



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

Ruimtelijke beoordeling aanvraag omgevingsvergunning Buurtweg 135

Z-13682

Datum: 2 december 2014

Van: College van B&W

Aan: Gemeenteraad

Cc:

Bijlage: - Aanvraag omgevingsvergunning

Onderwerp: Omgevingsvergunning bouw dienstwoning/opslagkelder Camping Duinhorst

Inleiding

Op 9 mei 2014 jl. is een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van een dienstwoning/opslagkelder op het perceel Buurtweg 135, kadastraal bekend gemeente Wassenaar, sectie E nr. 2074. De aanvrager heeft met het toevoegen van een dienstwoning op het perceel het doel de bedrijfsvoering van de recreatieonderneming aan te passen aan de wensen en eisen van deze tijd. Daarbij wordt de bestaande beheerderschalet, fietsenstalling en het nabijgelegen toiletgebouw gesaneerd en geïntegreerd in het te realiseren nieuwe bouwwerk.

Bestaande situatie

In het plangebied van de beoogde dienstwoning met opslagkelder bevindt zich reeds een bouwvlak voor een dienstwoning en bouwvlak voor de receptie van de camping. De bestaande fietsenstalling en het toiletgebouw hebben geen bouwvlak maar zijn vergund. De beheerderschalet is tot op heden niet vergund en is onderwerp van juridische strijd.

Nieuwe situatie

De aanvraag betreft het toevoegen van een dienstwoning met opslagkelder. Het beoogde gebouw is geprojecteerd op de locatie waar nu de fietsverhuur en de beheerderschalet staan (zie bijlage 1). De dienstwoning heeft een nokhoogte van 8.45 meter, een bruto inhoud van 1136 m³ (incl. kelder) en een bebouwde oppervlakte van 130 m². Door de beheerderschalet (68 m²), het toiletgebouw (90 m²) en de fietsenstalling (64 m²) te saneren wordt het bebouwde oppervlak van deze functies teruggebracht met 132 m². Het beoogde gebouw ligt in de bestemming 'Kampeerterein' met de aanduiding 'recreatief nachtverblijf uitsluitend in toeristische kampeermiddelen toegestaan'.

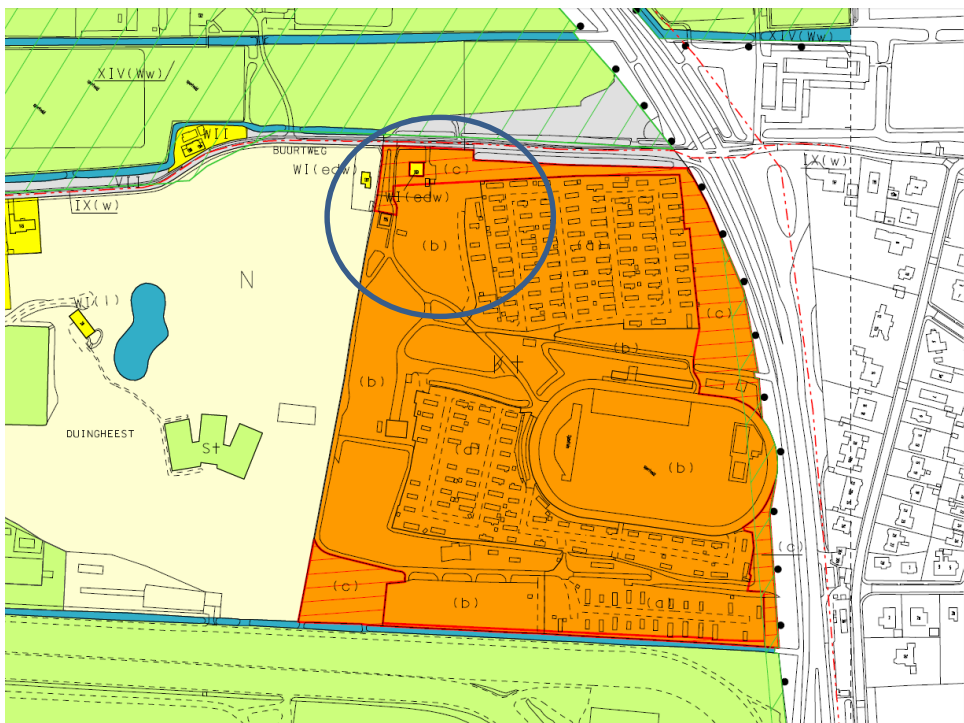
Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied oorspronkelijk vastgesteld door de raad op 7 maart 2005. De aanvraag omgevingsvergunning is op 9 mei 2014 ingediend en wordt getoetst aan het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2005. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 is deze ontwikkeling niet meegenomen omdat dit bestemmingsplan conserverend van aard is en geen ruimte biedt voor ruimtelijke ontwikkelingen.

