

Formulierversie  
2017.02

# Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	3077761
Aanvraagnaam	vooroverleg 12 chalets
Uw referentiecode	-
Ingediend op	15-01-2018
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	vooroverleg 12 chalets ipv 6 stacaravans en 15 kampeerplaatsen
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	nvt
Bijlagen n.v.t. of al bekend	nvt

**Bevoegd gezag**

Naam:	Gemeente Heerenveen
Bezoekadres:	Crackstraat 2 8441 ES Heerenveen
Postadres:	Postbus 15000 8440 GA HEERENVEEN
Telefoonnummer:	0513-617617
Faxnummer:	0513-617475
E-mailadres:	vergunningen@heerenveen.nl
Website:	www.heerenveen.nl
Contactpersoon:	Dienst Publiek en Veiligheid

## Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

# Aanvrager bedrijf

## 1 Bedrijf

KvK-nummer	63636085
Vestigingsnummer	000032532644
Statutaire naam	Bos-Meijer B.V.
Handelsnaam	Bos-Meijer B.V.

## 2 Contactpersoon

Geslacht	<input checked="" type="checkbox"/> Man <input type="checkbox"/> Vrouw
Voorletters	C.A.
Voorvoegsels	-
Achternaam	Meijer
Functie	directeur

## 3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	8494NN
Huisnummer	17
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Kleasterwei
Woonplaats	Nes

## 4 Correspondentieadres

Postcode	8494NB
Huisnummer	1
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Pean
Woonplaats	Nes

Formuliersversie  
2017.02

# Locatie

## 1 Adres

Postcode 8494NB

Huisnummer 1

Huisletter -

Huisnummertoevoeging -

Straatnaam Pean

Plaatsnaam Nes

Gelden de werkzaamheden in deze  
aanvraag/melding voor meerdere  
adressen of percelen?  Ja  
 Nee

# Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

## 1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- Bestemmingsplan
- Beheersverordening
- Exploitatieplan
- Regels op grond van de provinciale verordening
- Regels op grond van een AMvB
- Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

van 6 stacaravans en 15 kampeerplaatsen naar 12 chalets

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

zeilschool met 6 stacaravans en 15 kampeermiddelen

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

vakantiechalets

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

kwaliteitsslag van de ruimte

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- Ja
- Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- Ja
- Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- Ja
- Nee

Formuliersversie  
2017.02

# Bijlagen

## Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Ruimtelijke onderbouwing PEAN_pdf	Ruimtelijke onderbouwing PEAN.pdf	Anders	2018-01-15	In behandeling
Peaen Chaletsschetso-ntwerp en landsch inp	20171025 Peaen Chalets schetsontwerp en landsch inp emailversie.pdf	Anders	2018-01-15	In behandeling

## Ruimtelijke onderbouwing 12 chalets - Pean 1 te Nes

Locatie: Pean 1, 8494 NB NES  
Bestemmingsplan: Buitengebied 2008 van de vml. gemeente Boarnsterhim, vastgesteld op 10 maart 2009  
Bestemming: Recreatie- en horecabedrijven (artikel 11)  
Plan: Plaatsen twaalf chalets binnen aanduiding 'Kampeerterrein'



## **Plan**

Zeilschool, groepsaccommodatie- en kampeerbedrijf Pean heeft het voornemen om het bestaande kampeerterrein te gebruiken voor twaalf chalets, waarvan zes van de te realiseren chalets de nu aanwezige zes stacaravans zullen vervangen. Het doel van deze omwisseling en uitbreiding is om het bedrijf beter te schragen met een extra bedrijfspoot, zodat de afhankelijkheid van de inkomsten van de drie andere poten van het bedrijf (zeilschool, verhuur van groepsaccommodaties en verhuur van boten) iets wordt vermindert. De verhuur van zeilboten draagt namelijk steeds minder bij aan het bedrijfsresultaat. Daarnaast voorziet het plan in een ruimtelijke kwaliteitsslag door de bestaande gedateerde stacaravans te vervangen voor eigentijdse chalets en deze landschappelijk in te passen.

De twaalf chalets komen geheel in de plaats van de bestaande mogelijkheid om bij Pean te kunnen kamperen. De daarvoor bestaande planologische mogelijkheid – die sinds de vaststelling van het geldende bestemmingsplan aan het bedrijf is gebonden – is deels onbenut gelaten. De grondslag van het terrein is nl. ongeschikt voor kamperen vanwege de drassigheid. Aanpassingen aan de terreininrichting om het kamperen mogelijk te maken, zijn niet rendabel te maken. Het terrein is wel op een rendabele wijze geschikt te maken voor het bijplaatsen van chalets. Chalets sluiten bovendien meer aan bij de behoeften van de moderne toerist. Die is in toenemende mate geïnteresseerd in comfort. Daarmee volgt Pean de Rabobank-periodiek 'Cijfers en trends'<sup>1</sup>, waarin kortgeleden de markt van de recreatiewoningen en chalets werd beschreven. Tenslotte zijn chalets ook buiten het kampeerseizoen te gebruiken, hetgeen meer bijdraagt aan het bedrijfsdoel dan het gebruik als kampeerterrein.

## **Visie van de ondernemers**

“Rij naar het einde van de wereld en sla dan links af.” Dat is wat we wel eens zeggen als mensen vragen waar Pean ligt. Wie bij elke bocht van de slingerende betonweg één van de dagelijkse zorgen laat liggen komt zorgeloos op Pean aan. Bij vertrek na de vakantie kun je die zorgen zo weer oppakken op weg naar huis. In een volgebouwd en hectische land is Pean een oase van rust en ruimte. Pean ligt zeer afgelegen. De ligging van Pean is haar Unique Selling Point.

De gasten die bij Pean komen om in één van de nieuwe chalets te verblijven zullen dezelfde beleving hebben wanneer ze op deze bijzondere plek aankomen. Als ze hun auto hebben geparkeerd gaan ze letterlijk het bos in; Op zoek naar hun chalet. In het begroeide stuk natuur ontdekken de gasten na even zoeken hun fraai ruimtelijke gelegen chalet met prachtig uitzicht.

## **Omgevingsvergunning**

Het geldende bestemmingsplan biedt voor dit plan geen planologisch kader. Om het toch te kunnen realiseren dient een omgevingsvergunning voor afwijken regels ruimtelijke ordening te worden verleend. Een aanvraag voor het verlenen van deze omgevingsver-

---

<sup>1</sup> Zie ook: <https://www.rabobankcijfersentrends.nl/index.cfm?action=branche&branche=Vakantiecentra>



gunning moet worden vergezeld van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze notitie voorziet in die goede ruimtelijke onderbouwing.

### **Bestaande planologische situatie**

Het bedrijf ligt binnen de bestemming Recreatie- en horecabedrijven van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 van de voormalige gemeente Boarnsterhim. Binnen het bestemmingsvlak is het zuidelijk deel van het vlak aangeduid als 'zeilschool'. Binnen deze aanduiding zijn het voeren van een zeilschool en de verhuur van groepsaccommodaties toegestaan. Het noordelijk deel is aangeduid als 'kampeerterrein'. Binnen deze aanduiding zijn ten hoogste 15 kampeermiddelen en zes stacaravans toegestaan. In deze notitie gaat het over het gebruik van de gronden die zijn aangeduid met 'kampeerterrein'.

### **Bestaande functionele situatie 'kampeerterrein'**

In de huidige situatie staan op het kampeerterrein zes stacaravans. Deze staan langs het water van de Graft. Hoewel de bestemming de mogelijkheid biedt voor 15 staanplaatsen voor kampeermiddelen op het resterend terrein, wordt van die mogelijkheid nauwelijks tot geen gebruik gemaakt.

### **Gewenste situatie 'kampeerterrein'**



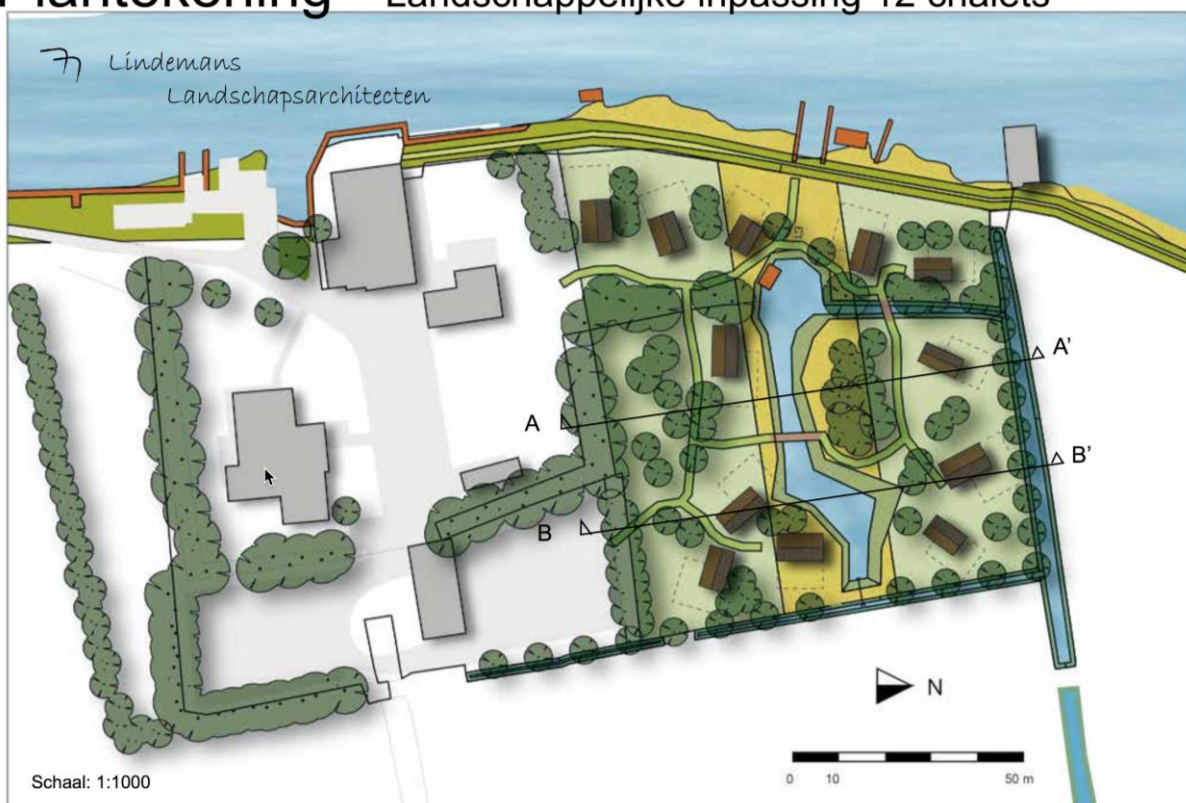
Pean wil binnen het gebied met een oppervlakte van ca 0,9 ha dat op bovenstaand kaartje oranje is gekleurd en nu deels is ingeplant met bosplantsoen, maximaal twaalf chalets realiseren voor de verhuur aan toeristen. Hoewel het gebied ruimte biedt aan meer, is het juist de bedoeling om voldoende ruimte rond de chalets te creëren. Daarmee

volgt Pean de Rabobank-periodiek 'Cijfers en trends'<sup>2</sup>, waarin kortgeleden de markt van de recreatiewoningen en chalets werd beschreven. Uit die beschrijving blijkt dat de afgelopen jaren een flinke schaalvergroting heeft plaatsgevonden op parken met chalets: er zijn veel gelijksoortige vakantiehuizen dicht op elkaar in parken gerealiseerd. Rabobank omschrijft de tegenbeweging van kleinere, unieke exploitaties als een kans voor ondernemers die daar de mogelijkheid toe hebben. Pean heeft de kans om dit te bieden en wil daarom wil Pean niet het meer gebruikelijke aantal van de 30 stacaravans/chalets per hectare aanhouden maar ruim twee maal zoveel ruimte per chalet bieden.

