INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding
1.1 Aanleiding
1.2 Ligging projectgebied
1.3 Procedure
1.4 Leeswijzer
2. Beschrijving van het project en zijn omgeving
2.1 Huidige situatie
2.1.1 Ruimtelijke en functionele situatie
2.1.2 (Bouw- en gebruiks)mogelijkheden omgevingsplan
2.2 Toekomstige situatie
2.2.1 Ontwikkeling
2.2.2 Strijdigheden omgevingsplan
3. Participatie
3.1 Hoe was de voorbereiding?
3.2 Wat vindt de omgeving?
3.3 Wat vinden andere besturen en …..?
4. Beleidskader
5. Gevolgen voor de fysieke leefomgeving
5.1 M.e.r.-beoordeling
5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking
5.3 Duurzaamheid
5.4 Gezondheid
5.5 Verkeer en parkeren
5.6 Ecologie: soortenbescherming
5.7 Ecologie: gebiedsbescherming
5.8 Luchtkwaliteit
5.9 Geluid
5.10 Geur
5.11 Omgevingsveiligheid
5.12 Trilling
5.13 Slagschaduw en windhinder
5.14 Welstand
5.15 Cultureel erfgoed
5.16 Bodem
5.17 Water
6. Financiële haalbaarheid
6.1 Economische uitvoerbaarheid
6.2 Kostenverhaal
7. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De wens om een opslagschuur en woonruimte te gaan bouwen op ‘t Woud. Deze schuur moet binnen het bouwvlak komen te liggen maar het liefst niet op het terrein wat ingericht is om te kamperen. Daarom zou er een BOPA verleent moeten worden voor het bouwen buiten het bouwvlak in het aangegeven gebied in deze Etfal.

1.2 Ligging projectgebied

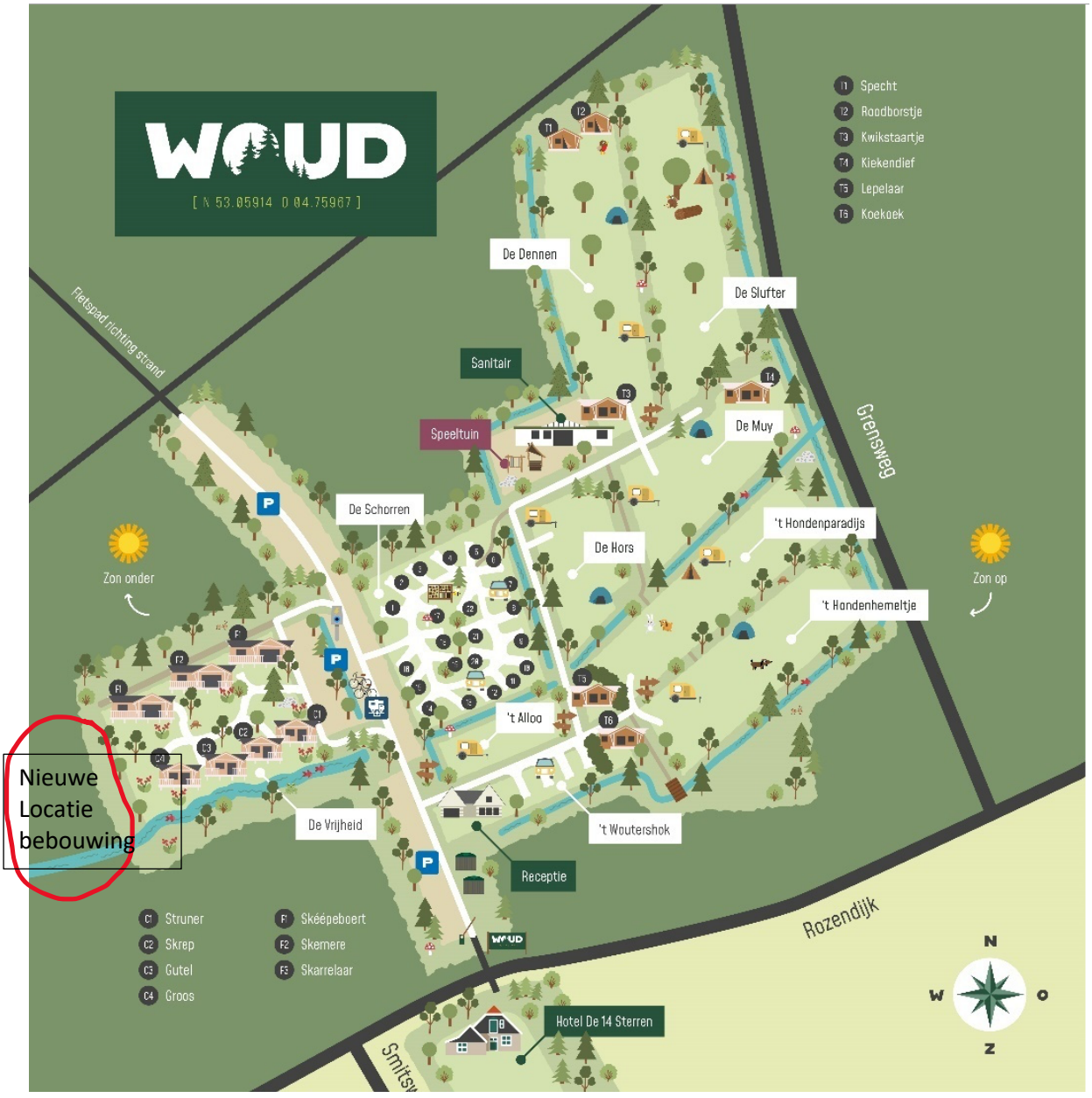
Camping ’t Woud ligt in het bos De Dennen aan de Rozendijk. De locatie van het bouwvlak is aan de westkant van de camping. De wens is om de nieuwe gebouwen verder naar de rand te verplaatsen richting het aangrenzende bouwvlak van Staatsbosbeheer.

