

## RAADSVOORSTEL

DATUM	25 april 2022
ONDERWERP	Ontwerp VVGB kleinschalige camping en twee recreatieappartementen nabij Noord-Spierdijkerweg 202 te Spierdijk
PORTEFEUILLEHOUDER	R. van Dolder
PROGRAMMA	Programma III: Wonen & Ondernemen
BELEIDSVELD	Omgevingstaken
ZAAKNUMMER	ZK22000183
DOCUMENTNUMMER	22.0000174
AANLEIDING	<p>Op 1 mei 2020 is door de eigenaren van het agrarisch bedrijf op het perceel Noord-Spierdijkerweg 202 in Spierdijk een omgevingsvergunning gevraagd voor het realiseren van een B&amp;B voorziening in de stolpveldschuur (geen adres) met daarachter een camping met 25 standplaatsen voor kampeermiddelen op agrarisch onbebouwde gronden. Het perceel is gelegen ten zuiden van het adres Noord-Spierdijkerweg 201. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' en het daarin opgenomen beleid voor kleinschalige recreatieve voorzieningen. Een dergelijke voorziening moet binnen het agrarisch bouwvlak worden gerealiseerd. Hiervoor is voldoende ruimte, maar aanvragers stellen dat deze locatie niet geschikt is voor een camping. Zij zien kansen om in de nabijheid van hun bedrijf, ook met het oog op behoud en benutting van het stolpje, een karakteristieke en kwalitatieve recreatieve voorziening aan te brengen.</p> <p>Beoordeeld worden of er verantwoord kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. De aanvraag valt onder de zgn. 'uitgebreide procedure'. Hiervoor moet de aanvraag vergezeld gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing. De aanvraag was ten tijde van het indienen niet voorzien van een gedegen ruimtelijke onderbouwing en daarmee niet ontvankelijk. Hiervan is op 11 juni 2020 schriftelijk kennis gegeven aan aanvrager om dit gebrek te herstellen. Na een periode van correspondentie tussen gemeente en aanvrager, alsook een behandeling van het verzoek in de Regionale Advies Commissie t.a.v. nieuwe recreatieve voorzieningen in strijd met het bestemmingsplan is deze ruimtelijke onderbouwing eerst op 18 oktober 2021 ingediend (zie bijlage). De doorlooptijd van deze aanvraag is daarmee lang. Wel is aanvrager altijd ruim in de gelegenheid gesteld stukken aan te leveren.</p>
KADER	<p>Wet algemene bepalingen omgevingsrecht Besluit ruimtelijke ordening Omgevingsverordening NH2020 Bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'</p>
WIJ STELLEN VOOR	<p>Op basis van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de Wabo) en artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht (het Bor) een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven ten gunste van het verlenen van een op 1 mei 2020 ontvangen aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een B&amp;B met camping, behorende bij het agrarische bedrijf op het perceel Noord-Spierdijkerweg 202 in Spierdijk;</p>

