

22 AUG 2014

Gemeente Súdwest Fryslân
T.a.v. Afdeling Romte
Postbus 10.000
8600 HA Sneek

Onderwerp
Aanvraag omgevingsvergunning
Veldreed 2 te Idsegahuizum

datum
13 augustus 2014

Geachte heer/mevrouw,

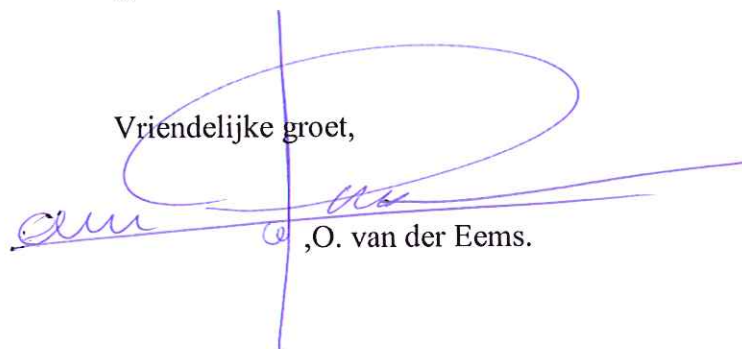
Voor u ligt de aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2 eerste lid sub c van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht. De aanvraag gaat vergezeld met een ruimtelijke onderbouwing.

De aanvraag gaat over het vestigen van 2 appartementen voor verblijfsrecreatie in de opstal meest westelijk gelegen op het perceel, het vestigen van beperkte horeca in de bestaande woonboerderij en het verhuren van boten. (Alles overeenkomstig de ruimtelijke onderbouwing)

De bestaande opstal voor de appartementen zullen hoofdzakelijk intern worden verbouwd. De schetsen hiervan zijn bijgevoegd. Hiervoor is overeenkomstig het Besluit omgevingsrecht geen omgevingsvergunning vereist.

Hopende op een spoedige afhandeling,

Vriendelijke groet,



,O. van der Eems.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING IDSEGA-
HUIZUM, VELDREED 2 (RECREATIEAPPAR-
TEMENTEN ETC.)

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding project	1
1. 2. Ligging en begrenzing projectgebied	2
1. 3. Geldende planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	3
2. DE HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE VAN HET PROJECTGEBIED	5
2. 1. Ligging van de locatie	5
2. 2. Huidige situatie van het projectgebied	5
2. 3. De toekomstige situatie van het projectgebied	6
3. INVENTARISATIE VAN RELEVANT BELEID	8
3. 1. Inleiding	8
3. 2. Provinciaal beleid	8
3. 3. Gemeentelijk beleid	9
4. UITVOERBAARHEIDSASPECTEN/ONDERZOEK	10
4. 1. Geluid	10
4. 2. Luchtkwaliteit	10
4. 3. Milieuzonering	11
4. 4. Externe veiligheid	11
4. 5. Ecologie	11
4. 6. Verkeer en parkeren	12
4. 7. Water	13
5. UITVOERBAARHEID	14
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	14
5. 3. Grondexploitatie	14
6. AFWEGING EN CONCLUSIES	15

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding project

Aan de Veldreed 2 te Idsegahuizum is een woonboerderij aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens om, in combinatie met het wonen, verblijfsrecreatieve voorzieningen te realiseren in de vorm van een tweetal recreatie-appartementen / gastenverblijven in de op het perceel aanwezige gebouwen. De gemeente heeft geen planologische bezwaren tegen het medegebruik van de woonboerderij voor (ondergeschikte) verblijfsrecreatieve voorzieningen en is voornemens medewerking te verlenen aan de plannen.



