Rotshuizen Geense
ADVOCATEN

Postbus 222
8901 BA Leeuwarden
Prins Hendrikstraat 8
8911 BK Leeuwarden
T 058 21 22 444
F 058 21 33 666
info@rgadvocaten.nl
www.rotshuizengeense.nl

ZIENSWIJZE

Aan het college van burgemeester en wethouders
van Heerenveen
Postbus 15000
8440 GA HEERENVEEN

GEMEENTE HEERENVEEN
nr.: .....
afd.: H...../.....
Ingekomen d.d.:
09 APR. 2021
afgehandeld d.m.v.:
.....
paraaf: ..... d.d. .....

Tevens per fax: 0513-617 475

Leeuwarden, 8 april 2021

Uw kenmerk :
Ons kenmerk : IvdM/TNS/210120

Inzake: /Zeilschool Pean

Geacht college,

Namens de heer dien ik hiermee een zienswijze in tegen de ontwerp-omgevingsvergunning zoals gepubliceerd op 5 maart 2021 **(bijlage)**. Cliënten zijn eigenaar van een recreatiewoning ten noordoosten van het plangebied waarop deze ontwerp-omgevingsvergunning ziet, alwaar de initiatiefnemer twaalf chalets wil realiseren.

Onjuiste procedure

De ontwerp-omgevingsvergunning is het gevolg van een aanvraag van 27 december 2020, die door u is aangemerkt als een aanvraag tot wijziging van een reeds verleende omgevingsvergunning. Dit betreft de onherroepelijke omgevingsvergunning van 16 januari 2019 (registratienummer: 2017-272).

Een reeds bestaande omgevingsvergunning kan slechts worden gewijzigd door middel van een aanvullende aanvraag, indien sprake is van een wijziging van ondergeschikt belang. Daarvan is hier geen sprake. Er is sprake van een nieuwe ruimtelijke onderbouwing, waarmee wordt voorzien in een aanzienlijke andere situering en fors andere maatvorming van de twaalf te bouwen chalets. Daardoor ontstaat een geheel ander omgevingsbeeld, dan in het oorspronkelijke inrichtingsplan van Lindemans Landschapsarchitecten van 25 oktober 2017 (hierna: het inrichtingsplan) werd getekend.

Advocaten
Mr. Wim Bulthuis
Mr. Ivo van der Meer
Mr. Cynthia Grondsma
Mr. Rudolf Knegtering
Mr. Wim Veldjesgraaf
Mr. Dirk-Jan Westra
Mr. Eric van der Goot
Mr. José Kemper
Mr. Willemijn Kuper
Mr. Tristan Westra
Mr. Tine Liefke Wiersma

Juridisch medewerkers
Mr. Gert-Jan Rauw
Elysha Staargaard

Faillissementsmedewerker
Eelke Heidinga



Rotshuizen Geense Advocaten B.V. KvK-nummer 01096920, Deelnemer aan de Klachten- en Geschillenregeling van de Nederlandse Orde van Advocaten, Lid van World Link for Law, Derdengeldrekening NL33 ABNA 0510 0952 24, ten name van: Stichting Beheer Derdengelden Rotshuizen Geense Advocaten

Rotshuizen Geense Advocaten B.V. Commercial Register no. 01096920, Participant in the Complaints Handling and Dispute Settlement Scheme of the Netherlands Bar Association, Member of World Link for Law, Trust account no. NL33 ABNA 0510 0952 24, ABNANL2A, in the name of: Stichting Beheer Derdengelden Rotshuizen Geense Advocaten, The Netherlands

gepassioneerd, betrokken

Dit inrichtingsplan is immers als harde voorwaarde verbonden aan de onherroepelijke omgevingsvergunning. De daarin opgenomen groene zone om de bebouwing heen, komt grotendeels te vervallen. Een aantal chalets wordt direct gesitueerd tegen de sloot die het perceel omringt, waardoor vanuit die chalets direct zicht ontstaat op de omliggende bebouwing waaronder de recreatiewoning van cliënten. Tevens krijgen cliënten zicht op de chalets waar hen met de omgevingsvergunning van 16 januari 2019 slechts zicht op de groene buffer werd gegarandeerd en de chalets op ongeveer tien meter van de sloten waren gesitueerd. Dit laatste is ook de voornaamste reden waarom zij geen bezwaren hadden tegen deze omgevingsvergunning. Ook is op tal van andere punten sprake van strijd met de onherroepelijke omgevingsvergunning, punten die in de nieuwe aanvraag niet zijn meegenomen.

U had deze nieuwe aanvraag dan ook direct moeten afwijzen onder de mededeling dat een geheel nieuwe aanvraag moet worden gedaan. Van ondergeschikte wijzigingen is immers geen sprake en tevens is sprake van een incomplete en ontoereikende aanvraag. Cliënten verzoeken u dus op de aanvraag tot wijziging van de omgevingsvergunning van 16 januari 2019 afwijzend te beslissen vanwege voornoemd formeel gebrek. Op de verschillen tussen de onherroepelijke omgevingsvergunning en de aanvraag van 27 december 2020 gaan cliënten in het navolgende dieper in.

Voorwaarden omgevingsvergunning 16 januari 2019

Aan de onherroepelijke omgevingsvergunning is een uitgebreide set aan voorwaarden verbonden. Om te beginnen maakt de aanvraag, inclusief de ruimtelijke onderbouwing en het bijbehorende inrichtingsplan, deel uit van de vergunning. Dit betekent dat alle daarin opgenomen elementen voorwaarden zijn, waaraan moet worden voldaan. De belangrijkste voorwaarden voor cliënten om die omgevingsvergunning te accepteren, waren:

- de situering van de chalets;
- de groene afscherming rond de chalets en om het perceel heen;
- de afmetingen van de chalets.

De situering van de chalets

In de oorspronkelijke omgevingsvergunning zijn de chalets ruim binnen de perceelsgrenzen gesitueerd, zodat ruimte bestaat voor de groene afscherming, die reeds



gepassioneerd, betrokken

bestond. De initiatiefnemer erkent dat ook in zijn nieuwe ruimtelijke onderbouwing. De opmerking daarin dat de situering van de twaalf chalets schetsmatig was aangegeven, is onjuist. Ze staan exact omschreven op het inrichtingsplan dat als voorwaarde is verbonden aan die omgevingsvergunning. Zie daartoe de Plantekening op pagina 10 van het inrichtingsplan. Tevens valt uit het BAG-register op te maken 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 u is voorgespiegeld), zodra ze zijn verkocht aan 'Randstedelingen' die een eigen plekje in de provincie willen hebben en dat niet gaan verhuren. Ter voorkoming van dergelijk misbruik, dient daarom minimaal een verplichting tot recreatieve verhuur via een verhuurorganisatie in de omgevingsvergunning te worden opgenomen, althans een verbod tot uitponding.

De chalets zijn 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 voornoemde 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 cliënten.

Het standpunt van de initiatiefnemer dat de nieuwe situering nodig was vanwege het behouden van bestaande beplanting, is onjuist. Er is enorm veel bestaande beplanting gerooid en gekapt ten behoeve van fors grotere chalets (waarover later meer) en de kennelijke wens om een aantal chalets onbelemmerd uitzicht te geven. Het standpunt dat hiermee beter gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden die het terrein biedt, is eveneens 'gezocht' en onjuist. De initiatiefnemer wenst zoveel mogelijks chalets op het terrein te 'proppen' waardoor zij kennelijk tot de conclusie is gekomen dat dit (qua onderlinge afstand) niet gunstig uitpakt, zeker niet nu zonder enig overleg met u en omwonenden is gekozen voor fors grotere chalets. Kennelijk worden daarom nu letterlijk de randen opgezocht, ten koste van derden.

Het standpunt dat het bosplantsoen rond de chalets nader aangevuld zal worden, roept eveneens vragen op. Daarvoor is geen ruimte beschikbaar, aangezien rond het perceel een sloot loopt en er zodoende geen ruimte meer is voor het aanvullen van de beplanting rondom. De plek waar beplanting zou komen, wordt immers bebouwd.



gepassioneerd, betrokken

De groene afscherming rond de chalets om het perceel heen

In de onherroepelijke omgevingsvergunning stond uitdrukkelijk de verplichting tot instandhouding van de opgaande beplanting aan de randen. De Provincie Fryslân 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. Nergens blijkt uit dat de Provincie Fryslân hierin is gekend of bij betrokken. Van de eerder vergunde en de Provincie Fryslân geaccordeerde 'goede landschappelijke inpassing' is geen sprake meer. Tot op heden weigert u inzage te geven in de correspondentie met de provincie hieromtrent, hoewel daar meermaals om is gevraagd door cliënten.

Bij deze doe ik namens cliënten nogmaals het verzoek om binnen twee weken na de verzenddatum van deze brief nogmaals alle correspondentie, gespreksverslagen en andere notities tussen de gemeente en de provincie en tussen de initiatiefnemer en de gemeente, alsmede vertegenwoordigers van de initiatiefnemers, beschikbaar te stellen. Vervolgens wensen cliënten na ontvangst van deze stukken twee weken de gelegenheid te krijgen om deze zienswijze aan te vullen.

Door de gemaakte overtredingen ontstaat een geheel nieuwe situatie, die verre staat van de oorspronkelijke bedoeling, te weten: een goede landschappelijke inpassing van de chalets. De garantie die cliënten daarvoor hadden op grond van de oorspronkelijke omgevingsvergunning, komt daarmee ten onrechte geheel te vervallen. Tussen de chalets en de rand van de omliggende sloot moest een afstand worden aangehouden van tien meter, vanwege de voorgeschreven aanwezige beplanting. Zie daartoe voornoemde Plantekening. Daarop staat tevens vermeld dat de chalets 40, 50 en 60 m² zullen zijn, waarover later meer. Die tien meter en de bestaande beplanting boden cliënten 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.

Overigens staan op de Plantekening twee dwarsprofielen weergegeven; A-A' en B-B'. Ook uit die profielen op schaal volgt zonder twijfel dat de afstand van de chalets aan de noord-



gepassioneerd, betrokken

en oostzijde tot de slootrand tien meter bedraagt en dat sprake is van tussenliggende beplanting. Die beplantingsstrook wordt op die profielen ietwat bescheidener weergegeven, maar de breedte ervan is daar nog steeds vijf meter tot aan de slootrand.

In de ruimtelijke onderbouwing die door de initiatiefnemer ten grondslag wordt gelegd aan de aanvraag tot wijziging, zijn deze profielen niet opgenomen. Dit betekent dat de profielen van de onherroepelijke omgevingsvergunning blijven gelden. De oorspronkelijke ruimtelijke onderbouwing en het bijbehorende inrichtingsplan worden immers niet ingetrokken. Zodoende wordt een wijziging aangevraagd, die onvergunbaar is. De nieuwe ruimtelijke onderbouwing is verre van compleet en roept veel verwarring op, omdat het een zeer summier stuk betreft dat slechts op enkele elementen van het oorspronkelijke plan in gaat.

Ook wordt met de nieuwe ruimtelijke onderbouwing de suggestie gewekt dat nog steeds sprake zal zijn van een alles omringende beplantingsstrook. Zie daartoe de plantekening 'versie 4' op pagina 3 van de ruimtelijke onderbouwing. Daarin staat langs de gehele noord- en oostrand van het plangebied een aansluitende bomenrij en bosschages ingetekend (met uitzondering van de plek waar de verbinding tussen de sloot en de interne waterpartij is gesitueerd). Gezien de huidige bouwactiviteiten is dit plan volstrekt onuitvoerbaar. Ook om die reden kan de nieuwe omgevingsvergunning niet worden verleend.

Tot slot verzuimt u uw eigen regelgeving toe te passen.

Artikel 11 van het Bestemmingsplan Buitengebied 2008 is van toepassing. Uit lid 3 van dat artikel volgt dat bijlage 1 bij de voorschriften, waarin het landschapsbeeld wordt beschreven, moet worden toegepast en op grond waarvan nadere eisen moeten worden gesteld aan bebouwing. Cliënten lezen daarover niets terug in de ontwerp-omgevingsvergunning. Cliënten maken uit deze bijlage op dat het kenmerkende en daardoor waardevolle landschapsbeeld beschermd moet worden. Het oorspronkelijke plan voorzag daarin, vanwege de naar binnen gerichte situering van de chalets en de ruime beplantingsstrook die deze wezensvreemde elementen in het landschap aan het zicht onttrok. Het nieuwe plan staat daar mijlenver vanaf.

In lid 8 van dit artikel wordt een binnenplanse wijzigingsmogelijkheid voor de realisatie van kampeerterreinen geboden. Een beduidend minder ingrijpende ingreep in het landschap dan de bouw van twaalf aanzienlijke chalets, aangezien daarvoor geen binnenplanse wijzigingsmogelijkheid is opgenomen. Bijlage 4 bij de regels van het geldende



gepassioneerd, betrokken

Bestemmingsplan Buitengebied 2008 geeft vervolgens voor kampeerterreinen zeer concrete aanwijzingen om het landschapsbeeld te kunnen beschermen (artikel 11 lid 8 onder a. 3.). Dit betreft een exacte handleiding voor de aanleg en het onderhoud van bossingels om bebouwing in het buitengebied heen, ter bescherming van het landschap. Daar moet al aan worden voldaan als een kampeerterrein wordt aangelegd. Het is dus onmogelijk om voor een planologisch zwaardere ingreep, minder zware eisen te stellen aan omringende beplanting. Dat is wel wat u voornemens bent te doen. Voor de chalets zou deze bijlage minimaal moeten gelden, echter omdat de chalets fors hoger zijn dan kampeermiddelen, ligt het voor de hand zelfs zwaardere eisen te stellen, in ieder geval voor wat betreft de hoogte van de beplanting.

Het valt op dat de initiatiefnemer hier weliswaar enige inspiratie uit heeft opgedaan, maar zich heeft beperkt tot het selectief winkelen in deze regelgeving, voor zover het hem uitkwam. U hebt dat over het hoofd gezien en verzuimt ook minimaal deze geldende regelgeving als harde voorwaarde te stellen aan de ontwerp-omgevingsvergunning. Ook om die reden moet de aanvraag worden geweigerd.

De afmetingen van de chalets

Voor wat betreft de afmetingen wordt gesteld dat sprake is van vergunningsvrije chalets, omdat ze kleiner zijn dan 70 m² en niet hoger dan vijf meter. Op zichzelf klopt het standpunt 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.

Voor zover de oorspronkelijke omgevingsvergunning wel zou voorzien in een bouwrecht, is dat bouwrecht beperkt tot hetgeen is aangevraagd en het feit dat het inrichtingsplan met Plantekening als voorwaarde deel uitmaakt van die omgevingsvergunning. Op de bij deze



gepassioneerd, betrokken

omgevingsvergunning behorende Plantekening staat aangegeven dat sprake is van oppervlakten van 40, 50 en 60 m2. Die staan vervolgens ook exact als zodanig ingetekend. Zoals ook de grotere exemplaren die nu in aanbouw zijn, exact staan ingetekend op de plantekening op pagina 3 van de nieuwe ruimtelijke onderbouwing. Tevens wordt in het inrichtingsplan aangegeven dat de goothoogte maximaal drie meter zal bedragen en de nokhoogte maximaal vijf meter. Ook dat zijn harde voorwaarden uit de onherroepelijke omgevingsvergunning.

Cliënten hebben geconstateerd dat de voorgeschreven oppervlaktematen (40, 50 en 60 m2) niet worden nagevolgd en dat de chalets die nu worden gerealiseerd, fors groter zijn. Daarnaast hebben zij vastgesteld dat de goothoogte in een aantal gevallen zonder meer fors hoger is dan voornoemde drie meter, de nokhoogte overschrijdt de vijf meter. Daarbij moet worden opgemerkt dat het oorspronkelijke peil van het terrein, waaraan deze afmetingen moeten worden afgemeten, feitelijk fors wordt gewijzigd tijdens de bouw. Dit terwijl uit de eerdergenoemde profielen die deel uitmaken van de onherroepelijke omgevingsvergunning, zonder twijfel volgt dat het terrein niet wordt opgehoogd. De bestaande beplanting staat daarop ingetekend evenals de omringende sloten en de te graven waterpartij. De chalets staan ingetekend op het bestaande peil. Die voorwaarde geldt nog steeds, nu u die omgevingsvergunning wenst te wijzigen op slechts enkele onderdelen.

Cliënten hebben echter geconstateerd dat de fundering, die zou bestaan uit houten palen, bestaat uit metalen frames op betonnen palen, die minimaal een halve meter boven het oorspronkelijke peil worden geplaatst. Vervolgens worden rond de woningen terrassen gerealiseerd op dezelfde hoogte als het frame (dat daarvoor tevens wordt gebruikt) en wordt omliggende grond opgehoogd met forse partijen nieuw aangevoerde grond. Uit de oorspronkelijke omgevingsvergunning blijkt in het geheel niet dat de chalets op deze wijze zullen worden gerealiseerd. De terrassen zijn niet aangevraagd en niet vergund met de onherroepelijke omgevingsvergunning, terwijl dit zonder twijfel bouwwerken zijn. De chalets hebben daardoor een veel grotere impact de omgeving en de totale uitstraling van het plangebied. De beoogde groene buffer functioneert daardoor ook niet, de chalets steken daar flink bovenuit. Tevens ontstaan hierdoor nokhoogtes van zes tot zeven meter boven het oorspronkelijke maaiveld. Daarin voorziet de onherroepelijke omgevingsvergunning niet en ook de nieuwe ontwerp-omgevingsvergunning niet. In de aanvraag wordt hier niet over gerept. Dat geldt ook voor de terrassen, die mede de oorzaak lijken te zijn voor het laten 'uitdijen' van het plan naar de uiterste randen van het perceel.



gepassioneerd, betrokken

Ook hierdoor krijgt het plan dat nu wordt uitgevoerd een geheel ander karakter dan hetgeen is vergund met de oorspronkelijke omgevingsvergunning, een karakter dat niet passend is bij de omgeving. Dit heeft initiatiefnemer zowel aan u, de gemeenteraad als de Provincie Fryslân en de omwonenden onjuist voorgespiegeld. De nieuwe aanvraag voorziet hier evenmin in en moet ook daarom worden geweigerd.

Overige gebreken

De onherroepelijke omgevingsvergunning is mede afgegeven op basis van een ecologisch onderzoek van minimaal tweeën een half jaar oud. In dat ecologisch onderzoek wordt verwezen naar een muizenonderzoek van JM ecologie van '2018'. Dat veldonderzoek is niet toegevoegd en de kans is groot dat dit al drie jaar oud is.

Bij deze doe ik namens cliënten het verzoek om binnen twee weken na de verzenddatum van deze brief alle documentatie en correspondentie in zake het ecologisch onderzoek beschikbaar te stellen. Vervolgens wensen cliënten na ontvangst van deze stukken twee weken de gelegenheid te krijgen om deze zienswijze aan te vullen.

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.

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.

Er zal een nieuwe planschadeovereenkomst getekend moeten worden door de initiatiefnemer. Door de wijziging in situering en omvang van de chalets en het vervallen van een deel van de groene omlijsting van het terrein, neemt de kans op planschade en de hoogte ervan toe. De oude planschadeovereenkomst dekt alleen de gevolgen van de onherroepelijke omgevingsvergunning af. Indien geen nieuwe planschadeovereenkomst wordt getekend, is het plan economisch niet uitvoerbaar. De gemeente wenst immers niet dat planschade voor haar rekening komt. Nergens blijkt uit dat een nieuwe planschadeovereenkomst is gesloten.



gepassioneerd, betrokken

Ook blijkt niets van toetsing aan het Bouwbesluit van de chalets. Zelfs zal zouden ze vergunningvrij zijn, betekent dat nog niet dat het Bouwbesluit niet van toepassing is. De brandveiligheid van de chalets en de bereikbaarheid voor hulpdiensten is van groot belang. U onderkent dat niet.

Wat gebeurt hier feitelijk?

Wat hier feitelijk gebeurt, is dat de initiatiefnemer met een betrekkelijk bescheiden en kleinschalig plan u zover heeft gekregen om een omgevingsvergunning te verlenen, vanwege het feit dat een dergelijk redelijk bescheiden plan passend is in deze kwetsbare omgeving. Vervolgens kiest de initiatiefnemer ervoor, naar de mening van cliënten bewust, om het plan sterk uit te vergroten. De chalets worden fors groter, hoger en moeten daarom meer naar de buitenranden van het terrein worden verplaatst. Dit zijn bewuste keuzes, die flagrant in strijd zijn met de onherroepelijke omgevingsvergunning. Om die keuzes ook daadwerkelijk te kunnen uitvoeren, moet de initiatiefnemer (naar eigen zeggen) kennelijk een forse financiering aangaan. Ook dat zij de relatie met de financier daarmee mogelijk op het spel zet, is een eigen keuze.

Deze, volgens cliënten doelbewuste, misleiding van zowel u als hen, leidt ertoe dat de initiatiefnemer nu onder zware financiële druk staat, mede vanwege het ontbreken van inkomsten door de Coronacrisis. Vervolgens wordt dit doelbewuste handelen door de initiatiefnemer gepresenteerd als een vorm van slachtofferschap, dat voor u reden zou moeten zijn om over uw hart te strijken en alsnog dit scala aan overtredingen te legaliseren. Uit uw beslissing op het verzoek om handhaving van cliënten blijkt dat u hier intrapt en kennelijk uit medelijden met degene die u misleidt, wenst mee te bewegen.

U schept hiermee een onverkwikkelijk precedent. Eenieder die fors in afwijking van een verleende vergunning een bouwplan realiseert en zich daarvoor diep in de schulden steekt, komt daarmee weg bij u. Hoe groter de overtreding, hoe groter de financiële problematiek van de overtreder, hoe eerder u legaliseert. Cliënten verwachten dan ook in de toekomst dat u zult worden geconfronteerd met andere ontwikkelaars en initiatiefnemers die deze strategie gaan volgen. Voor omwonenden is een door u verleende omgevingsvergunning voortaan geen enkele garantie meer op de daadwerkelijke uitvoering daarvan. Cliënten vinden dit een zorgwekkende ontwikkeling.



gepassioneerd, betrokken

Wat zijn nu de uitgangspunten?

Cliënten zijn van mening dat u deze afwijkingen niet kunt vergunnen door middel van een wijziging van de reeds onherroepelijke omgevingsvergunning, zoals eerder aangegeven. Daarnaast is het ook de vraag wat nu geldt. Indien namelijk sprake is van een wijziging op de onherroepelijke omgevingsvergunning, geldt een aantal andere voorwaarden zoals verbonden aan die omgevingsvergunning nog steeds. Daaraan is in de wijzigingsaanvraag immers geen aandacht besteed. Het is een feit dat het huidige, fors aangepaste plan, daarin niet voorziet. Indien de vergunning dus wordt verleend zoals met het ontwerp wordt voorgesteld, zijn nu al diverse overtredingen daarvan aanwijsbaar zoals hiervoor omschreven. Het is vaste jurisprudentie dat de wetenschap dat een omgevingsvergunning niet zal worden nageleefd, in de weg staat aan de verlening daarvan.

Dit betekent dus dat u niet tot vergunningverlening kunt overgaan, omdat nu al vaststaat dat de omgevingsvergunning niet is of wordt nageleefd. Voor de duidelijkheid; dat betreft dan enerzijds voorwaarden die nog steeds gelden op grond van de oorspronkelijke omgevingsvergunning en anderzijds het feit dat de aanvraag niet overeenstemt met de werkelijke situatie die al deels is gerealiseerd.

Een andere insteek zou kunnen zijn dat u vaststelt dat de aanvraag niet compleet is en dat die moet worden aangevuld op deze onderdelen. Dat versterkt het standpunt dat geen sprake kan zijn van ondergeschikte wijzigingen en aldus een geheel nieuwe omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Kennelijk bent u zich hier niet van bewust, ook gezien het besluit op het verzoek om handhaving. Het lijdt echter geen twijfel dat deze hele vergunningprocedure en de manier waarop u de oorspronkelijke omgevingsvergunning probeert te wijzigen, één grote puinhoop is waarin op vele onderdelen sprake is van fouten, onzorgvuldigheden, zowel in juridisch als in feitelijk opzicht.

Conclusie

Cliënten concluderen dan ook dat de wijzigingsaanvraag moet worden afgewezen en een geheel nieuwe aanvraag moet worden ingediend, wil de initiatiefnemer het plan zoals zij dat nu voor ogen heeft, vergund zien te krijgen. Volgens cliënten zal echter ook die aanvraag de eindstreep niet halen, gezien de forse afwijkingen van de onherroepelijke

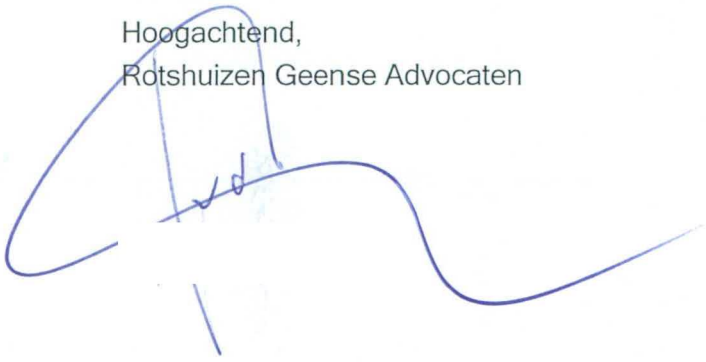


gepassioneerd, betrokken

Rotshuizen Geense
ADVOCATEN

omgevingsvergunning en de strijdigheid die dat oplevert met (onder meer) de provinciale Omgevingsverordening Romte.

Hoogachtend,
Rotshuizen Geense Advocaten





gepassioneerd, betrokken

Bijlage



gepassioneerd, betrokken

STAATSCOURANT

Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814

Nr. 11730

5 maart

2021

ONTWERPOMGEVINGSVERGUNNING, PLAATSEN VAN 12 CHALETS (STRIJDIG GEBRUIK), PEAN 1 A TOT EN MET N NES

GEMEENTE HEERENVEEN

Burgemeester en wethouders van Heerenveen maken bekend dat zij voornemens zijn een vergunning te verlenen voor het voor het plaatsen van 12 chalets (strijdig gebruik) op de locatie Pean 1 A, B, C, D, E, F, G, H, J K, M en N te Nes (registratienummer 2020-560). Het besluit wordt voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure, afdeling 3.4 Awb.

Ter inzage

De ontwerpbeschikking alsmede de daarbij behorende stukken liggen van 4 maart 2021 tot en met 14 april 2021 gedurende zes weken ter inzage in het gemeentehuis en kan tijdens openingsuren, op afspraak, worden ingezien bij de receptie van het gemeentehuis, Crackstraat 2 te Heerenveen.

Tevens zijn de stukken digitaal raadpleegbaar via de website ruimtelijke plannen

Ruimtelijkeplannen.nl

Zienswijzen indienen

Gedurende voornoemde termijn kan een ieder zienswijzen tegen de ontwerpomgevingsvergunning kenbaar maken bij het college van Heerenveen.

Dit kan per post: College van burgemeester en wethouders van Heerenveen, t.a.v. afdeling Vergunningen, Postbus 15.000, 8440 GA Heerenveen.

U kunt ook digitaal een zienswijze indienen. Dit kan door een email te sturen naar gemeente@heerenveen.nl, met als onderwerp 'Zienswijze [aanduiding vergunning/ontheffing met kenmerk]'. Het is ook mogelijk om met gebruikmaking van uw DigiD langs digitale weg een zienswijze in te dienen. Dit kunt u doen via de gemeentelijke website www.heerenveen.nl.

Rotshuizen Geense
ADVOCATEN

Postbus 222, 8901 BA Leeuwarden

PostNL €2,70
Afz. 8901 BA 222
NEDERLAND
08.04.2024
NetSet RN 826856



2X1CS #X950X0W00000#

Rotshuizen Geense
ADVOCATEN

Postbus 222
8901 BA Leeuwarden
Prins Hendrikstraat 8
8911 BK Leeuwarden
T 058 21 22 444
F 058 21 33 666
info@rgadvocaten.nl
www.rotshuizengeense.nl

AANVULLENDE ZIENSWIJZE

Aan het college van burgemeester en wethouders van
Heerenveen
Postbus 15000
8440 GA HEERENVEEN

Tevens per fax: (0513) 617 475 en per e-mail: k.tamminga@heerenveen.nl

Leeuwarden, 25 mei 2021

Uw kenmerk :
Ons kenmerk : IvdM/AG/210120

Inzake: [redacted]/Zeilschool Pean (Zienswijze)

Geacht college,

Namens de heer [redacted] dien ik hiermee een aanvullende zienswijze in tegen de ontwerp-omgevingsvergunning, zoals gepubliceerd op 5 maart 2021. Eerder diende ik namens cliënten een zienswijze in bij brief van 8 april 2021. Daarin vroeg ik nadere informatie op, welke ik op 6 en 20 mei 2021 heb ontvangen.

Muizenonderzoek van JM ecologie

Op mijn verzoek heb ik het 'Muizenonderzoek van JM ecologie van 2018' mogen ontvangen. Dit onderzoek blijkt te dateren van 22 oktober 2018. In ruimtelijke procedures bent u gehouden te werken met onderzoeken van maximaal twee jaar oud, zie daartoe bijvoorbeeld artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening. Zeker waar het ecologische onderzoeken betreft, is dit van belang. De natuur is immers voortdurend in ontwikkeling. Het muizenonderzoek is ruim 2,5 jaar oud. Cliënten concluderen dan ook dat geen aangepaste omgevingsvergunning kan worden afgegeven, zonder dat opnieuw een ecologisch onderzoek is verricht.

