Aan: Raadsleden van de gemeente Heerenveen
Cc: College van burgemeester en wethouders
Van: Omwonenden Pean
Datum: 2025-04-06
Betreft: Bestemmingsplan Pean

Beste leden van de gemeenteraad van Heerenveen,

Met deze brief willen we u met klem vragen het agendapunt over het bestemmingsplan Pean 1 op 10 april in de commissie ROM en op 17 april in de raadsvergadering uit te stellen. Daarvoor hebben wij de volgende argumenten.

Meedenken
Al geruime tijd zijn wij, omwonenden, in gesprek met de gemeente over Pean . Daarbij bieden wij steeds weer aan ook mee te willen denken over het nieuwe bestemmingsplan. Dat, om onnodige procedures en ellende achteraf te voorkomen. Dat zijn niet alleen wensen van omwonenden, waaronder ook melkveehouders, maar ook wensen m.b.t. de omliggende natuur. Uw college heeft onze suggesties voor oplossingen echter steeds weer genegeerd[b].

Inspraak
Sterker nog. Op 2 april jl. diende een rechtszaak over de problemen rondom Pean , waarin de rechter mediation voorstelde. Het leek ons dan logisch dat daaruit voortkomende afspraken in dit nieuwe bestemmingsplan zouden worden opgenomen. Om dat proces een eerlijke kans te geven hebben wij aangeboden om twee lopende rechtszaken op te schorten. Daaronder is één bij de Raad van State op 17 april a.s., dezelfde dag waarop uw college u goedkeuring vraagt te geven voor dit plan. Zonder verdere toezeggingen te doen stelde de ondernemer als voorwaarde dat wij u dan niet om uitstel zouden vragen. Omdat het niet reëel is te denken dat dit mediation-traject vóór 17 april a.s. is afgerond, vatten wij deze voorwaarde op als wel willen praten, maar alleen met het vooruitzicht van een nieuw door u goedgekeurd bestemmingsplan[c].

Hierbij merken we op dat er 21 zienswijzen[d] zijn ingediend, en het een kleine anderhalf jaar geduurd heeft om dat te verwerken in een nieuw aangepast plan van 367 pagina's (510, inclusief zienswijzen), dat pas eind maart j.l. met ons gedeeld is. Wij vinden het niet reëel dat van ons nu verwacht wordt dat plan in twee weken te bestuderen om uiterlijk 7 april a.s. onze inspraak bij de griffie te kunnen indienen.

Natuur
Uw college stelt in de *Nota van zienswijzen* bij het bestemmingsplan[e] dat dit plan ook in ons voordeel grenzen stelt. Daarmee verdoezelt ze dat er straks feesten en partijen zouden mogen plaatsvinden tot 02u00 's nachts, terwijl dat nu alleen nog zeilschool-onderhavige horeca-activiteiten mogen zijn die maar tot 23u00 mogen duren[f]. Dit heeft dan ook gevolgen voor de omliggende natuur, zoals behartigd door de Stichting Iepen Lânskip om 'e Botmar. Voor die natuur is in dit nieuwe plan totaal geen aandacht. Nu al is er sprake is van een afname van het aantal broedvogels rondom Pean , waaronder de grutto (hoezo welkom thuis grutto?) met ook nadelige gevolgen voor natuur-inclusieve landbouw in de nabije omgeving. Met dit nieuwe plan komen dan ook niet alleen natuurwaarden verder in de knel maar ook de bedrijfsvoering van andere ondernemers in de omgeving. Hierbij merken we op dat u als raad de bevoegdheid hebt om aanvullende voorwaarden voor die natuur in dit plan te laten opnemen.

