



Raadsvoorstel

Raadsvergadering Debat en Beslút	: 17 november 2021
Petear	: 4 november 2021
Agendapunt	: 10D/20B
Nummer	: 2021/112
Datum voorstel	: 27-09-2021
Onderwerp	: Ontwerp-VVGB voor het verhogen van de toegestane bouwhoogte tot 4,5m voor chalets op de bestaande camping aan de Beukenlaan 5 te Oudemirdum
Zaaknummer	: Z.654196
Portefeuillehouder	: Dhr. R. de Jong

Voorstel:

1. de ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de verlening van de omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo voor het planologisch mogelijk maken van een verhoging van de toegestane bouwhoogte tot 4,5m voor chalets op de bestaande camping aan de Beukenlaan 5 te Oudemirdum
2. de procedure te voeren conform het raadsbesluit van 30 maart 2016, die inhoudt: de ontwerpverklaring van geen bedenkingen is tevens een definitieve verklaring van geen bedenkingen indien er geen zienswijzen zijn ingediend.

Inleiding

De eigenaren van Camping Elfbergen willen de bestaande camping een kwaliteitsverbetering geven. Hiermee zijn zij begonnen door onder andere de kavels op de camping ruimer op te zetten. Om ook te voldoen aan de kwaliteitseisen vanuit de Beng en de veranderende eisen van de gasten wil men chalets plaatsen met een landelijke uitstraling en een flauw zadeldak. De goothoogte van deze chalets is 3m en de nokhoogte is 4,50m. Omdat het huidige bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 3,60m aangeeft is het initiatief strijdig met het bestemmingsplan. Het gebruik van de gronden voor chalets is niet in strijd met het bestemmingsplan.

Er is strijd met het bestemmingsplan

De gronden bij camping Elfbergen aan de Beukenlaan 5 te Oudemirdum zijn bestemd binnen de beheersverordening 'Buitengebied Zuid West 2017'. Onder deze beheersverordening zijn de regels van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied 2004' van toepassing. In dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Verblijfsrecreatieve doeleinden 2' waaronder stacaravans en gelijksoortige onderkomens zoals chalets zijn toegestaan. In de laatste herziening van dit bestemmingsplan, 'Bestemmingsplan Buitengebied 2004, Partiële Herziening 2011, is in Artikel 17 'Verblijfsrecreatieve doeleinden 2' de maximale toegestane hoogte van stacaravans en gelijksoortige onderkomens, waaronder chalets, verhoogd naar 3,60m. De te plaatsen chalets hebben echter een bouwhoogte van 4,50m wat deze ontwikkeling strijdig maakt met de beheersverordening. Omdat de binnenplanse afwijkingen in het bestemmingsplan alleen een afwijkingsmogelijkheid van de aangegeven maten tot 10% geeft kan de aanvraag alleen vergund worden door middel van de uitgebreide wabo-procedure. In dit advies willen wij u adviseren hieraan mee te werken. De bouw van de chalets is vergunningsvrij voor de activiteit 'bouwen' waardoor voor deze aanvraag alleen de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' van toepassing is.

Beoogd resultaat

Verhogen van de toegestane bouwhoogte tot 4,5m voor chalets op de bestaande camping aan de Beukenlaan 5 te Oudemirdum.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

1.1 *De ontwikkeling leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en is landschappelijk goed ingepast*

De verhoging van de chalets betreft 90 cm en draagt bij aan de een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de camping omdat het de vervanging van verouderde chalets en stacaravans naar chalets met een passende landelijke uitstraling mogelijk maakt. Deze chalets blijven hiermee passend in het kleinschalige en landelijke karakter van de camping. Daarnaast is de camping met hoge beplanting ingepast in het landschap waardoor het zicht op de chalets vanuit de omgeving grotendeels wordt weggenomen. Het initiatief is ook positief beoordeeld door een stedenbouwkundige van de afdeling Ruimtelijke ontwikkeling.

1.2 *De ontwikkeling sluit aan bij nationale en regionale regelgeving en beleidskaders*

Het plan sluit aan bij de nationale en regionale regelgeving en beleid en doet geen afbreuk aan nationale en regionale belangen. De ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande camping waardoor er geen sprake is van uitbreiding of nieuwvestiging. Daarnaast is de camping landschappelijk ingepast door middel van hoge beplanting rondom de camping. Ook sluit de ontwikkeling aan bij de veranderende wensen van recreanten die naar de gemeente komen door het bieden van een hogere kwaliteit van accommodaties en het vergroten van de mogelijkheden voor seizoensverlenging.

1.3 *Er wordt geen afbreuk gedaan aan de omgevingsaspecten en de ontwikkeling wordt niet belemmerd door hinder uit de omgeving en zorgt niet voor onevenredige hinder richting de omgeving*

De ontwikkeling gaat niet gepaard met (milieu)hinder richting de omgeving en wordt ook niet belemmerd door hinder uit de omgeving. De aspecten bodem, water en archeologie zijn niet aan de orde omdat het geen uitbreiding betreft. Ook brengt het project geen negatieve gevolgen met zich mee voor natuurgebieden of soorten in de omgeving van het perceel. Om te onderzoeken of de ontwikkeling niet gepaard gaat met een verhoogde stikstof uitstoot is er een Aerius-berekening (zie bijlage: ROB Oudemirdum – Beukenlaan 5, bijlage 2) uitgevoerd voor het project. Hieruit blijkt dat de stikstofdepositie nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar en er derhalve geen relevant effect is. Negatieve effecten in de vorm van vermesting en verzuring zijn dan ook niet aan de orde.

