

Reactienota ontwerp omgevingsvergunning Pean 1 te Nes

1.1 Algemeen

Op 27 december 2020 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het adres Pean 1 te Nes. Deze aanvraag omvat een wijziging ten opzichte van de eerder verleende omgevingsvergunning voor dit plan. De wijziging omvat de positionering van de chalets binnen het plangebied. Als gevolg hiervan is de landschappelijk inpassing ook iets gewijzigd.

De start van de uitgebreide voorbereidingsprocedure met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub. a onder 3° van de van de Wabo betrof de bekendmaking van de ontwerp omgevingsvergunning Pean 1 te Nes. De ontwerp omgevingsvergunning is gepubliceerd in de plaatselijke nieuwsbladen, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant. De ontwerp omgevingsvergunning en kennisgeving met de stukken hebben met ingang van 4 maart 2021 gedurende zes weken tot en met 14 april 2021 ter inzage gelegen. De ontwerp omgevingsvergunning is tevens op www.ruimtelijkeplannen.nl elektronisch beschikbaar gesteld. Hiermee is aan de wettelijke kennisgevings- en terinzageleggingsvereisten voldaan.

Ontvankelijkheid

Gedurende de terinzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen op de ontwerp omgevingsvergunning naar voren te brengen. Binnen deze termijn zijn 4 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn beoordeeld op ontvankelijkheid. In het volgende hoofdstuk zijn de zienswijzen beantwoord en is per zienswijze aangegeven of deze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2 Anonimisering

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens; naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In voorliggende nota wordt hieraan voldaan door natuurlijke personen die een zienswijze hebben gegeven niet bij naam te noemen.

Overzicht ingediende zienswijzen (geanonimiseerd)

Nr.	Perceel	Datum binnenkomst	Opmerking
1	Reclamant(en) 1	9 april 2021, aangevuld op 25 mei 2021	Binnen gestelde termijn ingediend; ontvankelijk.
2	Reclamant(en) 2	Pro-forma 9 april 2021, aangevuld op 26 april 2021	Binnen gestelde termijn ingediend; ontvankelijk.
3	Reclamant(en) 3	14 april 2021	Binnen gestelde termijn ingediend; ontvankelijk.
4	Reclamant(en) 4	16 maart 2021	Binnen gestelde termijn ingediend; doch niet voorzien van op de brief geplaatste handtekening; niet ontvankelijk. Dit is geen reden om de zienswijze niet te beantwoorden. De beantwoording is in de reactie meegenomen.

