

Vooroverleg Bestemmingsplan (art. 3.1.1 Bro)

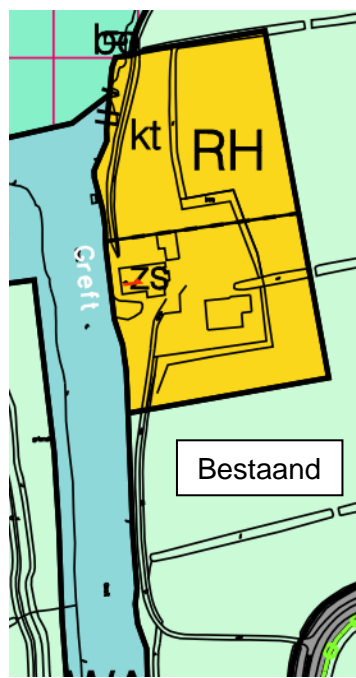
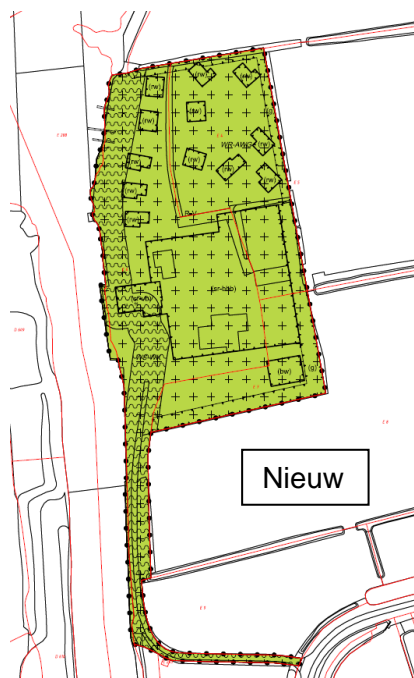
Auteur	Omgevingszaken	
Datum	12 juni 2023	
Docbasenummer intern	02123978	
Primair nummer	02115493	
Plan	Voorontwerp bestemmingsplan Nes - Pean 1 zeilschool	
Gemeente	Heerenveen	

Info

Korte omschrijving

Voor zeilschool De Pean – Pean 1 in Nes wordt een bestemmingsplan procedure doorlopen en krijgt het perceel een bestemming 'Recreatie – verblijfsrecreatie'. In het voorliggende plan worden de volgende onderdelen geregeld:

- De 12 gerealiseerde recreatie eenheden te legaliseren (onderdeel gebruik is middels een omgevingsvergunning aangevraagd en verleend).
- Realiseren van een losse bedrijfswoning op het erf, waarna deze is gerealiseerd wordt de bestaande bedrijfswoning in de boerderij niet meer gebruikt als woning (nieuwe bedrijfswoning wordt in oppervlak niet gerekend tot de bedrijfsbebouwing).
- De huidige kantoorruimte naast de boerderij zal in de toekomst als receptie fungeren. Nieuwe kantoorruimte zal elders op het terrein worden gerealiseerd en worden verplaatst uit de boerderij. Het totaal aan bedrijfsbebouwing zijnde 1.380 m² mag uitbreiden met 10%.
- De bestaande ontsluiting en de oever waar de les- en verhuurboten liggen en een aantal boten voor derden wordt opgenomen in dit bestemmingsplan en krijgt een bestemming 'Recreatie' (in het vorige plan was dit agrarisch).



Hiernaast de nieuwe – en bestaande verbeelding (plan-kaart). In de bestaande situatie heeft de zeilschool reeds een bestemming 'Recreatie en horecabedrijf'. Met daarbij een aanduiding 'kampeerterrin'. Binnen deze bestemming waren 6 stacaravans en 15 kampeermiddelen toegestaan.

De 12 chalets die zijn gerealiseerd waren onderdeel van een juridische handhavingprocedure. In eerste instanties zijn de chalets aangevraagd als kampeermiddel en zijn daarmee vergunningsvrij (tot maximaal 70 m²). Uit nametingen bleek dat het totaal aan bebouwing

per chalet (object + vlonder) de 70 m² overschrijdt waarmee die niet meer vergunningsvrij is. Met dit bestemmingsplan kan er een vergunning verleend worden voor het onderdeel bouwen voor de 12 chalets.

Beoordeling in relatie tot provinciale belangen

Ruimtelijke thema's

(ruimtelijke thema's gekoppeld aan Verordening Romte Fryslân 2014 met eventuele doorkijk naar omgevingsverordening)

Omzetten kampeerterrein ten behoeve van recreatiewoningen en het toevoegen van kampeer gelegenheid achter de bestaande boerderij ten behoeve van zeilinstructeurs.