Afmetingen recreatiewoningen

Cliënten is inmiddels gebleken dat u de feiten niet helder op een rij hebt. Zij hebben daarom zelf metingen verricht ter plaatse van een aantal van de inmiddels gebouwde recreatiewoningen. Zie daartoe bijgaand meetrapport **(bijlage 1)**. Daaruit blijkt dat deze

recreatiewoningen zowel qua hoogte als qua oppervlakte niet voldoen aan de eisen die het Besluit omgevingsrecht stelt voor vergunningvrij bouwen. Alle recreatiewoningen die zij hebben kunnen opmeten, zijn hoger dan 5 meter, gemeten vanaf het oorspronkelijke grondpeil. Vrijwel alle recreatiewoningen hebben een oppervlakte die groter is dan 70 m², mede maar niet uitsluitend vanwege de aanwezige aangebouwde terrassen.

Deze gegevens dienen voor u aanleiding te zijn zelf over te gaan tot het doen van controlemetingen.

In artikel 1, tweede lid, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn meetvoorschriften opgenomen. Uit dit artikel blijkt dat moet worden gemeten vanaf het oorspronkelijk grondpeil. Het Bor bepaalt immers dat moet worden gemeten vanaf 'het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven'. De recreatiewoningen zijn geplaatst op metalen frames, die zo'n 30 tot 50 centimeter boven het aansluitend afgewerkt terrein uitsteken. Vervolgens zijn hier en daar op het terrein grondophogingen geplaatst, die niet noodzakelijk zijn voor de bouw van de recreatiewoningen. Dit nog los van de vraag of die grondophogingen zich altijd aan de voet van het bouwwerk bevinden. Voor een nadere onderbouwing van deze standpunten verwijzen cliënten naar bijgevoegde fotoregistratie **(bijlage 2)**.

Uit het meetrapport onder bijlage 1 kunt u opmaken dat de toegestane bouwhoogte van vijf meter bij sowieso zes van de twaalf recreatiewoningen wordt overschreden. Dit betekent dat ze niet omgevingsvergunningvrij zijn en dat, naast de situering van de recreatie-woningen, ook voor wat betreft de hoogte ervan sprake is van forse overtredingen van de oorspronkelijk verleende vergunning.

Tot op heden hebt u dit weggewuifd en geweigerd hiernaar onderzoek te verrichten, reden waarom cliënten dat zelf hebben gedaan.

Voor wat betreft de oppervlakte van de recreatiewoningen volgt uit het Bor dat de oppervlaktematen van een dergelijk bouwwerk 'buitenwerks' moeten worden gemeten, 'waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 meter buiten beschouwing blijven'. De terrassen zijn geen uitstekende onderdelen van ondergeschikte aard en beperken zich ook bij lange na niet tot voornoemde 0,5 meter. Die mogen dus niet buiten beschouwing worden gelaten.

Het staat vast dat de terrassen en de recreatiewoningen één geheel vormen, nu ze beide gebouwd zijn op hetzelfde metalen frame en het geheel zodoende een bouwwerk uit één stuk is. Dit betekent dat de oppervlakte van in ieder geval negen van de twaalf recreatiewoningen ruim groter is dan 70 m2. Overigens hebben ook acht woningen zonder terras al een groter oppervlak dan 70 m2.

Tot op heden hebt u geweigerd metingen te verrichten en hebt u het standpunt ingenomen dat voor die terrassen een aanvullende vergunning kan worden aangevraagd. Het bestemmingsplan biedt die ruimte echter niet en de terrassen kunnen evenmin los van de recreatiewoningen worden beoordeeld, gezien het voorgaande.

De forse overtredingen qua bouwhoogte en bouwoppervlak kunnen niet op grond van het bestemmingsplan worden vergund en evenmin op grond van de voorgenomen gebruikswijziging. U zult een geheel nieuwe procedure moeten starten indien u deze afwijkingen wilt toestaan. Daarbij zal opnieuw een nieuwe aanvraag moeten worden gedaan, voorzien van juiste gegevens. Tevens zal een geheel nieuwe ruimtelijke onderbouwing moeten worden ingediend.

Die moeite kunnen de initiatiefnemer en u zich besparen. Cliënten menen dat een dergelijke forse afwijking niet langer vergunbaar is. Enerzijds omdat de afwijkingen dermate fors zijn dat sprake is van een landschappelijk oninpasbaar plan. Anderzijds omdat u, naar het lijkt, inmiddels doelbewust en meermaals bent voorgelogen door de initiatiefnemer, hetgeen bij u toch uiteindelijk eens zal moeten leiden tot het trekken van een grens in uw meegaandheid.

Rol provincie

Evenals u is de Provincie Fryslân voorgelogen en heeft zij haar beoordelingen van het plan gebaseerd op de vage landschappelijke plannen die de initiatiefnemer heeft gepresenteerd en welke niet overeenkomen met de feitelijke situatie. Zie daartoe de stukken die u mij toezond **(bijlage 3)**. Op grond van voornoemde nieuwe feiten moet worden geconstateerd dat sprake is van strijd met de Verordening Romte dat dit gebrek niet kan worden weggenomen met een nieuwe en/of aanvullende ruimtelijke onderbouwing. De betreffende recreatiewoningen zullen immers niet kleiner worden, de situering zal niet veranderen - althans dat heeft de initiatiefnemer tot nu toe altijd aangegeven - en de groene buffer kan nimmer worden aangelegd conform de eisen die de provincie daaraan stelt. Eisen welke ook reeds blijken uit uw eigen bestemmingsplan Buitengebied Boarnsterhim.

Cliënten zullen de provincie op de hoogte brengen van de metingen en deze aanvullende zienswijze, zodat de provincie juist en volledig is geïnformeerd, aangezien is gebleken dat de initiatiefnemer dat niet doet en u daar evenmin toezicht op houdt.

Bovenaanzichten/herplaatsing

Cliënten hebben tevens met behulp van een drone, foto's gemaakt van bovenaf. U vindt het rapport bijgevoegd, dat op grond van die foto's is gemaakt door cliënten **(bijlage 4)**. Daaruit blijkt dat de afwijkende situering van de recreatiewoningen geen enkele noodzaak kende. De initiatiefnemer heeft de gok genomen de recreatiewoningen bewust meer aan de buitenzijde te situeren, enkel en alleen vanuit commercieel oogpunt. Door de voorgeschreven aanleg van een brede groene buffer te negeren en de recreatiewoningen op de plek waar die buffer diende te komen te plaatsen, heeft de initiatiefnemer voor de gebruikers een beter uitzicht willen creëren. Daarmee verwacht men de recreatiewoningen kennelijk gemakkelijker en voor een hogere prijs te kunnen verhuren. Het feit dat ervoor is gekozen ze fors groter te maken dan vergund (wat ook al niet mag) kan geen reden zijn voor het 'naar de buitenkant van het terrein plaatsen'. Het rapport toont dat zonneklaar aan.

Ook blijkt uit het rapport dat vele opties voor fatsoenlijke oplossingen voorhanden zijn, door herplaatsing van zelfs deze uitvergrote versies van de vergunde recreatiewoningen. Een dergelijke eenvoudige oplossing kan worden gerealiseerd door het ineens laten optillen van de recreatiewoningen met een kraan. De initiatiefnemer heeft in de zitting in voorlopige voorziening verklaard dat hij daartoe al onderzoek heeft verricht en dat dit zonder meer mogelijk is. Cliënten begrijpen daarom niet waarom u de initiatiefnemer daartoe niet verplicht.

De oplossing voor dit probleem ligt zodoende voor het grijpen. Door herplaatsing 'naar binnen' van de meest omstreden recreatiewoningen (aan de noordzijde), kan de eerder voorgeschreven groene buffer worden gerealiseerd en worden cliënten niet langer onevenredig in hun privacy aangetast. Dit betreft dus het realiseren van de groene buffer aan de noord- én oostzijde. Cliënten zijn in dat geval bereid de afmetingen van de recreatiewoningen te accepteren, mits die keurig worden vergund en de voorgeschreven groene buffer van minimaal 3 bomenrijen en onderbegroeiing met een totale minimale breedte van 5 meter wordt gerealiseerd. Dat dit geld kost is een feit. Echter dat is nu eenmaal het gevolg van illegaal bouwen. Een gemeente is geenszins gehouden illegale activiteiten te accepteren, omdat de overtreder door het herstellen van zijn (doelbewuste) overtredingen extra kosten maakt.

Sterker nog; indien dat voor u reden zou zijn om niet handhavend op te treden en legaliserende vergunningen te verstrekken, creëert u een uiterst ongezond precedent waar u nog vele jaren last van zult hebben.

Verzoek

Ook op bovenstaande gronden dient de aanvraag buiten behandeling te worden gelaten, althans te worden afgewezen. De aanvraag voorziet niet in een juiste weergave van de werkelijke situatie en is daarmee incompleet en onvergunbaar. Dat laatste geldt ook voor een eventuele nieuwe (derde) aanvraag, nu de feitelijke situatie en de regelgeving van zowel uw gemeente als de provincie inzake de bescherming van het landschap en de omgeving, ertoe leidt dat sprake is van een onvergunbaar plan.

Hoogachtend,
Rotshuizen Geense Advocaten

Bijlage 1

naam huisje	onderwerp	meetwaarden	maximaal toegestaan	overschrijding
Sweltje	Oppervlakte huis:	71,5		
	Oppervlakte terras:	23,4	(niet vergund)	
	Totaal huis + gebouw gebonden buitenruimte:	94,9	(max toegestaan is 70m2)	35,6%
	Goothoogte:	4	(max 3 meter toegestaan)	33,3%
	Nokhoogte:	5,65	(max 5 meter toegestaan)	13,0%
Reidsjonger	Oppervlakte huis:	68,4		
	Oppervlakte terras:	38,9	(niet vergund)	
	Totaal huis + gebouw gebonden buitenruimte:	107,3	(max toegestaan is 70m2)	53,3%
	Goothoogte:	3,6	(max 3 meter toegestaan)	20,0%
	Nokhoogte:		(max 5 meter toegestaan)	
Lisfugel	Oppervlakte huis:	68,4		
	Oppervlakte terras:	35,8	(niet vergund)	
	Totaal huis + gebouw gebonden buitenruimte:	104,2	(max toegestaan is 70m2)	48,9%
	Goothoogte:	3,6	(max 3 meter toegestaan)	20,0%
	Nokhoogte:	4,72	(max 5 meter toegestaan)	
Ljip	Oppervlakte huis:	80,1		
	Oppervlakte terras:	30,4	(niet vergund)	
	Totaal huis + gebouw gebonden buitenruimte:	110,5	(max toegestaan is 70m2)	57,9%
	Goothoogte:		(max 3 meter toegestaan)	
	Nokhoogte:		(max 5 meter toegestaan)	
Goudule	Oppervlakte huis:	82,2		
	Oppervlakte terras:	30,4	(niet vergund)	
	Totaal huis + gebouw gebonden buitenruimte:	112,6	(max toegestaan is 70m2)	60,9%
	Goothoogte:		(max 3 meter toegestaan)	

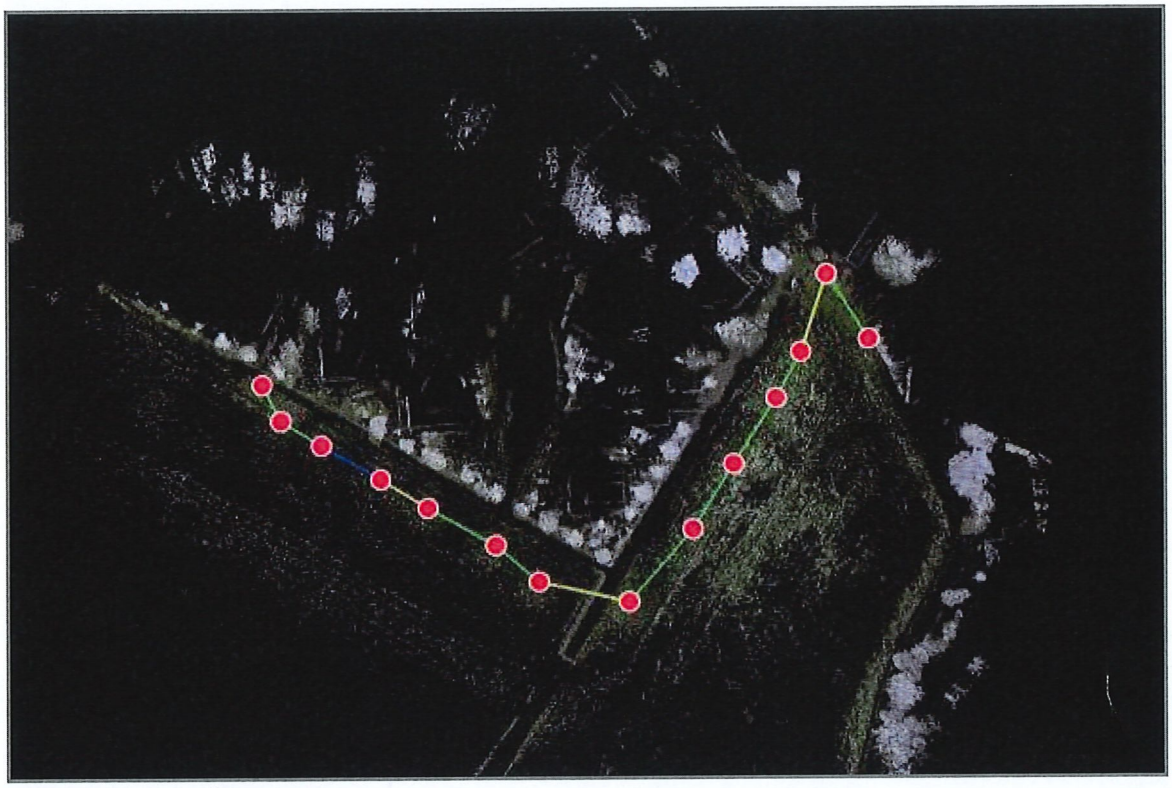
	Nokhoogte:		(max 5 meter toegestaan)	
Skries	Oppervlakte huis:	69,9		
	Oppervlakte terras:		(niet vergund)	
	Totaal huis + gebouw gebonden buitenruimte:	69,9	(max toegestaan is 70m2)	
	Goothoogte:		(max 3 meter toegestaan)	
	Nokhoogte:		(max 5 meter toegestaan)	
Blaupotsje	Oppervlakte huis:	**71,7**		
	Oppervlakte terras:	0	niet kunnen meten	
	Totaal huis + gebouw gebonden buitenruimte:	**71,7**	(max toegestaan is 70m2)	**2,4%**
	Goothoogte:		(max 3 meter toegestaan)	
	Nokhoogte:	**5,2**	(max 5 meter toegestaan)	
Raede Wikel	Oppervlakte huis:	67,1		
	Oppervlakte terras:	0	niet kunnen meten	
	Totaal huis + gebouw gebonden buitenruimte:	67,1	(max toegestaan is 70m2)	
	Goothoogte:		(max 3 meter toegestaan)	
	Nokhoogte:		(max 5 meter toegestaan)	
Ljurk	Oppervlakte huis:	**70,3**		
	Oppervlakte terras:	**22,8**	**(niet vergund)**	
	Totaal huis + gebouw gebonden buitenruimte:	**93,1**	(max toegestaan is 70m2)	**33,0%**
	Goothoogte:	**4**	(max 3 meter toegestaan)	**33,3%**
	Nokhoogte:	**5,6**	(max 5 meter toegestaan)	**12,0%**
Voorraadhok (niet op vergunning)		**21,2**	**niks toegestaan**	**100,0%**

Reidhintsje	Oppervlakte huis:	70,2		
	Oppervlakte terras:	19,2	(niet vergund)	
	Totaal huis + gebouw gebonden buitenruimte:	89,4	(max toegestaan is 70m2)	27,7%
	Goothoogte:		(max 3 meter toegestaan)	
	Nokhoogte:	5,44	(max 5 meter toegestaan)	8,8%
algemeen	paalhoogte 0,35			
	frame: 0,15			
Tomke (*)	Oppervlakte huis:	70,2		
	Oppervlakte terras:	19,2	(niet vergund)	
	Totaal huis + gebouw gebonden buitenruimte:	89,4	(max toegestaan is 70m2)	27,7%
	Goothoogte:		(max 3 meter toegestaan)	
	Nokhoogte:	5,44	(max 5 meter toegestaan)	8,8%
Blauw kopke (*)	Oppervlakte huis:	70,2		
	Oppervlakte terras:	19,2	(niet vergund)	
	Totaal huis + gebouw gebonden buitenruimte:	89,4	(max toegestaan is 70m2)	27,7%
	Goothoogte:		(max 3 meter toegestaan)	
	Nokhoogte:	5,44	(max 5 meter toegestaan)	8,8%
gemiddelde overschrijding				31,7%
(*) maten bij Blauw kopke en Tomke zijn schatting, uitgegaan van zelfde maten als Reidhintjse				
Lege cellen betreft cellen welke we niet konden meten				
Cijfers in rood afwijkend van toegestaan maximum				

Cyclone REGISTER 360
Registration Report

mei 6, 2021

Certified by:
Mjit-IT.com



Zeilschool Pean buiten-1

Overall Quality

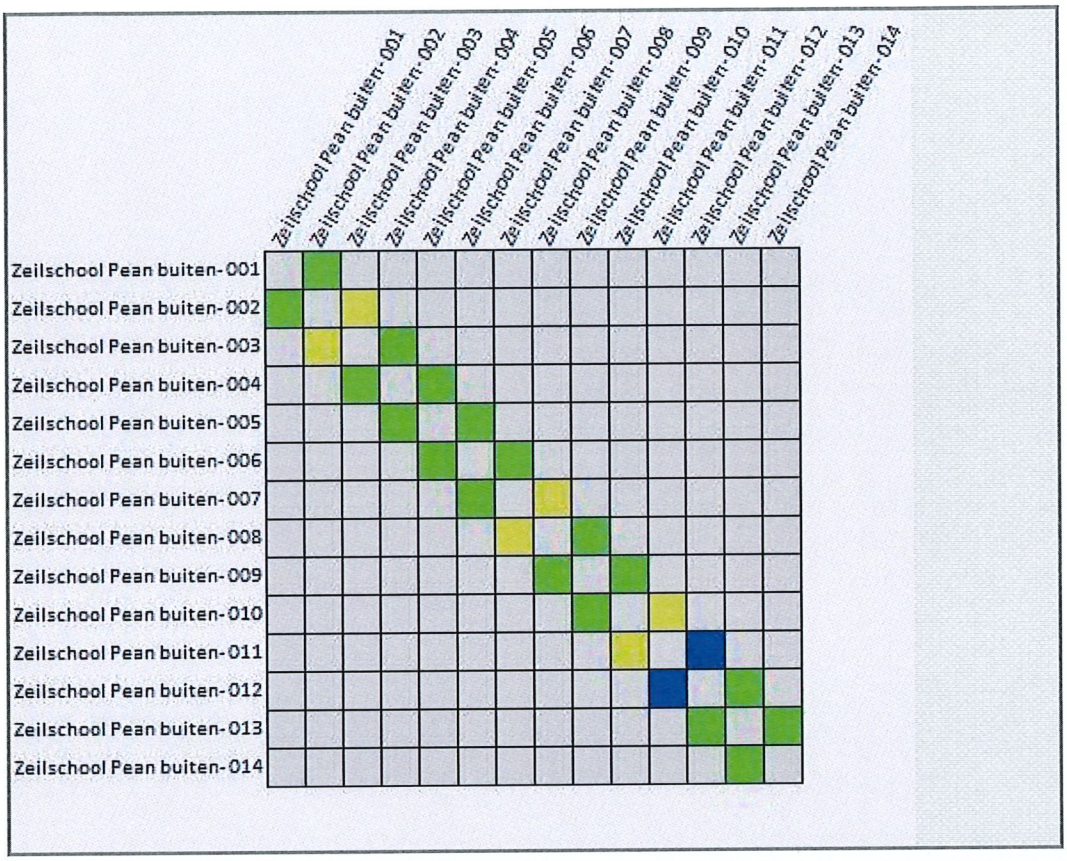
Error Results for Bundle 1

Setup Count:	14
Link Count:	13
Strength:	45 %
Overlap:	24 %

Bundle Error 0.010 m ✓	
Overlap 24 % ✓	Strength 45 %
Cloud-to-Cloud 0.010 m ✓	Target Error --

Max error of 0.015 m. Max error of 0.020 m. Error greater than 0.020 m.

Link-Quality Matrix (1 of 1) -



Link Error Results

1 Overview

Link Name	Setup 1	Setup 2	Overlap	Abs. Mean Error
Link 1	Zeilschool Pean buiten-001	Zeilschool Pean buiten-002	27 %	0.010 m
Link 2	Zeilschool Pean buiten-002	Zeilschool Pean buiten-003	19 %	0.009 m
Link 4	Zeilschool Pean buiten-004	Zeilschool Pean buiten-005	28 %	0.011 m
Link 5	Zeilschool Pean buiten-005	Zeilschool Pean buiten-006	26 %	0.009 m
Link 6	Zeilschool Pean buiten-006	Zeilschool Pean buiten-007	23 %	0.010 m
Link 7	Zeilschool Pean buiten-007	Zeilschool Pean buiten-008	17 %	0.011 m
Link 8	Zeilschool Pean buiten-008	Zeilschool Pean buiten-009	22 %	0.011 m
Link 9	Zeilschool Pean buiten-009	Zeilschool Pean buiten-010	23 %	0.010 m
Link 11	Zeilschool Pean buiten-011	Zeilschool Pean buiten-012	21 %	0.000 m
Link 12	Zeilschool Pean buiten-012	Zeilschool Pean buiten-013	23 %	0.010 m
Link 14	Zeilschool Pean buiten-013	Zeilschool Pean buiten-014	25 %	0.011 m
Link 20	Zeilschool Pean buiten-004	Zeilschool Pean buiten-003	33 %	0.010 m
Link 22	Zeilschool Pean buiten-011	Zeilschool Pean buiten-010	20 %	0.010 m

2 Details

Link Name	Setup 1	Setup 2	Overlap	Abs. Mean Error
Link 1	Zeilschool Pean buiten- 001	Zeilschool Pean buiten- 002	27 %	0.010 m
		Cloud to Cloud		0.010 m
		Target	Mean Target Error:	--

Link Name	Setup 1	Setup 2	Overlap	Abs. Mean Error
Link 2	Zeilschool Pean buiten- 002	Zeilschool Pean buiten- 003	19 %	0.009 m
		Cloud to Cloud		0.009 m
		Target	Mean Target Error:	--

Link Name	Setup 1	Setup 2	Overlap	Abs. Mean Error
Link 4	Zeilschool Pean buiten- 004	Zeilschool Pean buiten- 005	28 %	0.011 m
		Cloud to Cloud		0.011 m
		Target	Mean Target Error:	--

Link Name	Setup 1	Setup 2	Overlap	Abs. Mean Error
Link 5	Zeilschool Pean buiten- 005	Zeilschool Pean buiten- 006	26 %	0.009 m
		Cloud to Cloud		0.009 m
		Target	Mean Target Error:	--

Link Name	Setup 1	Setup 2	Overlap	Abs. Mean Error
Link 6	Zeilschool Pean buiten- 006	Zeilschool Pean buiten- 007	23 %	0.010 m
		Cloud to Cloud		0.010 m
		Target	Mean Target Error:	--

Link Name	Setup 1	Setup 2	Overlap	Abs. Mean Error
Link 7	Zeilschool Pean buiten- 007	Zeilschool Pean buiten- 008	17 %	0.011 m
		Cloud to Cloud		0.011 m
		Target	Mean Target Error:	--

Link Name	Setup 1	Setup 2	Overlap	Abs. Mean Error
Link 8	Zeilschool Pean buiten- 008	Zeilschool Pean buiten- 009	22 %	0.011 m
		Cloud to Cloud		0.011 m
		Target	Mean Target Error:	--

Link Name	Setup 1	Setup 2	Overlap	Abs. Mean Error
Link 9	Zeilschool Pean buiten- 009	Zeilschool Pean buiten- 010	23 %	0.010 m
		Cloud to Cloud		0.010 m
		Target	Mean Target Error:	--

Link Name	Setup 1	Setup 2	Overlap	Abs. Mean Error
Link 11	Zeilschool Pean buiten- 011	Zeilschool Pean buiten- 012	21 %	0.000 m
		Cloud to Cloud		0.000 m
		Target	Mean Target Error:	--

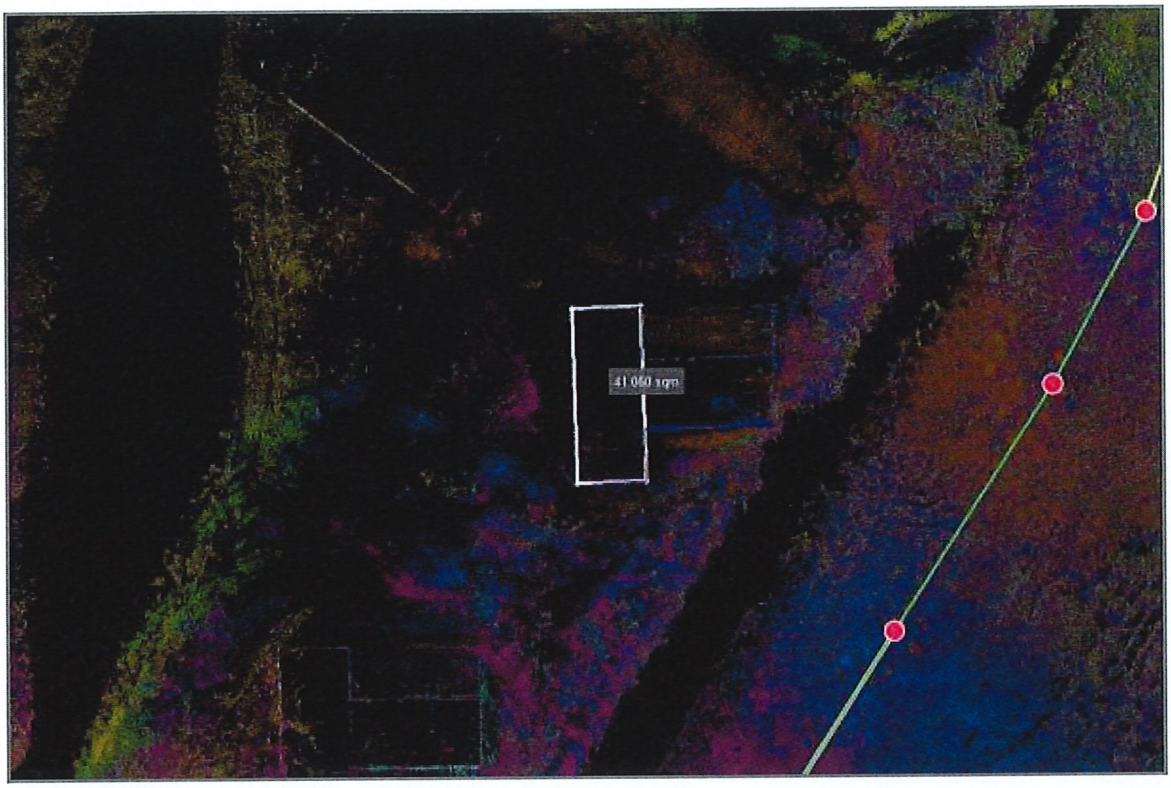
Link Name	Setup 1	Setup 2	Overlap	Abs. Mean Error
Link 12	Zeilschool Pean buiten- 012	Zeilschool Pean buiten- 013	23 %	0.010 m
		Cloud to Cloud		0.010 m
		Target	Mean Target Error:	--

Link Name	Setup 1	Setup 2	Overlap	Abs. Mean Error
Link 14	Zeilschool Pean buiten- 013	Zeilschool Pean buiten- 014	25 %	0.011 m
		Cloud to Cloud		0.011 m
		Target	Mean Target Error:	--

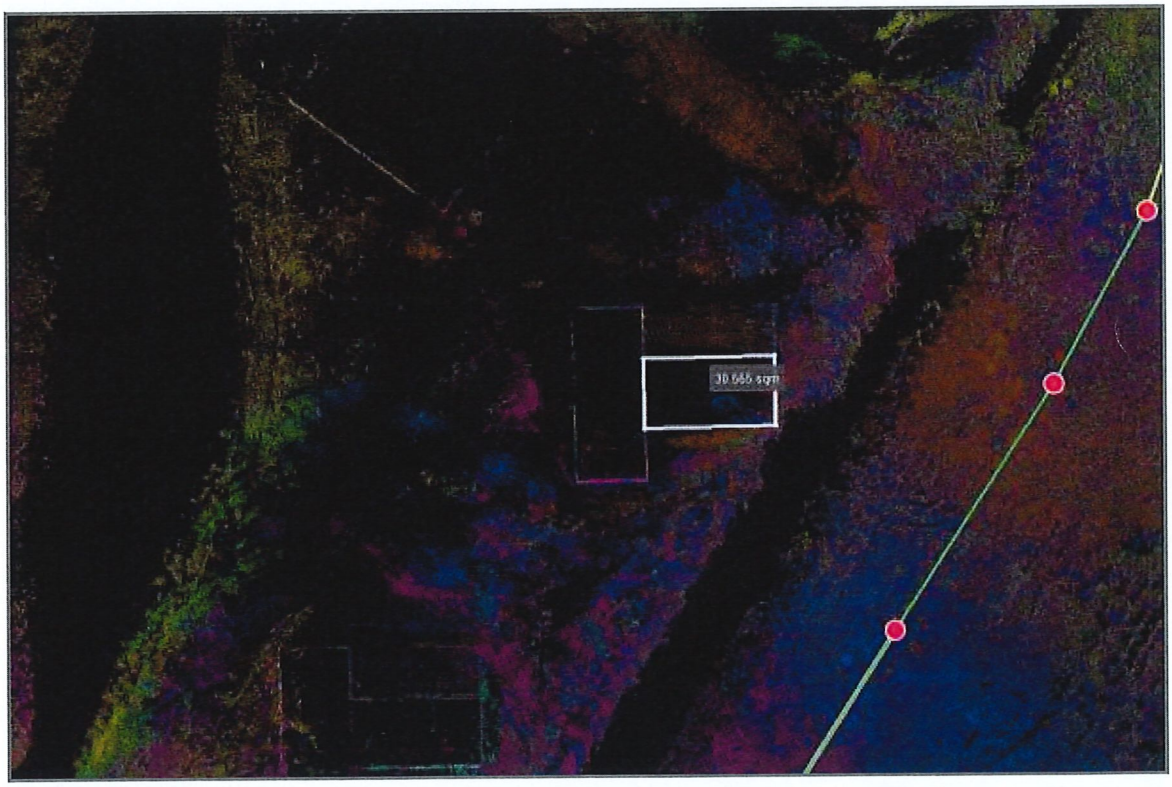
Link Name	Setup 1	Setup 2	Overlap	Abs. Mean Error
Link 20	Zeilschool Pean buiten- 004	Zeilschool Pean buiten- 003	33 %	0.010 m
		Cloud to Cloud		0.010 m
		Target	Mean Target Error:	--