2. Zienswijzen

Gedurende de ter inzage periode van de ontwerp omgevingsvergunning heeft de gemeente Heerenveen 4 zienswijzen ontvangen. De ontvangen zienswijzen zijn hieronder samengevat en van antwoord voorzien. Daarnaast is er enkele ambtshalve wijziging in de omgevingsvergunning aangebracht.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Reclamant nr. 1	Onjuiste procedure wijzigingsvergunning / nieuwe omgevingsvergunning a. Er wordt gesteld dat er sprake is van een wijzigingsvergunning, en dat hierbij sprake moet zijn van een ondergeschikt belang.	a. Er is sprake van voldoende samenhang tussen het nieuwe besluit ten opzichte van het oorspronkelijke besluit. De onderhavige concept-vergunning spitst zich toe op een gewijzigde positie van de chalets <u>binnen het plangebied</u> waarvoor een omgevingsvergunning is verleend op 16 januari 2019. Er wordt duidelijk in alle stukken verwezen naar deze (onherroepelijk geworden) omgevingsvergunning. Volledigheidshalve is de onherroepelijk geworden omgevingsvergunning van 16 januari 2019 als bijlage toegevoegd aan de definitieve beschikking, ter completering van de stukken. Het college van B&W is van mening dat de positionering van de chalets en het inpassingsplan ten opzichte van het oorspronkelijke besluit is gekomen. Om die reden heeft initiatiefnemer een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning ingediend welke is voorgelegd aan de gemeenteraad met het verzoek opnieuw een standpunt in te nemen door wel of geen (concept) VVGB af te geven. De (concept) VVGB is in de raadscommissie van 4 maart 2021 en in raadsvergadering van 18 maart 2021 aan de orde geweest en de (concept) VVGB is hierna afgegeven.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Reclamant nr. 1	Verplichting recreatieve verhuur b. Reclamant wijst naar het feit dat uit het BAG-register op te maken valt dat de chalets exact gesitueerd zijn op reeds verdeelde losse kaveltjes, kennelijk met het oog op toekomstige verkoop aan particulieren en/of uitponding van de chalets. Daartoe hebben ze ook eigen huisnummers gekregen. Het is dus maar de vraag of de chalets een 'boost' voor de recreatie in de gemeente gaan betekenen (zoals is voorgespiegeld), zodra ze zijn verkocht aan 'Randstedelingen' die een eigen plekje in de provincie willen hebben en dat niet gaan verhuren.	b. De opmerking dat de chalets zullen worden verkocht aan 'randstedelingen' is suggestief. Het toekennen van huisnummers is een verplichting vanuit de Wet basisregistraties adressen en gebouwen (artikel 6), waarin gemeenten o.a. wordt opgedragen nummeraanduidingen toe te kennen en te onttrekken aan de op het grondgebied van de gemeente gelegen verblijfsobjecten. Ter plaatse geldt de bestemming Recreatie- en horecabedrijven. Deze bestemming wordt door middel van de onderhavige (concept)-vergunning niet gewijzigd. De chalets zijn aangevraagd ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf. Binnen de bestemming mogen de gronden uitsluitend bedrijfsmatig worden geëxploiteerd. Het is derhalve dan ook niet bij recht toegestaan deze chalets als particuliere recreatiewoning te gebruiken. De chalets worden momenteel al bedrijfsmatig te huur aangeboden via de website van initiatiefnemer. Gelet op bovenstaande vinden wij het opleggen van een dergelijke verplichting in deze niet noodzakelijk. Met deze dergelijke verplichting wordt bedoeld dat het niet bij recht is toegestaan om deze chalets als particuliere recreatiewoning te gebruiken.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Reclamant nr. 1	Aantal en uitzicht chalets c. Volgens reclamant zijn de chalets niet, zoals de initiatiefnemer suggereert, 'enigszins verschoven'. Er is sprake van forse afwijkingen van de vergunde situering. Tevens wordt een aantal chalets gedraaid. Het gevolg van deze wijzigingen is, dat van een groene afscherming op een aantal plekken geen sprake is en een aantal chalets nagenoeg tegen de perceelgrens aan worden gebouwd. Dit terwijl ze op de plantekening op tien meter van de slootrand zijn gesitueerd. Door het draaien en verplaatsen van chalets ontstaat, vanuit in ieder geval drie chalets, rechtstreeks uitzicht op de recreatiewoning van reclamant.	c. Er wordt gesteld dat initiatiefnemer meerdere chalets op het terrein probeert te realiseren. Het initiatief omvat het plaatsen van 12 chalets, evenals de eerder verleende vergunning. Overigens wordt middels onderhavige plan het aantal bij recht toegestane recreatieobjecten juist aanzienlijk gereduceerd. Op basis van het bestemmingsplan zijn bij recht 15 kampeermiddelen en 6 stacaravans toegestaan. Alhoewel in het bestemmingsplan een stacaravan apart is opgenomen in de begripsbepalingen, wordt deze eveneens genoemd in de begripsbepalingen voor een kampeermiddel: 'een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde waarvoor ingevolge van artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning is vereist een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijven zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf verstaan'. Hieruit zou men zelfs kunnen opmaken dat er 21 kampeermiddelen, zelfs in de vorm van stacaravans, zijn toegestaan op onderhavige gronden. Wij hebben gemeend dat de planwetgever dit niet als zodanig heeft beoogd, maar heeft beoogd om uitsluitend een tent, tentwagen kampeerwagen of caravan als kampeermiddel aan te merken. Echter buiten kijf staat dat deze 6 stacaravans en 15 kampeermiddelen overal op onderhavige gronden zouden mogen worden geplaatst zonder dan hiervoor voorwaarden kunnen worden gesteld aan de positionering van de stacaravans en kampeermiddelen en dus ook niet aan de inrichting en beplanting van het terrein.