Het bestaande kampeerterrein met 6 stacaravans en plek voor 15 kampeermiddelen wordt omgezet. Op het kampeerterrein zijn reeds 12 recreatiewoningen gebouwd. Achter de bestaande boerderij wordt ruimte geboden voor 2 stacaravans (bestaande situatie) en het plaatsen van 8 kampeermiddelen voornamelijk voor zeilinstructeurs welke in de zomer periode in dienst zijn bij de zeilschool (huisvesting werknemers).

Gezien de huidige bestemming 'Recreatie en horecabedrijf', is op basis van artikel 5.1.3 van de Verordening, toegestaan om bestaande kampeermiddelen om te zetten in recreatiewoningen. Het aantal van 12 recreatiewoningen blijft binnen het aantal toegestane kampeermiddelen.

Akkoord.

Omgevingsthema's

Wonen afgestemd

ja

nee

Binnen BSG

t/m 11 geen opmerking over woningbouwprogramma

meer dan 11 woningen advies vragen bij opgave wonen

Buiten BSG

t/m 3 woning geen opmerking over woningbouwprogramma

meer dan 3 woningen, advies vragen bij opgave wonen

Bestaande bedrijfswoning wordt verplaatst – geen toevoeging van woningen.

Akkoord.

Ruimtelijke kwaliteit/landschap

Archeologie (afgestemd)

Het bestemmingsplan kent een 'Waarde – Archeologische waardevol gebied' waarbij een rapport moet worden overleg bij bouwwerken van 500 m² en groter. Uit die rapportage moet blijken dat er geen archeologische waarden worden verstoord. Ook voor werkzaamheden welke dieper gaan dan 0,5 m beneden het maaiveld én gezamenlijk een groter oppervlakte dan 500 m² beslaan dient dit te worden onderzocht.

Deze waarde is over het hele bestemming 'Recreatie – verblijfsrecreatie' aangebracht. De maatvoering van 500 m² is overeenkomstig de advisering uit de FAMKE voor de periode IJzertijd – Middeleeuwen. Echter de diepte is niet conform.

De dienst adviseert dan ook om het extra oppervlak voor de ontsluiting te motiveren in de toelichting en aan te sluiten bij de diepte van 0,3 m zoals benoemd in FAMKE

Opmerking: nieuwe deel motiveren en aansluiten bij diepte FAMKE

Landschappelijke inpassing (afgestemd)

Voor het realiseren van de recreatiewoningen is een landschappelijke inpassing opgesteld. Deze landschappelijke inpassing is afgestemd met het RK-team. De landschappelijke inpassing is geborgd in de regels. Ook kent het bestemmingsvlak een aanduiding 'groen' waarbij afschermde en opgaande beplanting gerealiseerd dient te worden. De functies vinden plaats binnen deze bestaande aanduiding 'groen'.

Akkoord.

Cultuurhistorie (afgestemd)

Uit de uitsnede van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân blijkt dat het plangebied voor een groot deel onderdeel uitmaakt van een boerderijplaats. In dit bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om de bestaande boerderij op te knappen, te verbouwen, opnieuw in te richten of te vervangen voor een nieuwe boerderij. In de regels is opgenomen dat nadrukkelijk de bedoeling om het iconische beeld van de stelp aan het water van de Grêft te behouden. De karakteristieke uitstraling van de boerderijplaats zal hierdoor niet verloren gaan.

Akkoord.

Natuur (Ecologie)

Soorten (afgestemd)

De plannen bestaan uit de mogelijke renovatie van de boerderij en groepsaccommodatie en de nieuwbouw van een woonhuis aan de zuidoostzijde van het terrein. Een deel van de opgaande beplanting rondom de locatie voor de nieuwbouw wordt mogelijk gekapt om ruimte te creëren. Verder blijft opgaande beplanting behouden. De greppel ten oosten van de groepsaccommodatie blijft ook behouden. Wanneer de boerderij en/of de groepsaccommodatie wordt/worden gerenoveerd, gaan mogelijk jaarrond beschermde nestplaatsen van huismus en verblijfplaatsen van vleermuizen verloren. In dat geval is nader onderzoek naar de aan- of afwezigheid van jaarrond beschermde nesten van huismus en verblijfplaatsen van vleermuizen nodig voorafgaand aan de werkzaamheden. Op basis van het nader onderzoek wordt bepaald of een ontheffing voor de Wnb nodig is.

Wanneer er wordt gesloopt/gerenoveerd dient er aanvullend onderzoek plaats te vinden naar huismus en vleermuissoorten.