Link Name	Setup 1	Setup 2	Overlap	Abs. Mean Error
Link 22	Zeilschool Pean buiten- 011	Zeilschool Pean buiten- 010	20 %	0.010 m
		Cloud to Cloud		0.010 m
		Target	Mean Target Error:	--

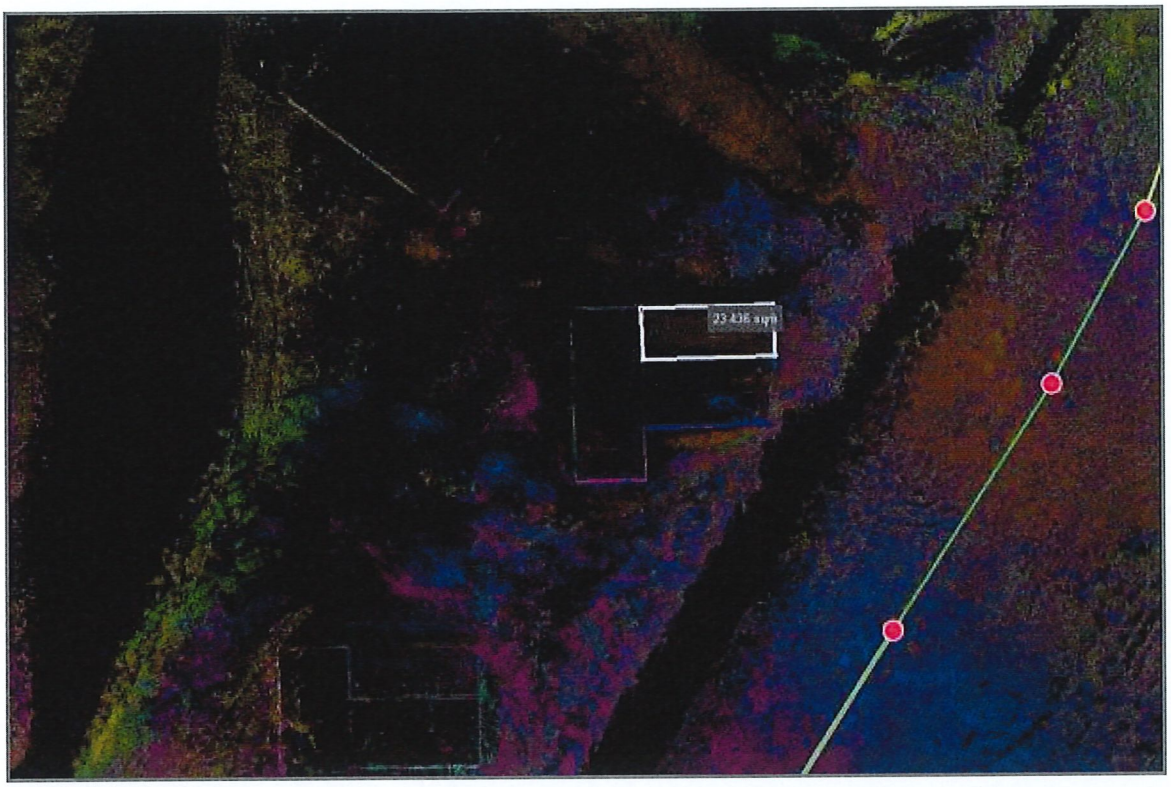
TruSlicer Images



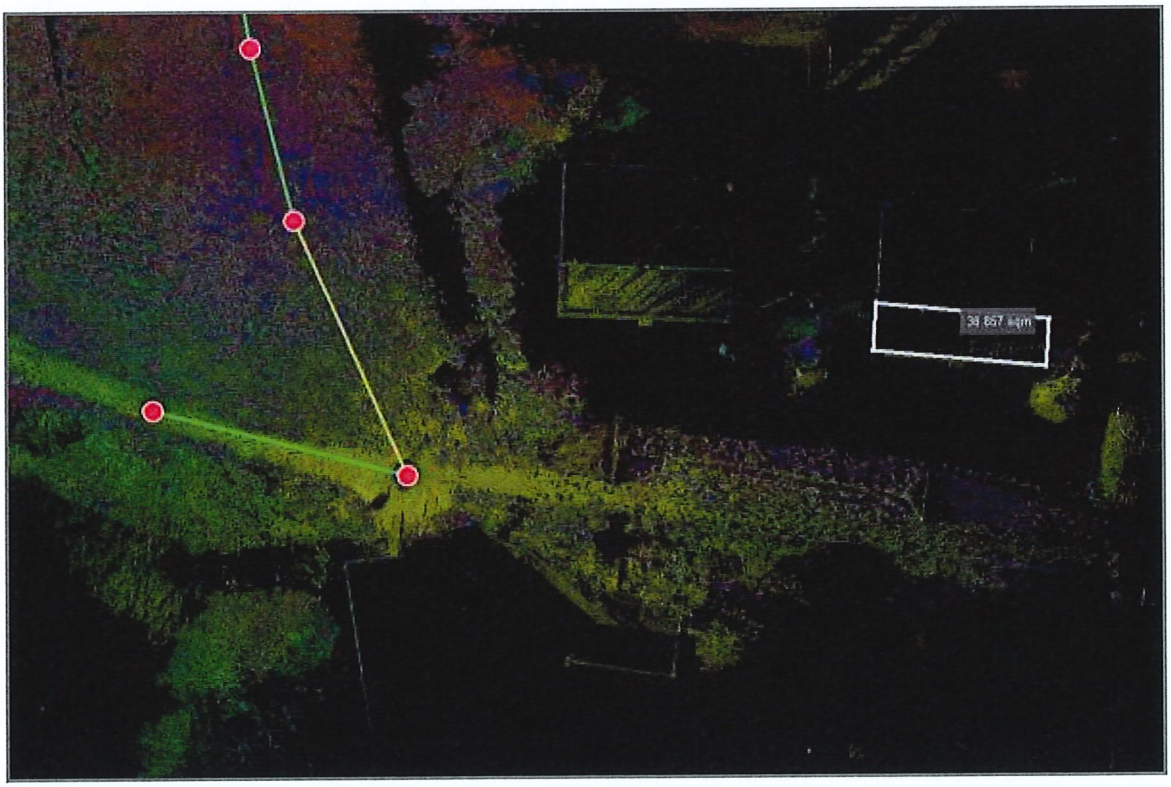
opp Sweltsje 1



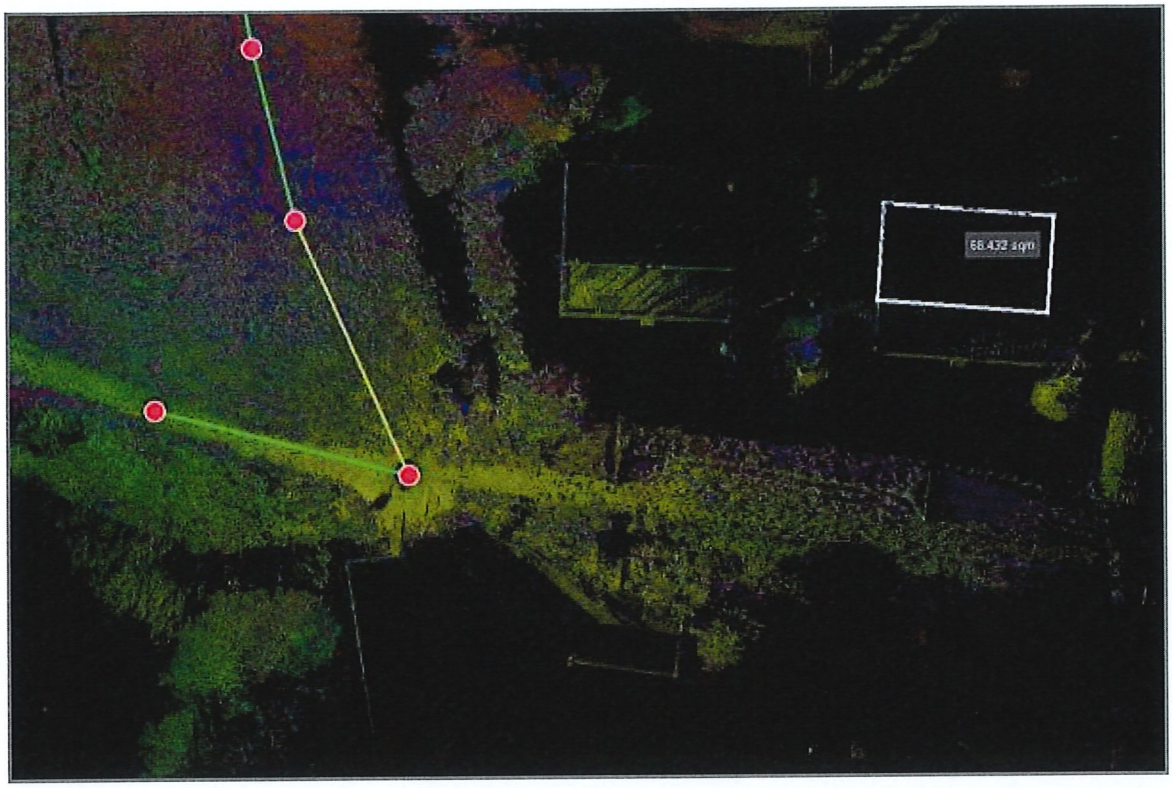
opp Sweltsje 2



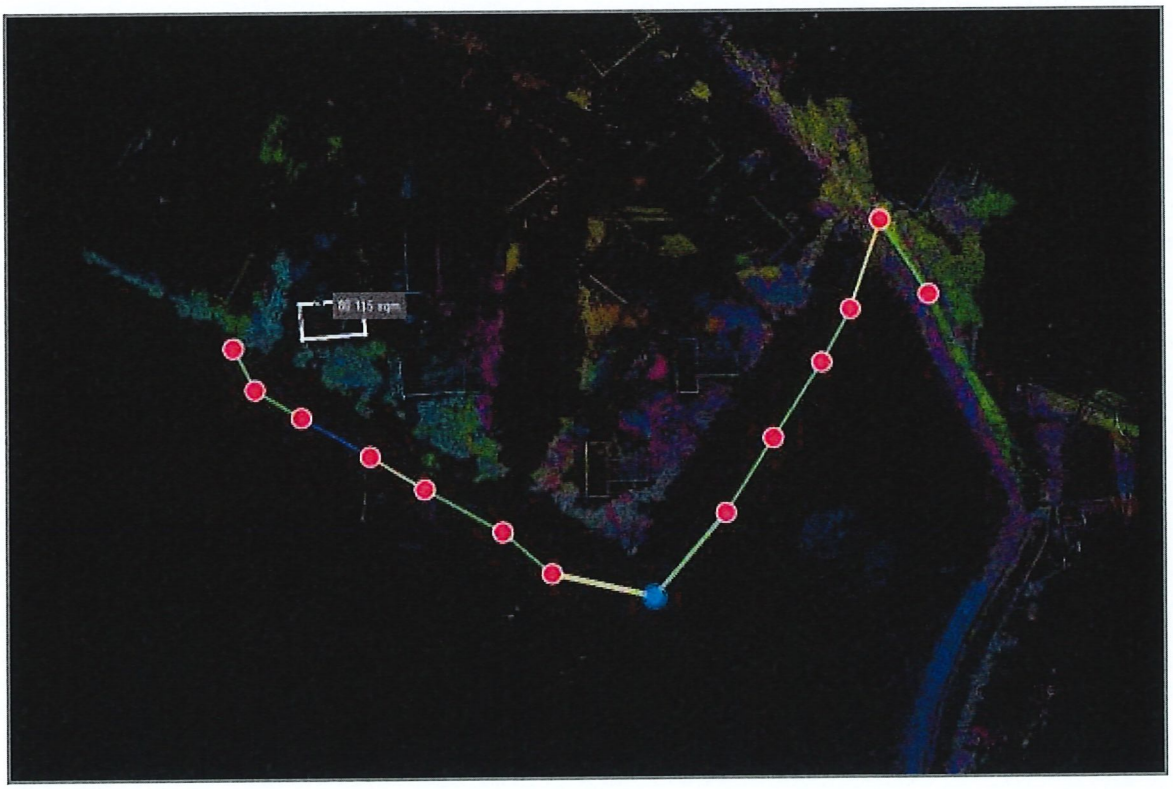
opp Sweltsje terras



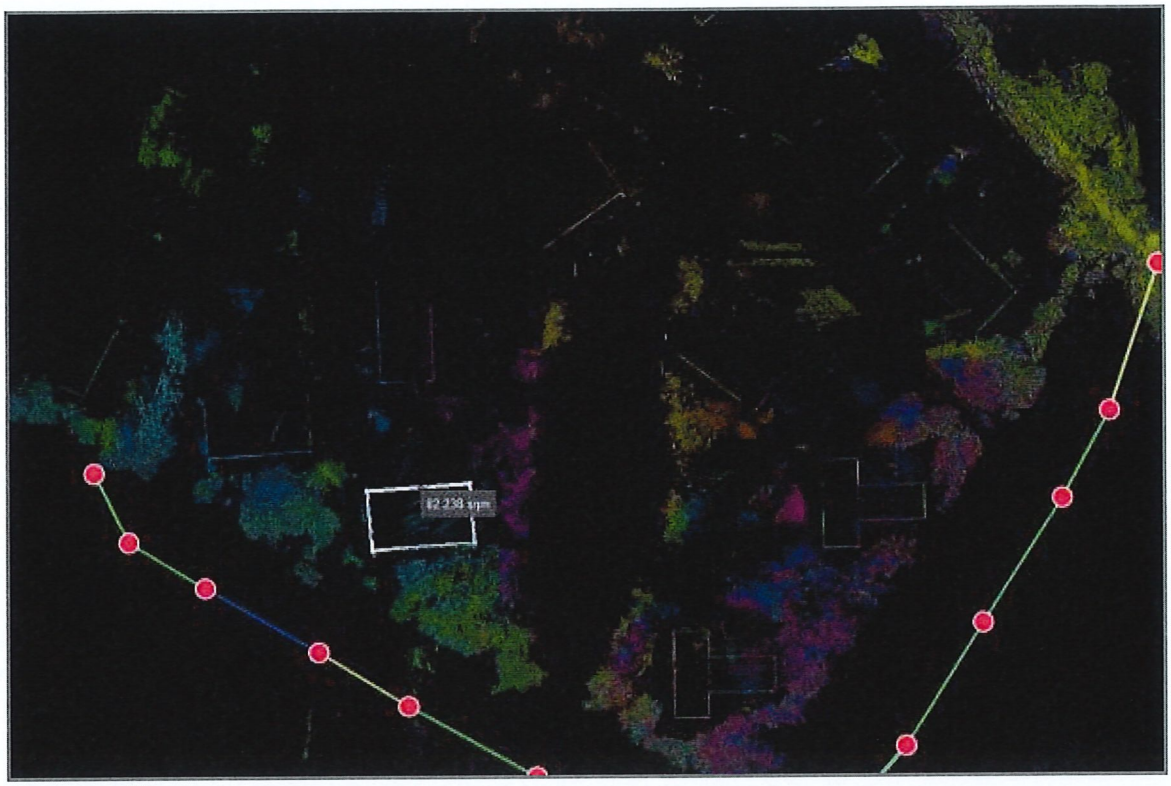
39 m2.png



70 m2



Opp. Ljip



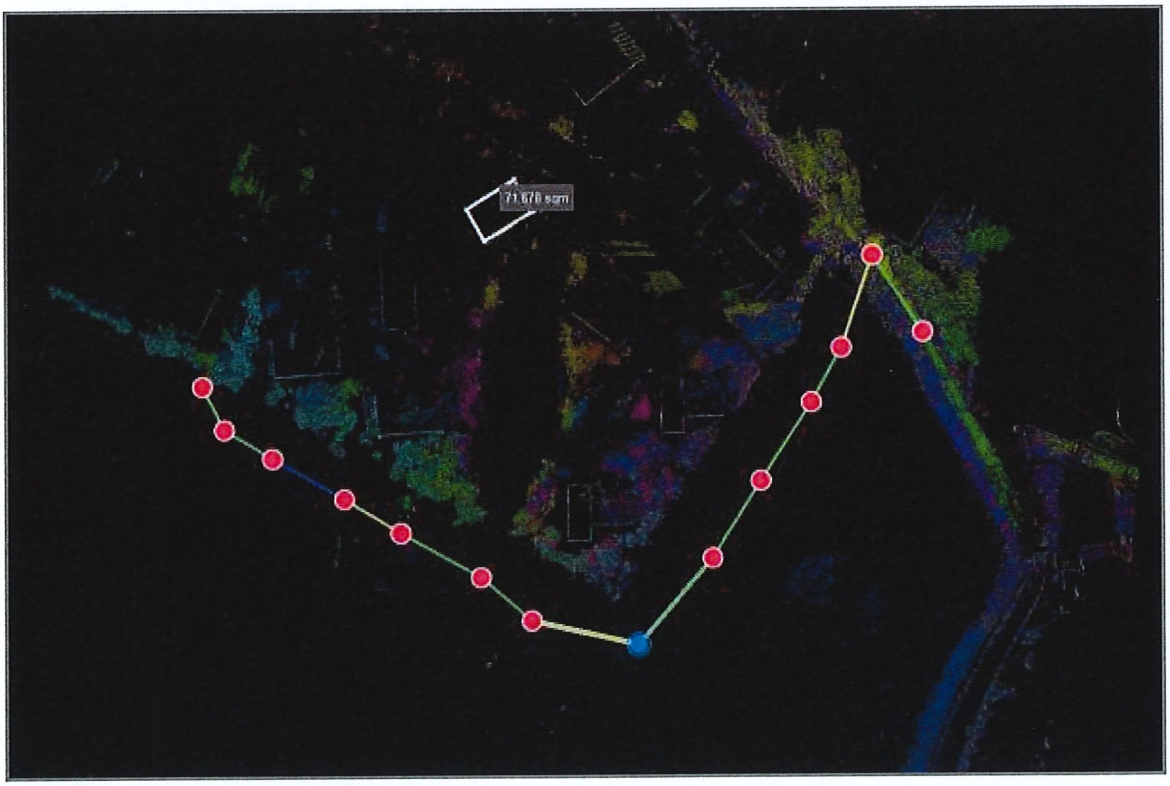
opp. Goudûle



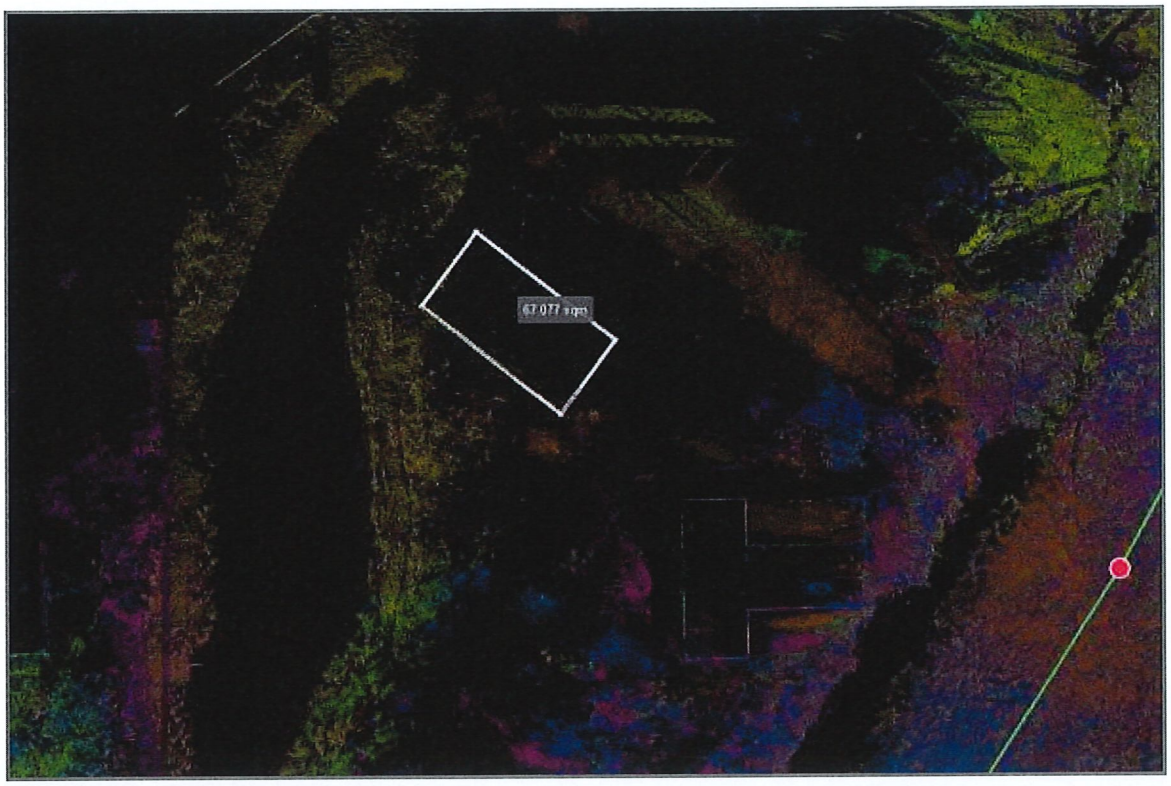
opp. Goudûle ex vlonder



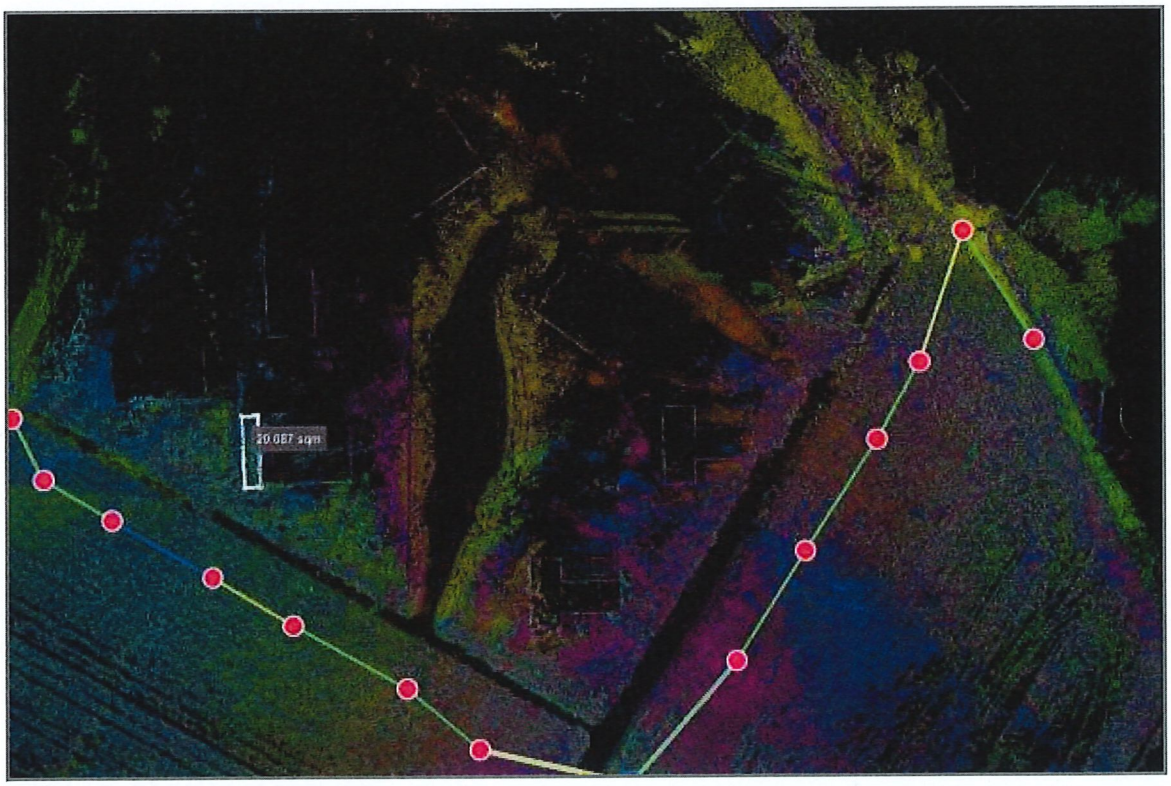
opp. Skries ex. vlonder



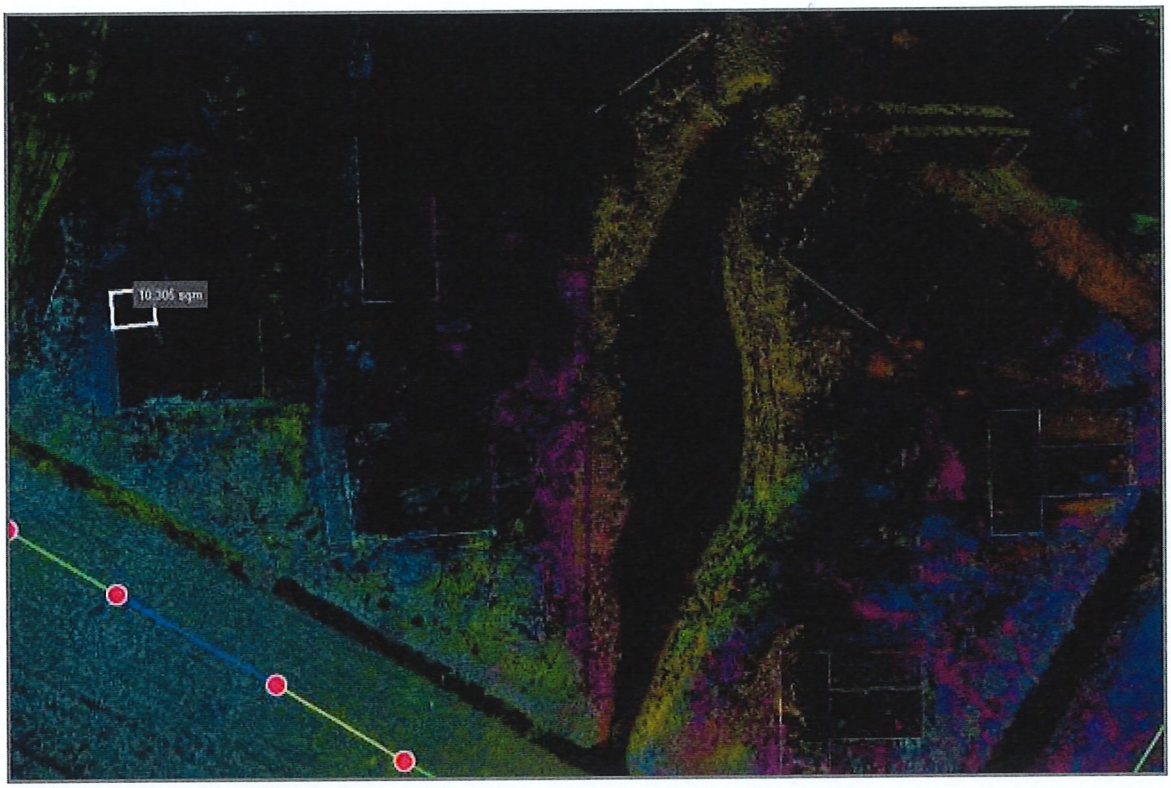
opp. Blaupoatsje excl. vlonder



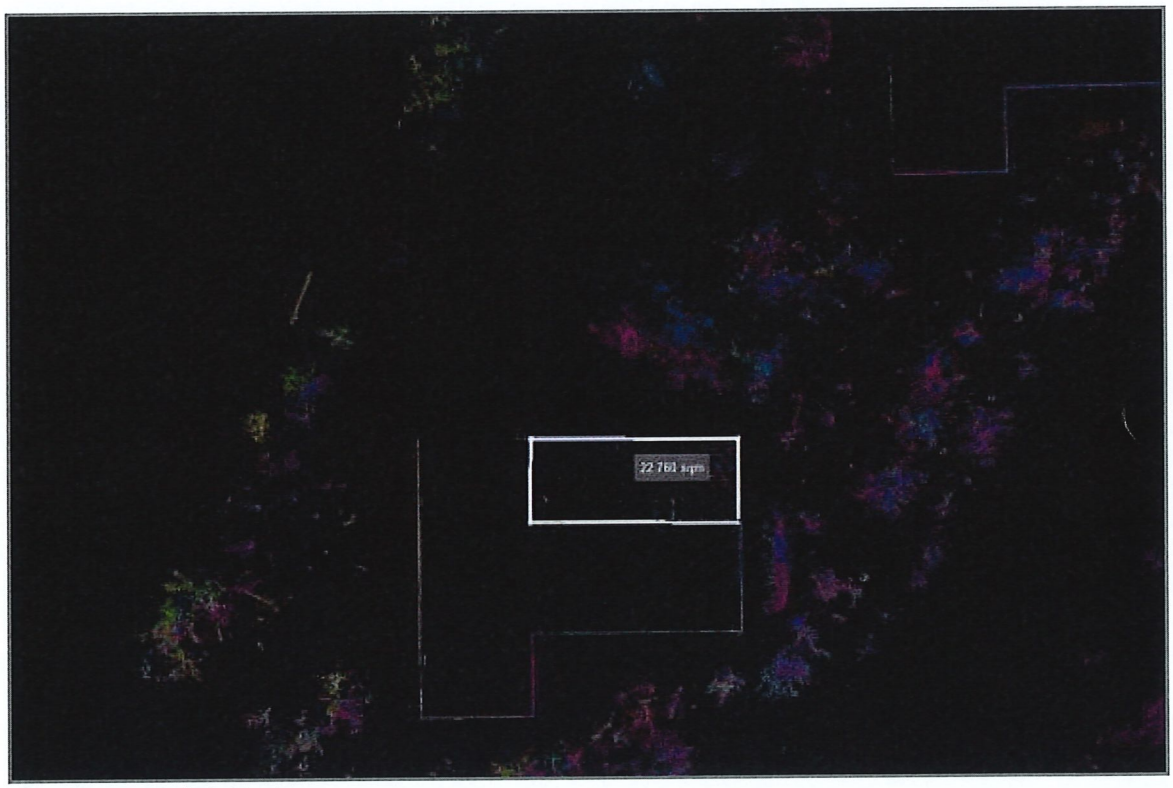
opp. Reade Wikel excl. vlonder



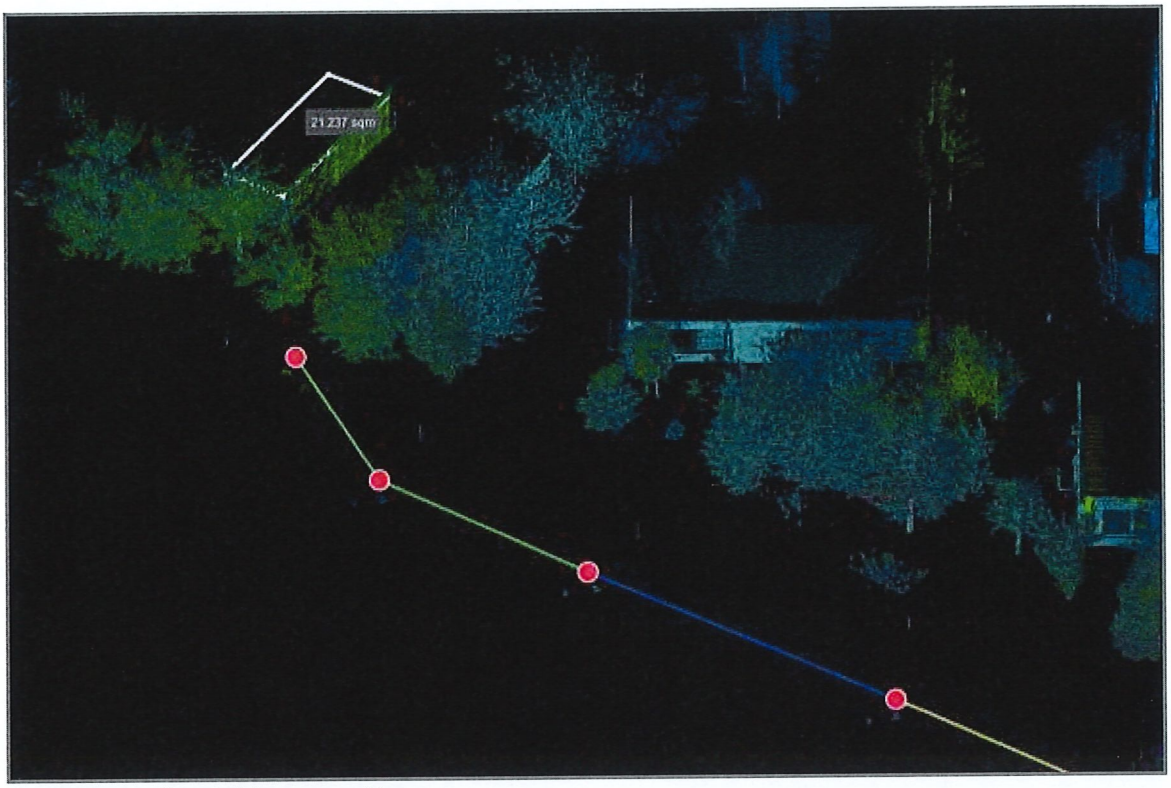
vlonder zijkant Goudûle en Ljip



vlonder achter Goudûle en Ljip



vlonderoppervlak Ljurk