Zo zal het deel van het terrein worden 'verdund' en zal het nu nog vrijwel onbenutte deel van het terrein in de toekomst worden gebruikt voor recreatie in chalets. Daarmee is het gehele terrein benut. Binnen het terrein zullen paden worden gerealiseerd. De chalets zullen worden opgetrokken in een landschappelijk inpasbare kleurstelling en worden aangesloten op het water- en lichtnet van Pean. Het afvalwater zal door middel van de reeds werkende IBA worden gezuiverd. De instandhouding van de opgaande beplanting aan de randen en tussen de chalets draagt bij aan het natuurlijke karakter en aan beschutting rond de recreatieverblijven. Met het oog op het verbeteren van de gebruiksmogelijkheden wordt een sloot halverwege het kampeerterrein gedempt (op deze wijze kunnen de beide delen van het kampeerterrein beter worden benut). Deze zal aan de noordzijde van het terrein worden gecompenseerd.

De chalets zullen worden verhuurd aan toeristen. Daarbij gaat het om periodieke verhuur, variërend van een weekend tot enkele weken. Het vormt op deze wijze een welkome verbreding van de bedrijfsactiviteiten van de zeilschool, groepsaccommodaties en bootverhuur die goed aansluit bij het huidige bedrijfsmodel. De mogelijkheid voor het plaatsen van ten hoogste 15 kampeermiddelen wordt nu niet gebruikt en zal in de toekomst ook niet gebruikt worden. Van dat gebruik zal in de toekomst dan ook worden afgezien. Er is dus geen sprake van extra ruimte beslag.

## Plantekening - Landschappelijke inpassing 12 chalets



Afbeelding 1 Inrichtingstekening

## **Ruimtelijke kwaliteit**

De chalets zullen in vorm van elkaar verschillen. Het idee is om een diversiteit aan chalets te kunnen aanbieden. Er is sprake van 1 bouwlaag met of zonder een kap.

De bouwhoogte:	maximaal 5 meter. Bij plat dak maximaal 3 meter
Goothoogte:	maximaal 3 meter
Oppervlakte:	variërend van 40 tot 70 M2
Dakvorm:	met of zonder kap
Materiaal:	gebruik van natuurlijk materialen die landschappelijk inpasbaar zijn

Op grond van bovenstaande maatvoering is de afgifte van een omgevingsvergunning voor het bouwen van deze chalets niet noodzakelijk.

Met het oog op een zekere mate van eenheid, zal de kleurstelling van de chalets op elkaar worden afgestemd. De wanden zullen worden voorzien van in het landschap passende kleuren. De dakvorm kan zowel plat afgedekt of uit een kap bestaan. Wanneer een kap wordt gerealiseerd, dan zullen deze worden gerealiseerd als zadeldak of als lesenaarsdak.

Van de toekomstige inrichting is een globaal inrichtingsplan opgesteld waarin ook de landschappelijke inpassing is uitgewerkt. Dit plan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Dit inrichtingsplan waarvan de inrichtingstekening op de vorige pagina als afbeelding 1 is weergegeven, geeft een goede indicatie voor de plaats van de chalets. Er wordt water ingebracht om elk chalet goede vrije zichtlijnen te geven. De uiteindelijke ligging van de paden en de precieze plaats van de beplanting kan hiervan enigszins afwijken.

## **Duurzaamheid**

De drie pijlers van duurzaam ondernemen (people, planet, profit) zijn bij Pean op dit moment in balans. Met de exploitatie van de 12 chalets blijft deze balans bestaan.

### *People*

De mensen die bij Pean komen doen dat met plezier. Zowel de gasten als het personeel. Met de uitbreiding zal het te werken aantal uren van sommig personeel gaan oplopen. Er is door de werknemers al aangegeven dat daar behoefte aan is. Ook zullen we mensen uit de directe omgeving moeten aannemen om het onderhoud rond om de chalets en de schoonmaak ervan samen voor elkaar te krijgen. We weten dat onze medewerkers blij zijn als er meer werk is. Het maakt hen trots om deel uit maken van Pean.

### *Planet*

Omdat we duurzame natuurlijk materialen gebruiken voor de bouw van de chalets en er sprake is van kleinschaligheid zal de weerslag op de omgeving niet groter zijn dan wanneer er daadwerkelijk cf. bestemmingsplan 6 stacaravans en 15 kampeermiddelen zouden worden uitgebaat. De uitvoerig overdachte landschappelijke inpassing zorgt ervoor dat het landschappelijk beeld niet negatief wordt beïnvloed.

Op termijn wil Pean steeds meer verschuiven naar minder gebruik van fossiele brandstoffen en meer gebruik van duurzame energie. Omdat Pean een aantal grote, voor zonne-energie gunstig gelegen daken heeft, willen we in die fase de daken benutten en daarmee het gehele bedrijf duurzamer te maken.

### *Profit*

Bij een gezond bedrijf hoort een gezonde jaarrekening waarin de winst en de investeringen met elkaar in balans zijn. Op dit moment leunt Pean teveel op de zeilschool en de groepsaccommodaties. Een duurzame onderneming rust om meerdere pijlers zodat eventuele schommelingen in de markt kunnen worden opgevangen. Met de exploitatie van deze chalets krijgt Pean er een belangrijke pijler bij om een stabiel bedrijf te worden.

## **Aanvaardbaarheid**

### Provinciaal beleid

Provincie Fryslân heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in het Streekplan. Hierin heeft de provincie bepaald dat het een ruimtelijk beleid nastreeft voor kampeerterreinen dat gericht is op het vergroten van de kwaliteit van het recreatieve aanbod. Het omzetten van kampeerplaatsen naar het bieden van recreatief verblijf in comfortabele chalets past hierin. De provincie stelt dan wel een aantal eisen:

1. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
2. zo nodig dienen verlies aan landschappelijke en/of natuurlijke waarden worden gecompenseerd;
3. wanneer er sprake is van nieuwe grootschalige en intensieve recreatieve voorzieningen, dan dienen deze bij stedelijke en regionale centra of bij recreatiekernen zoals Akkrum te worden gerealiseerd; indien sprake is van kleinschalige voorzieningen, zoals dit plan, dan passen die ook elders;
4. bij voorkeur worden recreatieve voorzieningen gerealiseerd ter versterking van de bestaande recreatieve netwerken. Dat past bij Pean vanwege haar ligging aan de staande mastroute, het fietsroute netwerk en het watersport op de Wijde IE en het Pikmeer;
5. kleinschalige verblijfsvoorzieningen in en bij bestaande gebouwen – tot 15 verblijfs-eenheden – zijn buiten de natuurgebieden in de hele provincie mogelijk.

Aan bovenstaande voorwaarden kan geheel worden voldaan:

Ad 1: Het terrein waar de chalets zullen worden gerealiseerd, is reeds beplant met bomen en struiken, aansluitend bij het terrein waar momenteel de stacaravans zijn gesitueerd. Daarmee wordt het een geheel dat landschappelijk als een boerenerf wordt ervaren.

Ad 2: Er is geen sprake van verlies van landschaps- of natuurwaarden; een en ander wordt binnen de bestaande recreatie- en horecabedrijfsbestemming gerealiseerd. Het aanwezige nog jonge bosplantsoen wordt deels uitgekapt, waardoor de chalets in een groene omlijsting worden geplaatst.

Ad 3: Er is geen sprake van een grootschalige uitbreiding, waardoor de noodzaak ontbreekt om aansluitend bij een recreatiekern te mogen ontwikkelen. Het bedrijf Pean ligt langs de Graft, onderdeel van de staande mastroute door Fryslân. Uit-

breiding van Pean vormt dus een versterking van het aanbod langs het bestaande watersportnetwerk.

Ad 4: Het gaat om een uitbreiding van minder dan 15 verblijfseenheden.

De provincie heeft haar ruimtelijk beleid in juridische zin verder uitgewerkt in de provinciale verordening Romte 2014. Daarin staat in artikel 5.1.3 aangegeven dat een ruimtelijk plan op een bestaand kampeerterrein recreatiewoningen kan toestaan ter vervanging van standplaatsen. Het onderhavige plan voldoet aan deze voorwaarde.

#### Gemeentelijk beleid

In het geldend bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om op een kampeerterrein chalets te plaatsen. Daarmee is het plan dus in strijd met het geldend bestemmingsplan. Hiervoor dient de omgevingsvergunning afwijken regels ruimtelijke ordening te worden verleend.

Gemeente Heerenveen stuurt in haar Notitie Vrijtijdseconomie aan op benutting van het potentieel aan recreatieve mogelijkheden in de gemeente. Vooral ontwikkelingen die aansluiten bij bestaande netwerken, hebben de interesse. Daarmee zet gemeente Heerenveen het beleid van haar voorganger – de visie recreatie en toerisme van de gemeente Boarnsterhim –

(<http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/images/Boarnsterhim/i165255.pdf>) op dit punt voort. Ook gemeente Boarnsterhim sprak in haar structuurvisie uit dat de recreatieve potenties langs netwerken zo optimaal mogelijk benut moeten worden. Diversifiëren en benutten van kwaliteit is daarbij het uitgangspunt. Verder zouden grootschalige ontwikkelingen vooral nabij de grotere kernen moeten plaatsvinden. Tenslotte is in de structuurvisie bepaald dat ontwikkelingen in ieder geval goed in het landschap moet worden ingepast.

Hoewel dit beleid nog niet is geconcretiseerd in bestemmingsplannen, kan eruit worden afgeleid dat een kleinschalige ontwikkeling nabij Pean waarbij wordt gestreefd naar het in stand houden van het beeld van een boerenerf, een en ander te realiseren binnen een al bestaande recreatiebestemming, passend geacht kan worden binnen het gemeentelijk beleidsstandpunt.

#### Planologische beperkingen

##### *Verkeer*

Pean is bereikbaar vanaf het water vanaf de Peanster IE en de Graft. Per auto kan Pean worden bereikt vanaf Akkrum-Nes en vanaf Veenhoop-Aldeboarn. Het autoverkeer zal niet onevenredig worden vergroot als gevolg van de realisatie van twaalf chalets, temeer nu zes chalets in de plaats van te verwijderen stacaravans worden gerealiseerd. Wanneer in overweging wordt genomen dat binnen het bedrijf kamperen binnen 15 eenheden acceptabel is geacht in het geldend bestemmingsplan, dan zal de verkeerstoename binnen die al toegestane ontwikkeling passen.

