



## DE FRYSKE MARREN

Advies aan college van burgemeester en wethouders van De Fryske Marren

|                              |                                            |                                                              |                                                         |
|------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Portefeuillehouder(s)</b> | de heer R. de Jong                         | <b>Overlegd/samengewerkt met:</b>                            |                                                         |
| <b>Datum voorstel:</b>       | 27-09-2021                                 | Adviseur:                                                    |                                                         |
| <b>Besluit raad:</b>         | Ja                                         | <input type="checkbox"/> communicatie                        | <input type="checkbox"/> i&a                            |
| <b>T.k.n. raad:</b>          | Nee                                        | <input type="checkbox"/> div                                 | <input type="checkbox"/> juridische zaken               |
|                              |                                            | <input type="checkbox"/> financiën                           | <input type="checkbox"/> p&o                            |
| <b>Zaaknummer:</b>           | Z.654196                                   | <b>Team:</b>                                                 |                                                         |
| <b>Aantal bijlagen:</b>      | Diversen                                   | <input type="checkbox"/> backoffice sociaal domein           | <input type="checkbox"/> sociaal wijkteam               |
| <b>Behandeld door:</b>       |                                            | <input type="checkbox"/> bestuur en concernadvies            | jeugd en gezin                                          |
| <b>Team:</b>                 | vergunningen,<br>toezicht en<br>handhaving | <input type="checkbox"/> dienstenbeheer                      | <input type="checkbox"/> sociaal wijkteam               |
|                              |                                            | <input type="checkbox"/> informatie                          | werk en inkomen                                         |
|                              |                                            | <input type="checkbox"/> klanten contact centrum             | <input type="checkbox"/> sociaal wijkteam               |
|                              |                                            | <input type="checkbox"/> maatschappelijke ontwikkeling       | zorg en participatie                                    |
|                              |                                            | <input type="checkbox"/> middelen                            | <input type="checkbox"/> vergunningen,                  |
|                              |                                            | <input type="checkbox"/> ondersteuning                       | toezicht en                                             |
|                              |                                            | <input type="checkbox"/> realisatie ruimtelijk               | handhaving                                              |
|                              |                                            | <input type="checkbox"/> ruimtelijk beheer                   | <input type="checkbox"/> wijkbeheer                     |
|                              |                                            | <input checked="" type="checkbox"/> ruimtelijke ontwikkeling | <input type="checkbox"/> wijkover-<br>schrijdend beheer |

### Onderwerp:

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

### Ontwerpbesluit:

Het college besluit

1. Tot het voornemen de omgevingsvergunning te verlenen voor het verhogen toegestane bouwhoogte tot 4,5m voor chalets op de bestaande camping aan de Beukenlaan 5 te Oudemirdum;
2. De raad voor te stellen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van besluitpunt 1;
3. De raad voor te stellen 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.

|                  | Burgemeester | F. Veltman | J. Boerland | R. de Jong | I. Groeneveld | L. Boelsma | Secretaris |
|------------------|--------------|------------|-------------|------------|---------------|------------|------------|
| Akkoord          |              |            |             |            |               |            |            |
| Bespreken        |              |            |             |            |               |            |            |
| Reden bespreking |              |            |             |            |               |            |            |

**Datum:** **Openbaar:** openbaar

Besluit college:

## **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 Aeries-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 vermessing 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 Aeries-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 de gemeenteraad 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. Met in achtneming van het bovenstaande adviseren wij u om de gemeenteraad voor te stellen om een ontwerpverklaring af te geven zodat de procedure tot vergunningverlening kan worden vervolgd.

#### *1.7 Dit is de volgende stap in de procedure om tot een omgevingsvergunning te komen.*

De ontwerpvergunning wordt samen met de ontwerp verklaringen van geen bedenkingen zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Na afloop van deze periode kan een definitief besluit worden genomen, waarbij mogelijk ingediende zienswijzen worden meegewogen. Mochten er geen zienswijzen worden ingediend, dan wordt de ontwerp verklaring van geen bedenkingen, wanneer de gemeenteraad hiermee instemt, automatisch de definitieve verklaring van geen bedenkingen. Het verlenen van de omgevingsvergunning is dan enkel nog aan uw college.

### **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 |