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Reclamant nr. 1	Uitzicht chalets en landschapsbeeld d. Reclamant noemt dat in de onherroepelijke omgevingsvergunning uitdrukkelijk de verplichting staat tot instandhouding van de opgaande beplanting aan de randen. De Provincie Fryslan had dit ook als harde eis gesteld. Daarin werd voorzien door een op voornoemde kaart ingetekende groene beplantingsstrook van vijf tot tien meter breed. De grondslag voor deze eis is terug te vinden in de provinciale Omgevingsverordening Romte. Op dat onderdeel is de omgevingsvergunning overtreden en bestaat aldus eveneens voor de initiatiefnemer de noodzaak tot het aanvragen van een nieuwe omgevingsvergunning.	Door te kiezen voor het reduceren van het bij recht toegestane aantal stacaravans (6) en kampeermiddelen (15) tot 12 kwalitatief hoogwaardige chalets wordt juist voorzien in ruime kavels (ca. 300 m2) rondom de chalets. In artikel 5.1.3 en 5.3 van de Verordening Romte 2014 van de Provincie Fryslan staat dat er op een bestaand kampeerterrein chalets geplaatst kunnen worden ter vervanging van kampeerplaatsen. Op de afbeelding in de ruimtelijke onderbouwing zijn de juiste locaties van de chalets, hun uiteindelijke vorm en omvang en het landschappelijk eindbeeld weergegeven. Op de tekening in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat er weliswaar sprake is van een omringende opgaande en afschermende beplanting, maar dat deze beplanting ook op diverse plaatsen is onderbroken voor doorzicht. De afstand van de chalets richting reclamant is dusdanig groot waardoor eventuele zichthinder beperkt is. Dit is ruimtelijk aanvaardbaar. Verder moet worden bedacht dat gebruik is gemaakt van inheems loofhout dat z'n blad in het najaar verliest. d. Vanuit het landschap beredeneerd is het gebied hier vrij open. Veel bebouwing staat los in het landschap zonder dat hier veel beplanting omheen staat. In het huidige bestemmingsplan Buitengebied 2008 is dit perceel onderdeel van de Hooilanden (landschapskaart). Het landschapsbeeld van het hooilandengebied kan gekarakteriseerd worden als een open, grootschalig en vlak weidegebied. Verdichting is in beperkte mate aanwezig en komt als puntvormige elementen voor in de vorm van boerderijen met erfbeplanting. Door de openheid is het doorzicht groot. Plaatselijk speelt het water een grote rol in het landschapsbeeld.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Reclamant nr. 1	Landschapsbeeld Nergens blijkt uit dat de Provincie Fryslan hierin is gekend of bij betrokken. Van de eerder vergunde en de Provincie Fryslan geaccordeerde 'goede landschappelijke inpassing' is geen sprake meer.	In artikel 5.6.1 Verordening Romte 2014 van de Provincie Fryslan staan bijzondere bepalingen voor recreatieve ontwikkelingen. In lid 2 van dit artikel is aangegeven dat een ruimtelijk inrichtingsplan opgesteld dient te worden, waarvan de uitvoering zo nodig als voorwaardelijke bepaling in het ruimtelijk plan moet worden opgenomen. In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen hoe de totstandkoming en het beheer van de landschappelijk inpassing zal worden vormgegeven dat in overeenstemming is met de Verordening Romte. Met de provincie is besproken dat het uitgangspunt is dat het landschappelijke kader met bomen en beplanting, rondom het gehele perceel gehandhaafd blijft en waar nodig wordt versterkt. Het vormt zich als een landschappelijk kader om het perceel. Het voorstel om het talud minder stijl te maken, zodat hier riet kan groeien en struiken aan te planten draagt bij aan een goede landschappelijke inpassing. Om het 'open' landschap enigszins te behouden is het niet noodzakelijk de chalets volledig weg te stoppen. Daarnaast heeft de provincie geattendeerd op het feit dat in het open gebied het vooral van belang is dat de percelen op de hoekpunten goed worden ingepast. Ook de tussenliggende ruimtes vragen om aandacht, maar hebben meer ruimte voor afwisseling. In dit concrete geval zijn de hoekpunten van het perceel goed en voldoende ingepast met bomen en onderbeplanting. Daarnaast is er om het gehele perceel een bomenrij aanwezig. De perceelrand wordt grotendeels ingepast met onderbeplanting met hier en daar een open doorzicht onder de bomen door.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Reclamant nr. 1	Landschapsbeeld en afmetingen chalets e. Reclamant meldt dat tussen de chalets en de rand van de omliggende sloot een afstand moet worden aangehouden van tien meter, vanwege de voorgeschreven aanwezige beplanting. Zie daartoe de plantekening. Daarop staat tevens vermeld dat de chalets 40, 50 en 60 m² zullen zijn. Die tien meter en de bestaande beplanting boden reclamant voldoende privacy en niet of nauwelijks zicht op de chalets. Deze beplanting zou daarnaast ook geluid en licht filteren/tegenhouden. Tevens werd daarmee voldaan aan de uitgangspunten van de Omgevingsverordening Romte, waarin de provincie zeer strenge regels stelt omtrent de inpassing van dergelijke initiatieven in het Friese landschap.	