##### *Parkeren*

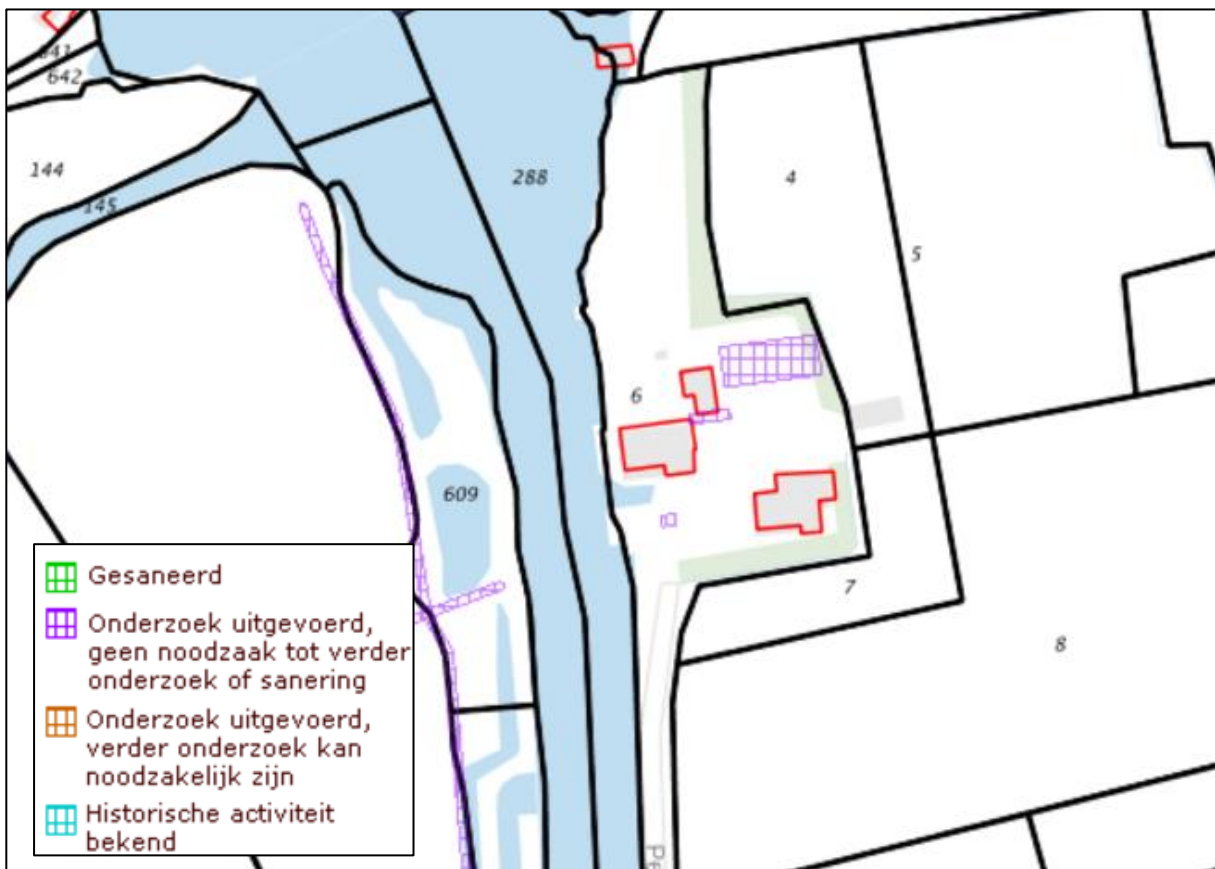
Pean heeft een parkeerterreinen met plaats voor 120 auto's. In de huidige situatie is het voor parkeren ingerichte terrein ruim onderbenut. De gasten van de chalets kunnen met

gemak en zonder verdere uitbreiding van de bestaande parkeervoorzieningen gebruik maken. Parkeren bij de chalets zal niet zijn toegestaan. Ook niet voor laden en lossen.

### *Bodemkwaliteit*

De Wet bodembeheer verplicht initiatiefnemers zich ervan te overtuigen dat het gebruik van een locatie past bij de kwaliteit van de bodem. In dat verband is het noodzakelijk om bij bouwactiviteiten een bodemkwaliteitsonderzoek uit te voeren. Voor het planologisch spoor is het voldoende om een beeld van de bodemkwaliteit te kunnen geven, meestal zonder dat feitelijk veldonderzoek plaatsvindt wanneer het historisch gebruik daarvoor geen aanleiding geeft.

In dat verband is het Bodemloket geraadpleegd. Daarin zijn alle bij de beheerder van de website bekende bodem- en saneringsonderzoeken en door het bevoegd gezag (i.c. prov. Fryslân) aangemelde onderzoeken verwerkt. Uit het bodemloket blijkt het volgende:



Uit het fragment afkomstig uit het Bodemloket blijkt dat er op delen van het terrein van het bedrijf in het verleden bodemonderzoek is uitgevoerd, maar dat dat niet heeft geleid tot een noodzaak tot verder onderzoek of sanering. Van het terreindeel waarover dit plan gaat, is de bodemkwaliteit niet eerder onderzocht. Het gaat hier om een stukje weiland waarop – gezien het historisch gebruik – geen verdenking van bodemvervuiling rust. Ten oosten van dit terreindeel is in het recente verleden een sloot gegraven. De bodem van het terrein is met de vrijkomende grond licht opgehoogd. Op de kwaliteit van de vrijgekomen grond rust evenmin een verdenking. Er bestaat dan ook geen aanleiding voor

veldonderzoek ten behoeve de verlening van de omgevingsvergunning voor afwijken regels ruimtelijke ordening.

#### *Oppervlaktewaterhuishouding*

De eigenaar van het bedrijf heeft inmiddels contact opgenomen met Wetterskip Fryslân over het waterbeheer. Bestaande sloten worden deels gedempt, maar in de plaats daarvan wordt voorzien in een flinke uitbreiding van het oppervlaktewater. Deze oppervlakte overtreft in ruime mate de compensatieverplichting van het Wetterskip (10% van de toegevoegde verharde oppervlakte). Voor aanpassing van de bestaande waterstructuur zal een watervergunning worden aangevraagd die verleenbaar geacht mag worden. Het wateradvies wordt als bijlage bij deze onderbouwing toegevoegd.

#### *Luchtkwaliteit*

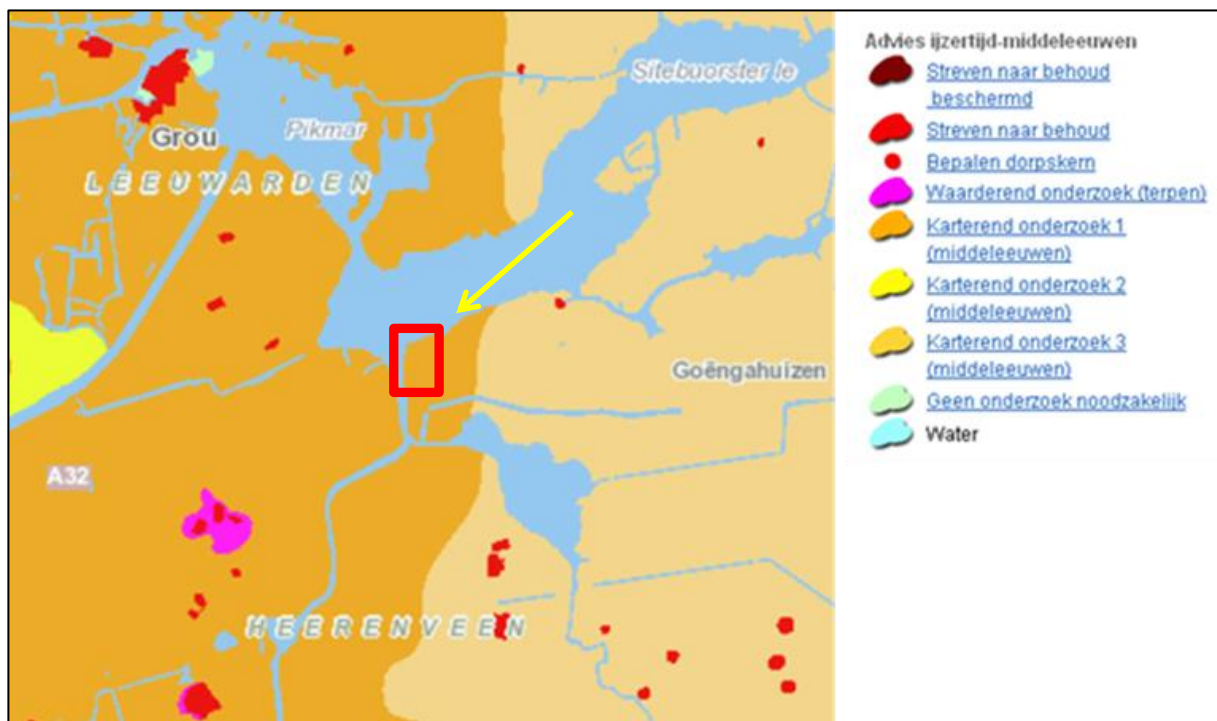
Het realiseren van zes extra verblijfsaccommodaties leidt niet tot een overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen. De toename valt ruim onder de NIBM-norm die op dit punt geldt.

#### *Flora- en fauna*

Eventueel in latere fase rapport laten opstellen.

#### *Archeologie:*

De potentieel archeologische waarde van een gebied is in Fryslân vastgelegd op de provinciale FAMKE. Hieronder is een fragment van FAMKE-kaart weergegeven. Het projectgebied bevindt zich binnen de aanduiding 'Karterend onderzoek 1'.

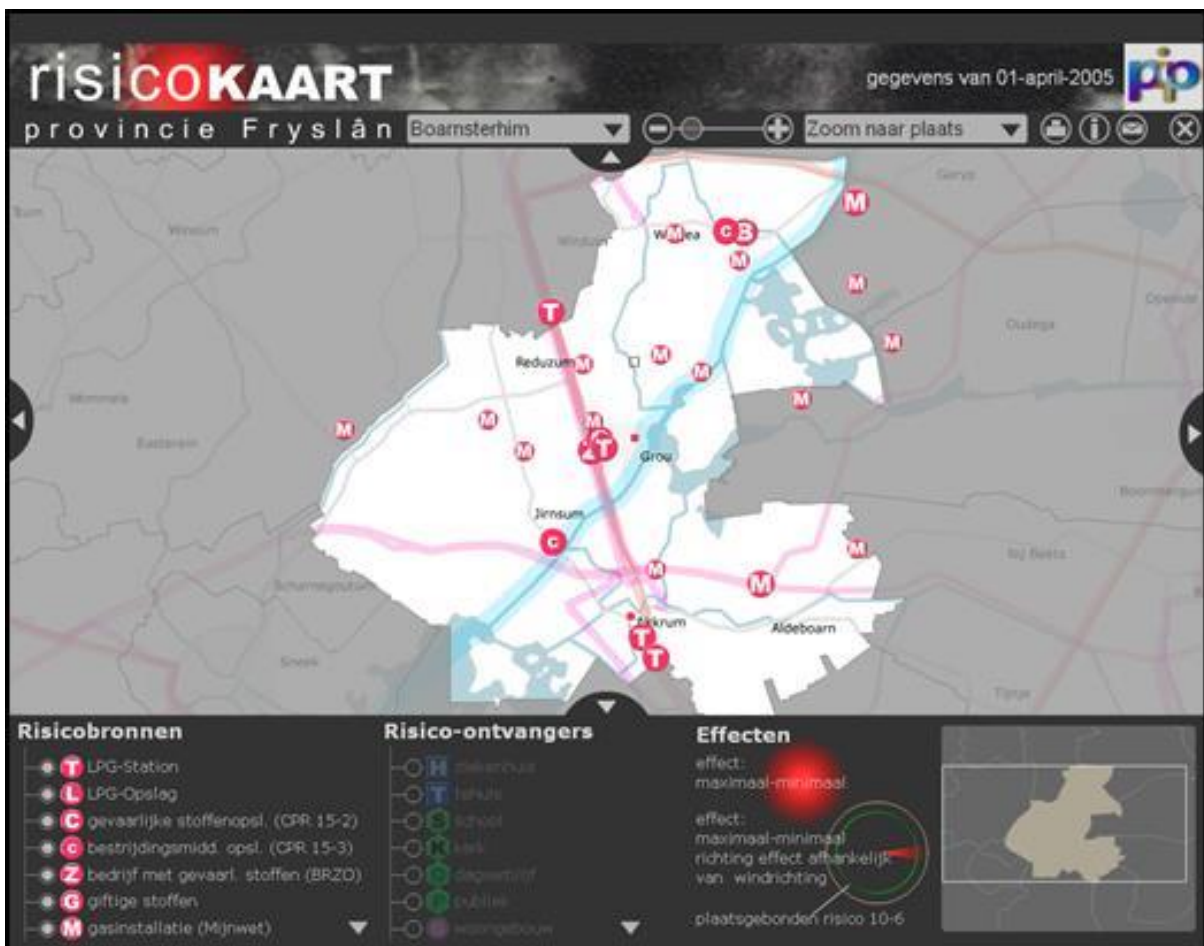


Uit de beschrijving van de Famke blijkt dat wanneer ingrepen in de bodem worden gedaan in een gebied met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> de provincie het noodzakelijk acht dat karterend onderzoek wordt uitgevoerd. Gemeente Heerenveen volgt dit beleid. In het kader van het project wordt een bestaande sloot gedempt. De chalets zul-

len zo nodig op azobé-palen worden gefundeerd, waarbij verder geen funderingsleuven of iets dergelijks zullen worden gerealiseerd. Verder vinden er geen ingrepen in de bodem plaats. Er is dus geen aanleiding voor karterend onderzoek.

