

Ruimtelijke onderbouwning

Kleinschalig kampeerterrein bij Drachtster Heawei 38 De Veenhoop



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

KLEINSCHALIG KAMPEERTERREIN DRACHTSTER HEawei 38 DE VEENHOOP

INHOUDSOPGAVE

| | |
|--|-----------|
| 1. INLEIDING | 5 |
| 1.1. <i>Aanleiding</i> | 5 |
| 1.2. <i>Locatiebeschrijving.....</i> | 5 |
| 1.3. <i>Leeswijzer</i> | 6 |
| 2. BELEIDSKADER | 6 |
| 2.1. <i>Geldend bestemmingsplan Buitengebied.....</i> | 6 |
| 2.2. <i>Verklaring van geen bedenkingen.....</i> | 7 |
| 3. PLANOLOGISCHE OMGEVINGSASPECTEN..... | 7 |
| 3.1. <i>Ruimtelijke inpassing.....</i> | 7 |
| 3.2. <i>Verkeer</i> | 7 |
| 3.3. <i>Bodem</i> | 7 |
| 3.4. <i>Ecologie</i> | 8 |
| 3.5. <i>Water</i> | 8 |
| 3.6. <i>Milieu.....</i> | 8 |
| 3.7. <i>Externe veiligheid</i> | 8 |
| 3.8. <i>Conclusie van de omgevingsaspecten</i> | 8 |
| 4. UITVOERBAARHEID | 9 |
| 4.1. <i>Economische uitvoerbaarheid</i> | 9 |
| 4.2. <i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i> | 9 |
| BIJLAGE 1 LANDSCHAPPELIJK INRICHTINGSPLAN | 10 |
| BIJLAGE 2 NOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN | 12 |

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

KLEINSCHALIG KAMPEERTERREIN DRACHTSTER HEawei 38 DE VEENHOOP

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de inrichting van een kleinschalig kampeerterrein bij het agrarisch bedrijf aan de Drachtster Heawei 38 De Veenhoop. Het kampeerterrein wordt naast het woonperceel, buiten het bouwvlak, gerealiseerd. Het verzoek is daardoor 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. De boerderij is een gemeentelijk monument. Het terrein voor kleinschalig kamperen zal ten westen van het woonhuis, op het naastgelegen perceel grasland, worden ingericht.



Afbeelding 1 Perceel Drachtster Heawei 38 De Veenhoop.

1.3. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het beleidskader. Hoofdstuk 3 behandelt de relevante planologische omgevingsaspecten. Hoofdstuk 4 behandelt de uitvoerbaarheid en in het laatste hoofdstuk wordt in het kort de procedure beschreven

2. Beleidskader

2.1. Geldend bestemmingsplan Buitengebied

Het perceel Drachtster Heawei 38 ligt in het plangebied van Bestemmingsplan Buitengebied en heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden-open gebied'. Bij agrarische bedrijven, voormalige agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en bij woningen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om nieuwe terreinen voor kleinschalig kamperen mogelijk te maken.

De voorwaarden worden genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan:

- maximaal 25 standplaatsen;
- kamperen is mogelijk in de periode van 15 maart tot 31 oktober;
- trekkershutten, chalets en stacaravans zijn niet toegestaan;
- minimaal 200 m afstand tot het dichtstbijzijnde bestaande (reguliere of natuur)kampeerterrein of terrein voor kleinschalig kamperen;
- minimaal 50 m afstand tot de erfgrans van de dichtstbijzijnde woning van derden;
- het kleinschalig kampeerterrein dient aansluitend aan de bebouwing op het perceel te worden ingericht, achter de naar de weg gekeerde gevel van de (woon)bebouwing.
- het perceel waarop het terrein wordt gerealiseerd dient tenminste 0.5 ha te zijn;
- het terrein dient landschappelijk te worden ingepast met inheemse beplanting;
- het maximum aantal standplaatsen bij niet-agrarische bedrijven en woningen is beperkt tot 15.

Het plan voor een kleinschalig kampeerterrein bij de Drachtster Heawei voldoet aan deze gestelde eisen.

In de bestemmingsregels van de bestemming 'Agrarisch met waarden-besloten en open gebied' zijn naast bovenstaande voorwaarden nog twee eisen opgenomen:

- de afstand tot het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is minimaal 100 meter;
- het terrein voor kleinschalig kamperen valt binnen een bouwvlak.

