AANGETEKEND
Burgemeester en Wethouders van Heerenveen
Postbus 15.000
8440 GA HEERENVEEN

Datum	2 februari 2026
Inzake	**Bouwplan Uhlweg 38 te Heerenveen / zienswijze**
Dossier	251182
Advocaat	mr. S. Maakal
E-mail	s.maakal@dommerholt.nl
Telefoon	0513 – 433 433

Geacht College,

Inleiding

In het Gemeenteblad van 22 december 2025 is, onder Nr. 561039, mededeling gedaan van een in ontwerp verleende omgevingsvergunning, die ziet op de voorgenomen bouw van een nieuwe woning op het in de aanhef genoemde adres (**productie 1**).

Overigens bestaat dit adres op dit moment nog helemaal niet. De ligging is echter op de website ‘mijn regels op de kaart’ als volgt aangeduid:



Belanghebbende

Mijn cliënt, de heer [redacted] is eigenaar van het naastgelegen (aangrenzende) perceel aan de Uhlweg 44 te Heerenveen. Hij kan zich niet met het voorgenomen besluit tot vergunningverlening verenigen. Namens hem maak ik hierdoor dan ook van de gelegenheid gebruik een formele zienswijze in te dienen.

Dommerholt Advocaten
Abe Lenstra Boulevard 44
Postbus 225
8440 AE Heerenveen

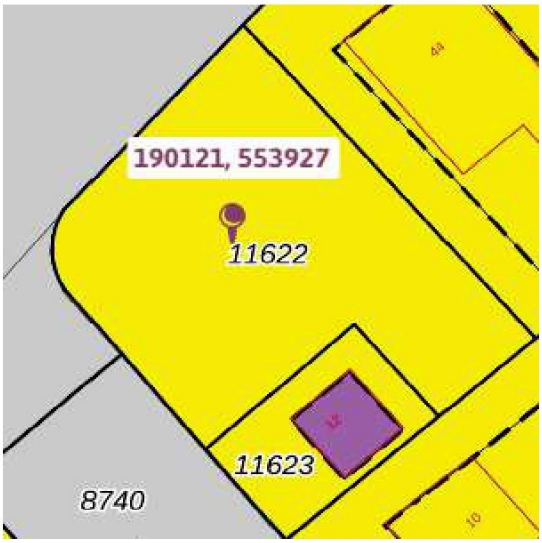
T (0513) 43 34 33

heerenveen@dommerholt.nl
www.dommerholt.nl

De praktijk wordt gevoerd door Dommerholt Advocaten N.V. (KVK nr.05081795). Onze algemene voorwaarden die zijn te vinden op www.dommerholt.nl/av.pdf en deels afgedrukt op de achterzijde zijn van toepassing op alle werkzaamheden.

Zienswijze

De bestemming van het kadastrale perceel 11622 is weliswaar “Wonen-3”, maar op de plankaart (verbeelding) is ***geen*** bouwvlak opgenomen en de bouwregels verzetten zich vervolgens ook uitdrukkelijk tegen het oprichten van enige vorm van bebouwing (aan- en bijgebouwen mogen niet worden opgericht omdat die in planologische zin nergens bij zouden horen en meer in het bijzonder niet bij een binnen hetzelfde bouwvlak toegelaten hoofdgebouw):



22.2 Bouwregels

22.2.1 Voor het bouwen van de in lid 22.1 onder a genoemde woonhuizen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw worden uitsluitend woonhuizen gebouwd;
b. hoofdgebouwen worden in een bouwvlak gebouwd;
c. per bouwvlak wordt ten hoogste één dan wel het ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven aantal wooneenheden gebouwd;

De inbreuk op het ter plaatse geldende planologische regime is met andere woorden zeer groot, ook al omdat de stedenbouwkundige uitgangspunten die destijds respectievelijk ten grondslag hebben gelegen aan de vaststelling van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Heerenveen-Noord” volledig op zijn kop worden gezet (althans, voor wat betreft de hoek Uhlweg/ K.J. Visserstraat).

Cliënt voelt zich in deze mening gesterkt door de (vigerende) plantoelichting. Daaruit worden hierna de meest van belang zijnde onderdelen geciteerd:

5.3 Uitgangspunten functionele structuur

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is ook om de functionele hoofdstructuur van het plangebied te consolideren. De bestaande ruimtelijke indeling van de wijk 'Heerenveen-Noord', dat wil zeggen de afwisseling tussen wonen enerzijds en voorzieningen en bedrijven anderzijds blijft gehandhaafd. Ten aanzien van de niet-woonfuncties (horeca, bedrijven, detailhandel en maatschappelijk) wordt binnen de vastgestelde beleidskaders en de randvoorwaarden die nodig zijn voor een goed woon- en leefklimaat, zoveel mogelijk gestreefd naar een maximale uitwisselbaarheid van functies.

