

## Voorstel aan de gemeenteraad

### Opsteller

Sieben, Rolf

### Kenmerk

Z.23.413563 / D.25.1914518

### Vertrouwelijkheid

Openbaar

### Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Nes - Pean 1

### Voorgesteld besluit

1. de voorgestelde reacties op de ingekomen zienswijzen zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Nes – Pean 1 zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.Pean1Nes-VG01, in elektronische vorm gewijzigd vast te stellen;
3. aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als ondergrond behoort de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), bestaand ten tijde van de vaststelling en kenbaar uit het elektronisch bestand o\_NL.IMRO.0074.Pean1Nes-VG01;
4. geen grondexploitatieplan vast te stellen.

### Inleiding

Op Pean 1 Nes bevindt zich al jaren zeilschool Pean met daarbij behorende groepsaccommodaties en de mogelijkheid tot ondergeschikte horeca. Om het park te upgraden is in 2018 door de exploitanten van Pean een aanvraag gedaan om op het zuidelijke gedeelte van het terrein 12 recreatiewoningen te realiseren. Deze 12 recreatiewoningen zijn in afwijking van de verleende vergunning geplaatst. De verkeerde plaatsing heeft geleid tot een nieuwe aanvraag om de verkeerde plaatsing te legaliseren. Onder meer de verkeerde plaatsing heeft geleid tot meerdere handhavingsverzoeken en bezwaar-/beroepszaken van omwonenden. Deze zijn niet alleen gericht tegen de 12 recreatiewoningen, maar zien onder meer ook op feesten en partijen (geluids- en lichtoverlast), effecten op omliggende (natuur)gebieden en aantasting van de groene inpassing. Het oude bestemmingsplan Buitengebied Boarnsterhiem biedt onvoldoende kader om het huidige gebruik en bebouwing te reguleren. Om duidelijkheid naar zowel de exploitanten van Pean als omwonenden te bieden is daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan Nes - Pean 1 heeft vervolgens vanaf 20 oktober 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er 17 zienswijzen ingebracht. De zienswijzen zijn voornamelijk gericht op de 12 reeds gebouwde recreatiewoningen, de landschappelijke inpassing van het plangebied, de uitbreidingsmogelijkheden die het plan biedt, de bepalingen voor ondergeschikte horeca, geluid- en lichtoverlast en de ligging nabij natuurgebieden. De zienswijzen leiden tot aanpassing van de ondergeschikte horecabepalingen. Er worden geluidseisen en sluitingstijden opgenomen. Op de verbeelding (digitale plankaart) is aangegeven waar horeca is toegestaan. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de uitbreidingsmogelijkheden binnen (150 m<sup>2</sup>) en buiten (100 m<sup>2</sup>) het bouwblok geschrapt. Ook de wijzigingsbevoegdheid om recreatiegebouwen om te zetten in appartementen is vervallen. Daarnaast is een nieuw landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan biedt verder een kader om voor de 12 recreatiewoningen een omgevingsvergunning voor bouwen te verlenen. Deze zijn te groot en mogen niet vergunningvrij worden gebouwd.

## Beoogd effect

Een actueel en handhaafbaar juridisch-planologisch kader bieden voor de gebouwen en het gebruik op Pean 1.

## Argumenten

### *1.1. Een actueel juridisch-planologisch kader*

Dit bestemmingsplan biedt een actueel juridisch-planologisch kader voor Pean 1. Het plan legt de huidige bebouwing en het daarbij behorende gebruik vast. De reeds gerealiseerde 12 recreatiewoningen zijn in- en opgemeten. De meetresultaten zijn als bijlage bij de regels opgenomen. Ten opzichte van het oude bestemmingsplan Buitengebied 2008 van de voormalige gemeente Boarnsterhiem is ondergeschikte horeca nader beschreven en geduid. Voor de ondergeschikte horeca zijn regels opgenomen om overlast voor de omgeving tot een minimum te beperken. De enige ontwikkeling welke nu nog mogelijk wordt gemaakt is de bouw van een nieuwe bedrijfswoning.

### *1.2 De zienswijzen leiden tot aanpassen van de bebouwingsmogelijkheden in het bestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan bood de mogelijkheid om via binnenplanse afwijkingen uitbreidingen en appartementen te realiseren. De ingebrachte zienswijzen hebben tot een heroverweging geleid omdat de concreetheid in de planvorming voor deze uitbreidingen op dit moment ontbreekt. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

- a. vervallen van de uitbreidingsmogelijkheden binnen het bouwblok (150 m<sup>2</sup>) en buiten het bouwblok (100 m<sup>2</sup>);
- b. vervallen van de bevoegdheid om de recreatiegebouwen om te zetten naar appartementen.