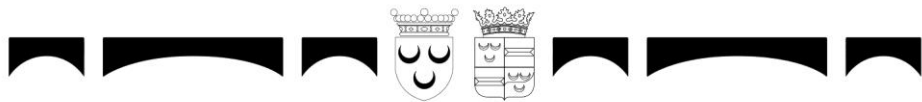
Het perceel Buurtweg 135 heeft de bestemming 'Kampeerterein' met verschillende aanduidingen, die aansluiten bij de aard van het gebied en de functie van de camping. De aanvraag voor de dienstwoning past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Het bouwvlak voor een dienstwoning is volledig benut waardoor toevoeging van bebouwing op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan is. Daarbij past de beoogde ontwikkeling ook niet binnen de aanduiding 'recreatief nachtverblijf uitsluitend in toeristische kampeermiddelen toegestaan'.



Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de gebouwen dienen te worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken, waarbij de totaal te bebouwen grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 700 m², exclusief stacaravans/mobielhomes en dienstwoning/bijgebouwen. Maximale goothoogte voor gebouwen is 3 meter en maximale bouwhoogte is 5 meter met een kap met dakhelling van maximaal 45°.



De door de aanvrager gewenste dienstwoning past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Hiertoe heeft de aanvrager in het najaar van 2013 een principeverzoek ingediend bij de gemeente. Vanwege de afname van bebouwing en beoogde concentratie van gebouwen heeft het college van B&W na consultatie van de raadscommissie Ruimte en Economie positief geoordeeld over de beoogde ontwikkeling. Aanvrager heeft het plan verder uitgewerkt en een omgevingsvergunning ingediend met activiteiten bouwen en planologie. Voor het verzoek is een uitgebreide Wabo-procedure noodzakelijk omdat de bebouwing buiten het bouwvlak valt en strijdig is met de bestemmingen op het perceel. Een omgevingsvergunning kan in deze procedure op basis van artikel 2.12, lid 1 a onder 3 slechts verleend worden wanneer de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voor het besluit van het bevoegd gezag (B&W) is op basis van artikel 2.27 van de Wabo een Verklaring van Geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad. Daarnaast past de beoogde ontwikkeling niet binnen de regels van de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland.



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

Beleid

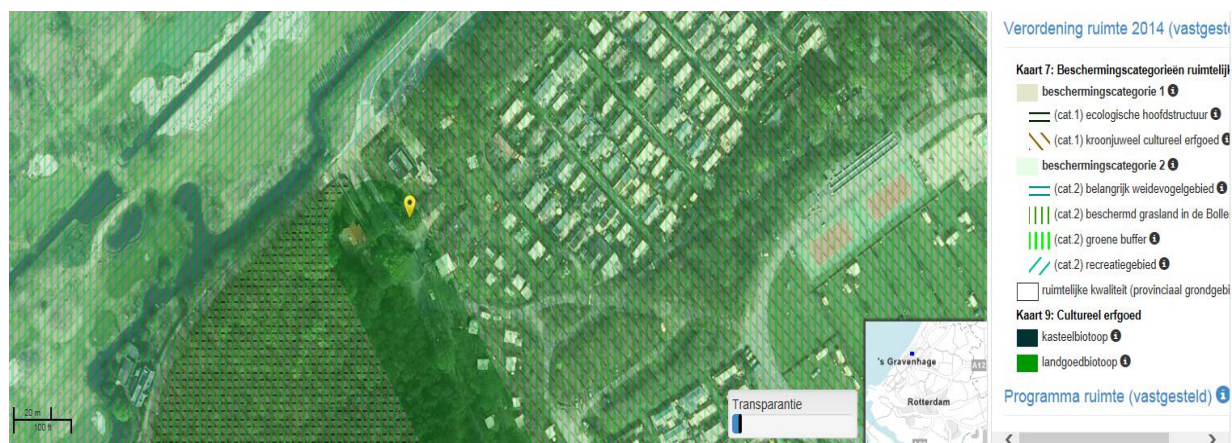
Rijksbeleid

Het rijk heeft in de Nota Ruimte het buitengebied aangewezen als Rijksbufferzone tussen de stedelijke regio's van Den Haag en Leiden. Hoofddoelstelling is de handhaving van het overwegend groene karakter van deze buffer, zodat geen aaneengesloten stedelijke zone tussen het stadsgewest Haaglanden en de regio Holland-Rijnland ontstaat. De Rijksoverheid bepleit in de Nota Ruimte een stimulering van groene en recreatieve functies. Ontwikkelingen zijn alleen mogelijk wanneer de cultuurhistorische, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten worden behouden of versterkt.

