



NOTA VAN ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN NES – PEAN 1

Vanaf 20 oktober 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan PEAN zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon er door een ieder een zienswijze worden ingediend. Er zijn 17 zienswijzen ingediend. Deze zijn, voor zover het geen bedrijven of organisaties betreft, geanonimiseerd.

Nummer	NAAM	ADRES	WOONPLAATS
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.	Sight Advocaten	Concertgebouwplein 15 H	Amsterdam
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			
16.	Stichting Iepen Landskip o é Botmar	Albert Neuhuyslaan 27	Nunspeet
17.	Gedeputeerde Staten	Tweebaksmarkt 52	Leeuwarden

Alle zienswijzen kunnen in behandeling worden genomen omdat zij tijdig zijn ingediend én het in de ontwerpfasen niet uitmaakt of iemand specifiek belanghebbende is. In deze Nota zal op de zienswijzen worden ingegaan en in hoeverre de zienswijzen wel of niet tot planaanpassing hebben geleid. Er zijn veel gelijklopende zienswijzen. Daarom is

gekozen om onderwerpen die bij elkaar horen, geclusterd te behandelen. Het gaat daarbij om de volgende onderwerpen:

1. Bouw 12 recreatiewoningen
2. Schaalvergroting in relatie tot de omvang van het terrein
3. Landschappelijke inpassing
4. Horeca
5. Bedrijfswoning
6. Peil
7. Verkeer en parkeren
8. Ecologie/stikstof
9. Licht- en geluidhinder
10. Afvalwater/waterhuishouding
11. Verordening Romte
12. Handhaving

II. Algemeen

1. Bouw 12 recreatiewoningen

Op het terrein staan 12 recreatiewoningen. Voor de realisatie van de recreatiewoningen is op 6 juni 2018 een omgevingsvergunning afgegeven. Daarbij is ervan uit gegaan de recreatiewoningen qua bouwen omgevingsvergunningsvrij geplaatst konden worden. Gebleken is dat de recreatiewoningen in afwijking met de op 6 juni 2018 afgegeven omgevingsvergunning zijn geplaatst. Voor de afwijkende plaatsing is op 14 juli 2021 een omgevingsvergunning afgegeven. Ook is gebleken dat de recreatiewoningen qua bouwhoogte en afmetingen niet allemaal voldoen aan de criteria voor omgevingsvergunningvrij bouwen. Inmiddels zijn alle recreatiewoningen in- en opgemeten. De metingen hebben in overleg tussen PEAN en omwonenden plaats gevonden. De meetresultaten zijn als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan gevoegd. Indien een daartoe strekkende omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangevraagd, is het College voornemens deze te verlenen. De overschrijdingen in relatie tot omgevingsvergunningvrij bouwen zijn relatief gering. Dit geldt voor zowel de bouwhoogte als omvang. Om omgevingsvergunningvrij te kunnen bouwen mogen de recreatieverblijven niet groter zijn dan 70 m² en 5 meter hoog. Onderstaande tabellen

geven de meetresultaten weer. Deze zijn ook als bijlage opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

	Gemeten oppervlakte (m2)
	Bepaald door Antea Group uit aangeleverde puntenwolk
Huisje 1A	71.6
Huisje 1B	71.4
Huisje 1C	71.5
Huisje 1D	70.8
Huisje 1E	70.7
Huisje 1F	70.8
Huisje 1G	71.5
Huisje 1H *	68.2
Huisje 1J	72.6
Huisje 1K	72.5
Huisje 1M	71.1
Huisje 1N	71.7

	Hoogteverschil tussen dak en vlonder (meters)	Hoogteverschil tussen vlonder en maaiveld (meters)	Hoogteverschil tussen maaiveld 2023 en 2014	Bouwhoogte t.o.v. maaiveld 2014 (meters)
Huisje 1A	4.87	0.30	0.11	5.28
Huisje 1B	4.84	0.28	-0.05	5.07
Huisje 1C	4.86	0.42	0.40	5.68
Huisje 1D	3.68	0.77	0.11	4.56
Huisje 1E	3.68	0.80	-0.10	4.38
Huisje 1F	3.69	0.71	0.01	4.41
Huisje 1G	4.68	0.51	0.33	5.52
Huisje 1H	4.89	0.39	0.17	5.45
Huisje 1J	4.40	0.71	-0.08	5.03
Huisje 1K	4.45	0.29	0.16	4.90
Huisje 1M	4.72	0.28	0.06	5.06
Huisje 1N	4.50	0.36	0.19	5.05

De wijze van meten, door middel van een puntenwolk, kan een marge van 1 tot 3 centimeter geven. Ook voor de bepaling van het maaiveldhoogte moet rekening worden gehouden met een afwijking tot 10 centimeter.

De stedenbouwkundige- en landschappelijke impact in relatie tot de al verleende omgevingsvergunningen is relatief beperkt. Er zijn geen redenen om de recreatiewoningen vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt in dit bestemmingsplan niet positief te bestemmen. Tegen de op 14 juli 2021 afgegeven omgevingsvergunning loopt ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan nog een hoger beroep. De vergunning is wel al in werking getreden en in dat licht ook als actuele situatie meegenomen.

2. Schaalvergroting in relatie tot omvang van het terrein

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen is besloten om op voorhand geen uitbreidingsruimte op het perceel te geven. Behalve de mogelijkheid voor een nieuwe bedrijfswoning worden alleen de bestaande bebouwing en het gebruik in het bestemmingsplan opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan was nog de mogelijkheid opgenomen om binnen en buiten het bouwblok 100 m² en 150 m² aan extra bebouwing toe te voegen. Daarnaast bood het ontwerpbestemmingsplan ook de mogelijkheid om in de groepsaccommodaties appartementen te realiseren. Deze mogelijkheden keren niet terug in het vast te stellen bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de vijf kampeerplaatsen. Voorliggend bestemmingsplan bestemd de huidige bebouwing in en bij recht is er geen mogelijkheid om direct uit te breiden. Het terrein en de bebouwing worden stedenbouwkundig en landschappelijk ingepast met een struik- en boomlaag, dit wordt vastgelegd met dit bestemmingsplan. Ook het huidige gebruik wordt gecontinueerd. Het bestemmingsplan bevat wel een algemene flexibiliteitsbepaling die het mogelijk maakt om binnen het bouwblok van het zuidelijk gedeelte van het plangebied onder voorwaarden 10% af te wijken van de bebouwingsregels van het bestemmingsplan. Van schaalvergroting is dus geen sprake. De 12 recreatiewoningen in het noordelijke gedeelte het plangebied worden met de huidige maten (zie ook de meetresultaten) in het bestemmingsplan vastgelegd en kennen geen uitbreidingsmogelijkheden.

3. Landschappelijke inpassing

Bij de eerder afgegeven planologische omgevingsvergunningen zijn voorwaarden gesteld voor de landschappelijke inpassing. Op basis daarvan is een nieuw landschappelijk inpassingsplan opgesteld behorende bij dit bestemmingsplan. Dit inpassingsplan combineert de landschappelijke inpassingsvoorwaarden van de verleende omgevingsvergunningen van 6 juni 2018 en 14 juli 2021. Het inpassingsplan is gekoppeld aan de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. In dit landschappelijk inpassingsplan is een struik- en boomlaag van acht meter breed rond de zuid- en oostzijde opgenomen. Voor de oost- en noordzijde is een struik- en boomlaag van vijf meter breed. In het inrichtingsplan zijn zowel inrichtings- als beheersmaatregelen opgenomen. Voor zowel de struik- als boomlaag is aangegeven welke soorten struiken en bomen gebruikt moeten worden. Wel zijn er enkele doorzichten waardoor niet het hele perceel is volledig omkaderd is, Met deze voorwaarden is een landschappelijke inpassing voldoende gegarandeerd. Het is aan Pean om deze voorwaarden toe te passen en in stand te houden. De gemeente zegt toe op handhaving.