1.3 Procedure

Om de bouw buiten het bouwvlak mogelijk te maken moet er een BOPA procedure gevoerd worden.

1.4 Leeswijzer

In dit stuk staat omschreven wat het project inhoudt. Vervolgens hoe de voorbereidingen zijn verlopen en daarna welke beleidskaders er gelden en wat de gevolgen voor de fysieke leefomgeving zijn en ten slotte de financiële haalbaarheid.



2. Beschrijving van het project en zijn omgeving
2.1 Huidige situatie
Het bouwvlak ligt nu op het oude sportveld, dat op dit moment in gebruik is genomen luxe vaste tenten en dat landschappelijk helemaal hiervoor is ingericht. Dit is dus niet de ideale locatie voor bebouwing. Op de locatie hiernaast, achter de boomsingel vindt opslag plaats.

2.1.1 Ruimtelijke en functionele situatie
De ruimtelijke en functionele situatie is die van de camping met luxe landschappelijke inrichting voor ruime kampeer plekken met daarnaast luxe vaste tenten.

2.1.2 (Bouw- en gebruiks)mogelijkheden omgevingsplan
De bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak zijn beschreven in hoofdstuk 4. Er mogen gebouwen, overkappingen en een woning worden gebouwd. Op het stuk grond waar we willen bouwen zit geen bouwvlak maar wel de bestemming camping. Hier mogen dan ook tenten en caravans worden neergezet of een bijpassende recreatieve bestemming zoals speeltuin of trapveld.

2.2 Toekomstige situatie
De wens is om de nieuwe toekomstige bebouwing te verplaatsen richting het westen, richting de rand van het bestemmingsvlak, zie tekening.

2.2.1 Ontwikkeling
De bedoeling is om een (opslag)schuur te plaatsen en uiteindelijk een dienstwoning buiten het bouwvlak, binnen de nieuwe kaders. Op deze nieuwe locatie kan dit mooi landschappelijk worden ingepast, zonder dat dit ten koste gaat van de camping.

2.2.2 Strijdigheden omgevingsplan
Het omgevingsplan biedt geen mogelijkheid om buiten het bouwvlak te bouwen en er is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verplaatsen van het bouwvlak.



Bestaande bouwvlak

Nieuwe plek voor de bebouwing

3. Participatie

3.1 Hoe was de voorbereiding?

Eerst is er overleg geweest met de gemeente en Staatsbosbeheer om een en ander af te stemmen. Beide partijen zijn in principe positief ten opzichte van de voorgenomen plannen.

