Aan: De gemeenteraad van de gemeente Heerenveen
Crackstraat 2, 8441 ES Heerenveen
digitaal ingeleverd

Van: [redacted]
[redacted]
p/a [redacted]
[redacted]

Datum: 28-11-2025

Betreft: Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan [redacted], NL.IMRO.0074Pean1Nes-OW01

Geachte raadsleden,

Hierbij treft u onze zienswijze aan met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan [redacted] van 27-09-2023 en gepubliceerd op 20-10-2023. Wij zijn het niet eens met dit plan. In het kort komt het er op neer dat op [redacted] al veel illegale bebouwing is en activiteiten worden gerealiseerd, waar de omgeving (bewoners, andere ondernemers, flora en fauna) dat nu al niet verdragen. Op die plek passen gewoonweg niet nog meer bebouwing en activiteiten. Hieronder lichten wij dit nader toe.

Korte inleiding

Wij hebben een huisje waar we 270 dagen per jaar mogen verblijven. We hebben dit gekocht omdat dit enerzijds aan de Wide Ie ligt, het grootste stiltegebied van de provincie Frieslân en aan de andere kant uitkijkt over weilanden en het Botmar. Hier is (was) er relatief stil en rustig en ’s nachts donker. De beperkte reuring van de zeilschool in de zomerweken was genoeglijk. Tegen de vergunde 12 chalets van 40-60 m^2, niet hoger dan 5 m en op ongeveer 10 m vanaf de erfgrens geplaatst met daartussen een groenstrook hadden wij geen bezwaar. De recreatiewoningen die echter in 2020/2021 op [redacted] zijn gerealiseerd, zijn te groot, te hoog en op andere plekken gebouwd dan in de vergunning was aangegeven. Daardoor kon die groenstrook niet gerealiseerd worden. Uw raad heeft daarop begin 2021 ingestemd met de huidige locatie van deze woningen. Omdat wij het daar niet mee eens waren hebben wij een rechtszaak tegen uw gemeente aangespannen waarin de bestuursrechter oordeelde dat uw gemeente weliswaar de juiste procedures hierbij heeft gevolgd, maar heeft de rechter deze niet op de inhoud getoetst (o.a. een deugdelijke meting was toen onbekend). Over die inhoud loopt nu nog een procedure bij de Raad van State. Desondanks wacht uw college die uitspraak niet af en passeert zij willens en wetens de belangen van de omgeving (omwonenden, ondernemers en natuur) door mee te werken aan een wijziging van het bestemmingsplan op [redacted].

Ons is bekend dat een gemeente een overtreder van bouwregels de gelegenheid mag geven om het illegale met een wijziging van een bestemmingsplan te legaliseren. Daar hoort echter wel een afweging van belangen aan vooraf te gaan en daar is ons niets van bekend. Sterker nog, uw college heeft ons zelfs tegengewerkt door ons stelselmatig als niet-belanghebbend weg te zetten en zo tijd te winnen om dit ontwerpplan alle ruimte te kunnen geven. Op deze manier wordt enkel één ondernemer gefaciliteerd ten koste van die omgeving.

Wij zijn het niet eens met de voorstellen in het plan over de volgende punten:

1. De 12 recreatiewoningen

De 12 gerealiseerde bedrijfswoningen zijn willens en wetens door de initiatiefnemer te hoog en te groot en op andere plekken gebouwd dan destijds vergund. Uw gemeente heeft telkens ontkend dat

deze woningen te groot waren zonder een deugdelijke meting te (laten) doen. Deze bestemmings-planwijziging is nodig omdat op geen enkele andere manier deze woningen gelegaliseerd kunnen worden, behoudens aanpassing. Omdat de gemeente al in oktober 2020 wist dat de maten niet klopten en niets heeft gedaan om hiertegen op te treden zijn wij het met deze legalisatie niet eens. De gemeente treedt hier partijdig op, enkel in het voordeel van één ondernemer. Zie toelichting 1.

2. De bedrijfswoning

Wij zijn het niet eens met de in dit ontwerpplan aangegeven bedrijfswoning. Onze privacy is in 2020 overboord gegooid door de illegale bouw van de 12 recreatiewoningen en waarom zou dan nu de privacy van de beheerder leidend moeten zijn in de mogelijkheid tot het verplaatsen van zijn woning. Hij plukt immers al de vruchten van alles wat hij illegaal bouwde. Bovendien draagt verplaatsing bij aan een nog voller terrein van [redacted]. Zie Toelichting 2

3. De groenstrook

De groenstrook die onderdeel uitmaakt van het ontwerpplan, behoort rondom ten minste 5-10 m breed te zijn en dat is onvoldoende duidelijk omschreven in toelichting 6. In de 'Handleiding aanleg en onderhoud van bossingels rond bedrijven in het buitengebied van Boarnsterhim' staat helder omschreven hoe dat eruit moet zien. Wij zien de groenstrook rond het gehele perceel van [redacted] graag in overeenstemming hiermee uitgevoerd en in stand gehouden worden. Zie Toelichting 3.

4. De natuur

Wij achten de in dit ontwerpplan geschetste ontwikkelingen desastreus voor de natuur op- en rond [redacted]. Er wordt volledig voorbijgegaan aan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Sterker nog, aanbevelingen die [redacted] al in 2018 deed over het gebruik van kunstlicht aan de Grêft-zijde van het perceel zijn niet meegenomen bij de realisatie van de 12 recreatiewoningen. De effecten op de natuur zijn niet in de aanlegfase, noch in de gebruiksfase getoetst. Wij willen dat deze toetsen alsnog uitgevoerd worden en de effecten daarvan meegenomen worden in het bestemmingsplan. Zie Toelichting 4.

5. Weidevogelkansgebieden

In tegenstelling tot wat [redacted] in een tekening laat zien ligt het bedrijf [redacted] midden in een weidevogelkansgebied. In de toelichting geven we de daarbij horende regelgeving aan, maar de beide boeren die hun landerijen rond [redacted] hebben liggen, zetten zich in voor dat weidevogelkans-gebied. Het is volstrekt ongewenst dat andere ondernemers in hun werk door dit plan worden gefrustreerd. Zie Toelichting 5.