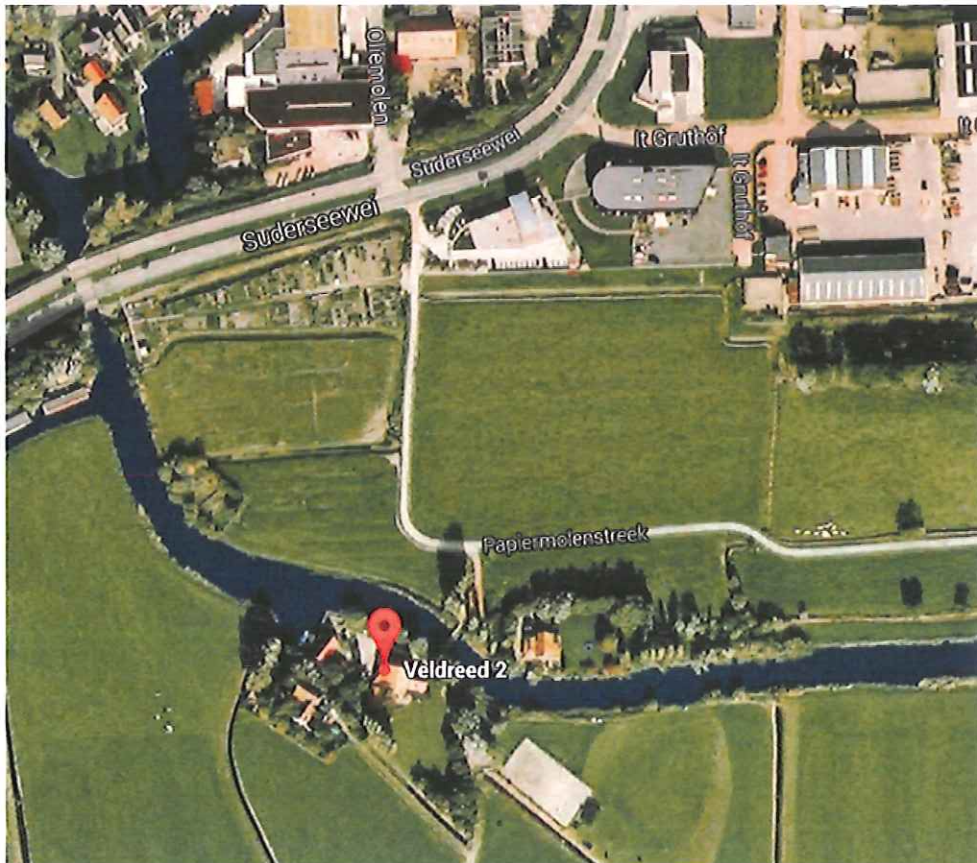
Figuur 1: De woonboerderij aan de Veldreed 2 te Idsegahuizum (bron: Funda)

Het realiseren van de verblijfsrecreatieve functie is echter in strijd met de regeling van de geldende "Beheersverordening Buitengebied Wunseradiel". In dat plan is de locatie namelijk bestemd als 'Woonboerderijen'.

De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt via een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), waarmee deze in afwijking van het bestemmingsplan wordt vergund. Op deze manier wordt ook de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan opgeheven. Een voorwaarde hierbij is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter motivering hiervan is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Deze notitie voorziet hierin.

1. 2. Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied ligt direct ten zuidoosten van het dorp Makkum, gelegen aan het water (Lytse Sylroede). Het plan wordt omgrensd door agrarisch gebied. De ligging van het projectgebied is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2: De ligging van het projectgebied (bron: Google Earth)

1. 3. Geldende planologische regeling

Het projectgebied valt onder De Beheersverordening Buitengebied Wunseradiel, vastgesteld op 6 juni 2013. Dit plan geeft een planologische regeling voor het buitengebied van de voormalige gemeente Wunseradiel dat daarvoor bestond uit de plangebieden van het bestemmingsplan Wunseradiel Noard en bestemmingsplan Wunseradiel Súd, vastgesteld door de gemeenteraad op 1 november 2005.

De locatie heeft de bestemming 'Woonboerderijen'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend appartementen mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'appartement'. Op het perceel Veldreed 2 te Idsegahuizum is deze aanduiding niet opgenomen. De beoogde verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn dus niet mogelijk binnen deze bestemming. In figuur 3 is een uitsnede van de geldende beheersverordening opgenomen met de daarbij behorende detailkaart.

Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Ook wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op het aspect grondexploitatie. Tenslotte geeft hoofdstuk 6 de conclusie van de ruimtelijke onderbouwing weer.

