

Ruimtelijke onderbouwing

Vijf onderkomens voor recreatieve
overnachtingen bij camping aan
Drachtster Heawei 38 De Veenhoop



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
VIJF RECREATIEVE ONDERKOMENS DRACHTSTER HEawei 38 DE VEENHOOP

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Locatiebeschrijving.....	5
1.3. Leeswijzer	6
2. BELEIDSKADER.....	6
2.1. Geldend bestemmingsplan Buitengebied	6
2.2. Verordening Romte	6
2.3. Toeristisch recreatief ontwikkelplan	6
2.4. Nieuwe uitgangspunten voor andere vormen van kamperen	6
2.5. Verklaring van geen bedenkingen.....	6
3. PLANOLOGISCHE OMGEVINGSASPECTEN.....	7
3.1. Ruimtelijke inpassing	7
3.2. Parkeren	7
3.3. Bodem	7
3.4. Ecologie	7
3.5. Water	7
3.6. Milieu	8
3.7. Externe veiligheid	8
3.8. Conclusie van de omgevingsaspecten	8
4. UITVOERBAARHEID.....	8
4.1. Economische uitvoerbaarheid.....	8
4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

VIJF RECREATIEVE ONDERKOMENS DRACHTSTER HEawei 38 DE VEENHOOP

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor bouw van vijf onderkomens voor recreatieve overnachtingen op het kleinschalig kampeerterrein bij het agrarisch bedrijf aan de Drachtster Heawei 38 De Veenhoop. Het verzoek is in strijd met het geldende bestemmingsplan Buitengebied.

Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de omgevingsvergunning voor strijdig gebruik van gronden of bouwwerken. Met toepassing van artikel 3.10 juncto 2.12 Wabo kan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

1.2. Locatiebeschrijving

Het perceel Drachtster Heawei 38 ligt ten oosten van het dorp De Veenhoop, aan de verbindingsweg tussen de Veenhoop en De Wilgen. De bebouwing op het perceel bestaat uit een stelpboerderij met diverse agrarische bedrijfsgebouwen. Het woonhuis van de boerderij is een gemeentelijk monument. Het terrein voor kleinschalig kamperen ligt ten westen van de bebouwing. De recreatieve onderkomens van Restinn zijn op het kampeerterrein gepland.



Afbeelding 1 Perceel Drachtster Heawei 38 De Veenhoop, met plek voor de gastenverblijven (blauw).

1.3. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het beleidskader. Hoofdstuk 3 behandelt de relevante planologische omgevingsaspecten. Hoofdstuk 4 behandelt de uitvoerbaarheid.

2. Beleidskader

2.1. Geldend bestemmingsplan Buitengebied

Het perceel heeft de bestemming Agrarisch met waarden-open gebied. In 2014 is een omgevingsvergunning verleend voor een kleinschalig kampeerterrein.

Binnen de bestemming is het bouwen van gebouwen en overkappingen uitsluitend mogelijk ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf of een bedrijfswoning. De bouw van recreatieverblijven is in strijd met de bestemming. De andere vormen van kamperen en vaste standplaatsen en trekkershutten zijn op een kleinschalig kampeerterrein volgens het bestemmingsplan niet toegestaan. Deze zijn alleen mogelijk bij reguliere kampeerterreinen.

2.2. Verordening Romte

De provincie geeft in de verordening Romte ruimte voor maximaal 10 trekkershutten op het erf van een agrarisch bedrijf of voormalig agrarisch bedrijf, aansluitend op bestaande bebouwing.

2.3. Toeristisch recreatief ontwikkelplan

Smallingerland heeft de ambitie om uit te groeien tot een aantrekkelijke toeristische gemeente. De ligging nabij De Alde Feanen en het Nationaal Park Noardelike Fryske Wâlden wordt hierbij als kwaliteit genoemd.

De trends in verblijfsrecreatie zijn dat bezoekers op zoek zijn naar steeds meer comfort en luxe die het woongenot van thuis evenaren. De voorgestelde 'hotelhuisjes' bieden dat comfort.

Het accent van het toeristische beleid ligt niet bij kwantiteit, maar juist op kwaliteit. Ruimte moet geboden worden aan plannen die aandacht hebben voor landschap, ecologie en duurzaamheid.

2.4. Nieuwe uitgangspunten voor andere vormen van kamperen

Om meer ruimte te kunnen bieden aan recreatieve ontwikkelingen heeft het college recent, in mei 2017, nieuwe uitgangspunten vastgesteld voor kleinschalige verblijfsrecreatie.

De regeling voor trekkershutten en andere vormen van kamperen is op onderdelen aangepast. De regeling is nog niet door de gemeenteraad vastgesteld en juridisch vastgelegd in de bestemmingplannen. Tot die tijd worden nieuwe ontwikkelingen wel getoetst aan de nieuwe uitgangspunten.

Trekkershutten

Trekkershutten en andere vormen van kamperen, zoals de hotelhuisjes van Restinn, worden als extra bebouwing op het perceel mogelijk bij agrarische bedrijven en woonboerderijen. Er mogen maximaal 5 stuks per adres worden gebouwd, met max. oppervlakte van 40 m² en max. bouwhoogte van 3.8 m. De 'hotelhuisjes' voldoen hieraan.