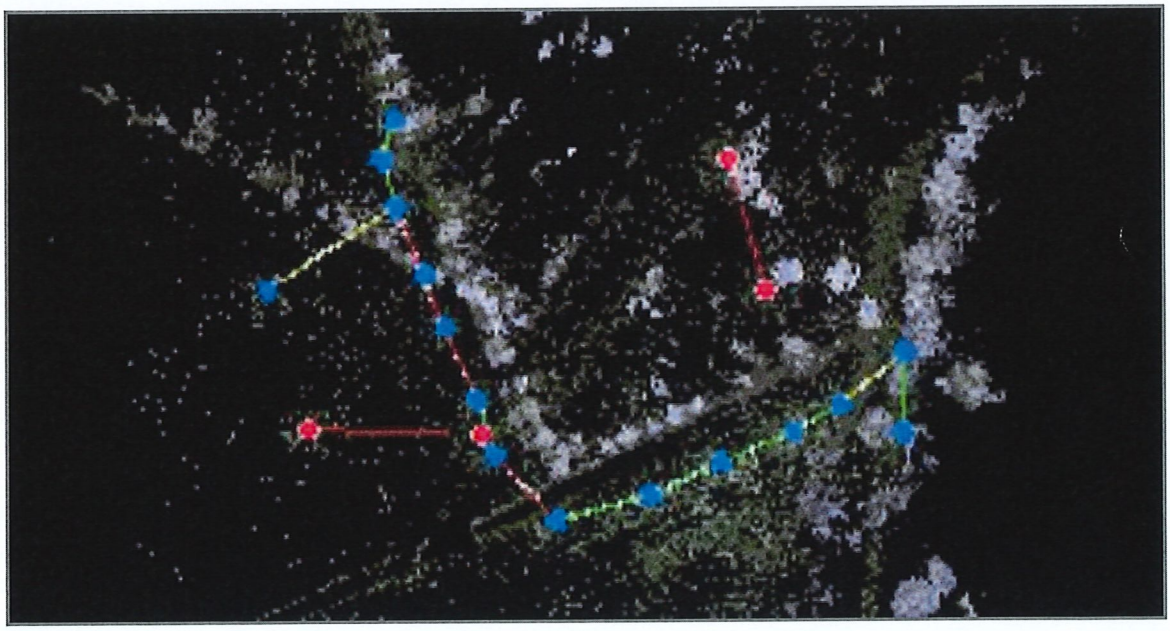


nieuw gerealiseerd bouwwerkje

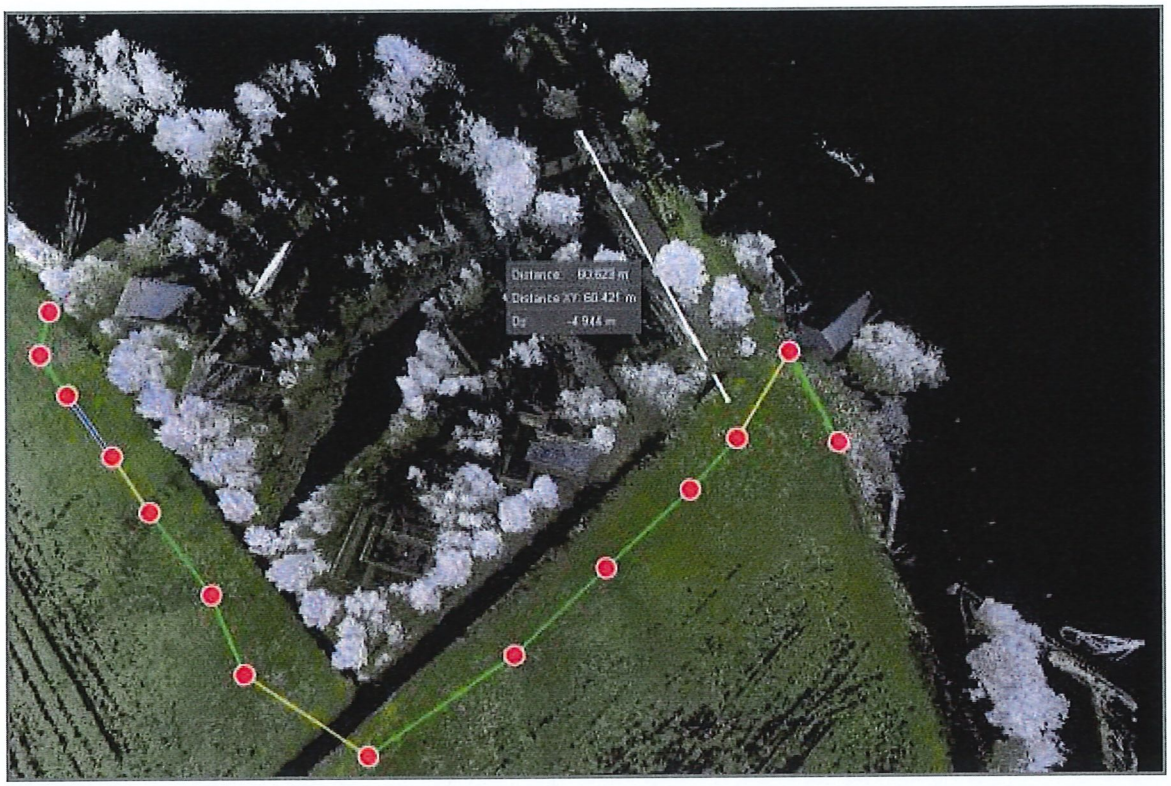
Graphics



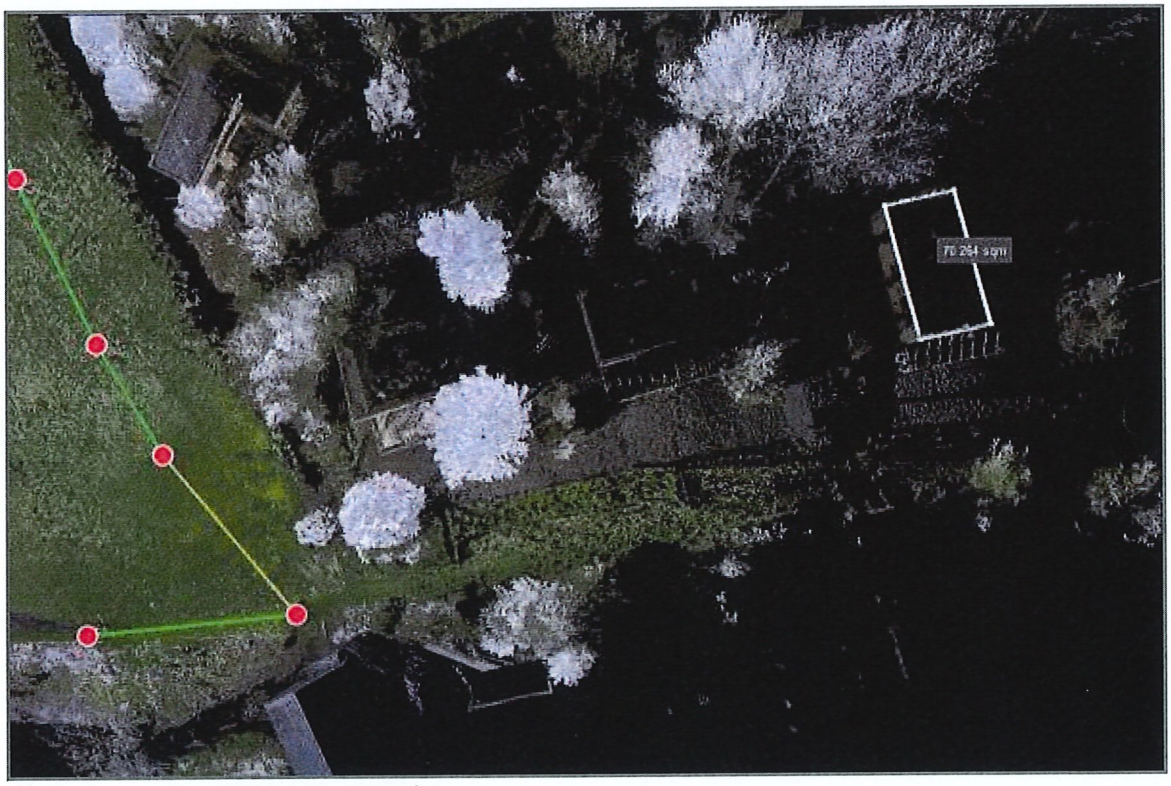
Zeilschool Pean buiten-1



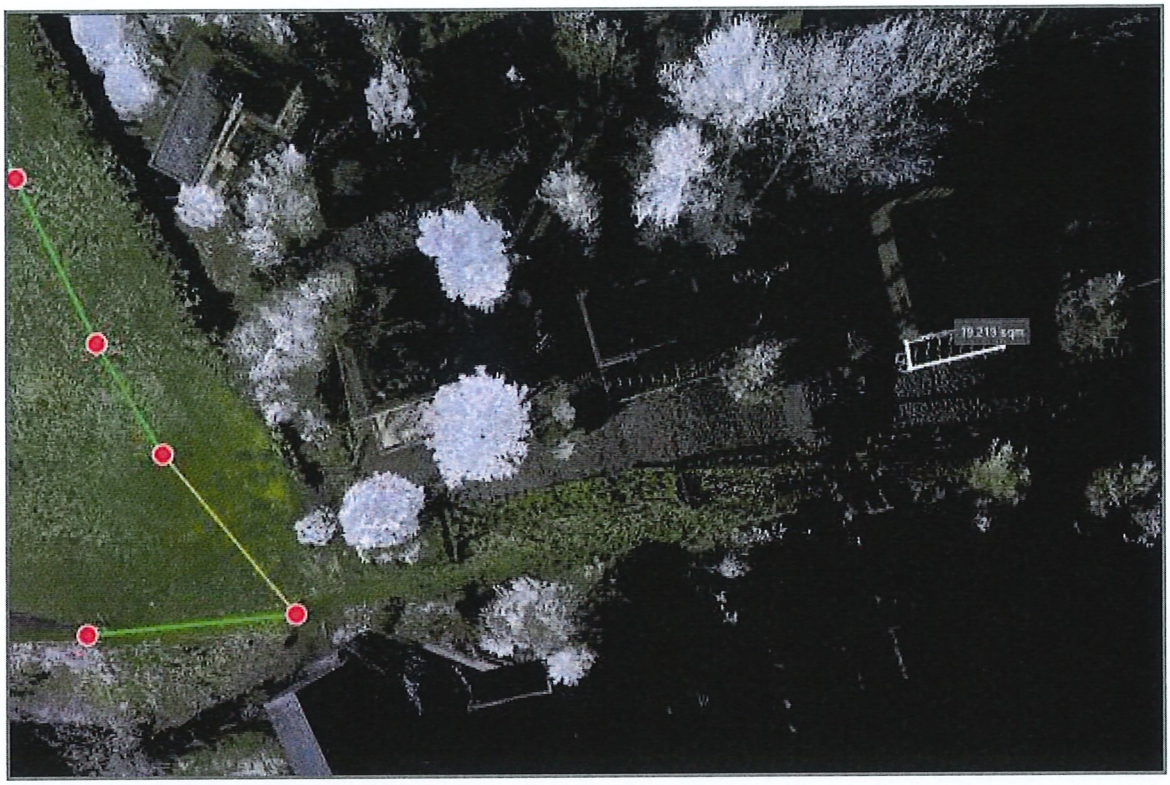
ProjectIcon



hoogte 1



opp puntwoning middelste waterka



opp terras puntwoning middelste



Punthuis middelste waterkant nok



hoogte front / terras



opstapje maaiveld vlonder



paalhoogte 35cm



goothoogte achter 3.60 meter



35m2.png



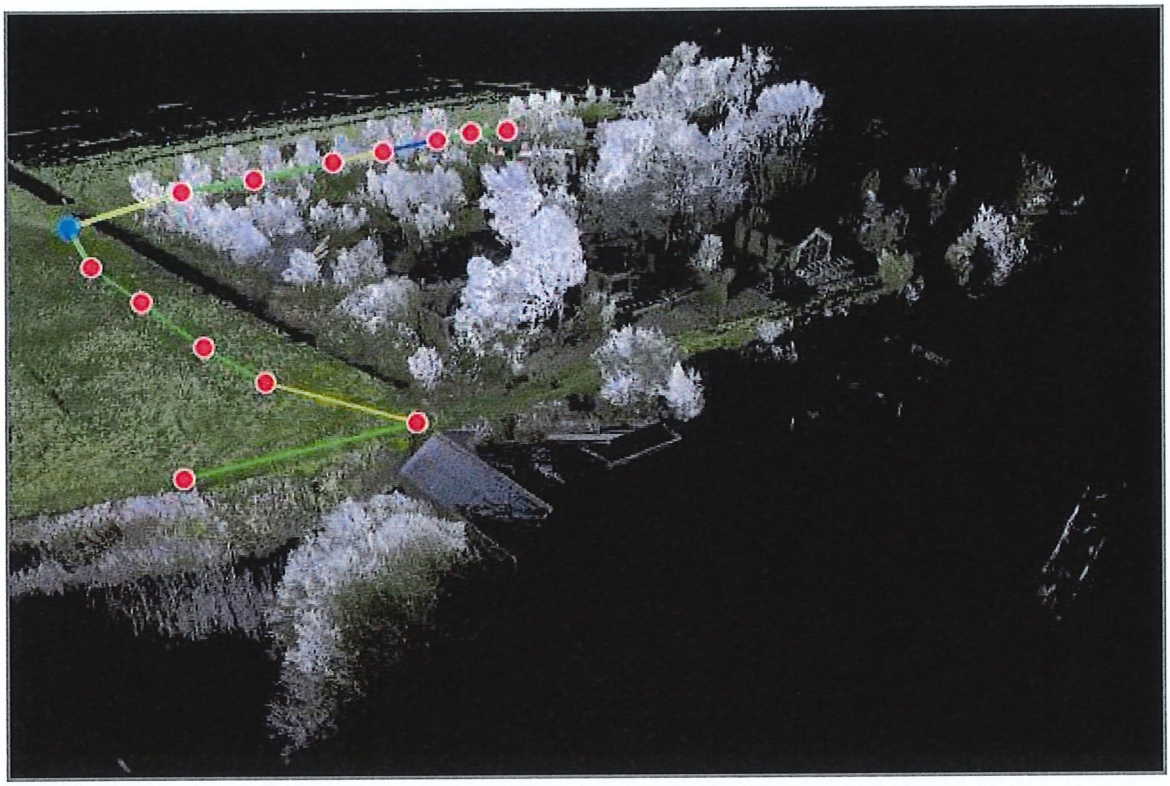
hoogte 5,20



Sweltsje



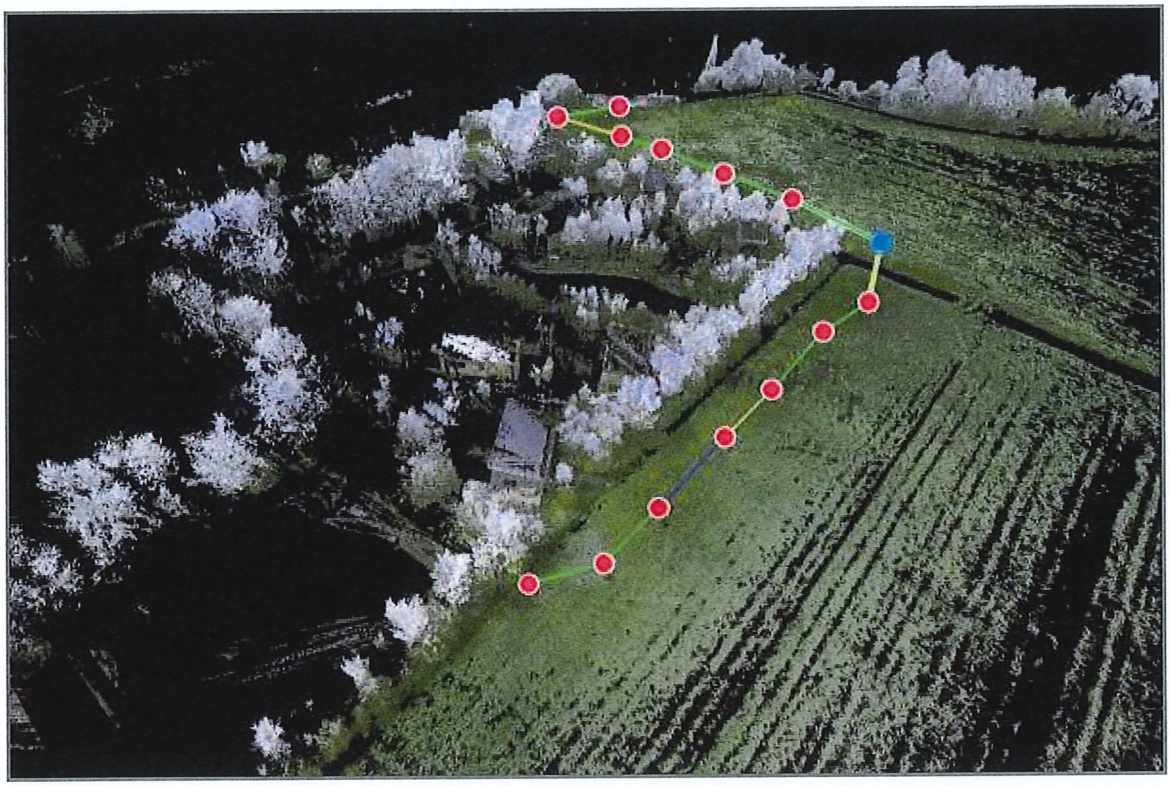
gotthoogte?



View 1



View 2



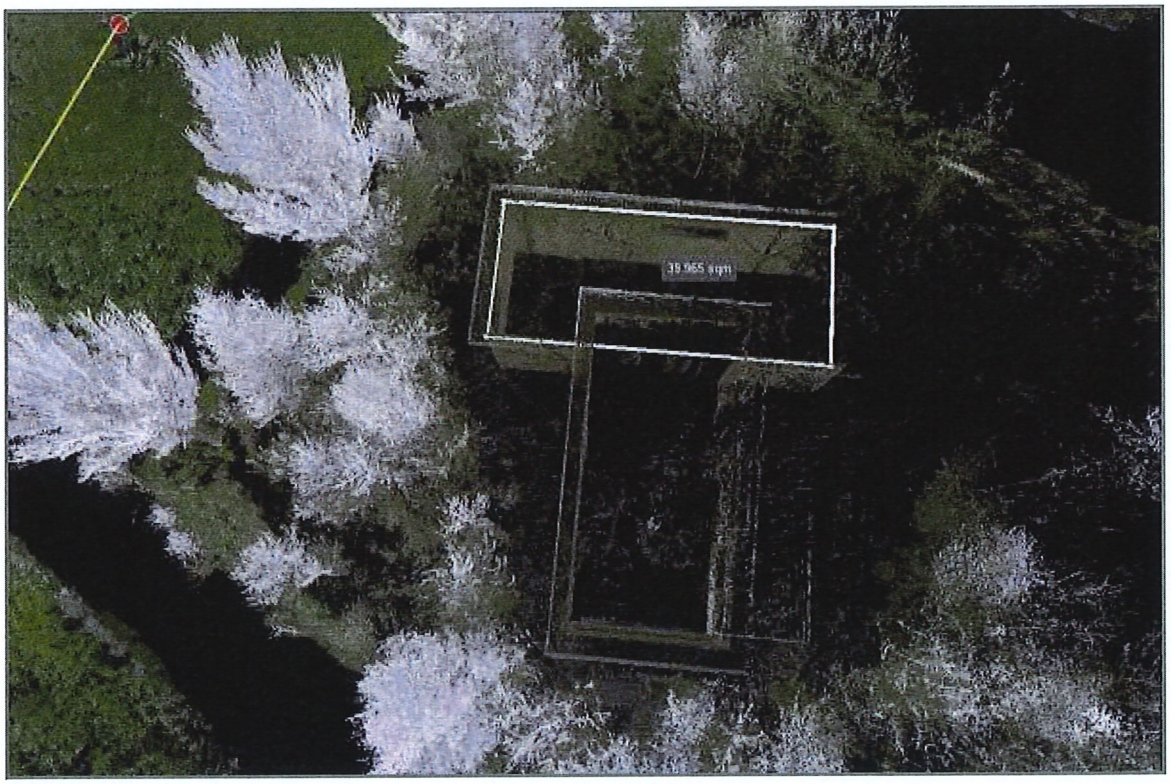
View 3



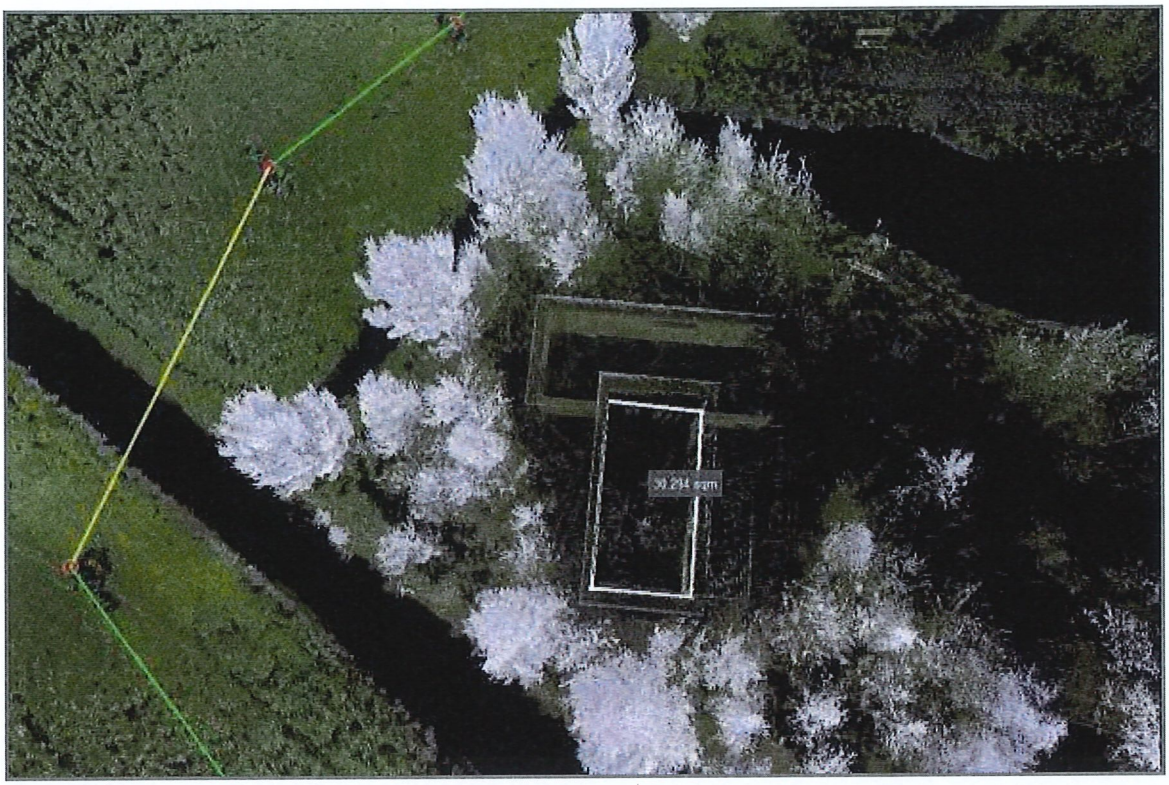
referentiepunt



vlonderhoogte Goudûle



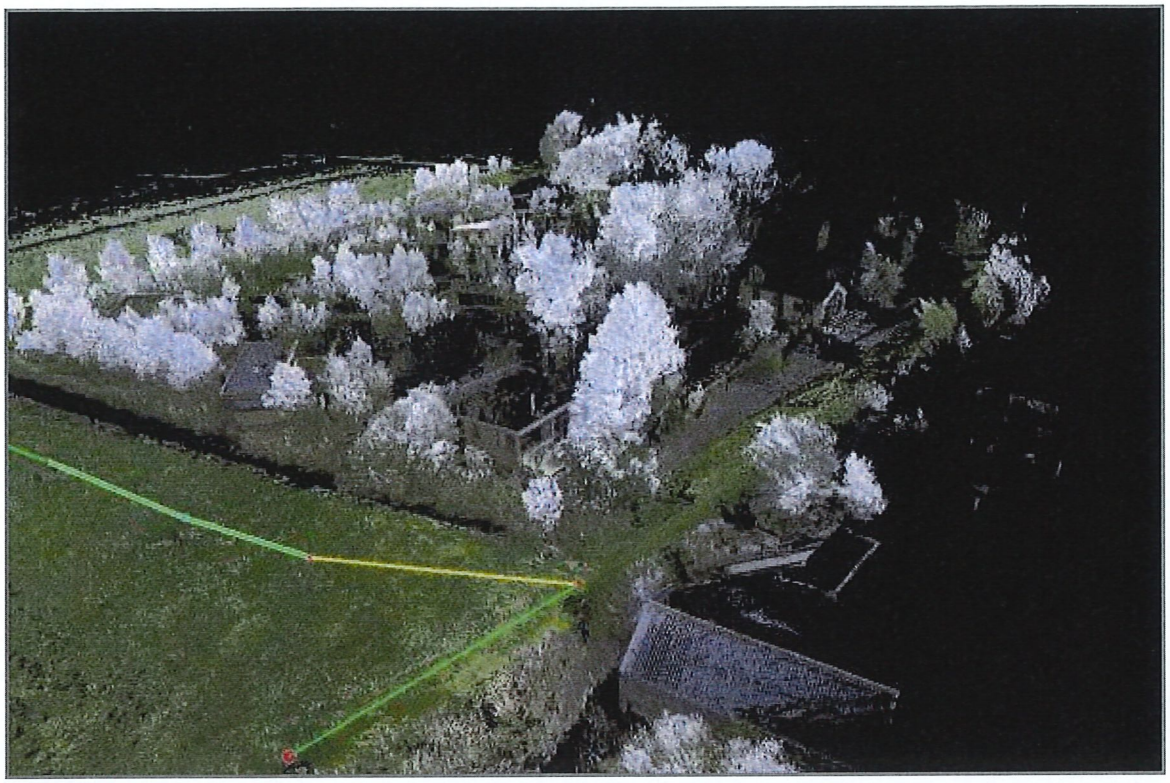
opp. Ljurk1



opp Ljurk 2



bouwhoogte Ljurk Excl. palen



puntwolk

Bijlage 2

FRAME'S

De terrassen zijn geen uitstekende onderdelen van ondergeschikte aard.
En beperken zich niet tot de 0,5 mtr.