4. Horeca

De regels voor ondergeschikte horeca zijn verduidelijkt en aangescherpt. Daarbij is een duidelijker onderscheid gemaakt wat wordt verstaan onder onzelfstandige horeca en zelfstandige horeca. Horeca gerelateerd aan de recreatie-onderneming is onder voorwaarden toegestaan en is altijd een onderdeel van de bedrijfsvoering geweest. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen dat versterkte muziek alleen mag worden gespeeld als de ramen en deuren dicht en gesloten zijn. Uit de uitgevoerde akoestische onderzoeken blijkt dat dan ruimschoots aan de juridische geluidseisen kan worden voldaan. In het akoestisch onderzoek wordt een normering van 40 dB(A) in de dag-, 35 dB(A) in de avond- en 30 dB(A) in de nacht geadviseerd op de gevels van de (recreatie)woningen Birstum 10, Pean 3, Pean 7 en Pean 9. Deze normering is overgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Uit door Pean overlegde informatie blijkt dat de ondergeschikte horeca-activiteiten doordeweeks om 00.00 sluiten en in het weekend om 02.00. Voor de sluitingstijden wordt hierbij aangesloten. Met deze voorwaarden kan worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

5. Bedrijfswoning

Op het terrein heeft zich altijd een bedrijfswoning bevonden. Deze is benodigd voor het toezicht en beheer op het terrein. Pean heeft, gelet op onder meer privacy-aspecten, verzocht om op een andere plek op het perceel een bedrijfswoning te realiseren. Vanuit stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten zijn er geen bezwaren tegen de realisatie van een bedrijfswoning op de gewenste locatie. Voor de bebouwingsbepalingen is aansluiting gezocht met de bepalingen voor bedrijfswoningen uit het bestemmingsplan Partiële herziening Harmonisatie Buitengebied. Voor bedrijfswoningen geldt in dat plan (zie onder meer artikel 4.2.1, 14.2.1 en 15.2.1) een maximale oppervlakte van 150 m², een goothoogte van 4 meter en een dakhelling tussen de 30 en 60 graden. Voor de bouwhoogte van de (nieuwe) bedrijfswoning is aangesloten bij de bouwhoogte uit het bestemmingsplan Buitengebied Boarnsterhiem. Deze bedraagt 9 meter. De bebouwingsbepalingen (artikel 3.2.3) voor de bedrijfswoning zijn daarmee in lijn gebracht.

6. Peil

In de begripsbepalingen is de volgende definitie voor het peil opgenomen: *de hoogte gemeten vanaf het aansluitend afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang*. Op basis van deze bepaling zijn er nieuwe metingen uitgevoerd. Deze zijn als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan gevoegd. Onderstaande tabel geeft de meetresultaten weer:

	Hoogteverschil tussen dak en vlonder (meters)	Hoogteverschil tussen vlonder en maaiveld (meters)	Hoogteverschil tussen maaiveld 2023 en 2014	Bouwhoogte t.o.v. maaiveld 2014 (meters)
Huisje 1A	4.87	0.30	0.11	5.28
Huisje 1B	4.84	0.28	-0.05	5.07
Huisje 1C	4.86	0.42	0.40	5.68
Huisje 1D	3.68	0.77	0.11	4.56
Huisje 1E	3.68	0.80	-0.10	4.38
Huisje 1F	3.69	0.71	0.01	4.41
Huisje 1G	4.68	0.51	0.33	5.52
Huisje 1H	4.89	0.39	0.17	5.45
Huisje 1J	4.40	0.71	-0.08	5.03
Huisje 1K	4.45	0.29	0.16	4.90
Huisje 1M	4.72	0.28	0.06	5.06
Huisje 1N	4.50	0.36	0.19	5.05

De bouwhoogtes van de recreatiewoningen ten opzichte van het peil staan in de kolom bouwhoogte ten opzichte van het maaiveld 2014 in meters. Om omgevingsvrij te mogen bouwen, mag de bouwhoogte niet hoger zijn dan vijf meter. Uit de metingen blijkt dat niet alle recreatiewoningen daaraan voldoen. Voor de overschrijding zal ook een omgevingsvergunning voor het bouwen moeten worden aangevraagd.

7. Verkeer en parkeren

Het vast te stellen bestemmingsplan legt de bestaande situatie voor bebouwing en gebruik vast. Verkeer en parkeren moeten dan ook beoordeeld worden op basis van de huidige situatie. In de toelichting van het bestemmingsplan is een berekening gemaakt van het verschil in autoritten voor de bouw van de 12 recreatiewoningen en na realisatie van de 12 recreatiewoningen. Worst-case leidt dit tot 20 extra autoritten op de Peansterdyk die niet gelijktijdig plaats zullen vinden.

De Peansterdyk is een openbare weg, maar wel een weg die relatief smal is. Op dit moment kan de huidige ontsluitingsweg in een normale situatie het aantal verkeersbewegingen aan. De Peansterdyk wordt altijd al door zwaar (agraris) verkeer gebruikt. Dat is inherent aan de functie van de weg. Tijdens piekmomenten kan er sprake zijn van congestie. Maar over het algemeen zal het mogelijk (moeten) zijn dat auto's elkaar kunnen passeren. Gelet op de ontsluitingsfunctie van de Peansterdyk, is het niet mogelijk om daar alleen een ontsluitingsweg voor de aanwonenden van te maken.

De maximale parkeerbehoefte komt uit op 118 parkeerplaatsen. PEAN beschikt regulier over 80 parkeerplaatsen. Daarnaast kan aan de zuidzijde van het terrein nog een overloopterrein van 80 parkeerplaatsen worden ingezet. Er is voldoende parkeercapaciteit aanwezig. Om de parkeerbehoefte juridisch te regelen is een juridische regeling opgenomen die verwijst naar het parkeerbeleid van de gemeente Heerenveen.

8. Ecologie/stikstof

Voor het bestemmingsplan zijn in het verleden diverse ecologische onderzoeken uitgevoerd:

1. Beknopte natuurtoets nieuwbouwwoning en mogelijke sloop groepsaccomodatie van 18 mei 2022;
2. Oplegnotitie behorende bij de Beknopte natuurtoets nieuwbouwwoning en mogelijke sloop groepsaccomodatie van 7 november 2024;
3. Nader onderzoek muizen Nes, vallenonderzoek noordse woelmuis en waterspitsmuis van 22 oktober 2018;
4. Oplegnotitie bij ecologische inventarisatie Pean 1, Nes-Akkrum, tnv 12 recreatiewoningen van 15 november 2024;
5. Berekening stikstofdepositie Pean 1, 3 oktober 2024.

Omdat de ecologische onderzoeken al ouder zijn dan twee jaar, zijn ze in het kader van dit bestemmingsplan geactualiseerd. Het gaat daarbij om de twee oplegnotities. Het stikstofonderzoek is, conform de meest recente jurisprudentie, uitgevoerd met de meest recente versie van het AERIUS. De onderzoeken geven aan in hoeverre het plan uitvoerbaar is en, indien nodig, een ontheffing op grond van het natuurbeschermingsrecht kan worden verkregen.

1. Uitkomsten oplegnotitie behorende bij de Beknopte natuurtoets nieuwbouwwoning en mogelijke sloop groepsaccomodatie van 7 november 2024.
 - Indien er gebouwen gesloopt gaan worden of er werkzaamheden aan daken en/of muren dient nader onderzoek plaats te vinden om de aan- of afwezigheid van boerenwaluw, huiswaluw, huismus, bunzing, hermelijn, wezel en vleermuizen. Indien één of meer van deze soorten aanwezig blijken te zijn dient vervolgens een omgevingsvergunning te worden aangevraagd bij de Provincie Fryslân;
 - Voor de overige soorten is geen omgevingsvergunning nodig, mits de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels worden uitgevoerd;
 - Om lichthinder voor foeragerende vleermuizen te verhinderen is er in het bestemmingsplan een regel opgenomen dat verlichtingsarmaturen in de periode tussen zonsondergang en zonsopgang geen direct licht mogen verspreiden;

- waarmee het vaarwater ten westen van de bestemming (de Grêft) direct wordt verlicht.
 - De zorgplichten vanuit de Omgevingswet zijn en blijven altijd van toepassing.
2. Uitkomsten Oplegnotitie bij ecologische inventarisatie Pean 1, Nes-Akkrum, tbv 12 recreatiewoningen van 15 november 2024.
- het gebied is geschikt voor kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel). Als er gekapt en/of gesloopt wordt, dan moet er nader onderzoek worden uitgevoerd of een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd;
 - als er werkzaamheden moeten plaats vinden, dan is er geen omgevingsvergunning benodigd als de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd;
 - De zorgplichten vanuit de Omgevingswet zijn en blijven altijd van toepassing.