Specifiek ten aanzien van de functie wonen is het bestemmingsplan gericht op de handhaving van het aantal woningen en het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat. Hierbij wordt vooral ingezet op het in stand houden van de woonfunctie. Het bestemmingsplan biedt in geen mogelijkheden om extra woningen toe te voegen. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt wanneer het om een herontwikkeling van gebouwen of gronden met maatschappelijke functie of een bedrijfsfunctie en waarvoor

een nieuwe invulling wordt gezocht. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om deze gebouwen of gronden een woonfunctie toe te kennen.

5.4 Potentiële ontwikkellocaties

Algemeen

Hoewel het plangebied een bestaand gebied is, vallen herinrichtingen tijdens de looptijd van het bestemmingsplan niet uit te sluiten. Het bestemmingsplan beoogt hiervoor een kader te bieden door zoveel mogelijk met gemengde bestemmingen te werken. Verder is voorzien in wijzigingsbevoegdheden waarmee de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Gemengd 2' kunnen worden gewijzigd in een bestemming die hoofdzakelijk alleen wonen toelaat. Een toename van het aantal woningen moet daarbij passen in het woningbouwprogramma, de maximale geluidsbelastingen vanwege het weg- of spoorwegverkeer moeten in acht worden genomen en de bestaande maatvoering is uitgangspunt.

Op twee locaties in het plangebied is een herontwikkeling tijdens de looptijd van het bestemmingsplan niet uitgesloten. Het betreft een braakliggend terrein aan de Uhlweg en het voormalige garagebedrijf aan de KR Poststraat 44-46.

Terrein Uhlweg

Ten aanzien van het terrein aan de Uhlweg gaat het bestemmingsplan uit van de bestaande bestemming 'bedrijfsdoeleinden'. Hiertoe is de bestaande regeling uit het geldende bestemmingsplan grotendeels overgenomen. Binnen deze bestemming is diverse bedrijvigheid in dezelfde milieucategorie toegestaan. Een andere invulling is weliswaar niet op voorhand uitgesloten, maar daarvoor zal dan wel een herziening van dit bestemmingsplan nodig zijn.

Wonen-3 (artikel 22)

De gebiedsbestemming 'Wonen-3' heeft betrekking op de gebieden waarin sprake is van een basiskwaliteit. Het gaat hier om de gebieden die in de Welstandsnota 2016 zijn aangeduid als 'witte' gebieden. De bouwregels beogen om de geconstateerde basiskwaliteit te bewaren:

- de maximale goothoogte bedraagt 4 of 6 m;
- de dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 60°;
- de horizontale diepte bedraagt maximaal 12 meter.

Incidenteel kunnen afwijkingen van deze maten voorkomen. Daarom is als aanvulling op in de bouwregels opgenomen dat indien de bestaande maatvoering afwijkt, van de bestaande maatvoering kan worden uitgegaan. Onder bestaand wordt hier verstaan: het gebruik dat op bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning; dit geldt niet sprake is van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan.

Wonen-1 (artikel 20), Wonen-2 (artikel 21), Wonen-3 (artikel 22) Wonen-Lintbebouwing (artikel 23) en Wonen-Woongebouw (artikel 24)

Algemeen

De vijf hierboven genoemde bestemmingen bieden de planologische regeling voor de woonfunctie in het plangebied. De keuze om daarvoor vijf bestemmingen in het plan op te nemen, hangt samen met de keuzes die in de Welstandsnota 2016 zijn gemaakt enerzijds èn het verschil in maatvoeringen van bestaande woningen anderzijds.

Volgens de Welstandsnota 2016 valt het plangebied uit één in drie 'kwaliteitszones', te weten:

- *de lintbebouwing langs Schans, Fok en Het Meer;*
- *de bebouwing in het gebied tussen Fok, KR Poststraat en Zonnebloemstraat;*
- *het resterende deel van het plangebied*

Voor elk van deze drie kwaliteiten zijn één of meerdere bestemmingen in het plan opgenomen, te weten:

- *'Wonen-Lintbebouwing' voor de lintbebouwing langs Schans, Fok en Het Meer,*
- *'Wonen-1' en 'Wonen-2' voor de bebouwing in het gebied tussen Fok, KR Poststraat en Zonnebloemstraat , '*
- *Wonen-3' voor het resterende deel van het plangebied,*
- *'Wonen-Woongebouw' voor de gestapelde woningen.*

