

NOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN HASKERHORNE – HAULSTERWEG

1. INLEIDING

We hebben het ontwerpbestemmingsplan ‘Haskerhorne – Haulsterweg’ met ingang van vrijdag 27 maart 2015 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Dit hebben we gedaan bij de centrale balie van het gemeentehuis Herema State 1 te Joure, het servicepunt Balk (Dubbelstraat 1) en het servicepunt te Lemmer (Vissersburen 88). Daarnaast was het voorontwerpbestemmingsplan (digitaal) te raadplegen via de gemeentelijke website www.defriesemeren.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl. We hebben kennis gegeven van de terinzagelegging via het Gemeenteblad en via de Staatscourant. Daarbij hebben we aangegeven dat een ieder gedurende de periode van terinzagelegging een zienswijze over het ontwerpplan in kon dienen. Op de laatste dag van de termijn, 7 mei 2015, heeft de heer E. Piek, Haulsterweg 32 te Haskerhorne, van deze gelegenheid gebruik gemaakt en een zienswijze ingediend.

2. ZIENSWIJZE EN GEMEENTELIJK STANDPUNT

In deze paragraaf geven we de zienswijze van de heer Piek puntsgewijs en samengevat weer. Daarbij zullen wij per punt ons standpunt geven op de zienswijze. Wij geven ons standpunt in *cursief* weer. In de conclusie geven we aan of er aanleiding is om af te zien van het vaststellen van het bestemmingsplan of voor het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze:

De heer Piek schrijft dat er sprake is van een mondeling erfpachtcontract. Volgens hem ontbreekt ieder bewijs van het bestaan van een op schrift gestelde overeenkomst. Volgens hem betekent dit dat er een opzegtermijn geldt van een jaar.

Standpunt gemeente

Er is geen sprake van een erfpachtcontract maar van een huurovereenkomst. Met zijn brief van 28 januari 1988 heeft de heer E. Piek gevraagd de huur over te nemen van zijn vader, de heer L. Piek. Op 7 maart 1988 heeft het toenmalige college van B en W van Skarsterlân besloten een huurovereenkomst aan te gaan met de heer E. Piek. Dit is in een brief van 14 maart 1988 schriftelijk aan de heer E. Piek bevestigd. Op 23 september 1997 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Skarsterlân besloten nieuw beleid voor de verhuur van overhoeken vast te stellen. Op basis daarvan heeft het toenmalige college een nieuwe, schriftelijke huurovereenkomst met de heer E. Piek gesloten. In artikel 8 van de getekende overeenkomst is bepaald dat beide partijen de overeenkomst tussentijds kunnen beëindigen en dat de huuropzegging schriftelijk plaats moet vinden met inachtneming van een opzegtermijn van een maand. In artikel 9 is geregeld dat huurder bij het einde van de huur geen aanspraak heeft op schadevergoeding, in welke vorm ook.

Samenvatting zienswijze

De heer Piek schrijft verder dat hem is toegezegd dat de gemeente bij beëindiging van de overeenkomst vervangende grond voor hem zou regelen.

Standpunt gemeente

Dit is geen juiste weergave van de toezegging die is gedaan. De gemeente heeft tijdens het gesprek aangegeven dat de gemeente bereid is te spreken met de eigenaar van het perceel achter de woning van de heer Piek, maar enkel in een bemiddelende rol. Dit is ook gebeurd. Onze medewerker, de heer Piet Loonstra, heeft namelijk niet alleen gesproken met de eigenaar van de grond achter de woning van de heer Piek,

maar ook met de eigenaar van de grond die ligt ten zuiden van het door de heer Piek gehuurde stuk grond. Beide eigenaren blijken niet bereid een stuk grond voor de heer Piek ter beschikking te stellen. De heer Loonstra heeft hem daar ook over geïnformeerd, waarbij hij ook heeft aangegeven dat wij de bestemmingsplanprocedure in de loop van 2015 zouden starten. Anders dan de heer Piek stelt heeft de heer Loonstra niet gezegd dat de gemeente anders wel grond zou hebben waarop de heer Piek zijn paard zou kunnen laten lopen. Hij heeft alleen gezegd dat hij intern na zou gaan of dit het geval zou zijn. Dit bleek niet zo te zijn.

Samenvatting zienswijze

De heer Piek schrijft dat de bouwplannen invloed hebben op de waarde van zijn woning. Volgens de heer Piek zijn de plannen zonder enige vorm van inspraak/overleg gepresenteerd. Volgens de heer Piek is hij niet geïnformeerd over de plannen voor woningbouw op het perceel.

Standpunt gemeente

In Haskerhorne wordt al geruime tijd gewacht op nieuwbouw van woningen. Daarom en omdat het een relatief klein plannetje betreft hebben we er voor gekozen geen inspraakprocedure te volgen. De wet biedt deze mogelijkheid. Het feit dat we geen inspraakprocedure volgen betekent niet dat belanghebbenden geen mogelijkheid hebben hun mening te geven over het woningbouwplan. Zij kunnen namelijk via een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De heer Piek heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Het is denkbaar dat het plan voor woningbouw invloed heeft op de waarde van de woning van de heer Piek. Als het plan rechtskracht verkrijgt staat het de heer Piek vrij een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Het is dan aan een onafhankelijk deskundige om het verzoek te beoordelen. Daarbij is het wel zo dat in artikel 6.2, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de eerste 2 % waardedaling voor rekening van de aanvrager blijft.