Rechtspraak
In diverse rechtszaken is uw college terecht gewezen op onjuist handelen, niet handhaven en het eenzijdig faciliteren van de ondernemer op Pean In een brief aan u van 18 maart jl.[g] refereert uw college daaraan in een gerechtelijke uitspraak van 25 oktober 2024[h]. Zij verzwijgt echter dat de rechter letterlijk gezegd heeft dat uw college een ***volstrekt onvoldoende*** en ***oneigenlijke*** belangenafweging heeft gemaakt ***waarvan het resultaat al op voorhand lijkt vast te staan, en zich bovendien baseert op feiten, die onvoldoende vast zijn komen te staan. Bovendien lijkt het college zijn standpunt al bepaald te hebben, nog voordat er een belangenafweging is gemaakt*** … ***en eigenlijk aangeeft dat de belangen van eisers het altijd moeten afleggen tegen het belang van vergunninghoudster om de chalets zo te bouwen als zij feitelijk heeft gedaan*** en

dat bij die belangenafweging ***een subjectief oordeel is van het college dat eisers weinig overlast ervaren van de overtreding***[i,j,k]. Deze harde uitspraken benadrukken dan ook de noodzaak van een evenwichtige beoordeling van het nieuwe bestemmingsplan[l] met voldoende tijd voor ons om dat te kunnen bestuderen.

Metingen

Simpel gezegd stelt uw college in diezelfde brief van 18 maart dat met het nieuwe bestemmingsplan de spelregels voor het bouwen van chalets op het erf van Pean zo worden veranderd, dat wat eerst niet mocht straks wel mag. De chalets mochten niet hoger dan 5 m, en groter dan 70 m^2 en moesten achter een ruime boswal gebouwd worden. Uit een bij het bestemmingsplan gevoegde Antea-rapportage[m] blijkt dat diverse chalets té hoog zijn en het totaal bebouwde oppervlak niet voldoet aan het vergunde (vergunningsvrije) oppervlak van 12x70 = 840, maar meer dan 1300 m^2 telt. Dat laatste betekent een overschrijding van meer dan 50%! En dan zijn daarin de meer dan 50 cm uitstekende dakoverstekken niet meegeteld..

Grootste probleem hierbij zijn de terrassen (in de Antea-rapportage 'vlonders' genoemd) waarover de bestuursrechter op 25 oktober 2024 nogmaals gesteld heeft dat ***Het college zal verder zorgvuldig moeten afwegen of de terrassen van de chalets bij de berekening van de oppervlakte moeten worden betrokken en daarbij aandacht moeten schenken aan alle door eisers aangevoerde argumenten***. Die argumenten houden o.a. in dat die terrassen bouwkundig en juridisch één geheel vormen met de chalets en dan ook zeker meegeteld moeten worden in het bouwoppervlak. Het geeft dan ook te denken dat uw college in de *Nota van zienswijzen* zeer zorgvuldig een kolom met juist de oppervlaktes van die terrassen uit het meetrapport heeft weggeknipt. Met een meer dan 50% overschrijding vinden wij, anders dan uw college u schrijft, dat nou niet direct een *minimale overschrijding* waardoor *handhaving disproportioneel* zou zijn, en ook niet dat uw college gevolg geeft aan de uitspraak van de bestuursrechter van 25 oktober vorig jaar[n].

Tot slot

Na jaren voorbereiding en misbruik van het argument dat 'binnenkort' een wijziging van het bestemmingsplan op Pean ter inzage zal worden gelegd[o], is dat uiteindelijk op 20 oktober 2023 gedaan met een aan alle kanten rammelende plan. Zoals al gezegd, zijn daar maar liefst 21 zienswijzen op ingediend, wat ook laat zien dat er in de tussentijd aanzienlijk meer omwonenden alsook andere ondernemers met bezwaren zijn dan in 2021 (het jaar van de revisievergunning) het geval was. Dat het nu anderhalf jaar geduurd heeft voordat er een nieuw aangepast plan van in totaal 367 pagina's is, mag dan ook geen reden zijn om dat aangepaste plan er nu binnen een paar weken door te drukken. Een zorgvuldige beoordeling door zowel u als raadslid én alle omwonenden zoals de bestuursrechter op 25 oktober 2024 verplicht stelde is in zo'n korte tijd onmogelijk. U als raad kunt dat voorkomen, door te beslissen om het agendapunt Bestemmingsplan Pean op de twee geplande vergaderdata van 10 en 17 april a.s. uit te stellen.