De verschillen tussen deze bestemmingen komen hoofdzakelijk tot uiting in de bouwregels. Eerst wordt enkele algemene opmerkingen gemaakt die op alle vijf bestemmingen van toepassing zijn, vervolgens wordt ingegaan op de specifieke regeling per bestemming.

begrenzing bouwvlakken

Voor 'Wonen-1', 'Wonen-2' en 'Wonen-3' is bij het toekennen van bouwvlakken dezelfde benadering gevolgd. De voorzijde van de bouwvlakken is op de voorgevelrooilijn gelegd en de achtergrens op de achterwaartse perceelsgrens. Twee of meer bouwvlakken die met de achtergrenzen op elkaar aansluiten, zijn tot één bouwvlak samengevoegd. Aan de zijkant is het bouwvlak begrensd op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens die aan het openbaar gebied grenst.

52

Ruimtelijke onderbouwing

Voor wat de (ruimtelijke) onderbouwing van het in ontwerp ter visie gelegde besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning wordt in dat besluit (met het nummer 2023-543) kortheidshalve verwezen naar de bijlagen die zijn ingediend bij de aanvraag van de initiatiefneemster, waaronder meer in het bijzonder ook 'de goede ruimtelijke onderbouwing' d.d. 5 april 2024, die is opgesteld door Bureau Schmidt, ingenieurs en adviseurs, te Heerhugowaard en/ of de aangepaste versie daarvan die is opgesteld op 10 juli 2025.

Op pagina 8 van het in de vorige alinea bedoelde stuk wordt gesteld dat het hier om een zogenoemde inbreidingslocatie zou gaan. In verband daarmee wordt verwezen naar de brief van uw college van 21 februari 2023, met het kenmerk Z.22.379073 (**productie 2**). Daarin staat inderdaad dat hier sprake is van een inbreidingslocatie, maar niet waarop die aanwijzing berust. Er lijkt dan ook veeleer sprake te zijn van een willekeurig gevormde mening c.q. beoordeling van de behandelende ambtenaren dan dat deze status bijvoorbeeld ontleend zou kunnen worden aan een door uw college, of zelfs de gemeenteraad, vastgesteld stuk zoals een beleidsnota.

Cliënt betwist uitdrukkelijk dat hier sprake is van een inbreidingslocatie. Het tegendeel blijkt immers uit de hiervoor geciteerde toelichting, die behoort bij het ter plaatse geldende (vigerende) bestemmingsplan. En het is dan ook geenszins zo dat deze beleidsuitgangspunten inmiddels zouden zijn achterhaald door de vaststelling van de Omgevingsvisie van Heerenveen, zoals in de brief van 21 februari 2023 – ten onrechte – wordt gesuggereerd. Een concreet onderdeel van deze visie wordt in dit verband ook niet aangehaald en een verwijzing naar een bepaalde paragraaf of bladzijde ontbreekt in het geheel (!).

Ontwikkelingslocatie

In de ruimtelijke onderbouwing wordt – dus – gesproken over een 'inbreidingslocatie', maar dat is uiteraard nog iets heel anders dan het begrip 'ontwikkelingslocatie', dat (als enige) voorkomt in de plantoelichting. Deze toelichting is hiervoor geciteerd, voor zover het meest van belang voor de beoordeling van het in geschil zijnde bouwplan. Daaruit blijkt ook welke criteria gelden voor wat de toepassing betreft (kort samengevat):

- Er moet sprake zijn van een aanwijzing als ontwikkellocatie in de zin van de plantoelichting;
- De ontwikkeling moet passen binnen het woningbouwprogramma van de gemeente en de Provincie Fryslân;
- Er mogen geen belemmeringen zijn voor wat betreft geluid/ akoestiek;
- Uitgangspunt in stedenbouwkundig opzicht is de bestaande maatvoering.

Aan deze criteria wordt niet voldaan. In dat verband is tevens van belang dat dit ook door de gemeente zelf al in een vroeg stadium is geconstateerd. Ik verwijs in dit verband kortheidshalve naar de brief die op 21 februari 2024 (toevalligerwijs precies een jaar later als de als productie 2 overgelegde brief uit 2023) is verzonden aan de initiatiefneemster. Een kopie van de betreffende brief (uit 2024) wordt hierbij overgelegd als (**productie 3**). In deze brief wordt gewezen op het feit dat nog diverse gegevens ontbreken alvorens op de bij de gemeente ingediende aanvraag beslist kan worden.