### Externe veiligheid

Met het oog op de veiligheid van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (waaronder recreatieverblijven), dient te worden onderzocht of zich binnen of nabij het projectgebied risicobronnen bevinden die ertoe kunnen leiden dat er een belangrijke kans op mortaliteit is. Op de professionele risicokaart zijn de risicobronnen in beeld gebracht. Hieronder is een fragment weergegeven van die kaart. Hoewel dit fragment al weer wat ouder is, blijkt uit raadpleging van de kaart dat zich nabij het projectgebied geen risicobronnen, zoals gastransportleidingen, LPG-opslagtanks e.d. of gevaarcontouren rond dergelijke objecten bevinden, die tot een gevaar kunnen leiden waardoor het project niet uitvoerbaar zou zijn.



### Uitvoerbaarheid

#### Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt door de initiatiefnemer gefinancierd. Er is geen overheidsgeld bij betrokken. De initiatiefnemer en de gemeente zullen een planschadeovereenkomst sluiten, zodat eventuele planschade door de gemeente op de initiatiefnemer kan worden ver-



haald. De procedure wordt door de gemeente gevoerd. De initiatiefnemer draagt in de kosten bij via leges. Er bestaat geen aanleiding voor verder kostenverhaal.

#### Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het project zal via de in de Awb opgenomen wettelijke procedure ter inzage worden gelegd. Voorafgaand aan deze terinzagelegging zal het project voor overleg aan de wettelijke partners (provincie en Wetterskip Fryslân) voor consultatie worden voorgelegd. Indien de consultatie en terinzagelegging leiden tot nieuwe inzichten, zullen deze op deze plaats worden vermeld en zal het project daarop zo nodig worden aangepast.

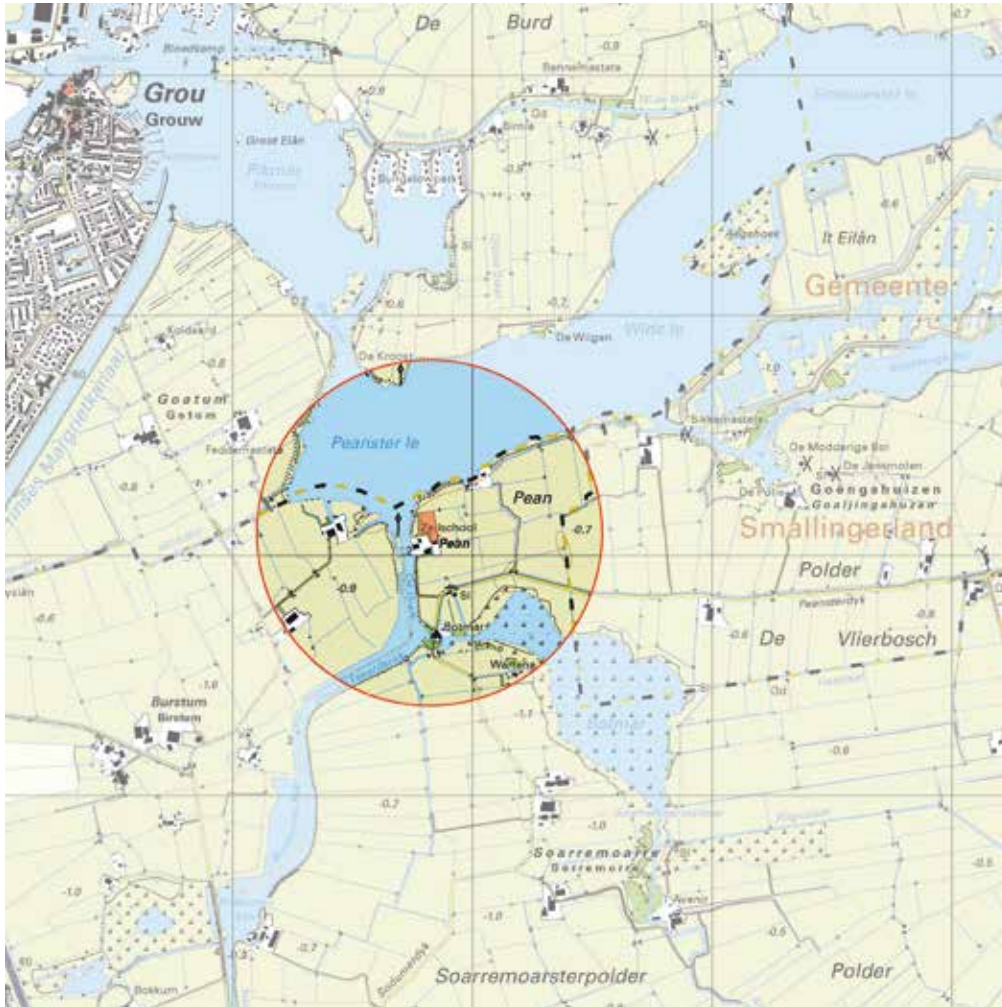


Chalets zeilschool Pean - landschappelijke inpassing & schetsontwerp terreininrichting

7

Lindemans Landschapsarchitecten  
25-10-2017

# Inleiding - Project en plangebied



Boven: Topografische kaart 1:25 000

In rood het plangebied.

Bron: Kadaster 2015

Voorblad:

Foto van het terrein.

Bron: Lindemans Landschapsarchitecten 2016

## Inleiding

Zeilschool Pean biedt naast het zeilonderwijs ook de mogelijkheid om in accommodaties te verblijven. Hiervoor zijn twee groepsaccommodaties en enkele stacaravans beschikbaar. Zeilschool Pean wil de stacaravans op termijn vervangen en het aantal uitbreiden tot totaal twaalf chalets. Dit ontwerp leidt tot één samenhangend terrein met chalets. Dit is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van de huidige situatie met zes stacaravans. De uitbreiding van het aantal chalets zal zeilschool Pean een bredere economische basis geven, waarmee het bedrijf minder afhankelijk is de zeilschool gerelateerde activiteiten en de verhuur van groepsaccommodaties. De chalets worden niet langdurig aan vaste huurders verhuurd, maar korte perioden aan wisselende gasten.

Zeilschool Pean ligt aan de vaart de Graft en de Peanster Ie. De zeilschool is gehuisvest in een oude boerderij in de voormalige polder 'Pean' ten westen van Goëngahuizen.

De chalets worden gesitueerd op een kavel ten noordoosten van de huidige zeilschool, die al jaren eigendom van de zeilschool is. De huidige zes chalets staan op een smalle strook achter de dijk.

Dit plan bevat de landschappelijke inpassing van de nieuwe chalets en het totale terrein ten noorden van de zeilschool.

## Landschappelijke inpassing

Het doel van landschappelijke inpassing bestaat uit het benoemen van de kwaliteit van het landschap rond het plangebied en die kwaliteit verwerken of versterken in de terreininrichtingsplannen. De landschappelijke inpassing beperkt zich tot het 'hoe?' als het gaat om het aanleggen van een terrein met chalets op deze locatie.

De ruimtelijke waarden hebben betrekking op de beleving van het landschap. De waarden beschrijven de wijze waarop mensen in het gebied het project zien, in relatie tot de omgeving en in relatie tot andere landschappen.

In deze rapportage wordt toegelicht welke ruimtelijke waarden in het plangebied van invloed zijn op de terreininrichting.

Het benoemen van de ruimtelijke kwaliteit is gebaseerd op terreinbezoek, een landschapsanalyse aan de hand van kaartmateriaal en informatie uit provinciale en gemeentelijke beleidsstukken.



