Beste commissieleden ROM,

Graag geven wij, eigenaren van de Zeilschool Pean, een toelichting op het agendapunt 4.5: '*Afgeven van een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen voor de Zeilschool voor de legalisering vakantiewoningen Pean 1a te Nes*' die gepland staat op de agenda voor aankomende donderdag 4 februari 2021. Er wordt hierin een besluit van u gevraagd, zodat de bouw van de vakantiechalets nog voor de start het seizoen kan worden afgerond.

De aanleiding dat e.e.a. weer aan uw Raad wordt voorgelegd is dat de nabij gelegen vakantiewoning-eigenaren geschrokken zijn van de reeds nieuw gebouwde chalets en hun positie. Daarop hebben zij o.a. middels een aangetekend schrijven aan Pean en tegelijk aan de gemeente Heerenveen hun bezwaren in oktober 2020 kenbaar gemaakt. Zo is de gemeente Heerenveen wederom betrokken geraakt.

Naar aanleiding van gesprekken met de vakantiewoning-eigenaren en de gemeente Heerenveen hebben wij drie maanden geleden al besloten vrijwillig de bouw van chalet Sweltsje (zie figuur 1 bij de blauwe pijl) tijdelijk stil te leggen om escalatie te voorkomen. Op dit moment begint voor ons de tijd te dringen om de bouw van chalet Sweltsje af te ronden, zodat daarmee ook de terreininrichting kan worden afgerond, immers zolang er aan het chalet gebouwd moet worden moet er o.a. nog een bouwweg aanwezig zijn. Daarom is een besluit met een VVGB voor ons noodzakelijk.

Uiteindelijk lijkt de eventuele onenigheid zich te richten op de volgende vraag: *'Kan er een sluitende bomenrij rondom het terrein van Pean buiten worden gerealiseerd?'*
De grootste twijfels van de bezwaarmakers richten zich op het plaatsen van een boom bij huis Sweltsje (zie blauwe pijl in figuur 1)



Figuur 1: Tekening van het terrein met een pijl naar de boom waar over gesproken wordt

Bij deze willen we aangeven: Deze bomenrij kan worden geplaatst zoals in de tekening staat.

In deze toelichting komen de volgende zaken aan bod:

1. Inleiding 3
    a. Korte geschiedenis 3
    b. Ontwikkeling van het terrein 3
    c. Actueel 3
2. Discussie 4
    a. Gemeente Heerenveen 4
    b. Vakantiewoningen 4
3. Conclusie 6

1. **Inleiding**

a. Korte geschiedenis

Pean valt binnen de bestemming Recreatie- en horecabedrijven van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 van de voormalige gemeente Boarnsterhim (inmiddels gemeente Heerenveen). Binnen het bestemmingsvlak is het zuidelijk deel van het bestemmingsvlak aangeduid als ‘zeilschool’. Het noordelijk deel is aangeduid als ‘kampeerterrein’. Binnen deze aanduiding waren 15 kampeermiddelen en zes stacaravans toegestaan.



Figuur 1 Uitsnede uit het geldende bestemmingsplan

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan zijn destijds geen zienswijze ingediend.

Van belang is om daarbij op te merken dat het vigerend bestemmingsplan geen eisen stelt aan de plaats van de stacaravans en de plaats van de 15 kampeermiddelen binnen de aanduiding ‘kampeerterrein’, noch eisen stelt aan het voorzien van een groene rand of iets dergelijks rond het kampeerterrein. De conclusie mag dan ook worden getrokken dat het terrein dat op de bestemmingsplanverbeelding is aangeduid met ‘kampeerterrein’ intensiever voor kamperen mocht worden gebruikt. Daarbij werden toentertijd geen eisen gesteld aan de landschappelijke inpassing.

Dit wil zeggen dat er dus al sinds 2008 tot op de sloot aan de noordzijde stacaravans, caravans en tenten mogen staan. Evenzo aan de oostzijde waar in 2008 nog geen sloot was, mochten deze kampeermiddelen en stacaravans tot op de erfgrens staan

b. Ontwikkeling van het terrein

Om een kwaliteitsverbetering aan te brengen en aan te sluiten bij de moderne wensen voor toerisme is een nieuwe vergunning aangevraagd en in 2019 verleend (zie ook: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0074.OVPean1Nes-VG01/d_NL.IMRO.0074.OVPean1Nes-VG01.pdf).

Hierin wordt o.a. geconstateerd; ‘het vervangen van de huidige stacaravans door nieuwe chalets een kwaliteitsverbetering en verbreding van het bestaande aanbod in regio omvat’. Hierover heeft uw Raad destijds ook besloten.
In het voorjaar van 2020 is, na een lang voorbereidingsproces, door Zeilschool Pean gestart met de bouw van de vergunde chalets.
In de vergunning is overigens geen voorwaarde opgenomen dat de oude caravans moeten verdwijnen, dat is inmiddels wel het geval.

c. Actueel

Op 4 maart heeft wethouder Broekhuizen de eerst paal geslagen van de eerste drie chalet. Nagenoeg tegelijk met het invallen van de Corona crisis in Nederland. Deze actuele situatie geeft nog meer

relevantie aan het ontwikkelen van de chalets. Door het stil vallen van alle groepsaccommodatie-activiteiten zorgen de nieuwe chalets voor de nodige omzet in deze tijden van crisis en zorgen voor continuïteit van Pean.