Dit betreft onder meer, doch niet uitsluitend, de onderwerpen geluid en de milieu-hygiënische inpassing in de omgeving (meer specifiek de effecten voor de bedrijfsuitoefening van Klein Design. Dit betreft (zoals bekend) een onderneming die zich blijkens de inschrijving bij de Kamer van Koophandel richt op onder meer het vervaardigen van meubels. Deze activiteiten vallen onder categorie 31000 uit de lijst van het Centraal Bureau voor de Statistiek (SBI-codes). In milieu-hygiënische zin zijn ze ingedeeld in categorie 3.2. Dat blijkt (ook) uit de bedrijvenlijst, die als bijlage 2 is opgenomen bij de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan:

36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.											
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100			30		100	D	3.2	

Ad 1.

Om te beginnen is dus geen sprake van een ‘ontwikkellocatie’ als bedoeld in de plantoelichting. Uiteraard is het ook niet meer mogelijk om achteraf nog één of meer van dit soort locaties aan te wijzen. Bepalend is zoals te doen gebruikelijk de situatie ten tijde van de vaststelling dan wel inwerkingtreding van het ter plaatse geldende bestemmingsplan (peildatum). Alleen bestaande rechten hoeven immers te worden gerespecteerd.

Ad 2.

In paragraaf 1.3 van de ambtelijke adviesnota die is behandeld in de vergadering van uw college van 11 november 2025 staat met betrekking tot dit onderwerp (**productie 4**):

“Een belangrijk criterium dat bij woningbouwplannen wordt gehanteerd, is dat er voldoende woningbouwcontingent beschikbaar moet zijn. Omdat voor de kern van Heerenveen geen contingent van toepassing is, vormt dit geen belemmering voor onderhavig plan”.

Ook dit criterium wijkt af van de plantoelichting. Hierin wordt immers de voorwaarde gesteld dat iedere nieuwe woning moet passen binnen de op provinciaal afgesproken kaders voor de woningbouw. Datzelfde blijkt ook (nog altijd) uit de brief van Gedeputeerde Staten van Fryslân van 14 juli 2022 (verzenddatum) aan Burgemeester en Wethouders van Opsterland, als penvoerder voor de regio Zuidoost Fryslân op het gebied van regionale woningbouwafspraken. In deze brief staat immers in de slotalinea:

“Wij verwachten dat deze woningbouwafspraken door de regio of door de gezamenlijke gemeenten zullen worden vertaald in een regionaal dan wel gemeentelijk uitvoeringsprogramma/ woningbouwprogramma. Dit is nodig opdat wij op grond van artikel 3.1.1 van de Verordening Romte Fryslân kunnen instemmen met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die woningbouw bevatten (bestemmingsplannen dan wel omgevingsplannen)”.

Van een ‘vertaling’ als bedoeld in de vorige alinea is, voor zover de waarnemingen van belanghebbende strekken, nog geen sprake. Van provinciale instemming c.q. goedkeuring geldt om die reden hetzelfde.

Verder zij opgemerkt dat uit de brief zelf uiteraard ook nog geen instemming c.q. goedkeuring kan en mag worden afgeleid voor de toevoeging van een ‘ontwikkellocatie’ als hier in het geding is. Daarvoor is de inhoud te zeer in algemene bewoordingen gesteld. Enige verwijzing naar het onderhavige plangebied ontbreekt immers bijvoorbeeld, zodat het ‘thema’ van binnenstedelijk programmering alleen wel heel in het algemeen aan de orde komt en zich niet leent voor de toepassing in concrete gevallen. Indien en voor zover dat aan de orde kan zijn, vergt dat met andere woorden een nadere toelichting en concrete onderbouwing. Die ontbreekt.

Ad 3.

Voor wat betreft de beoordeling van de milieu-hygiënische aspecten van het voorgenomen besluit tot vergunningverlening ontbreekt een specifieke motivering in dat besluit zelf. Volstaan wordt met een verwijzing naar de in opdracht van de initiatiefneemster opgestelde ruimtelijke onderbouwing.

Specifiek met betrekking tot het onderwerp geluid staat in het ontwerpbesluit:

“Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in september 2024. Uit dit onderzoek volgt dat het milieuaspect geluid de ontwikkeling niet in de weg staat”.

Om ‘achter de schermen te kunnen kijken’ heeft belanghebbende een WOO-verzoek bij uw college ingediend. Dit heeft onder andere als resultaat opgeleverd dat gebleken is dat er een ‘wonderlijke’ discussie heeft plaatsgevonden met de initiatiefneemster en haar adviseurs. In dit verband verwijs ik om te beginnen naar het mailbericht dat p donderdag 18 juli 2024 op ambtelijk niveau is verzonden aan de FUMO. Dit bericht maakt onderdeel uit van een complete serie. Voor het goede begrip en de leesbaarheid c.q. verifieerbaarheid wordt de hele serie overgelegd als bijlage bij deze zienswijze (**productie 5**):

“Hierbij nog een vraag met betrekking tot akoestiek en regelgeving. Er is een aanvraag ingediend onder de oude wetgeving Aangezien dit problemen geeft met betrekking tot een dove gevel, wil men graag dit beoordeeld hebben onder de nieuwe regelgeving. Dan blijkt de maximale ontheffingswaarde (lees: grenswaarde) niet overschreden te worden en kan volstaan worden met alleen gevelmaatregelen. Hoe sta jij hierin om dit zo op te lossen? Kan je zomaar de rekenmethode en beoordelingsmethodiek toepassen onder de oude wetgeving?

