

BEZWAARSCHRIFT

GEMEENTE HEERENVEEN	
nr.:	181006243
afd.:	BFDz/32
ingekomen d.t.:	
09 JUL 2018	
afgehandeld d.m.v.:	
paraaf:	

Heerenveen, 05 juli 2018

Burgemeester en Wethouders Gemeente Heerenveen
Postbus 15.000
8440 GA Heerenveen

Onderwerp: bezwaarschrift omgevingsvergunning 2017-506 (kavel 2 Heidemeer)

Geacht college van Burgemeester en Wethouders,

Bij de brief van 06 juni 2018 heeft u onder uw kenmerk 2017-506 te kennen gegeven, een omgevingsvergunning te willen afgeven aan _____, wonende _____, Tegen (dit voornemen tot het verlenen van) deze omgevingsvergunning maak ik om een aantal redenen bezwaar.

Allereerst hecht ik eraan te melden dat ik tegen de bouw van een woning op kavel 2 op zich geen bezwaar heb. Het grootste belang dat ik heb, is dat op deze kavel op een zo ordentelijke wijze en zonder (over) last in en zo kort mogelijke termijn een woning wordt gebouwd. Maar dan wel binnen de bepalingen die door het bestemmingsplan Heidemeer 2015 en de hierop betrekking hebbende algemene schets 'Heidemeer Heerenveen' past. Maar de thans op deze kavel 2 te bouwen woning wijkt dermate van het bestemmingsplan en de algemene schets af, dat ik hier niet mee kan instemmen.

Mijn bezwaar betreft een negental punten.

- 1) De woning past niet binnen de opzet van de 'waterfase' van de wijk Heidemeer;

Uit het bestemmingsplan Heidemeer 2015 (NL.IMRO.0074.BPNHeidemeer 2015-VG01):

"De ontwikkelingen van de wijk Heidemeer gaat terug tot de vaststelling van het bestemmingsplan 'Sport- en Recreatiecentrum Thialf' door de gemeenteraad van Heerenveen op 22 juli 2017. De uiteindelijke feitelijke ontwikkeling is anders geweest dan destijds in het bestemmingsplan van 1987 en de herziening daarvan in 1992 was voorzien. Het woningenproject is tussen 1995 en 2001 gerealiseerd in twee fasen: de 1^e fase (de 'Golf fase'), gelegen rond het golfterrein en de 2^e fase (de 'Waterfase') waarbij het overgrote deel van de woningen aan het water is gelegen.

Bebouwing in de randzone:

'Met het bestemmingsplan 'Heidemeer 2005' is nog de bouwmogelijkheid voor drie woningen langs de zuidrand van de Heidemeer planologisch vastgelegd. Deze mogelijkheid is met het bestemmingsplan 2015 overgenomen. In ruimtelijke zin sluiten deze woningen aan bij de zuidelijke randbebouwing van het Heidemeer, **dwz. vrijstaande woningen op ruime kavels.** ' (einde citaten uit het bestemmingsplan Heidemeer 2015).

Bij het bestemmingsplan Heidemeer 2015 is door welstand in 2004 een gebiedsbeschrijving opgesteld. Deze beschrijft ook het onderdeel hoofdvorm. Hieronder staat: "De vrijstaande individuele woningen zijn enkelvoudig van opbouw en hebben 1 laag met een (overwegend zadel-)dak met een flauwe helling." En in de algemene schets 'Heidemeer Heerenveen' (die specifiek voor de verkoop van de kavels in de randzone is opgesteld), staat; "De woningen moeten worden uitgevoerd in het type 'landhuis' waarbij de kap een belangrijk onderdeel in het geheel vorm'.

In de randzone zijn 3 kavels opgenomen. Het bestemmingsplan 2015 geeft derhalve al aan dat de woning op (in dit geval) kavel 2 een vrijstaande woning dient te zijn. De woningen op de kavels 1 en 3 zijn inderdaad vrijstaand. De te bouwen woning op kavel 2 is een zogenoemde 'duo-woning' (twee-onder een kap) en voldoet daarmee niet aan de opzet zoals deze in het bestemmingsplan Heidemeer 2015 is opgenomen. Degenen die destijds in dit deel van het Heidemeer een woning kochten cq lieten bouwen gingen en konden er van uit gaan dat dit deel enkel en alleen werd bebouwd met vrijstaande woningen. Dit was voor mij een elementaire reden om een woning in deze Waterfase van het Heidemeer te kopen. Ik wist bij aankoop van mijn woning dat er tegenover mijn woning 3 kavels zouden worden verkocht en bebouwd, maar dat deze – ook bij navraag bij de gemeente – bebouwd zouden worden met vrijstaande woningen, van het type 'landhuis'. En daar voldoet de te bouwen duo-woning op kavel 2 niet aan.