Zoals eerder aangegeven zien wij geen belemmeringen om goed aan te sluiten bij het gewenste en kenmerkende beeld van dit landschapstype. Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kan worden geconcludeerd dat het plan voorziet in een kleinschalige kwalitatieve ontwikkeling, binnen een bestaande recreatieve bestemming, welke landschappelijk goed wordt ingepast en in overeenstemming met het provinciale- en gemeentelijke beleid is. e. Het (ontwerp-) besluit voorziet in het planologisch mogelijk maken van het plaatsen van 12 chalets voor recreatief gebruik (activiteit 'handelen in strijd met regels RO) als aanpassing op de eerder verleende omgevingsvergunning van 16 januari 2019. Deze chalets dienen te worden gebouwd conform het vergunningsvrije regime op grond van artikel 3 lid 2 sub a en b van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de oppervlakte van de chalets maximaal 70 m² excl. terras mogen bedragen en de bouwhoogte maximaal 5 meter mag zijn. De afstand tussen de chalets en de bestaande recreatiewoningen van derden bedraagt nu ca. 68 m voor de dichtstbijzijnde en ca. 156 m voor de dan dichtstbijzijnde nabijgelegen recreatiewoningen. Deze afstanden zijn als gevolg van de nieuwe situering met ongeveer 5 m verminderd. De gerealiseerde situering voorkomt niet dat er enig zicht op elkaar is over en weer, maar is evenwel ruim voldoende om de onderlinge privacy te waarborgen.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Reclamant nr. 1	Activiteit bouwen en brandveiligheid f. Reclamant noemt dat standpunt klopt dat dergelijke chalets, mits passend in het bestemmingsplan, omgevingsvergunningvrij kunnen worden gerealiseerd. In dit geval is sprake van bouwwerken die niet binnen het bestemmingsplan passen en die dus separaat moeten worden vergund. Ook als wordt afgeweken van het bestemmingsplan, moet voor deze activiteit bouwen, nog steeds een omgevingsvergunning worden verleend. Het enkele feit dat ten behoeve van het gebruik wordt afgeweken van het bestemmingsplan, betekent niet dat daarmee ook het Besluit omgevingsrecht (Bor) toepasbaar is voor wat betreft vergunningsvrije recreatieve nachtverblijven. Dat geldt alleen voor locaties die als zodanig zijn bestemd. Daarvan is hier geen sprake. Ook de onherroepelijke omgevingsvergunning voorziet dus niet in een bouwrecht. Ten onrechte is daarin van de veronderstelling uitgegaan dat op basis van een afwijking van het bestemmingsplan voor het gebruik, omgevingsvergunningvrij mag worden gebouwd op grond van het Bor. Daarnaast is de brandveiligheid van de chalets en de bereikbaarheid voor hulpdiensten is van groot belang. De gemeente onderkent dat niet.	f. Om te beoordelen of er sprake is van de activiteit bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a. van de Wabo is er eerst gekeken of wordt voldaan aan het vergunningvrije regime, welke is opgenomen in artikel 2 van Hoofdstuk II in bijlage II van het Bor, Categorieën gevallen waarin voor bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist. De chalets ten behoeve van recreatief nachtverblijf zijn vergunningsvrij conform artikel 3 lid 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht (lager dan 5 meter en max. 70 m2 excl. terras), vandaar dat er geen omgevingsvergunning activiteit bouwen noodzakelijk is. Geoordeeld is dat het initiatief niet passend is binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2008 (vm. gemeente Boarnsterhim). Middels het afwijken van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning (op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3° Wabo) wordt de strijdigheid met betrekking tot het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan opgeheven. Er moet worden voorkomen dat er brandoverslag kan ontstaan. De afstand onderling tussen de chalets zal ongeveer 6 meter bedragen (aannee). Er moet voldaan worden aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 voor bestaande bouw en nieuwbouw. Dit betekent dat artikel 6.30 (bluswatervoorziening), 6.37 (bereikbaarheid), 6.38 (opstelplaats brandweervoertuigen). Dit zijn geen vergunningplichtige zaken, maar wel relevant waarop aanvrager op is geattendeerd. De gemeente heeft geen toetsende mogelijkheden voorafgaand aan de vergunningverlening. Daarnaast is het onderdeel bouwen hier niet aan de orde. De brandveiligheid is voldoende gewaarborgd conform artikel 6.27 lid 2 van het Bouwbesluit. Hiermee is voldaan aan het feit dat er zodanige voorzieningen worden getroffen voor de bestrijding van brand, dat brand binnen redelijke tijd kan worden bestreden.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Reclamant nr. 1	Brandveiligheid, informatieverzoeken en ecologische onderzoeken	
