

Wijzigingsplan De Wedze 22c te Twijzel

ONTWERP

ONTWERP

INHOUDSOPGAVE

| | |
|---|----------|
| Toelichting Wijzigingsplan De Wedze 22c te Twijzel | 3 |
| 1.1 Aanleiding | 3 |
| 1.2 Bestemmingsplan | 3 |
| 1.3 Planologische beoordeling | 4 |
| 1.4 Toelichting bestemmingsplan Buitengebied | 7 |
| 1.5 Zienswijzen | 8 |
| Bijlage: | |
| - Landschappelijk inpassingsplan | 9 |

ONTWERP

1. Toelichting wijzigingsplan De Wedze 22c te Twijzel

1.1 Aanleiding

Er is op 12 januari 2015 een schriftelijk verzoek binnengekomen om de bestemming van het perceel De Wedze 22c te Twijzel, achter de bestaande woning, te wijzigen ten behoeve van een minicamping. Daarnaast is op 18 januari 2015 een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' door de gemeente ontvangen, die op 3 februari 2015 is aangevuld. Verzoeker wil op het perceel aan De Wedze, achter zijn woning, een minicamping beginnen. Het gaat om een kleinschalige camping voor maximaal 25 plekken. De verzoeker is eigenaar van de betreffende gronden. De gronden zijn kadastraal bekend als Gemeente De Kooten, sectieletter E, perceelnummer 1130.



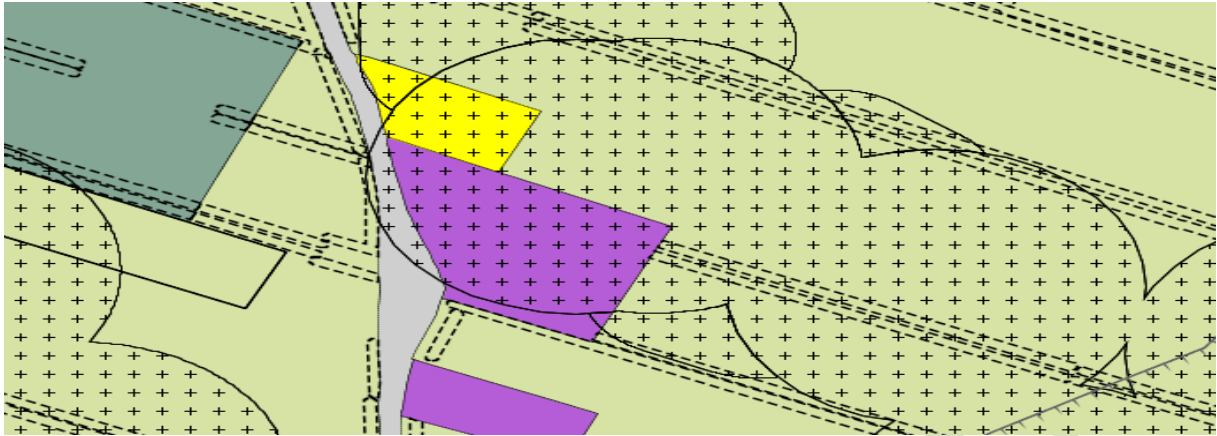
Luchtfoto De Kooten 11 te Kootstertille
Bron: Nedbrowser

1.2 Bestemmingsplan

Het perceel aan De Wedze 22c te Twijzel ligt binnen het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen en heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Besloten gebied' (artikel 3 in dit bestemmingsplan). Het bestemmingsplan Buitengebied is op 11 juni 2014 in werking getreden. Een kleinschalig kampeerterrein is binnen deze bestemming niet bij recht toegestaan.

Daarnaast hebben de betreffende gronden de aanduiding 'Waarde - Archeologie', vanwege de aanwezigheid van een vuursteenvindplaats in de omgeving. Het is binnen deze bestemming (onder meer) niet toegestaan bouwwerken op te richten, dan wel grondwerkzaamheden uit te voeren met een grotere oppervlakte dan 50 m².

Het gaat in het verzoek om het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Besloten gebied' naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van een terrein voor kleinschalig kamperen bij de bestaande woning (deze heeft de bestemming 'Wonen'). In artikel 3.8 lid q is hiervoor in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het college is bevoegd te beslissen inzake de wijziging van de bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen, rondom De Wedze 22c 11 te Twijzel

In artikel 3.8 lid q is het volgende opgenomen:

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld
- de woonsituatie
- de milieusituatie
- de verkeersveiligheid
- de sociale veiligheid
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden
- de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden
- de archeologische waarden

de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen', ten behoeve van een terrein voor kleinschalig kamperen bij een woning, met dien verstande

- a. het terrein voor kleinschalig kamperen direct achter of aansluitend aan een bestaand erf wordt gerealiseerd;
- b. wordt voorzien in een goede landschappelijk inpassing;
- c. voor het overige de regels van artikel 30 'Wonen' van overeenkomstige toepassing zijn.

