

Ruimtelijke onderbouwing ex artikel 2.12 lid 1a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ten behoeve van een afwijking van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Zuid'

Project: de verbouwing van het (camping) dienstgebouw op het perceel Driehuizerweg 1a in Egmond a/d Hoef, kadastraal bekend onder Gemeente Egmond, sectie E, nummer 1260

Aanvraagnummer: WABO/017/01212

Initiatiefnemer: XXXXXX

Inhoud

1. Inleiding

2. Ruimtelijk beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.2 Provinciaal beleid

2.3 Gemeentelijk beleid

3. Beeldkwaliteit

3.1 De gemeentelijke welstandsnota

4. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem en grondwater

4.1.2 Watertoets

4.1.3 Bedrijven en milieuzonering

4.1.4 Wegverkeerslawaaï

4.2 Verkeersaspecten

4.3 Luchtkwaliteit

4.4 Externe veiligheid

4.5 Leidingen

4.6 Cultuurhistorie / Archeologie

4.7 Natuurwaarden / Habitatrichtlijn -Vogelrichtlijn / Flora en Fauna

4.8 Duurzaamheidsaspecten

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2 Economische/financiële uitvoerbaarheid

1. Inleiding

De aanvraag heeft betrekking op de verbouwing van het bestaande (camping) dienstgebouw. Het dienstgebouw zal worden gebruikt als ontvangsruimte voor de gasten en een was- en spelruimte. In de nieuwe situatie heeft het gebouw een bebouwde oppervlakte van 80,4 m². De goot- en nokhoogte bedraagt respectievelijk 2,6 en 6 meter.

Bestemmingsplan

Voor het betreffende perceel gelden de bepalingen van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Zuid', met de bestemming 'recreatie-verblijfsrecreatie' met de aanduiding 'recreatiewoning'. Op het perceel zijn op grond van artikel 16.2.1. onder n geen bedrijfsgebouwen of centrale voorzieningen toegestaan. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan. Medewerking kan worden verleend middels de uitgebreide procedure Wabo.

Overwegingen

Hoewel het bestemmingsplan op deze locatie geen bedrijfsgebouwen of centrale voorzieningen toelaat zijn deze in de bestaande situatie wel aanwezig. Op deze locatie zijn juist alle centrale bedrijfsgebouwen gelegen, zoals de receptie en de douche- en toiletruimte. Het overige gedeelte van het perceel is onbebouwd en bestemd voor de kampeermiddelen. Er is om deze reden geen bezwaar om hier een bedrijfsgebouw toe te staan. Het verbouwen van het dienstgebouw tot ontvangstruimte levert een ruimtelijke/ kwalitatieve verbetering op voor het perceel, waarbij de vergroting van de bebouwde oppervlakte acceptabel blijft. De goot- en nokhoogte voldoen tevens aan de maatvoeringen (voor bedrijfsgebouwen) van het bestemmingsplan, te weten respectievelijk maximaal 7 en 10 meter.

Er is geen bezwaar om medewerking te verlenen aan het bouwplan.

2. Ruimtelijk beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Het bouwplan is niet in strijd met het rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

Het bouwplan is niet in strijd met het provinciaal beleid, aangezien het perceel binnen het bestaand stedelijk gebied is gelegen (BSG). Een bestaand bedrijfsgebouw wordt verbouwd en vergroot tot ontvangst- en wasruimte voor gasten.

2.3 Gemeentelijk beleid

Een kwalitatieve verbetering van bestaande kampeerterreinen is een uitgangspunt van het toeristisch beleid. Het bouwplan voldoet hieraan.

3. Beeldkwaliteit

3.1 De gemeentelijke welstandsnota

De welstandscommissie heeft positief geadviseerd op het bouwplan.

4. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem en grondwater

In de Wet Milieubeheer wordt aangegeven dat voor een verbouwing van minder dan 50 m² geen bodemonderzoek nodig is. Het onderhavige bouwplan betreft een uitbreiding van het bebouwde oppervlakte met minder dan 50 m².

4.1.2 Watertoets

De toename van het bebouwde oppervlak is minimaal en minder dan 800 m². Compensatie van wateroppervlak is derhalve niet noodzakelijk.

4.1.3 Bedrijven en milieuzonering

Het betreft de verbouwing en vergroting van een bedrijfsgebouw op een bestaand kampeerterrein. Bedrijven of andere gevoelige bestemmingen in de omgeving worden door het bouwplan niet verder geschaad in hun bedrijfsvoering.

4.1.4 Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van het verkeerslawaaï wordt gesteld dat het bouwplan niet leidt tot verslechtering van de bestaande situatie. Het perceel heeft reeds een bestemming waar verblijfsrecreatie is toegestaan. In het bedrijfsgebouw vinden geen overnachtingen of langdurig verblijf plaats.

4.2 Verkeersaspecten

Het bouwplan heeft geen negatieve verkeerseffecten. Het aantal verkeersbewegingen niet hierdoor niet toe. Op eigen terrein zijn voldoende parkeermogelijkheden.

4.3 Luchtkwaliteit

Het bouwplan heeft geen negatieve effecten op de luchtkwaliteit omdat het aantal verkeersbewegingen niet toeneemt.

4.4 Externe veiligheid

Het bouwplan heeft geen negatieve effecten op de externe veiligheid, aangezien er in de omgeving geen risicobronnen aanwezig zijn.

4.5 Leidingen

Er vinden geen diepe graafwerkzaamheden in de grond plaats. Kabels en leidingen van openbare nut zijn niet op het perceel te verwachten.

4.6 Cultuurhistorie / Archeologie

Onderhavig bouwplan vormt geen bedreiging voor cultuurhistorische of archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is niet vereist.

4.7 Natuurwaarden / Habitatrichtlijn -Vogelrichtlijn / Flora en Fauna

Gelet op de geringe ruimtelijke impact is er geen sprake van negatieve invloed op de natuurwaarden.

4.8 Duurzaamheidsaspecten

Er wordt conform het Bouwbesluit 2012 gebouwd.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Er is geen vooroverleg gevoerd, aangezien het een verbouwing van een bestaand dienstgebouw betreft. Er zijn geen rijks-, of provinciale belangen in het geding, noch belangen van het Hoogheemraadschap.

Tervisielegging ontwerp

De aanvraag past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Medewerking is mogelijk via een uitgebreide procedure als bedoeld in art. 2.12, lid 1 onder a, sub 3 van de Wabo.

5.2 Economische/financiële uitvoerbaarheid

Alle voorkomende kosten met betrekking tot het realiseren van het dienstgebouw zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Eventuele planschade valt niet te verwachten.

Een exploitatieplan is niet van toepassing aangezien er geen verhaalbare kosten zijn.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er geen overwegende bezwaren tegen de verbouwing van het (camping) dienstgebouw op het perceel Driehuizerweg 1a in Egmond a/d Hoef.