



Ruimtelijke onderbouwing

Peebos 1a te Opende

Behorende bij aanvraag omgevingsvergunning 20150202

oktober 2015

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Plangebied
- 1.3 Geldende regeling
- 1.4 Leeswijzer

2. Initiatief

- 2.1 Beschrijving initiatief
- 2.3 Landschappelijke en ruimtelijke inpassing

3. Beleidskader

- 3.1 Provinciaal beleid
- 3.2 Gemeentelijk beleid

4. Milieu- en omgevingsaspecten

5. Uitvoerbaarheid

- 5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 5.2 Economische uitvoerbaarheid

Bijlagen

Bijlage 1: Wateradvies

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten noorden van Opende is het Blotevoetenpad van Staatsbosbeheer gelegen. Het pad loopt van de Kaleweg naar de Peebos. De enige parkeervoorziening bij het pad was in beginsel aan de Kaleweg gesitueerd, maar door flink toenemende belangstelling voor het pad is inmiddels ook een parkeerplaats aangelegd aan de Peebos. Deze bevindt zich nabij de werkschuur van Staatsbosbeheer. Zo is het pad vanaf beide zijden te bewandelen en wordt de parkeerdruk in het gebied verdeeld over twee locaties. Staatsbosbeheer wil voor de recreanten in het gebied een theetuin realiseren met daarbij aanverwante activiteiten, zoals educatie, informatie en een landschapswinkel. Deze theetuin en aanverwante activiteiten zijn in strijd met de bestemming die op het perceel ligt. Voor de afwijking van het bestemmingsplan is een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) nodig. Het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft een deel van het kadastrale perceel Gemeente Grootegast, sectie O, nummer 377 gelegen aan Peebos 1a te Opende. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: Ligging van het plangebied

1.3 Geldende regeling

Op het plangebied is de bestemming 'Natuur-Agrarisch' met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bebouwing' van het bestemmingsplan Buitengebied (2010) van toepassing. De gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden. Het realiseren van een theetuin met aanverwante activiteiten past niet binnen de bestemmingsplanregels.

In figuur 2 is een fragment van het bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 2: Fragment van de bestemmingsplankaart met het plangebied in rood omlijnd

1.4 Leeswijzer

In *hoofdstuk 2* wordt de ontwikkeling nader beschreven. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 3* ingegaan op het beleidskader dat relevant is voor de ontwikkeling. In *hoofdstuk 4* worden vervolgens de milieu- en omgevingsaspecten beschreven. In *hoofdstuk 5* wordt de juridische planbeschrijving gegeven. In *hoofdstuk 6* wordt de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling behandeld.

2. Initiatief

2.1 Beschrijving initiatief

Staatsbosbeheer wenst op haar terrein bij de werkschuur op het adres Peebos 1a te Opende een theetuin 'plus' te realiseren. Hiervoor is reeds een deel van de bestaande kapschuur verbouwd en zal een gedeelte van het terrein als theetuin worden ingericht. De omgebouwde kapschuur zal gaan dienen als ontvangstruimte/koffiehoek. Daarnaast zal er informatie over het gebied en de activiteiten worden verstrekt, kunnen groepen worden ontvangen voor o.a. Natuureducatie en kan er een kleine landschapswinkel worden ingericht. Dit alles is gelieerd aan de activiteiten van Staatsbosbeheer in het gebied. De exploitatie van de activiteiten zal deels in handen komen van De Zijlen die momenteel reeds op het perceel gehuisvest is voor dagbesteding.

In de theetuin zullen zitgelegenheden in de vorm van bijvoorbeeld bankjes en picknicktafels worden geplaatst. Verder worden één of meerdere priëlen gerealiseerd en kunnen er kleine activiteiten voor kinderen worden georganiseerd.

De theetuin en aanverwante activiteiten zijn grotendeels seizoensgebonden (globaal van april t/m oktober), maar zullen incidenteel ook buiten deze periode plaatsvinden (zoals bijvoorbeeld een excursie). Verder zal voornamelijk sprake zijn van dagactiviteiten en zullen er geen alcoholhoudende dranken worden geschonken. Feesten en partijen zijn niet toegestaan op het perceel.

In figuur 3 is een schets van de beoogde situatie opgenomen.



Figuur 3: Schets van de beoogde situatie

2.2 Landschappelijke en ruimtelijke inpassing

In figuur 4 is een vooraanzicht van het perceel opgenomen. Daarop is te zien dat een deel van de kapschuur reeds is verbouwd. Verder is de tuin met bomen te zien waarin de theetuin gerealiseerd zal worden. Het perceel is geheel afgeschermd door houtsingels, waardoor de functieverandering van buitenaf niet visueel waarneembaar is.