Vervolgens kan door middel van een binnenplanse afwijking het kampeerterrein mogelijk worden gemaakt. In artikel 30 van het 'moederplan' (in onderhavig wijzigingsplan het overeenkomstige artikel 3 in de regels) staan de voorwaarden die gelden voor verlening van een omgevingsvergunning met binnenplanse afwijking.

Deze voorwaarden worden in het kader van de aangevraagde omgevingsvergunning beoordeeld.

1.3 Planologische beoordeling

Hieronder zal eerst worden ingegaan op de punten en voorwaarden die in de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen. Daaronder zullen de overige relevante ruimtelijke aspecten met betrekking tot de wijziging worden beoordeeld.

Er is niet gebleken dat na uitvoering van de wijziging een onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld: De mini-camping is achter de bestaande woning gelegen en wordt visueel afgeschermd door het naastgelegen pand/ beplanting van Staatsbosbeheer (zuidzijde) en aan de noordzijde door houtsingels.

Verder wordt ook geen afbreuk gedaan de woonsituatie, of de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Er bevinden zich binnen een afstand van 100 meter van de geplande mini camping geen (bedrijfs)woningen van derden.

Verder wordt het perceel voor de campinggasten ontsloten op De Wedze en zal aan de verkeersveiligheid geen onevenredige afbreuk worden gedaan. Het parkeren zal op het eigen erf plaatsvinden. Dit is aangegeven op de tekening voor de landschappelijke inpassing van het plan.

De sociale veiligheid is hier niet in het geding.

Ten aanzien van de milieu-aspecten geldt het volgende: De geprojecteerde camping ligt op voldoende afstand van de naastgelegen bedrijfsbestemming voor bedrijven in de lichte milieucategorie. Ook ligt de camping niet binnen geurzones van agrarische bedrijven, waardoor die in hun uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt.

Voor wat betreft de waarden op het gebied van cultuur, landschap, natuur en archeologie is het volgende van belang. De woning met camping maakt onderdeel uit van de Noardlike Fryske Wâlden, een gebied dat wordt gekenmerkt door de relatief kleinschalige verkaveling met afschermende houtsingels. In het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen (het moederplan) wordt hier uitvoerig op ingegaan. Indien de nieuwe functie, in dit geval de mini camping, binnen een zgn. landschapskamer wordt gerealiseerd en er aandacht wordt besteed aan de inpassing en aansluiting op de structuur (sloten en houtsingels) van het landschap, dan is de ontwikkeling geen bezwaar. Middels een goede landschappelijke inpassing heeft verzoeker hieraan voldaan. Deze landschappelijke inpassing is opgenomen in de bijlage van dit wijzigingsplan. De eerste tekening laat de bestaande situatie zien, de tweede tekening de nieuwe situatie. Door de uitvoering en de instandhouding van het landschapsplan als voorwaarde aan de omgevingsvergunning met afwijking te koppelen is dit aspect juridisch geborgd.

Aan de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden wordt door de minicamping geen afbreuk gedaan. Er bevinden zich geen monumenten, beschermde dorpsgezichten of anderszins in de omgeving van het bouwplan.

De archeologische waarden van het gebied zijn beschermd via de nadere aanduiding 'Waarde - Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Het is binnen deze bestemming onder meer niet toegestaan bouwwerken op te richten, dan wel grondwerkzaamheden uit te voeren met een grotere oppervlakte dan 50 m². Bij een grotere oppervlakte moet een archeologisch onderzoek uitwijzen of de bouw of het werk/de werkzaamheid mogelijk is.

De voorwaarden zoals die onder a t/m c in paragraaf 1.2 zijn genoemd dienen bij de wijziging van de bestemming te worden beoordeeld.

Zoals is te zien op de tekening behorend bij de aanvraag 'kleinschalig kamperen', tek. Nr. 2015-02 d.d. 11-01-2015 Nieuwe situatie (dat in de bijlage van dit wijzigingsplan is opgenomen), is het terrein voor kleinschalig kamperen direct achter en aansluitend aan het bestaande erf geprojecteerd. De nieuwe woonbestemming heeft op de verbeelding een oppervlakte van in totaal ca. 0,9 ha. Op de landschappelijke inpassing is hierboven al ingegaan.

Op voorhand zijn er ook geen belemmeringen te verwachten met betrekking tot de voorwaarden voor toepassing van de afwijkingsmogelijk voor het kleinschalige kamperen. De voorwaarden voor deze afwijking zijn opgenomen in artikel 3.6 van de Regels van dit wijzigingsplan (overeenkomstig artikel 30 in het 'moederplan' Buitengebied gemeente Achtkarspelen).

