

Onderbouwing omgevingsaspecten t.b.v. de realisatie van een kleinschalig kampeerterrein op een agrarisch perceel nabij Oudeweg 47 te Nuis

(NL.IMRO.0025.OVBG15BEHE2-VA01)

In september 2014 is namens de familie C. Roffel een principe-verzoek ingediend voor de realisatie van een kleinschalig kampeerterrein op een perceel aansluitend en direct achter de woning aan de Oudeweg 47 te Nuis (ca. 2400 m²). Dit om de planologische haalbaarheid van dit initiatief te toetsen.

In een brief d.d. 16 februari 2015 deelt het college van burgemeester en wethouders mee in principe in te stemmen met dit initiatief en daartoe een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo te willen verlenen. Dit onder de voorwaarde dat een ruimtelijke onderbouwing wordt ingediend waarin aandacht wordt besteed aan de criteria die worden genoemd in artikel 42.2 van het bestemmingsplan Buitengebied:

1. De mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
2. De mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
3. De mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
4. De mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

Alvorens deze criteria voor wat betreft de onderhavige casus van commentaar te voorzien, zal eerst de vigerende gemeentelijke planologische regeling worden uiteengezet.

Het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Marum is in 2010 vastgesteld en is mede vanwege een reactieve aanwijzing van het college van Gedeputeerde Staten van Groningen partieel en correctief herzien op 28 mei 2014. Aan het betreffende perceel is de bestemming "Agrarisch" (artikel 3) toegekend. In artikel 3.5.1. is bepaald dat tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in ieder geval wordt gerekend met het gebruiken of het laten gebruiken van de voor "Agrarisch" aangewezen gronden. Op grond van artikel 3.6.1. van het genoemde bestemmingsplan kan ontheffing van de verbodsbepaling in artikel 3.5.1. worden verleend mits (voor zover relevant):

- a. De afstand van het kampeerterrein tot de eigen (woon)bestemming niet meer bedraagt dan 25 meter;

- b. De afstand van het kampeerterrein tot andere agrarische bedrijfsbestemming en andere woonbestemming niet minder bedraagt dan 50 m.

Bij de overweging tot het verlenen van deze ontheffing dient te worden getoetst aan het afwegingskader van artikel 42.2 van het bestemmingsplan (zie de criteria 1 t/m 4 zoals hierboven verwoord).

Het initiatief voldoet aan, of de afstand als omschreven onder ad a. of aan de afstand zoals omschreven onder ad b. Aan beide afstandscriteria kan i.c. niet tegelijkertijd worden voldaan. De bedoelde binnenplanse ontheffingsmogelijkheid kan niet worden toegepast. Dit is de reden waarom toepassing dient te worden gegeven aan de (buitenplanse) ontheffingsprocedure ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo.

Ad 1. Belangen gebruikers/eigenaren aanliggende gronden.

Er zijn in dezen een drietal potentiële belanghebbenden:

- de eigenaren van de paardenhouderij op perceel Oudeweg 53;
- de eigenaren van het agrarisch bedrijf Oudeweg 49;
- de eigenaren van de woning op perceel Oudeweg 45.

Als we kijken naar de rechtstreekse criteria voor toepassing van de binnenplanse ontheffing, is de afstand van 25 meter in het bestemmingsplan ingegeven om het kleinschalig kampeerterrein toch een relatie te geven met de naastgelegen “bebouwde bestemming”, zodat er sprake is van een compactheid en een dergelijk kampeerterrein niet los en zelfstandig in het buitengebied wordt gesitueerd. Cliënt is dan ook voornemens het kleinschalig kampeerterrein direct tegen de achtergrens van zijn woonbestemming te situeren. In die zin kan worden voldaan aan het ruimtelijk beleid.

De 50 meter-afstandsnorm (vgl. Wet geurhinder veehouderij en Activiteitenbesluit milieubeheer) is opgenomen om te voorkomen dat naastgelegen (agrarische of agrarisch gelieerde) bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering. De 50 meter afstand tot een belendende woonbestemming is opgenomen om het woongenot niet te zeer te belasten.

Aan de afstandsnorm van het kampeerterrein tot de woning op het perceel Oudeweg 45 (< 50 m.) wordt niet voldaan. Voorts ligt het kampeerterrein op een afstand van minder dan 50 meter ten opzichte van het agrarisch bedrijf Oudeweg 49.