1.4 *Wetterskip Fryslân, Provinsje Fryslân en Brandweer Fryslân zijn akkoord met de ontwikkeling*

In het kader van het vooroverleg met andere overheden en instanties hebben de volgende partijen gereageerd: Wetterskip Fryslân, Provincie Fryslân en Brandweer Fryslân. Provincie Fryslân en Brandweer Fryslân. Brandweer Fryslân en Wetterskip Fryslân hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben bij de ontwikkeling. De provincie heeft echter in haar reactie aangegeven dat er een stikstofonderzoek uitgevoerd dient te worden. Aan deze reactie is voldaan door een Aerius-berekening te laten uitvoeren voor het project.

1.5 *De aanvraag omgevingsvergunning voor het verhogen van de toegestane bouwhoogte tot 4,5m voor de chalets op de bestaande camping aan de Beukenlaan 5 te Oudemirdum voldoet aan de daaraan gestelde eisen en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening*

Alle overwegingen zijn uitgebreider uitgewerkt in de bijgevoegde ontwerp-omgevingsvergunning (bijlage 3). Een goede ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de bijlagen bij de vergunning evenals de daarbij behorende gegevens.

1.6 *Verklaring van geen bedenkingen van uw raad is nodig*

Op grond van het bepaalde in artikel 6.5 (paragraaf 6.2) van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3° van de Wabo niet eerder verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen (vvgb) heeft. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Indien de ontwerp-vvgb niet wordt gegeven en dus geweigerd, moet de omgevingsvergunning worden geweigerd. Indien de ontwerp-vvgb wordt afgegeven, kan de procedure tot vergunningverlening worden voortgezet.

1.7 Terinzagelegging

Na een positief oordeel kan zoals gezegd de vergunningprocedure worden voortgezet. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit inclusief de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor een termijn van zes weken ter inzage wordt gelegd. Een ieder kan dan zijn of haar zienswijze indienen tegen het plan.

Na het afronden van de ontwerpfase wordt de aanvraag omgevingsvergunning ter definitieve besluitvorming aan ons college voorgelegd. Bij geen zienswijzen is de ontwerp-vvgb tevens de definitieve vvgb. Dit heeft uw raad op 30 maart 2016 besloten. Wij kunnen dan direct tot besluitvorming overgaan. Wanneer wel zienswijzen worden ingediend moet uw raad deze afwegen bij het afgeven van de definitieve vvgb. Daarna kan ons college besluiten over het afgeven van de omgevingsvergunning.

Beleid- en regelgeving

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening, Beheersverordening Buitengebied Zuid West 2017, Bestemmingsplan Buitengebied partiele herziening 2011, Herziening Bestemmingsplan Buitengebied 2004.

Financiën

De kosten voor de ontwikkeling zijn voor rekening van initiatiefnemer (leges). Er is met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten zodat de gemeente geen financieel risico loopt.

Duurzaamheid

In het project is geen sprake van specifieke duurzaamheidsdoelen. Wel maakt de verhoging van de bouwhoogte het mogelijk om te voldoen aan de BENG-eisen.

Overheidsparticipatie

Gezien de geïsoleerde en afgelegen ligging van de camping is het plan is niet besproken met de omgeving.

Communicatie

De (ontwerp)vvgb maakt deel uit van de ontwerp-omgevingsvergunning. De stukken liggen in de uitgebreide voorbereidingsprocedure dan ook tegelijkertijd ter inzage voor zes weken. Zowel tegen de ontwerp-omgevingsvergunning als de (ontwerp)vvgb's kan een zienswijze mondeling of schriftelijk door een ieder worden ingediend. Na besluitvorming door de raad over de ontwerp-vvgb kunnen de stukken ter inzage worden gelegd.

Vervolg en evaluatie

Na het afronden van de ontwerpfase wordt de aanvraag omgevingsvergunning ter definitieve besluitvorming aan uw college voorgelegd.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1.	2021-09-27	Collegeadvies	Advies college Beukenlaan 5 te Oudemirdum	Z.654196
2.	2021-09-27	Openbaar advies	Openbaar collegeadvies Beukenlaan 5 te Oudemirdum	Z.654196
3.	2021-09-27	Ontwerpbesluit	Ontwerp-omgevingsvergunning OV 20210218	Z.654196
4.	2021-09-27	Voorblad	Voorblad raadsvoorstel	Z.654196
5.	2021-09-27	Adviesnota	Concept raadsvoorstel ontwerp Vvgb Beukenlaan 5 te Oudemirdum	Z.654196
6.	2021-09-27	Raadsbesluit	Raadsbesluit ontwerp Vvgb Beukenlaan 5 te Oudemirdum	Z.654196

Burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,


gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier


burgemeester,
Fred Veenstra



DE FRYSKE MARREN

Raadsbesluit

Vergadering : 17 november 2021
Onderwerp : Ontwerp-VVGB voor het verhogen van de toegestane bouwhoogte tot 4,5m voor chalets op de bestaande camping aan de Beukenlaan 5 te Oudemirdum
Agendapunt : 20B
Nummer: : 2021/112

De raad van De Fryske Marren

besluit:

1. de ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de verlening van de omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, van de Wabo voor het planologisch mogelijk maken van de verhoging van de toegestane bouwhoogte tot 4,5m voor chalets op de bestaande camping aan de Beukenlaan 5 te Oudemirdum.
2. de procedure te voeren conform het raadsbesluit van 30 maart 2016, dat inhoudt: de ontwerpverklaring van geen bedenkingen is tevens een definitieve verklaring van geen bedenkingen indien er geen zienswijzen zijn ingediend.

Aldus besloten door de raad van De Fryske Marren in zijn openbare vergadering van 17 november 2021

griffier,

Heleen van Dijk-Beekman

voorzitter,

Fred Veenstra