Het staat vast dat de terrassen en de recreatiewoningen een geheel vormen nu zij beide gebouwd zijn op hetzelfde frame van metaal en hout, en het geheel zo een bouwwerk uit een stuk is

De volgende foto's laten dit duidelijk zien.



Zoals te zien loopt het metalen frame bij dit huis door onder het huis zelf. En dus een bouwwerk uit een stuk.



Hier is goed te zien dat het houten frame van het terras een geheel vormt met het metalen frame, dit zijn de leggers voor het terras. En vormen zo een bouwwerk uit een stuk



Ook hier is duidelijk te zien dat terras, frame en huis een geheel vormen. Ook al lijkt het wellicht niet zo omdat het metalen frame los lijkt van elkaar. Het is wel degelijk een geheel. Zou je het huis en zijn frame optillen dan zou ook het terras meegaan





Vaste verbinding hout op metaal, de leggers voor het terras, voor dit huis. De verschillende huizen hebben verschillende oplossingen voor het terras.
In alle gevallen vormt het geheel een bouwwerk uit een stuk.
En zal het totaal samen gemeten worden voor het vergunningsvrij bouwen



HOOGTE/ OPHOGEN

Ervan uit gaande dat een traptrede ongeveer 20 cm is. Kunnen we hier zien dat het terras ten minste op een hoogte ligt van 80 cm.
Op andere foto's is te zien dat de grond rondom de huizen opgehoogd is tot ten minste de houten rand, te zien aan deze foto, toch zo'n kleine 60 cm.



OPHOGEN

Men kan de grond wel ophogen, maar daarmee verhoog je niet het oorspronkelijke grondpeil.
Het oorspronkelijke grondpeil van waaruit er gemeten dient te worden blijft gelijk.
Uit vorige foto is op te maken dat er dus zo'n 60 cm moet worden opgeteld bij de hoogte van de huizen.
Hier is te zien dat men de grond tot aan het terras heeft opgehoogd.
Het is zelfs zo dat het frame van het huis verdwijnt in de opgehoogde grond.



HOOGTE

Hier is goed te zien hoe de afstand is tot het oorspronkelijke grondpeil – zie verticale pijl-
Voor de duidelijkheid het frame van het huis loopt door achter de betimmering. Daar lijkt het alsof het huis lager staat, dit is echter niet zo.
Bovendien ook daar zou gemeten moeten worden vanaf het oorspronkelijke grondpeil.



HOOGTE

Wel een heel duidelijk plaatje. De auto op het oorspronkelijk grondpeil is een mooie referentie voor de hoogte van het terras.



OPHOGEN

Dit pad laat goed zien hoe ver de grond, op het terrein aan de voorkant, het voorliggende terrein, opgehoogd moet worden om dit gelijk te maken met de achterliggende hoger gelegen terrein.
Deze achterliggende grond IS dus al hoger dan het oorspronkelijke grondpeil.
EN het rondom liggende maaiveld/ grondpeil

Op dit achterliggende terrein zijn oa de foto met de auto gemaakt en de foto met de trap.

Hier is te zien dat men de grond tot aan het terras heeft opgehoogd.



VOOR EN NA OPHOGING

Terrein aan de waterkant, voorliggende terrein.



VOOR EN NA OPHOGING

Terrein aan de waterkant, voorliggende terrein.



OPHOGEN EN DE OMGEVING

Duidelijk te zien is hoe hoog deze vrouw staat ten op zichtte van het oorspronkelijke grondpeil/ maaiveld van de omliggende gronden.
EN hoeveel grond er rondom het huis ligt om het verschil te vereffenen.



Foto vanaf de bank, vanuit huis omwonenden. Duidelijk is hoe groot de impact is. Naast het ontbreken van voldoende bomenrijen en onder begroeiing. Is door de hoogte ook nog eens het zicht vanaf de terrassen en op de buren enorm toegenomen.



BOMENRIJ

Wanneer wij kijken naar het allermeest in het oog springende huis, Sweltsje. Was in eerder stukken al duidelijk dat, naast dat dit huis totaal op de verkeerde plek geplaatst is, hier geen enkele ruimte is om een bomen rij met voldoende onder begroeiing aan te leggen.

Laat staan drie tot vijf rijen -zoals in de eisen van Boarnsterhim staat.
Deze foto is een mooie aanvulling op de lucht foto's in het andere document.
Er is zelfs geen ruimte om, om het huis heen te lopen, vandaar de planken.

In de sloot tussen de planken liggen de takken die als stekken zijn gebruikt



BOMENRIJ EN OPHOGEN

Op deze foto is goed te zien dat ondanks de poging tot ophogen dit niet gelukt is, er is geen ondergrond waarop verhoogd kan worden.
Zo dicht staat dit huis boven de sloot.

Ook is te zien dat een poging wordt gedaan op deze te kleine plek een bomen rij te realiseren.
Nu kunnen deze staakjes er al amper blijven staan, de grond zakt letterlijk onder hun voeten weg, laat staan wanneer het volwassen bomen zijn, met een normale kruin.

Er is hier geen gebruik gemaakt van jonge boompjes maar van stekken. Deze zijn te zien in de vorige foto tussen de balken. Het is ook nog maar de vraag of deze überhaupt gaan aanslaan.
Voor het zeker aanslaan van een bomenrij zou gebruik gemaakt moeten worden van jonge bomen.

Naast dat het eraan ontbreekt dat er een stevige ondergrond om te wortelen,
ontbreekt het er ook aan dat er voldoende ruimte is om een volwassen kruin te ontwikkelen.
Beide is onmogelijk.

Op de lucht foto's van het andere document is dit ook goed te zien



De grond onder de voeten wegvallen. Kan men hier echt een degelijke bomenrij en ook nog eens onder begroeiing kunnen planten?
Uit eigen ervaring weten wij hoe kwetsbaar de bomen zijn in deze omgeving. De harde wind heeft hier vrij spel, zeker wanneer de wortels zich onvoldoende kunnen hechten.

Hier is nog weer eens te zien hoezeer Sweltsje boven de sloot hangt.
Het is niet eens nodig de regenpijp afvoer naar de sloot te leggen.



Ook de staak aan de rechter kant van Sweltsje heeft het moeilijk.



BOMENRIJ en onder begroeiing

Dit is wat een bomenrij ZOU kunnen doen.
De bomen uit de twee vorige foto zou moeten uitgroeien tot bomen van dit formaat.
Op deze foto lijkt het best wel wat. Echter, de voorgaande foto's kennende, is dit beeld onmogelijk te realiseren.
Het ontbreekt aan ruimte om te wortelen en om tot wasdom te komen.
Ook voor de onder begroeiing is geen plaats.
We spreken van onder begroeiing tot een hoogte van 3,5 mtr. Volgens de eisen van Boarnsterhim

In deze fotobewerking zijn de bomen eerder in de bomenrij gekopieerd en voor Sweltsje geplakt.
De werkelijkheid is anders.



BOMENRIJ EN ONDER BEGROEIING

Ook vanaf de zijkant is duidelijk te zien dat, wanner de eerste bomenrij zou worden doorgezet, deze midden in Sweltsje zou uitkomen.

Voor de groene lijn is zoveel mogelijk de slootrand gevolgd.



BOMENRIJ EN ONDERBEGROEIING

Helemaal vanaf de zijkant bekeken, is ook goed te zien dat, willen de bomen kans krijgen te groeien, zij toch tenminste wel iets uit de slootrand vandaan geplant moeten worden.

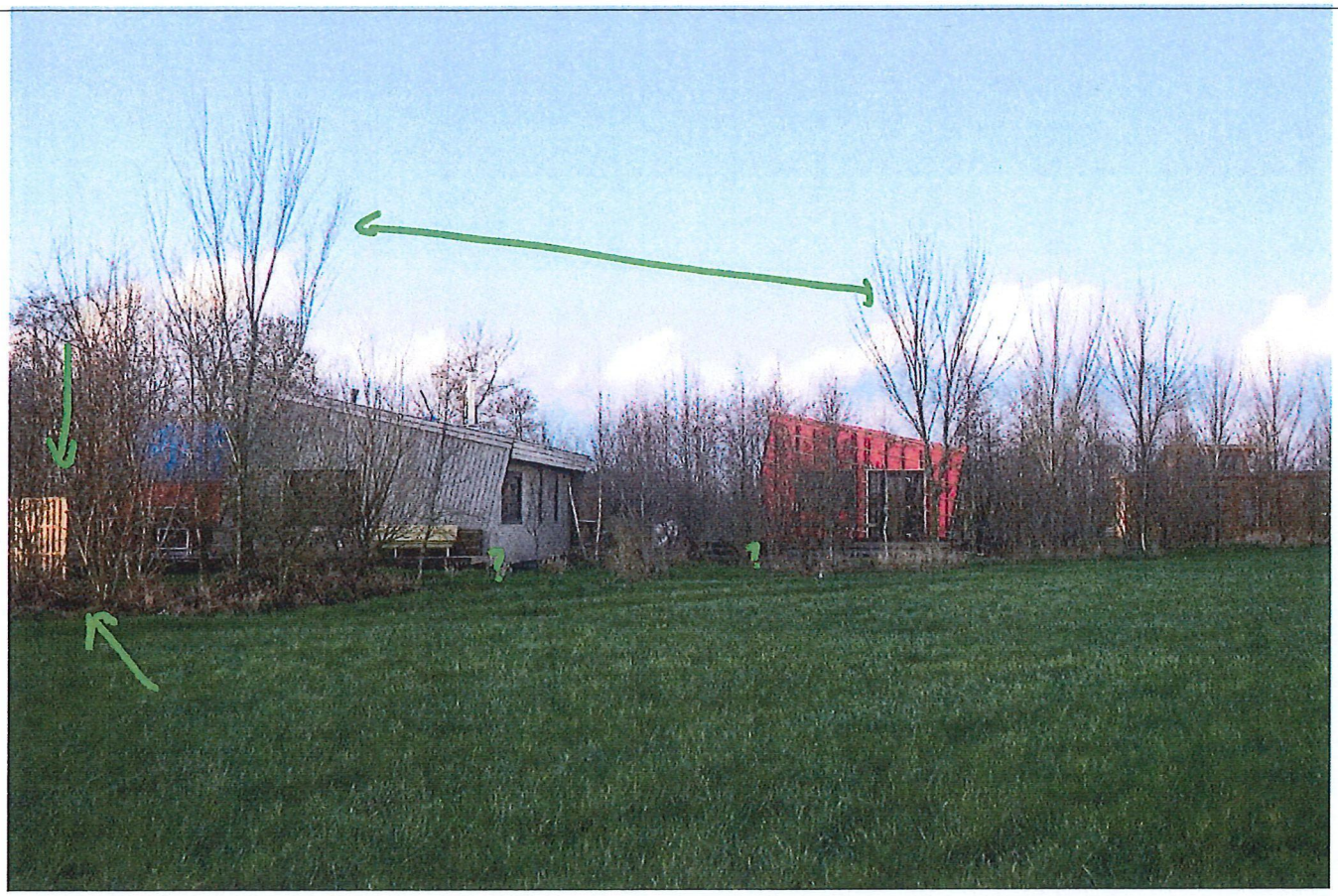
Op de voorgrond is ook duidelijk te zien dat de grond naar de sloot toe afloopt, een schuine kant, een slechte ondergrond voor een boom om recht in te blijven groeien.



BOMENRIJ EN ONDER BEGROEIING OOSTZIJDE

Zijn hier bomen weg gekapt , na de bouw?





BOMENRIJ EN ONDER BEGROEIING OOSTZIJDE

Ook aan de oostzijde is geen volledige bomenrij met onder begroeiing gerealiseerd, laat staan drie of vijf!

Goed is te zien dat er voor een deel zelfs absoluut GEEN aansluitende bomenrij is geplaatst

*Sterker nog, het lijkt erop dat er zelfs **na** de bouw extra bomen zijn gekapt.*
Zie vraagtekens in vergelijk met voorgaande foto's

Opvallend is hier dat, om het uitzicht vanuit dit huisje op het parkeerterrein te ontnemen, hier een schutting is geplaatst.

Iets waarvan, in het kader van het waarborgen van ONZE privacy, zowel de Zeilschool regelmatig heeft gezegd, maar wat ook dhr als opmerking gebruikte in de raadvergadering, "Er hoeft toch niet een heel hekwerk omheen geplaatst te worden?"
"Het hoeft toch geen strafkamp te worden"- Pean-
Samen met de vraag "jullie gunnen de passanten toch wel hun uitzicht?" -

Terwijl wij zelf het nooit over het plaatsen van een schutting hebben gesproken!



BOMENRIJ EN ONDER BEGROEIING OOSTZIJDE

Dit is dezelfde plek als op de vorige drie vorige maar nu vanuit het huis bekeken.

Duidelijk is hier te zien dat we niet meer kunnen spreken van een "doorkijkje".
Er is hier volledig open zicht op het weiland.

Daar waar eigenlijk een bomenrij met onder begroeiing zou moeten staan, sterker nog minimaal drie bomen rijen en liefst vijf, volgens de eisen van Boarnsterhim- deze eisen zijn door de gemeente Heerenveen overgenomen-.

Ook vanuit deze positie lijkt het erop dat er voor een beter uitzicht inderdaad een boom is gekapt, zoals op de vorige foto's ook al bleek.

Deze foto komt van google reviews, zie link's hieronder.

https://www.google.com/maps/uv?pb=!1s0x47c8f9733855890f%3A0xfe80d88c7944656d!3m1!7e115!5sGoogle%20zoeken!15sCgIgAQ&hl=nl&imagekey=!1e10!2sAF1QipN-izOURRnJXZwjgKTq9r-GySCHmiylasexSL9G

https://www.google.com/maps/uv?pb=!1s0x47c8f9733855890f%3A0xfe80d88c7944656d!3m1!7e115!5sGoogle%20zoeken!15sCgIgAQ&hl=nl&imagekey=!1e10!2sAF1QipOiR0clmC7c9GxxoXKfJbt49ktaOb4lOZLNLXw4







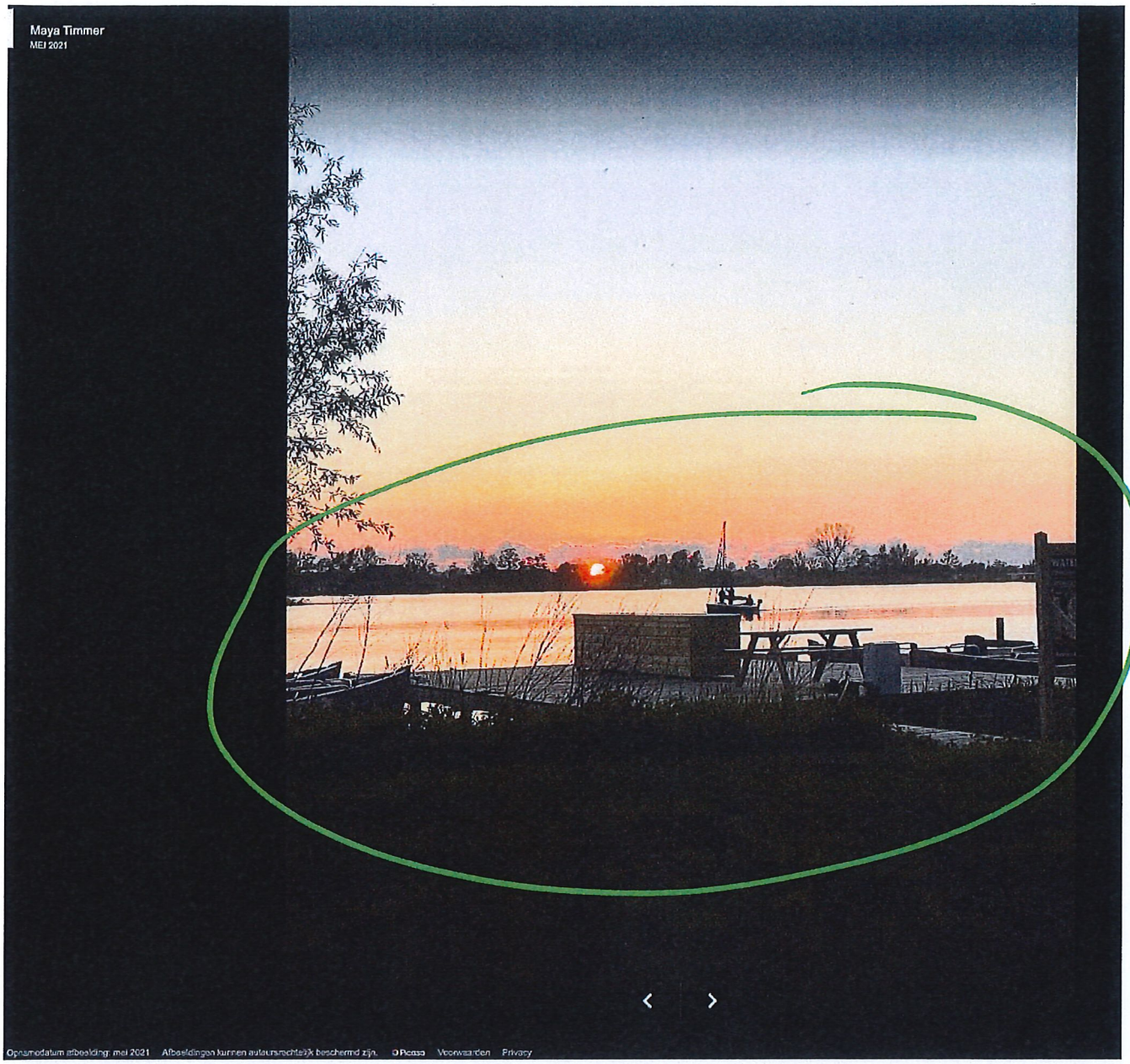
GRAVEN IN DE DIJK

Om elektriciteit aan te kunnen leggen voor de aansluiting van oa de elektrische sloepen, is er gegraven in de dijk, welke ons moet beschermen tegen hoog water.
Zoals wij, als buitendijkse bewoners van dit gebied weten, is de dijk heilig.
Wij hebben daar een zorg taak.
Het verzwakken van de dijk door daarin te graven is verboden.

Zoals te zien is wordt hier ook aan een steiger gebouwd twee oude steigers worden omgebouwd tot een ± drie keer zo grotere steiger. De vergunning voor dit bouwwerk is pas aangevraagd NADAT er gebouwd is.
Verweer van Pean was dat dit enkel zou gaan om onderhoud werkzaamheden.
Opmerkelijk, dat zou betekenen dat, bij ieder onderhoud een vergroting doorgevoerd kan worden.....



Twee normale steigers



Worden een hele grote vlonder.

Een prachtig plaatje maar gebouwd en in gebruik genomen zonder vergunning.
Net zoals er door gebouwd is met de belofte dat, eenmaal af, het nooit een excuus zou zijn om alsnog volgens vergunning te gaan plaatsen. Ondanks de kosten en de risico's.

Dit geeft een breder beeld van hoe er met regels en de omgeving om gegaan wordt.

De regels van Gemeente Provincie, Wetterskip, UW regels.
En ook al is dit "slechts' ons tweede huis, het is ons THUIS al bijna 50 jaar.
Onze leefomgeving.

Tige dank!

Bijlage 3

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25

www.fryslan.frl
provincie@fryslan.frl
www.twitter.com/provfryslan

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Heerenveen
Postbus 15000
8440 GA HEERENVEEN

Leeuwarden, 10 juli 2018
Verzonden, 11 JULI 2018

Ons kenmerk : 01541234
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : [redacted] / (058) [redacted] of [redacted]@fryslan.nl@fryslan.frl
Uw kenmerk : -
Bijlage(n) : -

Onderwerp : zienswijze ontwerp omgevingsvergunning Pean 1 Nes

Geacht college,

Het ontwerp van de omgevingsvergunning Pean 1 Nes ligt ter inzage. Bij deze maken wij onze zienswijze kenbaar.

Inhoud plan
Initiatiefnemers willen op het bestaande kampeerterrein aan de Pean 1 Nes 12 chalets realiseren, waarvan 6 de bestaande stacaravans zullen vervangen.

Provinciaal belang
De volgende provinciale belangen zijn in dit geval aan de orde:

Omzetten kampeerterreinen naar recreatiewoningen
Artikel 5.1.3. Verordening Romte 2014 maakt het mogelijk dat recreatiewoningen worden toegestaan ter vervanging van standplaatsen. Deze omzettingsregel geldt alleen voor reguliere kampeerterreinen en niet voor kleinschalige kampeerterreinen. Dit blijkt uit de begripsbepaling voor kampeerterrein in de verordening, waar specifiek is opgemerkt dat een kleinschalig kampeerterrein niet als kampeerterrein wordt aangemerkt. Achtergrond van deze uitsluiting is dat wij het niet wenselijk vinden om alle kleinschalige kampeerterreinen uit te laten groeien tot huisjesterreinen.

Landschappelijk inpassing
In artikel 5.6.1. Verordening Romte 2014 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.

Archeologie
Op grond van artikel 2.2.1 Verordening Romte 2014 moet in de ruimtelijke onderbouwing worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingswaarden, zoals aangegeven op de FAMKE.

EHS en weidevogelkansgebied
In hoofdstuk 7 van de Verordening Romte 2014 staan regels met betrekking tot natuur. In artikel 7.1 lid 3 van de verordening staat dat nieuwe activiteiten kunnen plaatsvinden op gronden nabij de ecologische hoofdstructuur, mits dit niet leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur. Wanneer hier wel sprake van is moet worden bekeken of de ontwikkeling, na compensatie, alsnog mogelijk is.
Als een ruimtelijk plan betrekking heeft op gronden die zijn gelegen in of grenzen aan gebieden die op de kaart Weidevogelgebieden zijn aangewezen als weidevogelkansgebied, dan moet worden bekeken of de openheid en rust van die gebieden kunnen worden gehandhaafd. Wanneer sprake is van extra verstoring, dan kan een ontwikkeling alleen doorgaan wanneer wordt voldaan aan de eisen in artikel 7.2.4. van de verordening. Behalve een afweging van alle belangen zal tevens een financiële compensatie zijn vereist.

Wet natuurbescherming (soortenbescherming en houtopstanden)
Wij zijn bevoegd gezag voor het verlenen van vergunningen en ontheffingen op grond van de Wet natuurbescherming. Een ruimtelijk plan dient een ecologische paragraaf te bevatten waarin duidelijk wordt gemotiveerd of een vergunning (gebiedsbescherming) of ontheffing (soortenbescherming) op grond van de Wet natuurbescherming nodig is. In geval van een uitgebreide procedure omgevingsvergunning moet de vergunning dan wel ontheffing in de vorm van een verklaring van geen bedenkingen door ons zijn afgegeven voordat de omgevingsvergunning in ontwerp ter inzage wordt gelegd. De verklaring van geen bedenking wordt dan 'gevoegd' in de procedure van de omgevingsvergunning.

Ontgrondingen
Op grond van artikel 2 lid 1 sub g van de Ontgrondingenverordening Friesland is sprake van een vergunningvrije ontgronding wanneer in de ruimtelijke onderbouwing duidelijk is aangegeven dat er sprake is van een ontgronding van maximaal 2 meter beneden het maaiveld en er niet meer dat 10.000 m3 aan bodemmateriaal wordt afgevoerd of in depot wordt gezet. Voorwaarde is dat in het kader van het vooroverleg door ons een positief advies over het plan wordt gegeven.

Vooroverleg
Er is geen vooroverleg gevoerd over het plan. Bij voorkeur hadden wij onze opmerkingen in het kader van het vooroverleg gemaakt.

Zienswijze
Omzetten kampeerterrein
Op zichzelf kunnen wij instemmen met de ontwikkeling, er van uitgaande dat hier in de bestaande situatie al sprake is van een kleine, maar reguliere camping. Wel stellen wij voor om in de ruimtelijke onderbouwing nader toe te lichten op welke wijze de camping voldoet aan de regels in artikel 5.1.3 van de Verordening Romte 2014.

provinsje fryslân

Landschappelijke inpassing
Er is een inrichtingsplan opgesteld. Wij vinden het noodzakelijk dat de realisatie van het beplantingsplan binnen een jaar na de bouw van de chalets als voorschrift in de omgevingsvergunning opgenomen wordt.

Archeologie
De FAMKE adviseert archeologisch onderzoek te verrichten bij ingrepen vanaf 500 m2. U concludeert in de ruimtelijke onderbouwing dat archeologisch onderzoek niet nodig is omdat er geen funderingssleuven worden gerealiseerd. Wij kunnen niet instemmen met deze motivering. Bij het bepalen van de oppervlakte van de ingreep moet niet worden gekeken naar de oppervlakte van de gebouwen maar naar het totale plangebied. Het terrein heeft in dit geval een omvang van 0,9 ha. Gezien het bijgevoegde inrichtingsplan, wordt het hele terrein compleet nieuw ingericht. Er wordt onder andere een grote waterpartij gegraven en er worden bomen verwijderd en geplant. Een en ander betekent dat u opnieuw dient te beoordelen of archeologisch onderzoek aan de orde is.

Ecologie
In de ruimtelijke onderbouwing wordt volstaan met een opmerking dat flora- en faunaonderzoek eventueel in een latere fase nog zal worden verricht. Wij wijzen u er op dat het ecologisch onderzoek niet kan worden uitgesteld tot een latere fase. Zoals hiervoor omschreven is het uitvoeren van een ecologisch onderzoek nodig om te kunnen beoordelen of de ontwikkeling binnen de regels voor natuur in de Verordening Romte 2014 past en om te kunnen beoordelen of een verklaring van geen bedenkingen (soorten en/of gebiedsbescherming) of een meldplicht voor de kap van bomen nodig is in het kader van de Wet natuurbescherming.
Een en ander betekent dat u alsnog een ecologisch onderzoek dient te verrichten. Als uit de conclusies van het onderzoek blijkt dat een verklaring van geen bedenkingen in het kader van de Wet natuurbescherming aan de orde is dan moet het initiatief, na verlening van de verklaring, wederom in ontwerp ter inzage gelegd worden.

Ontgrondingen
Wij denken dat het aanleggen van de waterpartij op zichzelf vergunningvrij zou kunnen zijn. Zoals u hiervoor kunt lezen, is echter (nog) niet aan alle voorwaarden voor de vrijstelling voldaan. Wij stellen voor dat u in de ruimtelijke onderbouwing alsnog melding maakt van de ontgronding, inclusief de omvang hiervan. Wanneer wij voor de verlening van de vergunning een aangepaste ruimtelijke onderbouwing ontvangen, zijn wij bereid om u in dit geval alsnog te voorzien van een schriftelijk overlegadvies.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,

drs. A.A.M. Brok, voorzitter

R.E. Boulus - Riemersma, MBA MCM, secretaris

Ons kenmerk 01541234

provinsje fryslân

GEMEENTE HEERENVEEN

Crackstraat 2 8441 ES Heerenveen
Postbus 15000 8440 GA Heerenveen
Telefoon 140513
gemeente@heerenveen.nl
www.heerenveen.nl

edeputeerde Staten van Fryslân
T.a.v. mw. [redacted]
Postbus 20120
8900 HM LEEUWARDEN

uw brief van:	ons kenmerk:	bijlage(n):	datum:
11 juli 2018	2017-272	6	14 november 2018

Onderwerp:

reactie zienswijze ontwerp omgevingsvergunning Pean 1 Nes

Geachte mevrouw [redacted] beste [redacted]

Op 11 juli 2018 heeft u ons uw zienswijze gezonden met betrekking tot het ontwerp van de omgevingsvergunning Pean 1 te Nes waarbij initiatiefnemers de 6 bestaande bestaande stacaravans willen vervangen door 12 chalets.

In uw zienswijze heeft u aangegeven dat u op zichzelf kunt instemmen met deze ontwikkeling maar dat u een nader toelichting aangaande een aantal aspecten wenst. Bijgaand ontvangt u de aangepaste/aangevulde ruimtelijke onderbouwing alsmede het inpassingsplan.