Ondanks de zeer strakke planning van voor het seizoen de overige 11 vakantiewoningen te realiseren, heeft Pean op 6 november 2020 de bouw van vakantiewoning Sweltsje stop gezet. Hopende hiermee escalatie van gesprekken met gemeente en vakantiewoning-eigenaren te voorkomen. Dit kost Pean geld door nu al mis gelopen huurinkomsten en omdat de terreininrichting van de noordoosthoek nog niet kan worden gerealiseerd zolang niet alle woningen daar af zijn.

2. De discussie

Er is tijdens de bouw met twee partijen discussie ontstaan over de vergunning; de gemeente en de vakantiewoning-eigenaren aan de EE.

a. De gemeente Heerenveen

Bij de verstrekte vergunning heeft de Gemeente Heerenveen niet bepaald dat de recreatiechalets op de locaties moesten worden gebouwd zoals op de tekening met de naam ‘Plantekening – landschappelijke inpassing 12 chalets’ zijn aangegeven. De vergunning spreekt enkel over een indicatie van positie van de Chalets. Een daadwerkelijke situatietekening ontbreekt.

Voorafgaand aan de bouw van de chalets zijn alle stacaravans verwijderd. Er is ook geen ruimte meer om nog stacaravans binnen het gebied met de aanduiding ‘kampeerterrein’ te plaatsen. Op grond van de vergunning is die mogelijkheid strikt genomen nog wel aanwezig, evenals de ruimte om desgewenst tussen de chalets te kamperen.

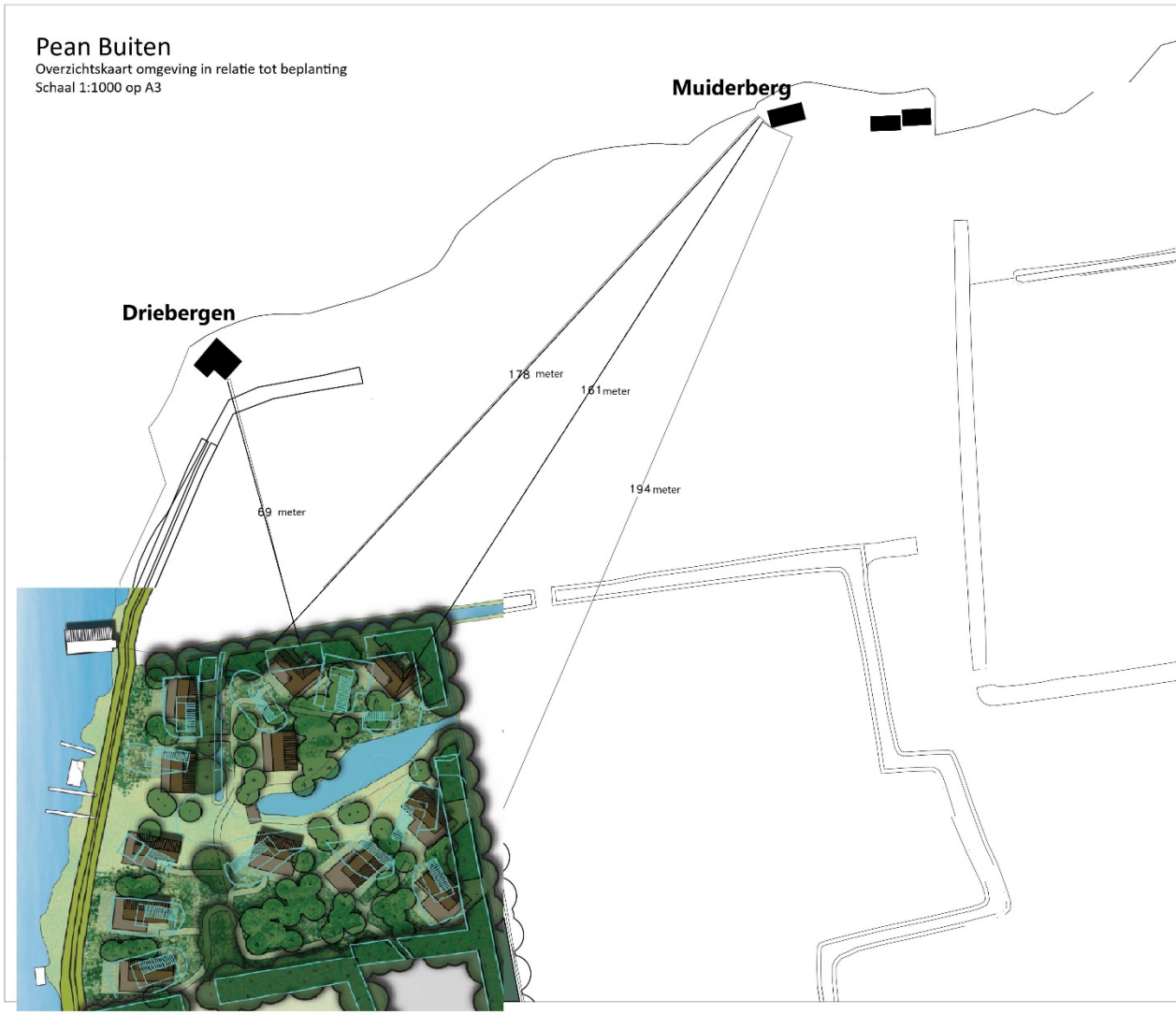
Gemeente Heerenveen heeft wel bepaald dat de in de vergunning weergegeven landschappelijke inpassing (in de vorm van een groene opgaande beplanting) moest worden gerealiseerd en in stand gehouden, waarbij ook nadrukkelijk de doorkijkjes richting het Friese landschap (zoals een doorkijk richting de wijde EE) zijn toegestaan.
Over de uitvoering hiervan kan verwarring zijn ontstaan, omdat Pean de ongebruikelijke volgorde heeft gekozen om eerst veel bomen te plaatsen en daarna pas te gaan bouwen. Gebruikelijker zou zijn om te starten met een kale bouwvlakte.

