GEMEENTE HEERENVEEN

Crackstraat 2 8441 ES Heerenveen
Postbus 15000 8440 GA Heerenveen
Telefoon 14 0513
gemeente@heerenveen.nl
www.heerenveen.nl

Aan de Gemeenteraad

uw brief van:	ons kenmerk:	bijlage(n):	datum:
-	Z.23.413563 / D.25.1925495	-	18 maart 2025

Onderwerp: onderliggende informatie bestemmingsplan Nes – Pean 1

Beste raad,

Ter voorbereiding op de vergadering van de commissie Ruimtelijke Ordening en Milieu (ROM) op 10 april 2025 en de raadsvergadering op 17 april 2025, waarin het bestemmingsplan Pean 1 te Nes ter goedkeuring voorligt, informeren wij u hierbij over de relevante ontwikkelingen en juridische procedures. Dit overzicht dient ter ondersteuning van een goed geïnformeerde besluitvorming.

1. Inleiding

Op Pean 1 te Nes is al jarenlang zeilschool Pean gevestigd, inclusief groepsaccommodaties en beperkte horecavoorzieningen. In 2018 hebben de exploitanten een aanvraag ingediend voor de realisatie van twaalf recreatiewoningen op een deel van het terrein waar voorheen stacaravans waren geplaatst. Deze woningen zijn echter in afwijking van de verleende vergunning geplaatst, wat aanleiding gaf tot juridische procedures en handhavingsverzoeken van omwonenden.

Het huidige bestemmingsplan Buitengebied Boarnsterhim biedt onvoldoende kaders om het gebruik en de bebouwing te reguleren. Om zowel de exploitanten als de omwonenden rechtszekerheid te bieden, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan Nes - Pean 1 heeft vanaf 20 oktober 2023 zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn 17 zienswijzen ingediend, voornamelijk gericht op:

- De reeds gebouwde recreatiewoningen;
- De landschappelijke inpassing van het plangebied;
- De uitbreidingsmogelijkheden binnen en buiten het bouwblok;
- De bepalingen voor ondergeschikte horeca;
- Geluidoverlast en nabijheid van natuurgebieden.

Op basis van deze zienswijzen zijn wijzigingen doorgevoerd, waaronder:

- Striktere horecabepalingen met opgenomen geluidseisen en sluitingstijden;
- Schrappen van uitbreidingsmogelijkheden binnen (150 m²) en buiten (100 m²) het bouwblok;
- Vervallen van de wijzigingsbevoegdheid om recreatiegebouwen om te zetten in appartementen;
- Vaststellen van een nieuw landschappelijk inrichtingsplan.

Het bestemmingsplan biedt daarnaast een juridisch kader voor de legalisatie van de twaalf recreatiewoningen, waarvoor een omgevingsvergunning vereist is.

2. Juridische en handhavingsprocedures

a. Omgevingsvergunning en handhaving

Pean heeft op 15 januari 2018 een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het plaatsen van twaalf chalets. De vergunning is verleend op 16 januari 2019 op basis van artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De besluitvormingsprocedure is gevolgd conform artikel 3.10 Wabo.

Omwonenden hebben vraagtekens geplaatst bij de plaatsing en omvang van de chalets en hebben herhaaldelijk verzocht om handhaving. De gemeente heeft deze verzoeken afgewezen, onder andere vanwege de juridische beoordeling dat de chalets niet direct grenzen aan percelen van verzoekers. Tegelijkertijd heeft de gemeente zich van meet af aan bereid getoond om legalisatie mogelijk te maken. Een revisievergunning werd verleend om de onjuiste plaatsing te corrigeren.

Vervolgens heeft Pean op 27 december 2020 een hernieuwde vergunningaanvraag ingediend voor wijziging van de situering van de chalets. Op 14 juli 2021 is een revisievergunning verleend. In deze beoordeling is dezelfde juridische lijn gevolgd als bij de oorspronkelijke aanvraag.

b. Juridische uitspraken

Verschillende procedures in 2024 hebben geleid tot rechterlijke uitspraken. Op 25 oktober 2024 heeft de Rechtbank Noord-Nederland uitspraak gedaan over de afgewezen handhavingsverzoeken inzake de 12 recreatiewoningen. De rechtbank heeft bepaald dat:

- De omvang en hoogte van de recreatiewoningen moeten worden beoordeeld aan de hand van het oorspronkelijke peil;
- De plaatsing en legalisatiemogelijkheden nader moeten worden afgewogen;

De rechtbank oordeelde dat de gemeente onvoldoende heeft onderzocht hoe groot de overschrijding van de omvang is. Aangezien de gemeente van mening is dat handhaving bij

een minimale overschrijding disproportioneel is, dient een eventuele afwijzing van handhaving beter te worden onderbouwd.

c. Metingen

Voor de recreatiewoningen zijn nieuwe metingen verricht om te beoordelen of de omvang in overeenstemming is met de voorschriften voor vergunningvrij bouwen.

In overleg met omwonenden zijn op 27 november 2024 metingen verricht door een namens de omwonenden aangewezen deskundige en onze landmeetdeskundige. De meetgegevens zijn verwerkt in een zogenaamde (digitale) PointCloud. Na de ontvangst van de meetgegevens uit de PointCloud zijn de gegevens door een onafhankelijke externe partij (Antea) verwerkt in een rapport.

Het definitieve rapport is op 28 februari 2025 met omwonenden besproken. Het rapport is daarna ter beschikking gesteld aan zowel de omwonenden als Pean. Uit het rapport blijkt dat een aantal recreatiewoningen qua omvang te groot en/of te hoog is.

De recreatieve nachtverblijven zijn in een aantal gevallen - qua oppervlakte – groter dan 70 meter² en/of hoger dan 5 meter, waardoor de recreatiewoningen niet (langer) vergunningsvrij blijken te zijn.

3. Overleg betrokkenen

De gemeente heeft meerdere keren met diverse betrokkenen overleg gevoerd over de ontstane situatie en mogelijke oplossingen en vervolgstappen. Dit om tot een evenwichtige oplossing te komen.

4. Conclusie en vervolgstappen

De gemeente zet zich in voor een zorgvuldige afhandeling van de juridische procedures en de besluitvorming over het bestemmingsplan Pean 1 te Nes. Het aangepaste bestemmingsplan biedt een helder kader voor zowel exploitanten als omwonenden. De lopende juridische procedures en bezwaarprocedures worden zorgvuldig gevolgd en beoordeeld.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Tijdens de commissie ROM en de raadsvergadering zal het college verdere toelichting geven en vragen beantwoorden.

Bel gerust als u vragen heeft
Heeft u vragen over deze brief? Neem dan contact op met Tjerk Sinnema door te bellen naar 14 05 13.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Heerenveen.

De gemeentesecretaris,

T. van Lenthe

Signed By: T. van Lenthe <t.vanlenthe@heerenveen.nl>
18/03/2025 21:52:45 CET
ID: 59317e36-b2a4-485f-b737-250852e586d0
Auth: Scribble

De burgemeester,

M.A. Fokkens-Kelder

Signed By: M.A. Fokkens-Kelder <a.fokkens@heerenveen.nl>
19/03/2025 14:49:50 CET
ID: 59317e36-b2a4-485f-b737-250852e586d0
Auth: Scribble