### *1.3 Er is een nieuw landschappelijk inpassingsplan opgesteld*

Om het plangebied landschappelijk in te passen, is een nieuw landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In het inrichtingsplan zijn zowel inrichtings- en beheersmaatregelen opgenomen. Ook is aangegeven welke soorten struiken en bomen moeten worden gebruikt. Het inpassingsplan is gekoppeld aan de regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

### *1.4 De regeling voor ondergeschikte horeca is nader uitgewerkt en geduid*

Op het perceel Pean 1 geldt op dit moment het bestemmingsplan Buitengebied 2008 van de voormalige gemeente Boarnsterhiem. Ondergeschikte horeca is in dit bestemmingsplan niet nader omschreven. In de zienswijzen wordt geluidsoverlast veel aangehaald. Om geluidsoverlast tot een minimum te beperken zijn er ter verduidelijking nadere regels voor de ondergeschikte horeca opgenomen:

- a. versterkte muziek alleen worden gespeeld binnen de gebouwen met ramen en deuren dicht;
- b. geluidsnormen op de gevels van de meest nabij gelegen (recreatie)woningen Pean 3, Pean 7, Pean 9 en Birstum
- c. 10;  
sluitingstijden doordeweeks om 00.00 en in het weekend 02.00;
- d. op de verbeelding (digitale plankaart) is specifiek aangegeven waar ondergeschikte horeca is toegestaan.

### *1.5 Er is een specifieke parkeerregeling opgenomen*

Om parkeeroverlast te voorkomen is in het bestemmingsplan is een specifieke parkeerregeling opgenomen. Deze regeling verwijst naar de nota parkeerbeleid van de gemeente Heerenveen.

### *1.6 Er is geen sprake van lichtoverlast*

De Atlas voor de Leefomgeving heeft op basis van gegevens van het RIVM in 2023 de lichtemissie voor

heel Nederland inzichtelijk gemaakt. Voor de omgeving van Pean geldt dat de lichtemissie (E-10Watt/cm<sup>2</sup>/steradiaal) 8 bedraagt. Deze waarde geldt voor bijna het gehele buitengebied in Friesland. Alleen op bepaalde meren is het donkerder dan in de omgeving Pean. In steden en dorpen is vele malen lichter. Er is geen sprake van onaanvaardbare lichthinder.

### *1.7 Er zijn geluidsnormen opgenomen*

Om de geluidsoverlast tot een minimum te beperken zijn er geluidseisen opgenomen. Versterkte muziek mag alleen binnen gebouwen worden afgespeeld als de ramen en deuren gesloten zijn. Op de gevels van de (recreatie)woningen Pean 3, Pean 7, Pean 9 en Birstum 10 zijn geluidsnormen opgenomen. Tevens is nader onderzoek gedaan naar stemgeluid en indirecte hinder. Uit het onderzoek komt naar voren dat wordt voldaan de normen.

### *2. Anterieure overeenkomst*

Met Pean is een anterieure overeenkomst afgesloten. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet een gemeente bij een ruimtelijke ontwikkeling de gemaakte gemeentelijke kosten verhalen. Dit kan door middel van een grondexploitatieplan of een privaatrechtelijke overeenkomst (anterieure overeenkomst). In dit geval is er voor gekozen om een anterieure overeenkomst vast te stellen.

## **Risico's of kanttekeningen**

### *Ondergeschikte horeca*

De horeca-activiteiten van Pean dienen altijd ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie. Er kan discussie blijven ontstaan of een activiteit als ondergeschikt kan worden gezien. Dit bijvoorbeeld bij de organisatie van een feest of bruiloft.

### *Hoger beroep tegen de omgevingsvergunning voor de 12 recreatiewoningen loopt nog*

Tegen de omgevingsvergunning voor de plaatsing van de 12 recreatiewoningen loopt nog een hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). De zitting is gepland op 17 april 2025. Deze zitting is gepland na de planning van de raadsbehandeling van voorliggend bestemmingsplan. De omgevingsvergunning is in werking getreden en daarom ook beschouwd als een bestaande situatie. Een eventuele vernietiging kan zijn weerslag hebben op het bestemmingsplan.

### *Bedrijfswoning*

Op het perceel bevindt zich al een (in pandige) bedrijfswoning. Stedenbouwkundig en landschappelijk zijn er geen bezwaren tegen een bedrijfswoning. Ook vanuit het beheer is een bedrijfswoning logisch. Enige argument om een nieuwe bedrijfswoning te realiseren zijn privacyoverwegingen.

### *Beroeps- en handhavingsprocedures*

Het vaststellen en inwerkingtreding van het bestemmingsplan hoeft niet te betekenen dat er in de toekomst geen beroeps- en handhavingsprocedures worden opgestart.

## **Communicatie en participatie**

De indieners van een zienswijze zullen schriftelijk op de hoogte worden gesteld van de besluitvorming door uw raad. Voor belanghebbenden staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Van de besluitvorming en de start van de beroepsprocedure zal op reguliere wijze worden kennis gegeven.

## **Financiën**

De kosten worden gedekt uit de reguliere middelen. Een deel van de kosten worden verhaald op Pean.

## **Bijlagen**

1. Nota van zienswijzen;
2. Zienswijzen;
3. Bestemmingsplan NES - Pean 1.