2. DE HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE VAN HET PROJECTGEBIED

2. 1. Ligging van de locatie

Het projectgebied ligt circa 170 meter ten zuiden vanaf de Suderseewei die de begrenzing vormt van het dorp Makkum. De percelen zijn gelegen aan de Lytse Sylroede en beslaan een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 2 hectare (inclusief water).

Deze boerderij ligt aan vaarwater en is over de weg zowel via Idsegahuisum als Makkum bereikbaar. De beste bereikbare route is om de boerderij te bereiken via de papiermolenstreek vanuit Makkum. Over de vaart ligt een privé toegangsbrug. Vanaf de Lytse Sylroede zijn zowel de Friese meren te bereiken via het nabijgelegen Van Panhuyskanaal, als het IJsselmeer en (Via Kornwerderzand) de Waddenzee. De directe omgeving van het projectgebied bestaat voornamelijk uit agrarisch gebied.

2. 2. Huidige situatie van het projectgebied

Op het perceel is een voormalige boerderij met bijbehorende bebouwing aanwezig, gebouwd in de jaren zestig van de vorige eeuw. Naast het hoofdgebouw, een kop-rompboerderij met een inhoud van circa 1500 m³ zijn nog een aantal bijgebouwen aanwezig. Het betreft een boothuis en een paardenstal met ruimte voor drie paarden. De oppervlakte van de stal is circa 70 m². Bij het perceel hoort een weiland van circa 1,5 hectare en een paddock van 20 x 40 meter.



Figuur 3: Luchtfoto van het projectgebied (bron: BingMaps)

Tegen de stal aangebouwd is nog een dubbele garage aanwezig met bergzolder. De garage is in dezelfde stijl als de stal gebouwd. Verder staat op het perceel een opslagruimte dat goede mogelijkheden biedt voor de beoogde verblijfsrecreatieve voorziening.

2. 3. De toekomstige situatie van het projectgebied

Het is de bedoeling om een gastenverblijf te gaan exploiteren in de paardenstal / garage (Westelijk gelegen opstal) als twee verblijfsrecreatieve appartementen voor maximaal 10 personen met de mogelijkheid voor een horecavoorziening ten behoeve van deze gasten in de bestaande boerderij. Het gaat hierbij om een kleinschalige voorziening waarbij er uitsluitend voor de gasten van de appartementen gelegenheid is voor het nuttigen van een hapje en een drankje, vergelijkbaar met een bed & broche-accommodatie.

Ten behoeve van het versterken van de recreatieve voorziening kunnen de gasten ter plaatse gebruik maken van de huur van de aanwezige boten die gelegen zijn aan de Lytse Sylroede, waarvan de aanleggelegenheid deel uitmaakt van het perceel.

Ruimtelijk-functionele consequenties

Het betreft hier uitsluitend een gebruiksverruiming van de bestaande gebouwen, de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd en zal deels worden benut voor de verblijfsrecreatieve voorziening. Op en tegenover het perceel zijn voldoende bestaande parkeervoorzieningen aanwezig, zoals bij de privé toegangsbrug.

Geconcludeerd wordt dat het plan geen ruimtelijke consequenties heeft. Vanuit functioneel oogpunt draagt de kleinschalige verblijfsrecreatieve voorziening bij aan het recreatieve karakter van het gebied. Dit wordt in het volgende hoofdstuk nader onderbouwd.

3. INVENTARISATIE VAN RELEVANT BELEID

3. 1. Inleiding

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit project. Gezien de kleinschaligheid van de voorgestelde ontwikkeling, is rijksbeleid hiertoe niet van belang. Er zijn geen rijksbelangen in het geding. Er wordt daarom alleen ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid, dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het projectgebied.

3. 2. Provinciaal beleid

3.2.2 Verordening Ruimte Fryslân

Op 18 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. Deze verordening behelst een aanpassing van de op 15 juni 2011 vastgestelde verordening.

De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. De verordening voorziet niet in nieuw beleid. Uitsluitend geldend provinciaal ruimtelijk beleid is omgezet in algemeen geldende regels. Het ruimtelijk beleid is beschreven in de op 26 maart 2014 vastgestelde Structuurvisie "Grutsk op 'e Romte". Deze structuurvisie vervangt het voorheen geldende Streekplan.