3. Stikstofberekening

Uit het stikstofonderzoek komt naar voren dat er door stikstofdepositie geen negatief effect op Natura2000-gebieden ontstaat.

Uit de ecologische onderzoeken én het stikstofonderzoek komt er naar voren dat er geen belemmeringen zijn om het bestemmingsplan vast te stellen.

Natuurnetwerk Nederland

De Peanster Ee en de Greft zijn in de Verordening Romte aangewezen in het kader van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Als bestaand gebruik en bestaande functies wordt in de Verordening gebruik dat, respectievelijk functies die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening rechtmatig aanwezig is respectievelijk zijn, of waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen of gebruik is verleend of een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwen of gebruik is ingediend, die kan worden verleend aangewezen.

Op grond van de Verordening kan een plan dat betrekking heeft op gronden nabij de NNN nieuwe, niet agrarische activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, mits die niet leiden tot een significante aantasting van de kenmerken en waarden van de NNN.

Het voorliggend plan maakt, anders dan het ontwerpbestemmingsplan, alleen de bouw van een nieuwe bedrijfswoning mogelijk. Deze woning is op 85 meter van de NNN gesitueerd. Gelet op het gebruik, bebouwing en functie kan geoordeeld worden dat er geen effecten op de NNN zullen ontstaan. Voor het overige legt dit bestemmingsplan de huidige bebouwing en gebruik vast. Het plan zal geen nadere effecten genereren die aan de NNN moeten worden getoetst.

Weidevogelkansgebied

Ten tijde van vergunningverlening voor de 12 recreatiewoningen lag het plangebied buiten het ten oosten van het plangebied gelegen gebied voor weidevogelgebieden. Bij de vergunningverlening is daar aandacht aan besteed. De Verordening is inmiddels aangepast en spreekt over Weidevogelkansgebied of parel. Daarbij is het gebied aanzienlijk uitgebreid. Uit de Verordening komt naar voren dat nieuwe ontwikkelingen getoetst moeten worden of er sprake is van versturende werking. Nu het hier gaat om reeds vergund gebruik en aanwezige gebouwen staat het weidevogelkansgebied aan de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

9. Licht- en geluidhinder

De Atlas voor de Leefomgeving heeft op basis van gegevens van het RIVM in 2023 de lichtemissie voor heel Nederland inzichtelijk gemaakt. Voor de omgeving van Pean geldt dat de lichtemissie (E-10 Watt/cm²/steradiaal) 8 bedraagt. Deze waarde geldt voor bijna het gehele buitengebied in Friesland. Alleen op bepaalde meren in Friesland is het donkerder dan in de omgeving Pean. In steden en dorpen is het vele malen lichter. Er is geen sprake van onaanvaardbare lichthinder.

Voor het bestemmingsplan heeft een toets aan de VNG-Brochure bedrijven en milieuzonering plaats gevonden. Hoewel de Brochure feitelijk bedoelt is voor nieuwe activiteiten geeft het wel een goede indicatie of een activiteit in het kader van een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is. Uit deze toets komt naar voren dat het initiatief vanuit een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is.

In het kader van eventuele geluidsoverlast heeft de FUMO een nader onderzoek uitgevoerd. Versterkte muziek mag alleen worden afgespeeld binnen de gebouwen met de deuren en ramen dicht. Daarnaast adviseert de FUMO, gelet op de omgeving, om de volgende geluidsnormen op de gevels van de nabij gelegen (recreatie)woningen te leggen:

40 dB(A) in de dag-, 35 dB(A) in de avond- en 30 dB(A) in de nachtperiode.

Door Antea is een nader onderzoek naar stemgeluid en indirecte hinder. De geluidbelasting door terrasgeluid en indirecte hinder van autoverkeer blijft binnen de gestelde normen. De maximale geluidbijdrage van terrasgeluid bedraagt 23 dB(A) op Pean 9, 22 dB(A) op Pean 3 en 22 dB(A) op Birstum 10, wat onder de toetswaarde van 30 dB(A) voor de nachtperiode ligt. Ook in combinatie met de geluidbelasting als gevolg van muziekgeluid zoals door de FUMO is vastgesteld op hoogstens 27 dB(A), zal de toetswaarde van 30 dB(A) niet worden overschreden. Antea heeft aanvullend onderzoek naar stemgeluid en indirecte hinder (autoverkeer) uitgevoerd. De indirecte geluidhinder door verkeer resulteert in een maximale geluidbijdrage van 37 dB(A) tijdens de nachtperiode bij Pean 3, wat onder de voorkeursgrenswaarde van 40 dB(A) ligt. Ook hier wordt voldaan aan de normen.

Zowel de gesloten ramen en deuren als de geluidsnormen zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er sluitingstijden opgenomen voor de horeca.

Met deze normen kan geluidsoverlast tot een minimum worden beperkt/voorkomen.

10. Afvalwater/waterhuishouding

Voor afvalwater is een nieuwe installatie voor een Individuele Behandeling Afvalwater (IBA) geplaatst. Het Wetterskip heeft een advies uitgebracht waarin wordt geconstateerd dat er geen nadere compensatie noodzakelijk is.

11. Verordening Romte

Het plan is, ter toets aan de Omgevingsvisie en Verordening Romte, aan de Provincie voorgelegd in het kader van de zienswijzenprocedure. De Provincie heeft in zijn zienswijze gevraagd om nadere motivering voor de onderwerpen archeologie, ecologie en stikstof. De regels voor archeologisch onderzoek zijn aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de Provincie. Daarnaast rust op het gehele plangebied een dubbelbestemming archeologie om de archeologische waarden te beschermen. De provincie baseert zich voor archeologie op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Heerenveen. De beleidsadvieskaart is in samenwerking met de provincie ontwikkeld en is een verdiepingsslag op de FAMKE. Deze gemeente-eigenkaart wordt in de praktijkkaart al door de gemeente Heerenveen gebruikt voor het vaststellen van de verplichting tot (archeologisch) onderzoek. In de huidige versie daarvan is ten aanzien van het onderhavige plangebied **geen** archeologisch onderzoek noodzakelijk. De ondergrens ter hoogte van het onderhavige plangebied wordt op het meest recente kaartbeeld namelijk gewijzigd van 500m² naar 2500m². Aangezien de beoogde uitbreiding van de functie binnen het plangebied hier ruimschoots onder blijft, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Mede naar aanleiding van de zienswijze van de Provincie zijn de ecologische onderzoeken geactualiseerd en is er een nieuw stikstofonderzoek uitgevoerd. Zie daarvoor ook onderdeel 8.