In het voorstel aan de gemeenteraad (registratie GF18.20037) voor het collegebesluit van 10 april 2018 staat: 'Deze bijzondere woonvorm is ondergebracht in een gebouw dat is vormgegeven als één woonhuis en wekt op geen moment de uitstraling te hebben van een twee onder één kap woning. "

Nu ben ik geen planoloog en over vormgeving valt te twisten, maar ik vind het gebouw op de tekening er geen ogenblik uitzien als een vrijstaande woning. Evenzo spreekt de gehele buurt al van een twee-onder-één kap zorgwoning. Het voorstel aan de gemeenteraad spreekt ook zelf van een duo-woning en niet van een vrijstaande woning, laat staan type 'landhuis'. En wellicht is het zelfs (in de toekomst) wel drie-onder-één kap. Qua vorm en lengte past dit namelijk wel. In die zin spreekt de ontwerpvergunning zich ook tegen. De woning past namelijk niet op het vastgestelde bouwvlak en om deze duo-woning qua lengte en breedte mogelijk te maken moet ontheffing van de bepalingen van het bestemmingsplan worden verleend. Daarnaast toont de (concept) tekening van de woning overduidelijk twee dragende wooneenheden, met daartussen een glasruimte. Hoeveel duidelijker moet het zijn dat dit geen vrijstaande woning van het type landhuis is, maar een twee-onder-één kap woning. En dat die niet past binnen de opzet van de wijk waterfase met de bestaande woningen.

2) De te bouwen woning wijkt te veel af van het bestemmingsplan Heidemeer 2015.

Uitgangspunt bij Ruimtelijk Ordening is dat gebouwd wordt binnen de bepalingen van het geldende bestemmingsplan. Daar kan van worden afgeweken, maar dat wordt in het algemeen wel tot enkele afwijken beperkt. Dit woonontwerp wijkt op 16 (deels essentiële) onderdelen af van het bestemmingsplan, zoals in hoofdzaak:

- De duo-woning komt zowel met de voor als achtergevel circa 2,6 meter (totaal dus 5,2 meter) buiten het vastgestelde bouwvlak;
- De afstand tussen voor- en achtergevel bedraagt circa 23,5 meter in plaats van de toegestane 15 meter;
- De hellingshoek van het dak wordt (aan één zijde) overschreden met circa 10%;
- Het bouwvlak wordt meer dan de toegestane 80% bebouwd;
- De 'maatvoering' van de woning past in het geheel niet binnen het bestemmingsplan;
- De voordeur(en) is/zijn niet aan de straatzijde gelegen;
- Het voldoet niet aan de eisen die gesteld zijn voor een aan-een-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- Er wordt meer dan één wooneenheid op het perceel opgericht;
- Er wordt niet uitsluitend in één hoofdgebouw voorzien (maar ook een atelier);
- Het plan wijkt af van de redelijke eisen van welstand;

De vraag is dan hoeveel afwijkingen van een bestemmingsplan tolerabel zijn, eer wordt geconcludeerd dat het plan niet passend is binnen het bestemmingsplan. Waar een wil is, is kennelijk een weg en de gemeente is bereid dit plan passend te maken. Maar ik vind dat de gemeente hiermee teveel afwijkingen op het bestemmingsplan accepteert en daarmee niet voldoet aan het door haar zelf opgestelde kader (beleids)kader bestemmingsplantechnische eisen en kwaliteitseisen Heidemeer Heerenveen.

3) Duo-woning eenvoudig omzetbaar naar trio-woning.