3.2 Wat vindt de omgeving?

Staatsbosbeheer is positief over de plannen. Verder zijn er voor deze locatie geen directe buren die er zicht op hebben of hinder van kunnen ondervinden.

3.3 Wat vinden andere besturen en …..?

Andere besturen hebben hier in principe geen problemen mee. Er is hier geen beperkend beleid voor.

4. Beleidskader
Bestemmingsplan

Artikel 34 Recreatie - Kampeerterrein

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie - Kampeerterrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. recreatief verblijf in de vorm van een terrein voor campers, caravans, en tenten;
b. wonen ten behoeve van de recreatieve bestemming;
c. gebouwen en overkappingen ten dienste van het recreatieverblijf zoals sanitaire voorzieningen, recepties;
met daaraan ondergeschikt:
d. sport- en dagrecreatieve voorzieningen;
e. dienstverlening ten behoeve van het recreatieve verblijf als ondergeschikte nevenactiviteit, waaronder detailhandel, horeca, fietsverhuur, e.d.;
f. een voetbrug ter plaatse van de aanduiding 'Infrastructuur'.
g. kleinschalige duurzame energieopwekking;
h. uitoefening van beroep aan huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals genoemd in Bijlage 4 in bijlagen bij de regels dan wel een activiteit die voor wat betreft aard en omvang gelijk te stellen is aan de in deze bijlage vermelde activiteiten;
i. huisvesting van seizoenspersoneel;
j. verblijfsrecreatie in de vorm van logies met ontbijt;
en daarbij behorende:
k. tuinen, erven en terreinen;
l. water;
m. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
n. beplanting en bebossing;
o. gebouwen en overige bouwwerken.

34.2 Bouwregels

34.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
a. gebouwen en overkappingen, uitgezonderd sanitaire voorzieningen, mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. de maatvoering van een gebouw of overkapping moet voldoen aan het volgende bouwschema:
Goothoogte max. 3,50 m
Dakhelling max. 60°
Bouwhoogtemax. 8 m
of maximaal de bestaande goothoogte of bouwhoogte, indien deze hoger is;
c. de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken moeten voldoen aan de bouwregels genoemd in de bestemming Wonen;
d. per bestemmings- c.q. bouwvlak mag maximaal 1 bedrijfswoning aanwezig zijn, indien het bestemmingsvlak minimaal een oppervlakte van 2 hectare heeft, tenzij er een functieaanduiding - wonen uitgesloten is opgenomen;
e. per 1 hectare kampeerterrein, mag maximaal 1 sanitairgebouw/overkapping gebouwd worden met een maximale oppervlakte van 250 m², voor de overige maatvoering moet het sanitairgebouw voldoen aan het bouwschema zoals hierboven onder b.

34.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:
a. het oprichten van windturbines is niet toegestaan;
b. de hoogte mag maximaal 5 meter bedragen;
c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 meter.

34.2.3 Terreininrichting

Voor de inrichting van het terrein gelden de volgende regels:
a. de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van dienstverlening, sanitaire voorzieningen, beheer of onderhoud (centrale voorzieningen) mag niet meer bedragen dan 3 % van het bestemmingsvlak;
b. er zijn voldoende parkeervoorzieningen binnen het bestemmingsvlak.

34.3 Afwijken van de bouwregels

Bij de afweging van de hieronder genoemde afwijking(en), is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 5 in bijlagen bij de regels, steeds onderdeel van het toetsingskader.
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:
Nieuwe bedrijfswoning(en)
a. het bepaalde in artikel 34 lid 2.1 sub d in die zin dat een tweede bedrijfswoning met de daarbij behorende bouwwerken wordt gebouwd;
Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
1. de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt minimaal 4 hectare;