6. Horecamogelijkheden

De initiatiefnemer heeft een ondergeschikte horecavergunning maar nergens staat eenduidig omschreven wat dat inhoudt. Wij als buren merken dat aan de aldaar georganiseerde (bruilofts)feesten en partijen tot diep in de nacht. In een weidevogelkansgebied mag je van de provincie geen evenementen organiseren, ook omdat dit grote hoeveelheden verkeer en parkeerproblemen met zich meebrengt. Wat ons betreft blijft de horecavergunning ondergeschikt aan de zeilschool en worden evenementen niet toegestaan. Zie Toelichtingen 6 en 8.

7. De illegale gebouwen, kampeermiddelen en de uitsterfconstructie

Er staan op het erf van [redacted] nogal wat illegale gebouwen. In dit ontwerpplan mogen die onder een zogenaamde uitsterfconstructie gehandhaafd blijven. Dus naast de 12 illegale recreatiewoningen wordt er hiermee nog veel meer illegaliteit gedoogd. Wij zijn het daar niet mee eens en vinden dat al deze illegale bouwwerken verwijderd moeten worden. Overigens heeft uw college ons ook op dit punt meermaals als niet-belanghebbend weggezet terwijl de rechter 5 oktober j.l. klip en klaar, tijdens de zitting al, heeft aangegeven dat wij hoe dan ook belanghebbend zijn. Zie Toelichting 7.

8. Verkeer en parkeren

Met alle hier mogelijk gemaakte uitbreidingsmogelijkheden neemt de verkeersoverlast op de kleine weggetjes naar en op het terrein alleen maar toe. Het is nu al regelmatig zo dat er langs die kleine smalle weg geparkeerd moet worden. Nog los van het feit dat het berekende aantal auto's wel heel klein gehouden is. Alleen al vanwege de verkeersproblematiek, met voor dit gebied specifieke grote landbouwvoertuigen, vragen wij u dit plan af te wijzen door de extra overlast die al dit nieuwe verkeer op deze smalle weg oplevert met gevolgen voor veiligheid, natuur en milieu. Een uitbreiding zoals voorgesteld past hier om meerdere redenen niet, zie vooral ook de toelichting met de voorziene 106 auto's (o.i. een onderschatting) die nog in dit plan moeten worden ondergebracht als alle uitbreiding gerealiseerd wordt. Zie Toelichting 8.

9. Het peil

Het peil is van belang om een ondubbelzinnige referentie te hebben bij de bepaling van hoogte van bouwwerken. In dit ontwerpplan is dat met *het aansluitend afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang* (regel 1.31) niet ondubbelzinnig gegeven, doordat *de hoofdtoegang* niet nader is beschreven en dus voor meerderlei interpretatie vatbaar is. In een eventueel nieuw bestemmings-plan moet dit peil dan ook helder en eenduidig worden beschreven. Zie Toelichting 9.

10. Waterzuivering

Op het terrein van [redacted] staat een Individuele Behandelingsinstallatie Afvalwater (IBA) die nog stamt uit de tijd dat de vorige eigenaar alleen de zeilschool met zes stacaravans exploiteerde. Deze IBA loost aan de oostzijde op een sloot buiten het erf van [redacted] verder richting het oosten. Door alle al gerealiseerde uitbreidingen kan deze IBA nu al regelmatig de toevoer van vuil water niet aan, waardoor deze dan vuil water loost op een sloot met gevolgen voor de buurondernemer die daar zijn vee niet meer kan weiden en voor stankoverlast. In het plan wordt hier niets over gezegd. Dit probleem moet op zo kort mogelijke termijn worden opgelost en in het nieuwe bestemmingsplan onderzocht en met certificering geregeld worden.

11. Gevolgen voor de toekomst

Het ontwerpplan laat veel en verschillende zaken onbenoemd: verkeer a.g.v. bruiloften en partijen, de IBA, nokhoogte bedrijfswoning, etc. (zie de toelichtingen). Dat betekent dat, mocht dit plan worden goedgekeurd door uw raad, de initiatiefnemer lopende dit nieuwe bestemmingsplan nog veel meer kan uitbreiden dan nu al benoemd is, zonder dat u als raad daar nog zeggenschap over hebt. Gedane zaken nemen dan geen keer meer. Het is dan ook van het allergrootste belang dat u als raad nu uw verantwoordelijkheid neemt, door dit plan en de ingeleverde zienswijzen goed te bestuderen en de gevolgen daarvan eerlijk afweegt tegen de nadelen die dit voor de omgeving (buren, ondernemers en natuur) oplevert.

Uit het ontwerpplan kunnen wij niet eenduidig opmaken om hoeveel appartementen, in e/o buiten de boerderij, met dit bestemmingsplan worden toegestaan. Ook dat heeft weer te maken met het daardoor veroorzaakte extra aantal gasten, verkeersproblemen en overbevolking van het erf van [redacted] en dus druk op de omgeving. Wij zijn van mening dat gegeven de huidige overlast er sowieso al geen extra vakantieverblijven, dus ook geen appartementen bij mogen komen.

In de 'Omgevingsvisie en leidraad recreatieve ontwikkelingen Heerenveen' lezen wij dat:

> *Daarbij denken we aan vormen van toerisme en recreatie die passen zijn naar aard en schaal en gebaseerd zijn op de beleving en de kwaliteiten van een gebied (historie, landschap, stilte, donkerte, bos, openheid, biodiversiteit, enz.), zonder afbreuk te doen aan die kwaliteiten.*

Van deze omgevingsvisie komt in dit ontwerpplan niets terecht. Uw gemeente zal dan ook een keuze moeten maken tussen of deze visie of dit ontwerpbestemmingsplan.

Tot slot merken we hier op dat er een plan is om in Akkrum ook nog 169 recreatiewoningen bij te bouwen. De vraag is of de in dit ontwerpplan genoemde uitbreidingen op zo korte afstand van Akkrum, niet te veel, mogelijk zelfs niet rendabel is.