Provinciaal beleid

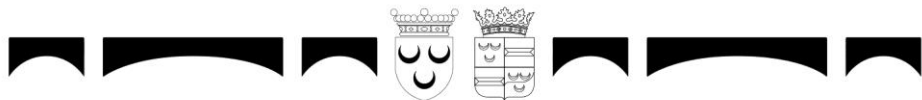
Het gebied waarin de dienstwoning geprojecteerd is, ligt binnen door de provincie Zuid-Holland aangemerkt waardevol kustlandschap en kroonjuweel cultureel erfgoed, zoals beschreven in het Programma Ruimte. De provinciale beleidsdoelstelling voor het kustlandschap is het versterken van de toeristische kwaliteiten. Ten aanzien van cultureel erfgoed wordt ingezet op beschermen en waar mogelijk versterken van kroonjuwelen cultureel erfgoed. Vanwege het unieke karakter van de kroonjuwelen zijn ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met de schaal en aard van het landschap niet mogelijk. Ontwikkelingen die passen bij de schaal en aard van het landschap wel.

Binnen de Verordening Ruimte valt het plangebied binnen zowel beschermingscategorie 1 (kroonjuweel cultureel erfgoed) als beschermingscategorie 2 (groene buffer). Ruimtelijke ontwikkelingen zijn op basis van artikel 2.2.1. lid 1 van de Verordening binnen deze categorieën toegestaan onder voorwaarden dat ontwikkelingen passen binnen de aard en schaal van het gebied (inpassen). Daarnaast ligt het plandeel binnen een landgoedbiotoop, waarbij op basis van artikel 2.3.6 lid 1, ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan zover geen aantasting plaatsvindt van de waarden van landgoedbiotoop.



Gemeentelijk beleid

Camping Duinhorst aan Buurtweg 135 ligt in een gebied dat in de Structuurvisie Wassenaar 2001-2015 is aangeduid met 'weides en vlaktes'. De camping bevindt zich aan de zuidrand van Wassenaar op een open strandvlakte tussen de duinen en besloten strandwallen. De structuurvisie Wassenaar 2001-2015 benoemt de zuidrand als een aandachtgebied waarbij op verschillende plaatsen sprake is van verrommeling door een verouderde inrichting, matig onderhoud en gebiedsvreemde toevoegingen en ingrepen. Binnen het gebied liggen kansen voor aanwezige (duurzame) functies, maar ook voor nieuwe invullingen waarmee de



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

landschappelijke kwaliteit verbeterd kan worden. Een plan moet zijn kracht ontleen aan het werkzaam zijn op diverse schalen en het voorkomen van korte termijn keuzen en bijbehorende investeringen. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2005 is het beleid gericht op het open houden en versterken van strandvlakten, het concentreren van bouwvolume op de strandwal in een bosrijke groene setting en het functioneel richten op natuurbehoud. Recreatie en sport zijn, naast de natuur, dragers voor het gebied en het behoud van kwaliteit.

Ruimtelijk beoordeling aanvraag

Stedenbouw

Het verlenen van medewerking aan het de bouw van een tweede dienstwoning met opslagkelder op dit perceel is stedenbouwkundig te aanvaarden. De aangevraagde dienstwoning past binnen de context van het beleid uit de Structuurvisie 2001-2015 en het vigerende bestemmingsplan. Het perceel ligt aan de zuidrand van Wassenaar in een gebied waar op dit moment sprake is van verrommeling en versnippering van bebouwing op de strandvlakte. Doelstelling in dit gebied is het open houden en versterken van de strandvlakten en het concentreren van bouwvolume op de strandwal in een bosrijke groene setting. De beoogde ontwikkeling voorziet in een clustering van bebouwing van functies die nu verspreid over het campingterrein zijn. De fietsenstalling (64 m²), het toiletgebouw (90 m²) en de beheerderschalet (68 m²) worden geïntegreerd in één gebouw van 130 m² bruto vloeroppervlak. Op deze manier wordt de versnippering teruggebracht en bebouwing geclusterd, conform het beleid van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt op de locaties die gesaneerd worden voorzien in een groene landschappelijke inpassing. De locatie van het toiletgebouw op de strandwal wordt gesloopt en hersteld. Daarnaast heeft de aanvrager, los van deze aanvraag, een toekomstvisie op het terrein geschetst waarbij meer bebouwing wordt geclusterd. Ten aanzien van provinciaal beleid sluit de ontwikkeling aan bij de doelstellingen. De ontwikkeling doet recht aan de bescherming / versterking van landschaps-, natuur- cultuurhistorische waarden van het gebied en past bij de aard en schaal van het kwetsbare gebied. Om bovengenoemde redenen wordt voorzien in een kwaliteitsverbetering van het terrein.