De dienst adviseert om op voorhand duidelijk te krijgen of de eventueel benodigde vergunningen kunnen worden verkregen.

Opmerking: onderzoeken of vergunning nodig is en of deze kan worden verkregen, hiervoor kan contact worden opgenomen met team Groene regelgeving.

Natura 2000-gebieden (afgestemd)

Het plangebied ligt op relatief grote afstand van het Natura 2000-gebied 'Alde Feanen'. Hierbij zijn geen effecten te verwachten.

Akkoord.

Stikstof (afgestemd)

Het plan biedt de mogelijkheid voor het realiseren van een bedrijfswoning met kantoorfaciliteiten. Het plan maakt ook aanpassingen aan de bedrijfsgebouwen mogelijk. Op grond daarvan kan sprake zijn van een stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebied (zoals de Alde Feanen) die meer bedraagt dan 0,00 mol N/ha/jaar. Er is een motivering opgenomen voor de benodigde activiteiten echter een AERIUS berekening is niet opgenomen.

De dienst adviseert om deze berekening op te nemen in het ontwerp bestemmingsplan, zodat duidelijk is of ook de benodigde vergunningen kunnen worden verleend.

Opmerking: AERIUS berekening opnemen.

NNN binnen&buiten (afgestemd)

De Greft is aangewezen als EHS water. Echter de Greft maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Ook vinden er geen wijzigingen plaats die van invloed zijn op de EHS.

Akkoord.

Weidevogels (afgestemd)

Het plangebied grenst aan het Weidevogelkansgebied. In de huidige situatie is er reeds een schermzone bestaande uit opgaande beplanting aanwezig. Met het vaststellen van dit be-

stemmingsplan veranderd daar niets aan. De openheid en rust wordt met de vaststelling van dit bestemmingsplan niet aangetast ten opzichte van de huidige functies en bestemming.
Akkoord.

Houtopstanden (afgestemd)

Er wordt op het erf mogelijk bomen gekapt. Dit valt niet onder de Wnb houtopstanden.
Akkoord.

Natuurinclusief bouwen (afgestemd)

Uit de stukken blijkt niet of er natuur inclusief wordt gebouwd. De gemeente kan hierop worden gewezen.

Opmerking: natuur inclusief bouwen voor bijv. de nieuwe bedrijfswoning.

Provinciale Wegen/Vaarwegen (afgestemd)

De zeilschool ligt langs de Greft. Binnen de bestemming 'Recreatie – Verblifsrecreatie' kent een aanduiding 'Waterstaat – Waterkering' in de tekst valt te lezen dat de beheerzone 5 meter is, in de aangeleverde pdf van de verbeelding, is dit niet na te meten.

De dienst constateert dat dit niet juist is dat de beheerzone 10 meter moet zijn en adviseert de gemeente dit aan te passen. Voor elk werk in deze zone is een ontheffing nodig.

Opmerking: gemeente informeren over beheerzone van 10 meter.

Ontgronding (afgestemd)

Er worden geen nieuwe watergangen gerealiseerd.
Akkoord.

Vastgoed (provinciale eigendommen) (afgestemd)

Niet van toepassing, de Greft is gemeentelijk eigendom.
Akkoord.

Duurzame energie (afgestemd)

Binnen de bestemming mogen voorzieningen worden geplaatst ten behoeve van de eigen opwek van duurzame energie (zonnepanelen en aquathermie) en distributie (oplaadpalen). Bouwhoogte van overige bouwwerken is maximaal 10 meter, hiermee kunnen kleinschalige molentjes worden gerealiseerd dit is conform de Verordening.

Akkoord.

Waterrobuust bouwen (afgestemd)

De locatie is gelegen onder 0 NAP in de regels is boezempeil -0.52 m aangegeven. Geadviseerd wordt om hier rekening mee te houden wanneer er nieuwbouw plaatsvindt.

Akkoord.

Omgevingstoets

(aanvinken als het thema doorlopen en akkoord is, eventuele bijzonderheden vermelden)

Milieuzonering

Geluid

Watertoets

Bodem

Luchtkwaliteit

Externe Veiligheid

OPM: verkeer

In de worstcase zouden er een toename zijn van 29 parkeerplaatsen. In totaal is er behoefte aan 106 parkeerplekken. Deze parkeerplekken zijn niet ingetekend, dit levert vraagtekens op. Kan dit binnen de bestaande bestemming? De dienst adviseert dat de gemeente dit verduidelijkt in de teksten vooral ook waar deze parkeerplekken worden gerealiseerd.

Conclusie

Adviesbrief met opmerkingen

Docbasenr. uitgaande brief: 2125035