12. Handhaving

Na vaststelling en inwerkingtreding van dit bestemmingsplan zijn de regels, bijlagen bij de regels en de verbeelding het juridisch kader voor bouwen en gebruik voor zowel exploitanten, omwonenden en gemeente. Daar waar zich overtredingen voor doen is het aan de gemeente om te handhaven. Door verduidelijking van de gebruiksregels rondom (met name) horeca, is duidelijk duidelijkheid waar PEAN zich aan moeten houden. De gebruiksregels rondom horeca zijn handhaafbaar. Het constateren of ramen en deuren zijn gesloten bij het draaien versterkte muziek, meten van geluidwaarden op gevels van omliggende (recreatie)woningen evenals sluitingstijden zijn handhaafbare maatregelen. Ook het op de verbeelding aangeven waar wel of niet

horeca is toegestaan verhoogt de handhaafbaarheid. Het bestemmingsplan zal ook het juridisch kader geven voor nog aan te vragen omgevingsvergunningen (zowel bouwen als gebruik). Het bestemmingsplan zal ook de duidelijkheid geven om, voor zover nodig, de basis te bieden voor nog te verlenen toestemmingen. In de zienswijzen wordt ook gerefereerd aan overtredingen/handelingen die niet zijn gerelateerd aan het bestemmingsplan. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om overtreding van de nieuwe horecavergunning, loslopende honden, mensen die over de weilanden lopen en afval wat achterblijft. Dat zijn handelingen die buiten het bereik van dit bestemmingsplan vallen en via de reguliere handhaving moeten/kunnen worden opgepakt. Daarbij opgemerkt dat handhaven op loslopende honden, mensen die over de weilanden lopen en afval wat achterblijft erg complex kan zijn. Daarbij is het de vraag of de gemeente überhaupt een rechtsgrond heeft om te handhaven. Op overtreding van de horecavergunningen wordt al, in samenhang met het bestemmingsplan, gehandhaafd. Er hebben afgelopen jaar meer dan tien handhavingsbezoeken plaats gevonden. Dit op verzoek vanuit de omgeving of onaangekondigd. Daarbij heeft PEAN inzicht gegeven in zijn boekingssysteem.

13. Samenvatting

De ingediende zienswijzen leiden tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

1. De mogelijkheid om binnen en buiten het bouwblok 100 m² en 150 m² extra bebouwing toe te voegen vervalt;
2. de mogelijkheid om in de groepsaccommodaties appartementen te realiseren vervalt;
3. ondergeschikte horeca is nader beschreven;
4. op de verbeelding (digitale plankaart) is nader aangegeven waar horeca is toegestaan;
5. als er versterkte muziek wordt gespeeld, moeten ramen en deuren gesloten blijven;
6. op de gevels van de (recreatie)woningen Pean 3, Pean 7, Pean 9 en Birstum 10 worden geluidsnormen opgenomen;
7. voor de ondergeschikte horeca zijn sluitingstijden opgenomen.

De voorgestelde aanpassingen leiden er toe dat de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik worden bestemd. De enige ontwikkeling in het plan is de nieuwe bedrijfswoning. De impact van de activiteiten van Pean richting de omgeving worden hiermee tot een minimum beperkt. Pean kan daarmee zijn activiteiten in de huidige omvang continueren. De regels voor de ondergeschikte horeca geven

duidelijkheid aan zowel Pean als omwonenden. Daarmee kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Voor het overige geven de ingediende zienswijzen geen aanleiding tot plaanpassing. In onderdeel III zal nog nader op de individuele zienswijzen worden ingegaan.

III. Individuele zienswijzen

1.

- a. Indiener ziet zichzelf als belanghebbende;
De zienswijze kan in behandeling worden genomen omdat deze tijdig is ingediend én het in de ontwerpfase niet uitmaakt of iemand specifiek belanghebbende is.
- b. PEAN heeft bewust 12 huizen op illegale wijze gebouwd;
Zie onze reactie onder II.1 en II.3.
- c. Er worden illegale feesten en bruiloften georganiseerd. Geluid en lichtoverlast.
Zie onze reactie onder II.4 en II.9.
- d. Verstoringen in de natuur: weidevogels die wegtrekken, groepen mensen die door het groen trekken, meer afval in de weilanden;
Zie onze reactie onder II.8 en II.12.
- e. De smalle toegangsweg zorgt meer en meer voor gevaarlijke verkeerssituaties.
Zie onze reactie onder II.7.

2.

- a. Indieners zien zichzelf als belanghebbende;
De zienswijze kan in behandeling worden genomen omdat deze tijdig is ingediend én het in de ontwerpfase niet uitmaakt of iemand specifiek belanghebbende is.
- b. PEAN heeft bewust 12 huizen op illegale wijze gebouwd;
Zie onze reactie onder II.1 en II.3.
- c. Indieners vrezen voor onbegrensde mogelijkheden. De ondernemer krijgt alle kansen op schaalvergroting en kan bijna grenzeloos zijn gang gaan.
Zie onze reactie onder II.2
- d. Handhaving is nergens geborgd. Indieners wijzen op de moeite die de gemeente heeft om te handhaven. Kan handhaving worden vastgelegd in dit plan en dat er daadwerkelijk wordt gehandhaafd.
Zie onze reactie onder II.12.
- e. Timing voorstel bestemmingsplan vs lopende rechtszaken
De voorbereidingen voor dit bestemmingsplan lopen al een tijd. Tegen de verleende omgevingsvergunning voor de 12 recreatiewoningen loopt nog een hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). De hoger beroepschriften zijn al in juli 2022 ingediend en de zitting is nu (pas) gepland op 17 april 2025. Voorliggende raadsbehandeling was al gepland voordat de zitting bij de ABRvS werd gepland. Wij zijn/waren in deze afhankelijk

van de ABRvS. Naast het inpassen van de 12 recreatiewoningen is de rest van het bestemmingsplan ook gedateerd en wordt de juridisch-planologische regeling daarom ook geactualiseerd.

- f. Beweringen overlast. In de onderzoeken worden beweringen gedaan over ervaren en/of te verwachten overlast. De toenemende druk en overlast wordt gebagatelliseerd. Er wordt regelmatig geluidsoverlast in de nacht ervaren en overlast van vuurwerk.

Zie onze reactie onder II.4, II.9 en II.12. Het afsteken van vuurwerk is zonder toestemming niet toegestaan.

3.

- a. Indiener ziet zichzelf als belanghebbende;
De zienswijze kan in behandeling worden genomen omdat deze tijdig is ingediend én het in de ontwerpfase niet uitmaakt of iemand specifiek belanghebbende is.
- b. PEAN heeft bewust 12 huizen op illegale wijze gebouwd. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om het bedrijf verder uit te breiden met een nieuwe bedrijfswoning, appartementen in de oude boerderij en een afwijkingsbevoegdheid.;
Zie onze reactie onder II.1 en II.2.
- c. Er zijn jaarrond gasten en de accommodaties worden beschikbaar gesteld voor bruiloften en partijen is de verkeers-, geluids- en lichtoverlast is sterke mate toegenomen. Dit gaat ten koste van de rust en stilte.
Zie onze reactie onder II.2, II.7, II.9 en II.12.
- d. Indiener is bezorgd over de effecten die de grote toename van verkeer, geluid, licht zullen hebben op natuur, beschermde dieren en landschappelijke karakter van het gebied. Indiener verzoekt om geen nieuwe bedrijfswoning en appartementen toe te staan en geen afwijkingsbevoegdheid toe te staan.
Zie onze reactie op II.2, II.3, II.5, II.7, II.8 en II.9. Daarbij opgemerkt dat er wel een nieuwe bedrijfswoning wordt toegestaan.

4.

- a. Uitbreiding horecavergunning
De procedure rond het bestemmingsplan ziet niet op de uitbreiding van de horecavergunning. Voor wat betreft licht- en geluidsoverlast kan nog worden verwezen naar onze reactie onder II.9.
- b. Uitbreiding van de zeilschool zal een aantrekking van leerlingen en boten tot gevolg hebben. Dit geldt ook voor het beslag op de Peaster Ee en de Wijde Ee. Leerlingen hebben de neiging tot schreeuwen.

Zie onze reactie onder II.2. Het ziet bestemmingsplan ziet verder niet op het gebruik van de Peaster Ee en de Wijde Ee.

5.

- a. De wegen zijn te smal voor het verkeer en moet gedeeld worden met landbouwverkeer waar de autobestuurders over het algemeen geen ervaring mee hebben. Naast de verkeersbewegingen tijdens het wisseldagen van de zeilkampen zijn er het extra verkeer naar de lodges. Deze verkeersbewegingen worden in de berekening niet terug gevonden.

