

gemeente
Tynaarlo



Oude Badweg 1 Eelderwolde

Projectgebied



Inhoudsopgave

2.1 Beschrijving van het projectgebied, huidige situatie.....	4
2.2 Geldende planologische situatie	5
Het bouwen van recreatiewoningen past niet binnen de doeleindenomschrijving.	
2.3 Beoogde situatie	5
2.3 Beoogde situatie	6
3.10. Economische uitvoerbaarheid.....	8

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor het oprichten van 4 vakantiewoningen op het perceel Oude Badweg 1 te Eelderwolde (plaatselijk bekend gemeente Eelde, sectie A en nummer 2167)

Door de aanvrager is een bouwplan ingediend voor het oprichten van vier vakantiewoningen. Op het perceel Oude Badweg 1 te Eelderwolde, wel bekend als “Het Scandinavisch Dorp”, staan momenteel 17 trekkershutten en een restaurant.

Omdat in het vigerende bestemmingsplan *Verblijfsrecreatieterreinen* de locatie aangeduid is als *verblijfsrecreatie I* past de uitbreiding niet binnen dit doel. Het bouwen van recreatiewoningen is niet toegestaan. Middels deze procedure voor afwijken van het bestemmingsplan wordt medewerking verleend aan de uitbreiding met vier vakantiewoningen.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 WABO kan het college medewerking verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan.

2. Huidige en beoogde situatie

2.1 Beschrijving van het projectgebied, huidige situatie

Het project voorziet in het oprichten van vier vakantiewoningen op het perceel Oude Badweg 1 te Eelderwolde.



“Het Scandinavisch Dorp” bevindt zich aan de Oude Badweg 1. Deze weg is een zijweg van de Groningerweg. De doorgaande route van Eelde via Paterswolde naar Groningen. Het gebied is bos- en waterrijk en gelegen aan het Paterswoldsemeer. Er zijn verschillende vormen van dag- en verblijfsrecreatie in de directe omgeving.

“Het Scandinavisch Dorp” heeft momenteel 17 trekkershutten in de verhuur, er is een Finse sauna en een restaurant aanwezig.

2.2 Geldende planologische situatie

Het plangebied omvat het perceel Oude Badweg 1 te Eelderwolde, kadastraal bekend gemeente Eelde, sectie A en nummer 2167. Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan *Verblijfsrecreatieterreinen* vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Tynaarlo op 16 februari 2010, en onherroepelijk geworden op 22 september 2011.



Binnen dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming Verblijfsrecreatie I. Dat betekent dat de gronden onder andere zijn bedoeld voor kampeermiddelen, voorzieningen ten behoeve van beheer en onderhoud, wasgelegenheden, groenvoorzieningen enzovoort.

Het bouwen van recreatiewoningen past niet binnen de doeleindenomschrijving.

2.3 Beoogde situatie

In de beoogde situatie zullen er vier vakantiehuizen worden bijgebouwd. Deze woningen zijn op het binnenterrein gesitueerd met zicht op het Paterswoldsemeer.

De vraag naar meer luxe vakantieverblijven groeit en zo is dit plan geboren. De huisjes zullen worden gebruikt voor zowel de logiesverstrekkende als de zakelijke markt en krijgen zo een dubbelfunctie. In de vakantieperiodes en de weekenden zullen deze voornamelijk voor het toerisme worden gebruikt en buiten deze periodes kunnen ze verhuurd worden aan de zakelijke markt, in de vorm van vergaderingen, teamuitjes en dergelijke.

De huisjes zijn voorzien van meer luxe dan de nu aanwezige blokhutten. Het complex zal zo interessanter worden voor een grotere doelgroep.



De nieuw te bouwen vakantiehuizen zijn dusdanig gesitueerd dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het gebied mede door de natuurlijke uitstraling van de vakantiehuizen. Met het uitzicht op het Paterswoldsemeer blijft ook de privacy van de al aanwezige trekkershutten bestaan. Dit plan past tevens binnen het recreatief beleid/ structuurplan waarbij een kwaliteitsimpuls verblijfsrecreatie wordt voorgestaan.



Achtergevel
Groen dak, lijn. Eco-ler groen
(sedumbakken op golfplaat)



Voorgevel
Groen dak, lijn. Eco-ler groen
(sedumbakken op golfplaat)



Linkerzijgevel
Pebelaten: 5200+
Goudje: 2400+
Vloering circa 3600+



Rechterzijgevel

3. Planologische toets

3.1 Provinciaal en gemeentelijk beleid

Het provinciale beleid voor wat betreft recreatie is nauw verbonden met de omgevingskwaliteit. Ontwikkelingen op het gebied van recreatie mogen de omgevingskwaliteit niet aantasten. Centraal in het beleid staat kwaliteitsverbetering van het bestaande aanbod. Het nu voorliggende plan past hier uitstekend binnen. Doordat het om een geringe uitbreiding gaat wordt de omgeving niet nadelig aangetast. De kwaliteitsverbetering zit in het verbreden van het aanbod. Naast de trekkershutten worden de vakantiewoning voorzien van meer luxe.

Het plan past niet in het bestemmingsplan vastgelegde gemeentelijk beleid omdat binnen de doeleindenomschrijving niet gesproken wordt over recreatiewoningen. Voor deze strijdigheid wordt deze procedure gevolgd om zo het plan mogelijk te kunnen maken.

3.2 Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te toetsen op water. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht.

3.3 Archeologie

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden dient de Archeologische Monumentenkaart (AMK) te worden geraadpleegd. Er is ter hoogte van het plangebied geen bekende archeologische vindplaats aanwezig. Het plan ligt in een zone die op de landelijke Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) een lage trefkans heeft. Nader archeologisch onderzoek is niet nodig.



3.4 Ecologie

Het betreffende verblijfsrecreatieterrein ligt op meer dan 3 km van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. De ontwikkelingen zijn van dusdanige geringe omvang dat eventuele effecten als gevolg van de activiteiten op de beschermde gebieden op voorhand niet te verwachten zijn.

3.5 Verkeer

Enkel door het toevoegen van vier extra vakantiewoningen ontstaat er een te verwaarlozen verandering ten opzichte van huidige situatie. Op het perceel is ruim voldoende parkeergelegenheid en ook is de verkeerstoename te verwaarlozen.

3.6 Luchtkwaliteit

Ook uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van belang. In het gebied komen geen bedrijven voor die de luchtkwaliteit significant beïnvloeden waarmee rekening gehouden moet worden. De luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.7 Bedrijven en milieuzonering

Op deze locatie wordt geen hinder van bedrijven ervaren. Tevens ligt deze plek niet binnen een milieuzone. Er is dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.8 Externe veiligheid

In of nabij verblijfsrecreatieterreinen komen geen categoriale inrichtingen voor die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen.

3.9 Bodemkwaliteit

Alvorens met de bouw wordt aangevangen, dient onderzoek naar verontreiniging van de bodem en het grondwater plaats te vinden. Dit geschiedt in het kader van de procedure voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘bouw’.

Het plangebied grenst aan een gebied dat in de Provinciale omgevingsverordening is aangewezen als gebied tegen fysische bodemaantasting. In gebieden tegen fysische bodemaantasting is van nature een zekere bescherming aanwezig. In de Provinciale omgevingsverordening (vastgesteld d.d. 7 juli 2004) zijn regels opgenomen voor de instandhouding van die van nature aanwezige bescherming en ter voorkoming dat verontreinigingen door deze bescherming heen het grondwater kunnen bereiken. Hieraan wordt voldaan.

3.10. Economische uitvoerbaarheid

De bouw wordt door de aanvragers gefinancierd.