Overzicht locatie



Luchtfoto situatie. Bron: zeilschool Pean

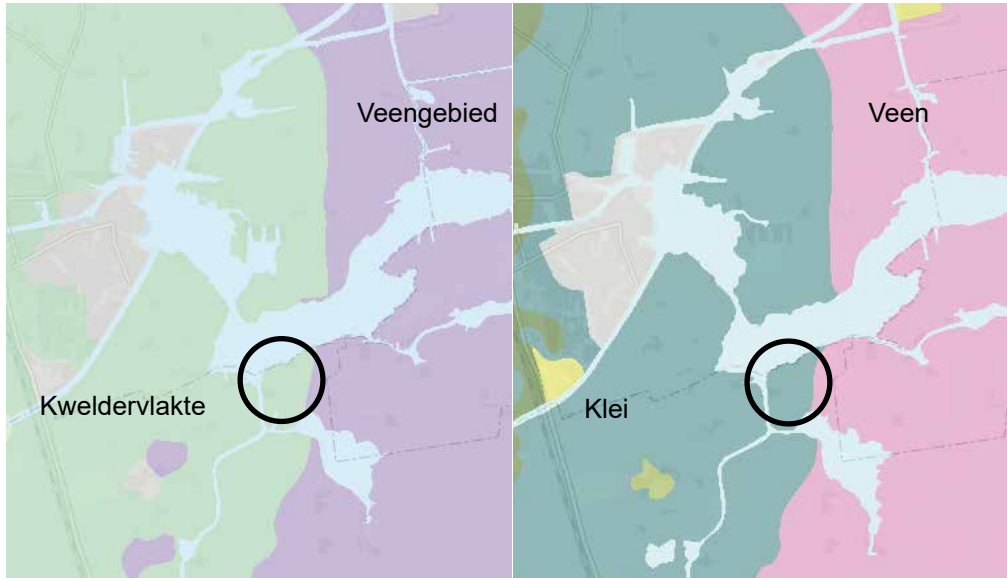


Luchtfoto situatie. Bron: zeilschool Pean

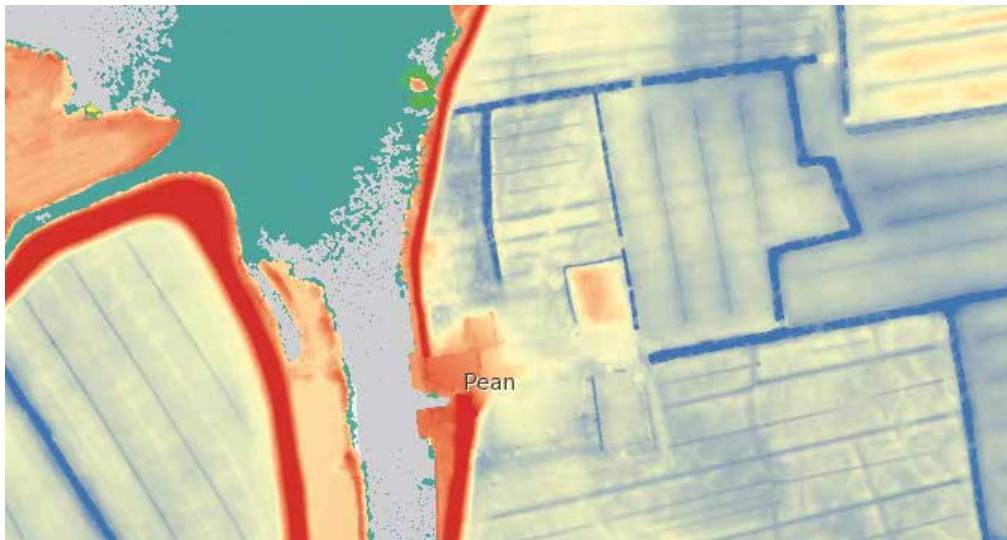


Achter de zeilschool: bestaande stacaravans. Bron: zeilschool Pean

# Landschapsanalyse - De ondergrond



Geomorfologische kaart (links) en grondsoorten (rechts). Bron: provincie Fryslan



AHN2 hoogtekaart. Rood is hoog en blauw is laag. Bron: www.ahn.nl

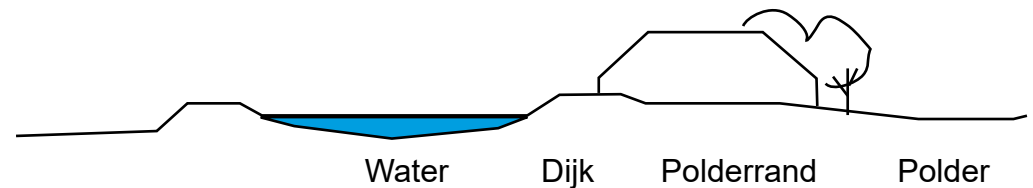
## Ontwikkeling van het landschap

De voormalige polder Pean ligt op de overgang van het kleilandschap van de voormalige Middellzee en het veenweide gebied in de benedenloop van de Ieën.

De bodem bestaat uit een laag klei op veen (40 tot 80 cm). Vanwege de natte omstandigheden staat de boerderij verhoogd en is onderdeel van de kade. De percelen zijn ook begreppeld.

Polder Pean was rond 1935 nog een zelfstandige polder die afwaterde via een windmolentje bij de boerderij Pean. De sloot in het verlengde van de boerderij was de hoofdwatergang van polder Pean.

De polder Pean is nu onderdeel van een grotere waterbeheerseenheid. De kades tussen de kleinere oudere polders zijn verdwenen. Het landschap vormt nu één grote open polder. Bebouwing en beplanting ligt geconcentreerd aan en buiten de dijk.

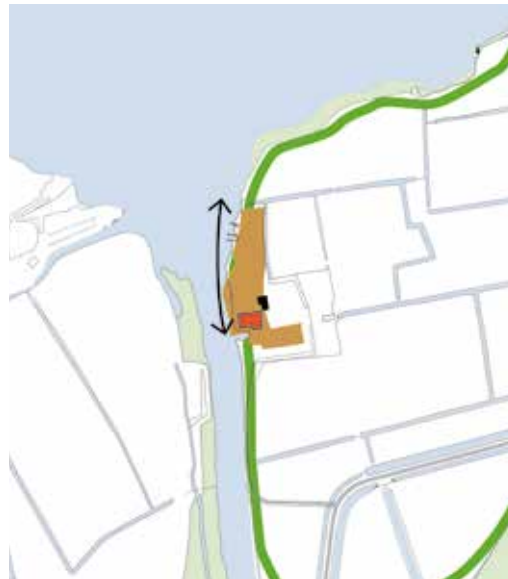




Topografische kaart ca. 1935. Bron: Kadaster



Topografische kaart 2015. Bron: Kadaster



Boerderijplaats aan de dijk.  
Bron Provincie Fryslan

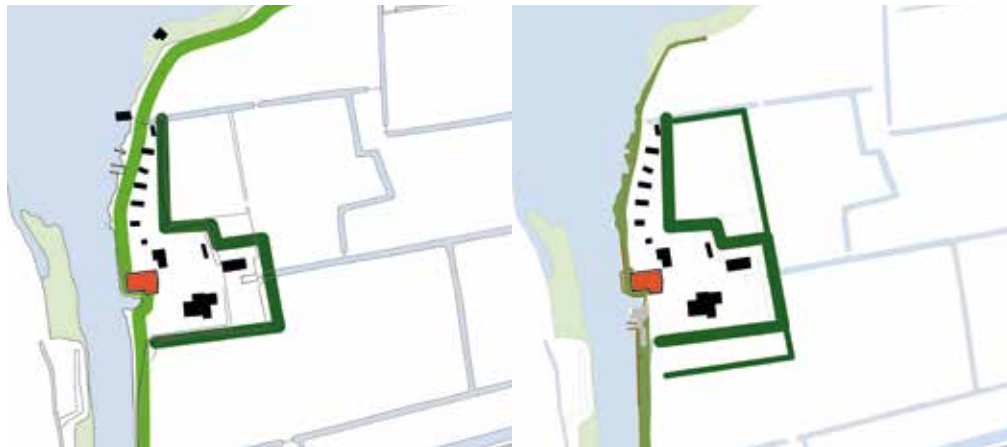


De dijk en de boerderij

# Landschapsanalyse - Ruimtelijke samenhang



De zeilschool vanuit de polder.



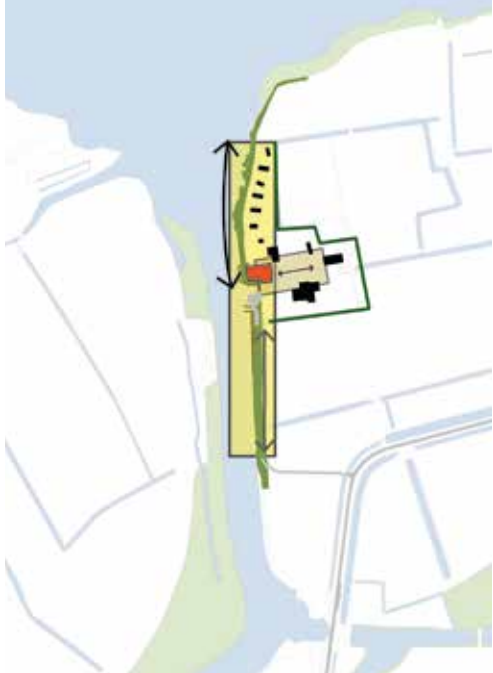
Volwassen beplanting

Huidige situatie

## De zeilschool in het landschap

De zeilschool ligt in de huidige situatie als een los blok bebouwing en beplanting tegen de dijk langs de Graft. Rond het terrein van de zeilschool is al een nieuwe boomsingel aangeplant. De boomsingel volgt de kadastrale grens. Op het terrein zijn ook bosschages aangeplant. Het is de bedoeling om het aanzicht van de zeilschool hetzelfde te houden: gegroepeerde gebouwen binnen een groene beplantingssingel.

Activiteit langs het water.  
Verblijven rond het erf.



Twee functies.  
Twee zones met een eigen  
uitstraling



### Ruimtelijke opbouw van de zeilschool

De oude boerderij vormt het centrum van de zeilschool. De activiteiten zijn gerelateerd aan watersport en zeilles en vinden vooral langs de dijk plaats. Dwars daarop achter de boerderij ligt het 'erf' met groepsaccommodaties er omheen. De huidige stacaravans vormen een losstaand wereldje aan de voet van de dijk. Zij zijn op de het water georiënteerd, op de Peanster Ie / Wide Ie. Dit is voor nieuwe chalets verder van de dijk niet te realiseren. Daarom wordt de kavel met nieuwe chalets niet als losse eenheid ontwikkeld, maar worden beide kavels met chalets tot een eenheid omgevormd. Zo ontstaan binnen het terrein van de zeilschool twee aparte zones, de zeilschool met groepsaccommodaties en één samenhangend terrein met chalets. Deze transformatie wordt gefaseerd uitgevoerd.



Sfeer van de zeilschool. Bron zeilschool Pean



Sfeer bij de bestaande stacaravans



# Sfeerbeeld - Recreatie in de natuur



Huidige chalets

## Beleving

De bestaande stacaravans liggen in een strook langs de dijk. De omgeving bestaat uit gemaaid gras en heesters tussen de stacaravans. Achter de huisjes staat een elzensingels langs de sloot.

Voor het nieuwe gedeelte hebben de initiatiefnemers een natuurlijker beeld voor ogen.

Op het terrein zijn al jonge boompjes aangeplant om voor een groene uitgangssituatie te zorgen.

Natuur in dit soort situaties bestaat uit elzenbroekbos (nat bos), rietlanden, oevervegetatie en struwelen met bijvoorbeeld wilg.

Onderdeel van het plan is dan ook het creëren van de uitgangssituatie voor de ontwikkeling van een dergelijke vegetatie. Daarnaast wordt het terrein zo ingericht dat alle delen wel bereikbaar blijven voor machinaal onderhoud om als het moet in te kunnen grijpen.



Referentiebeeld rietland met struweel



Jonge aanplant op het terrein



### Kwaliteit terrein

Waterkant  
Uitzicht op dijk en polder  
Natuur op terrein



### Verbinden twee delen

Nieuwe robuuste zoom van beplanting.  
Huidige beplantingssingel selectief dunnen om door-  
gangen en doorkijkjes te  
maken.



### De rand naar binnen halen

Een waterpartij biedt de  
mogelijkheid om van dieper  
op het terrein ook uitzicht te  
creëren.  
De waterpartij biedt de moge-  
lijkheid voor het ontwikkelen  
van en aantrekkelijke riet-  
zoom en oevervegetatie.