12. Conclusie

Dit hele plan is een onevenwichtig in elkaar genaaide lappendeken. Op veel plekken staan veranderingen verstopt die, als u ja zegt, in de meest ongunstige vorm doorgevoerd kunnen gaan worden. Zelfs als je alle mogelijke veranderingen eruit gefilterd hebt, blijkt dit plan ook nog vol te staan met tegenstrijdigheden. Op de ene plek mag dit aantal vierkante meters, op de andere plek ineens weer dat aantal. Zelfs voor het aantal vakantiewoningen wordt (meestal) 12 genoemd, maar staat onder het hoofdstuk Berekening Stikstofdepositie daarvoor 16 genoemd. Bij de bedrijfswoning blijkt ook nog ineens een schuur van 50 m^2 te kunnen komen, die vervolgens nergens ingetekend is. Daarnaast zijn de verkeersstromen veel te mager berekend, en wordt met natuurwaarden en belang voor weidevogelkansgebied, Natuurgebied 'het Botmar' en stiltegebied 'de Wide Ie' geen enkele rekening gehouden. Over bruiloften en partijen wordt niet gerept en de Regels zijn zo geformuleerd dat er nooit op gehandhaafd kan worden. Ook is er totaal geen rekening gehouden met buur-ondernemers, buurtbewoners en natuur. Het enige belang dat hier ten koste van alles gediend wordt is de portemonnee van de initiatiefnemer.

Verder merken we op dat dit ontwerpplan van 189 pagina's in meer dan twee jaar tijd met hulp van professionals tot stand gekomen is en wij als omwonenden nu de mogelijkheid krijgen om daar zonder uitgebreide hulp binnen zes weken op te reageren. De kans is dan ook groot dat wij naast de door ons al genoemde onvolkomenheden er nog veel meer onvolkomenheden in dit ontwerpplan staan die wij niet hebben opgemerkt, laat staan benoemd. Voor het overige sluiten wij ons dan ook aan bij de zienswijzen van de [redacted] en van de andere omwonenden.

Ook merken wij op dat wij geen bezwaar hadden tegen de oorspronkelijke vergunning uit 2019. Waar wij nu het meeste moeite mee hebben is dat de betreffende initiatiefnemer willens en wetens dat plan aan zijn laars gelapt heeft door wat anders te bouwen dan vergund is en daarbij gesteund wordt door zijn gemeente. Een gemeente die onvoldoende belangen afweegt en een enkele ondernemer bevoordeelt ten koste van omwonenden, natuur en ondernemers die zelfs nog belemmerd worden in hun bedrijfsvoering.

Al onze aanbevelingen en wensen samen pleiten voor een krachtige stellingname van uw raad tegen verdere uitbreiding van bebouwing en activiteiten op het terrein van [redacted] ten koste van deze

mooie uithoek van die gemeente. Dit bestemmingsplan is onvoldoende uitgewerkt om objectief beoordeeld te kunnen worden. Samen met de omgeving kan er dan eventueel een nieuw plan opgesteld worden waarin alle belangen meegenomen worden die u als raad dan objectief kunt afwegen in uw oordeel.

TOELICHTINGEN

Toelichting 1: De 12 recreatiewoningen

Vanaf de bouw in 2020 heeft uw college stelselmatig ontkend dat de afwijkende maatvoering van de recreatiewoningen substantieel was, zonder zich te baseren op gedegen metingen. Zo zouden de 12 betreffende woningen een gezamenlijk oppervlak mogen hebben van 12x70 = 840 m^2 en geeft een meting die wij zelf hebben uitgevoerd een totaal aan van meer dan 1300 m^2. In de verbeelding van het ontwerp zien wij dat al die illegale en steeds ontkende, bijna 500(!) vierkante meters, nu als bouwvlak ingetekend zijn. Daarmee wordt met dit voorstel wederom een poging gedaan dit te legaliseren en wordt de ondernemer die willens en wetens verkeerd heeft gehandeld geen strobreed in de weg gelegd terwijl dat zijn ondernemersrisico is. Dat uw college vervolgens niet heeft nagegaan of het argument van de ondernemer dat hij failliet zou gaan als hij zijn overtreding zou moeten rechtzetten, is kwalijk. Dat datzelfde college nooit heeft gereageerd op oplossingen die wij boden, zelfs inclusief het aanbod daaraan mee te betalen, maakt dat alles nog kwalijker.

In het ontwerpplan staat op pagina 12 dat de plaatsing van de chalets al is gelegaliseerd. Deze legalisatie is echter aangevochten en ligt nu nog bij de Raad van State waarmee de feitelijke legalisatie nog niet vastligt, mogelijk zelfs nog wordt afgewezen.

Toelichting 2: De bedrijfswoning

In het ontwerpplan wordt van de legaliteit van de 12 chalets uitgegaan, maar hebben wij als naaste buren een groot deel van onze privacy ingeleverd. Ook hebben wij aanzienlijke kosten moeten maken om de meest storende inkijk te kunnen voorkomen, een vervelende maatregel omdat wij daarmee ook ons eigen uitzicht op de weilanden in de omgeving, alsook op het Botmar belemmeren. Het is dan ook stuitend om in het ontwerpplan te moeten lezen dat omwille van de privacy van de beheerder er een totaal nieuwe woning geplaatst moet worden. Het is ons niet duidelijk dat de privacy van een beheerder die ook al de vruchten van zijn activiteiten plukt, zwaarder weegt dan de privacy van meerdere omwonenden die juist last hebben van die activiteiten en daar voor hen geen enkel voordeel tegenover staat. Ook hier gaat u voorbij aan gelijke belangenafweging.

Het plan suggereert dat de kantoorruimte samengevoegd zou kunnen worden met de bedrijfswoning. Dit verbaast ons zeer omdat dat nu in de boerderij ook al zo is en de privacy van de beheerder de reden was dat van elkaar los te koppelen. Hier dient duidelijkheid over geschapen te worden.

In de regels staat onder 3.2.4d dat de goothoogte ten hoogste 4 m mag bedragen. Bij g staat dat de dakhelling 60° mag zijn. Als we zouden uitgaan van een bedrijfswoning van 10 x 15 m met een puntdak over de lange kant, dan mag dat dak 15/2 x tan(60) = 13 meter zijn bovenop de 4 meter goothoogte, wat een totale hoogte geeft van 17 m voor deze bedrijfswoning, annex kantoorruimte. Nu is 150 m^2 al een royale woning, en zou dat puntdak er nog een aanzienlijke vergroting betekenen, nog los van de mogelijkheid dat daar dakkapellen aan toegevoegd gaan worden waar dit plan geen enkele belemmering voor noemt. Wij vinden dan ook dat die grens voor de dakhoek van 60° substantieel lager moet waarbij de nokhoogte beperkt blijft tot 10 m.