Zie onze reactie onder II.7.

- b. De rust is er voor vogels en andere dieren door het gehele jaar aanwezige lodgehuurders niet beter op geworden.

Zie onze reactie onder II.8.

- c. De hoop wordt uitgesproken dat deze ten dienste wordt gesteld aan de zeilschool en lodges en dat er gehandhaafd wordt.

Zie onze reacties onder II.4 en II.12.

- d. Legalisering van de bestaande lodges is voldoende, verdere uitbreiding van de activiteiten is niet wenselijk voor de natuurlijke omgeving, verkeersveiligheid en de omwonenden.

Zie onze reacties onder II.1, II.2 en II.3.

6.

- a. PEAN heeft bewust 12 huizen op illegale wijze gebouwd;

Zie onze reactie onder II.1 en II.3.

- b. Indieners zijn het niet eens met de argumentatie voor de nieuwe bedrijfswoning. Er wordt al geprofiteerd van wat illegaal is gebouwd.

Zie onze reactie onder II.5 en II.12.

- c. De groenstrook die onderdeel uitmaakt van het ontwerpplan behoort tenminste 5-10 meter breed te zijn en dat is onvoldoende omschreven in de toelichting 6. De “Handleiding aanleg en onderhoud van bossingels rond bedrijven in het buitengebied van Boarnsterhiem” beschrijft hoe dat er uit zou moeten zien. Indieners verzoeken om de groenstrook daarmee in overeenstemming te brengen.

Zie onze reactie onder II.3.

- d. Indieners zijn van mening dat voorbij wordt gegaan aan de Ecologische H Hoofdstructuur (EHS). Bij de realisatie van de 12 recreatiewoningen zijn de aanbevelingen van BugelHajema over het gebruik van kunstlicht aan de Gref-zijde niet meegenomen. De effecten op de natuur zijn in zowel in de aanleg- als gebruiksfase niet getoetst.

Zie onze reactie onder II.8.

- e. Het bedrijf ligt in het weidevogelkansgebied.

Zie onze reactie onder II.8.

7.

- a. Indieners zien zichzelf als belanghebbende.

De zienswijze kan in behandeling worden genomen omdat deze tijdig is ingediend én het in de ontwerpfase niet uitmaakt of iemand specifiek belanghebbende is.

- b. Het bestemmingsplan is erop gericht om de 12 recreatiewoningen te legaliseren en uitbreidingsruimte in bebouwing en horeca-activiteiten te faciliteren.

Zie onze reactie onder II.1, II.2 en II.4.

- c. Er vinden veel ongeoorloofde activiteiten plaats, zoals feesten, bruiloften. Is er geluidsoverlast en worde nieuwe horecavergrunning overtreden.

Zie onze reactie onder II.4 en II.12.

- d. De ruimte is al beperkt en reeds nu al krap voor alle mensen, boten, auto's en school- en ontspanningsactiviteiten. Indieners vrezen dat als alle plannen worden uitgevoerd er een onwenselijke en minder aangename omgeving ontstaan. Indieners denken dat er met de planvorming buiten de plangrenzen moet worden gekeken. Voor het uitlaten van honden zijn er te weinig mogelijkheden. Honden doen hun behoefte ook bij indieners in de tuin.

Zie onze reactie onder II.2 en II.12.

- e. De ondergeschiktheid vereist een aanscherping met betrekking tot de duiding Van de regels en bijbehorende kaders. Zo staat er dat er geen versterkte muziek buiten de gebouwen mag worden gespeeld, maar deze regel wordt zeer frequent genegeerd. Gemeente reageert niet op verzoeken om op te treden en te handhaven.

Zie onze reacties onder II.4 en II.12.

- f. Nergens in het ontwerp wordt handhaving genoemd. Gemeente stelt PEAN boven de wet. In de nieuwe horecavergrunning staat dat er geen versterkte muziek buiten de gebouwen mag worden gespeeld. Deze regel wordt met de voeten getreden. Gemeente reageert vervolgens niet op verzoeken om handhaving. Dit onderwerp valt niet binnen de kaders van dit ontwerpbestemmingsplan. Maar het zou goed zijn als dit wordt opgelost.

Zie onze reactie onder II.12.

- g. Indieners verwijzen voor het onderwerp natuur naar de zienswijze van de Stichting Ipenen Lanskip o é Botmar.

Zie onze reactie onder III.17.c.

8.

- a. PEAN heeft bewust 12 huizen op illegale wijze gebouwd. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om het bedrijf verder uit te breiden met een nieuwe bedrijfswoning, appartementen in de oude boerderij en een afwijkingsbevoegdheid.;
Zie onze reactie onder II.1 en II.2.
- b. Er zijn jaarrond gasten en de accommodaties worden beschikbaar gesteld voor bruiloften en partijen is de verkeers-, geluids- en lichtoverlast is sterke mate toegenomen. Dit gaat ten koste van de rust en stilte.
Zie onze reactie onder II.2, II.7, II.9 en II.12.
- c. Indiener is bezorgd over de effecten die de grote toename van verkeer, geluid, licht zullen hebben op natuur, beschermde dieren en landschappelijke karakter van het gebied. Indiener verzoekt om geen nieuwe bedrijfswoning en appartementen toe te staan en geen afwijkingsbevoegdheid toe te staan.
Zie onze reactie op II.2, II.3, II.5, II.7, II.8 en II.9. Daarbij opgemerkt dat er wel een nieuwe bedrijfswoning wordt toegestaan.

9. Sight advocaten

- a. Artikel 3.6.1 van het ontwerpbestemmingsplan geeft, in strijd met artikel 5.1.1. van de Provinciale Omgevingsverordening (POV), de mogelijkheid om via een binnenplanse afwijking recreatieappartementen te realiseren. Dit is in strijd met de goede ruimtelijke ordening.
De genoemde binnenplanse afwijkingmogelijkheid is niet opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Zie ook onze reactie onder II.2.
- b. Door het opnemen van de mogelijkheid voor vijf kampeermiddelen vrezende indieners voor het ontstaan van een kampeerterrein. De motivering voor deze kampeermiddelen ontbreekt.
Zie onze reactie onder II.2.
- c. De in de toelichting omschreven uitbreiding is aan het verkeerde artikel van de POV getoetst. Om een bestaande recreatieve voorziening uit te breiden, moet er aan artikel 5.6.1 lid 1 van de POV worden getoetst.
Zie onze reactie onder II.2.
- d. In de regels is onvoldoende geborgd dat de cultuurhistorische waarde bij eventuele sloop van de boerderij worden gewaarborgd. Het bij herbouw alleen borgen van de bouw- en goothoogte en dakhelling is onvoldoende.
Om de bestaande contouren van de huidige boerderij te waarborgen is de verplichting opgenomen om bij herbouw de huidige bouw- en goothoogte en dakhelling aan te houden. Daarnaast zal bij herbouw een welstandstoets plaats vinden. Hiermee is voldoende gegarandeerd dat bij herbouw dat de cultuurhistorische waarde zal worden gewaarborgd.