We vragen u hierbij de uitspraak af te wachten van de Raad van State in de zaak die op 17april a.s. dient. Dit om te voorkomen dat de vergunning 2020-561 die ten grondslag ligt aan het nieuwe bestemmingsplan nog onderuit gehaald kan worden, waarmee dan ook dit bestemmingsplan weer op juridische gronden aanvechtbaar is, zoals ook uw eigen college al in haar raadsbrief aangeeft.

Met vriendelijke groet en graag bereid tot verdere toelichting,

Stichting Iepen Lânskip om 'e Botmar

[redacted]

Andere omwonenden

Zie de eindnoten op de volgende pagina.

Eindnoten

---

[a] Dit betreft overleg met de projectleider voor het bestemmingsplan als met het college. Met het college zijn we in juni 2024 in gesprek gekomen nadat het college weigerde zich te houden aan een uitspraak van de bestuursrechter over een handhavingsverzoek over o.a. illegale kampeermiddelen. In dat gesprek heeft de burgemeester toegezegd daarover "de onderste steen boven te krijgen". Meteen na die weigering waren wij alweer naar de rechter gegaan met een verzoek om een voorlopige voorziening, waarop deze in juli 2024 een voorlopige uitspraak deed. In december 2024 hebben we een tweede gesprek gehad, over een andere uitspraak die ging over het meten van de chalets waarin de rechter in harde bewoordingen het college terecht en waartegen zij ook niet in beroep is gegaan. Vlak voor dat gesprek heeft de gemeente nog een alcoholvergunning afgegeven, die echter niet door de daartoe bevoegde ambtenaar ondertekend (afgegeven) was. In dat tweede gesprek heeft de burgemeester aangegeven dat zij de uitspraak van 25 oktober niet naast zich neer kon leggen. Die "onderste steen" is helaas nog steeds niet boven.

[b] In 2021 heeft de ondernemer gesuggereerd dat hij failliet zou gaan als de gemeente zou gaan handhaven op de te grote en verkeerd geplaatste chalets. Wij hebben met enkele bewoners daarop de gemeente en de ondernemer schriftelijk aangeboden mee te betalen aan het aanpassen van de meest in het oog springende bouwafwijkingen. Zelfs op dat aanbod is noch door de ondernemer maar dus ook niet door de gemeente überhaupt gereageerd. Inmiddels is ook bekend dat die aanpassingen niet hadden geleid tot een faillissement.

[c] Opgemerkt zij dat het gebruikelijk is dat het de ondernemer zelf is die nieuwe bestemmingsplannen voor verruiming van activiteiten schrijft of laat schrijven, en dat toetsing aan wet-, regelgeving en beleid eerst door het college wordt gedaan, en dat de raad als taak heeft die toetsing door het college te controleren en pas daarna tot goed- of afkeuring kan overgaan.

[d] Zoals aangegeven in de reactie van uw college van 11 juni 2024,met referentie Z.23413563. Bij de stukken van het nieuwe bestemmingsplan worden maar 17 zienswijzen genoemd en de vraag is wat er met die vier overige is gedaan.

[e] Bijlage 1 bij het bestemmingsplan *Nota van zienswijzen* op pagina 3 van de pdf.

[f] Regelmatig zijn er vooral in de weekenden bruiloften en partijen op Pean[redacted] met veel licht en geluidoverlast tot diep in de nacht. Probleem is dat de gemeente hier in zoverre op handhaaft dat ze niet in het weekend controleert, maar dat pas na afloop in de dagen daarop doet. Daarbij accepteert ze geen foto's, filmpjes en geluidsmateriaal die derden aanleveren. De gemeente hanteert dan ook de stelling dat er geen overtredingen zijn.