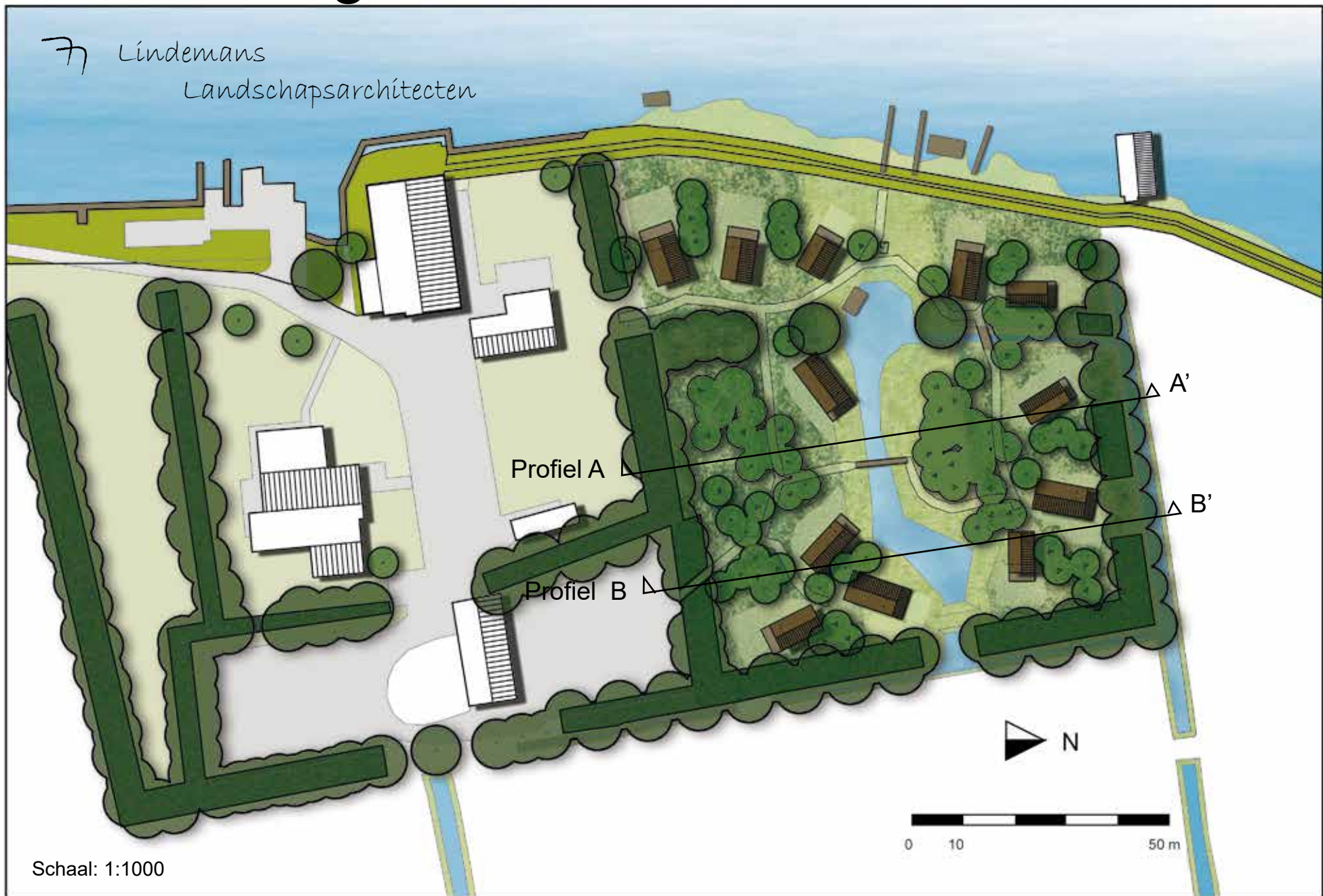
Referentiebeeld lodge. bron: [www.deweydeblick.nl/](http://www.deweydeblick.nl/)

### Analyse van het terrein

Het terrein heeft een aantal kwaliteiten die de basis zullen vormen voor de terrein inrichting:

1. Benutten van de aanwezige kwaliteit: waterkant, rust, uitzicht en nieuwe natuur.
2. Twee terrein delen uiteindelijk tot een geheel omvormen.
3. Het middendeel van het terrein interessanter maken met een waterpartij. Op het gebied van uitzicht, natuurbeleving en ecologische waarde.

# Plantekening - Landschappelijke inpassing 12 chalets



## Toelichting op het schetsontwerp

Het gehele terrein van de zeilschool wordt omgeven met een dichte beplantingsingel met onderbegroeiing. De beplanting wordt onderbroken ter hoogte van de bestaande loods en bij de nieuwe waterpartij. Aan de noordzijde is de onderbeplanting deels onderbroken ten behoeve van uitzicht richting de dijk en de Peanster Ie.

Om de gewenste sfeer van huisjes in een natuurlijke omgeving te kunnen realiseren is gekozen voor een dichtheid van chalets die ruimte overlaat voor de terreininrichting. Het uitgangspunt in het ruimtelijk beleid is 30 chalets per hectare. Maar om de beleving van rust en ruimte te creëren die bij Pean past is er na studie gekozen om 60% minder chalets te plaatsen. Het aantal chalets is in dit ontwerp teruggebracht naar 12 stuks. De studie naar het geschikte aantal is toegevoegd als bijlage. Daarnaast worden de chalets gegroepeerd, dit leidt tot een verdere optimalisatie van de beschikbare ruimte tussen de groepen chalets. De chalets worden gefaseerd gebouwd, per stuk of per groep.

De bestaande beplanting langs de sloot is nu erg dominant aanwezig. Om de oriëntatie van het terrein dwars op de dijk beter uit te laten komen wordt een deel van de bestaande sloot gedempt en komt er midden op het terrein een nieuwe waterpartij. De vijver wordt aangesloten op de bestaande watergang midden op het terrein en via een duiker met de sloot aan de oostzijde.

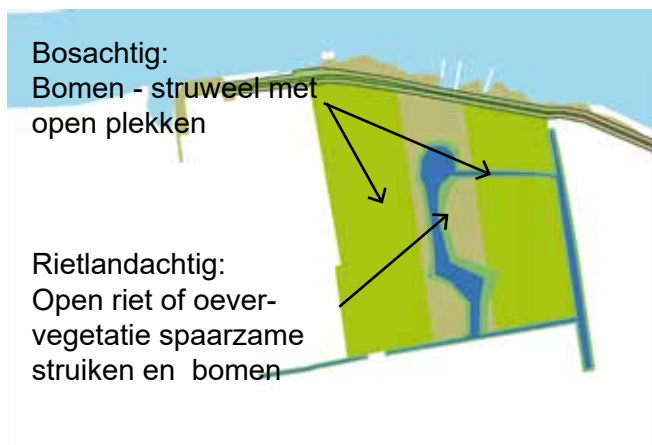
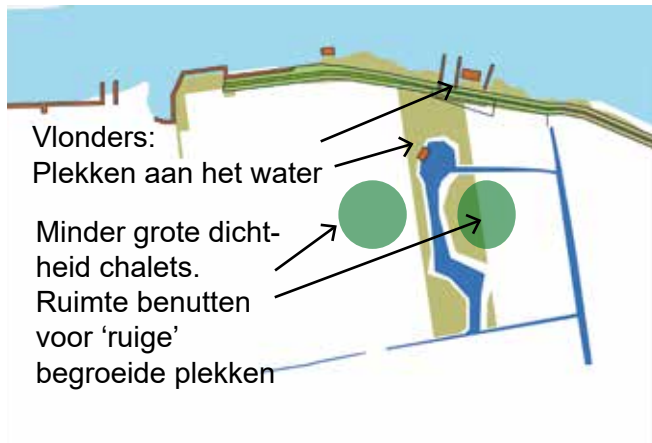
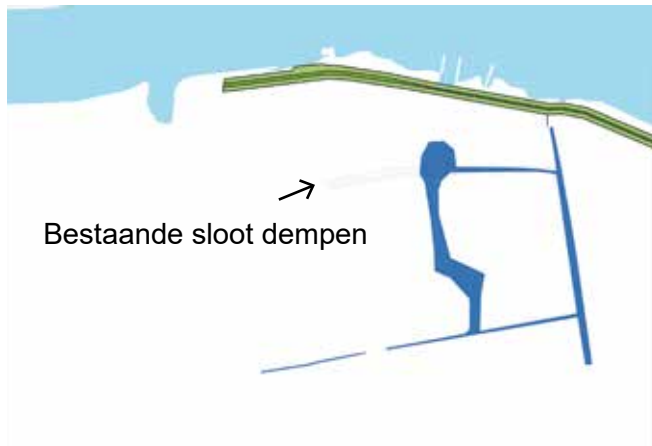
Rond de waterpartij wordt ingezet op de ontwikkeling van rietland en oeverbeplanting. Hier wordt spaarzaam struweel toegestaan. Deze lage beplanting geeft lucht op het terrein. Beide flanken worden zwaarder met bomen en bosschages beplant met een onderbegroeiing van heesters en ruigte/ extensief gemaaid gras.

Op de delen die droog genoeg zijn worden paden uitgemaaid, op de overige delen worden vlonderpaden toegepast. De gebruiksruimte rond de chalets voor de gasten bestaat uit een vlonder en/of een gazon. De locatie van de vlonder wordt gekoppeld aan de oriëntatie van het chalet, het gazon op aspecten als bezonning, uitzicht en de situering ten opzichte van de naastgelegen chalets. Aangezien het ontwerp van de chalets nog niet bekend is, zijn de vlanders in de tekening indicatief.

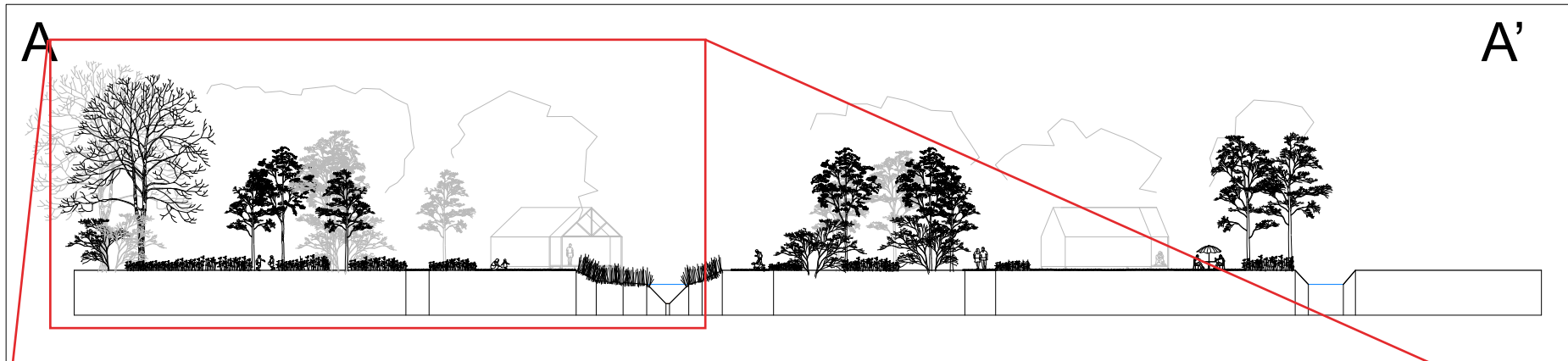
De vormgeving en maatvoering van de chalets staat nog niet precies vast, op de tekening zijn chalets van verschillende maten weergegeven (40, 50 en 60 m<sup>2</sup>). Dit wordt in een later stadium uitgewerkt. De chalets zullen niet hoger worden dan 5 m nokhoogte, 3 m goothoogte en zullen van een plat dak of kap (een zadel of lessenaarsdak) voorzien worden. Daarnaast krijgen ze gedekte kleuren met lichte accenten.

Op het terrein zal aan de vijver een vlonder komen om ook direct aan het water te kunnen komen, op de route van de dijk het terrein in komt een buitendouche.

Op het terrein zullen ook ca. 3 m brede onderhoudspaden lopen om van alle kanten bij de waterpartij en bosschages te kunnen komen voor onderhoud.