De verordening regelt een aantal onderwerpen, waarvan het onderwerp 'Recreatie en toerisme' voor deze ontwikkeling voornamelijk van belang is. De regels met betrekking tot 'Recreatie en toerisme' zijn opgenomen in hoofdstuk 5. Op grond van artikel 5 lid 5.5.1 mag bij een (voormalig) boerderij agrarische bedrijven of woningen kleinschalige verblijfsrecreatie worden toegestaan in onder meer de vorm van groepsaccommodaties, (maximaal 15) recreatiewoningen in de bestaande bebouwing. Het gaat hier om de realisering van 2 verblijfsrecreatieve eenheden, vergelijkbaar met recreatieappartementen zoals in de verordening is bedoeld. Op grond van deze bindende regels kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling binnen de regels van de Verordening Romte Fryslân 2014 past.

3. 3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie Toerisme & Recreatie gemeente Súdwest-Fryslân (2012-2022)

In maart 2013 heeft de gemeenteraad de "Visie Toerisme & Recreatie gemeente Súdwest-Fryslân (2012-2022)" vastgesteld. Deze visie voorziet in een aantal ontwikkelingsstrategieën voor de periode tot 2022 die gericht zijn op het creëren van meer (afwisseling in) belevenissen door verbindingen te leggen tussen het bestaande aanbod en door verbindingen te leggen tussen alle partijen die bij toerisme en recreatie betrokken zijn. De vertaling van de visie wordt gegeven in 'de toeristische agenda'. De gemeente geeft daarbij de visie inhoud en onderbouwt deze met geld, hetgeen ook van de toeristische sector zelf wordt verwacht in die zin dat deze sector wordt uitgedaagd met nieuwe verfrissende ideeën en toeristische concepten te komen. In de visie zijn aan de ondernemers onder meer de volgende opdrachten meegegeven:

- Geef de bezoeker een gevoel van 'thuiskomen' en 'zichzelf kunnen zijn', wees een gastheer.
- Benut de rijkdom van het 'water', het landschap en onze zes-van-de-elfsteden in het toeristisch aanbod en combineer dit.
- Zorg voor nieuwe, eigentijdse en avontuurlijke actieve vormen van recreatie.
- Gebruik de eigen authentieke verhalen van Súdwest-Fryslân om het gebied een duidelijk gezicht te geven waaraan bezoekers zich gaan hechten.

De (verblijfs)recreatieve activiteiten die de ondernemer wil ontplooiën op de locatie aan de Veldreed 2 te Idsegahuizum, zoals die zijn omschreven in paragraaf 2.3, passen uitstekend binnen deze visie. De locatie is namelijk gelegen aan prima bevaarbaar water en ligt feitelijk midden in de natuurlijke omgeving van het karakteristieke buitengebied. Daarnaast heeft het een relatie met het dorp Makkum dat een echte toeristische kern is.

Geconcludeerd kan dus worden dat het initiatief past binnen de ontwikkelingen in de (verblijfs)recreatie sector die de gemeente zich wenst voor de komende jaren.

4. UITVOERBAARHEIDSASPECTEN/ONDERZOEK

Het beoogde project voorziet uitsluitend in een wijziging van het gebruik in combinatie met inpassende bouwactiviteiten. Aspecten als archeologie en bodem zijn in dit kader derhalve niet relevant. Om die reden wordt alleen aandacht besteed aan de daarvoor relevante omgevingsaspecten.

4. 1. Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Het gaat hier om de vestiging van een tweetal recreatieappartementen in een bestaande opstal. Dat betreffen geen geluidgevoelige gebouwen. Om voornoemde redenen is een akoestisch onderzoek dan is ook niet nodig.

Het aspect geluid staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

4. 2. Luchtkwaliteit

Met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit is de Wet milieubeheer van toepassing. Daarin wordt gestreefd de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken dan wel te voorkomen, als gevolg van blootstelling aan te hoge niveaus van luchtverontreiniging.