Met een bestemmingsplanwijziging wordt een duo-woning toegestaan. De vorm is woning – atelier-woning (zie schets woning). De woning heeft één centrale entree, waarna men binnenkomt in een grote centrale hal, die toegang geeft tot twee wooneenheden. Maar niets belet de bewoners om het gedeelte dat thans is aangegeven als atelier/hobbyruimte om te zetten naar een separate wooneenheid. Sterker nog, de vergunning en de toelichting aan het college geeft hiervoor zelfs een aanzet. Het wordt immers een speciale woonvorm, waarbij de achterliggende (op zich nobele) gedachte is dat de betrokken families elkaar op langere termijn de benodigde zorg en ondersteuning kunnen bieden, waarbij alle voorzieningen op de begane grond zijn gesitueerd. Het middengedeelte atelier is hiermee de facto nu al aangegeven als (toekomstige)zorgeenheid. Waarmee – op termijn- evenzo een derde wooneenheid kan worden gecreëerd;

- 4) Er wordt kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan, terwijl deze activiteiten niet beperkt worden in omvang en niet voorkomen op bijlage 1 van het bestemmingsplan;

Het bestemmingsplan Heidemeer 2015 geeft de mogelijkheid aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijvigheid toe te staan. Daarvoor is bij het bestemmingsplan met bijlage 1 een limitatieve hoeveelheid beroepen en activiteiten opgesomd. De koper en medebewoners hebben te kennen gegeven hun huidige bedrijvigheid graag in de te bouwen woning willen voortzetten. Bij de indiening van de vergunning in december 2017 en bij een bespreking op het gemeentehuis dd 22 maart 2018 werd dit aangeduid als 'atelier'. Thans is dit omgezet naar 'hobbyruimte'.

Begrijpelijk, want noch een atelier noch hun huidige bedrijvigheid past namelijk binnen de limitatieve opsomming aan beroepen en activiteiten die voorkomen op de lijst aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijvigheid (zie die bijlage 1). Dan is het duiden als hobbyruimte een mooie escape, want daarop zijn de beroepen en activiteiten van bijlage 1 niet van toepassing. Nu blijkt uit informatie op internet dat de huidige activiteiten van de aanvrager van de vergunning, (beroepsmatige) houtbewerking is en de activiteit van de andere familie is (beroepsmatig) ontwerpen van tassen. Tassen met verkooppunten op tal van plaatsen in Nederland en zelfs enkele in Europa. Dat is niet kleinschalig en deze beide activiteiten komen niet voor op lijst 1 en zijn dientengevolge niet toegestaan binnen het Bestemmingsplan Heidemeer 2015. Nu wordt met de aanduiding 'hobbyruimte' kennelijk beoogt aan te geven dat de uit te voeren activiteiten 'hobby's' zijn, maar nergens wordt in de verleende vergunning een beperking in de uitoefening van deze hobby's opgelegd; evenmin wordt een beperking opgelegd in de uitoefening van die huidige activiteiten, waardoor de mogelijkheid bestaat dat deze hobby's behoorlijk grootschalig worden uitgevoerd.

- 5) Onderverhuur of mede-bewoning.

De aanvrager is thans 1 persoon, namelijk . Er komen echter twee families te wonen, namelijk . Maar door is geen vergunning tot het oprichten van een woning aangevraagd. Terwijl de aanvraag een duo-woning betreft en er kennelijk ook twee huisnummers (Heidemeer 41 en 43) worden afgegeven. Bij de overwegingen behorende bij deze vergunningverlening staat onder kopje Stedenbouwkundig inpasbaar "De woning heeft één centrale entree, waarna men binnenkomt in een grote centrale hal. Vanuit deze hal, die als gemeenschappelijke ruimte functioneert, worden twee woningen ontsloten". Feitelijk wordt een vergunning verleend voor het bouwen van twee woningen. Maar deze twee woningen worden als één wooneenheid gerealiseerd en onduidelijk is hoe dan de situatie tav de tweede woning of het atelier gedeelte is. Het atelier is kennelijk voor gemeenschappelijk gebruik, maar dat zegt niets over de eigendomssituatie, die op basis van de verleende vergunning bij ligt. Wordt de tweede woning verhuurd, is er sprake van mede-bewoning, wordt deze woning (onderhands) verkocht of worden de rechten gesplitst? Wellicht zaken die privaatrechtelijk worden opgelost, maar die nogmaals aangeven dat dit bijzondere woon-zorg concept niet past en niet toegestaan zou behoren te zijn binnen dit gedeelte Waterfase van de wijk Heidemeer. Bijzonder in deze is dan de door de gemeente en koper(s) ondertekende 'kostenverhaalovereenkomst' (zie ook punt 7). Deze overeenkomst is door vier initiatiefnemers getekend. De omgevingsvergunning wordt dus verleend aan 1 persoon, terwijl vier personen tekenen voor eventuele planschade. Dat maakt het construct voor de verleende vergunning en bouw uitermate dubieus en daar zou door een gemeente nimmer medewerking aan moeten worden verleend.