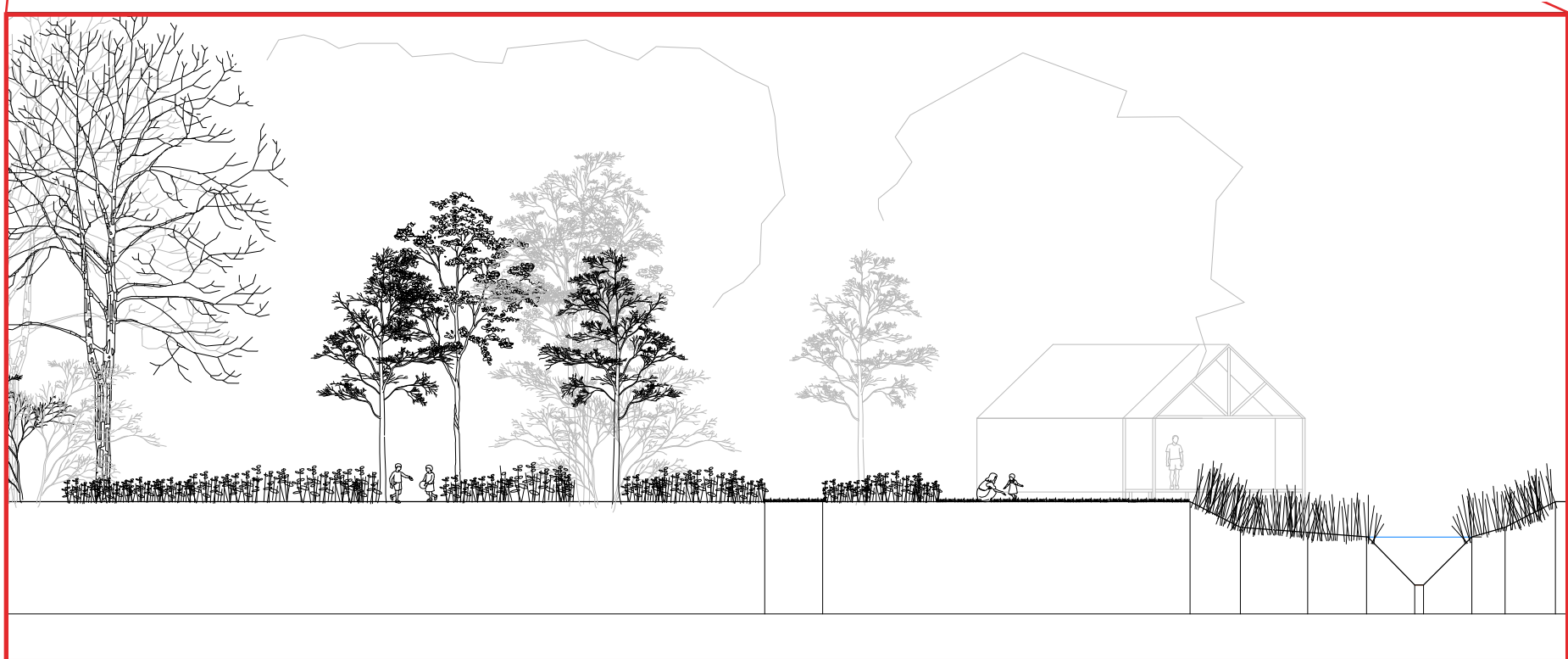


# Profiel A-A' (dl1 van 3)



Gehele profiel A-A'

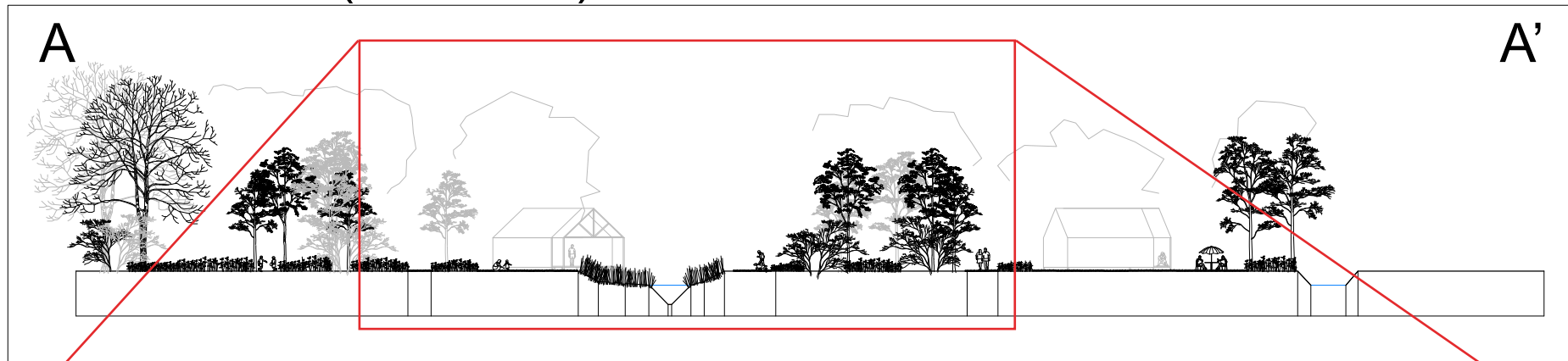
Schaal: 1:500



Profiel A-A' deel 1 van 3

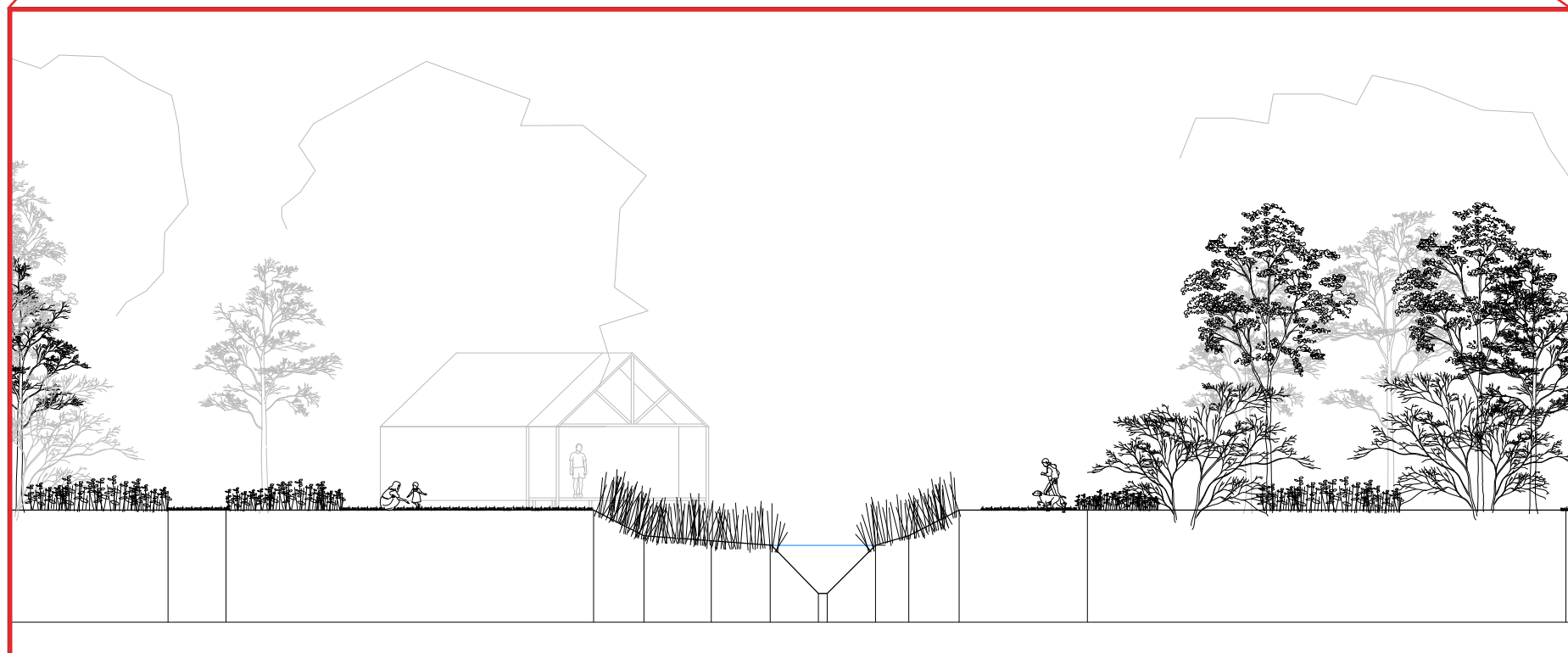
Schaal: 1:200

# Profiel A-A' (dl2 van 3)



Gehele profiel A-A'

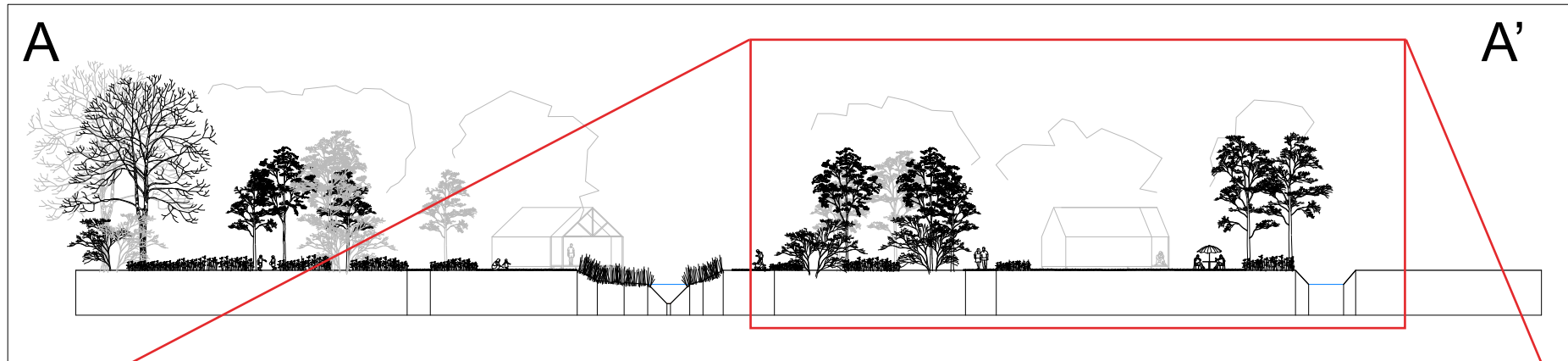
Schaal: 1:500



Profiel A-A' deel 2 van 3

Schaal: 1:200

# Profiel A-A' (dl3 van 3)



Gehele profiel A-A'

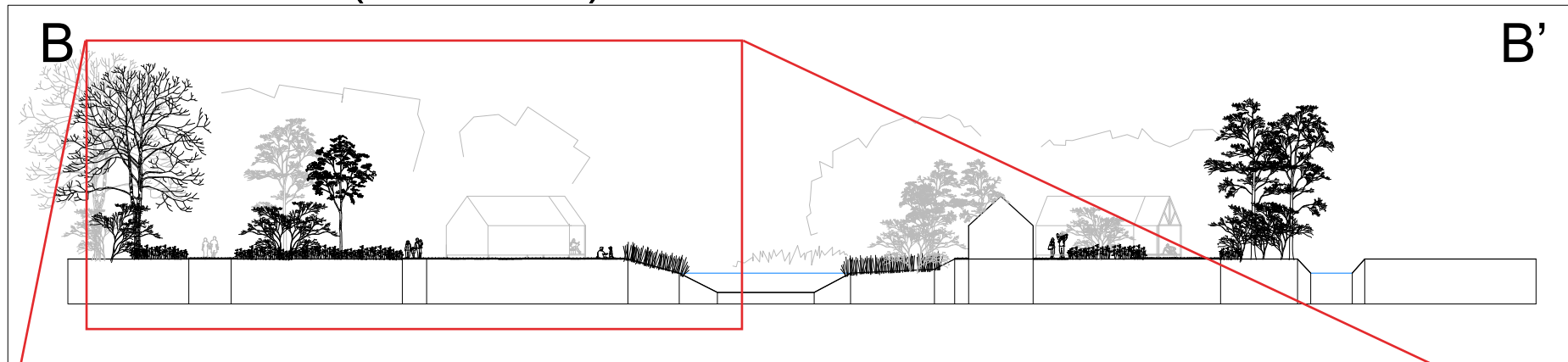
Schaal: 1:500



Profiel A-A' deel 3 van 3

Schaal: 1:200

# Profiel B-B' (dl1 van 3)



Gehele profiel B-B'