In de praktijk blijkt het niet mogelijk om aan deze laatste voorwaarde te voldoen. De bouwvlakken van agrarische bedrijven liggen vrij nauw rond de bestaande bedrijfsbebouwing. Binnen een bouwvlak zal geen 0.5 hectare ruimte over zijn om een kleinschalig kampeerterrein in te richten. Het voornemen bestaat om het bestemmingsplan Buitengebied op dit onderdeel te herzien.

Hoewel de inrichting van het kleinschalig kampeerterrein voldoet aan vrijwel alle noodzakelijke voorwaarden kan de omgevingsvergunning niet worden verleend middels de afwijkingsbevoegdheid, omdat het terrein niet binnen het bouwvlak wordt aangelegd.

Daarom moet gebruik gemaakt worden van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^o juncto 3.10 Wabo om planologische medewerking te verlenen aan een kleinschalig kampeerterrein bij het agrarisch bedrijf aan de Drachtster Heawei 38 De Veenhoop.

2.2. Verklaring van geen bedenkingen

Door de gemeenteraad is op 5 oktober 2010 het besluit genomen dat er geen Verklaring van geen bedenkingen is vereist voor het toepassen van plannen welke worden toegestaan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Met de gemeenteraad is afgesproken dat gevoelige onderwerpen nog steeds opiniërend aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Het terrein aan de Drachtster Heawei 38 voldoet ruim aan de gestelde voorwaarden, behalve wat betreft de ligging van het terrein *binnen het bouwvlak*. Omdat het betreffende terrein op grote afstand van omwonenden wordt gerealiseerd werd de voorliggende ontwikkeling vooraf als niet-gevoelig beoordeeld.

Tijdens de ter inzage termijn zijn vier zienswijzen ontvangen. Gezien de inhoud van de zienswijzen wordt de aanvraag alsnog als gevoelig beoordeeld en opiniërend aan de gemeenteraad voorgelegd.

3. Planologische omgevingsaspecten

3.1. Ruimtelijke inpassing

Voor het inrichten van het terrein voor kleinschalig kamperen is een landschapsinrichtingsplan opgesteld. Dit plan gaat uit van het versterken van de kenmerken van het omliggende landschap. De camping wordt 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 ingediende zienswijzen hebben betrekking op het landschappelijke inpassingsplan. In verband met de westenwind en het aanzicht op het kampeerterrein vanaf de westkant heeft de aanvrager ingestemd met een verdichting van de begroeiing aan de westzijde van het perceel.

3.2. Verkeer

Het betreft een kampeerterrein met maximaal 25 standplaatsen, waardoor de toename in het aantal verkeersbewegingen zeer beperkt blijft en alleen tijdens het kampeerseizoen (15 maart tot 31 oktober) zal voorkomen. Het parkeren van gasten vindt plaats op eigen terrein.

3.3. Bodem

Een camping is geen gevoelig object in het kader van de Wet milieubeheer. Voor deze ontwikkeling is bodemonderzoek niet noodzakelijk. Gezien het huidige gebruik van het perceel als agrarisch grasland betreft het geen verdachte locatie. Uit milieuhygiënisch

oogpunt bestaan er geen beperkingen voor de aanleg van een kampeerterrein op de voorgestelde locatie.

3.4. Ecologie

De Nederlandse natuurwetgeving is gebaseerd op de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De soortbescherming is hierbij uitgewerkt in de Flora- en faunawet. 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 uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden.

Het perceel is momenteel in gebruik als agrarisch grasland 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 dienen 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

Doordat er geen toename in het verhard oppervlak zal plaatsvinden zijn er geen watercompenserende maatregelen nodig. Naast de sloot aan de westkant van het kampeerterrein blijft voldoende ruimte over om onderhoud te plegen aan de watergang.

3.6. Milieu

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

Dat betekent dat de aanwezigheid van een kampeerterrein en de appartementen geen belemmeringen zullen opleveren 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

Bij de aanleg van het kampeerterrein worden geen grond- en bouwwerkzaamheden uitgevoerd. De aspecten archeologie, kabels en leidingen, milieu en luchtkwaliteit hebben daardoor 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 wordt met ingang van 28 februari 2014 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd ten behoeve van zienswijzen. Tegen het voornemen zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zijn van een antwoord voorzien in de zienswijzennotitie die als bijlage aan deze Ruimtelijke Onderbouwing is gevoegd. De zienswijzen geven geen aanleiding de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

Bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan

Bijlage 2 Nota beantwoording zienswijzen