	g. Er worden door reclamant een aantal informatieverzoeken gedaan. h. Ecologische onderzoeken mogen niet meer dan twee jaar oud zijn, om ze te kunnen gebruiken voor vergunningverlening. De natuur ontwikkelt zich voortdurend en binnen een tijdsbestek van drie jaar, kunnen nieuwe soorten zich vestigen ter plaatse. Ten onrechte is daarom geen nieuw ecologisch onderzoek gevraagd van de initiatiefnemer.	Het bestuur van de veiligheidsregio hanteert bij het vaststellen van de opkomsttijden van een basisbrandweereenheid tijdnormen. Hiervoor wordt er verwezen naar artikel 3.2.1 van het besluit van 24 juni 2010, houdende regels inzake de organisatie en de taken van de veiligheidsregio's en de gemeentelijke brandweer, alsmede de financiële bijdrage van het Rijk (Bvr). De bereikbaarheid van bouwwerken is geregeld in artikel 6.37 van het bouwbesluit 2012. In lid 1 staat aangegeven dat een verbindingsweg noodzakelijk is tussen de openbare weg en een toegang van een bouwwerk. Echter lid 2 geeft hierop al een aantal uitzonderingen wanneer deze verbindingsweg niet noodzakelijk is. Om iets concreter te zijn kan het zo zijn dat meerdere chalets dusdanig gepositioneerd zijn (slechts via een paadje van veen en klei bereikbaar) dat een brandweerauto niet tot de toegangsdeur van iedere afzonderlijke chalet kan komen. Het is daarnaast ook niet dat er door de brandweer afzonderlijk regels zijn opgesteld m.b.t. de bereikbaarheid van een bouwwerk aangezien dit vanuit vigerende regelgeving al is vastgelegd. Dit laatste is schriftelijk op 11 maart 2021 aan reclamant bekend gemaakt door een medewerker van Risicobeheersing Zuidoost van de Brandweer Fryslân. g. De gevraagde gegevens zijn door de gemeente aan reclamant op 6 en 20 mei 2021 verstrekt. h. Artikel 3.1.1a Bro bepaalt dat er in ieder geval gebruik kan worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaren. Dat wil niet zeggen dat gegevens en onderzoeken die ouder zijn dan twee jaren niet gebruikt mogen worden. Standaard overweegt de AbRS over vermeend verouderde onderzoeken dat in ieder geval naar voren gebracht moet worden waarom het onderzoek niet meer bruikbaar zou zijn.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Reclamant nr. 1	Planschade en conclusie Los daarvan is de waterspitsmuis een muis die zich in beginsel binnen een zone van zone meter van de oevers van sloten ophoudt. Juist het feit dat een aantal chalets nu binnen die zone worden geplaatst, is reden om extra zorgvuldigheid te betrachten en nader ecologisch onderzoek naar de waterspitsmuis te verlangen. i. Reclamant wijst erop dat er een planschadeovereenkomst moet worden afgesloten.	Het enkele tijdsverloop is daarvoor onvoldoende. De ouderdom van het onderzoek moet dus gemotiveerd zijn. Niet gebleken is dat er dusdanige veranderingen hebben plaatsgevonden waardoor de onderzoeken (inmiddels) niet meer bruikbaar zouden zijn dat de raad zich hier niet op heeft mogen baseren. (AbRS 11 oktober 2017, ECLI:NL.RVS.2017:2760). De kans op planschade wordt nihil geacht. Het is voor de gemeente niet noodzakelijk om hiervoor een planschadeovereenkomst met aanvrager af te sluiten. Dit neemt niet weg dat aanvrager op termijn een verzoek om planschade kan indienen. <i>Conclusie</i> De zienswijze is deels gegrond verklaard. De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing in de omgevingsvergunning: - Volledigheidshalve is de onherroepelijk geworden omgevingsvergunning van 16 januari 2019 als bijlage toegevoegd aan de definitieve beschikking, ter completering van de stukken.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Reclamant nr. 2	Geluidsoverlast en landschappelijke inpassing a. Reclamant noemt dat de 'lodges' al zijn gerealiseerd, zonder dat de vergunning onherroepelijk is geworden. Hoewel de gemeente op de hoogte is van deze situatie, wordt er niet gehandhaafd. b. De locatie van Zeilschool Pean is gelegen in zeer rustig gebied en verblijf van in het hoogseizoen al snel zo'n 50 personen bovenop de huidige capaciteit van de zeilschool zorgt voor meer geluidsproductie. Door de stille omgeving is er dan ook al zeer snel last van geluidsoverlast. Daarnaast zorgt de toename van het aantal lodges en kampeerplaatsen voor extra bezoekers ter plaatse, maar ook voor extra toeristen op het water. Ook dat levert extra bewegingen op in een rustig gebied en zorgt ook voor meer geluidsoverlast. c. Naar aanleiding van 3 afbeeldingen over het landschappelijk inrichtingsplan, is onduidelijk welk plan gevolgd moet worden en richtinggevend is in het kader van de gestelde voorwaarden. Onduidelijk is dus wat 'het landschaps- en inrichtingsplan' exact inhoudt. d. Van belang is dat de beschrijving van het beheer in de ruimtelijke onderbouwing bij de voorliggende ontwerp omgevingsvergunning zeer algemeen is. Zoals reeds geciteerd, ziet de aanvrager zelf het laten dichtgroeien van de beplanting al als uitdaging. Daarbij wordt er gewerkt met zéér jonge beplanting. In de stukken zoals die nu voorliggen wordt geen enkele concrete toezegging gedaan over het soort bomen en/of struiken dat wordt geplant, en ook aantallen worden niet genoemd.	a. De chalets ten behoeve van recreatief nachtverblijf zijn vergunningsvrij conform artikel 3 lid 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht (lager dan 5 meter en max. 70 m2 excl. terras), vandaar dat er geen omgevingsvergunning activiteit bouwen noodzakelijk is. Voor de verdere motivering wordt er verwezen naar de beantwoording van reclamant 1 onder f. b. Deze toename is reeds opgenomen in de onherroepelijk geworden omgevingsvergunning van 16 januari 2019. Volledigheidshalve is deze omgevingsvergunning als bijlage toegevoegd aan de definitieve beschikking, ter completering van de stukken. Ten overvloede wijzen wij erop dat in de huidige (of oude) situatie dit niet anders was, met de mogelijkheid tot 21 kampeermiddelen. De indiening als de verlening wordt op gebruikelijke wijze gepubliceerd door kennisgeving op de website overheid.nl, ruimtelijkeplannen.nl en lokale dagblad. Reclamant heeft de mogelijkheid gehad om hierop te