- e. De in artikel 3.5.1 opgenomen voorwaarden voor de landschappelijke inpassing voldoet aan de eisen zoals gesteld in artikel 5.6.1 van de POV en is in strijd met vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak. De regeling garandeert niet dat landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden als de nieuwe bedrijfswoning niet wordt gerealiseerd.
Zie onze reactie onder II.3.
 - f. Bedrijfsmatig geëxploiteerde verblijfsrecreatie omvat meer functies dan een zeilschool met groepsaccomodaties en voorziet in uitbreiding. Het maximaal aantal personen wat gebruik kan maken van de horeca (terrassen) is niet begrensd. Ook kampeerders en gebruikers van ligplaatsen kunnen gebruik maken van de horecavoorzieningen. In alle bedrijfsgebouwen mag versterkte muziek worden gespeeld. De openingstijden van de horeca zijn niet duidelijk.
Zie onze reactie onder II.2 en II.9.
 - g. In de plantoelichting is geen aandacht besteed aan het aspect geluid. Naast het Activiteitenbesluit moet geluid ook worden beschouwd in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Geluid afkomstig van gasten of bezoekers is niet beschouwd.
Zie onze reactie onder II.9.
 - h. Het plan maakt de verhuur van ligplaatsen mogelijk.
Het plangebied strekt niet uit over steigers en ligplaatsen.
 - i. De toets aan de Bedrijven en milieuzonering is onvoldoende.
Zie onze reactie onder II.7 en II.9.
 - j. Er heeft geen onafhankelijk verkeersonderzoek plaats gevonden. Er wordt onderschat dat de planvorming een aanzienlijke functiewijziging met zich meebrengt. Hierdoor ontstaat een ander verkeer- en parkeerbeeld. De recreatiewoningen zijn zeer fors en zouden ook als groepsaccomodatie kunnen worden ingezet.
Zie onze reactie onder II.7.
 - k. Het plan regelt niet wanneer er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Het parapluplan Parkeren is niet op voorliggend plan van toepassing. Daarnaast is de toelichting op dit punt summier. Niet is aangetoond waar kan worden geparkeerd. Tijdens piekmomenten is er onvoldoende parkeergelegenheid.
Zie onze reactie onder II.7.
 - l. De stikstofberekening is niet op de juiste uitgangspunten gebaseerd.
Zie onze reactie onder II.8.
 - m. Het soortenonderzoek houdt onvoldoende rekening met renovaties, bouw van de nieuwe bedrijfswoning, toename van geluid en licht van de uitbreiding van horeca en intensivering van de verblijfsrecreatiefunctie.
Zie onze reactie onder II.2, II.4 en II.8.
- 10.
- a. Indieners zetten vraagtekens bij het doel van het plan, bestaande planologische situatie en nieuwe situatie.

Het bestemmingsplan dient een actueel planologisch kader te geven voor de huidige bebouwing en gebruik. Daarnaast geeft het bestemmingsplan een kader voor ondergeschikte horeca. Zie daarvoor ook onze reactie onder II.1, II.2 en II.4.

- b. Indieners zijn van mening dat het plan in strijd is met zowel het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Deze strijd zou voortkomen uit het ontbreken van beeldkwaliteit, ontbreken van draagvlak, schade aan natuur erfgoed, uitstroom van afvalwater (IBA), verkeerssituatie en ontbreken van landschappelijke inpassing.

Zie onze reactie onder II.2, II.3, II.7, II.8 en II.10.

- c. Voor de Provinciale vaarwegenverordening is uitsluitend ingegaan op een eventueel effect op de vaarweg van de bestaande en gewenste toekomstige bebouwing op de oever van de Grêft en totaal niet op het effect van het sterk toenemend aantal gasten op het veilig en vlot verloop van het scheepvaartverkeer.

De Greft valt buiten het plangebied en daarom is minder naar de veiligheid op het water gekeken. Het lijkt ons ook een taak van exploitanten om er voor te zorgen dat zowel personeel als gasten op de hoogte zijn van de regels op het water.

- d. Er is op de volgende punten sprake van strijd met de gemeentelijke omgevingsvisie:
- landschappelijke inpassing;
 - de recreatiewoningen zijn te groot, domineren de omgeving en tasten de omgeving aan;
 - ontbreken van verduisterende raambekleding tast de duisternis en leefomgeving van vogels en vleermuizen aan;
 - vraag is of een landschappelijk inpassingsplan noodzakelijk is;
 - nu en noodzaak van een bedrijfswoning ontbreekt.

Zie onze reactie II.1, II.2, II.3, II.5 en II.8.

- e. Indieners zijn van mening dat de onderzoeken op het gebied van luchtkwaliteit, bedrijfshinder, ecologie, externe veiligheid, verkeer en parkeren. Voor luchtkwaliteit geldt dat de toename van bebouwing (die er feitelijk al staat) voldoet aan de bepalingen van niet in betekende mate bijdragen. Dan hoeft er geen nader rekenonderzoek te worden uitgevoerd. Voor externe veiligheid geldt dat er geen risicobronnen als gas- en buisleidingen in het plangebied zijn gelegen. Daarnaast ligt het perceel niet binnen een zone van vervoer gevaarlijke stoffen. Voor het overige verwijzen wij naar onze reactie onder II.7, II.8 en II.9.

- f. Voor de landschappelijke inpassing moet worden verwezen naar de bijlage van het Bestemmingsplan Buitengebied Boarnsterhim 2008 en met name te worden toegezien op realisatie en instandhouding van de bossingel volgens voorschrift.

Zie onze reactie onder II.3.

- g. De geplande planologische ingreep op Pean 1 is uitsluitend ten nutte is van één ondernemer en dit zonder voldoende acht te slaan op de belangen van omwonenden, omgeving en natuur, is niet voldaan aan de vereisten van de Verordening Romte Fryslân.

Zie onze reactie onder II.11.

- h. Onder 1.28 Groeninrichtingsplan zouden de maatvoeringen van de landschappelijke inpassingen moeten worden toegevoegd.

Op de verbeelding is de breedte van de landschappelijke inpassing opgenomen. Daarnaast is het landschapsplan als bijlage toegevoegd aan de regels. In dit plan staan ook beheers- en inrichtingsmaatregelen waaraan getoetst kan worden.

- i. De bepaling over ondergeschikte horeca zal blijven leiden tot overlast.
Zie onze reactie onder II.4, II.9 en II.12.
- j. Indieners vragen om de volgende peilbepaling toe te voegen: 'Voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein'.
Zie onze reactie onder II.6.
- k. De maximale oppervlakte van de bedrijfsgebouwen dient ons inziens dus 1430 m² te zijn (1380 m² +50 m² kantoor).
Zie onze reactie onder II.2.
- l. De herbouw van de boerderij dient niet in de regels te worden opgenomen.
Bij eventuele herbouw van de boerderij moeten alle ruimtelijke karakteristieken van de huidige bebouwing terug komen.
- m. De bedrijfswoning mag niet groter dan 150 m² worden.
Dit is geborgd in de regels.
- n. De goothoogte van de bedrijfswoning zou maximaal 4 meter mogen zijn. Dat geldt ook voor de bouwhoogte en de dakhelling van 60 graden.
Voor de bebouwingsregels van de bedrijfswoning is aangesloten bij het bestemmingsplan Partiële herziening Harmonisatie Buitengebied.
- o. Indieners zijn van mening dat de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geen 10 meter maar 8 meter moet bedragen. Tevens vragen indieners zich af wat voor bouwwerken het hier over gaat.
Het kan hier bouwwerken als een vlaggenmast, speeltoestel etc betreffen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zal een dergelijk bouwwerk nooit het hoofdgebouw kunnen en mogen domineren.
- p. Het afwijken van de bouwregels waardoor het complex van bedrijfswoning, bijgebouw en kantoor (300 m²) wordt dan bovendien veel te dominant op het erf en in het landschap.
Voor afwijken van het bestemmingsplan zal een separate afweging moeten worden gemaakt. Zie verder onze reactie onder II.2.
- q. De afwijkingsmogelijkheid om bedrijfsgebouwen tot 10 meter te verhogen tot een onaanvaardbare aantasting van het landschap.
Voor afwijken van het bestemmingsplan zal een separate afweging moeten worden gemaakt. Zie verder onze reactie onder II.2.
- r. Voor opgaande en afschermende beplanting dient verwezen naar bijlage 4 van het Bestemmingsplan Buitengebied Boarnsterhim 2008, waar de inrichtingseisen voor de bossingel zijn opgenomen.
Zie onze reactie II.3.
- s. Wij zijn niet eens met de mogelijkheid die door artikel 7.1.h geboden wordt tot parkeren buiten het bouwperceel. De toegangsweg naar Pean 1 en de smalle B-weg Peansterdyk lenen zich volgens ons niet voor parkeren.
Dit artikel draagt er toe bij dat bij bouwen en/of gebruik initiatiefnemer voor voldoende parkeergelegenheid dient te zorgen.

