

Joure, 12 november 2018
Verzonden: 12 november 2018

Ons kenmerk : PV 20180023/
Uw kenmerk :
In behandeling bij :
Bijlage(n) : -

Onderwerp:
vooroverleg aanvraag omgevingsvergunning

Beste

U heeft vooroverleg gevraagd over een aanvraag voor het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar bedrijfsrecreatie met de mogelijkheid voor een in pandige bedrijfswoning op de locatie Lange Jerden 2 in Sloten. Uw verzoek hebben wij ontvangen op 21 juni 2018.

Vooroverleg

Een vooroverleg betekent dat wij beoordelen of de mogelijkheid bestaat dat uw aanvraag gerealiseerd kan worden. Er is uitdrukkelijk geen sprake van een formele aanvraag.

Uw plan biedt goede vooruitzichten voor een herziening van het bestemmingsplan

We hebben geconcludeerd dat er in principe medewerking kan worden verleend aan uw verzoek. U dient hiervoor een bestemmingsplanherziening aan te vragen. Een stedenbouwkundig bureau moet hiervoor op uw kosten een bestemmingsplan opstellen dat voldoet aan de wettelijke eisen. Wij raden u aan om in eerste instantie een concept bestemmingsplan in PDF formaat in te dienen.

Waar is op getoetst

Het bestemmingsplan

Het perceel Lange Jerden 2 in Sloten is in de beheersverordening Buitengebied Zuid West 2017 bestemd tot bouwperceel in 'Agrarisch gebied in een open landschap'. Het gevraagde gebruik is in strijd met de gebruiksregels van deze bestemming. Wij hebben besloten om in principe medewerking te willen verlenen aan het herzien van het bestemmingsplan omdat:

- *Er ruimtelijk en landschappelijk geen bezwaar is tegen de plannen;*
Het plan gaat uit van hergebruik van bestaande bebouwing, er vindt geen nieuwbouw plaats. Daarnaast wordt het erf opnieuw landschappelijk ingepast in overleg met Landschapsbeheer Friesland.
- *Er een markt is voor groepsaccomodaties binnen de gemeente;*
De gemeente wil graag meegaan in trends; het met een groep op vakantie gaan is er één van. In onze gemeente is behoefte aan groepsaccomodaties. Dat deze in een kop-hals-romp boerderij gerealiseerd wordt, nabij de historische stad Sloten is daarbij een meerwaarde.



Landschappelijke inpassing

De voorgestelde landschappelijke inpassing geeft aanleiding tot het maken van een opmerking. Het gaat dan vooral om de landschappelijke inpassing van het haventje. Het voorstel is om de landschappelijke inpassing niet helemaal de grens van het haventje te laten volgen, maar om een complete driehoek te maken (zonder hapje er uit) van de landschappelijke inpassing van het nieuwe erf. Dit zou dan ook de begrenzing van de nieuwe bestemming kunnen worden.

Planschade

Door het aanpassen van de bestemming Lange Jerden 2 in Sloten kunnen omliggende percelen in waarde dalen. Dit zogenoemde planschaderisico wordt in een overeenkomst bij u als aanvrager gelegd.

Nadere informatie

Het vorenstaande heeft een geldigheid van twaalf maanden. Heeft u nog vragen, dan kunt u contact met mij opnemen. Daarnaast is de gemeenteraad het bevoegde gezag voor het herzien van het bestemmingsplan. Onze principemedewerking is dan ook onder voorbehoud van instemming van de gemeenteraad.

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact met mij opnemen via telefoonnummer 14 05 14 of e-mail info@defryskemarren.nl.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

- *Het plan past binnen het streven om de leefbaarheid in dorpen en steden te behouden;*
Bij een goede bezetting zal ondernemend Sloten daar zeker van profiteren.
- *Op het erf voldoende ruimte aanwezig is om in de parkeerbehoefte te voorzien;*
Op eigen terrein moet voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd. Er mag namelijk geen parkeeroverlast in de openbare ruimte ontstaan. Omdat er op het erf voldoende ruimte aanwezig is, is er geen overlast te verwachten door parkeren op de openbare weg.
- *De mogelijkheid van een dienstwoning noodzakelijk is voor permanent toezicht;*
In eerste instantie is het niet de bedoeling om een bedrijfswoning op locatie te realiseren. Wanneer uit de praktijk blijkt dat iemand permanent aanwezig moet zijn om volledig toezicht te houden, dan willen wij de mogelijkheid bieden om in pandig een bedrijfswoning te realiseren.
- *Het realiseren van een kleine haven essentieel is;*
Gezien de ligging van de locatie aan het water en in de directe nabijheid van het Slotermeer, is de realisatie van een kleine haven belangrijk voor de exploitatie van de groepsaccommodatie.
- *Omliggende functies niet belemmerd worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden;*
Aan de (noord)westkant van het perceel ligt een rioolwaterzuiveringsinstallatie met een doorzet kleiner dan 100.000 inwoner equivalent. Voor een installatie met deze omvang worden de volgende afstanden geadviseerd tot de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming: 200 meter voor geur, 10 meter voor stof, 100 meter voor geluid en 10 meter voor gevaar. De grootste geadviseerde afstand is dus 200 meter, hieraan kan ruim worden voldaan.
- *Het plan binnen de ontwerp omgevingsvisie De Fryske Marren past;*
In deze visie wordt aangegeven dat het wenselijk is om de positie van Sloten te versterken. Daarnaast geldt voor het veenweidegebied dat er een hoofdrol wordt gezien voor (water)recreatie en dat het wenselijk is om de beleefbaarheid van het water te versterken. Het voorliggend plan sluit hier goed bij aan en versterkt de gewenste waarden.
- *Het plan binnen het provinciaal beleid past.*
In de Verordening Romte Fryslân 2014 is opgenomen dat in een ruimtelijke plan voor landelijk gebied geen gebruiksmogelijkheden mogen worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies. In afwijking hiervan kan een nieuwe functie worden toegestaan als er sprake is van hergebruik en verbouw van vrijkomende bebouwing. Hierbij is de functie van verblijfsrecreatie toegestaan. Buiten een recreatiekern is een groepsaccommodatie toegestaan op het erf van een voormalig agrarisch bedrijf in of aansluitend op bestaande bebouwing.

Wat zijn de kosten?

Aan de behandeling van een verzoek om vooroverleg zijn kosten verbonden. Deze legeskosten bedragen € 375,00. Binnenkort ontvangt u hiervoor een nota.

De legeskosten zijn gebaseerd op de Legesverordening van het jaar waarin u uw conceptaanvraag heeft ingediend. U kunt de Legesverordening vinden op www.overheid.nl onder Overheidsinformatie, (Direct naar) Lokale wet- en regelgeving. Vervolgens vult u de cijfers van uw postcode en het zoekwoord 'leges' in. Hier vindt u ook meer informatie over de legeskosten van een bestemmingsplanherziening.