In de regels staat ook nog genoemd in 3.2.4e dat naast de bedrijfswoning ook nog eens 50 m^2 aan bijgebouwen geplaatst mogen worden. Ook dit telt op bij ons standpunt dat het terrein van [redacted] al overvol is. Zie daarvoor ook verderop in dit document.

Toelichting 3: De groenstrook

In ons verzoek om handhaving op de groenstrook van 15 oktober 2023 staat uitgebreid beschreven waarom de gerealiseerde groenstrook illegaal is. Feit is dat de plantekening van het ontwerpbestemmingsplan waarin die groenstrook staat getekend gelijk is aan de plantekening van de oorspronkelijke vergunning uit 2019, in ieder geval wat de bomenrij betreft. Idee daarachter was een voorschrift van de provincie dat het geheel van wat nu Pean-buiten is het aanzien moest hebben van een boerenerf. Bij navraag bij de gemeente is ons dat ook toegezegd. Ons punt is dat die bomenrij door de plaatsing van de chalets, i.i.g. aan de noordzijde, niet gerealiseerd kan worden door de plaatsing van chalets te dicht op de erfgrens, op een plaats zelfs tot in het talud van de sloot en het aanzien eerder aan een Vinex-wijk doet denken dan aan een boerenerf. Wij zijn nog steeds van mening dat het verplaatsen en verlagen van de chalets aan de noordzijde nodig is, vooral om de voorgeschreven groenstrook van 7 a 10 m breed zoals getekend te kunnen realiseren. Dit willen we opgenomen hebben in het bestemmingsplan.

Bij de bedrijfswoning zal een greppel gegraven worden voor de waterhuishouding. Logischerwijs gebeurt dat op het eigen erf van de initiatiefnemer, dus binnen dezelfde strook waar ook een houtopstand (groenstrook) gehandhaafd en versterkt moet worden. Volgens ons gaat dat niet samen. Daarnaast worden er tegenstrijdige bepalingen genoemd voor de kap van bestaande en beschermde houtopstanden. Dan mag het wel en dan weer niet. Wij willen dat een herplantplicht op die locatie waar gekapt is of wordt, expliciet wordt opgenomen in dit plan.

Toelichting 4: De natuur

De initiatiefnemer heeft in 2022 een beknopte natuurtoets uit laten voeren op zijn terrein. Op pagina 5 van de 'Ecologische Inventarisatie [redacted]' van 23-10-2018, een vorige inventarisatie dus, schrijft [redacted] (met onderstreping van ons):

> *Het project zal ook na herinrichting geschikt zijn en blijven als foerageergebied voor vleermuizen. Hierop zijn dan ook geen negatieve effecten te verwachten. Hoewel de watergang De Graft (geschikt als vliegroute voor meervleermuis en watervleermuis niet betrokken is bij de plannen, is het bij het eventueel plaatsen van kunstverlichting op de camping wel van belang rekening te houden met deze potentiële functie. Vooral meervleermuizen zijn gevoelig voor kunstlicht. Negatieve effecten op een vliegroute kunnen worden voorkomen door ervoor te zorgen dat bij het plaatsen van kunstverlichting geen uitstraling op de Graft plaatsvindt.*

Er zijn aan de Grêft 5 recreatiewoningen gerealiseerd, te weten Blaukopke, Tomke, Reidhintsje, Reidsjonger en Iisfûgel. Met name van de eerste drie genoemde huizen bestaat de hele voorgevel uit glas. De binnenverlichting in deze recreatiewoningen straalt 's avonds en 's nachts dan ook onherroepelijk uit over de Grêft. Daarnaast zijn er paaltjes met verlichting geplaatst die ook uitstralen over de Grêft en brandt er 's avonds en vaak ook 's nachts terrasverlichting. Hieronder staan een paar foto's die dit laten zien. Dat daar vliegroutes van meervleermuizen zijn, lapt de initiatiefnemer nu gewoon aan zijn laars. We willen dan ook expliciet in het bestemmingsplan hebben opgenomen dat er geen lichtvervuiling plaats vindt vanuit de recreatiewoningen en de 'straatverlichting' op de Grêft. Wat die lichtvervuiling betreft heeft er nog nooit handhaving plaatsgevonden. De natuur had geen stem en de gemeente handhaaft sowieso niet. Het plan zou dan ook voorwaarden moeten stellen aan de verlichting.







Drie foto's die laten zien hoeveel licht er door deze chalets verspreid wordt. Ook laat dit zien dat de terrassen van de chalets buitenverlichting hebben die ... ??? brandt. Foto's genomen op 25-11-2023 om 19u15 bij bijna volle maan. Als het donkerder is het lichteffect op de omgeving groter.

In de beknopte Natuurtoets schrijft diezelfde [redacted] verder over het plangebied ook weer op pagina 5 maar dan op 08-05-2022:

- *In het plangebied zijn verder geen groenstroken … De watergang ten westen van het terrein, op ruime afstand van de nieuwbouwlocaties, kan wel onderdeel zijn van een vliegroute van vleermuizen, zoals meervleermuis.*
- *Mogelijk vormt het grasland in het plangebied een klein onderdeel van het foerageergebied van enkele soorten die in open gebieden kunnen foerageren, zoals laatvlieger en meervleermuis (NDFF)*

En die Grêft is een NNN-gebied. Hoe groen het bedrijf ook pretendeert te zijn, qua recreatie is men bezig met zogenaamde 'rode' recreatieve ontwikkelingen aan de rand van de EHS. Artikel 7.1.1 derde lid (uit de nu geldende verordening Romte Fryslân 2014) bevat de bepaling dat niet-agrarische ontwikkelingen buiten de EHS mogelijk zijn, mits die geen significante negatieve effecten hebben op de EHS ('ja, mits' principe). Na een second opinion die wij lieten uitvoeren door Ecoresult, willen wij dat de externe effecten van de voorgenomen ontwikkelingen getoetst worden aan de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Ook gaan wij mee met het advies van Ecoresult om met

terugwerkende kracht ook de aanlegfase en de gebruiksfase van de recreatiewoningen mee te nemen in deze toets. Wij zien de uitkomsten daarvan graag tegemoet.

Toelichting 5: Weidevogelkansgebieden

[redacted] geeft in het ontwerpplan aan dat [redacted] net buiten een weidevolgelkansgebied ligt. Dat is niet correct. Zoals in onderstaand figuur helder is aangegeven, bevindt [redacted], en daarmee het hele plangebied, zich in een weidevogelkansgebied.



