heer Nijenhuis) informeren over uw besluit omdat hij een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan heeft ingediend.

Vervolg en evaluatie

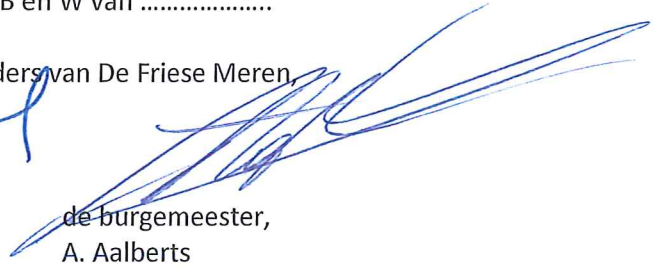
Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn begint te lopen met ingang van de dag volgende op die van de bekendmaking van het raadsbesluit. Tegen het besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

7729 – bijlage 1 – aanvraag Lootsmawijzigingbestemming
7729 – bijlage 2 – afwijzing aanvraag Lootsma
7729 – bijlage 3 – verzoeken Nijenhuiswijzigingbestemmingsplan
7729 – bijlage 4 – besluit college afwijzing aanvraag Lootsma
7729 – bijlage 5 – afwijzing aanvraag Lootsma door benw
7729 – bijlage 6 – bezwaarschrift tegen afwijzing
7729 – bijlage 7 – intrekken besluit college
7729 – bijlage 8 – raadsvoorstel teruggenomen
7729 – bijlage 9 – besluiten lijst commissieruimte
7729 – bijlage 10 – brief mededeling intrekking besluit
7729 – bijlage 11 – verzoek uitstel hoorzitting Nijenhuis
7729 – bijlage 12 – mail Rhodviseurs reden wijziging bestemming 2009
7729 – bijlage 13 – verzoek Lootsma tegemoetkoming planschade
7729 – bijlage 14 – verslag gesprek Westra
7729 – bijlage 15 – planschade advies Langhout & Wiarda
7729 – bijlage 16 – besluit van B en W van 24 februari 2014
7729 – bijlage 17 – besluit van B en W van 23 juni 2014
7729 – bijlage 18 – brief van Nijenhuis over vergoeding advocaatskosten
7729 – bijlage 19 – reactie op brief Nijenhuis over vergoeding advocaatskosten
7729 – bijlage 20 – Brief Nijenhuis intrekken bezwaarschrift
7729 – bijlage 21 – Besluit B en W van

Burgemeester en wethouders van De Friese Meren


de secretaris,
L. Maarleveld


de burgemeester,
A. Aalberts