reageren. c. De 3 afbeeldingen uit de omgevingsvergunning uit 2019 (2x) en de ontwerp omgevingsvergunning uit 2021 laten geen dusdanig grote wezenlijke verschillen zien om te veronderstellen dat niet één plan wordt gevolgd. De 3 afbeeldingen laten nagenoeg hetzelfde landschappelijk inrichtingsplan zien dat richtinggevend is in het kader van de gestelde voorwaarden. Er valt uit de 3 afbeeldingen niet op te maken dat er verschillende plannen worden gevolgd. Voor het overige omtrent dit onderwerp wordt er verwezen naar de beantwoording van reclamant nr. 3. d. Aangezien de gronden in particulier bezit zijn ligt de invulling en uitvoering van het beheer bij de eigenaar. In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen hoe de totstandkoming en het beheer van de landschappelijke inpassing zal worden vormgegeven. Beplanting en bomen hebben de tijd nodig om dicht te groeien. De aanleg van jonge beplanting heeft grotere overlevingskansen dan de aanleg van oudere beplanting. Jonge beplanting is tevens duurzaam en toekomstbestendig. Daar waar mogelijk zal aanvrager zoveel mogelijk zorgen voor aaneengesloten beplanting.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Reclamant nr. 2	Landschappelijke inpassing en omgevingsvergunningsvrij bouwen Er wordt daarmee dan ook geen enkele garantie gegeven dat de begroeiing zal zorgen voor een goede landschappelijke inpassing. e. Onduidelijk is in hoeverre aan de eisen van de provincie tegemoet is gekomen. Huisjes die 'weggestopt' worden zijn wel geheel iets anders dan de wijze waarop de lodges nu zijn ingetekend. Of er middels de huidige voorgestelde begroeiing wordt voldaan aan de eisen van de provincie, betwijfelt reclamant ten zeerste. f. Reclamant merkt op dat de beplanting zoals deze lijkt te zijn ingetekend, niet uitvoerbaar is. Er worden bomen ingetekend op plekken waar een sloot loopt. Bijvoorbeeld de lodges aan de noordzijde van het perceel steken over de sloot. Hoe aanvragers op die locaties bomen en/of struiken willen planten, is voor cliënt een raadsel. g. Reclamant meent dat er in de vergunning ten onrechte vanuit wordt gegaan dat aanvragers een beroep kunnen doen op de bepalingen uit art. 3 lid 2 sub a en b van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Naar de mening van cliënt is er namelijk sprake van een bouwwerk groter dan 70 m2 én van een hoger bouwwerk dan 5 meter. Nu de lodges al gerealiseerd zijn, is dit eenvoudig te constateren. Reclamant vermeldt dan ook dat gezien het voorgaande niet gebouwd kon worden zonder een omgevingsvergunning bouwen.	Gelet op het feit dat het hier gaat om de uitgebreide voorbereidingsprocedure van § 3.3 van de Wabo is de gemeente niet bevoegd om regels op te leggen aan aanvrager omtrent beheer en type beplanting. De gemeente zal de naleving van de afspraken met de eigenaar controleren aan de hand van de gestelde voorwaarden uit de omgevingsvergunning. Voor het overige omtrent dit onderwerp wordt er verwezen naar de beantwoording van reclamant nr. 3. e. In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen hoe de totstandkoming en het beheer van de landschappelijk inpassing zal worden vormgegeven dat in overeenstemming is met de provinciale Omgevingsverordening Romte van de Provincie Fryslan. Voor het overige omtrent dit onderwerp wordt er verwezen naar de beantwoording van reclamant nr. 3. f. Op de afbeelding in de ruimtelijke onderbouwing zijn de juiste locaties van de chalets, hun uiteindelijke vorm en omvang en het landschappelijk eindbeeld weergegeven. Pean-buiten staat relatief zwaar in de beplanting, vergeleken met andere bebouwing in het gebied. Dit is het gevolg van het uitgangspunt om het erf als één geheel te omringen met beplanting en van het streefbeeld van een stukje wildernis. Voor het overige omtrent dit onderwerp wordt er verwezen naar de beantwoording van reclamant nr. 3. g. Geconstateerd is dat de chalets lager zijn dan 5 meter en max. 70 m2 oppervlakte excl. terras hebben. De chalets ten behoeve van recreatief nachtverblijf zijn vergunningsvrij conform artikel 3 lid 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht. Zodoende is er geen omgevingsvergunning activiteit bouwen noodzakelijk.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Reclamant nr. 2	Bouwhoogte en conclusie h. Reclamant merkt omtrent de maximale bouwhoogte die in het Bor wordt genoemd op dat aanvragers bij de uiteindelijke realisatie niet uitgegaan zijn van het maaiveld, zoals dit was en zoals dit ook is weergegeven op de uitsnedes die onderdeel zijn van de vergunning uit 2019, maar dat het peil later is verhoogd.	h. Volgens de nota van toelichting op het Bor leidt het criterium in artikel 1, tweede lid, onder b, van bijlage II van het Bor, moet gerekend worden vanaf het peil van het terrein (ten tijde van de ingediende aanvraag omgevingsvergunning). Vanaf dit peil wordt de hoogtebepaling bepaald van het vergunningsvrije bouwwerk. <i>Conclusie</i> De zienswijze is deels gegrond verklaard. De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing in de omgevingsvergunning: - Volledigheidshalve is de onherroepelijk geworden omgevingsvergunning van 16 januari 2019 als bijlage toegevoegd aan de definitieve beschikking, ter completering van de stukken.