Overgenomen uit https://nationaalgeoregister.nl/geonetwork/srv/dut/catalog.search#/map

Planologische ontwikkelingen met o.a. bebouwing zijn in weidevogelkansgebieden niet toegestaan. Daarnaast zijn de effecten van de aanlegfase en gebruiksfase van de 12 recreatiewoningen niet getoetst. De gemeente moet hier de natuurwaarden afwegen ten opzichte van het (maatschappelijk) belang van de ruimtelijke ingreep (Artikel 7.2.1 en 7.2.2 uit de Romte Fryslân 2014). Aantasting moet zoveel mogelijk worden voorkomen en in de afweging moet de gemeente de mogelijkheid van mitigerende maatregelen betrekken, juist om het verlies van natuurwaarden zoveel mogelijk te beperken. Ook dat ontbreekt.

Als antwoord op onze eerdere opmerkingen hierover naar aanleiding van de informatieavond over een voorloper van dit ontwerpplan op 8 juni 2023 in Akkrum, schrijft de gemeente:

> *Het plangebied ligt niet in een weidevogelgebied, maar wel in een weidevogelkansgebied. Voor ontwikkelingen in een weidevogelgebied gelden er beperkingen, dit geldt niet voor ontwikkelingen in en weidevogelkansgebied. De provincie beschermt de belangen ten aanzien van ecologie en daarmee ook de weidevogels. De provincie acht het geen probleem dat er een ontwikkeling plaatsvindt in een weidevogelkansgebied. Het perceel ligt ook niet in het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Voor het bestemmingsplan is ook een natuurtoets uitgevoerd. Uit de natuurtoets blijkt dat het onderdeel ecologie geen beperking oplevert voor het bestemmingsplan. De provincie heeft ingestemd met de natuurtoets.*

Ook hier heeft uw gemeente dus geen gelijk en wij verwachten dat dit in een eventueel nieuw plan rechtgezet wordt en de noodzakelijke toetsen worden uitgevoerd.

Op de website van Pean-buiten staan meerdere recreatiewoningen te huur, waarvan expliciet wordt aangegeven dat die geschikt zijn voor feesten en evenementen. Twee daarvan staan aan de Grêft waar verlichting en ook het lawaai de rust echt verstoren. Met name die verlichting is een probleem voor de beschermde meervleermuis die daar huist. Twee andere woningen staan aan de noorzijde van [redacted]. Dat is precies waar wij op uitkijken en de huurders op ons uitkijken. Die huizen zijn al groter en hoger dan toegestaan, ze staan al te dicht op de erfgrens en dan worden ze ook nog aangeboden als feestlocatie, zonder dat wij als belanghebbende buren daar ooit naar gevraagd zijn. Deze ondernemer doet maar, zonder zich ook maar iets van de omgeving aan te trekken, mogelijk wetende of er in ieder geval op anticiperend dat de gemeente dat uiteindelijk toch wel zal

legaliseren. Los van de vraag of daar ook horeca bij wordt aangeboden, is het zeer onwenselijk voor mens en natuur dat deze evenementen hier toegestaan worden, niet alleen op deze specifieke locaties, maar ook niet op het hele terrein van [redacted] dat dus in een vogelweidekansgebied ligt. En als die huizen dan zo nodig gelegaliseerd zouden moeten worden, dan dient dat sowieso en expliciet zonder feestfunctie te gebeuren. In Art. 3.5.2f van de regels in dit ontwerpplan, strijdig gebruik, staat dat *het gebruiken van recreatiewoningen anders dan voor geëxploiteerde recreatieve bewoning* wordt gezien als gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving en is daarmee strijdig gebruik. Dit geldt ook voor de aangeboden vergaderfunctie in sommige chalets.

In de naaste omgeving van [redacted], op ongeveer 130 meter afstand, is er een andere ondernemer, een melkveehouder, die extensiveert en zijn landerijen inzet en geschikt maakt voor weidevogels. Nog een andere ondernemer, ook melkveehouder die rechtstreeks grenst aan [redacted], zet zich ook actief in voor het weidevogelbeheer. Het kan toch niet zo zijn dat de ene ondernemer uit mag breiden ten koste van de bedrijfsvoering van andere ondernemers. Nergens komt dat belang aan de orde, waarmee de gemeente het gelijkheidsprincipe als onderdeel van behoorlijk bestuur ook hier weer aan haar laars lapt.

Jaarlijks geeft de provincie zo'n 50 miljoen euro uit aan o.a. de weidevogel(kans)gebieden. Wat er linksom ingepompt wordt, wordt er met dit ontwerpplan rechtsom door deze gemeente en deze ondernemer weer teniet gedaan. Zowel de gemeente als de provincie hebben hun huiswerk op dit punt niet (goed) gedaan. Zoals hierboven aangegeven zijn er wel degelijk redenen om rekening te houden met de ecologie. Hier dient dan ook alsnog actie op te worden ondernomen, door de bepalingen die van de verordening Romte Fryslan 2014 leidend te laten zijn en uit dit plan weg te halen wat daar niet aan voldoet. Hoezo *welkom thuis grutto*?

Toelichting 6: De horecamogelijkheden

In het huidige vigerende bestemmingsplan (2008/2013) is ruimte voor horeca die ondergeschikt is aan de zeilschool. De initiatiefnemer heeft zich daar, met de nieuwe eigenaren, vanaf 2010 nooit aan gehouden. Inmiddels heeft hij een nieuwe horecavergunning gekregen en daarvan beschrijft dit bestemmingsplan de kaders.

Uw gemeente geeft in onze reactie op de info-avond over dit punt aan dat de gemeente streng blijft handhaven op de horeca- en andere activiteiten en mogelijke overlast. Ook geeft uw gemeente aan dat handhaving geen onderdeel uitmaakt van een bestemmingsplan. Als dat al zo is, dan kan een bestemmingsplan wel kaders aangeven waar die handhaving t.z.t. op gebaseerd kan worden. Daarnaast maken wij ons ook zorgen over het tot nu toe door het gevoerde handhavingsbeleid. Ondanks een veelvoud aan klachten die omwonenden bij de politie, FUMO en ook uw eigen gemeente hebben ingediend, is bij [redacted] nog nooit gehandhaafd. Sterker nog, telkens weer geeft uw gemeente aan, onlangs zelfs ook nog ten overstaan van de bestuursrechter (05-10-2023), dat zij nog nooit klachten heeft ontvangen. En als wij een melding doen bij de huidige handhaver, antwoordt hij in appjes dat hij nu weekend heeft, eerst maandag even wil overleggen, of gewoon dat hij op vakantie is. Een houding die uw gemeente blijkbaar accepteert en waar wij niets aan hebben als er 's nachts weer een enorme bak herrie en licht is vanwege feesten en partijen.