6) Voordeur(en) niet aan straatzijde Heidemeer.

Alle woningen in het deel waterfase van het Heidemeer hebben de voordeur op grond van bepalingen van welstand, stedenbouwkunde en planologie en in een vergunning vastgelegd aan de straatzijde. Planologisch zou dit ook kunnen, door namelijk de woning in de lengte richting van de straat te plaatsen. Evenwel zou dat weer in strijd zijn met de gegeven bepaling dat de woning(en) dwars op de weg moet(en) worden geplaatst. Tijdens de bijeenkomst op 22 maart 2018 werd nog door de gemeente verteld dat de woningen via twee separate voordeuren aan de buitenzijde van het gebouw zouden worden ontsloten. Maar dat bleek niet te kunnen binnen het concept dat de bouw van de twee-onder-één kap woning de 'uitstraling van één woning' moest hebben, omdat het anders niet binnen de bepalingen van welstand etc pasbaar gemaakt kon worden. Dus werd het een entree van één centrale hal, met van daaruit twee (of drie, nl atelier) ingangen. Maar hiermee wijkt het geheel af van de vereiste dat de woningen in de waterfase de voordeur aan de straatzijde hebben. En valt ook hieruit op te maken dat deze woning niet past binnen de woonomgeving.

7) Planschade

De gemeente geeft zelf al aan dat de verleende vergunning mogelijk tot 'planschade' gaat leiden en heeft hiervoor een planschadeovereenkomst met de aanvrager gesloten. Het getekende document dat hierop betrekking heeft wordt echter aangeduidt als 'kostenverhaalovereenkomst'; getekend door de gemeente en vier initiatiefnemers. De gemeente heeft zich hiermee inmiddels ingedekt tegen eventuele planschade en legt alle risico's aangaande de verleende omgevingsvergunning bij de koper(s) neer. Op zich een inmiddels gangbare aangelegenheid, aangezien de aanvrager de belanghebbende is en gemeente wel wil meewerken aan de vergunningverlening, maar de eventueel hieruit voortvloeiende (plan) schade niet voor haar rekening wil nemen. Maar daarmee geeft de gemeente de facto aan dat de verleende vergunning mogelijk onterecht is afgegeven of tot schade kan leiden. En daarmee pleegt de gemeente onbehoorlijk bestuur, aangezien de gemeente willens en wetens meewerkt aan het verstrekken van een vergunning die kennelijk aan anderen schade berokkend. En dat nog afgezien van het feit of je de aanvrager van deze vergunning het mag aandoen slechts een vergunning te willen verlenen als deze vooraf tekent voor het dragen van eventuele schade. Inmiddels heb ik contact gehad met een expertisecentrum voor planschade bij woningbouw die niet binnen de bepalingen van een bestemmingsplan valt. Een eerste indicatie is dat door de bouw van deze twee-onder-eenkap zorgcomplex de bestaande woningen een waardedaling bij verkoop van 75.000 tot 125.000 euro kan bedragen. Mochten de vier eigenaren van de woningen tegenover de nieuw te bouwen woning allen een dergelijke planschade claimen, dan gaat het om een totaal bedrag van 300.000 tot 500.000 euro. Gelet op de gesloten planschadeovereenkomst dient deze schade – indien ze zou worden toegekend- worden verhaald op de aanvrager van de vergunning. Dit lijkt mij voor de aanvrager een bijzonder ongewenste situatie en ook een ongewisse, aangezien dergelijke procedures jaren kunnen duren. Bovendien zet de gemeente door het verlenen van een vergunning voor deze twee-onder-een-kap woning op deze wijze (toekomstige) bewoners onnodig tegen elkaar op.

8) 'Kan' bepalingen.