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Reclamant nr. 3	Oppervlakte, hoogte en landschappelijke inrichting van de chalets a. In het plan met de oorspronkelijk verleende vergunning met registratienummer 2017-272 hebben de chalets een oppervlak van 40 - 60 m2 en een hoogte van niet meer dan 5 m boven het oorspronkelijk bestaande grondoppervlak en stonden deze tussen de 7 en 10 meter uit de erfrens (sloot). Dat bood daarmee ruimte voor een duurzame doorlopende bomenrij met onderbeplanting. Dit gaf het terrein het aanzicht van een boerenerf zoals dat een voorwaarde van de provincie was en nog steeds is. Het nu ingediende nieuwe plan wijkt ernstig af van dit uitgangspunt. b. De chalets zijn op een stalen frame geplaatst, hoog bovenop betonnen palen die ook nog eens boven de afgewerkte bouwgrond uitsteken, waarmee de hoogte van de chalets aanzienlijk hoger is dan 5 m boven het oorspronkelijk bestaande grondoppervlak. Dat frame heeft bij Sweltsje en Ljurk nu een oppervlak van ruim 80 m2. c. Voor verplaatsing van de chalets hoeven niet alle bomen verwijderd te worden. De recreatiewoningen met terrassen overheersen en springen van alle kanten in het oog, de beplanting is daaraan ondergeschikt. Het zou juist precies andersom moeten zijn, zoals met de eerdere vergunning was afgesproken. Concreet heeft reclamant op 4 februari specifiek een aantal misleidende zaken genoemd in de door de initiatiefnemers ingediende nieuwe onderbouwing. Punt daarbij is dat Sweltsje nu strak tot aan de sloot geplaatst is en dat Ljurk op een hoek van het terrein staat, slechts 2 meter uit de sloot, op welke plek eerder in het geheel geen chalet gepland was. Hierdoor is een duurzame doorlopende bomenrij met onderbeplanting en het aanzicht van een boerenerf niet meer mogelijk.	a. De chalets dienen te worden gebouwd conform het vergunningsvrije regime op grond van artikel 3 lid 2 sub a en b van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de oppervlakte van de chalets maximaal 70 m2 excl. terras mogen bedragen en de bouwhoogte maximaal 5 meter mag zijn. b. De gemeente heeft geconstateerd dat de oppervlakte van de chalets maximaal 70 m2 excl. terras bedragen en de bouwhoogte maximaal 5 meter bedraagt. c. Voor de beantwoording wordt er verwezen naar de reactie van reclamant nr. 4a.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Reclamant nr. 3	Landschappelijke inrichting en Verordening Romte Reclamant stelt daarbij voor dat alle bomen aan de erfgrenzen worden geplaatst, zoals getekend in de nieuwe onderbouwing. Om deze bomen een sluitende kruinenrij te laten vormen en het geheel het aanzicht van een boerenerf te geven is het verplaatsen van i.i.g. Ljurk en Sweltsje over respectievelijk 2 en 4 m naar binnen noodzakelijk. De bomenrij en beplantingsrand wordt op deze manier minimaal 4 meter breed. d. Reclamant wijst naar de Verordening Romte van de provincie. Daarin staat dat artikel 5.5.1 van toepassing is (aangezien deze locatie buiten een recreatiekern ligt).	d. Voor de beantwoording wordt er verwezen naar de reactie van reclamant nr. 1c, 1d, 1e en 2e. <i>Conclusie</i> De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Reclamant nr. 4	Doorlopende boomvormers a. Reclamant acht het van groot belang dat er wordt ingezet op de doorlopende boomvormers als groen kader rondom het terrein en het oorspronkelijke erf.	a. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat de omgeving rond de Peanster le boerderijen en (recreatie)woningen staan zonder veel omringende beplanting in het landschap. Het landschapsbeeld van Pean wordt als voormalig agrarisch bedrijf gedomineerd door de forse stolpboerderij met twee wat grotere verblijfsaccommodaties en enkele kleinere gebouwen omringd door een grotendeels aaneengesloten maar hier en daar ook onderbroken erfbeplanting. Alleen vanaf de zijde van de Grefte is het erf en de trotse 'pleats' goed te zien. Vanaf de openbare weg zijn de accommodaties en de voormalige boerderij door gaten in de beplanting zichtbaar, waardoor duidelijk is dat het om een 'bewoond' erf gaat. Pean-buiten wordt geheel opgenomen in het grotere erf van Pean. Pean-buiten staat relatief zwaar in de beplanting, vergeleken met andere bebouwing in het gebied. Dit is het gevolg van het uitgangspunt om het erf als één geheel te omringen met beplanting en van het streefbeeld van een stukje wildernis. Toch grenzen verschillende chalets aan de rand van deze wildernis om ook zicht te houden op de omgeving. Daardoor is er geen sprake van een volstrekt anonieme met ruigte, struiken en bomen beplant gebied. Op de afbeelding in de ruimtelijke onderbouwing zijn de juiste locaties van de chalets, hun uiteindelijke vorm en omvang en het landschappelijk eindbeeld weergegeven. Op de tekening in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat er weliswaar sprake is van een omringende opgaande en afschermende beplanting, maar dat deze beplanting ook op diverse plaatsen is onderbroken voor doorzicht. Verder moet worden bedacht dat gebruik is gemaakt van inheems loofhout dat z'n blad in het najaar verliest. Het beheer van de beplanting op Pean-buiten is erop gericht om met het jonge bosplantsoen toe te werken naar een beplanting, waarbij zowel de besloten sfeer op het terrein, als de visuele afscherming van buitenaf worden gewaarborgd. Naast behoud van de bestaande beplanting zal met de nieuwe beplanting gewerkt worden aan een klein voedselbos. De nieuwe beplanting is ook compensatie voor de gekapte bosschages.