Oudeweg 53

De afstand van het kampeerterrein ten opzichte van de paardenhouderij op perceel Oudeweg 53 voldoet aan zowel de afstandsnorm uit het bestemmingsplan, aan de afstandsnorm van de Wet geurhinder veehouderij, het Activiteitenbesluit en genoemde VNG-brochure.

Oudeweg 49

Het agrarisch bedrijf op perceel Oudeweg 49 wordt echter niet beperkt in de bedrijfsvoering vanwege de aanwezigheid van het kleinschalige kampeerterrein. Dit vanwege het feit dat mede uit jurisprudentie blijkt (bijv. ABRvS 201111498/1/T1/R4 13 februari 2013) dat een kampeerterrein niet wordt aangemerkt als een (geur)gevoelig object van derden. Ook anderszins beperkt het kampeerterrein dit agrarisch bedrijf niet, nu dit bedrijf reeds ingeklemd ligt tussen twee woonbestemmingen. Als er al sprake zou zijn van beperkingen in de bedrijfsvoering, is dit reeds het geval vanwege de reeds aanwezig woonbestemmingen die zijn gelegen direct naast het agrarisch bedrijf.

Oudeweg 45

De woonfunctie op perceel Oudeweg 45 wordt niet in onevenredige mate aangetast, nu het een zeer langgerekte en diepe woonbestemming betreft en uitsluitend voor aan de weg wordt gewoond, alwaar ook het hoofdgebouw in bestemmingsplantechnische zin is aangegeven. De geprojecteerde camping bevindt zich langs de achterzijde van dit perceel, zodat het kamperen geen tot weinig invloed zal hebben op het woongenot van de bewoners van perceel Oudeweg 45.

Ad 2. milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie

Milieu

Hierboven is reeds één en ander uiteengezet omtrent de (milieu hygiënische) inpassing van het kampeerterrein ten opzichte van omliggende agrarische bedrijven en woningen. Voor wat betreft de consequenties ten gevolge van de realisatie van het kampeerterrein zelf is het Activiteitenbesluit van belang. In dit besluit zijn milieuvoorschriften opgenomen ter voorkoming, of zoveel mogelijk beperken van gevaar, schade of hinder voor de directe omgeving.. Zo dienen de drijvers van de inrichting ervoor te zorgen dat de geluidsoverlast van het kampeerterrein bepaalde geluidgrenzen niet overschrijdt. Tevens zijn meer op preventie gerichte voorschriften opgenomen betreffende verwijdering, preventie en hergebruik van afvalstoffen en zuinig gebruik van energie en water.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening vindt afstemming van bestaande en nieuwe functies plaats door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie “bedrijven en milieuzonering” van de VNG (2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden. De brochure geeft voor kampeerterreinen (SBI-code 552) een richtafstand van 50 meter ten opzichte van reguliere woongebieden, vanwege het milieuaspect geluid. Voor de milieuaspecten geur en gevaar geldt een richtafstand van 30 meter. Aangezien het kampeerterrein deel uitmaakt van een gebied dat kan worden aangemerkt als een gebied met gemengde functies of bestemmingen, dan kan een afstandstrap lager worden aangehouden. De richtafstanden van 50 meter en 30 meter

worden dan 30 meter respectievelijk 10 meter, voor de betreffende maatgevende milieu-aspecten. Daarbij dient bovendien nog te worden betrokken dat het ter plaatse om een kleinschalig kampeerterrein gaat.

Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Het aspect externe veiligheid staat de ontwikkeling niet in de weg. In de omgeving van het plangebied bevinden zich namelijk geen risicovolle bedrijven en vindt ook geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Waterhuishouding

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn gemeenten verplicht om bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan (omgevingsvergunning of bestemmingsplan) overleg te voeren met de besturen van de betrokken waterschappen. In de toelichting bij het ruimtelijk plan dient voorts een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf moet een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het betreffende plan voor de waterhuishouding.

Voor het aanbrengen van een verhard oppervlak (gebouwen, bestratingen etc.) dient in de regel een watercompensatie plaats te vinden van 10% wateroppervlak in de vorm van sloten, vijvers etc. In de principe-toestemming van het bevoegd gezag is aangegeven dat ter plaatse een kleinschalig kampeerterrein mag worden ingericht voor kampeermiddelen, te weten een tent, een vouwwagen, een camper, een caravan of een huifkar. Stacaravans, chalets en trekkershutten (bouwwerken) zijn niet toegestaan. Voorts is in de principe-toezegging opgenomen dat voorzieningen ten behoeve van het kleinschalige kampeerterrein uitsluitend in bestaande bebouwing mag worden gerealiseerd. Dit betekent dat er ten gevolge van de voorgestane ontwikkeling geen sprake is van een toename van verhard oppervlak, zodat watercompensatie of andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding niet behoeven te worden getroffen.