De *Wet luchtkwaliteit* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In het NSL is opgenomen welk type projecten "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Het onderhavige plan voor de realisering van 2 recreatieappartementen valt onder deze projecten en is dus geen belemmering voor het aspect luchtkwaliteit.

4. 3. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en milieugevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Het project stelt het gebruik van bestaande opstallen met kleinschalige verblijfsrecreatieve mogelijkheden voor. Dit is een functie die verenigbaar is met de functies in de directe omgeving.

4. 4. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Gezien het ontbreken van risicovolle bedrijven in en rond het plangebied en gezien de afstand tussen transportwegen of buisleidingen met (beperkt) kwetsbare objecten (zoals nieuwe woningbouwlocaties) kan gesteld worden dat externe veiligheid geen invloed heeft op het project.

4. 5. Ecologie

Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Er is geen sprake van een ontwikkeling, maar van het benutten van bestaande opstallen voor een alternatieve functie. Deze functie is zodanig kleinschalig van aard dat dit geen invloed heeft op beschermde gebieden.

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Onderzoek

Er zal geen bebouwing gesloopt worden binnen het projectgebied. De bestaande opstal wordt intern verbouwd, waarbij, gelet op de huidige functie als opslagplaats, het niet aannemelijk is dat er sprake is van vaste verblijfplaatsen van broedvogels en vleermuizen.

Conclusie

Er kan worden gesteld dat de functieverandering geen effect heeft op het aspect ecologie.

4. 6. Verkeer en parkeren

Parkeren

Het is van belang dat, door de vestiging van de recreatieappartementen, geen parkeeroverlast in de omgeving ontstaat.

Het gaat hier om de vestiging van twee recreatieappartementen, waar hooguit 2 tot 4 parkeerplaatsen voor nodig zijn bij volledige bezetting. Deze parkeerplaatsen zijn al aanwezig. Op zowel het erf als aan de overkant van de Lytse Sylroede bij de privébrug is voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Verkeer

Voor wat betreft de verkeersintensiteiten kan worden gesteld dat nieuwvestiging van een kleinschalige verblijfsrecreatieve activiteit als deze niet leidt tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking op de ontsluitingswegen naar het perceel. Onderzoek is dus niet nodig.

4. 7. Water

Algemeen

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Watertoets

Voor het plan hoeft geen watertoets te worden doorlopen. Er is namelijk alleen sprake van een gebruiksverandering van de gebouwen, waardoor er geen waterschapsbelang is. Van het ontwerp van deze onderbouwing wordt het waterschap wel in kennis gesteld.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect water is het project uitvoerbaar.

5. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) dient de ontwikkeling in principe te worden voorgelegd aan de Provincie Fryslân het Wetterskip Fryslân. Er zijn echter geen provinciale en waterschapsbelangen in het geding, waardoor dit in dit geval niet nodig is.

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt met bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Een ieder wordt op deze wijze in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken.

Tijdens de voorgenoemde procedure zal de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project worden gepeild.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. Omdat er geen sprake is van uitvoeringskosten is de financiële haalbaarheid voldoende gewaarborgd. De kosten voor de wijziging worden terugverdiend door de exploitatie van de recreatieappartementen.

5. 3. Planschade

Gezien de beperkte invloed die het initiatief op de omgeving zal hebben, zullen de belendende percelen niet onevenredig worden beperkt in hun gebruiksmogelijkheden. Dientengevolge zal er naar alle waarschijnlijkheid geen sprake zijn van planschade. De gemeente kan er daarnaast toch voor kiezen om een overeenkomst te sluiten tussen de gemeente en de initiatiefnemer, waarbij mogelijke planschade door de functieverandering / bestemmingswijziging voor rekening komt van de initiatiefnemer.

5. 4. Grondexploitatie

Het doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. In dit project wordt geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro voorgesteld. De grondexploitatieregeling is daarom niet van toepassing. Om deze reden wordt door de gemeente van het opstellen van een grondexploitatieplan afgeweken.

6. AFWEGING EN CONCLUSIES

Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee recreatieappartementen in combinatie met kleinschalige botenverhuur ter plaatse van de Veldreed 2 te Idsegahuizum worden vergund.

