Rotshuizen Geense
ADVOCATEN

Postbus 222
8901 BA Leeuwarden
Prins Hendrikstraat 8
8911 BK Leeuwarden
T 058 21 22 444
F 058 21 33 666
info@rgadvocaten.nl
www.rotshuizengeense.nl

Aan de gemeenteraad van Heerenveen
Postbus 15000
8440 GA HEERENVEEN

Tevens per mail aan de raadsleden

Leeuwarden, 30 juni 2021

Uw kenmerk :
Ons kenmerk : IvdM/AG/210120

Inzake: [redacted]/Zeilschool Pean (Zienswijze)

Geachte raadsleden,

Donderdag aanstaande ligt de verklaring van geen bezwaar voor, die het college van u vraagt om tot vergunningverlening van de 12 illegaal gebouwde en gebruikte chalets van Zeilschool Pean te komen. In dat kader vragen mijn cliënten, [redacted] uw aandacht voor het volgende.

Uit stukken die zij op grond van de Wob hebben opgevraagd, blijkt zonder meer dat het college partij heeft gekozen voor Zeilschool Pean. De gemeente heeft met Zeilschool Pean afgesproken dat niet actief handhavend zal worden opgetreden tegen de illegaal gebouwde terrassen (e-mail 25 mei 2020). De gemeente heeft met Zeilschool Pean afgesproken dat een ambtenaar in een gesprek met mijn cliënten zal aangeven dat hun bezwaren geen of nihil kans van slagen hebben, om zodoende Zeilschool Pean een bijdrage te leveren aan een oplossing (e-mail 10 december 2020).

Het college weigert tot op heden door een onafhankelijke instantie of in het bijzijn van alle partijen de chalets te laten opmeten, op de wijze die het Besluit omgevingsrecht voorschrijft. Dit terwijl het college al per e-mail van 15 mei 2020 aan Zeilschool Pean liet weten dat formeel gezien de terrassen wel degelijk onderdeel uitmaken van de chalets, waardoor sprake is van het overschrijden van bouwvergunningsvrije norm van 70 m². De wethouder is zijn toezegging in de commissievergadering, om tot een deugdelijke gezamenlijke meting te komen, tot op heden niet nagekomen. Evenmin is de gemeente de bij de bezwarencommissie gemaakte afspraak, om tot een deugdelijke meting te komen, nagekomen. Cliënten hebben reeds een meting verricht conform de eisen van het Besluit

omgevingsrecht en zijn tot de conclusie gekomen dat de chalets inclusief terrassen zowel een te groot oppervlak hebben, als te hoog zijn.

De oncontroleerbare meetgegevens van het college waarvan cliënten vandaag kennisnamen, voldoen niet aan de eisen van het Besluit Omgevingsrecht. Allereerst is niet gemeten vanaf het oorspronkelijke grondpeil van het aansluitende terrein, maar vanaf het frame van om en nabij 0,5 meter hoog waarop de chalets zijn geplaatst. Op de vergunningstekeningen staan die frames niet en wordt er gebouwd op de grond. Ten tweede zijn de terrassen ten onrechte buiten beschouwing gelaten, hoewel het college weet dat die meetellen op grond van het Besluit omgevingsrecht (zie eerdergenoemde e-mail van 15 mei). Het zijn immers onlosmakelijk aan hetzelfde frame verbonden bouwonderdelen die fors groter zijn dan 0,5 meter. De oppervlakteoverschrijdingen en zijn zodoende nog groter en de hoogte-overschrijdingen staan hiermee ook vast. Het Besluit omgevingsrecht is helder voor wat betreft de wijze van meten:

> ***b.*** *hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven, en*
> ***c.*** *maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.*

Kortom; cliënten kunnen zich niet aan de indruk onttrekken dat het college alles in het werk stelt om deze vergunning er bij u 'door te jassen'. Na ingrijpen van bestuursrechter zal dan opnieuw een omgevingsvergunning tot herstel van de gebreken moeten worden aangevraagd, en dat is dan de tweede keer. Het college zal dan stellen dat de chalets er nu eenmaal staan en dat inmiddels twee keer een vergunning is verleend en dat ze die derde vergunning dan dus ook wel zal moeten verlenen.

Zodoende ontstaat een opeenstapeling van het legaliseren van illegale praktijken, waarmee een zorgwekkend precedent wordt gecreëerd. Eenieder die ooit nog door het college zal worden aangesproken op illegale bouw en/of illegaal gebruik zal verwijzen naar dit dossier, waarin gebleken is dat in het indienen van herstelaanvragen keer op keer wordt meegewerkt aan het legaliseren van overtredingen.

Daarbij worden cliënten weggezet als lastpakken, worden zij door Pean bedreigd en gechanteerd, terwijl Zeilschool Pean keer op keer bewust de grenzen van het vergunde

overschrijdt en het college, om voor cliënten onverklaarbare redenen, telkens weer de helpende hand blijft bieden. De laatste actie in dit kader is een voorstel tot mediation vanuit de gemeente, kennelijk in plaats van de door de wethouder beloofde gezamenlijke meting. Noch bij de gemeente noch bij Zeilschool Pean (zoals gebruikelijk bij mediation) bestaat echter de bereidheid procedures stil te leggen. Ook weigert Zeilschool Pean mee te werken aan een officiële voor derden controleerbare meting en haalt zij haar dreigementen en chantage niet van tafel. Zodoende raakt een oplossing eerder verder uit zicht dan dat die dichterbij komt. Niettemin hebben cliënten de bereidheid uitgesproken in mediation te gaan.

Mijn cliënten verzoeken u geen verklaring van geen bezwaar af te geven, voordat glashelder is wat Zeilschool Pean heeft gebouwd en wat daarvan redelijkerwijs vergunbaar is in relatie tot hetgeen oorspronkelijk was vergund en waar cliënten vrede mee hadden. Laat u daarbij niet misleiden door het standpunt dat deze vergunning slechts gaat over het gebruik van het terrein. Deze vergunning kent als duidelijke voorwaarde de eis dat de bebouwing voldoet aan de afmetingen voor vergunningvrij bouwen. Dat is niet het geval, waardoor de gebruikswijziging evenmin kan worden toegestaan. Uit de Wabo vloeit immers voort dat een project in zijn geheel moet worden bekeken en indien daarin vergunningplichtige bouwwerken worden meegenomen, dat die tegelijkertijd moeten worden aangevraagd en vergund. Zeker wanneer ze reeds aanwezig zijn en geen sprake kan zijn van onvoorziene omstandigheden.

Hoogachtend,
Rotshuizen Geense Advocaten

I. van der Meer