Samenvatting zienswijze

De heer Piek schrijft dat er sprake is van een erfpachtcontract ex artikel 7:85 van het Burgerlijk wetboek. Hij leidt dit onder meer af uit het feit dat de gemeente volgens hem heeft toegezegd vervangende grond voor hem te regelen. Als sprake zou zijn van een huurovereenkomst dan had de gemeente dit volgens hem niet hoeven toezeggen omdat er dan geen opzegtermijn van een jaar zou gelden.

Standpunt gemeente

De heer Piek doelt waarschijnlijk op artikel 5:85 van het Burgerlijk Wetboek. Dit artikel gaat over erfpacht. Er is echter geen sprake van een erfpachtcontract. Er geldt namelijk een huurovereenkomst uit 1997. De overeenkomst is zowel door de gemeente als door de heer Piek getekend. De bereidheid van de gemeente om met de eigenaar van de grond achter het perceel van de heer Piek te spreken heeft geen juridische achtergrond.

Samenvatting zienswijze

De heer Piek beroept zich op het vertrouwensbeginsel. Volgens hem moet de gemeente de toezegging nakomen andere grond voor hem te regelen.

Standpunt gemeente

Zoals wij hiervoor al hebben aangegeven heeft de gemeente niet toegezegd andere grond voor de heer Piek te zullen regelen. De toezegging die de gemeente wel heeft gedaan is de gemeente ook nagekomen.

Samenvatting zienswijze

Volgens de heer Piek is zijn woning nu al in waarde gedaald als gevolg van het plan voor woningbouw. Hij voert daartoe de daling van zijn WOZ-waarde aan. Verder vreest hij verdere waardedaling in de toekomst. De heer Piek kondigt een aanvraag om planschadevergoeding aan.

Standpunt gemeente

Het staat de heer Piek vrij een aanvraag om tegemoetkoming in planschade in te dienen als het bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt. Wij nemen daar dan een besluit over als het bestemmingsplan onherroepelijk is. Overigens kan er nu nog geen sprake zijn van een daling van de Woz-waarde als gevolg van het plan voor woningbouw ten zuiden van de woning van de heer Piek. De woningen staan er nog niet en het bestemmingsplan Haskerhorne – Haulsterweg geldt ook nog niet.

Samenvatting zienswijze

De heer Piek vreest wateroverlast als gevolg van het plan voor woningbouw als gevolg van de beoogde drooglegging van 0,7 meter.

Standpunt gemeente

Het wetterskip Fryslân eist een drooglegging van 0,7 meter. Hierdoor komen de percelen inderdaad op een hoger niveau te liggen dan het perceel van de heer Piek. Wij hebben hier echter in het civieltechnische ontwerp al rekening mee gehouden. Op het meest noordelijke perceel maken wij een greppel die voor afwatering naar de sloot zorgt. Als we de kavel verkopen nemen we in de overeenkomst voor de koper en diens rechtsopvolgers de verplichting op de greppel te onderhouden. Op het perceel zal straks de bestemming Wonen gelden. Binnen deze bestemming is ook water toegestaan.

Samenvatting zienswijze

De heer Piek vindt het buitengewoon onredelijk dat hem geen voorstel tot compensatie is gedaan.

Standpunt gemeente

Wij volgen voor dit plan net als voor veel andere plannen de procedure zoals de wet die voorschrijft. Wat de door de heer Piek gestelde schade betreft wijzen wij nogmaals op de mogelijkheid om straks een tegemoetkoming in planschade in te dienen. Daarbij is het wel goed op te merken dat het bij planschade niet gaat om het vergelijken van feitelijke situaties. Bij het beoordelen van een verzoek om tegemoetkoming in planschade moeten de oude planologische mogelijkheden worden vergeleken met de nieuwe planologische mogelijkheden. Daarbij moet voor beide situaties worden uitgegaan van wat maximaal planologisch mogelijk is.

Samenvatting zienswijze

De heer Piek schrijft dat hij belanghebbende is. Ondanks dat voelt hij zich niet gehoord, terwijl hij wel in zijn belangen wordt geschaad. Hij geeft aan dat het de gemeente vrij staat hem een voorstel te doen voor compensatie. Verder schrijft hij dat hij niet persoonlijk is geïnformeerd over het bestemmingsplan.

Standpunt gemeente

De heer Piek is inderdaad belanghebbende. Het plan voor de woningbouw heeft invloed op zijn woonsituatie. De heer Piek is echter niet de enige belanghebbende. Ook andere omwonenden zijn belanghebbende. We hebben er voor gekozen om de wettelijke bestemmingsplanprocedure te volgen. In het kader van deze procedure kan een ieder een zienswijze indienen. De heer Piek heeft deze mogelijkheid benut. Wij onderkennen dat de belangen van de heer Piek zijn gemoeid met het plan voor woningbouw. Dit is echter vaak het geval bij plannen voor woningbouw. Het is onze taak de belangen af te wegen. In dit geval wegen wij het algemeen belang bij het realiseren van een aantal woningen in Haskerhorne zwaarder.

3. CONCLUSIE

De zienswijze vormt geen aanleiding om van het vaststellen van het bestemmingsplan af te zien of daar wijzigingen in aan te brengen.