Afweging

Het project is niet strijdig met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. In de beoogde situatie is ook sprake van een verantwoorde milieusituatie.

Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

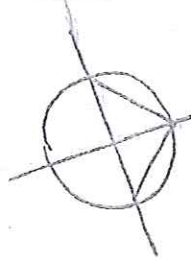
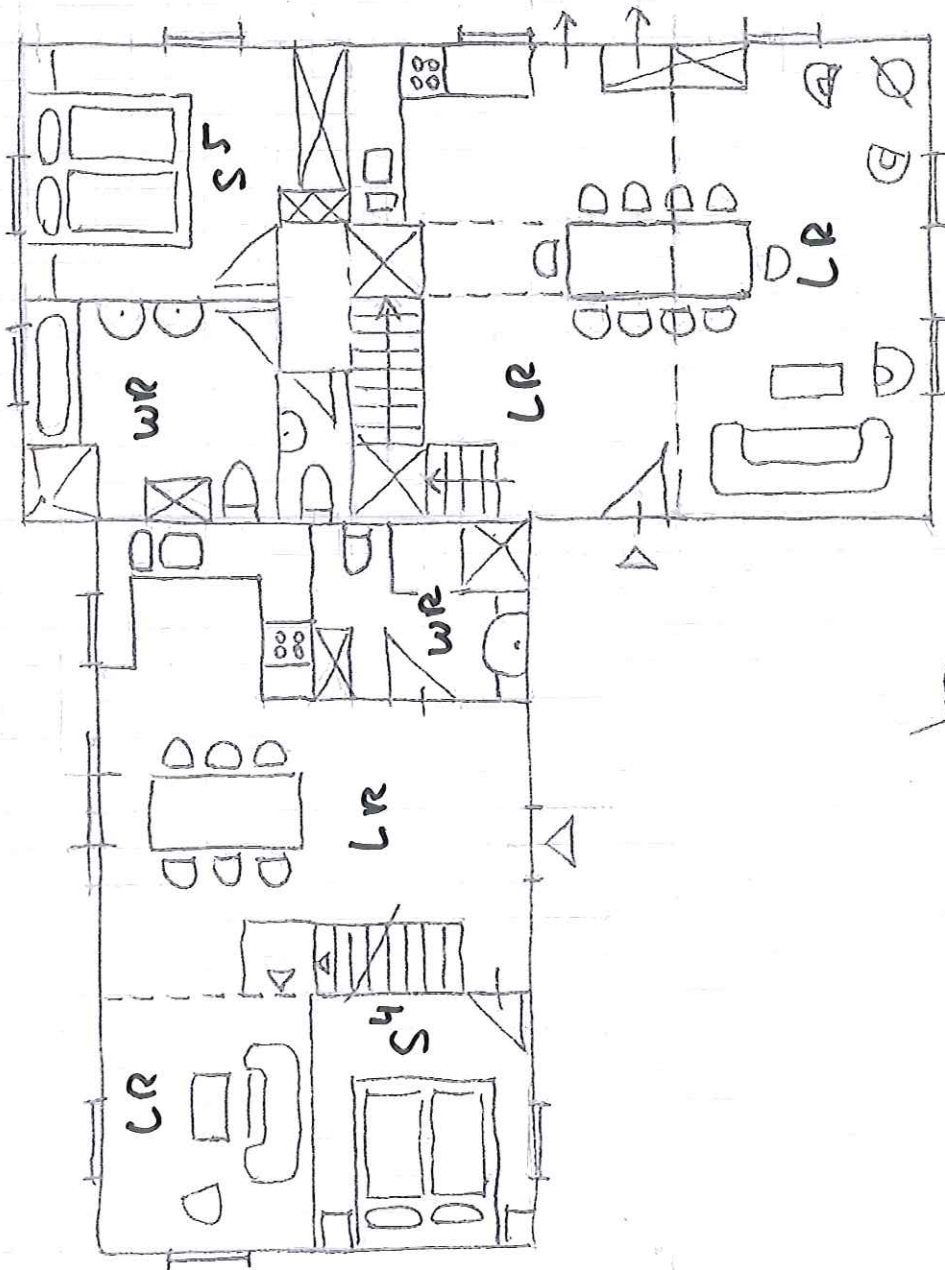
===