[g] Met kenmerk Z.23.413563 / D.25.1925495.

[h] Zie uitspraak Rechtbank Noord-Nederland, zittingsplaats Groningen, Bestuursrecht, zaaknummers LEE 23/2827 en 23/3116.

[i] Ook stelt de rechtbank m.b.t. het vorige ontwerpbestemmingsplan, dat ***onvoldoende*** is ***vast komen te staan dat er concreet zicht op legalisatie is.*** … ***Daarbij heeft geen correcte belangenafweging plaatsgevonden, waaruit blijkt waarom het algemeen belang van handhaving minder zwaar weegt dan de individuele belangen in dit concrete geval.*** Tot op heden heeft het college bij de overleggen die wij met hen hebben gehad die belangenafweging ook nog steeds niet onderbouwd, bijvoorbeeld door aan te geven wat het economisch belang van handhaving zou betekenen voor de ondernemer en voor de gemeenschap. Zo is de in noot b genoemde suggestie dat handhaving het failliet van de ondernemer zou betekenen nooit getoetst. Sterker nog, in een recent schrijven (18 maart jl.) is ons door het college slechts meegedeeld dat: ***Om tot een rechtvaardige belangenafweging te komen, kan het in sommige gevallen, dan wel bij bepaalde onderdelen van het proces, zo zijn dat wij niet volledig aan al uw wensen kunnen voldoen.*** En nog sterker dan sterker, verzwijgt zij in diezelfde brief de overstekken én terrassen, zelfs nadat de meetgegevens van de chalets ook haar bekend waren.

[j] Bij deze zaak speelde ook dat de toenmalig wethouder ROM de problemen rond Pean[redacted] meerdere keren afdeed als een 'burenruzie'. Een ruzie waar de gemeente geen partij in zou zijn en die opgelost zou kunnen worden door bemiddeling. Ondanks dat een aantal omwonenden toen al vonden dat de gemeente hierbij de meeste blaam betreft, zijn zij in 2021 toch op zijn aanbod voor bemiddeling ingegaan. Maar, toen die bemiddeling eenzijdig ingestoken en vooringenomen bleek, bleek ook nog eens dat de bemiddelaar niet gecertificeerd was maar wel een persoonlijke (fiets) vriend van de toenmalig burgemeester én zijn bestuursadviseur. Nadat wij daarover vragen hadden gesteld heeft deze bemiddelaar zich teruggetrokken. Ook bleken al gemaakte afspraken binnen een half jaar door de ondernemer geschonden te zijn.

[k] Nog opgemerkt zij dat alle in deze brief genoemde zaken met documentatie onderbouwd kunnen worden, die we op verzoek graag met u delen.

[l] In ieder geval evenwichtiger dan de beoordeling van de in 2021 afgegeven revisievergunning 2020-561 waarbij uw college u inmiddels aantoonbaar heeft misleid, alleen al als het gaat over de grootte van de vergunningsvrije chalets.

[m] Bijlage 3b bij het bestemmingsplan *Bijlagen bij de regels* onder *Meetresultaten* op pagina 16 van de pdf.

[n] Hierbij zij opgemerkt dat de gemeente noch de ondernemer tegen deze uitspraak in beroep gegaan zijn. Daaruit mag worden opgemaakt dat beiden haar uitspraak accepteren en er dus naar moeten handelen.

[o] Het lijkt er op om daarmee onwelgevallige uitspraken van de eigen bezwarencommissie en bestuursrechters proberen te voorkomen én de nieuwe Omgevingswet die ingegaan is op 1 januari 2024 voor te zijn. Deze nieuwe wet stelt o.a. aanvullende voorwaarden voor afstemming met direct betrokken omwonenden. Ook dat laatste geeft te denken.