Een theetuinfunctie als ondergeschikte functie is bij recht toegestaan op woonpercelen. Aangezien het hier geen woonperceel betreft maar een perceel van waaruit Staatsbosbeheer het onderhoud en beheer van het gebied verzorgt, is sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan. Qua impact voor de omgeving is deze theetuin echter gelijk te stellen met een theetuin bij een woonfunctie. Er vinden grotendeels gedurende het hoogseizoen tot maximaal 18.00 uur activiteiten plaats in de theetuin. De bebouwing kan s' avonds incidenteel voor bijvoorbeeld een vergadering worden gebruikt. De beperkte openingstijden komen grotendeels overeen met de bestaande activiteiten op het perceel, zijnde onderhoud en beheer van het omliggende gebied. De verwachting is dat de theetuin in beperkte mate extra bezoekers naar het gebied zal trekken. De theetuin is namelijk in eerste instantie bedoeld voor de reeds aanwezige bezoeker in het gebied, die op deze locatie even kan vertoeven. De totale verblijfsduur van de bezoeker wordt daarmee verlengd. De extra bezoekers zullen groepen, zoals schoolkinderen, kunnen zijn die het gebied bezoeken in het kader van natuureducatie. Hierdoor zal het aantal bezoekers aan het gebied iets toe kunnen nemen. De totale drukte zal echter naar verwachting niet toenemen, omdat de bezoekers gespreid over de dag in het gebied komen (tijdens c.q. na schooltijd).

Voor het uitoefenen van de theetuin worden de bestaande bebouwing en het bestaande erf gebruikt. Er vindt derhalve geen toename van bebouwing of uitbreiding van de locatie plaats. De theetuin 'plus' is zowel landschappelijk als ruimtelijk goed in te passen op het perceel.



Figuur 4: Vooraanzicht van de planlocatie

3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

Op 17 juni 2009 is het Provinciaal Omgevingsplan Groningen (POP) 2009 – 2013 door provinciale staten vastgesteld. In hoofdlijnen wordt in het POP het beleid voor de lange termijn geschetst, daarnaast wordt per thema het beleid meer concreet aangegeven. In relatie tot dit plan is het beleid aangaande toerisme en recreatie van belang. De provincie wil toerisme en recreatie in de provincie bevorderen door onder meer het verder ontwikkelen van wandel- en fietsroutes. De theetuin 'plus' is een ondersteunende functie voor de recreatieve routes in het gebied en sluit daardoor goed aan bij het provinciale beleid omtrent recreatie.

Verder is het perceel gelegen in een gebied dat is aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (thans Nationaal Natuur Netwerk) en in houtsingelgebied. Bij medegebruik van gronden in de EHS moet schade aan natuurwaarden tot het minimum worden beperkt. Hiervoor zijn bepalingen opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. Dit geldt eveneens voor het houtsingelgebied. Aangezien het een kleinschalige voorziening betreft zal de theetuin geen significante afbreuk doen aan het gebieds- en natuurwaarden zoals die voorkomen in de EHS en het houtsingelgebied.

3.2 Beleidskader recreatie en toerisme Westerkwartier

Het initiatief is getoetst aan het Beleidskader recreatie en toerisme Westerkwartier, door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op 28 oktober 2008. De gemeente wil de toeristisch-recreatieve ontwikkeling van de regio verbeteren.

In het beleid is aangegeven dat Peebos 1a in een kwetsbaar gebied ligt, waardoor alleen kleinschalige vormen van recreatie in het gebied passen. Op de Zoneringskaart, behorend bij het beleid, is het gebied aangegeven als ontwikkelingsgebied voor kleinschalige recreatie. Belangrijk bij het inpassen van kleinschalige recreatieve voorzieningen is de landschappelijke kwaliteit van het gebied. Het initiatief past binnen het beleid, omdat toerisme en recreatie er mee worden gestimuleerd en de kleinschalige voorziening de landschappelijke kwaliteit van het gebied niet aantast.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

Ter bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving wordt naast specifieke (milieu)wetgeving de ruimtelijke ordening ingezet.

De ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op en doet geen onevenredige afbreuk aan de aspecten: luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, bodem, ecologie, archeologie en cultuurhistorie.

Ten aanzien van de waterbelangen is bij Wetterskip Fryslân advies aangevraagd. Daaruit blijkt dat er geen waterschapsbelang wordt getroffen met het plan.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Vooroverleg met Wetterskip Fryslân heeft plaatsgevonden door middel van het doorlopen van de watertoets. De conclusie is dat het plan geen waterschapsbelang treft. Een afschrift van het waterschap is opgenomen in bijlage 1.

Het plan is in het kader van vooroverleg aan de Provincie Groningen toegezonden. Naar aanleiding daarvan is de paragraaf over provinciaal beleid aangevuld met beleid omtrent EHS en houtsingelgebied.

Ontwerp

De omgevingsvergunning doorloopt de uitgebreide Wabo-procedure. Dit betekent dat de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode bestaat voor een ieder de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Eventueel ingekomen zienswijzen worden al dan niet verwerkt in de omgevingsvergunning. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Na verlening van de omgevingsvergunning is tegen dit besluit beroep mogelijk bij de Rechtbank.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de realisatie van de theetuin en eventuele daaruit voortvloeiende planschadeclaims komen in zijn geheel voor rekening van de aanvrager. De aanvrager heeft aangegeven dat er vraag is naar een dergelijke voorziening in het gebied, waarmee het project economisch uitvoerbaar wordt geacht.

Bijlage 1: Wateradvies