Schaal: 1:500

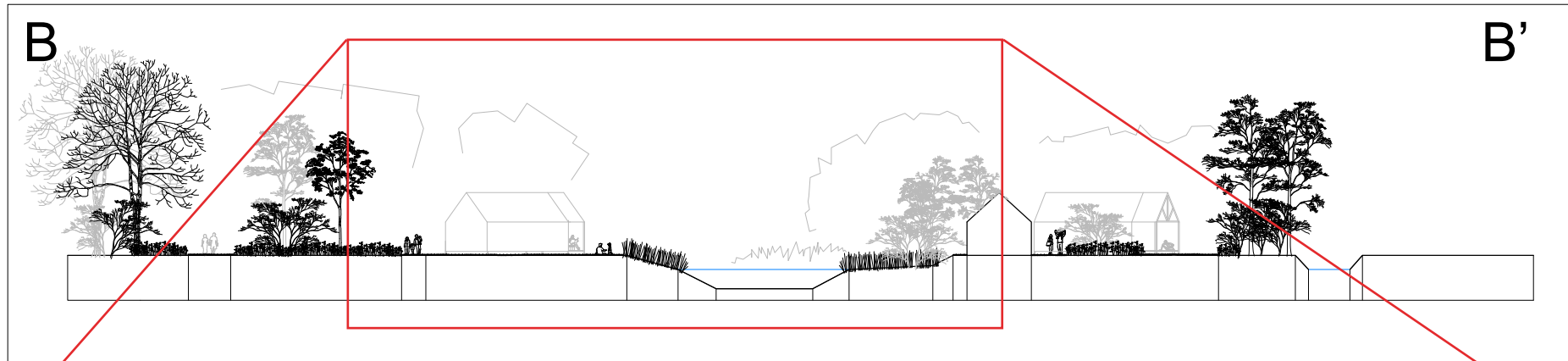


Profiel B-B' deel 1 van 3

Schaal: 1:200

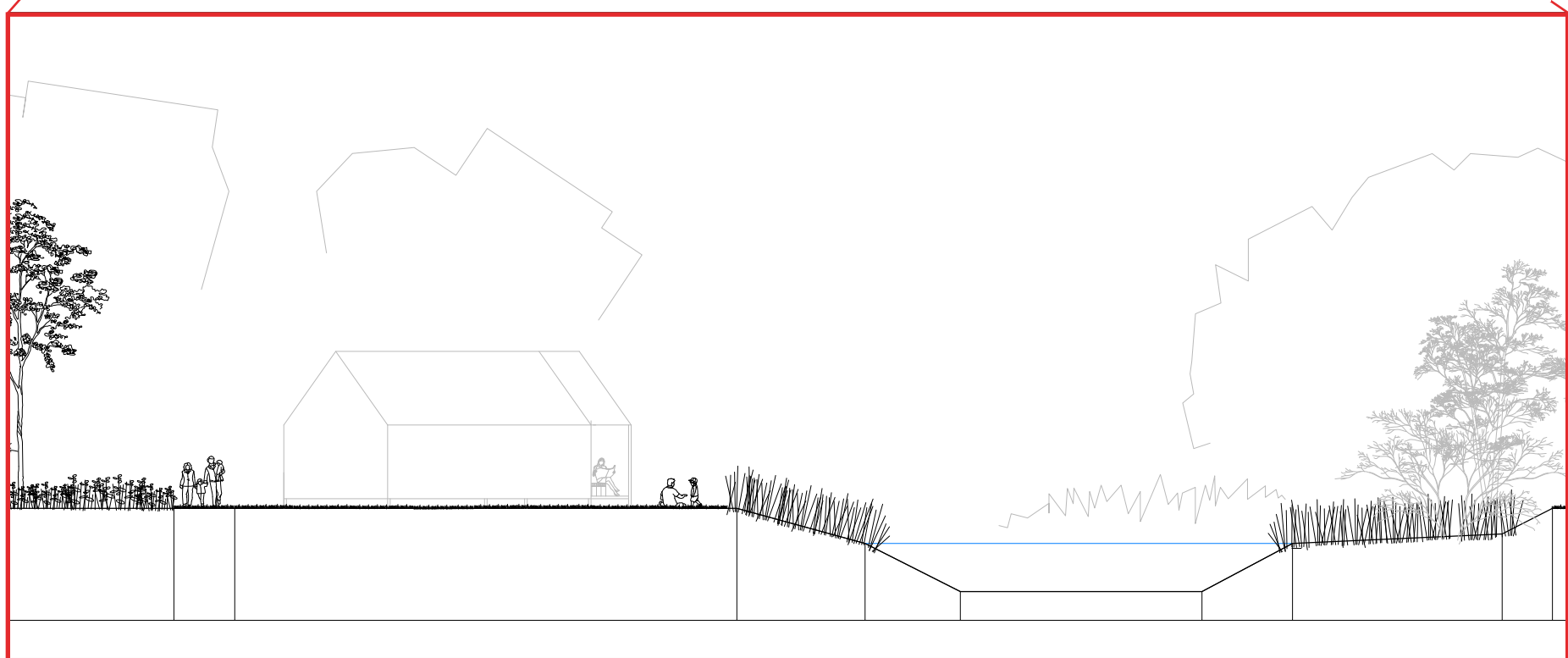


# Profiel B-B' (dl2 van 3)



Gehele profiel B-B'

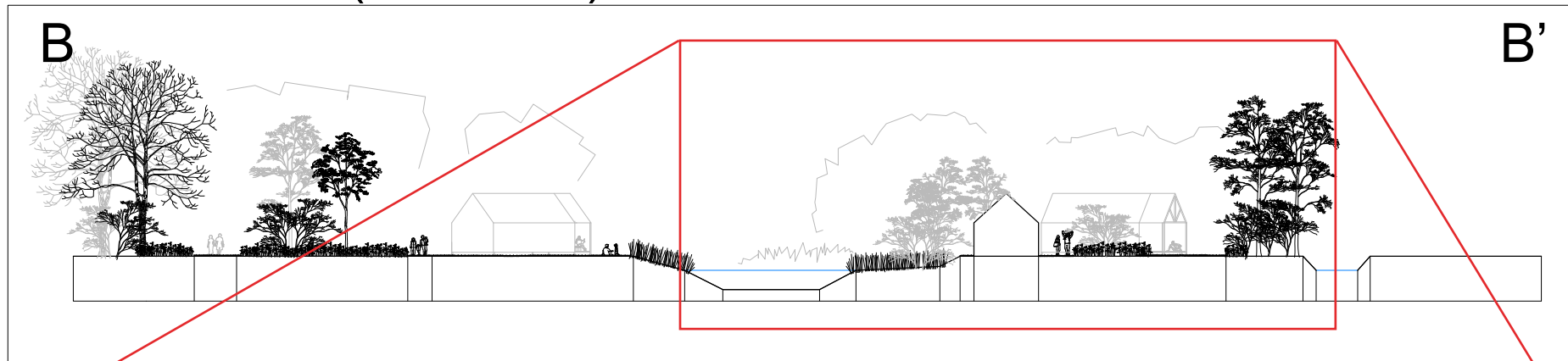
Schaal: 1:500



Profiel B-B' deel 2 van 3

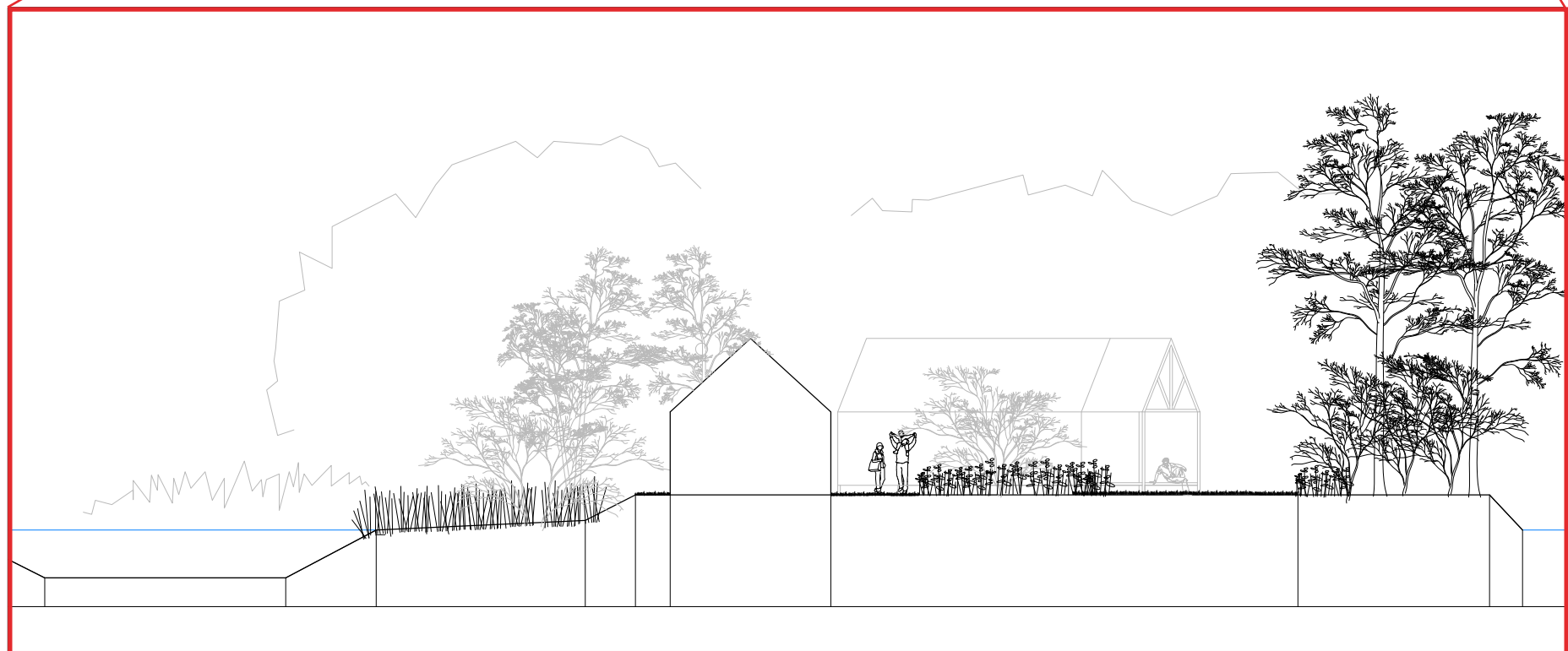
Schaal: 1:200

# Profiel B-B' (dl3 van 3)



Gehele profiel B-B'

Schaal: 1:500



Profiel B-B' deel 3 van 3

Schaal: 1:200



# Bronnen

[www.pdok.nl](http://www.pdok.nl)  
[www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl)  
[www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl)  
[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)  
[www.fryslan.frl](http://www.fryslan.frl) (kaarten)  
[www.wetterskipfryslan.nl](http://www.wetterskipfryslan.nl) (legger en koningsdiep-west-watergebiedsplan)

## Colofon

Chalets zeilschool Pean -  
landschappelijke inpassing &  
schetsontwerp terreininrichting

ir. Reinout Lindemans  
Lindemans Landschapsarchitecten

Oktober 2017

Zuiderend 83  
9203 TK Drachten  
0512 530615  
[www.lindemanslandschapsarchitecten.nl](http://www.lindemanslandschapsarchitecten.nl)

# Bijlage - Analyse programma, verschillende aantallen chalets