Feitelijk geeft de provincie Fryslân zelf al aan dat, in het kader van de wet op de natuurbescherming, feesten en partijen niet op het terrein van [redacted] gehouden behoren te worden (zie https://cuatro.sim-cdn.nl/fryslan/uploads/brochure-evenementen_en_de_wet_natuurbescherming-organisatoren.pdf?cb=sQWnhSD2. Zo staat in bijlage 1 daarvan het volgende over het organiseren van een evenement:

Beperk het gebruik van versterkt geluid zoveel mogelijk. Organiseer het evenement op ten minste 500 meter van een Natura 2000-gebied, een ganzenfoerageergebied of een weidevogelkansgebied.

[redacted] ligt in een weidevogelkansgebied en bruiloften en partijen zijn dus op zijn zachtst gezegd niet gewenst op [redacted] Wij dringen er dan ook sterk op aan dat de provincie en gemeente de consequenties aanvaarden van hun eigen beleid en het ontwerpplan hierop aanpassen: geen bruiloften, partijen en andere evenementen met versterkt geluid, lichtshows en autoverkeer (meer) op [redacted], noch op de Grêft. De grutto is namelijk geen party beest!

Omdat er op het terrein van [redacted] weinig of geen recreatiemogelijkheden zijn, begeven huurders van recreatiewoningen en gebruikers van de groepsaccommodaties zich regelmatig op de toegangswegen en betreden zij ongeoorloofd omringende weilanden, met of zonder honden, om te vliegeren of om te fierljeppen. Dit leidt nog tot extra verstoring van de fauna bovenop de verstoring die al plaatsvindt door de jaarrond aanwezigheid van een groot aantal gasten op het terrein van [redacted] zelf. Sterker nog, de zeilschool organiseert sinds dat de chalets daar zijn gerealiseerd en naar het zich laat aanzien door een daardoor ontstaan gebrek aan ruimte op hun eigen erf, activiteiten in de omgeving. Dat betreft ook een weitje recht tegenover de Rengerspôle dat in een Natura2000 gebied ligt. Cursisten worden daarvandaan met meerdere boten 's avonds laat weer terug vervoerd, waarbij regelmatig geschreeuwd en luid gezongen wordt in stiltegebied de Wide Ie.

In de regels op pagina 167 artikel 1.30 van het ontwerpplan staat dat de horeca ondergeschikt moet zijn. Een bruiloft is nooit ondergeschikt. Je gaat niet een huisje of boot huren en bedenkt dan dat je ook nog wel even gaat trouwen. Als je gaat trouwen, is het vieren van de bruiloft de hoofdreden om een locatie te huren. Dat je dat op [redacted] doet omdat je ook van zeilen houdt en je gasten (of jezelf) de gelegenheid wilt bieden ook nog in een zeil- of motorboot te stappen is bijzaak. En leuke, maar wel een bijzaak. Zonder de bruiloft had je dat feest daar niet gegeven. Los daarvan is nergens beschreven hoeveel er dan verhuurd zou moeten zijn. Daar willen wij antwoord op. Is het *ondergeschikt* als alleen de bruid en bruidegom een huisje boeken? Moet iedereen blijven? Dat laatste gebeurt in elk geval niet. Helaas hebben wij al meerdere keren moeten meemaken dat het aantal wegrijdende auto's in de late uurtjes enorm is.

Ook stellen diezelfde regels dat er geen reclame gemaakt mag worden voor het horecagedeelte Desondanks is op de website van Pean-buiten een heel deel gereserveerd voor reclame voor bruiloften en partijen, binnen en buiten. Nergens staat deze bruiloft ondergeschikt moet zijn aan het huren van accommodatie of een zeilactiviteit.

Op diezelfde website van Pean-buiten is zomaar te zien dat een feest kan doorgaan tot 1 uur, een tijd die in de praktijk regelmatig uitloopt. Ook dat gaat tegen alle regels over natuurbescherming en burenoverlast in. En of dat nu in het bestemmingsplan, de horecavergunning of welk plan, welke vergunning of verordening met een legale status is, ergens moet handhaafbaar worden vastgelegd wat de sluitingstijden voor de activiteiten op [redacted] zijn. Aansluitend over wat de zeilschool hier zelf op een andere webpagina al zegt, is dat wat ons betreft ook niet later dan 23.00 uur.

Dat er geen versterkte muziek buiten de gebouwen mag worden afgespeeld staat prachtig op papier, maar bijvoorbeeld al op 1 januari van dit jaar (2023) werd er onder het geluid van een flinke gettoblaster een nieuwjaarsduik gehouden aan de Grêft. En ook bij meerdere gelegenheden is er gewoon buiten keiharde muziek te horen. Die regel was al overtreden voordat de inkt droog was.



Diverse extra's



Stretch Tent

Een stretch tent geeft jullie heel veel extra mogelijkheden om bij elk weer te genieten van het buiten zijn. Daarnaast ziet het er geweldig uit.

Bij Pean-buiten kunnen we prachtige stretch tenten laten komen in diverse formaten.

Omgeving

Pean-buiten ligt overdreven afgelegen in een prachtige natuurlijk omgeving. Onze ligging direct aan de Friese meren nodigt uit om ook onze watersportmogelijkheden te benutten.

Omdat de natuur onze buurman is, is het na 23:00 uur buiten stil bij Pean-buiten. In ons agrarisch erfgoed kan het feest doorgaan tot 01:00 uur.