2. de noodzaak voor de bedrijfsvoering is aangetoond door middel van een bij de aanvraag in te leveren bedrijfsplan;
3. de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken moeten voldoen aan de regels genoemd in de bestemming Wonen;
4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
b. het bepaalde in artikel 34 lid 2.1 sub d en toestaan dat er meer dan twee bedrijfswoningen met de daarbij behorende bouwwerken worden gebouwd;
Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
1. de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt minimaal 14 hectare voor de bouw van een derde bedrijfswoning en voor elke extra bedrijfswoning ten minste 10 hectare meer;
2. de noodzaak voor de bedrijfsvoering is aangetoond door middel van een bij de aanvraag in te leveren bedrijfsplan;
3. de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken moeten voldoen aan de regels genoemd in de bestemming Wonen;
4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

34.4 Specifieke gebruiksregels

34.4.1 Algemeen

Voor het gebruik van gronden en bebouwing gelden de volgende regels:
a. het aantal recreatieve slaapplaatsen binnen een bestemmingsvlak bedraagt maximaal het op de verbeelding in de maatvoering "maximum aantal recreatieve slaapplaatsen" aangeduide aantal;
b. voor het bepalen van het aantal aanwezige recreatieve slaapplaatsen geldt de volgende normtelling:
campers, caravans, tenten 3 recreatieve slaapplaatsen per camper, toercaravan of tent
c. voor de plaatsingsdichtheid van aantallen verblijfseenheden op het terrein, gelden de volgende normen:
campers, caravans, tenten max. 50 per ha
d. tenminste 40 % van het bestemmingsvlak moet ingericht worden ten behoeve van centraal-recreatieve voorzieningen, groenvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, wandel- en uitloopmogelijkheden en verkeersvoorzieningen;
e. er moeten voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn binnen het bestemmingsvlak;
f. het terrein moet afgeschermd worden door een boomsingel met een breedte van minimaal 7 meter, tenzij de door de natuurlijke en landschappelijke waarden van de omgeving van het terrein op andere wijze een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd.

34.4.2 Woning

De bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken dienen te voldoen aan de gebruiksregels van artikel Wonen;

34.4.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van gebouwen, bijbehorende bouwwerken en kampeermiddelen voor permanente bewoning, uitgezonderd de bedrijfswoning(en);
b. het gebruik van gronden en bouwwerken anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie;
c. het gebruik van de bedrijfswoning(en) ten behoeve van verblijfsrecreatie.

34.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

34.5.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
a. het verwijderen of aanplanten van bomen, heesters en struiken;
b. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden.

34.5.2 Uitzonderingen

Bij de afweging van de hieronder genoemde omgevingsvergunning, is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Texel, zoals opgenomen in Bijlage 5 in bijlagen bij de regels, steeds onderdeel van het toetsingskader.
Het bepaalde in artikel 34 lid 5.1 is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:
a. het normale onderhoud of het normale gebruik;
b. het aanplanten of verwijderen van bomen, heesters en struiken van ondergeschikte betekenis tot een gezamenlijke oppervlakte van 250 m², uitgezonderd de bomen, heesters of struiken die deel uitmaken van de afschermende singel;
c. de bestrijding van een aanwezige of dreigende calamiteit.
De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de werken of werkzaamheden geen onevenredige, blijvende schade toebrengen aan de aanwezige landschappelijke of natuurlijke of bodemkundige waarden en geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de betrokken of omliggende gronden.

Het bestemmingsplan laat bebouwing van een dienstwoning gebouwen en overkapping binnen het bouwvlak toe. Het bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om dit bouwvlak binnen het bestemmingsvlak te verplaatsen. Daarom voeren we deze BOPA om de bestaande bouwmogelijkheden te kunnen realiseren buiten het bouwvlak binnen het gebied zoals op de kaart is aangegeven.

Verder is er geen beleid wat in gaat op verplaatsing van bouwmogelijkheden binnen dezelfde bestemming.

5. Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

5.1 M.e.r.-beoordeling

Er is geen M.e.r. plicht omdat het een plan een kleine wijziging is op een plan waarvoor al eerder over beoordeeld is dat het geen aanzienlijke milieueffecten heeft. De bestaande bouwmogelijkheden worden een klein stukje verschoven in hetzelfde gebied.

5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het gaat niet om een stedelijke ontwikkeling, het gaat om het verschuiven van de bestaande bouwmogelijkheden binnen hetzelfde bestemmingsvlak. Er worden dus geen nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt. De behoefte voor deze ontwikkeling en de impact op de omgeving wordt in dit stuk omschreven. Er is dus geen verdere toetsing nodig.