Naast bovenstaande ruimtelijke aspecten, is nog een aantal relevante ruimtelijke aspecten onderzocht:

Milieu

Voor de minicamping dient een melding te worden gedaan op basis van het Activiteitenbesluit. Dit zal in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning worden beoordeeld. Deze melding is gevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning. Op voorhand is er geen aanleiding aan te nemen dat dit een belemmering voor de nieuwe bestemming zal zijn.

Bodem

Over de locatie De Wedze 22c te Twijzel zijn bij de gemeente geen gegevens van de bodemkwaliteit bekend. Op basis van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Achtkarspelen (Nota bodem, vastgesteld op 22 juni 2012) is de bodem gekwalificeerd als klasse Landbouw/overig (=gelijk aan de Achtergrondwaarde = schoon). Op voorhand is derhalve niet te verwachten dat de bodemkwaliteit een belemmering is voor de bestemmingswijziging.

Luchtkwaliteit

Veranderingen in de luchtkwaliteit worden grotendeels veroorzaakt door de toename van het verkeer. Als aannemelijk is dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het project. In dit geval is er van een feitelijke of dreigende overschrijding geen sprake. In de provincie Fryslân zijn de achtergrondconcentraties PM10 en NO2 laag. De afgelopen jaren zijn berekeningen uitgevoerd voor verschillende provinciale wegen met de hoogste verkeersintensiteiten. De uitkomsten hiervan geven aan dat de grenswaarden niet worden overschreden. Nu op de drukste wegen in onze provincie de grenswaarden niet worden overschreden kan gelet op de verkeersintensiteit aan de Wedze te Twijzel worden geconcludeerd dat een overschrijding van grenswaarden, na toevoeging van de aangevraagde activiteit (met de beperkte verkeersbewegingen), niet te verwachten is.

Ecologie

Op grond van de Flora- en faunawet heeft een initiatiefnemer een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de flora en fauna niet mogen worden verstoord. De verwachting is dat daar in dit geval geen sprake van zal zijn. Gelet op het voormalige intensieve gebruik van de gronden als kwekerij is niet te verwachten dat de nieuwe functie invloed heeft op de ecologische waarden van de gronden. Gelet hierop is geoordeeld is dat geen ecologisch onderzoek noodzakelijk is.

Archeologie

Op dit onderwerp is reeds hierboven ingegaan.

Externe veiligheid

Het kampeerterrein heeft voldoende afstand tot risicovolle inrichtingen en voegt ook geen risicobron toe. Hieronder het voor het bouwplan relevante deel van de risicokaart.



Uitsnede risicokaart provincie Fryslân

Conclusie is dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de wijziging.

Water

Het betreft hier een kampeerterrein voor toeristen/recreanten. Ten behoeve hiervan zal op het terrein een sanitair gebouwtje worden neergezet van 37 m². Dit is minder dan de 200 m², die door het Wetterskip Fryslân als grens wordt aangehouden, waaronder geen compensatieverplichting voor de opvang/berging van regenwater geldt. Verder zal een parkeerterrein worden aangelegd. Verzoeker heeft aangegeven dat de keuze van het materiaal voor het parkeerterrein nog niet is gemaakt. Bij de vaststelling van het wijzigingsplan zal een voorwaarde worden opgenomen dat, indien het parkeerterrein zal worden verhard en de oppervlakte meer bedraagt dan 200 m² 10% van het meerdere van deze oppervlakte moet worden gecompenseerd door het aanleggen van waterberging. Verzoeker heeft aangegeven de vijver op het terrein te vergroten.

Grondexploitatie en planschade

In het kader van de Grondexploitatiewet (onderdeel van Wro) dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Daarvan is hier geen sprake. Er hoeft in dit geval geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Het wijzigen van een bestemmingsplan kan bij derden echter leiden tot inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak (planschade). Daarom hebben de gemeente en de initiatiefnemer een overeenkomst getekend, waarin staat dat hij het totale bedrag van een tegemoetkoming in schade (als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening) aan de gemeente zal compenseren. Dit natuurlijk alleen als er daadwerkelijk planschade ontstaat en wordt toegekend door de herziening van het bestemmingsplan.

1.4 Toelichting bestemmingsplan Buitengebied

Voor het overige wordt verwezen naar de toelichting in het moederplan, het bestemmingsplan Buitengebied, gemeente Achtkarspelen met identificatienummer NL.IMRO.0059.BPBgBuitengebied13- VG01, zoals dit op 6 maart 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 11 juni 2014 in werking is getreden.

1.5 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Vanaf @@ 2015 heeft het ontwerpplan voor 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

ONTWERP

BIJLAGE

Landschappelijk inpassingsplan