## RAADSVOORSTEL (VERVOLG)

- BEOOGD RESULTAAT** Het kunnen starten van een voorbereidingsprocedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van de gevraagde B&B met camping.
- ONDERBOUWING** Op de gewenste locatie is een stolpveldschuur aanwezig. Dit is een karakteristiek pand en naar onze stelling het behouden waard. Gezien de aard en omvang van het gebouw ligt het niet in de lijn der verwachtingen dat binnen dit gebouw in de huidige tijd nog ruimte is voor de uitvoering van een volwaardig agrarisch bedrijf. Wij nemen daarom graag een open grondhouding aan wanneer er een verzoek binnenkomt voor duurzaam hergebruik van dergelijke voormalige, maar karakteristieke agrarische gebouwen. Het verzochte gebruik is erop gericht om verblijfsrecreanten het bijzondere West-Friese landschap te kunnen beleven binnen de geborgen setting van een gerestaureerde stolp. Daarbij wordt gevraagd om een permanente toestemming voor het voeren van een camping op de bijbehorende gronden. Op de betreffende locatie is enkele malen een afwijking van de APV toegekend voor een evenement in de vorm van een kampeerweekend voor VW-busjes. Aanvrager ziet ter plaatse een goede mogelijkheid om een kwalitatieve en karakteristieke aanvulling te vormen op het aanbod van verblijfsrecreatie in Koggenland, ook omdat er in deze tijd sprake is van een toename in binnenlands toerisme.
- Wij willen graag ruimte bieden voor dergelijke initiatieven, vanzelfsprekend met inachtneming van de belangen van derden. In het vervolgproces willen wij, ook gegeven de kanttekeningen, verder gaan beoordelen of we dit initiatief kunnen concretiseren in een definitieve vergunning. Hierbij is ook een rol weggelegd voor de Omgevingsdienst, HHNK en de betreffende interne afdelingen (Civiel/Riolering). Na afloop van deze voorbereidingsprocedure wordt u een voorstel gedaan voor een definitieve VVGB.
- KANTTEKENINGEN**
1. Het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' bestemt de gronden ter plaatse tot 'Agrarisch' (onbebouwd) voor wat betreft de campinglocatie en 'Agrarisch-veldschuur' ter plaatse van de veldschuur in de vorm van een stolp. De gronden moeten worden gebruikt voor agrarische doeleinden. Gebruik en bebouwing ten gunste van verblijfsrecreatie is op grond van artikel 3.4 onder e van de regels van het bestemmingsplan niet toegestaan. Met een vergunning kunnen b en w weliswaar op dit punt afwijken van het bestemmingsplan, maar dit mag volgens de bij het plan gegeven regels alleen binnen een bestaand agrarisch bouwvlak/-perceel. De afstand mag ook niet minder bedragen dan 50 meter tot de bebouwing van het agrarisch bedrijf. Daarbij moet een minimale afstand aangehouden worden van 50 meter tot aan nabijgelegen woningen. Aan deze drie voorwaarden wordt niet voldaan. Om die reden is de aanvraag ook in strijd met het in het bestemmingsplan gegeven beleid voor dergelijke recreatieve voorzieningen als een ondergeschikte deeltak van het agrarisch bedrijf. Van rechtswege valt de aanvraag onder de zgn. uitgebreide procedure. Wij kunnen alleen medewerking verlenen

- wanneer aangetoond wordt dat ook bij afwijking van bovengenoemde beleidskaders en normen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
2. Het gemeentelijk beleid gaat er vanuit dat er "*in ieder geval*" sprake is van een onevenredige aantasting van belangen van derden wanneer het perceel waarop gekampeerd gaat worden op minder dan 50 meter is gelegen van de bestemmingsgrenzen van nabij gelegen woningen. Wij constateren op grond van de inrichtingstekening (Bijlage 1 bij de ruimtelijke onderbouwing) dat 21 van de 25 kampeerplaatsen en de recreatieappartementen binnen deze 50 meter zijn beoogd. De kampeerplaatsen worden wel zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken van de woning op nr. 201 door middel van een groenstrook.
  3. Ten aanzien van de recreatieappartementen in de stolpveldschuur voorziet het bestemmingsplan ex artikel 3.7.15 van de regels in een wijzigingsbevoegdheid. Binnen de voorwaarden voor wijziging worden geen harde afstandsnormen gesteld. Wel wordt gesteld dat sprake moet zijn van een ondergeschikte deeltak bij het volwaardig agrarisch bedrijf. Bij dergelijke voorzieningen moet altijd een bedrijfswoning op het perceel aanwezig zijn. De appartementen zijn daarbij voorzien op een afstand van ca. 10 meter van de woning op het adres Noord-Spierdijkerweg 201. Daarvan is hier geen sprake. Ook wanneer aansluiting wordt gezocht bij deze wijzigingsbevoegdheid moet geconstateerd worden dan ook hier sprake is van strijd met het gemeentelijk beleid.
  4. Omdat sprake is van een nieuwe voorziening voor verblijfsrecreatie in strijd met het bestemmingsplan en het gemeentelijk beleid is de aanvraag voorgelegd aan de Regionale Advies Commissie. De commissie stelt dat van een B&B ter plaatse geen sprake kan zijn, omdat er geen hoofdbewoning op het perceel plaatsvindt. Wel stelt de commissie dat de omvang van het gevraagde dusdanig beperkt is dat er geen regionale belangen in het geding zijn en adviseert de gemeente in deze een zelfstandige afweging te maken op grond van ruimtelijke en planologische aspecten.
  5. Het risico op zienswijzen en evt. beroep bij het verlenen van de gevraagde vergunning is, gezien de nabijheid van een woonbestemming reëel. In het vervolgtraject, en voorafgaand aan de ter inzagelegging van het ontwerp van de omgevingsvergunning zal initiatiefnemer expliciet aan moeten kunnen tonen wat de resultaten van participatie met omwonenden zijn geweest. Ook moet de ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van de bovenstaande kanttekeningen voorafgaand aan ter inzagelegging nader worden gemotiveerd. Het gemeentelijk beleid is op dit vlak immers heel specifiek en normatief en uit de formeel ter inzage liggende stukken moet blijken van een gedegen onderbouwing waarom het in dit geval verantwoord is om af te wijken van het gemeentelijk beleid.