Nb.
Er zou ook nog een hogere waarde nodig zijn volgens mij op grond van de oude Wet geluidhinder. Daar wordt niet over gerept. Die maakt gebruik van een andere rekenmethode en beoordelingssystematiek.

Er wordt overigens aangegeven dat in overleg met het bevoegd gezag een keuze is gemaakt om aan te sluiten bij de Omgevingswet onder de ‘oude wetgeving’. Hier herken ik mij niet in”.

En verder (mailbericht van woensdag 24 juli 2024 van de gemeente aan de FUMO):

“Dit is wel weer een wonderlijke gang van zaken (…). Ik las dat de geluidbelasting van het bedrijf van Klein op de nieuwe woning 54 dB(A) bedraagt. Hoe borgen we dat dit bedrijf door de bouw van de woning niet in de knel komt? We hebben met dit bedrijf eerder gedoe gehad (…)

Bovendien las ik ergens dat daar alleen bedrijven in categorie 1 en 2 zijn toegestaan, maar dat is niet juist. Ter plekke zijn bedrijven toegestaan onder categorie 1, 2 en 3".

Dat brengt belanghebbende op het volgende.

Bedrijven en milieuzonering

De afstand van de aan de overkant van de straat gevestigde meubelmakerij/ -spuiterij bedraagt in dit geval minder dan de helft van de in algemene zin voorgeschreven afstand van tenminste 30 meter:



Enige motivering voor deze afwijking, laat staan: een deugdelijke onderbouwing, ontbreekt in het voorgenomen besluit tot vergunningverlening. In plaats daarvan wordt in paragraaf 4.7.1 van de rapportage van Bureau Schmidt slechts een toelichting geschreven, die uitsluitend ontleend te zijn aan de planschade-risicoanalyse die is opgesteld door Langhout & Wiarda. Als ruimtelijke Onderbouwing schiet dat uiteraard tekort. Hiervoor is de planschadeanalyse ook niet bedoeld.

Overigens lijkt het erop dat bij de milieu-hygiënische beoordeling van de voorliggende aanvraag door Bureau Schmidt ten onrechte is uitgegaan van een indeling van de bedrijfsactiviteiten van de meubelmakerij en -spuiterij in kwestie in milieucategorie 2. Ook dat is dus in ieder geval een omissie.

Aldus bestaat aanleiding om in objectieve zin te twijfelen aan de stelling op pagina 18 van de rapportage van Bureau Schmidt dat in dit geval het wegverkeer maatgevend zou zijn voor wat betreft het goede woon- en leefklimaat van omwonenden, waaronder belanghebbende. In plaats daarvan zou bij nader inzien immers net zo goed de geluidproductie van de aan de overzijde van de straat toegelaten vormen van bedrijven t/m milieucategorie 3.2 (!) maatgevend kunnen zijn.

In dit verband rijst tevens de vraag in hoeverre er is uitgegaan van een representatieve bedrijfssituatie, uitgaande van de maximale invulling van de bouw- en gebruiksmogelijkheden (in de zin van: productierechten) die het ter plaatse geldende planologische regime nog altijd biedt, ondanks het feit dat daar mogelijkerwijs niet volledig gebruik van wordt gemaakt door het bedrijf Klein Design.

De bedoelde fout werkt vervolgens uiteraard ook door in de beoordeling van de akoestische situatie ter plaatse.

Dit onderwerp zal dus – andermaal – opnieuw onderzocht moeten worden en aan de hand van een aangepast/ nieuw rapport zou moeten blijken dat de te verwachten milieueffecten 'meevallen', zoals nu zonder dan wel zonder afdoende onderbouwing eenvoudigweg gesteld wordt in het geluidrapport waarnaar verwezen wordt in de door Bureau Schmidt opgestelde ruimtelijke onderbouwing.

Aan het slot van paragraaf 4.6.2 van de (aangepaste) rapportage van Bureau Schmidt (in de tweede versie) staat:

"Op basis van paragraaf 6.4 concluderen wij dat er geen sprake is van een onevenredige afbreuk van het bedrijfsklimaat van de omliggende bedrijven en de mogelijkheden op het bedrijventerrein. Wel is het benodigd om de rechten van Klein Design met maatwerkvoorschriften vast te leggen, zodat zowel het bedrijfsklimaat als de geluidbelasting op de woning geborgd is. Wanneer bovenstaande in acht wordt genomen, is er met betrekking tot het milieuaspect geluid sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het milieuaspect staat de ontwikkeling hiermee niet in de weg".

