

**Gemeente Achtkarspelen
Ruimtelijke onderbouwing
Spekloane 48 te Boelenslaan, bed&breakfast met theeschenkerij**

1. INLEIDING

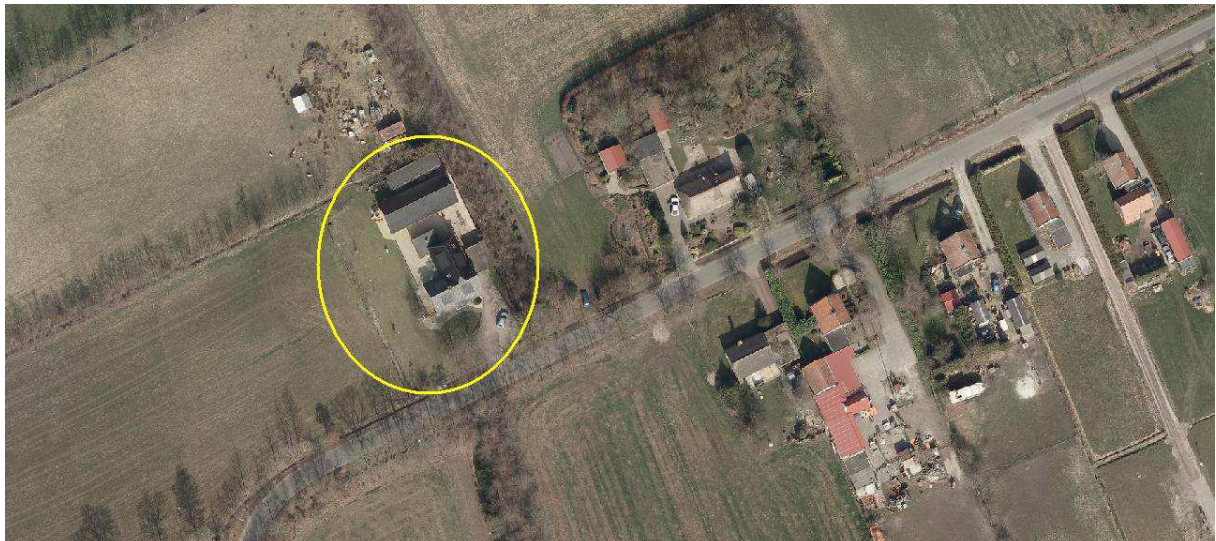
1.1 Aanleiding voor de afwijking voor het gebruik

Van de familie Land is een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een bed&breakfast met theeschenkerij in de bestaande woning aan de Spekloane 48 te Boelenslaan. Bij de theeschenkerij wordt de mogelijkheid geboden om een elektrische fiets op te laden. De familie ziet veel mogelijk gelet op de ligging in een uitgebreid netwerk van voet- en fietspaden. Daarnaast wordt er voor fietsers van elders de mogelijkheid geboden tot het parkeren van de auto.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt ten westen van Boelenslaan. De ligging van het projectgebied is vastgelegd in een situatieschets.

Het onderstaande kaartje geeft de globale ligging aan.



1.3 Geldend planologisch regiem

Het projectgebied valt onder het bestemmingsplan Buitengebied. Hierin heeft de locatie een woonbestemming. Op grond van de voorschriften mogen de gronden alleen gebruikt worden voor bewoning. Het aanbieden van een bed&breakfast en de theeschenkerij zijn in strijd met de planregels.

Op dit moment wordt er gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied. Het afwijkingsbesluit zal worden verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

2. PROJECTBESCHRIJVING

De familie Land wil in hun eigen woning gasten ontvangen in de bed&breakfast 't Landschap. Hiervoor is op de verdieping van de bestaande woning een kamer met badkamer aanwezig. Daarnaast wil men in de tuin de gelegenheid bieden voor het nuttigen van een kop koffie of thee. Hiertoe worden in de bestaande tuin 4 tafels geplaatst. Tevens kunnen gasten hun elektrische fiets opladen. Voor fietsers van verder weg wordt de mogelijkheid geboden hun auto te parkeren.

3. ONDERZOEK

3.1 Algemeen

Planologisch beleid

Momenteel wordt gewerkt aan het opstellen van een kadernota op basis waarvan een Structuurvisie Buitengebied en een bestemmingsplan Buitengebied zullen worden opgesteld. Hoe het beleid met betrekking tot toeristische ontwikkelingen er in de toekomst exact uit zal gaan zien is op dit moment nog niet geheel duidelijk. Voor beantwoording van de vraag of medewerking kan worden verleend dient te worden beoordeeld of het bouwplan naar verwachting binnen de beleidskaders van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied zal passen.