FINANCIËN Er zijn geen financiële gevolgen gemoeid met dit raadsvoorstel.

## RAADSVOORSTEL (VERVOLG)

- DUURZAAMHEID** De aanvraag betreft een verzoek om aanvullende verstedelijking en verharding. In het vervolgtraject wordt advies gevraagd aan het HHNK/interne duurzaamheidsadviseurs ten aanzien van klimaatadaptatie en hittestress.
- ALTERNATIEVE MOGELIJKHEDEN** U kunt overwegen dat, gezien de strijd met de specifieke en normatieve criteria vanuit het bestemmingsplan, er op grond van het gemeentelijk ruimtelijk beleid geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. U weigert dan de gevraagde VVGB. Het belang van aanvrager moet hierin echter ook worden meegewogen. Binnen het agrarisch bouwvlak van de agrarische onderneming is voldoende ruimte om in overeenstemming met de specifieke toetsingscriteria een dergelijke camping te beginnen. De veldschuur zou dan alsnog met een aangepaste motivatie en maatwerkvoorschriften gericht op het beoogd gebruik ten aanzien van de minimale afstand tot de naastgelegen woning geschikt kunnen worden gemaakt voor twee recreatieappartementen. Op die manier is er binnen de kaders van het gemeentelijk beleid ruimte voor het verlenen van medewerking aan een kleinschalige camping en twee recreatieappartementen.
- Dit alternatief moet worden afgezet tegen de *de facto* vermindering van het beschikbare oppervlak aan bij recht agrarisch bouwvlak voor de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf. Wanneer we strak vasthouden aan het gemeentelijk beleid zal een mogelijk uitbreiding van het agrarisch bedrijf, gezien de nabijheid van gevoelige objecten van derden, tegen beperkingen aanlopen van milieutechnische aard.
- PACT VAN WESTFRIESLAND** Er is geen relatie met het pact van West-Friesland
- COMMUNICATIE** De aanvrager krijgt een informele terugkoppeling van het voorgesteld besluit en wordt geïnformeerd over het vervolg (zie hieronder)
- VERVOLG** Wanneer u instemt met het voorgestelde besluit wordt aanvrager geïnformeerd over de benodigde aanvullingen van de motivering van de ruimtelijke onderbouwing. Hiervoor wordt ook een redelijke termijn gesteld. Als de motivering is aangevuld, wordt de ontwerpvergunning met uw ontwerp VVGB gedurende zes weken ter inzage gelegd. Hierna volgt een beoordeling van de eventueel ingekomen zienswijzen en een voorstel tot het afgeven van een definitieve VVGB. Daarna volgt het verlenen van de vergunning (het 'primaire besluit') waartegen beroep kan worden ingediend.
- BIJLAGEN** 1. Ruimtelijke Onderbouwing

Datum college: 1 februari 2022

Burgemeester en wethouders van Koggenland.