Dan staat er ook bij 1.30 dat een horeca-activiteit uitsluitend toegankelijk is via de bedrijfsgebouwen van de hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdfunctie. Op de website staat dat je een stretchtent mag plaatsen of een andere tent. Maar dan zijn de hoofdgebouwen niet meer nodig voor de toegang. Bovendien staat er in de horecavergunning exact vermeld waar er horeca verstrekt mag worden. Dat is niet op de plekken waar die tenten staan. Deze bestemmingsplanwijziging maakt het er allemaal niet duidelijker op en de initiatiefnemer weet op de een of andere manier altijd weer buiten de lijntjes te kleuren. Wij stellen dat het organiseren van feesten en partijen in tenten derhalve niet is toegestaan. Die feesten mogen trouwens sowieso al niet want het terrein ligt in een vogelweidekansgebied. Zie hierboven.

Toelichting 7: De illegale gebouwen, kampeermiddelen en de uitsterfconstructie

In de bijlage van het ontwerpplan wordt gesproken over de containers, de stacaravans en andere illegale bouwwerken. Deze zullen in het voorstel vallen onder een zogenaamde uitsterfconstructie. Een verbazingwekkend voorstel: Een zeecontainer sterft niet uit en zeker niet als je hem regelmatig van een likje verf voorziet. Zo kun je ook van een stacaravan de wanden en het dak vervangen zonder de hele caravan te vernieuwen. Dat voorstel is daarmee een totaal onzinnig voorstel en het dient alleen maar om deze ondernemer te faciliteren. Wij verwachten dat deze illegale objecten van het terrein en uit dit bestemmingsplan verwijderd worden. Daar valt overigens ook de opslagschuur onder die gelijk met de chalets illegaal is neergezet en ook nog eens buiten het bouwvlak uitkomt. Mocht u als raad toch besluiten een en ander te gedogen dan nemen wij aan dat het totaal aantal oppervlaktemeters van deze illegale gebouwen afgetrokken wordt van de mogelijkheid om bij te bouwen. Ze tellen immers als bedrijfsgebouwen en moeten derhalve meegenomen worden in de berekening voor het te bebouwen oppervlak. Wanneer de ondernemer een illegaal bouwwerk verwijdert dan kan hij dat aantal vierkante meters meenemen in de eventuele nieuwbouw. Het meter-voor-meter principe, dus zoals dat voor andere ondernemers in de nabije omgeving ook geldt, en zo wordt goed gedrag beloont. Zo wordt deze ondernemer ook gestimuleerd om de door hem opgerichte illegale bouwwerken te verwijderen. En dat is win-win.

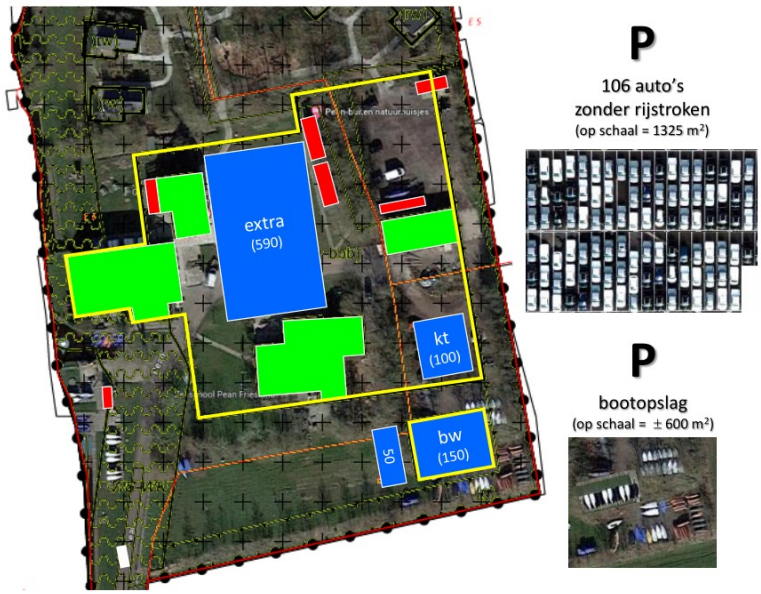
Ook heeft de initiatiefnemer de vergunning voor het plaatsen van 21 kampeermiddelen in 2019 ingeleverd ten behoeve van de bouw van 12 recreatiewoningen. Ergens in de regel 3.5.2g over strijdig gebruik staat nu impliciet dat er toch weer, nu vijf, kampeermiddelen geplaatst mogen worden (zie ook Toelichting 8). Merk op dat in deze kampeermiddelen ook weer extra mensen met hun vervoermiddelen gehuisvest kunnen worden die ook weer bijdragen aan de overlast waar al sprake van is. Een saillant detail is dat wij bezwaar gemaakt hebben tegen het toch plaatsen van kampeermiddelen door de initiatiefnemer en uw college, naast ons weer ten onrechte niet-belanghebbend te verklaren, ook nog aangaf dat dat gewoon mocht. Ook dit is overigens een zaak die nog bij de bestuursrechter ligt.

Toelichting 8: Verkeer en parkeren

Op bladzijde 29 beschrijft het document de bestaande en nieuwe situatie rond het parkeren op [redacted] 1. Dat stuk eindigt met de conclusie dat

> *het planvoornemen geen belemmering vormt voor de verkeerssituatie. Tevens kan er voldaan worden aan de parkeerbehoefte.*

Met de berekening die hier gevolgd is zijn wij het niet eens. Men gaat hier uit van een zogenaamd worst case scenario met een uitbreiding van 690 m^2 en een toename van de logiescapaciteit van 50%. Dat betekent dat er alleen al op de zeilschool 180 mensen te verwachten zijn. Er wordt hier aangegeven dat de praktijk leert dat kinderen gespreid gebracht worden. Omdat wij jarenlang geparkeerd hebben op het terrein van [redacted] weten wij uit ervaring dat dat niet het geval is. Kinderen worden om 17.00 uur gebracht op zondag en op de daaropvolgende zaterdag weer om 11.00 uur opgehaald. Om 17 uur is het één grote toestroom van auto's met veelal 2 ouders en 1 kind erin, en ja, heel soms 2 kinderen. Vrijwel niemand reist per openbaar vervoer, hooguit de staf van deze kampen. Er is dus van ca 16:45-17:45 een parkeercapaciteit nodig voor de zeilkampstart van tenminste 80 auto's, zoals ook bij het vertrek van de pupillen. Dan is er altijd 1 afsluitend moment met zang en een hoop geschreeuw. Wanneer de uitbreiding van 50% plaatsvindt zijn dat alleen voor de zeilschool al 120 auto's. Tel de rest van de benodigde parkeerruimte na uitbreiding daarbij op dan kom je op tenminste 172 parkeerplekken. Wij zijn even doorgegaan op basis van het plan met onderstaande afbeelding.