Zienswijze(n)	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
Reclamant nr. 4	Doorlopende boomvormers	
	b. Reclamant merkt op dat wanneer er werken binnen de beheerzone van 10 meter worden uitgevoerd, dan komt de VVF 2014 om de hoek kijken. Dit zou een aandachtspunt kunnen zijn.	De uitdaging in het beheer ligt in het dicht laten groeien en daarna dicht houden van de onderbeplanting op de rand van het terrein. Wanneer de boomvormers in het gebruikte sortiment de gebruikte heesters teveel beschaduwen, kan dit ten koste gaan van de vitaliteit en daarmee de functie van visuele afscherming van die heesters. Daarom wordt in twee fasen naar een dynamisch 'eindbeeld' toegewerkt: 1. In eerste instantie is het doel om met de jonge beplanting een dichte rand te realiseren: • Hierbij worden afwijkingen tussen de huidige situatie en het gewenste beeld aangepakt. • Daarnaast is de huidige verhouding van boomvormers en struikvormers nog niet optimaal en zal die verhouding ten gunste van de struikvormers veranderd worden door boomvormers te verwijderen en zo nodig nieuwe struikvormers aan te planten. • Derde punt van aandacht is de menging van de soorten bomen en heesters. Op plekken waar een soort te dominant is, zal het onderhoud erop gericht zijn om meer diversiteit te bereiken. Met deze maatregelen zal de beplanting in de komende jaren uitgroeien tot het punt waar de bomen een gesloten kroon boven de struiklaag vormen. 2. Daarna wordt een nieuwe stap qua beheer ingezet, waarbij de hoeveelheid licht op de struikvormers bevorderd wordt door het met enige regelmaat opkronen en afzetten/verwijderen van bomen waardoor een vitaal en aantrekkelijk bos ontstaat met den kruid-, struik- en boomlaag. Het eindbeeld van deze tweede fase is een gesloten rand van (hoge) onderbeplanting met daar- boven groepen van volwassen bomen i.p.v. dichte rijen. Niet alleen op de rand van het terrein zijn bomen geplant, maar er staan ook al bestaande grote bomen midden op het terrein. Deze bomen zullen dan tussen de boomgroepen zichtbaar zijn. Binnen het terrein, binnen de beplantingssingel, zal het vervolgens een kwestie van slim beheer worden om verblijfsplekken te maken die zowel beschutting als ruimte bieden en zowel zonnig, als beschaduwd zijn. b. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat er geen activiteiten binnen de beheerzone van 10 meter worden uitgevoerd. <i>Conclusie</i> De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Wijzigingen in de omgevingsvergunning en ambtshalve wijzigingen

Er zijn in de omgevingsvergunning ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning een aantal wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen doorgevoerd. Daarnaast is er ook een ambtshalve wijziging.

Wijziging in de omgevingsvergunning

- Volledigheidshalve is de onherroepelijk geworden omgevingsvergunning van 16 januari 2019 als bijlage toegevoegd aan de definitieve beschikking, ter completering van de stukken.

Ambtshalve wijziging

- In de ontwerp omgevingsvergunning wordt verwezen naar de verleende vergunning van 16 januari 2018 (registratienummer 2017-272), dit moet zijn 16 januari 2019.

5. Conclusie

Deze zienswijzen kennen geen inhoudelijke gronden welke van invloed zijn het plan anders te beoordelen. De zienswijzen en ambtshalve toetsing hebben aanleiding gegeven om enkele gewijzigde teksten op te nemen in de definitieve omgevingsvergunning.