Verkeer

Vanuit verkeer zijn er geen bezwaren tegen het plan mits het parkeren volledig op eigen terrein plaatsvindt. De dienstwoning zorgt voor een clustering van functies op het terrein waardoor de interne verkeersbewegingen op het terrein verminderd worden. De dienstwoning zorgt niet voor extra verkeer aantrekkende werking.

Economie

De bedrijfsvoering van recreatiebedrijven als camping Duinhorst is in de afgelopen jaren in hoge mate geïntensiveerd. De vereniging voor recreatieondernemers Recron heeft ten behoeve van de beoogde ontwikkeling een beoordeling opgesteld. De verblijfsrecreant verlangt een goede en intensieve dienstverlening waardoor de zorg voor veiligheid op het recreatieterrein om een continue inzet van personeel vraagt. Dit legt een claim op het functioneren van het recreatiebedrijf op het gebied van personeelszorg en huisvesting. De behoefte aan een tweede dienstwoning is dan ook groot. Door een tweede dienstwoning toe te staan waarbij onder andere de fietsenstalling voor fietsverhuur wordt geïntegreerd wordt de bedrijfsvoering van de camping geoptimaliseerd met als doel in het huidige economische-toeristische klimaat bij te kunnen blijven.

Groen/Landschap

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling heeft de aanvrager Landschapsbeheer Zuid-Holland gevraagd een landschappelijk advies op te stellen. De camping ligt op een locatie met een unieke combinatie van



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

strandwallen en strandvlakten, waarbij het reliëf in dit gebied waardevol en kwetsbaar is en zorgvuldige behandeling vraagt. De beplanting op de camping bestaat uit bosschages en vele hagen. In de beplanting zijn zowel uitheemse als inheemse soorten aanwezig. Met het oog op de natuurwaarden en cultuurhistorische waarden is het advies de camping in te passen met streekeigen beplanting. Dit wordt als voorwaarde voor de vergunning meegegeven.

Milieu

De aanvraag voor een tweede dienstwoning voorziet niet in nieuwe milieuactiviteiten. Voor de beoogde ontwikkeling waarbij een kelder zal worden gerealiseerd heeft de aanvrager bodemonderzoek laten uitvoeren. Uit het onderzoek is gebleken dat vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouw bestaan.

Cultuurhistorie

De planlocatie is gelegen binnen beschermd dorpsgezicht en ligt tevens binnen een door de provincie aangeduid landgoedbiotoop. De ontwikkeling heeft geen negatieve consequenties voor het beschermd dorpsgezicht doordat de ontwikkeling voorziet in het terugbrengen van versnipperde bebouwing in één geclusterd gebouw. Op deze manier wordt een landschappelijke kwaliteitsslag bewerkstelligd die aansluit bij de cultuurhistorische waarden.

Archeologie

Op basis van de gegevens uit de aanvraag is de aanvrager verplicht archeologisch onderzoek uit te voeren indien de bodemingrepen de vrijstellingsgrenzen van 100 m² en 30 cm –Mv overschrijden. Indien de werkzaamheden dit niet doen geldt vervolgens de meldingsplicht. Voor toevalsvondsten bestaat namelijk een meldingsplicht (Monumentenwet 1988 art. 53). Tijdens bouw- of andere werkzaamheden kan het voorkomen dat men stuit op een toevalsvondst. Degene die een toevalsvondst doet, meldt dit zo snel mogelijk bij de Minister OCW (i.c. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) en de gemeente Wassenaar.

Conclusie

Het toestaan van de aangevraagde tweede dienstwoning past binnen de context van het beleid van de provinciale Verordening Ruimte, de Structuurvisie 2001-2015 en het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2005. Op basis van bovenstaande argumenten is de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar en is sprake van een goede ruimtelijke ordening.