Omdat er discussie is ontstaan wat hier nu precies is bedoelt in de vergunning met betrekking tot de positie van de chalets heeft Pean een nieuwe vergunning aangevraagd zodat dit helderder is geformuleerd.

b. De vakantiewoning-eigenaren

Eind oktober 2020 (toen de eerste 2 woningen aan de noordzijde zijn opgetrokken) hebben de bezwaarmakers, te weten de nabijgelegen vakantiewoning-eigenaren, zich voor het eerst gemeld met bezwaren bij Pean en ook direct de gemeente Heerenveen daarbij betrokken. Onder andere middels een aangetekend schrijven aan de gemeente.

De situatie van de vakantie woningen is als volgt inclusief afstanden in meters (zie figuur 2).



Figuur 2: ligging en afstand vakantiewoningen t.o.v. Pean

Beide vakantiewoning-eigenaren maken gebruik van het terrein van Pean om bij de vakantiewoningen te komen. Het is dan ook wederzijds te betreuren dat niet eerder over de aangegeven bezwaren is gesproken.

Na de laatste gesprekken in december 2020 met de vakantiewoning-eigenaren bleek dat veel onduidelijk was over de mogelijkheden die de vergunning bood, laat staan dat er bekend was dat er al veel langer mogelijkheden waren tot intensievere recreatie op het ontwikkelde terrein.

Pean heeft in de gesprekken aangegeven bereid te zijn mee te willen denken over de bezwaren van de vakantiewoningen en in de beplanting van het terrein hiermee rekening te houden. Echter kan de inrichting van het Friese landschap niet worden bepaald vanuit Driebergen of Muiderberg en bestaat er geen alleenrecht op uitzicht op het Friese landschap.

Door de vakantiewoning-eigenaren wordt nu slechts nog gewezen op wat er ‘fout’ is aan de plannen van Pean en wordt, ook na herhaaldelijk vragen, geen concrete eisen aangegeven waaraan tegemoet kan worden gekomen. Er wordt slechts gewezen naar schets van de vergunning uit 2019 met een ‘selectieve’ interpretatie van de vakantiegangers.

De verwijten richten zich specifiek en vooral op woning Sweltsje, het huis in het midden aan de noordkant. Deze staat het dichtst op de sloot en de vraag is of hier bomen voor kunnen worden geplaats. Dat kan en gaat ook worden gerealiseerd door Pean.

3. **Conclusie**

Pean voldoet aan de landschappelijke inpassing en zal de gesloten bomenrij realiseren rondom het terrein. De inpassing is ontworpen door Lindemans landschapsarchitecten in samenwerking met de gemeente Heerenveen en goedgekeurd door de Provincie Friesland.

Er is al lange tijd een recreatie bestemming op het ontwikkelde terrein en de nieuwe vergunning voorziet in de actuele vraag naar recreatie. Omdat er al veel bomen zijn geplant voor de bouw, is er sprake van beperkte landschapspijn, ook in de ontwikkelperiode. De nieuwe VVGB geeft duidelijkheid aan de vergunde situatie en zorgt er voor dat de bouw kan worden hervat.

T.a.v. de vakantiewoning-eigenaren willen we hier nogmaals benadrukken bereid te zijn rekening te houden met de bezwaren. Alles binnen redelijkheid en gezamenlijkheid om te zoeken naar een passende oplossing. We zijn immers zeer waarschijnlijk nog lange tijd aan elkaar verbonden.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hartelijke groet,

Eigenaren Zeilschool Pean