Ook deze conclusie kan gelet op (al) het vorenstaande niet langer worden getrokken. De vereiste ruimtelijke onderbouwing daarvoor ontbreekt immers. Sterker nog, de feiten zijn nog niet eens duidelijk en dat is in strijd met de artikelen 3:2 en 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Daarnaast is, voor zover de waarnemingen van belanghebbende strekken, tot op heden nog op **geen enkele** wijze in juridische zin geborgd dat aan de betreffende voorwaarde voldaan kan en blijvend zal worden terwijl dat wel nodig is om de bedoelde (verstrekkende) conclusie te kunnen rechtvaardigen (!).

En wat vindt Klein Design hier eigenlijk zelf van? Heeft men wel door dat er van de onderneming gevraagd wordt om in te leveren op de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden en dat mogelijkerwijs zelfs zeer substantieel?

Voorwaardelijke verplichtingen

Op diverse andere plekken in het bestreden (ontwerp) besluit en de daaraan ten grondslag liggende rapportages en/ of berekeningen wordt uitgegaan van vergelijkbare voorwaarden en/ of bedingen, waaraan – in ieder geval – voldaan zou (zal) moeten worden om tot het verlenen van de gevraagde vergunning te kunnen overgaan. Bijvoorbeeld, doch niet uitsluitend, gaat het hierbij om voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Ook voor deze onderwerpen geldt dat een en ander niet in juridische zin is geborgd, door bijvoorbeeld één of meer voorwaarde verplichtingen als voorwaarde(n) op te nemen in het (ontwerp) besluit tot vergunningverlening. Dat is een omissie, die als het ooit zover zou kunnen komen (wat op voorhand door belanghebbende wordt betwist), in ieder geval ook alsnog hersteld zal moeten worden.

Ad 4.

Ook in stedenbouwkundig opzicht wordt tenslotte niet voldaan aan de in de plantoelichting gestelde criteria. Van een 'bestaande' maatvoering is immers geen sprake. Daarnaast is van belang dat destijds, bij de vaststelling van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, bewust is gekozen voor een bufferstrook, terwijl er geen sprake is van het benodigde 'zwaarwegende algemene belang' dat een afwijking van dit principe zou kunnen rechtvaardigen. Ter nadere toelichting wordt het volgende opgemerkt.

Binnenstedelijk verdichten

In zijn vergadering van 14 april 2014 heeft de toenmalige gemeenteraad van Heerenveen een motie aangenomen waarin Burgemeester en Wethouders werd gevraagd een beleidsnotitie op te stellen met daarin de kaders waarbinnen in planologische zin medewerking zou kunnen worden verleend aan het invullen van zogenoemde inbreidingslocaties. Dit om te voorkomen dat nog langer sprake zou zijn van 'kansloze' aanvragen, die tot dat moment ook telkens afzonderlijk werden beoordeeld op hun merites.

Dit proces heeft geleid tot de vaststelling van de beleidsnotitie "Binnenstedelijk verdichten". Deze notitie staat (blijkens informatie die te vinden is op de gemeentelijke website) weliswaar op de nominatie om geactualiseerd te worden, maar is tot op heden nog altijd niet geldend beleid en is meer in het bijzonder ook nooit ingetrokken (!).

In paragraaf 4.3 van de in de vorige alinea bedoelde beleidsnota staan de verschillende (deel-) belangen die – in ieder geval – tegen elkaar afgewogen behoren te worden bij de beoordeling van een concrete aanvraag om 'bouwvergunning'. Daarbij gaat het onder andere, doch niet uitsluitend, om de stedenbouwkundig verantwoorde inpassing (paragraaf 4.3.3):

"In de derde plaats bestaat er een duidelijke relatie tussen het verdichten en de bestaande stedenbouwkundige structuur. Een eventuele verdichting moet stedenbouwkundig inpasbaar zijn. Dat wil zeggen dat een eventuele verdichting moet passen binnen een 'doelmatige, esthetische en technisch verantwoorde vormgeving van ruimten' (definitie ontleend aan: www.egbertstolk.nl). Het gaat daarbij om zaken als bouwen in (of achter) dezelfde rooilijn, een goede verhouding met de omliggende bebouwing qua karakteristiek, bouwmassa en bebouwingsdichtheid en een directe ontsluiting vanaf de openbare weg".