2.5. Verklaring van geen bedenkingen

Het project past niet binnen de door de gemeenteraad vastgestelde categorieën waarvoor de verklaring van geen bedenking geldt (raadsbesluit 15 september 2015). Het perceel is niet gelegen

binnen de bebouwde kom en het bouwen van 5 andere vormen van kamperen is niet opgenomen in de Nota van Uitgangspunten Bestemmingsplan Buitengebied.

De omgevingsvergunning kan daarom niet worden verleend zonder dat de gemeenteraad heeft verklaard dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning. Op 20 februari heeft de gemeenteraad verklaard dat er geen bedenkingen bestaan tegen het afwijken van het geldende bestemmingsplan voor deze ontwikkeling.

3. Planologische omgevingsaspecten

3.1. Ruimtelijke inpassing

Voor het inrichten van het terrein voor kleinschalig kamperen is in 2014 een landschapsinrichtingsplan opgesteld. Dit plan gaat uit van het versterken van de kenmerken van het omliggende landschap. De camping is afgebakend met plukjes begroeiing, waarbij openheid en zichtlijnen in noord-zuidelijke richting belangrijk zijn. Door toepassing van verschillende inheemse boom- en struiksoorten kan voldaan worden aan een goede landschappelijke inpassing van het boerenerf en de camping. De sanitaire voorzieningen worden in een bestaand gebouw gerealiseerd. Het plan is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

De voorwaarden voor het inpassingplan blijven bestaan. Dat betekent dat de gastenverblijven zo zijn geplaatst dat het doorzicht in het landschap blijft bestaan. Ook blijft de instandhouding van de beplanting van kracht: De vergunninghouder moet er voor zorgen dat de beplanting en de bomen in stand blijven. Dode beplanting en bomen moeten worden vervangen.

3.2. Parkeren

Het parkeren van gasten vindt plaats op eigen terrein.

3.3. Bodem

Gezien het gebruik van het perceel als agrarisch grasland betreft het geen verdachte locatie. Voor de kwaliteit van de bodem kan gebruik gemaakt worden van de bodemkwaliteitskaart. Voor deze ontwikkeling is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

3.4. Ecologie

De Nederlandse natuurwetgeving is gebaseerd op de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De soortbescherming is hierbij uitgewerkt in de Natuurbeschermingswet. Deze wet beschermt een aantal veelal zeldzame of kwetsbare planten- en diersoorten. Voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen moet worden onderzocht welke natuurwaarden aanwezig zijn en of er verbodsbepalingen worden overtreden.

Het perceel is momenteel in gebruik als camping en wordt ook gemaaid. Deze situatie zal weinig veranderen. Het is niet uit te sluiten dat in het plangebied algemene broedvogels tot broeden kunnen komen. Werkzaamheden mogen daarom in eerste instantie buiten het broedseizoen plaats te vinden. In de directe omgeving zijn echter voldoende alternatieve broedlocaties aanwezig. De toepassing van nieuwe bomen en struiken op het kampeerterrein zorgt voor nest-, foerageer-, en schuilgelegenheid voor vogels en zoogdieren en kan daardoor een positieve bijdrage leveren aan de natuur.

3.5. Water

Er zal een toename in het verhard oppervlak zijn van ongeveer 200m². Compenserende maatregelen zijn niet nodig, omdat het plangebied in het buitengebied ligt. Daar is pas bij een toename van meer dan 1500 m² verharding nodig om compenserende maatregelen te treffen.

3.6. Milieu

De veehouderijen in de omgeving vallen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. De afstand waaraan de veehouderijen moeten voldoen geldt alleen tot geurgevoelige objecten. Campingplaatsen zijn geen geurgevoelig object. De gastenverblijven wel. Tot geurgevoelige objecten moeten de aanwezige veehouderijen een afstand aanhouden van minimaal 50 meter. Aan die afstand wordt ruim voldaan.

Dat betekent dat de aanwezigheid van de gastenverblijven geeft geen belemmeringen voor eventuele bedrijfsuitbreidingen van de omliggende agrarische bedrijven.

3.7. Externe veiligheid

De locatie Drachtster Heawei 38 ligt niet binnen een invloedsgebied van een risicobron op het gebied van externe veiligheid, dus vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de haalbaarheid van dit plan.

3.8. Conclusie van de omgevingsaspecten

De aspecten archeologie, kabels en leidingen, milieu en luchtkwaliteit hebben geen invloed op het voorliggende bouwplan.

Geen van de omgevingsaspecten zorgt voor een belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling. De omgevingsvergunning kan worden verleend.

4. Uitvoerbaarheid

4.1. Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particuliere ontwikkeling waarop de legesverordening van toepassing is. Het plan kan als financieel uitvoerbaar worden beschouwd.

4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbesluit heeft met ingang van vrijdag 24 november 2017 tot en met donderdag 4 januari 2018 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen ten behoeve van zienswijzen. Tegen het voornemen zijn geen zienswijzen ingediend.