Omzetten kampeerterrein
Het huidige reguliere kampeerterrein is ook in het geldende bestemmingsplan Buitengebied (vm. gemeente Boarnsterhim) als recreatieve bestemming bestemd. Het terrein is reeds beplant met bomen en struiken, waardoor het als een boerenerf wordt ervaren. Bovendien is er een landschapsinpassingsplan opgesteld en vindt er geen verlies van landschaps- of natuurwaarden plaats. Het betreft hier een kleinschalige uitbreiding (< 15 verblijfseenheden) welke een versterking van het watersportnetwerk omvat. Hiermee wordt dan ook voldaan aan de vereisten in artikel 5.1.3. uit de Verordening Romte 2014 welke het mogelijk maakt standplaatsen voor kampeermiddelen door recreatiewoningen te vervangen.

Archeologie
Door bureau De Steekproef is karterend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op grond van deze onderzoeksresultaten kan worden afgeleid dat de uitvoering van dit plan niet wordt beperkt door archeologie. Het rapport van het archeologisch onderzoek treft u bijgaand aan.

Ecologie
In het plangebied is door BúgelHajema Adviseurs een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek sluit een eventuele (significant) negatieve effecten op Natura 2000-gebied of andere beschermde gebieden in de omgeving (NNN-gebied) uit. Geconcludeerd kan worden dat het plan niet wordt beperkt door ecologie. Het ecologisch onderzoek treft u bijgaand aan.

Ontgrondingen
Voor het uitvoeren van de werkzaamheden is geen ontgrondingenvergunning van de Ontgrondingenverordening Friesland nodig omdat wordt voldaan aan artikel 2 lid 1 sub g. van deze verordening. De diepte van de ontgronding bedraagt niet meer dan 2,00 m beneden het maaiveld en er wordt niet meer dan 10.000 m3 ontgraven. Er wordt ook geen grond afgevoerd.

Wij gaan ervan dat wij hierbij tegemoet komen aan de door u ingediende zienswijzen/vragen en dat deze hierbij voldoende zijn beantwoord.

Bel gerust als u vragen heeft
Heeft u vragen over deze brief? Neem dan contact op met door te bellen naar 0513-617429.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Heerenveen.
Namens dit college,

[redacted]

Afdelingshoofd Vergunningen,
[redacted]

Oplegvel reactie op vraag gemeente Heerenveen

Documentnummer	01598788
Primair nummer	01596588
Behandelaar	[redacted]
Datum	21 november 2018
Naam plan	beoordeling reactie gemeente op zienswijze tegen onwerpomgevingsvergunning Pean 1 Nes
Gemeente	Heerenveen
Opmerkingen	**Van:** [redacted]heerenveen.nl> **Verzonden:** donderdag 10 januari 2019 10:01 **Aan:** [redacted] fryslan.frl> **Onderwerp:** RE: zienswijze Pean 1 Moarn [redacted], Bedankt voor je reactie. Dan ga ik de vergunning afhandelen. Groetnis, [redacted] Afdeling Vergunningen Juridisch medewerker Crackstraat 2 8441 ES Bereikbaar: maandag t/mdonderdag 0513 - [redacted]513-617617 mailto:[redacted]@heerenveen.nl GEMEENTE HEERENVEEN Dienst Publiekzaken en Veiligheid Postbus 15000 8440 GA Heerenveen **MailScanner heeft een e-mail met mogelijk een poging tot fraude gevonden van "email.heerenveen.nl"** www.heerenveen.nl **Van:** [redacted]mailto:[redacted] ryslan.frl] **Verzonden:** donderdag 10 januari 2019 8:53 **Aan:** [redacted] **Onderwerp:** RE: zienswijze Pean 1 Goedemorgen [redacted] Mijn akkoord was te kort door de bocht begrijp ik. Wij zijn akkoord met de aanpassingen. Er is in voldoende mate tegemoet gekomen aan de zienswijze van de provincie. De omgevingsvergunning kan wat ons betreft worden verleend.

Een formele bevestiging is niet nodig. Je mag er vanuit gaan dat de provincie geen reactieve aanwijzing gaat indienen.

Met vriendelijke groet,
[redacted]
Afdeling Omgevingszaken

Van: [redacted]heerenveen.nl>
Verzonden: woensdag 9 januari 2019 16:29
Aan: [redacted] fryslan.frl>
Onderwerp: RE: zienswijze Pean 1

Hoi [redacted]

Tot op heden heb ik nog niet de formele bevestiging mogen ontvangen. Ik ben even benieuwd naar de stavaza.

Groetnis,

[redacted]

GEMEENTE HEERENVEEN

Afdeling Vergunningen
Juridisch medewerker

Crackstraat 2
8441 ES

Bereikbaar: maandag t/mdonderdag
0513 - [redacted]513-617617

mailto:[redacted]@heerenveen.nl

Dienst Publiekzaken en Veiligheid

Postbus 15000
8440 GA Heerenveen

MailScanner heeft een e-mail met mogelijk een poging tot fraude gevonden van "email.heerenveen.nl"

www.heerenveen.nl

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@fryslan.frl]
Verzonden: woensda 5 december 2018 9:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: zienswijze Pean 1

Akkoord.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted] heerenveen.nl>
Verzonden: woensdag 5 december 2018 09:48
Aan: [redacted]fryslan.frl>
Onderwerp: RE: zienswijze Pean 1

Nu met bijlage.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 5 december 2018 9:47
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: zienswijze Pean 1

Beste [redacted]

Bedankt voor je reactie. Ik heb de voorgestelde voorwaarde overgenomen.

In mijn optiek zijn nu alle aspecten uit de zienswijze afgerond.
Krijg ik hiervan nog een formele bevestiging, zodat de omgevingsvergunning verleend kan worden?

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]@fryslan.frl]
Verzonden: woensdag 5 december 2018 8:33
Aan: [redacted]
CC: [redacted]@bugelhajema.nl
Onderwerp: FW: zienswijze Pean 1

Goedemorgen Klaske,

Vorige week kreeg ik onderstaande mail van [redacted]. Ik heb gisteren met [redacted] (FUMO) en [redacted] deskundige houtopstanden) gesproken.
Zij zijn akkoord met het onderstaande.
Er is inderdaad voldoende ruimte om aan de herplantplicht te kunnen voldoen. Voordat de werkzaamheden plaatsvinden moet melding van de kap bij de provincie plaatsvinden.
Als je dit in de omgevingsvergunning als voorwaarde opneemt dan zijn wij ook op dit punt akkoord.

Met vriendelijke groet,
[redacted]
Afdeling Omgevingszaken

Van: [redacted] bugelhajema.nl>
Verzonden: donderdag 29 november 2018 16:24
Aan: [redacted] fryslan.frl>; [redacted] heerenveen.nl>
CC: [redacted] fryslan.frl>; [redacted] pean.nl
Onderwerp: Re: zienswijze Pean 1

Beste [redacted]

Uit het gesprek tussen [redacted], [redacted] en [redacted] (de eigenaren van zeilschool Pean) hebben de eigenaren uitgesproken dat er elders op het erf voldoende ruimte en mogelijkheden zijn om eventueel uit te kappen bomen te herplanten. [redacted] heeft dit ook kunnen waarnemen. Daarmee ga ik ervan uit dat de uitvoerbaarheid van de herplantplicht voldoende is onderbouwd.

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 29 november 2018 16:11
Aan: [redacted] heerenveen.nl>
CC: '[redacted] bugelhajema.nl' <[redacted] bugelhajema.nl>; [redacted] fryslan.frl>
Onderwerp: FW: zienswijze Pean 1

Beste [redacted]

Vorige week ben ik benaderd door [redacted] n verband met onderstaande vraag om een overzicht te geven van de bomen die worden gekapt en een analyse of melding en herplant aan de orde is.
Ik heb toegezegd een deskundige van de FUMO te vragen om ter plaatse de situatie te beoordelen.
Afgelopen maandag (26 november 2018) heeft [redacted] van de FUMO, de locatie bezocht. Hij concludeert dat de houtopstanden onder Wet natuurbescherming vallen. Dit betekent dat de kap van de bomen moet worden gemeld bij de provincie en dat herplant aan de orde is. Voor meer informatie over de melding en herplantplicht kun je contact opnemen met mijn collega [redacted] n Groene Regelgeving. Voordat de omgevingsvergunning verleend kan worden moet duidelijk zijn dat aan de herplant-plicht kan worden voldaan.

Met vriendelijke groet,
[redacted]
Afdeling Omgevingszaken

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 november 2018 16:08
Aan: [redacted] heerenveen.nl>
Onderwerp: RE: zienswijze Pean 1

Beste [redacted]

Grotendeels zijn wij akkoord met de reactie. Ik heb nog twee aandachtspunten.

Landschappelijke inpassing
Kun je een aangepaste omgevingsvergunning mailen waar de voorschriften m.b.t. de landschappelijke inpassing in staan? Dan kunnen we zien of de borging nu geregeld is.

Houtopstanden
In het onderzoek van Bügel wordt aangegeven dat bomen (oudere en jongere bomen) worden gekapt. Er wordt echter geen aandacht besteedt aan het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming. We willen graag een overzicht (kaartje) van de bomen die worden gekapt en een analyse of herplant aan de orde is en melding bij de provincie moet worden gedaan.

Met vriendelijke groet,
[redacted]
Afdeling Omgevingszaken

Van: [redacted]@heerenveen.nl>
Verzonden: woensdag 14 november 2018 11:13
Aan: [redacted]@fryslan.frl>
Onderwerp: RE: zienswijze Pean 1

Dag [redacted]

Het heeft eventjes geduurd maar hierbij ontvang je onze reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Afdeling Vergunningen | Dienst Publiekzaken en Veiligheid

Juridisch medewerker

Crackstraat 2
8441 ES

Postbus 15000
8440 GA Heerenveen

Bereikbaar: maandag t/mdonderdag
0513 - [redacted]513-617617

mailto:[redacted]@heerenveen.nl

MailScanner heeft een e-mail met mogelijk een poging tot fraude gevonden van "email.heerenveen.nl"

www.heerenveen.nl

: http://www.heerenveen.nl/Proclaimer
=====

GEMEENTE HEERENVEEN

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

OMGEVINGSVERGUNNING **2017-272**

Burgemeester en Wethouders hebben op 15 januari 2018 van [redacted], Pean 1, 8494 NB NES, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor plaatsen van 12 chalets (strijdig gebruik). De aanvraag betreft de locatie Pean 1 Nes en is geregistreerd onder nummer 2017-272.

Overwegingen

- dat het perceel is begrepen in het bestemmingsplan Buitengebied 2008 waarin het perceel ter plaatse de bestemming Recreatie- en Horecabedrijven (artikel 11) heeft;
- dat het ingediende plan voorziet in het plaatsen van 12 chalets;
  dat ter plaatse verblijfsrecreatie is toegestaan in de vorm van 6 stacaravans en 15 standplaatsen van maximaal 15 kampeermiddelen;
- dat het beoogde gebruik op grond van artikel 11 lid 1 sub. h onder 3 van het vigerende bestemmingsplan niet bij recht is toegestaan;
- dat het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken dan wel te laten gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven bestemmingsomschrijving;
- dat de omgevingsvergunning wordt geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan (artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo);
- dat de vergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is;
- dat uit artikel 2.1.2 lid 1 Wabo volgt dat als een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en – indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening – met toepassing van het onder lid 1 onder 1, 2 of 3 genoemde;
- dat het bestemmingsplan niet voorziet in een afwijkingsbevoegdheid, waarmee medewerking kan worden verleend aan het plan;
- dat geen medewerking mogelijk is met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder sub. 2 Wabo van gronden hierin niet als categorie is aangewezen;
- dat derhalve alleen medewerking kan worden verleend middels artikel 2.12 eerste lid onder a sub. 3 Wabo;
- dat deze afwijkingsbevoegdheid kan worden toegepast als er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat ten aanzien van de omgevingsaspecten het volgende is overwogen;
- dat op grond van de grootschalige basiskaart FAMKE een archeologisch onderzoek verplicht is bij ingrepen groter dan 500 m2;
- dat hiervan geen sprake is;
- dat er een karterend archeologisch onderzoek is uitgevoerd en dat uit de onderzoeksresultaten kan worden afgeleid dat de uitvoering van dit plan niet wordt beperkt door archeologie; dat er op basis van de huidige inzichten geen cultuurhistorische bezwaren zijn;
- dat er een ecologisch onderzoek is uitgevoerd welke eventuele (significante) negatieve effecten op het Natura 2000-gebied of andere beschermde gebieden in de omgeving (NNN-gebied) uitsluit;
- dat er geen verkeersaspecten zijn die bij dit plan betrokken zijn;

- dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden aangetast;
- dat het vervangen van de huidige stacaravans door nieuwe chalets een kwaliteitsverbetering en verbreding van het bestaande aanbod in regio omvat;
- dat er sprake is van een goed landschappelijk inpassing en een goede ruimtelijke onderbouwing;
- dat er geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor de beoogde chalets is vereist als de strijdigheid met het bestemmingsplan is opgeheven;
- dat belangen van derden niet (onevenredig) worden geschaad;
- dat de kans op planschade nihil wordt verwacht;
- dat het besluit overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is voorbereid;
- dat met ingang van 12 juni 2018 gedurende een termijn van zes weken een ontwerp-omgevingsvergunning met onderliggende stukken ter inzage heeft gelegen en
  dat gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen;
- dat hiervan tevoren kennis is gegeven op de wettelijk voorgeschreven wijze;
- dat er op 11 juli 2018 een zienswijze is ingediend door de Provinsje Fryslân waarin is aangegeven dat in het kader van de Verordening Romte 2014 een nadere toelichting in de ruimtelijke onderbouwing nodig wordt geacht;
- dat deze nadere toelichting is aangeleverd waarna de aangevulde ruimtelijke onderbouwing (en de hiervoor uitgevoerde onderzoeken) is voorgelegd aan de Provinsje Fryslân;
- dat de Provinsje Fryslân op 10 januari 2019 heeft aangegeven dat zij kan instemmen met de aangevulde ruimtelijke onderbouwing en dat voldoende tegemoet is gekomen aan ingebrachte zienswijze;
- dat op 28 mei 2018 door de gemeenteraad een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen is afgegeven, en deze als verklaring van geen bedenkingen kan worden aangemerkt, indien geen zienswijzen worden ingediend;
- dat de aanvullingen/toelichting geen directe wijziging van het plan voor het plaatsen van de 12 chalets omvat;
- dat de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen kan worden aangemerkt als verklaring van geen bedenkingen;
- dat er geen redenen zijn de omgevingsvergunning voor het plaatsen van 12 chalets te weigeren.

Procedure
De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag ten behoeve van het plaatsen van 12 chalets is beoordeeld voor de volgende activiteiten op basis van genoemde artikelen:
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1 sub c jo artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo)

Voort is de aanvraag getoetst aan de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en dat de gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend.

Het besluit is voorbereid overeenkomstig afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht. In dit kader moet een ontwerp besluit gedurende zes weken ter inzage worden gelegd en wordt de gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen.

Besluit
Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.12 en 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:
- Handelen in strijd met regels RO (artikel 2.1 lid 1c Wabo jo artikel 2.12. lid 1 sub a onder 3 Wabo)

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:
- Handelen in strijd met regels RO (artikel 2.1 lid 1c Wabo)

Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning bij besluit intrekken in de gevallen, genoemd in Artikel 2.33 lid 2 van de Wet algemene bepalingen Omgevingsvergunning.

Burgemeester en wethouders van Heerenveen, **d.d. 16-01-2019**
Namens dit college,

[redacted]

,afdelingshoofd vergunningen,
[redacted]

Voorschriften
Het landschaps- en inrichtingsplan welke deel uitmaakt van dit besluit, moet gelijktijdig met de uitvoering van het beoogde plan, worden gerealiseerd en dient hierna in stand te worden gehouden.

Voor aanvang van het kappen van de bomen moet u minimaal 6 weken van te voren een kapmelding doen, op grond van de Wet Natuurbescherming onderdeel Houtopstanden, bij de Provinsje Fryslan. Een herplantplicht is hierbij aan de orde.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de onderstaande tekeningen en bijlage(n) deel uitmaken van de vergunning.
Bij deze vergunning behoren:
- beschikking;
- formulier aanvraag omgevingsvergunning;
- tekeningen/bijlagen:
    - 20171025 Pean Chalets schetsontwerp en landsch inp
    - 20180201 Pean Chalets huidige situatie en projectie landsch inp
    - Ruimtelijke onderbouwing PEAN
    - Archeologisch onderzoek 20180902
    - 20171025 Chalets Pean inpassingsplan A4 1 1000
    - Ecologische inventarisatie Pean 1 Nes- Akkrum_met muizenonderzoek

Beroep
Binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit kunt u hiertegen beroep instellen bij de sector bestuursrecht van de arrondissementsrechtbank, Postbus 1702, 8901 CA Leeuwarden. Het beroepschrift moet op grond van artikel 6:5 j° 7:1 van de Awb ondertekend zijn en moet tenminste bevatten de naam en het adres van de indiener, de dagtekening en een omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt, alsmede de gronden van het beroep. Bij het beroepschrift dient zo mogelijk een afschrift van dit besluit te worden overlegd. Voor het instellen van beroep is een griffierecht verschuldigd. De griffier zendt hiervoor een rekening.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Verzoek om een voorlopige voorziening
Het kan zijn dat u wegens spoedeisende omstandigheden wilt voorkomen dat het besluit onmiddellijk wordt uitgevoerd. Ook kan het zijn dat u in de problemen komt door een

negatief besluit en u niet kunt wachten op de beslissing op uw beroepschrift. In dat geval kunt u, naast het indienen van uw beroepschrift, aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank te Leeuwarden vragen om een zogenaamde "voorlopige voorziening" te treffen. De Voorzieningenrechter is namelijk bevoegd het besluit te schorsen of een bepaalde maatregel te nemen. Het adres is als volgt:

Voorzieningenrechter Rechtbank Noord-Nederland
Afdeling bestuursrecht
Postbus 150
9700 AD Groningen

Ook dit verzoek kunt u digitaal indienen op de hierboven vermelde wijze.

Inwerkingtreding besluit
De ontheffing treedt, indien er geen beroep wordt aangetekend, conform artikel 3.24 lid 4 Wro, in werking met ingang van de zevende week na de dag van bekendmaking van dit besluit. Dit betekent dat er vanaf dat moment gebouwd kan worden.

Oplegvel Verleende omgevingsvergunning

Documentnummer	01630933
Primair nummer	01630676
Behandelaar	[redacted]
Datum	22 januari 2019
Naam plan	verleende omgevingsvergunning Pean 1 Nes (plaatsen 12 chalets)
Gemeente	Heerenveen
Opmerkingen	**Informatie** Op het perceel Pean 1 Nes is een zeilschool met groepsaccommodatie en kampeerterrein (6 stacaravans en 15 standplaatsen) aanwezig. In het plan buitengebied Boarnsterhim van 2008 heeft het perceel de bestemming recreatie- en horecabedrijven met de aanduiding 'kampeerterrein'. Het voornemen is om op het bestaande kampeerterrein 12 chalets te bouwen, waarvan 6 de aanwezige stacaravans zullen vervangen. De 12 chalets worden geplaatste op een terrein van circa 0,9 ha. Het gebied is nu deels ingeplant met bosplantsoen. De opgaande beplanting aan de randen en tussen de chalets zal in stand worden gehouden. De chalets worden verhuurd aan toeristen. De oppervlakte van de chalets varieren van 40 m2 tot 70 m2. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen die landschappelijk inpasbaar zijn. **Vooroverleg/-ontwerp** Voorontwerp niet ontvangen, was wel nodig. **Ontwerp** (nr.:1541234) Er is een zienswijze ingediend op de volgende punten: *Omzetten kampeerterrein* Op zichzelf kunnen wij instemmen met de ontwikkeling, er van uitgaande dat hier in de bestaande situatie al sprake is van een kleine, maar reguliere camping. Wel stellen wij voor om in de ruimtelijke onderbouwing nader toe te lichten op welke wijze de camping voldoet aan de regels in artikel 5.1.3 van de Verordening Romte 2014. *Landschappelijke inpassing* Er is een inrichtingsplan opgesteld. Wij vinden het noodzakelijk dat de realisatie van het beplantingsplan binnen een jaar na de bouw van de chalets als voorschrift in de omgevingsvergunning opgenomen wordt. *Archeologie* De FAMKE adviseert archeologisch onderzoek te verrichten bij ingrepen vanaf 500 m2. U concludeert in de ruimtelijke onderbouwing dat archeologisch onderzoek niet nodig is omdat er geen funderingssleuven worden gerealiseerd. Wij kunnen niet instemmen met deze motivering. Bij het bepalen van de oppervlakte van de ingreep moet niet worden gekeken naar de oppervlakte van de gebouwen maar naar het totale plangebied. Het terrein heeft in dit geval een omvang van 0,9 ha. Gezien het bijgevoegde inrich-

	tingsplan, wordt het hele terrein compleet nieuw ingericht. Er wordt onder andere een grote waterpartij gegraven en er worden bomen verwijderd en geplant. Een en ander betekent dat u opnieuw dient te beoordelen of archeologisch onderzoek aan de orde is. *Ecologie* In de ruimtelijke onderbouwing wordt volstaan met een opmerking dat flora- en faunaonderzoek eventueel in een latere fase nog zal worden verricht. Wij wijzen u er op dat het ecologisch onderzoek niet kan worden uitgesteld tot een latere fase. Zoals hiervoor omschreven is het uitvoeren van een ecologisch onderzoek nodig om te kunnen beoordelen of de ontwikkeling binnen de regels voor natuur in de Verordening Romte 2014 past en om te kunnen beoordelen of een verklaring van geen bedenkingen (soorten en/of gebiedsbescherming) of een meldplicht voor de kap van bomen nodig is in het kader van de Wet natuurbescherming. Een en ander betekent dat u alsnog een ecologisch onderzoek dient te verrichten. Als uit de conclusies van het onderzoek blijkt dat een verklaring van geen bedenkingen in het kader van de Wet natuurbescherming aan de orde is dan moet het initiatief, na verlening van de verklaring, wederom in ontwerp ter inzage gelegd worden. *Ontgrondingen* Wij denken dat het aanleggen van de waterpartij op zichzelf vergunningsvrij zou kunnen zijn. Zoals u hiervoor kunt lezen, is echter (nog) niet aan alle voorwaarden voor de vrijstelling voldaan. Wij stellen voor dat u in de ruimtelijke onderbouwing alsnog melding maakt van de ontgronding, inclusief de omvang hiervan. Wanneer wij voor de verlening van de vergunning een aangepaste ruimtelijke onderbouwing ontvangen, zijn wij bereid om u in dit geval alsnog te voorzien van een schriftelijk overlegadvies. **Reactie gemeente op zienswijze** De gemeente heeft tussentijds een reactie gegeven op de zienswijze. De dienst heeft richting gemeente aangegeven (oplegger nr.: 1598788) grotendeels akkoord te zijn met de aanpassingen, met nog wel twee aandachtspunten: *Landschappelijke inpassing* Opnemen van een voorschrift m.b.t. de landschappelijke inpassing in de aangepaste omgevingsvergunning. *Houtopstanden* In het onderzoek van Bügel wordt aangegeven dat bomen (oudere en jongere bomen) worden gekapt. Er wordt echter geen aandacht besteed aan het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming. We willen graag een overzicht (kaartje) van de bomen die worden gekapt en een analyse of herplant aan de orde is en melding bij de provincie moet worden gedaan. <u>Tussentijdse beoordeling dienst</u> De aangepaste omgevingsvergunning is door de gemeente toegestuurd. De borging is uiteindelijk opgenomen in de omgevingsvergunning. Akkoord. Wat betreft de houtopstanden blijkt dat de herplantplicht hier aan de orde is, maar dat voldoende bomen worden terug geplant (als landschappelijke inpassing) en dat hiermee kan worden voldaan aan de herplantplicht. De kap zal vooraf nog wel worden gemeld bij de provincie. Dit is ook als voorwaarde opgenomen in de vergunning. Akkoord. (zie ook oplegger 1598788)

	Vastgesteld Voorafgaand aan de vaststelling heeft de dienst al een akkoord gegeven op de aanpassingen. De omgevingsvergunning is nu compleet. Akkoord. **Conclusie** Geen reactieve aanwijzing/beroep. Akkoord, [redacted] Manager Omgevingszaken

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 28 april 2021 10:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Pean
Bijlagen: plattegrond-pean buiten (1).jpg; 20171025 Chalets Pean inpassingsplan A4 1 1000.pdf

Van: [redacted] fryslan.frl>
Verzonden: maandag 2 november 2020 16:35
Aan: [redacted] fryslan.frl>
Onderwerp: FW: Pean

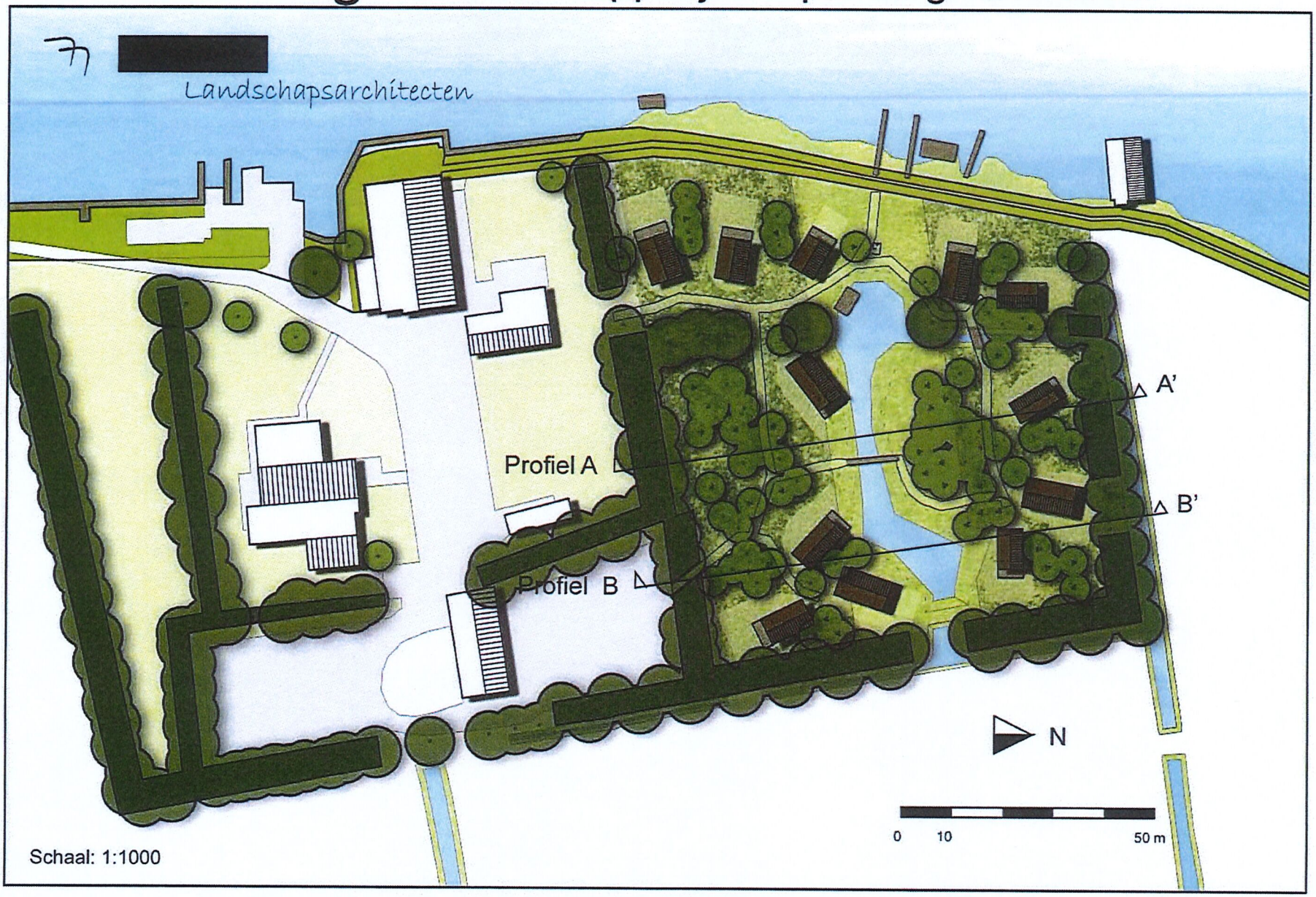
Goedemiddag [redacted],

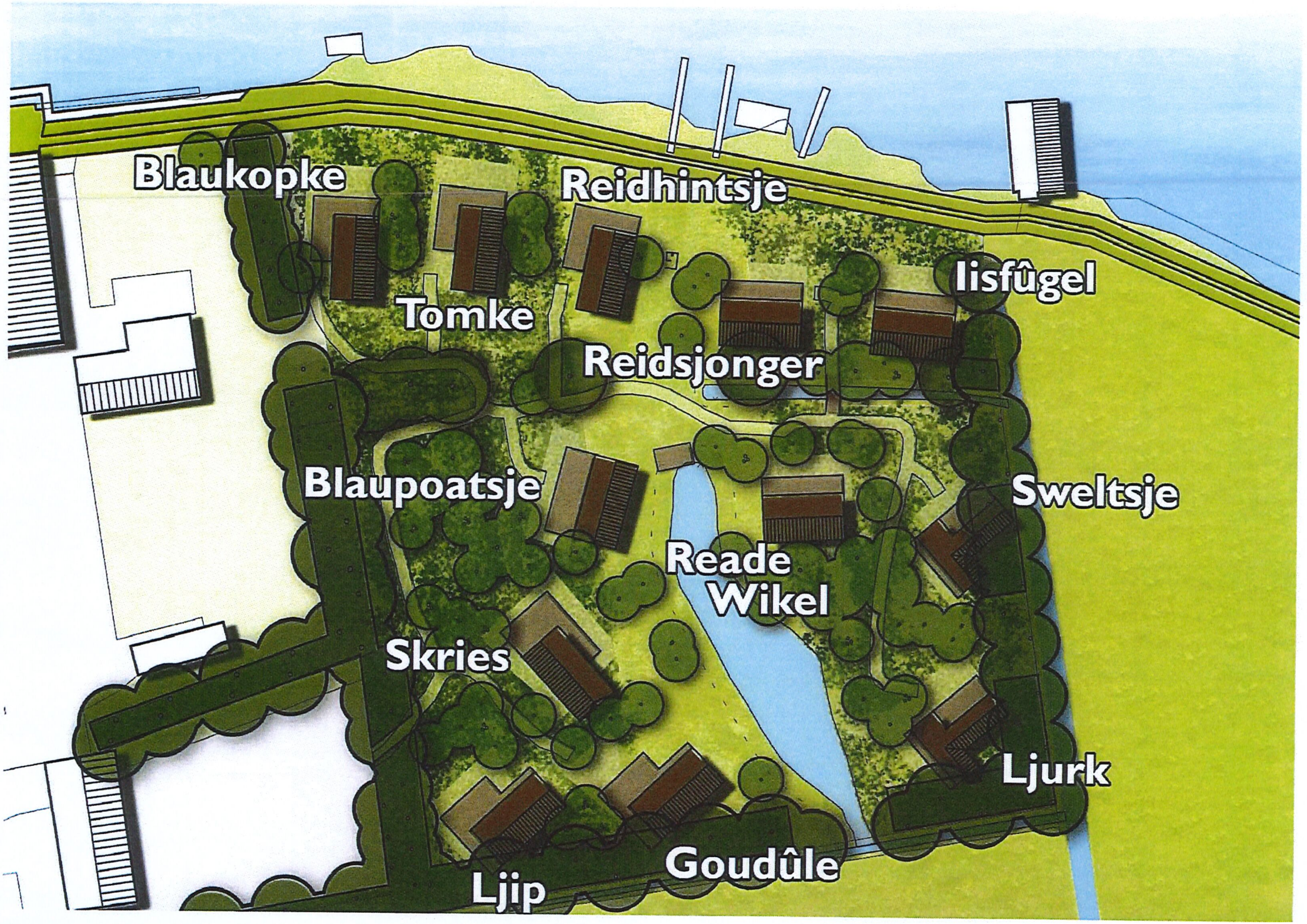
Ik had net [redacted] aan de lijn over het plan van de Pean 1.
De initiatiefnemer is aan het bouwen geslagen maar niet helemaal conform de verleende vergunning.
De chalets zijn in basis wel hetzelfde qua oppervlak 70 m2 alleen de situering is niet conform de vergunning.
Moeten wij dit inboeken?