Belangenafweging

De vraag is of het individuele belang van aanvrager opweegt tegen het collectieve belang dat gediend is bij het behoud van de woongeving. Deze vraag moet naar onze mening in het algemeen in negatieve zin worden beantwoord. In de eerste plaats omdat met de inbreiding geen maatschappelijk belangen worden gediend. Tegenover de verminderde woonomgeving staan geen belangen die deze vermindering kunnen rechtvaardigen. Het financieel belang van aanvrager is daarvoor niet afdoende omdat dit niet ten goede komt van de maatschappij. Het is vooral de aanvrager die daar profijt van trekt. In de tweede plaats ook omdat een verminderde woomomgeving meerdere personen treft, waarbij er maar één is die het profijt daarvan heeft.

Al met al moet worden geconcludeerd dat in beginsel afwijzend moet worden gereageerd op verzoeken om op open plekken te mogen bouwen. In de eerste plaats omdat hier geen ruimtelijke en collectieve belangen mee gediend zijn en in de tweede plaats omdat het woningbouwprogramma niet onbeperkt is. Tegelijkertijd vloeit ook uit het woningbouwprogramma voort dat terughoudend moet worden omgegaan met het toestaan van extra woningen

Aldus het bepaalde op pagina 9 van de geciteerde beleidsnota (paragraaf 4.4.2).

Dit alles heeft geleid tot de vaststelling van het volgende algemene uitgangspunt van beleid (paragraaf 7, slot):

7. Conclusie

Voorgesteld wordt om als algemeen beleidsuitgangspunt vast te leggen dat in beginsel geen medewerking zal worden verleend aan initiatieven om het bestaand stedelijk gebied te verdichten. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang. Tot een zwaarwegend maatschappelijk belang wordt in ieder geval gerekend:

- een vanuit het oogpunt van volkshuisvesting een aanmerkelijke verbetering van de situatie;
- een vanuit het oogpunt van stedenbouw een aanmerkelijke verbetering van de situatie, zoals het oplossen van een ruimtelijk knelpunt (ruimtelijke kwaliteitsverbetering);
- een vanuit het oogpunt van het woningbouwprogramma (diversiteit en keuzevrijheid in het woningaanbod) een (aanmerkelijke) verbetering;

In de brief van 21 februari 2023 wordt gesteld, voor zover hier het meest van belang:

"Eerder werd strikt gekeken of er bij een inbreidingsplan sprake was van een stedenbouwkundige verbetering, er een milieutechnisch knelpunt werd opgelost of leegstaande/ verouderde (bedrijfs-) bebouwing werd vervangen. Deze aspecten wegen nog steeds mee, maar als hier geen sprake van is, hoeft dat niet te betekenen dat geen medewerking kan worden verleend".

Waarom dat niet meer zou hoeven en waar ook met zoveel woorden staat dat dit niet langer de criteria zijn, wordt niet toegelicht in de brief van 23 februari 2023. Hetzelfde geldt ook voor het in ontwerp ter visie liggende document (de ontwerp omgevingsvergunning), omdat daarin immers per saldo slechts terug wordt verwezen naar de door de initiatiefneemster opgestelde ruimtelijke onderbouwing, waarin slechts terug wordt verwezen naar de brief van 23 februari 2023.

Kortom, er is/ wordt telkens in hele mooie cirkels geredeneerd. Maar feitelijk wordt er helemaal **niks** gezegd. Meer precies: een rechtvaardiging voor de afwijking van het tot op heden – telkens consequent – gevoerde ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente Heerenveen (gemeenteraad en college van Burgemeester en Wethouders) wordt nergens gegeven. Als motivering schiet dat uiteraard schromelijk tekort. De gemeenteraad had op basis van deze zelfde stukken en argumenten dan ook nooit mogen besloten de benodigde verklaring van geen bedenkingen (in ontwerp) af te geven.

Het vorenstaande is reeds voldoende voor intrekking dan wel vernietiging van het voorgenomen besluit tot vergunningverlening. Daarbij komt tenslotte nog het volgende.

Memo

Op 9 november 2022 is op ambtelijk niveau een memo opgesteld, waarin wordt gesteld dat de inhoud van de notitie "Binnenstedelijk verdichten" nog steeds geldend beleid is omdat deze inzichten overeenkomen met de Omgevingsvisie van Heereenveen en daarin zijn overgenomen. Een kopie van deze memo wordt overgelegd als **(productie 6)**, behorende bij deze zienswijze. In het betreffende stuk wordt toegelicht dat, en waarom, de voorliggende (actuele) aanvraag nog altijd in strijd is met de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingsvisie:

“In de Omgevingsvisie is beschreven dat wordt ingezet op het versterken van de omgevings-kwaliteit. Daarbij is onder meer benoemd dat een plan leidt tot een stedenbouwkundige verbetering, het oplossen van een milieutechnisch knelpunt of vervanging van leegstand/ verouderde (bedrijfs-)bebouwing. Daarnaast wordt het bijdragen aan het bestaande woningaanbod genoemd.

