

Aan: Wethouder Ruimtelijke Ordening, dorpswethouder Akkrum-Nes en commissieleden
ROM van de gemeente Heerenveen
Cc: Raadsleden van de Gemeente Heerenveen
Van: GEANONIMISEERD
2021-01-23
Datum: Aanvraag tot legalisatie van de realisatie Pean-buiten (Pean 1, Nes)
Betreft: Verzoek tot handhaving
Bijlage:

Geachte wethouders, commissie- en raadsleden,

Onderstaande betreft de aanvraag van de initiatiefnemers van Pean-buiten om de inmiddels sterk van de omgevingsvergunning (dd. 16 januari 2019) afwijkende realisatie alsnog gelegaliseerd te krijgen. In deze aanvraag wordt gesteld dat in deze realisatie de chalets enkel “gedraaid en enigszins zijn verschoven” zijn t.o.v. dat waar vergunning voor verleend is. In deze brief laten we u graag zien dat deze afwijking t.o.v. het vergunde plan disproportioneel is en doen we een beroep op uw rol als hoeders van het algemeen belang deze nieuwe aanvraag niet te legaliseren. Daarmee kan ook voorkomen worden dat deze legalisatie als vrijbrief gebruikt kan worden voor toekomstige ontwikkelingen (precedentwerking). We lichten dat hieronder graag nader toe.

Wij zijn de naaste burens van zeilschool Pean en dragen hen een warm hart toe. Dat geldt ook voor hun wensen voor een economisch rendabel huisjespark zoals daar vergunning voor verleend is. In oktober j.l. bleek echter tot onze grote schrik, dat de realisatie dusdanig afweek van het oorspronkelijke plan, dat er eerder sprake is van het aanzicht van een Vinex-wijk, dan van een boerenerf. Zo staat expliciet in de bijlage “Ruimtelijke onderbouwing PEAN” bij die vergunning: *Daarmee wordt het een geheel dat landschappelijk als een boerenerf wordt ervaren. Er is bovendien voorzien in een landschapsinpassingsplan. Via de omgevingsvergunning wordt bovendien bepaald dat dit inpassingsplan moet worden gerealiseerd bij uitvoering van dit project en dat het bovendien in stand moet worden gehouden.* De genoemde gunfactor en dat aanzicht van een boerenerf was voor ons destijds reden geen bezwaar te hebben noch te maken tegen dat oorspronkelijke plan.

Op basis van onze schrik hebben wij met de initiatiefnemers een aantal gesprekken gehad, waarbij de focus lag op de chalets aan de noordzijde die in grootte en met name plaatsing het meest afwijken van het vergunde inpassingsplan (zie afbeelding 1). Hierbij merken wij op dat de lichtblauwe lijnen rondom de oorspronkelijke (blauw gemarkeerde) chalets *niet* in de oorspronkelijke aanvraag waren opgenomen. Daardoor lijkt het nu dat de chalets enkel “gedraaid en enigszins zijn verschoven”, zoals de initiatiefnemers dat noemen in de legalisatieaanvraag. Uit met name de plaatsing van de in afbeelding 1 rood gemarkeerde (en inmiddels geplaatste) chalets kunt u echter opmaken dat deze afwijking wel degelijk substantieel is. Een detail hierbij betreft dat een terras onderdeel uitmaakt van de onderheide stalen frames waarop de chalets geplaatst zijn, waardoor de verschillen met het oude plan feitelijk nog groter zijn dan geschetst. Verder en vooral is de voor het aanzicht bepalende ruimte van minimaal 7 m voor een doorlopende begroeiing (m.n. bomen) aanzienlijk, op een plaats zelfs tot 0 m gereduceerd. Dat maakt een begroeiing zoals bedoeld o.i. nu onmogelijk. Na vragen van ons daarover aan en op aandringen van de gemeente heeft de zeilschool eind oktober zelf besloten de bouw van twee chalets aan de noordzijde stil te leggen.

Helaas hebben de initiatiefnemers nog lopende de genoemde gesprekken, waarin ook het verplaatsen van een of meerdere chalets aan de orde is geweest, deze legalisatieaanvraag ingediend. Daarbij is hetgeen besproken is (verplaatsen van chalet(s) en de doorlopende bomenrij)

zo goed als genegeerd. Op basis daarvan zagen wij ons genoodzaakt de gemeente formeel om handhaving te vragen (zie bijlage).



Afbeelding 1: Figuur uit de ruimtelijke onderbouwing Pean-buiten, overgenomen uit de nieuwe aanvraag tot legalisatie. Hierin hebben wij enkel de chalets conform de oude en de nieuwe aanvraag gemarkeerd, alsook het talud van de sloot aan de noordzijde.

Navraag bij de gemeente en de provincie leerde ons dat er vooral op basis van de door initiatiefnemers aangeleverde beschrijving en tekeningen een positief advies aan de raad gegeven zal worden. Echter, zoals aangegeven, geven deze een vertekend beeld van de werkelijkheid en hebben niet alle betrokken overheden zich zelf ter plekke van de huidige situatie op de hoogte gesteld. Ter illustratie treft u hieronder in afbeeldingen 2-4 een aantal foto's aan van die werkelijke realisatie.

De kosten voor het verplaatsen van een of meerdere huisjes mag en hoeft hierbij geen reden te zijn om het ingediende nieuwe plan te legaliseren. Inmiddels is bekend dat die kosten relatief laag zijn. Ook zijn er geen gegronde redenen om aan te nemen dat het economisch succes van het plan als geheel zal lijden onder de verplaatsing van een of meerdere huisjes. Wij bewonderen de manier waarop de initiatiefnemers weten te appelleren aan een "goed gevoel" van hun klanten en zijn ervan overtuigd dat zij dat ook kunnen als de rood gemarkeerde chalets naar binnen verplaatst zijn.

Waar wij grote moeite mee hebben is dat er nu een realisatie is die wij niet konden voorzien, die voor ons ingrijpende gevolgen heeft en die u nu ter legalisatie wordt aangeboden. Parallel daaraan krijgen de initiatiefnemers de gelegenheid hun plannen eerst gelegaliseerd te krijgen, waarna pas de mogelijkheid geboden wordt voor het indienen van een andere zienswijze dan wel een bezwaar. Nogmaals, deze handelwijze vormt een precedent voor hen die kennis van deze gang van zaken nemen en waarin u nu een rol heeft.

Graag sluiten we af met de herhaling van ons uitgangspunt dat we de zeilschool en de gemeente een economisch rendabel huisjespark gunnen. Met dit schrijven hopen we aannemelijk gemaakt te hebben dat er voldoende reden is dit plan niet te legaliseren, wat wij dan ook van u vragen. Daarbij zij aangetekend dat dit enkel de plaatsing van de in afbeelding 1 rood gemarkeerde chalets betreft.

Met vriendelijke groet en graag bereid tot een nadere toelichting. Uw terugkoppeling waarderen we bijzonder,

GEANONIMISEERD



Afbeelding 2: Chalets Ljurk en Sweltsje¹.



Afbeelding 3: Chalet Sweltsje.



Afbeelding 4: Sweltsje².

¹ Bekend is dat de rode kleur tijdelijk is.

² De planken over de sloot zijn tijdelijk neergelegd zodat de bouwers om het chalet heen kunnen. Ook dit doet de vraag rijzen of duurzame beplanting met bomen en onderbegroeiing dan nog wel mogelijk is.