De voorliggende vraag is: hoe staan wij in deze casus?
Zou dit morgen even willen bespreken met de club 😊.

Groetjes,
[redacted]

Plantekening - Landschappelijke inpassing 12 chalets




Blaukopke
Reidhintsje
Tomke
Reidsjonger
Iisfûgel
Blaupoatsje
Sweltsje
Reade
Wikel
Skries
Ljurk
Goudûle
Ljip

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 5 november 2020 13:51
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Pean

Goedemiddag [redacted],

Ik heb je vraag, of wij aan de voorkant gelijk mee willen denken, hier intern even besproken en dat is akkoord. [redacted] haakt aan als landschapper voor dit dossier.

Wij hebben ondertussen ook al een reactie gekregen van bureau [redacted] Landschapsarchitecten, dus dat zal wel goed komen.
Ik neem aan dat jullie de lead nemen en komen voor een gesprek, ik zal [redacted] uitleggen hoe de lijnen lopen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Beleidsmedewerker Ruimte
Afdeling Omgevingszaken
Tel. : 058 – [redacted]
Mob. : [redacted]
[redacted]@fryslan.frl
Werkdagen: ma.|di.|wo.|do.

provinsje fryslân
provincie fryslân
Tweebaksmarkt 52 (bezoekeradres)
Postbus 20120, 8900 HM Leeuwarden
(058) 292 5925 / provincie@fryslan.frl
WhatsApp: 06 10 26 88 31
www.fryslan.frl

Volg ons op social media!

Tink oan it miljeu foar 't jo beslute dizze mail te printsjen / Denk aan het milieu voor u besluit deze mail te printen.

Van: [redacted] heerenveen.nl>
Verzonden: maandag 2 november 2020 16:02
Aan: [redacted] fryslan.frl>
Onderwerp: FW: Pean

[redacted]
Afdeling Handhaving
Juridisch medewerker
Crackstraat 2
8441 ES

GEMEENTE HEERENVEEN
Postbus 15000
8440 GA Heerenveen
0513-617577

[redacted] heerenveen.nl | MailScanner heeft een e-mail met mogelijk een poging tot fraude gevonden van "email.heerenveen.nl" www.heerenveen.nl

==========
Proclaimer e-mail:
U vindt onze proclaimer op onze website: http://www.heerenveen.nl/Proclaimer
==========

Van: [redacted]fryslan.frl>
Verzonden: dinsdag 3 november 2020 09:13
Aan: [redacted] heerenveen.nl>
Onderwerp: RE: Pean

Hoi [redacted]

Hierbij al vast een opmerking

Weet jij of de kap is gemeld bij de provincie?
Anders kunnen ze vanaf de provincie ook nog iets verwachten.
Ze moeten in het kader van de Nwb namelijk een melding doen en ze moeten een herplant doen.
Mogelijk dat je in dat kader, voor de landschappelijke inpassing, die info kunt gebruiken.

Groetjes,
[redacted]

Van: [redacted] heerenveen.nl>
Verzonden: maandag 2 november 2020 16:02
Aan: [redacted] fryslan.frl>
Onderwerp: FW: Pean

[redacted]

GEMEENTE HEERENVEEN

Afdeling Handhaving

Juridisch medewerker

Crackstraat 2
8441 ES

Postbus 15000
8440 GA Heerenveen

0513-617577

[redacted]heerenveen.nl

MailScanner heeft een e-mail met mogelijk een poging tot fraude gevonden van "email.heerenveen.nl"
www.heerenveen.nl

==========
Proclaimer e-mail:
U vindt onze proclaimer op onze website: http://www.heerenveen.nl/Proclaimer
==========

<< Disclaimer >>

Persoansgegevens en privacy
De provinsje Fryslân giet sekuer mei jo persoansgegevens om en hannelet neffens de Algemene verordening gegevensbescherming en de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming. Lês hjir ús Privacyferklearring.

Persoonsgegevens en privacy

De provincie Fryslân gaat zorgvuldig om met uw persoonsgegevens en handelt overeenkomstig de Algemene verordening gegevensbescherming en de Uitvoeringswet
Algemene verordening gegevensbescherming. Lees hier onze Privacyverklaring.

==========

Proclaimer e-mail:

U vindt onze proclaimer op onze website: http://www.heerenveen.nl/Proclaimer

==========

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 3 november 2020 10:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Pean

Hoi [redacted]

Wij als provincie hebben geen kapmelding gekregen.

Dit is de reactie van onze ambtenaar vanochtend:
Ik heb het even gecheckt, maar er is geen kapmelding ingediend en ook geen verzoek om op een andere locatie te mogen herplanten.
Als er dus wel is gekapt, dan is dat een illegale velling.
Ik blijf hier graag even van op de hoogte, zodat we eventueel de toezichthouders van de FUMO kunnen inschakelen.

Misschien een aandachtspuntje om als vast mee te nemen.

Hartelijke groet,

[redacted]
Beleidsmedewerker Ruimte
Tel. : 058 – 292 5499
Mob. : 06 – 460 85 229
Werkdagen: ma.|di.|wo.|do.

Van: [redacted] heerenveen.nl>
Verzonden: dinsdag 3 november 2020 09:51
Aan: [redacted] fryslan.frl>
Onderwerp: RE: Pean

Goeiemorgen!

Geen idee of de kap is gemeld bij de provincie. Is er sprake van kap trouwens?

[redacted]

Afdeling Handhaving

Juridisch medewerker

Crackstraat 2
8441 ES

Postbus 15000
8440 GA Heerenveen

0513-617577

[redacted] heerenveen.nl

MailScanner heeft een e-mail met mogelijk een poging tot fraude gevonden van "email.heerenveen.nl"
www.heerenveen.nl

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 26 november 2020 16:16
Aan: [redacted]
CC: '[redacted]@heerenveen.nl'
Onderwerp: RE: Pean

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Dag [redacted]

Zojuist even het plan besproken met [redacted] landschap en stedenbouw bij de gemeente Heerenveen.

Vanuit landschap en ruimtelijke beleving, wijkt het plan weliswaar af van eerdere geleverde schetsen, maar niet dusdanig dat we daar vanuit landschap en inpassing een heel groot probleem zien.

De hoofduitgangspunten van het oorspronkelijke plan blijven grotendeels overeind:

We zien nog steeds een doorlopende groene wand van boomvormers in de randen. Weliswaar prikt één chalet wat meer door deze rand heen, maar in het oorspronkelijk plan was ook al de intentie om niet alle chalets af te sluiten van de omgeving. Dat hoeft wat ons betreft ook niet. Belangrijk is dat de grotere boomvormers redelijkerwijs aaneengesloten kronen behouden. Dit betekent dus dat de bomen rondom het huisje Sweltsje vrij dicht op het huisje komen te staan. Bovendien zien we kansen in de flauwe oevers aan deze zijde van de watergang. Hier ontwikkelt zich op termijn een doorlopende rietkraag die ook als een verbindend element in de rand gaat werken.

Kortom: vanuit landschap zien wij geen grote bezwaren tegen het gewijzigde plan.

Tot zover even de update. [redacted] l het verder communiceren binnen de gemeente

Groet

[redacted]
Adviseur landschap en ruimtelijke kwalteit

[redacted]fryslan.frl

provinsje fryslân
provincie fryslân
Tweebaksmarkt 52 (bezoekeradres)
Postbus 20120, 8900 HM Leeuwarden
(058) 292 5925 / provincie@fryslan.frl
WhatsApp: 06 10 26 88 31
www.fryslan.frl

Volg ons op social media!

Tink oan it miljeu foar 't jo beslute dizze mail te printsjen / Denk aan het milieu voor u besluit deze mail te printen.

Van: [redacted]fryslan.frl>
Verzonden: donderdag 5 november 2020 13:51
Aan: [redacted]eerenveen.nl>
CC: [redacted]fryslan.frl>
Onderwerp: RE: Pean

Goedemiddag [redacted]

Ik heb je vraag, of wij aan de voorkant gelijk mee willen denken, hier intern even besproken en dat is akkoord. [redacted] haakt aan als landschapper voor dit dossier.

Wij hebben ondertussen ook al een reactie gekregen van bureau [redacted] ndschapsarchitecten, dus dat zal wel goed komen.
Ik neem aan dat jullie de lead nemen en komen voor een gesprek, ik zal [redacted] itleggen hoe de lijnen lopen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Beleidsmedewerker Ruimte
Afdeling Omgevingszaken
Tel. : 058 – [redacted]
Mob. : [redacted]
[redacted] fryslan.frl
Werkdagen: ma.|di.|wo.|do.

provinsje fryslân
provincie fryslân
Tweebaksmarkt 52 (bezoekeradres)
Postbus 20120, 8900 HM Leeuwarden
(058) 292 5925 / provincie@fryslan.frl
WhatsApp: 06 10 26 88 31
www.fryslan.frl

Volg ons op social media!

Tink oan it miljeu foar 't jo beslute dizze mail te printsjen / Denk aan het milieu voor u besluit deze mail te printen.

Van: [redacted] heerenveen.nl>
Verzonden: maandag 2 november 2020 16:02
Aan: [redacted] fryslan.frl>
Onderwerp: FW: Pean

[redacted]
Afdeling Handhaving
Juridisch medewerker
Crackstraat 2
8441 ES

GEMEENTE HEERENVEEN
Postbus 15000
8440 GA Heerenveen

0513-617577

[redacted] heerenveen.nl

MailScanner heeft een e-mail met mogelijk een poging tot fraude gevonden van "email.heerenveen.nl"
www.heerenveen.nl

==========
Proclaimer e-mail:
U vindt onze proclaimer op onze website: http://www.heerenveen.nl/Proclaimer
==========

Provincie Fryslân
Postbus 20120
8900 HM Leeuwarden

T.a.v. Frontoffice afd. OmgevingsV&T

uw brief van:	ons kenmerk:	bijlage(n):	datum:
	2020-561		4 maart 2021

Onderwerp: (Kennisgeving) ontwerp besluit

Geacht college/bestuur,

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. Hierover heeft afstemming, binnen uw organisatie, plaatsgevonden met [redacted]
Over de voortgang van de behandeling van deze aanvraag delen wij u het volgende mede.

Kennisgeving ontwerp beschikking
De aanvraag en de ontwerp beschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 4 maart 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegd. U kunt tijdens de periode van ter inzage legging eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking indienen. De stukken kunt u inzien via https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0074.OVPean1Nes-OW02/d_NL.IMRO.0074.OVPean1Nes-OW02.pdf

Nadere informatie
De aanvraag is geregistreerd onder nummer: 2020-561
De contactpersoon is: mevrouw [redacted]
Telefoonnummer: 0513-[redacted]
Bereikbaarheid: vrijdags afwezig
Email: [redacted]@heerenveen.nl.

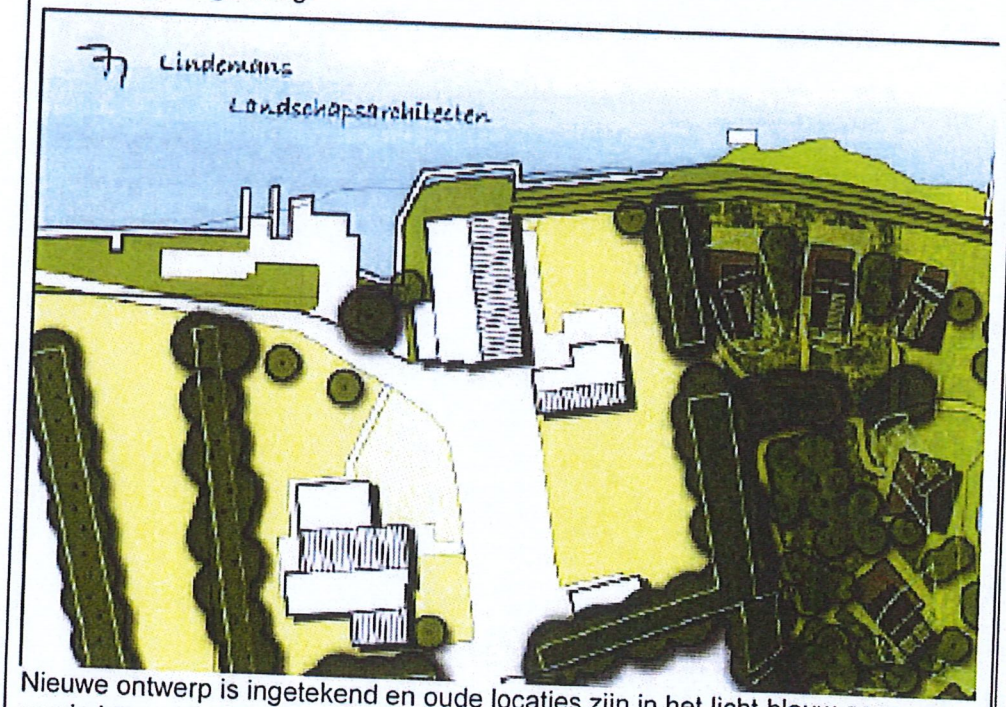
Het gemeentehuis is op werkdagen zonder afspraak geopend van 08:30 – 13:00 uur.
Daarnaast kunt u een afspraak maken op elke werkdag tussen 14.00 en 16:00 uur.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Heerenveen.
Namens dit college,

[redacted]

, afdelingshoofd Vergunningen, Toezicht en Handhaving
[redacted]

Oplegvel Ontwerp omgevingsvergunning

Documentnummer	01857435
Primair nummer	01855105
Behandelaar	Omgevingszaken [redacted]
Datum	10 maart 2021
Onderwerp	Ontwerp omgevingsvergunning Pean 1 Nes (verblijfsrecreatie zeilschool)
Gemeente	Heerenveen
Opmerkingen	**Informatie** Op 4 maart 2021 is een aangepaste ontwerp omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 12 chalets op bovenstaande adres. Initiatiefnemer is op basis van een omgevingsvergunning met datum 16 januari 2019 gestart met werkzaamheden. Echter bij een nadere beoordeling (verzoek om handhaving) blijkt dat de chalet niet worden gebouwd zoals aangegeven bij de verleende omgevingsvergunning.  Nieuwe ontwerp is ingetekend en oude locaties zijn in het licht blauw aangegeven in bovenstaande tekening Op de eerdere omgevingsvergunning is positief geadviseerd en geen zienswijze ingediend. Het nu voorliggende verzoek betreft inhoudelijk alleen het verschuiven van de chalets. **Vooroverleg:** De gemeente Heerenveen heeft aan de voorzijde contact gezocht vanuit team Handhaving en Stedenbouw om te kijken naar de nieuwe situering. Vanuit de dienst is het Ruimtelijke kwaliteitsteam aangehaakt en heeft het volgende geadviseerd:

De hoofduitgangspunten van het oorspronkelijke plan blijven grotendeels overeind:

We zien nog steeds een doorlopende groene wand van boomvormers in de randen. Weliswaar prikt één chalet wat meer door deze rand heen, maar in het oorspronkelijk plan was ook al de intentie om niet alle chalets af te sluiten van de omgeving. Dat hoeft wat ons betreft ook niet. Belangrijk is dat de grotere boomvormers redelijkerwijs aaneengesloten kronen behouden. Dit betekent dus dat de bomen rondom het huisje Sweltsje vrij dicht op het huisje komen te staan. Bovendien zien we kansen in de flauwe oevers aan deze zijde van de watergang. Hier ontwikkelt zich op termijn een doorlopende rietkraag die ook als een verbindend element in de rand gaat werken.

Kortom: vanuit landschap zien wij geen grote bezwaren tegen het gewijzigde plan.

Collega's van de Vaarwegenverordening Fryslân merken nog 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, maar op basis van de aangeleverde stukken zijn er geen activiteiten binnen deze strook.

Ontwerp
De conclusies uit het vooroverleg tussen gemeente en provincie, zie voorgaande, zijn verankerd in de ontwerp omgevingsvergunning.

Conclusie
Geen zienswijze, gemeente mailen met deze conclusie en de opmerking van de collega's van vaarwegen.

Akkoord,

[redacted]

De heer [redacted]
Afdelingshoofd Omgevingszaken

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 16 maart 2021 14:59
Aan: [redacted]
CC: [redacted]gmail.com; Team Romte Provincie Fryslan
Onderwerp: Zeilschool Pean - realisatie chalets

Goedemiddag [redacted]

Wij hebben de ontwerp vergunning ontvangen en zien geen aanleiding tot het indienen van een zienswijze.
In de onderbouwing hebben jullie het al opgenomen, maar ook vanuit ons team ruimtelijke kwaliteit is het van groot belang is dat er wordt ingezet op de doorlopende boomvormers als groen kader rondom het terrein en het oorspronkelijke erf.

Collega's van de Vaarwegenverordening Fryslân merken nog 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, maar op basis van de aangeleverde stukken zie ik geen activiteiten binnen deze strook, klopt dat?

Hartelijke groet,

[redacted]
Beleidsmedewerker Ruimte
Tel. : 058 – [redacted]
Mob. : [redacted]
Werkdagen: ma.|di.|wo.|do.

Bijlage 4



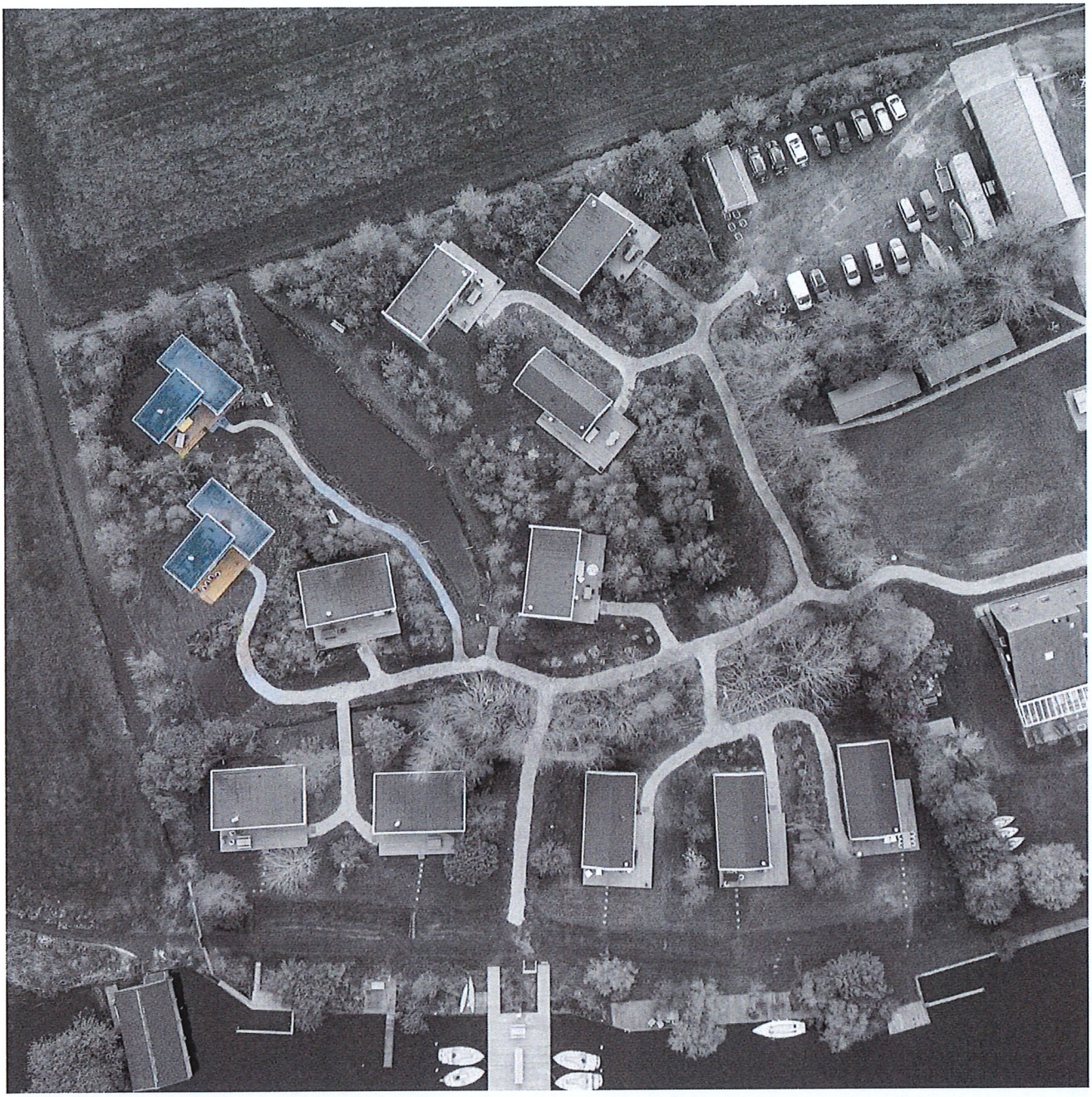
HUIDIGE PLAATSING

Ljurk en Sweltsje zoals gebouwd is op de huidige, foutieve plek.

Een on-doorbroken bomenrij met onder begroeiing is niet mogelijk. Zelfs 1 rij is niet mogelijk.

In eerste instantie ligt de nadruk op deze twee huizen aan de noordkant, Ljurk en Sweltsje. Echter aan de oostkant staan ook twee huizen waarbij de on-doorbroken bomenrij gekapt is, Goudûle en Ljip

Behalve de zwart/wit omzetting is in deze foto bewerking alles in de oorspronkelijke staat gehouden.



HUIZEN VERPLAATST

Ljurk is zo'n 3 mtr verplaatst en Sweltsje zo'n 7.20 mtr. *1

Geen bomenrij en zonder onder begroeiing.

Op deze fotobewerking is duidelijk te zien dat er voor het plaatsen van Sweltsje bomen uit -de toen bestaande- bomenrij zijn gekapt, om zo Sweltsje te kunnen plaatsen.
-overigens is de kapmelding voor deze bomen pas na een maand of drie gedaan.

Dat dit per ongeluk zou zijn gegaan komt onwaarschijnlijk over, of ten minste uiterst onzorgvuldig.
Stel dat dit per ongeluk zou zijn gegaan is er geen enkele moeite gedaan om deze fout te herstellen.
Zoals een van de eigenaren ons antwoorde op de vraag waarom zij deze fout niet hersteld hebben;
"Wij dachten het komt wel goed".
Uit deze foto blijkt dat er geen belemmeringen zijn/ alle mogelijkheid is in de ruimte om beide huizen te verplaatsen.
-in deze fotobewerking is Sweltsje van zijn plek gehaald, het gat daar ontstaan, zou er ook in werkelijkheid zijn. Hier is de onder begroeiing en de bomenrij gekapt ter plaatsing van Sweltsje.



EEN BOMENRIJ MET ONDERBEGROEIING **NIEUWE PLEK**

Ljurk ± 3 mtr en Sweltje ±7,20 mtr verplaatst *1

1 Enkele bomenrij, opgevuld daar waar nu gekapt is

Uit deze fotobewerking blijkt dat er mogelijkheden genoeg waren om de plaatsing zo te doen dat tenminste 1 bomenrij met onder begroeiing gerealiseerd zou kunnen worden.
Op een manier dat meer recht zou zijn gedaan aan de omgeving, de eisen en vooral ook de buren, waarmee Pean zoals gezegd "graag een prettige burenrelatie zou hebben".

Het lijkt erop dat een royaal uitzicht voor de passanten belangrijker was.
Om de verkeerde plaatsing af te doen als een fout, omdat de meet apparatuur het niet zou hebben gedaan tijdens het inmeten van de palen, komt ons onwerkelijk over.
Alle huisjes binnen het terrein zijn zo geplaatst dat er weinig/ geen zicht is op de huizen onderling; voor een gevoel van vrijheid. Iets wat voor de vaste bewoners/ buren schijnbaar niet zo belangrijk was

Maten van de huizen zijn gelijk gebleven, enkel verplaatst.



EEN BOMENRIJ MET ONDER BEGROEIING **HUIDIGE, FOUTIEVE PLEK**

Ljurk en Sweltsje op huidige, foutieve plek

1 Enkele bomenrij, opgevuld daar waar nu gekapt is.

Uit deze fotobewerking blijkt duidelijk dat 1 on-doorbroken bomenrij met onder begroeiing niet mogelijk is.
Zeker bij Sweltsje niet.
En zeker geen 3 rijen. Dit ook bij de andere huizen niet.



DRIE BOMEN RIJEN VOLGENS EISEN BOARNSTERHIM

Ljurk 3 mtr. en Sweltsje 7,20 mtr verplaatst. *1

3 volledige bomen rijen met onder begroeiing zijn niet geheel realiseerbaar.
Hier zou je kunnen spreken er piept er 1, een beetje doorheen en dit kunnen toestaan.

De groene bomen zijn gekopieerd uit de originele foto en herhaald in een passend patroon.
Dit komt overeen met de werkelijkheid, maten zijn gelijk gebleven.

Ook aan de oostkant zijn drie volledige bomen rijen met onder begroeiing niet geheel mogelijk.

Dit zou voor ons de wenselijke situatie zijn, waarbij niet het uiterste wordt gevraagd.



DRIE BOMENRIJEN MET ONDER BEGROEIING + TEKENING EISEN BOARNSTERHIM

Ljurk 3 mtr. en Sweltsje 7,20 mtr verplaatst. *1

3 volledige bomen rijen met onder begroeiing zijn niet geheel realiseerbaar.
Dit is dezelfde foto als op vorige pagina.
Met daaroverheen, in rood, de bomenrij conform de tekening zoals in de eisen van verordening "Buitenruimte Boarnsterhim" getekend. Deze hebben wij zelf ingekleurd voor de duidelijkheid.
In deze fotobewerking komt de tekening overeen met de bomenrij op de foto

Opmerkelijk detail, de rode lijn bij de jonge boompjes-onder- zou de rand van de sloot/wal moeten zijn en ligt hier midden in de sloot. Vanaf daar moet men gaan meten.1,50 mtr vanaf deze lijn zou de eerste bomenrij moeten komen.
Eigenlijk zou het geheel dus **nog** een stuk naar binnen toe op moeten schuiven



HUIZEN NOG 3 /4 METER VERPLAATST + TEKENING VAN EISEN BOARNSTERHIM

Ljurk is zo'n 4 mtr verplaatst. Sweltsje is hier ±10.88 mtr verplaatst *2

3 bomenrijen met onder begroeiing kunnen volledig gerealiseerd worden.
-terwijl eigenlijk met deze plaatsing nog steeds de meting begint in de sloot in plaats van op de wal/sloot rand-

Deze fotobewerking laat zien dat er ook voor 10 mtr verplaatsing genoeg ruimte was om beide huizen te verplaatsen.

Waar wij als omwonende hadden aangeboden om dit mee te financieren.
Op dit voorstel is vanuit Pean nooit gereageerd en dit voorstel kwam volgens dhr Goffe (raadslid VVD)"te laat".