5.3 Duurzaamheid

Deze ontwikkeling zorgt voor een duurzame voortzetting van het bedrijf. Het is tevens duurzamer omdat de bestaande accommodaties kunnen blijven voortbestaan en de nieuwe ontwikkeling meer bij bestaande permanente bebouwing in de buurt komt te staan.

5.4 Gezondheid

Deze ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de gezondheid van omwonende of gebruikers.

5.5 Verkeer en parkeren

Door deze ontwikkeling zal er geen toename van het aantal verkeersbewegingen komen. Parkeren is op het terrein al ruim voldoende voorzien. Hier zijn geen problemen te verwachten.

5.6 Ecologie: soortenbescherming

Door de verplaatsing worden de bouwmogelijkheden verplaatst naar een stuk grond dichter bij al bestaande permanente bebouwing en tussen bestaande boomsingels welke behouden zullen blijven na grootschalig onderhoud. Ecologisch zal er geen verschil zijn waar de bouwmogelijkheid precies ligt, de oude of de nieuwe locatie zijn zo dicht bij elkaar en gelijk aan elkaar dat dit geen invloed heeft. Natuurlijk zal er met de uiteindelijke bouw rekening gehouden met het behoud van de soorten en zal er zo nodig buiten het broedseizoen gebouwd worden.

5.7 Ecologie: gebiedsbescherming

Net als bij de soortenbescherming geldt bij gebiedsbescherming hetzelfde. De kleine verschuiving van de bouwmogelijkheid heeft hier geen invloed op.

5.8 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit zal niet worden aangetast door het verplaatsen van de bouwmogelijkheid door het verlenen van een ontheffing. De bouwmogelijkheden nemen niet toe en de locatie zal ook geen invloed hebben op de luchtkwaliteit. Wanneer er gebouwd gaat worden zal er wanneer noodzakelijk de benodigde onderzoeken gedaan worden.

5.9 Geluid

De ontwikkeling heeft geen invloed op een geluidgevoelig object en zal ook niet voor extra geluid zorgen.

5.10 Geur

De ontwikkeling heeft geen invloed op een geurgevoelig object en zal ook niet voor extra geurontwikkeling zorgen.

5.11 Omgevingsveiligheid

De verschuiving van de bouwmogelijkheid heeft geen negatieve invloed op de omgevingsveiligheid.

5.12 Trilling

De verplaatsing van de bouwmogelijkheid heeft geen invloed op mogelijke trillingen door de omgeving.

5.13 Slagschaduw en windhinder

De mogelijke bebouwing zal geen slagschaduw of windhinder voor omwonende veroorzaken. Het verplaatsen van de bouwmogelijkheid heeft hier geen invloed op.

5.14 Welstand

Welstand is op deze locatie niet van toepassing. Vanaf de openbare weg is eventuele bebouwing ook niet zichtbaar.

5.15 Cultureel erfgoed

De verschuiving van de bouwmogelijkheid heeft geen invloed op cultureel erfgoed.

5.16 Bodem
Het verschuiven van de bouwmogelijkheid heeft geen invloed op de bodem, om de naastgelegen plek waar de bouwmogelijkheden naartoe verschuift is de bodemgesteldheid gelijk aan de huidige plek van het bouwvlak.

5.17 Water
De verschuiving van de bouwmogelijkheid is gunstig voor het water aangezien op de plek van het huidige watervlak waterberging is gemaakt. Wanneer de bouwmogelijkheid daar blijft liggen zal bij het invullen van het bouwvlak deze waterberging zeer waarschijnlijk moeten verdwijnen.











Sfeerbeelden bestaande locatie bouwvlak

6. Financiële haalbaarheid

Het plan is financieel haalbaar, de kosten worden gedragen door de initiatiefnemer.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan is economisch uitvoerbaar en past binnen de bedrijfsontwikkeling van camping ’t Woud.

6.2 Kostenverhaal

De kosten zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

7. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties
Door de ontheffing voor het verschuiven van de bouwmogelijkheid worden de functies evenrediger verdeeld op he locatie. De permanente bebouwing wordt geclusterd en de camping activiteiten vormen zo samen een mooi geheel.