

# DIENST STADSONTWIKKELING

## RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

---

Ruimtelijke onderbouwing om planologisch af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo ten behoeve van de aanvraag van De heer W. Koopman Camping de Ommekeer van 04 november 2010 om omgevingsvergunning te verlenen voor het gedeeltelijk (intern) verbouwen van een woning tot bed & breakfast op het perceel plaatselijk bekend Witterzomer 12 te Assen.

### **Beschrijving van het projectgebied**

Het bouwplan is geprojecteerd op het perceel Witterzomer 12 te Assen, kadastraal bekend gemeente Assen, sectie P, nr. 1647. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft uitsluitend betrekking op het intern verbouwen en het wijzigen van de bestemming van de woonboerderij gelegen aan de Witterzomer 12. Momenteel is het perceel in gebruik als woonboerderij en minicamping.



### **Voorgeschiedenis**

Onderhavig perceel is voorheen in gebruik geweest als kamerverhuurbedrijf en is voor een deel als zodanig ingericht. Het perceel is momenteel naast de woonfunctie in gebruik als een minicamping.

### **Beschrijving van het bouwplan**

De aanvraag om omgevingsvergunning betreft het realiseren van een bed & breakfast naast de reeds aanwezige minicamping. Dit om een beter financieel draagvlak neer te zetten in combinatie met de minicamping. Het bouwplan bestaat uit het creëren van 4 slaapkamers in het bestaande achterhuis van de woonboerderij ten behoeve van een bed & breakfast. Om dit te kunnen realiseren zijn slechts kleine interne aanpassingen noodzakelijk. Het parkeren ten behoeve van de bed & breakfast zal op eigen terrein worden opgelost. Daarbij zullen de beoogde parkeerplaatsen (5) ten behoeve van de bed & breakfast via een eigen oprit toegankelijk zijn. Gesteld kan worden dat door deze invulling van het

gebruik van de bestaande bebouwing, er zowel planologisch als stedenbouwkundig geen bezwaren bestaan tegenover het verzoek. Door de beoogde functie worden er geen nadelige effecten op de omgeving verwacht.

### **Geldende planologische situatie**

Het bestemmingsplan "Buitengebied, Herziening artikel 30 WRO" (vastgesteld op 18-12-2008, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 23-06-2009) is voor deze locatie vigerend. In dit plan zijn de gronden waarop het bouwplan is geprojecteerd, bestemd als "Essen en veldontginningen" met een nadere aanduiding "wonen". Onderhavig verzoek is in strijd met voornoemde bestemming, aangezien onderhavige gronden zijn bestemd voor wonen. Onderhavige logiesfunctie komt niet overeen met de aangegeven doelomschrijving (artikel 6 van de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan).



### **Milieuaspecten**

#### **Waterparagraaf**

Omdat het verhard oppervlak niet toeneemt heeft de ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem.

#### **Bodem**

Aangezien het een functiewijziging zonder uitbreiding van de bestaande bebouwing betreft is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

#### **Geluid**

Een Bed & Breakfast is niet geluidsgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder. Geluid vormt dan ook geen belemmering.

#### **Externe veiligheid**

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Naar aard en omvang blijft de situatie nagenoeg gelijk als voorheen. De planvorming ondervindt van het aspect 'externe veiligheid' dan ook geen belemmeringen.

#### **Luchtkwaliteit**

Voor het onderhavige plan geldt dat er zich geen problemen met betrekking tot de luchtkwaliteit voordoen. De verkeersaantrekkende werking blijft in de nieuwe situatie nagenoeg gelijk aan de oude

situatie. Er zijn daarom geen significante gevolgen voor de luchtkwaliteit te verwachten en nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Vanwege de aard en omvang draagt onderhavige ontwikkeling niet "in betekenende mate" bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving.

### **Flora en Fauna**

Onderhavig initiatief voorziet in de verbouw van bestaande bouwwerken. De flora en fauna wordt derhalve op geen enkele wijze aangetast. Het aspect flora en fauna vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig verzoek.

### **Archeologie**

Onderhavig verzoek voorziet enkel in een interne verbouwing, waardoor geen sprake kan zijn van aantasting van eventuele archeologische waarden. Nader archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

### **Verkeer**

Het perceel wordt ontsloten via de Witterzomer. Het perceel is via een eigen toegangsweg toegankelijk. Dit pad loopt af naar het achterterrein waar voldoende parkeerplaatsen (5) gelegen zijn.

### **Ruimtelijke visie**

Stedenbouwkundig en ruimtelijk zijn er geen bezwaren tegenover de beoogde logiesfunctie. Het betreft een interne verbouwing waardoor het verzoek geen stedenbouwkundige en ruimtelijke consequenties heeft voor onderhavig gebied. De ruimtelijke impact van de beoogde bedrijfsvoering is beperkt en deze blijft tevens ondergeschikt aan de woonfunctie. Daarbij wordt de beoogde functie, gezien het nabij gelegen "recreatiegebied baggelhuizen" wat een aangewezen plek is voor recreanten, passend bevonden.

### **Economische uitvoerbaarheid**

De voorgestane ontwikkeling is een particulier initiatief en de gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. De aanleg en de exploitatie ervan, zullen voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van het plan zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemers. Een verzoek van deze omvang zijn middels leges kosten financieel dekkend.

### **Resultaat zienswijzen**

De aanvraag heeft ingevolge artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3<sup>o</sup> van de Wabo, alsmede het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), alsmede de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing, met ingang van XXX gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, teneinde een ieder de gelegenheid te bieden zienswijze omtrent het ontwerp-afwijkingbesluit bij het college van burgemeester en wethouders van Assen kenbaar te maken.