De verleende omgevingsvergunning staat niet alleen een groot aantal afwijkingen van het bestemmingsplan Heidemeer 2015 toe, maar bevat ook een groot aantal bepalingen die duiden op een welwillende medewerking van de gemeente. Beschrijvingen, die geen feiten zijn, maar aannames en veronderstellingen. Die als je ze anders bekijkt, ook anders uitgelegd kunnen worden. Ik duid deze als 'kan' bepalingen. Deze zijn:

- deze afwijkingsbevoegdheid kan worden toegepast indien;
- dat de diepte van de woning de maximale toegepaste diepte overschrijdt, maar;
- dat de duo-woning qua vormgeving prima past in het straatbeeld;
- er is geen sprake van aantasting van een aantasting van het woon- en leefmilieu;
- heeft slechts een beperkte invloed op;
- kan worden opgevangen met;
- eventuele planschade kan worden verhaald op;
- Ruimtelijk aanvaardbaar;

Allemaal bepalingen dat de omgevingsvergunning kan worden afgegeven. Maar de vraag is niet of het kan, maar of het moet en er geen schade berokkend wordt aan anderen cq de belangen van anderen moeten prevaleren boven die van de aanvrager(s) van de verleende omgevingsvergunning. De verleende vergunning geeft hier zelf al antwoord op. Namelijk door te vermelden: 'dat het plan niet in ernstige mate strijdig is met de redelijke eisen van welstand' en 'dat belangen van derden niet (onevenredig) worden geschaad'. Er is derhalve strijd met de redelijke eisen van welstand en de belangen van derden worden geschaad. Dan resteert de vraag wiens belangen voor gaan. De gemeente geeft met het verlenen van de omgevingsvergunning voorrang aan de aanvrager(s) en hecht daarmee geen dan wel te weinig waarde aan de belangen van de bestaande bewoners.

9) Strijdig met Woonvisie.

De omgevingsvergunning wordt mede verleend met een beroep op de 'Woonvisie gemeente Heerenveen 2015-2020', waarin volgens de vergunning staat "dat deze woonvisie als hoofddoel heeft dat alle inwoners van de gemeente binnen hun eigen financiële mogelijkheden hun woonwensen kunnen vervullen' en met als subdoel dat 'ouderen faciliteren om zo lang mogelijk in hun eigen woonomgeving te kunnen blijven wonen'. Op zich zeer lovenswaardige uitgangspunten. In de vergunning staat ook dat voor de te bouwen woning weinig tot geen panden in (de gemeente) Heerenveen geschikt zijn en dat nieuwbouw de mogelijkheid biedt tot maatwerk. En dat dit op deze kavel goed past. Maar nu staat in deze woonvisie ook: "Uitbreidingen met nieuwbouw (vooral koopwoningen) vindt alleen op bestaande uitbreidingslocaties plaats (Skoaterwald) en in Tjalleberd (De Eide) en Nieuwehorne (De Fjilden)." In de woonvisie is geen mogelijkheid tot afwijking van deze locatiebepaling gegeven en daarmee is de verleende omgevingsvergunning in strijd met de woonvisie en is de vergunning onterecht afgegeven.

De verleende omgevingsvergunning is in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan Heidemeer 2015, is in strijd met de redelijke eisen van welstand, is in strijd met artikel 2.12 Wabo en kan alleen worden verleend met een afwijkingsbevoegdheid ex artikel 2,12 lid 1 sub a onder 3 Wabo, past niet binnen de woonvisie van de gemeente Heerenveen 2015-2020 en onderkend schade voor de omwonenden. Daarmee lijdt deze verleende omgevingsvergunning tot onverenigbare benadeling van deze mij als omwonende en meen ik dat de verleende omgevingsvergunning onterecht is verleend en moet worden ingetrokken cq vernietigd.

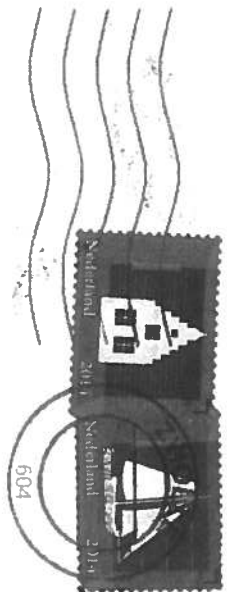
Hoogachtend,



U

BEZWAARSCHEFF

Bjw gemeente Heerenveen
PB 15.000
8440 GA HEERENVEEN



Z1DUU #5431808#00#0000#