Er is geen sprake van (etc.). Het eerder ingenomen standpunt over de wenselijkheid van een woning is derhalve niet gewijzigd. Gelet op de gehanteerde uitgangspunten is de bouw van een woning niet wenselijk”.

Het principebesluit om in planologische zin toch mee te werken aan het voorliggende verzoek, zoals de aanvraagster dat heeft verwoord in haar brief van 8 september 2022 aan uw college, is genomen in de periode voor 21 februari 2023 (dat moet immers wel). Maar toen was er nog geen sprake van een ruimtelijke onderbouwing. Die is immers pas nadien opgesteld (op dit document staat als datum vermeld: 5 april 2024). Dus hoe was het eigenlijk mogelijk om in de periode voor die tijd tot een weloverwogen besluit te komen? Dat lijkt helemaal niet mogelijk (…). En dat klemt uiteraard temeer, nu het hier gaat om een fundamentele breuk met het gemeentelijke ruimtelijke ordeningsbeleid zoals dat tot voor kort werd gevoerd, inclusief belangenafweging rondom onder andere de stedenbouwkundige structuur van de omgeving.

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad van Heerenveen heeft in zijn vergadering van donderdag 11 december 2025 besloten om de benodigde verklaring van geen bedenkingen in ontwerp af te geven. Zulks op basis van het voorstel van uw college, waarvan een kopie wordt overgelegd als (**productie 7**) behorende bij deze zienswijze. Ook in dit voorstel wordt dus nog altijd geen adequate motivering gegeven van de voorgenomen afwijking(en) ten opzichte van de regels van het ter plaatse geldende Omgevingsplan (tijdelijk deel) en het gemeentelijke ruimtelijke ordeningsbeleid, inclusief Omgevingsvisie.

Daarnaast is in ieder geval ook nog steeds geen enkele aandacht besteed aan de belangen van de diverse omwonenden in het plangebied, waaronder die van cliënt.

Tevergeefs heeft cliënt geprobeerd om de gemeenteraad nog tijdig (voordat de besluitvorming in de voltallige raad zou worden afgerond) op andere gedachten te brengen. Hij heeft dat gedaan door in te spreken tijdens de vergadering van de commissie ROM van 4 december 2025. Een kopie van de bij die gelegenheid voorgedragen spreekaantekeningen wordt thans overgelegd als (**productie 8**) behorende bij deze zienswijze. Verzocht wordt om de inhoud hiervan als op deze plaats geheel herhaald en ingelast te beschouwen.

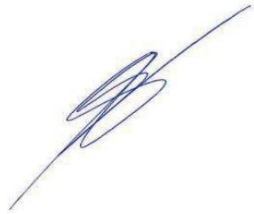
Omdat de woon- en leefsituatie van cliënt in zijn beleving onaanvaardbaar zou worden aangetast door de aanwezigheid van een nieuwe woning op een hele korte afstand tot zijn eigen woning en erf, alsmede door het feit dat aldus sprake zou zijn van een substantieel intensiever gebruik dat feitelijk van dit perceel zou (kunnen) worden gemaakt, dient ook om die reden van het voornemen tot vergunningverlening te worden afgezien.

Tenslotte speelt in dit verband de schade ook een rol die cliënt zou lijden als gevolg van het voorgenomen besluit tot vergunningverlening, waarbij tevens in de overwegingen betrokken dient te worden dat een deel daarvan niet (meer) wordt vergoed wegens ‘normaal maatschappelijk’ risico en dat dit percentage de afgelopen jaren steeds hoger wordt, zodat gedupeerde belanghebbenden feitelijk niet of nauwelijks meer worden gecompenseerd voor de ‘offers’ die zij moeten brengen voor het individuele profijt en gewin van particuliere initiatiefnemers zoals hier ook het geval is.

MET CONCLUSIE:

Namens cliënt roep ik uw college hierbij op om de in geschil zijnde vergunning, die thans nog slechts in ontwerp is verleend, niet in een definitieve vorm te verlenen en na heroverweging in plaats daarvan te besluiten de daaraan ten grondslag liggende aanvraag alsnog af te wijzen c.q. te weigeren, dan wel (subsidiair) slechts in aangepaste vorm te verlenen (waarbij in voldoende mate tegemoet wordt gekomen aan de door belanghebbende gesignaleerde onderdelen).

Met vriendelijke groet,



S. Maakal