LR = leefruimte
 S = slaapkamer
 WR = wasruimte

Ruwe schets
 begane grond

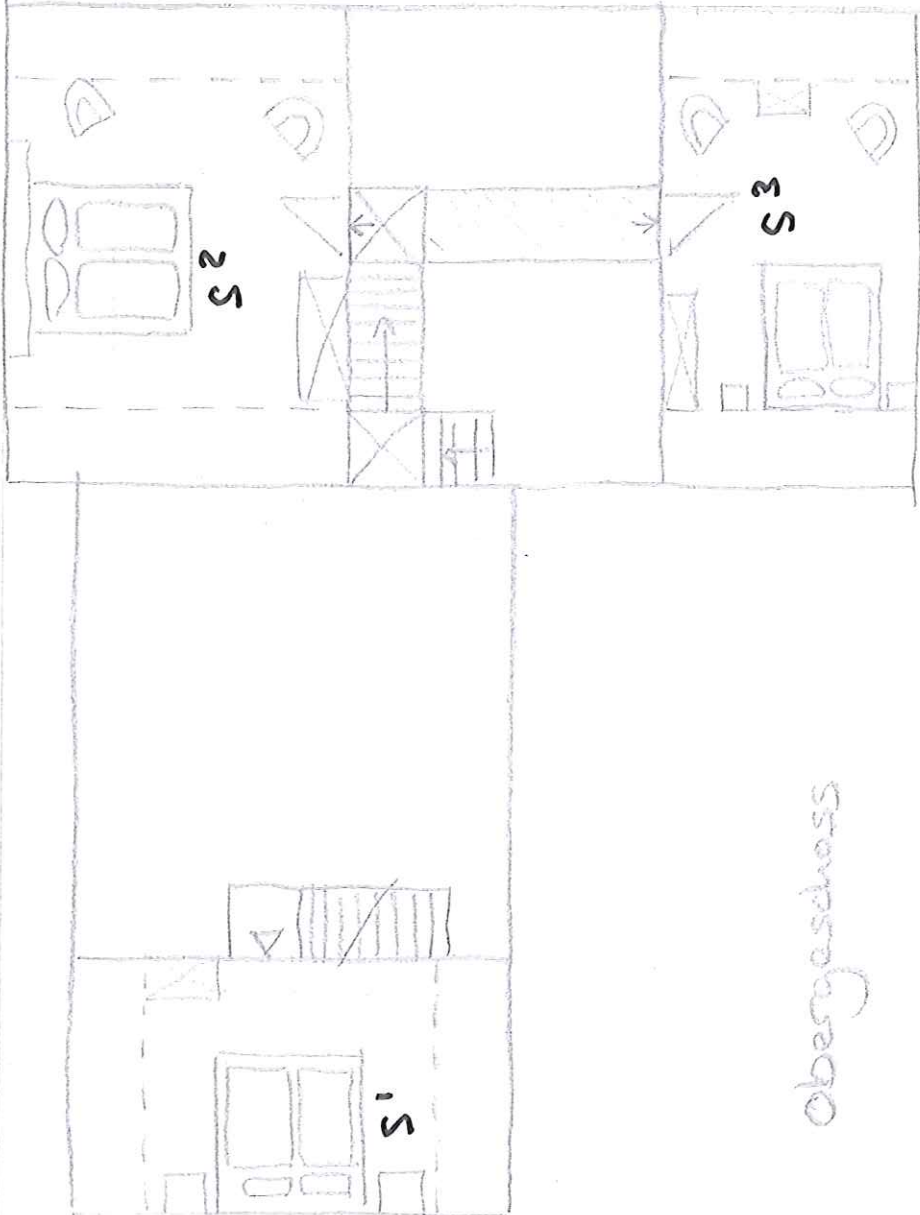
Tekening vervallen

(1 cm = 1 m)



S = slpknr.

Ruwe schets
Verdieping



Obergeschoss

Tekening vervallen

1 cm = 1 m