11.

- a. Indieners zien zichzelf als belanghebbende.
De zienswijze kan in behandeling worden genomen omdat deze tijdig is ingediend én het in de ontwerpfase niet uitmaakt of iemand specifiek belanghebbende is.
- b. Het bestemmingsplan is erop gericht om de 12 recreatiewoningen te legaliseren en uitbreidingsruimte in bebouwing en horeca-activiteiten te faciliteren.
Zie onze reactie onder II.1, II.2 en II.4.
- c. Er vinden veel ongeoorloofde activiteiten plaats, zoals feesten, bruiloften. Is er geluidsoverlast en wordt nieuwe horecavergroning overtreden.
Zie onze reactie onder II.4 en II.12.
- d. Als alle uitbreidingsmogelijkheden worden gebruikt zal er een onleefbare situatie ontstaan. Het heeft gevolgen voor de natuur en de direct omwonenden. Het plan geeft de ondernemer de kans op schaalvergroting en onbegrensde mogelijkheden
Zie onze reactie onder II.2.
- e. De handhaving is niet geborgd in het bestemmingsplan. Elke vorm van toenemende druk wordt gebagatelliseerd door de onderliggende onderzoeken.. De bedrijfsvoering van PEAN heeft nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van indiener.
Zie onze reactie onder II.7, .8, II.9 en II.12.
- f. De bedrijfsvoering van indiener wordt gehinderd door de gasten van PEAN. Spelende of loslopende honden kunnen onrust onder dieren zorgen. Uitwerpselen van honden zijn gevaarlijk voor andere dieren. Lawaai veroorzaakt ook onrust onder dieren. De IBA kan het huidige gebruik niet aan.
Zie onze reactie onder II.9, II.10 en II.12.
- g. Bij bruiloften, feesten en partijen wordt overlast en drukte op de weg ervaren. Dit geldt ook voor geluidsoverlast, vuurwerk en lichtshows. Ook het verlies van donkerte
Zie onze reactie onder II.9 en II.12.
- h. Indiener ervaart verkeersoverlast. De weg is smal en hoofdzakelijk bestemd voor bestemmingsverkeer. Er wordt langs de kant van de weg geparkeerd.
Zie onze reactie onder II.7.
- i. Indiener ervaart veranderende normen en waarden. Bezoekers van PEAN denken dat alles kan en mag. PEAN heeft regels, maar bezoekers wandelen door het land, spelen in het land etc. Het schrikt vogels af en deze trekken naar rustiger

gebieden. PEAN presenteert zich naar buiten als bedrijf wat rekening houdt met de omgeving, maar indiener merkt daar weinig van.

Deze zienswijze ziet voornamelijk op onderlinge (privaatrechtelijke) afspraken.

De genoemde voorvallen zijn erg vervelend, maar als gemeente kunnen wij daarin weinig betekenen. Zie ook onze reactie onder II.12.

- j. Als er een nieuwe bedrijfswoning wordt gebouwd, verzoekt indiener om een duidelijke terreinafscheiding door middel van een sloot aan te leggen. Zo kan voorkomen worden dat mensen en dieren op het terrein van indiener kunnen komen.

Wij begrijpen de wens, maar in het publiekrechtelijk spoor is dit lastig afdwingbaar. Wellicht dat in overleg met PEAN een sloot gerealiseerd kan worden.

- k. De ontsluitingsweg was altijd een koeienpad. Er kunnen geen rechten aan dit pad worden ontleend.

De toegangsweg is nu onderdeel van PEAN. Daarmee wordt PEAN ontsloten.

12.

- a. Indieners zien zichzelf als belanghebbende.

De zienswijze kan in behandeling worden genomen omdat deze tijdig is ingediend én het in de ontwerpfase niet uitmaakt of iemand specifiek belanghebbende is.

- b. Er lopen nog diverse rechtszaken, deze zouden moeten worden afgewacht.

De voorbereidingen voor dit bestemmingsplan lopen al een tijd. Voor zowel PEAN als omwonenden kan juist dit bestemmingsplan duidelijkheid geven over het juridisch-planologisch kader. Het lijkt ons in niemands belang om de lopende rechtszaken af te wachten. Tegen de verleende omgevingsvergunning voor de 12 recreatiewoningen loopt nog een hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). De hoger beroepschriften zijn al in juli 2022 ingediend en de zitting is nu op 17 april 2025 gepland. De behandeling van voorliggend raadsvoorstel was al eerder gepland. Wij zijn/waren in deze afhankelijk van de ABRvS. Naast het inpassen van de 12 recreatiewoningen is de rest van het bestemmingsplan ook gedateerd en wordt de juridisch-planologische regeling daarom ook geactualiseerd.

- c. Er is sprake van een onbetrouwbare overheid. Op basis van incorrecte informatie is de omgevingsvergunning van 14 juli 2021 verleend.

De raad heeft op basis van voldoende informatie de verklaring van geen bezwaar (VVGB) afgegeven voor de vergunning van 14 juli 2021. Wij verwerpen nadrukkelijk de stelling dat wij onbetrouwbaar zijn. In toelichting schetsen indieners allerlei voorvallen en refereren aan opgevraagde informatie via Woo-verzoeken. Inhoudelijk gaat dit niet over het bestemmingsplan. Met de

omwonenden worden al gesprekken gevoerd om tot een betere verstandhouding te komen. Dit is onderdeel van deze gesprekken. Zie verder onze reactie onder II.1.

- d. Tijdens de bouw van de chalets zijn afspraken gemaakt om PEAN de kans te geven een oplossing te vinden. Omwonenden hebben bewust aangegeven dat doorbouwen niet maakt dat de bouw legaal zou zijn. Indieners vinden dat de gemeente zich aan de afspraken moet houden. De afspraken zijn niet terug gekomen in het bestemmingsplan.
Zie onze reactie onder II.1 en II.3.
- e. Het ontwerpbestemmingsplan ontbeert de juiste meetgegevens. Via dit bestemmingsplan kan de illegaliteit niet worden opgeheven. Het bestemmingsplan zorgt voor onduidelijkheid. Schaalvergroting is niet wenselijk. Eerder gesignaleerde illegaliteit wordt met dit bestemmingsplan gelegaliseerd.
Zie onze reactie onder II.1, II.2, II.3 en II.6.
- f. Er is een kampeervergunning afgegeven voor het zuidelijke gedeelte. Daarnaast bestemmingsplan ruimte aan een onbepaalde en regelloze vergaarplaats van caravans, tenten etc. Deze personeelshuisvesting voldoet niet aan de eisen Kamperen vervalt voor het gehele plangebied.
Zie ook onze reactie onder II.2. Er zullen geen extra gebouwen worden gebouwd om personeel in te huisvesten.
- g. Er dient een doorlopende groenstrook te worden gerealiseerd. Het plan gaat volledig voorbij aan de infrastructuur in en rondom PEAN die totaal ongeschikt is voor het huidige plan. Dit betreft de verkeersstromen per - historische- weg, te water, het gebrek aan riolering en totaal gebrek aan voldoende parkeergelegenheid
Zie onze reactie onder II.3, II.7 en II.10.
- h. PEAN ontwikkelt zich tot een 24*7*365 horecabedrijf. De bruiloften en evenementen zijn een goudmijn voor het bedrijf.
Zie onze reactie onder II.4, II.9 en II.12.
- i. De overlast voor flora en fauna is vele malen groter dan het ontwerpbestemmingsplan doet voorkomen. Op basis van dit bestemmingsplan kan geen ontheffing voor de Wet natuurbescherming worden verkregen.
Zie onze reactie onder II.8.
- j. Overleg met omwonenden over PEAN en het bestemmingsplan.
Het College voert op dit moment op regelmatige wijze overleg met de omwonenden. Wij hopen daarmee de verhoudingen te normaliseren en dat ook de verhoudingen tussen PEAN en omwonenden normaliseert.
- k. Het bestemmingsplan moet handhaafbaar zijn.
Zie onze reactie onder II.12.