Helaas brengt dit ons allen nu in deze positie.
De "pogingen van pean om te praten" zijn allen vergezeld gegaan met dreigementen. Wij zijn hier uiteraard niet op in gegaan.
Wat maakt dat wij nu, ondanks ons recht van overpad ergens anders parkeren?
Onze dochter onzekerheid blijft houden over haar plek als instructrice. En onze buren nu het dreigement krijgen van afgesloten te worden van het drinkwater -de leidingen lopen via het terrein van Pean.



HUIZEN OP HUIDIGE PLEK MET DRIE BOMENRIJEN

Ljurk en Sweltsje op huidige plek

3 bomenrijen met onder begroeiing.

Zoals op deze foto bewerking te zien was dit onmogelijk realiseerbaar.



FOTOBEWERKING TER VERANTWOORDING VAN GEBRUIKTE MATEN

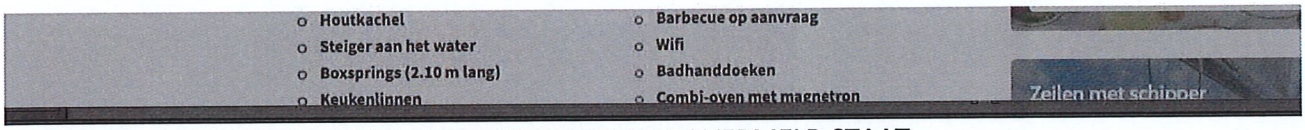
*1. op pagina's 2,3 ,5 en 6 hebben we het over het verplaatsen van de beide huizen.
Ljurk zo'n 3 meter en Sweltsje zo'n 7.20.

Op de site van pean kunnen wij de maten van Sweltje vinden.
Volgens deze maten zou het totale opp. van Sweltsje op een kleine 60m^2 uit zou komen. -terwijl op social media volgens Pean alle huizen een binnenmaat van 70m^2 zouden hebben-!

Uit onze eigen metingen blijkt dat Sweltje 71,5 m^2 is- zonder het gebouw gebonden omliggende terras.







MATEN VAN SWELTJE ZOALS OP DE WEBSITE VAN PEAN VERMELD STAAT

Hoewel het geen exacte meting is, de maten zijn in werkelijkheid groter, kunnen wij uit deze gegevens wel redelijkerwijs deze maten opmaken.
Wij hebben deze maten dan ook als uitgangspunt gebruikt.

Zoals uit de deze foto blijkt heeft Sweltje een totale lengte van 10.88.
De lange woonkamer heeft een lengte van 7,286.
De badkamer ruimte heeft een lengte van een lengte van 3.60 mtr

Waarbij opgemerkt moet worden dat de verschillen in metingen opvallend en aanzienlijk zijn en nader onderzoek behoeft.



FOTOBEWERKING TER VERANTWOORDING VAN GEBRUIKTE MATEN

*2 op pagina 7 hebben wij het over het nog verder verplaatsten van beide huizen.
Ljurk zo'n vier mrt. en Sweltsje zo'n 10.88 mtr.
Zoals te zien, is Sweltsje zeker 1 volledig huis verplaatst ten opzichte van de huidige foutieve plaatsing.
Op de vorige pagina kunnen we de maten aflezen 7,286 mrt. + 3.60 mrt. = 10,886 mrt.

Ten opzichte van de huidige plaatsing van Ljurk is het verschil minder groot, deze valt vanaf de huidige positie niet over de slootrand heen. Bovendien heeft Ljurk bij de vijver niet meer plaats om verder juist te plaatsen.



VOORBEELD HOE HET OOK ZOU KUNNEN

Een iets speelsere opstelling, waarbij ook meer zicht is op het water in het midden van het terrein.

Drie bomen rijen met onder begroeiing goed realiseerbaar.
Enkel Sweltsje en Ljurk zijn hier anders geplaatst.



BOUWERKEN ZIJN GEMIDDELD 30% TE GROOT

Als voorbeeld enkele van de door ons gemeten huizen. Enkel zijn vwbt alleen al het huis te groot/ te hoog.
Alle bouwwerken zijn inclusief de gebouw gebonden buiten ruimte, gemiddeld ± 30 % te groot.

Om hierbij een idee te krijgen, de huizen en terrassen, in het rood, zijn zoals de huidige grootte.
De huizen en terrassen daar bovenop zijn deze zelfde huizen, alleen dan 30% verkleind!

Zoals te zien is het verschil enorm en zou een grote impact hebben gehad op de indeling van het terrein, waardoor niet zoveel naar buiten gebouwd had hoeven worden.



ZO HAD HET OOK KUNNEN ZIJN

Een voorbeeld van hoe het eventueel ook had kunnen zijn.
Ruimte en privacy voor iedereen, ook de vaste bewoners en niet alleen de passanten onderling

Om maar aan te geven; bij een wel overwogen keuze waarbij met eisen van zowel Provincie als ook gemeente en waterschap was rekening gehouden, waren er echt voldoende mogelijkheden geweest om dit terrein anders op te bouwen. En recht te doen aan omgeving.

Of is het echt zo, zoals het antwoord van pean luidde op onze vraag;" waarom -als de relatie met ons zo belangrijk voor jullie is- waarom niet ook aan ons gedacht?", "ja, wij hebben al met zoveel mensen rekening te houden, dan ga je niet ook nog eens aan je buren denken!"

In deze fotobewerking zijn niet eens de maten aangepast! Wel zijn alle huisjes verplaatst/ gedraaid.

mr. F. Krol-Postma
mr. A.H. van der Wal
Bunder Advocaten
Burgemeester Falkenaweg 58-1
8442 LE Heerenveen
Postbus 474
8440 AL Heerenveen
t 0513 701 118
e info@bunderadvocaten.nl
i www.bunderadvocaten.nl

Gemeente Heerenveen
College van burgemeester en wethouders van Heerenveen
T.a.v. afdeling Vergunningen, Postbus 15.000, 8440 GA Heerenveen
Postbus 15000
8440 GA HEERENVEEN

Datum:	26 april 2021
Inzake:	Gemeente Heerenveen
E-mail:	@bunderadvocaten.nl
Dossiernummer:	20210035
Uw kenmerk:	Ontwerpomgevingsvergunning Pean, 2020-560

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij bericht ik u namens mijn cliënt, de heer wonende aan).
Namens cliënt dien ik hierbij de gronden van de zienswijze in aangaande de ontwerp-omgevingsvergunning voor het plaatsen van 12 chalets (strijdig gebruik) op de locatie Pean 1 A, B, C, D, E, F, G, H, J K, M en N te Nes (hierna te noemen: Pean), met registratienummer 2020-560, die is gepubliceerd in het Gemeenteblad 2021, 68438 d.d. 5 maart 2021.

1. Feiten

Cliënt is met zijn gezin woonachtig aan , gelegen aan de overzijde van het water ten opzichte van Pean. De locatie waarop de vergunning betrekking heeft is gelegen op circa 250 meter afstand. Door het open landschap en het tussenliggende water heeft cliënt direct zicht op de betreffende locatie.

Ter illustratie is op onderstaande luchtfoto de locatie van cliënt met de rode pin aangeduid en is de locatie waarop de ontwerp-omgevingsvergunning aangeduid middels de blauwe arcering.



Afbeelding: uitsnede ruimtelijkeplannen.nl

mr. F. Krol-Postma Kvk 82015910 | BTW NL003628354B34
mr. A.H. van der Wal KvK 82037655 | BTW NL862313740B01
Op al onze diensten zijn Algemene Voorwaarden van toepassing, waarin eventuele aansprakelijkheid wordt beperkt. Op eerste verzoek wordt kosteloos een exemplaar van de Algemene Voorwaarden toegezonden.

Cliënt hecht eraan ook de voorgeschiedenis met de aanvrager, hierna te noemen: Zeilschool Pean, te benoemen. Cliënt woont op 250 meter afstand, maar ondervindt regelmatig op diverse manieren overlast van de zeilschool.
Zo is er regelmatig sprake van feesten en partijen, waarbij veel gasten aanwezig zijn en ook buiten luid wordt gesproken, zo niet: geschreeuwd. Daarnaast merkt cliënt ook duidelijk de lessen die worden gegeven vanuit Zeilschool Pean, nu er onderling veel geschreeuwd wordt en er ook regelmatig instructiebootjes de hele tijd op dezelfde locatie blijven 'cirkelen', waarbij 'normaal' verkeer op het water voorbij vaart zonder te schreeuwen en zonder lang op dezelfde plek te blijven.

In 2018 is cliënt naar aanleiding van geluidsoverlast naar Zeilschool Pean te gaan, om de klacht kenbaar te maken. Cliënt heeft toen ook gevraagd wat de plannen waren ten aanzien van de vergunningaanvraag. Aanvrager gaf toen aan dat het zo'n vaart niet zou lopen en dat het om een uitbreiding zou gaan van de zes chalets die reeds bestaand waren. Cliënt heeft op basis van die informatie niet opgetreden tegen de eerder verleende vergunning.

In het kader van de volledigheid van dit feitenkader wordt voorts opgemerkt dat aanvrager recent en onaangekondigd bij cliënt thuis langskwam om de kwestie te bespreken. Daarbij was onder andere het standpunt van aanvrager dat zij niet al in 2018 voornemens waren om chalets te realiseren. Dit verbaast cliënt enigszins, omdat de aanvraag voor de omgevingsvergunning uit 2019, al op 15 januari 2018 is ingediend blijkens de gepubliceerde aanvraag.

2. Ontwerp-omgevingsvergunning

De aanvragers zijn doorgegaan met de realisatie van de uitbreiding en vroegen een omgevingsvergunning aan. Deze is verleend op 16 januari 2019 en bij u bekend onder kenmerk 2017-272. Tijdens de realisatie van de chalets kwam aanvrager kennelijk tot de conclusie dat de gekozen locaties van de chalets en de geprojecteerde oriëntatie niet altijd even gelukkig waren. Derhalve is een gewijzigde aanvraag ingediend, met een nieuwe ruimtelijke onderbouwing. Deze aanvraag is ingediend op 27 december 2020 en heeft kenmerk 5696863.

Het college van B&W van de gemeente Heerenveen (hierna: het college) is voornemens de aanvraag middels de ontwerp-omgevingsvergunning te honoreren. Daarbij worden drie voorwaarden opgenomen, namelijk realisatie conform de ruimtelijke onderbouwing, de chalets worden gerealiseerd conform het vergunningvrije regime uit bijlage II van het Bor en het landschaps- en inrichtingsplan moet gelijktijdig met de totstandkoming van het beoogde plan worden gerealiseerd.

3. Gronden zienswijze

Cliënt is het oneens met de ontwerp-omgevingsvergunning. In het navolgende zullen de gronden van de zienswijze nader worden uiteengezet.

3.1 Gang van zaken aanvraag en realisatie

Ten eerste wenst cliënt op te merken dat de gang van zaken rondom de realisatie van de chalets, de verlate aanvraag en de houding van de gemeente onzorgvuldig is.
Cliënt meent dat de aanvrager niet mocht overgaan tot het realiseren van de woningen op andere wijze dan is vergund en voorts eerst had moeten wachten tot de gewijzigd aangevraagde vergunning in werking was getreden. Thans is de situatie namelijk dat de 'lodges' al zijn gerealiseerd, zonder dat de vergunning onherroepelijk is geworden. Hoewel de gemeente op de hoogte is van deze situatie, wordt niet gehandhaafd. Deze gehele gang van zaken is zeer onzorgvuldig en cliënte geeft u dit hierbij in deze zienswijze graag mee.

3.2 Woon- en leefklimaat

Zoals in het feitenrelaas reeds geschetst, ondervindt cliënt op verschillende manieren overlast van Zeilschool Pean. Door de uitbreiding die door de omgevingsvergunning uit 2019 en de onderhavige ontwerp-omgevingsvergunning wordt mogelijk gemaakt, zal de overlast alleen maar toenemen.
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.

Hoewel cliënt begrijpt dat het aantal personen dat gebruik kan maken van deze verblijfsplaatsen al in de onherroepelijke vergunning is vastgesteld, wenst cliënt dit punt toch aan u kenbaar te maken. Zoals reeds vermeld in het feitenkader is cliënt door aanvrager op het verkeerde been gezet en heeft hij daardoor geen zienswijze ingediend omtrent en beroep ingesteld tegen die vergunning.
Gezien de overlast die cliënt toen al ervoer had hij bij de juiste kennis van zaken zeker nadere stappen ondernomen.

Cliënt verzoekt u het voorstaande mee te nemen in het kader van de belangenafweging ex art. 3:4 Awb.

3.3 Landschaps- en inrichtingsplan

De uitstraling van de lodges en de gehele locatie waarop de ontwerp-omgevingsvergunning ziet, heeft een grote invloed op de omgeving en daarmee ook op het woon- en leefklimaat van cliënt.

Onder het kopje beheer in de ruimtelijke onderbouwing is het volgende opgenomen:

> *'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.'*

En:

> *'De uitdaging in het beheer ligt in het dicht laten groeien en daarna dicht houden van de onderbeplanting op de rand van het terrein.'*

Deze paragraaf bevat verder met name opmerkingen over hoe de beplanting zich (hopelijk) in de loop de tijd zal ontwikkelen en er wordt een eindbeeld geschetst.

In de voorwaarden van de ontwerp-omgevingsvergunning is onder het derde aandachtsstreepje het volgende opgenomen:

> *'Het landschaps- en inrichtingsplan moet gelijktijdig met de totstandkoming van het beoogde plan, worden gerealiseerd en dient hierna in stand te worden gehouden zoals opgenomen onder het kopje 'Beheer' en is omschreven in de ruimtelijke onderbouwing.'*

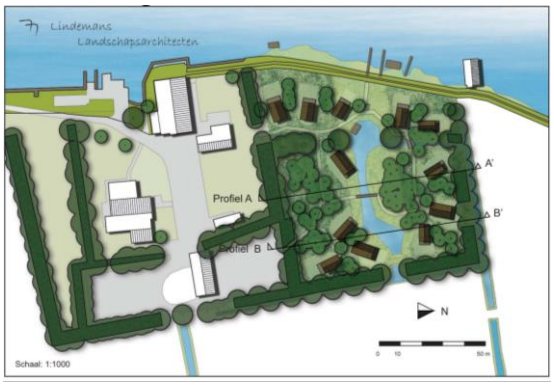
Cliënt meent dat de formulering van de voorwaarde in de ontwerp-omgevingsvergunning onvoldoende is om een goede landschappelijke inpassing te garanderen,

Ten eerste wordt in de voorwaarden gesproken over het realiseren van het 'landschaps- en inrichtingsplan'. Dit plan is echter niet gewijzigd na de eerdere aanvraag en is niet bij de stukken gevoegd. Alleen onder het kopje 'beheer' wordt over de beplanting gesproken.
Als we kijken naar het inrichtingsplan zoals dat is gevoegd bij de stukken voor de vergunning uit 2019 is dat plan niet meer te gebruiken; de situatie is veranderd. Hieronder zijn drie verschillende beelden opgenomen, die allen betrekking hebben op de te vergunnen chalets en omgeving uit de ontwerp-omgevingsvergunning.



Afbeelding links: inrichtingsplan, p. 4 ruimtelijke onderbouwing vergunning 2019

Afbeelding onder: tekening in paragraaf 'landschappelijk beeld', p. 5 ruimtelijke onderbouwing ontwerp-omgevingsvergunning 2021



Afbeelding rechts: landschappelijke inpassing, plantekening na p. 12 ruimtelijke onderbouwing vergunning 2019,



Deze afbeeldingen beschouwend, 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.

Ten tweede is van belang 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. 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. Er wordt daarmee dan ook geen enkele garantie gegeven dat de begroeiing zal zorgen voor een goede landschappelijke inpassing. Zoals reeds gesteld is dit voor cliënt van groot belang.

Ten derde is van belang dat wordt gewerkt met zéér jonge beplanting. Op dit moment zijn de lodges reeds gerealiseerd en de beplanting is echt zeer karig en jong. Op deze wijze zal het zeker 6 tot 10 jaar duren voor er enigszins sprake is van lodges die 'zwaar in de beplanting staan'
In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat men toch chalets op de rand van deze 'wildernis' heeft geplaatst om zicht te houden op de omgeving. Op dit moment, en ook de komende jaren, zal iedere bezoeker van een lodge zicht hebben op de gehele omgeving, aangezien er slechts sprake is van een paar kleine smalle boompjes die op geen enkele wijze vergelijkbaar zijn met de beplanting zoals deze op de drie bovenstaande afbeeldingen is geschetst.

Ten vierde meent cliënt dat de ruimtelijke onderbouwing voor de voorliggende ontwerp-omgevingsvergunning niet juist is, aangezien onvoldoende duidelijk wordt wat het standpunt van de provincie is. Bij de raadsstukken van de raadsvergadering van 18 februari 2021 is een document met beantwoording van vragen omtrent de aanvraag van Zeilschool Pean gepubliceerd, waarin staat:

> *'Er is onderling ambtelijk contact geweest met de provincie. Hierbij kwam naar voren dat de huisjes niet persé weggestopt hoeven te worden. Door het talud minder stijl te maken zodat hier riet kan groeien en door het aanbrengen van onderbeplanting wordt de overgang naar het omliggende gebied verzacht en gezien als een goede aanvulling op de overige bomen en beplanting.'*

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 cliënt ten zeerste.

Ten vijfde wordt opgemerkt dat de beplanting zoals deze thans 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.

3.4 Vergunningvrij bouwen

Voorts meent cliënt 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.

Hoogte bouwwerk
Cliënt 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.

Volgens de nota van toelichting op het Bor leidt het criterium in artikel 1, tweede lid, onder b, van bijlage II van het Bor, dat niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk buiten beschouwing moeten blijven, er toe dat gronden niet eerst vrijelijk (en ongelimiteerd) opgehoogd kunnen worden, waarna vervolgens vanaf dat nieuwe peil de hoogtebepaling van het vergunningvrije bouwwerk kan plaatsvinden.[1] Indien ophogingen of verdiepingen zijn aangebracht die niet bij het natuurlijk verloop van de grond passen, behoren deze bij het meten van de hoogte van het bouwwerk buiten beschouwing te worden gelaten.

[1] Stb. 2010, 143, blz. 139.

In dat geval dient te worden gemeten vanaf de oorspronkelijke, voor de plaatsgevonden ophoging of verdieping aanwezige, als natuurlijk aan te merken terreinhoogte. Dit is ook door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State bevestigd.[2]

Oppervlakte
De oppervlakte van enkele lodges lijkt groter dan de voorgeschreven 70 m², al is dit voor cliënt lastig te controleren.
Voorts is de oppervlakte in elk geval groter dan de oppervlaktes die worden genoemd in de omgevingsvergunning uit 2019, waarbij een vergunning is verleend voor woningen van 40, 50 en 60 m². Cliënt meent dan ook dat gezien het voorgaande niet gebouwd kon worden zonder een omgevingsvergunning bouwen. De vergunning kan derhalve niet op de voorgestelde wijze worden vastgesteld.

Conclusie
Gezien het voorgaande meent cliënt dat de vergunning niet kan worden afgegeven en verzocht wordt dan ook deze zienswijze mee te nemen in uw besluitvorming en niet over te gaan tot vergunningverlening.

Met vriendelijke groet,



[2] AbRvS 3 april 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ7559, r.o. 1.3.

GEMEENTE
nr.:
afd.: V
Ingekomen door:
14 APR. 2021
afgehandeld
paraaf:

Aan: College van burgemeester en wethouders van Heerenveen
t.a.v. afdeling Vergunningen, Postbus 15.000, 8440 GA Heerenveen

Van:

Pean 9, 8494 NB Nes

Datum: 12 april 2021

Betreft: Zienswijze n.a.v. Ontwerpomgevingsvergunning, plaatsen van 12 chalets (strijdig gebruik), Pean 1a-n Nes (uw registratienummer 2020-560), alsook de afwijzing tot handhaving (uw kenmerk Z.21.338837 dd. 25 maart 2021)

Geacht college,

In deze zienswijze richten wij ons op zaken waarop onzes inziens onvoldoende, onjuist of niet is ingegaan, zaken zoals beschreven in de *Ruimtelijke onderbouwing nieuwe aanvraag* en de commissievergadering ROM van 4 februari j.l. met als resultaat de daarop door de gemeenteraad op 18 februari j.l. afgegeven *verklaring van geen bedenkingen*. We beperken ons daarbij in beginsel tot de plaatsing, het oppervlak en de hoogte van de chalets aan de noordzijde, met name *Sweltsje* en *Ljurk*, én het daardoor ontstane aanzicht aan die zijde van het park, zoals dat voor ons op Pean 9 nu het meest bezwaarlijk is. Graag maken we u nogmaals opmerkzaam op onze eerdere zienswijze, zoals ingediend bij de gemeenteraad ten behoeve van de vergaderingen in februari, te vinden op https://youtu.be/VyOUpXIZt6U.

Uitgangspunt is het volgens de wethouder ROM "in beton gegoten" maar naar nu blijkt op drijfzand gefundeerde plan[1] uit de oorspronkelijk verleende vergunning met registratienummer 2017-272. In dat plan hadden deze chalets een oppervlak van 40-60 m^2 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 erfgrens (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. Enerzijds omdat de perceel-afsluitende beplanting onmogelijk kan worden gerealiseerd. Aan de andere kant omdat vanwege de omvang en hoogte van de recreatiewoningen sprake is van een geheel ander omgevingsbeeld. 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.

---

[1] Op 4 februari heeft de wethouder letterlijk gesteld dat: "afspraak is afspraak, afspraak kon niet gestand gedaan worden, want de chalets stonden op een andere plek. Kun je ze allemaal wel gaan verplaatsen, moet je alle bomen weghalen en volgens mij is daar helemaal niemand bij gebaat, dus dan is inderdaad de kortste klap en dat is heel verstandig van de initiatiefnemer om een nieuwe vergunning aan te vragen". Wij kunnen hieruit niet anders concluderen dan dat afspraak feitelijk géén afspraak is en dat het (bewust) substantieel afwijken van een vergund plan al voldoende reden kan zijn voor legalisatie daarvan. Mochten de al gemaakte kosten daarvoor de reden zijn, i.c.m. een mogelijk faillissement a.g.v. aanpassing, dan neemt de gemeente daarmee ook nog eens het "ondernemersrisico" voor haar rekening, wat ongepast en ongewenst zou zijn. Dat faillissement wordt overigens ook weer gebruikt als argument voor de afwijzing van ons handhavingsverzoek, enkel omdat de zeilschool daar zelf melding van maakt en zonder dat de gemeente dat onderzocht heeft. Ook wijzen wij, nogmaals, op de serieuze precedentwerking van een legalisatie. Verder blijkt de wethouder onvoldoende op de hoogte te zijn van de situatie ter plekke, omdat niet alle bomen weggehaald hoeven te worden voor verplaatsing van huisjes. Sterker nog, hoeft er voor verplaatsing van *Ljurk* en *Sweltsje* geen enkele boom verplaatst te worden. Andersom is juist voor de huidige plaatsing van m.n. *Sweltsje* dat wel gebeurd, waar dat volgens de vergunning niet had gemogen. Tot slot spreekt uit zijn stemmingmakerij dat hij het "heel verstandig vond van de initiatiefnemers" om te handelen zoals ze gedaan hebben, een ongewenste en ongepaste partijdige vooringenomenheid. Naar ons idee zijn zijn ongefundeerde woorden ten onrechte bepalend geweest voor de uiteindelijke verklaring van geen bezwaar.

Om dezelfde reden begrijpen wij uw afwijzing (Z.21.338837 van 25 maart j.l) van ons verzoek tot handhaving dan ook niet.

Concreet hebben wij op 4 februari al specifiek een aantal misleidende zaken genoemd in de door de initiatiefnemers ingediende nieuwe onderbouwing (zie bovenstaand youtube-link). 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.

Ook blijken alle chalets 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 m^2. Beide afwijkingen maken de chalets niet meer vergunningsvrij. Ook doen deze afwijkingen het aanzicht van een boerenerf teniet. Hoewel de genoemde onderbouwing stelt dat voor de terrassen later een aparte vergunning zal worden aangevraagd zijn deze inmiddels al gerealiseerd terwijl de aanvraag ervoor nog steeds niet is ingediend/gepubliceerd. Ook is sprake van één onlosmakelijke constructie, zodat ook de terrassen moeten worden betrokken bij de afweging of de recreatiewoningen vergunningsvrij zijn. Dat hebt u ten onrechte niet gedaan. Ook stellen de initiatiefnemers dat "vanwege de bouw van de nieuwe chalets" er tijdens de realisatie de nodige jonge beplanting moest wijken "in verband met 'armslag' van de bouwers" en dat deze verwijderde beplanting "elders op het terrein van Pean in ruime mate" zal worden gecompenseerd. Nergens blijkt uit hoe dit gerealiseerd zal worden en op welke wijze de gemeente dat afdwingt. Volgens ons kan eenvoudig niet aan de beplantingseisen, die behoren te worden gesteld aan dit plan, worden voldaan, zonder verplaatsing van *Sweltsje en Ljurk.*

Met het oog daarop verwijzen wij ook naar de Verordening Romte van de provincie. Daarin lezen wij dat artikel 5.5.1 van toepassing is (aangezien deze locatie buiten een recreatiekern ligt):

1. In afwijking van de artikelen 5.1.2, 5.2.2, en 5.3.2 kunnen in een ruimtelijk plan buiten een recreatiekern de volgende recreatieve voorzieningen worden toegestaan:
    a. een kleinschalig kampeerterrein van maximaal 15 standplaatsen op of aansluitend aan het erf van een agrarisch bedrijf, woning of bedrijf;
    b. kleinschalige vormen van logies in bestaande bebouwing op het erf van een agrarisch, woning of bedrijf;
    c. maximaal 15 recreatiewoningen in bestaande bebouwing op het erf van een agrarisch, woning, of bedrijf;
    d. maximaal 15 recreatiewoningen in de vorm van nieuwe bebouwing binnen of aangrenzend aan bestaand stedelijk gebied, mits die onderdeel zijn van één fysiek samenhangend project dat leidt tot herbestemming en -gebruik van bestaande bebouwing in bestaand stedelijk gebied;
    e. maximaal 10 trekkershutten op het erf van een agrarisch bedrijf of voormalig agrarisch, aansluitend op bestaande bebouwing;
    f. groepsaccommodatie op het erf van een agrarisch bedrijf of voormalig agrarisch bedrijf, in of aansluitend op bestaande bebouwing.
2. In afwijking van het eerste lid, onder a, kunnen op een kleinschalig kampeerterrein maximaal 25 standplaatsen worden toegestaan op of aansluitend aan het erf van:
    a. een agrarisch bedrijf;
    b. een woning of bedrijf indien sprake is van een woon- of bedrijfsperceel dat wat betreft oppervlakte en uitstraling vergelijkbaar is met een agrarisch perceel,

mits de gemeente het aantal kleinschalige kampeerterreinen met 16 tot maximaal 25 standplaatsen beperkt, of zones of gebieden aanwijst waar deze terreinen zijn toegestaan.

Dit artikel laat niet toe dat 12 recreatiewoningen worden gebouwd. Alleen lid 1 onder d. biedt die mogelijkheid, maar dan moet sprake zijn van stedelijk gebied. Dat is hier niet het geval. Wel mogen maximaal 15 recreatiewoningen worden gerealiseerd 'in bestaande bebouwing' bij een bedrijf. Daar is ook geen sprake van. De eerder verleende vergunning was dus ook al in strijd met provinciaal beleid verleend. Daaraan was in ieder geval nog wel de voorwaarde van sluitende beplanting om de recreatiewoningen heen verbonden, conform provinciale eisen.

Omdat dus eigenlijk al sprake was van een onvergunbaar plan, zijn de beplantingsvoorwaarden en de eerder verleende vergunning (voor wat betreft de locaties, omvang en afmetingen van de recreatiewoningen) het maximale uitgangspunt. Daar kan niet meer aan getornd worden. Een nog verdere afwijking van provinciale regelgeving is ruimtelijk onaanvaardbaar en niet langer met droge ogen te onderbouwen.

Desondanks vonden wij het oorspronkelijke plan toch een voor ons acceptabel plan en om die reden hebben wij daar niet tegen geprotesteerd. Ook nu zijn wij weer bereid mee te denken en de (vele) overtredingen deels te accepteren.

Om voornoemde open einden te voorkomen stellen wij 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. Opgemerkt zij dat in de tekeningen deze bomen in zigzagformatie zijn geplaatst, waarbij de binnenste rij al bestaande bomen betreft (waarvan enkele al verwijderd) en de buitenste rij nog aangeplant zal moeten worden.

Met dit voorstel wordt er recht gedaan aan de voorwaarden gesteld in de oorspronkelijke vergunning, is er geen sprake meer van een precedentwerking, kan de zeilschool zijn economisch gewenste resultaat gewoon behalen én wordt, zij het minimaal, recht gedaan aan de verwachtingen de wij als omwonenden hadden op basis van de oorspronkelijke voor ons acceptabele vergunning. Wij verzoeken u daarom dringend deze voorwaarden duidelijk en juridisch afdwingbaar te verbinden aan de nieuwe omgevingsvergunning. Dan is er voor ons geen reden meer om verder te procederen.

Mocht u daartoe niet overgaan, dan behouden wij ons het recht voor de vergunning op alle onderdelen aan te vechten.

Met vriendelijke groet,

R **AANGETEKENDE BRIEF NL**
NL Frankering betaald €9.05
16 gr.
110804
D
PostNL
13-04-2021 08:41
NL



3SRPKS636324963 8440GA 15000

College van burgemeester en wethouders van
Heerenveen
t.a.v. afdeling Vergunningen
Postbus 15.000
8440 GA Heerenveen