Links de plankaart uit het bestemmingsplan weergegeven over een plaatje van [redacted] uit google maps voor het deel van de zeilschool. Daarin is groen aangegeven wat er (naar we aannemen legaal) al stond voor 2020, in rood wat er illegaal of niet meegenomen in het ontwerpplan) al staat en blauw wat er volgens het ontwerpplan nog bij zou komen aan bebouwing (extra = 690 – kantoor (kt, 100 m^2). De 50 m2 naast de bedrijfswoning betreft de bijbehorende bouwwerken waarvan op pagina 172 van het ontwerpplan sprake is. Daarnaast staan plaatjes op schaal, van 106 strak naast elkaar geparkeerde auto's (zelfs nog zonder rijstroken) en van ruimte die nodig is voor opslag van boten. Hieruit mag duidelijk zijn dat als die parkeerplaatsen voor auto's en bootopslag redelijkerwijs niet meer past op het terrein van van de zeilschool.

Bovenstaande afbeelding laat de parkeerbehoefte van 106 auto's zien zoals het plan vermeldt. Nadat er 690 m^2 bijgebouwd is (blauwe vlakken, verdeeld over een bedrijfswoning, kantoor en resterende 590 m^2). Dan ontbreekt nog de bootopslag die momenteel vooral ligt op de plek waar de nieuwe bedrijfswoning gepland staat. Ook die moet elders op het terrein. Voor de helderheid: die twee vlakken rechts van de foto moeten er dus nog in. We hebben in deze foto nog geen uit- en inrijmogelijkheid meegenomen. Die komen er dus ook nog bij. Een klein kind kan zien dat dit niet past.

Een detail betreft de vijf kampeermiddelen a max 5 m^2 die heel sneaky onder 'strijdig gebruik' 3.5.2g genoemd worden. Deze moeten nog in bovenstaand plaatje ingepast worden.

Wat in de verkeersberekening niet is meegenomen zijn de enorme aantallen auto's die er zijn wanneer er bruiloften en partijen plaatsvinden. Regelmatig staan de auto's dan langs de dijk (strijdig gebruik). Nu weten wij ook dat het halen en brengen van een zeilkamp meestal niet tegelijkertijd met een bruiloft plaatsvindt, maar dit geeft wel aan dat het aantal keren dat er een groot aantal auto's parkeert vaker is dan enkel rond zeilkampen. Het plan rept daar met geen woord over en is daarmee onvolledig.

Wat al die auto's betreft komt daar nog bij dat er ook 's avonds regelmatig auto's komen en gaan, zeker ook bij feesten en partijen, waar ook nog (vracht)auto's en bussen bij komen die allemaal verlichting voeren en bij aankomst regelmatig ook nog hun groot licht aan hebben staan. Deze (felle) verlichting draagt significant bij aan de lichtvervuiling die vogels en ook de vleermuizen in het weidevogelkansgebied niet verdragen.

In onze ogen is er op deze postzegel [redacted] geen ruimte voor dergelijke uitbreidingen. En u kunt ook zien dat het niet past. Nog los van het gevaar op de smalle wegen naar Pean toe met dergelijke verkeersstromen. Opgemerkt zij dat er op Pean en de Peansterdyk regelmatig grote landbouwvoertuigen rijden die met ontzag dienen te worden behandeld door het overige verkeer. Het zal niet de eerste keer zijn dat hier een incident door ontstaat doordat bij cursisten van de zeilschool en gasten van Pean-buiten die dit landbouw verkeer niet gewend zijn, dat ontzag ontbreekt. Denk daarbij ook aan onverantwoorde inhaalmanoeuvres.

Voor dit plan is het van groot belang dat de echte parkeerbehoefte eerlijk en op juiste gronden in kaart gebracht wordt en dat de eventuele uitbreiding daarop afgestemd wordt. Dit plan voldoet echt niet aan de parkeerbehoefte. En het planvoornemen vormt wel degelijk een belemmering voor de verkeerssituatie.

Tot slot dient hier ook rekening gehouden te worden met de veelgebruikte fietsroute tussen de fietsknooppunten 44 en 48. De “Campingroute door het andere Friesland” is daar een voorbeeld van. Ook dat is niet meegenomen in dit ontwerpplan.

Toelichting 9: Het peil

Wij benoemen hier het peil, omdat na jaren van procederen tegen de gemeente, o.a. over de te hoge chalets, de advocaat van de initiatiefnemer hier al een loopje mee nam. In de bouwverordening lezen wij op de website van de overheid:

> *Bij vergunningsvrij bouwen is er geen relatie tussen de hoogte van het bouwwerk en het peil. De hoogte van een vergunningsvrij bouwwerk wordt namelijk niet gemeten vanaf het peil, maar vanaf het aansluitende terrein. De hoogte van een vergunningsvrij bouwwerk meet je vanaf de grond direct naast het bouwwerk tot het hoogste punt van het bouwwerk.*

Dit betekent dat de gemeente bij het bepalen van de hoogte van de recreatiewoningen van bovenstaande regel uit had moeten gaan. Dat heeft ze nooit gedaan. Omdat de chalets op heipalen staan die boven *het aansluitende terrein* uitkomen zijn vrijwel alle chalets te hoog. Daardoor zijn ze niet de voorgeschreven 5 maar tot bijna 6 m hoog. Extra aangebrachte grond mag hierbij niet meegerekend worden. Deze regel werd echter al meteen door de advocaat van de initiatiefnemer in twijfel getrokken. Tijdens een rechtszaak hierover kwam hij toen met de stelling dat hiervoor de hoek van de boerderij genomen moest worden. In een latere rechtszaak kwam diezelfde advocaat vervolgens met nog weer een ander, naar zich laat raden nog hoger gelegen peil, namelijk dat van wat nu ook in dit ontwerpplan staat: *het aansluitend afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang*. Dit gedraai en gemanipuleer laat ruimte voor het belonen van een ondernemer die willens en wetens iets fout gedaan heeft. Dat kan voorkomen worden door dit peil nu wel eenduidig te omschrijven.

We wensen u wijsheid en groeten u vriendelijk,

[redacted]