13.

- a. Het bestemmingsplan is erop gericht om de 12 recreatiewoningen te legaliseren en uitbreidingsruimte in bebouwing en horeca-activiteiten te faciliteren.
Zie onze reactie onder II.1, II.2 en II.4.
- b. Activiteiten als bruiloften en andere feesten zijn toegenomen en zorgen voor overlast (geluid en licht). De verkeersdruk is toegenomen en de gasten hebben geen respect voor de omgeving.
Zie onze reactie onder II.4, II.7, II.9 en II.12.
- c. Indiener ervaart een teruggang in woongenot door de uitbreidingen van PEAN. Het gaat daarbij over het op- en aanrijden van auto's, tot in de late uurtjes rumoer geven op het terrein of op de terrassen en met name de evenementen die in toenemende mate worden georganiseerd. Indiener vraagt om ook de belangen van omwonenden af te wegen en niet alleen naar het belang van de ondernemer te kijken.
Zie onze reactie onder II.2, II.4, II.7, II.9 en II.12.
- d. Indiener wijst op de landschappelijke inpassing. Daarnaast moet worden voldaan aan het Bouwbesluit.
De bouwwerken moeten voldoen aan de daarvoor geldende technische bouwnormen. Zie verder onze reactie onder II.3.
- e. Indiener verzoekt om het bestemmingsplan te beperken en geen verdere uitbreiding toe te staan.
Zie onze reactie onder II.2.
- f. Indieners zien zichzelf als belanghebbende.
De zienswijze kan in behandeling worden genomen omdat deze tijdig is ingediend én het in de ontwerpfase niet uitmaakt of iemand specifiek belanghebbende is.

14.

- a. Georganiseerde illegale feesten zorgen voor parkeeroverlast. Vergroting van de zeilschool/groepsaccomodaties zorgt voor lawaaioverlast.
Zie onze reactie II.7 en II.9.
- b. Bezoekers van PEAN betreden op diverse manieren de gronden van indiener.
Zie onze reactie onder II.12.
- c. Er ontstaan gevaarlijke verkeerssituaties door de smalle wegen. Er wordt in het donker op de smalle wegen gewandeld en spelletjes op straat gespeeld. Met meer bebouwing zal ook de parkeervraag toenemen.
Zie onze reactie onder II.7 en II.12.
- d. De gemeente wil of kan niet handhaven, dit geeft (sociale) druk op de gemeenschap. Indieners vrezen voor de toekomst van hun bedrijf als PEAN uit

mag blijven breiden en niet terug wordt gebracht tot de omvang van voor de overname door de huidige eigenaren. Indieners verzoeken om de illegale feesten te stoppen en PEAN terug te brengen tot proporties wat de omgeving aan kan. *Zie onze reactie onder II.2, II.4 en II.12.*

15.

- a. Indieners zien zichzelf als belanghebbende.
De zienswijze kan in behandeling worden genomen omdat deze tijdig is ingediend én het in de ontwerpfase niet uitmaakt of iemand specifiek belanghebbende is.
- b. Er loopt nog een rechtszaak en er worden illegale feesten en bruiloften georganiseerd. Dit zorgt voor geluids- en lichtoverlast en er wordt gekampeerd.
Zie onze reactie onder II.1, II.2, II.4, II/9 en II.12.
- c. Naast Pean 1 is een natuurgebied gelegen. De uitbreidingsruimte (50%) past niet bij dit natuurgebied.
Zie onze reactie onder II.2 en II.8.

16. Stichting Iepen Lanskip om é Botmar, Albert Neuhuyslaan 27, Nunspeet

- a. De Stichting is het niet eens met de functiewijziging van het zuidelijk deel van zeilschool in recreatie en toelating van twee stacaravans en 5 andere kampeermiddelen op het zuidelijk deel van het terrein terwijl de kampeervergunning in 2019 is ingeleverd.
De hoofdbestemming in het oude bestemmingsplan was Recreatie- en horecabedrijven met de aanduiding zeilschool. In dit licht is er geen sprake van een functiewijziging. In het vast te stellen bestemmingsplan zijn geen kampeermiddelen meer toegestaan. Twee stacaravans mogen voor bedrijfsbebouwing worden ingezet, maar niet meer recreatief worden gebruikt.
- b. In de paragraaf waterhuishouding wordt ten onrechte geen aandacht besteed aan de zuivering en afvoer van afvalwater.
Zie onze reactie onder II.10.
- c. Ecologie (Soortbescherming), de Stichting is van mening dat er voorbij is gegaan aan de vele (beschermde) diersoorten die leven in het weidevogelgebied waar PEAN 1 onderdeel van is en de NNN-gebieden. Dieren mogen niet verstoord worden door ruimtelijke plannen in de directe omgeving.
Zie onze reactie onder II.8.
- d. Ecologie (Gebiedsbescherming), de Stichting is van mening dat er voorbij is gegaan aan de wettelijke voorschriften dat nieuwe planologische ontwikkelingen niet mogen leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en

waarden van het leefgebied van de dieren in het weidevogelkansgebied waar PEAN 1 onderdeel van is.

Zie onze reactie onder II.8.

- e. Bossingel, de Stichting is van mening dat de vereisten voor de bossingel niet voldoende duidelijk zijn weergegeven. In 1.25 moet volgens de Stichting de beplantingszone rond het zuidelijke deel 10 meter breed zijn en rond het noordelijke deel 5 meter breed zijn.

Zie onze reactie onder II.3.

- f. Bedrijfshinder, agrarische ondernemers worden toenemende mate belemmerd in hun bedrijfsvoering door overlast van licht, geluid, verkeer en watervervuiling en gasten die zich ongeoorloofd op percelen begeven. Omwonenden hebben in toenemende mate last van licht- en geluidhinder en verkeer- en parkeeroverlast.

Zie onze reacties onder II.7, II.9, II.10 en II.12.

- g. De Stichting is van mening dat er geen mogelijkheid met worden opgenomen voor welke verdere uitbreiding van bebouwing, aantal gasten en extra recreatieactiviteiten mogelijk maken in het plangebied.

Zie onze reactie onder II.2.

17. Gedeputeerde Staten van Fryslan, Tweebaksmarkt 52, Leeuwarden

- a. Gedeputeerde Staten (GS) constateren dat de ontsluiting van het gebied een nieuwe bestemming krijgt. Deze uitbreiding is groter dan 500 m². GS vragen aandacht voor de motivering waarom geen archeologisch onderzoek is uitgevoerd.

In zowel het ontwerp- als vast te stellen bestemmingsplan ligt op de ontsluitingsweg de dubbelbestemming Waarde-Archeologie. Bij een eventuele ingreep zal er aan de dubbelbestemming moeten worden getoetst. De archeologische belangen zijn daarmee voldoende gewaarborgd. Daarnaast is de onderzoeksverplichting bij nieuwe planvorming verhoogt van 500 naar 2.500 m². De ontsluitingsweg blijft onder de 2.500 m².

- b. Binnen de dubbelbestemming geldt voor gebouwen een onderzoeksverplichting voor gebouwen groter dan 100 m² een onderzoekverplichting. Voor ingrepen geldt 500 m². Het is GS niet duidelijk waar het verschil op is gebaseerd.

De regels zijn op dit punt aangepast.

- c. De onderzoeken voor soottenbescherming dienen voldoende actueel te zijn.

Zie onze reactie onder II.8.

- d. De stikstofberekening is niet actueel.

Zie onze reactie onder II.8.

- e. De beschermingszone van de Graft is 10 meter in plaats van 5 meter. GS verzoeken om de toelichting hierop aan te passen .

De toelichting is op dit punt is aangepast.