Ecologie

Ten gevolge van de voorgestane ontwikkeling dient -wat ecologie betreft- getoetst te worden aan de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Het kleinschalig kampeerterrein wordt ontwikkeld op een perceel dat tot op heden intensief t.b.v. agrarische doeleinden is gebruikt. Dit perceel heeft een oppervlakte van ca. 2400 m². Dit kampeerterrein is in gebruik gedurende de periode 15 maart-31 oktober. Ter plaatse worden geen ingrepen gedaan in bijv. de vorm van het aanleggen van infrastructuur of het realiseren van bebouwing.

Gelet op deze extensieve gebruiksvorm worden er geen waarden/belangen aangetast die de Flora- en faunawet en/of de Natuurbeschermingswet 1998 beoogt te beschermen.

Archeologie

Wat voor ecologie geldt, geldt hier ook voor archeologie. De bodem van het betreffende perceel wordt niet geroerd/aangetast zodat eventuele archeologische waarden ter plaatse ook niet worden verstoord.

Conclusie

Op grond van de beschreven omgevingsaspecten is de voorgestane ontwikkeling derhalve toelaatbaar.

Ad 3. Landschappelijke inpasbaarheid

Het betreffende perceel wordt aan de oost- en westzijde begrensd met een streekeigen boomsingel. Aan de zuidzijde is sprake van openheid. Het perceel wordt daar niet afgesloten met een boomsingel. In z'n algemeenheid komen zgn. dwarswallen ter plaatse niet veel voor. Hoewel beplanting langs de zuidzijde van het perceel een optie zou zijn, ligt dit hier - met name vanwege het feit dat een dergelijke wal ter plaatse niet veel voorkomt- niet voor de hand. Door de reeds aanwezige beplanting langs de oost- en westzijde van het kampeerterrein lijkt één en ander in voldoende mate te zijn ingepast.

Ad 4. Verkeersaantrekkende werking

Uiteraard zal er gedurende de periode 15 maart-31 oktober een toename zijn van verkeersbewegingen. Aangezien het kleinschalige kampeerterrein beperkt qua oppervlakte is, de toegankelijkheid van het kampeerterrein eveneens beperkt is, ter plaatse geen uitgebreide voorzieningen aanwezig zullen zijn en tenslotte de "rustzoekers" de doelgroep vormen, zal geen noemenswaardige overlast worden ervaren van de voorgenomen kampeerfaciliteit. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Uitvoeringsaspecten

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning, waarbij van het vigerende bestemmingsplan wordt afgeweken. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De omgevingsvergunning heeft overeenkomstig de openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegen van 16 oktober t/m 26 november 2015. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ingediend., zodat geconstateerd kan worden dat er maatschappelijk draagvlak voor het initiatief bestaat.

De initiatiefnemer heeft inmiddels de bewoners en/of agrarische bedrijven die in de directe omgeving van het projectgebied aanwezig zijn geïnformeerd. Bij die contacten bleek er geen weerstand te bestaan tegen het initiatief.

Economische uitvoerbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De aanvrager draagt de kosten voor de procedure en de uitvoering van het project zelf. Hiervoor zijn de benodigde financiële middelen beschikbaar. Voorts zal initiatiefnemer een planschadeovereenkomst met het bevoegd gezag aangaan ter compensatie van eventuele planschade uit te keren aan derden. Het project wordt economisch uitvoerbaar geacht.

Samenvatting / conclusie

In verband met de onderhavige omgevingsvergunningaanvraag met afwijking, is in het voorgaande het voornemen beschreven en zijn het planologisch kader daarvoor en diverse omgevingsaspecten waarop het plan invloed kan hebben, geschetst. Onderzocht is in hoeverre zich vanuit deze omgevingsaspecten beperkingen en/of belemmeringen kunnen voordoen die uitvoering van het voornemen in de weg staan, of aanpassing daarvan vergen. Daarbij is het voornemen getoetst aan de voor deze omgevingsaspecten relevante wet- en regelgeving.

Uit deze beoordeling komt naar voren dat zich dergelijke beperkingen en/of belemmeringen niet voordoen en het plan in planologisch opzicht aanvaardbaar moet worden geacht.