Onderhavig perceel zal overeenkomstig het huidige gebruik een woonbestemming krijgen. In de Kadernota (waarin de beleidsuitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied zijn opgenomen) wordt ruimte geboden om bij (burger)woningen nevenactiviteiten te ontwikkelen waaronder een bed&breakfast. Ook is onder voorwaarden en in combinatie met andere activiteiten (Bed&Breakfast) een koffie- en theeschenkerij toegestaan waarbij de oppervlakte wordt beperkt tot 30% van de oppervlakte van de bebouwing (hoofdgebouw inclusief aanbouwen) dit tot een maximum van 45 m². De plannen passen binnen deze kaders

Het gebied wordt gekenmerkt door zijn kleinschaligheid. Daarnaast is er een fijnmazig wegen-, fiets- en wandelpaden netwerk aanwezig. Wat ook de reden is dat er in het gebied veel recreanten komen. In de nabijheid van het perceel liggen de nodige toeristische attracties: themapark 'De Spitkeet', het Ot en Sien museum en het munten- en penningenmuseum. Recreatie is één van de speerpunten van het gemeentelijk beleid. Uiteraard zullen we daarmee zorgvuldig om moeten gaan. De gevraagde activiteiten zijn binnen het zuidelijk deel van de gemeente nauwelijks aanwezig. Ook de mogelijkheid om tijdens het nuttige van koffie of thee je fiets op te laden is bevorderlijk voor de recreatieve ontwikkeling van dit gebied. Aangezien de functies binnen de bestaande bebouwing worden ondergebracht heeft dit geen nadelige effect op de ruimtelijke kwaliteit.

Verkeersaspecten en parkeren

Om de bed&breakfast te bereiken wordt de bestaande inrit van de woning gebruikt. De gasten voor de theeschenkerij zullen het merendeel te voet of met de fiets komen. Voor een verre gast die vanuit hier wil gaan fietsen, wordt voorzien in een parkeergelegenheid waarbij gebruik wordt gemaakt van een bestaande dam naast de woning.

3.2 Milieuaspecten

Geluidhinder

Het realiseren van de bed&breakfast valt buiten de werkingsfeer van de Wet Geluidhinder en daarom is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

Veranderingen in de luchtkwaliteit worden grotendeels veroorzaakt door de toename van het verkeer. Als aannemelijk is dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het project. In dit geval is er van een feitelijke of dreigende overschrijding geen sprake. In de provincie Fryslân zijn de achtergrondconcentraties PM10 en NO2 laag. De afgelopen jaren zijn berekeningen uitgevoerd voor verschillende provinciale wegen met de hoogste verkeersintensiteiten. De uitkomsten hiervan geven aan dat de grenswaarden niet worden overschreden. Nu op de drukste wegen in onze provincie de grenswaarden niet worden overschreden kan gelet op de verkeersintensiteit

op de Spekloane worden geconcludeerd dat een overschrijding van grenswaarden niet te verwachten is.

3.3 Externe veiligheid

Uit de Risicokaart van de provincie Fryslân blijkt dat er in de nabijheid van de projectlocatie geen risicovolle inrichtingen zijn.

3.4 Archeologie

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk nu de bestaande woning wordt gebruikt voor de bed&breakfast.

3.5 Flora en fauna

In het kader van de Flora- en faunawet hoeft geen onderzoek plaats te vinden nu het een medegebruik van de woning betreft.

3.6 Waterhuishouding

Compensatie van water is niet aan de orde, er vindt geen uitbreiding van verhard oppervlakte plaats en eveneens worden er geen verandering in waterlopen of sloten voorzien.

De gemeente heeft Wetterskip Fryslan geïnformeerd over het plan theeschenkerij Spekloane 48 Boelenslaan via de Digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Verder overleg met Wetterskip Fryslan is niet nodig. Wetterskip Fryslan geeft een positief wateradvies.

4. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing is een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties betrokken zijn bij de voorbereiding. In het kader van de Wabo is de ontwerp-omgevingsvergunning samen met deze onderbouwing ter inzage gelegd tot en met 28 december 2011 . In deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Overleg artikel 3.1.1. Bro is niet noodzakelijk gelet op de positieve watertoets van het Wetterskip en de lijst van aangewezen vrijstellingscategoriën van de Provincie Fryslan.