

Ruimtelijke onderbouwing 12 chalets - Pean 1 te Nes

Locatie: Pean 1, 8494 NB NES
Bestemmingsplan: Buitengebied 2008 van de vml. gemeente Boarnsterhim, vastgesteld op 10 maart 2009
Bestemming: Recreatie- en horecabedrijven (artikel 11)
Plan: Plaatsen twaalf chalets binnen aanduiding 'Kampeerterrein'



Plan

Zeilschool, groepsaccommodatie- en kampeerbedrijf Pean heeft het voornemen om het bestaande kampeerterrein te gebruiken voor twaalf chalets, waarvan zes van de te realiseren chalets de nu aanwezige zes stacaravans zullen vervangen. Het doel van deze omwisseling en uitbreiding is om het bedrijf beter te schragen met een extra bedrijfspoot, zodat de afhankelijkheid van de inkomsten van de drie andere poten van het bedrijf (zeilschool, verhuur van groepsaccommodaties en verhuur van boten) iets wordt vermindert. De verhuur van zeilboten draagt namelijk steeds minder bij aan het bedrijfsresultaat. Daarnaast voorziet het plan in een ruimtelijke kwaliteitsslag door de bestaande gedateerde stacaravans te vervangen voor eigentijdse chalets en deze landschappelijk in te passen.

De twaalf chalets komen geheel in de plaats van de bestaande mogelijkheid om bij Pean te kunnen kamperen. De daarvoor bestaande planologische mogelijkheid – die sinds de vaststelling van het geldende bestemmingsplan aan het bedrijf is gebonden – is deels onbenut gelaten. De grondslag van het terrein is nl. ongeschikt voor kamperen vanwege de drassigheid. Aanpassingen aan de terreininrichting om het kamperen mogelijk te maken, zijn niet rendabel te maken. Het terrein is wel op een rendabele wijze geschikt te maken voor het bijplaatsen van chalets. Chalets sluiten bovendien meer aan bij de behoeften van de moderne toerist. Die is in toenemende mate geïnteresseerd in comfort. Daarmee volgt Pean de Rabobank-periodiek 'Cijfers en trends'¹, waarin kortgeleden de markt van de recreatiewoningen en chalets werd beschreven. Tenslotte zijn chalets ook buiten het kampeerseizoen te gebruiken, hetgeen meer bijdraagt aan het bedrijfsdoel dan het gebruik als kampeerterrein.

Visie van de ondernemers

“Rij naar het einde van de wereld en sla dan links af.” Dat is wat we wel eens zeggen als mensen vragen waar Pean ligt. Wie bij elke bocht van de slingerende betonweg één van de dagelijkse zorgen laat liggen komt zorgeloos op Pean aan. Bij vertrek na de vakantie kun je die zorgen zo weer oppakken op weg naar huis. In een volgebouwd en hectische land is Pean een oase van rust en ruimte. Pean ligt zeer afgelegen. De ligging van Pean is haar Unique Selling Point.

De gasten die bij Pean komen om in één van de nieuwe chalets te verblijven zullen dezelfde beleving hebben wanneer ze op deze bijzondere plek aankomen. Als ze hun auto hebben geparkeerd gaan ze letterlijk het bos in; Op zoek naar hun chalet. In het begroeide stuk natuur ontdekken de gasten na even zoeken hun fraai ruimtelijke gelegen chalet met prachtig uitzicht.

Omgevingsvergunning

Het geldende bestemmingsplan biedt voor dit plan geen planologisch kader. Om het toch te kunnen realiseren dient een omgevingsvergunning voor afwijken regels ruimtelijke ordening te worden verleend. Een aanvraag voor het verlenen van deze omgevingsver-

¹ Zie ook: <https://www.rabobankcijfersentrends.nl/index.cfm?action=branche&branche=Vakantiecentra>

gunning moet worden vergezeld van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze notitie voorziet in die goede ruimtelijke onderbouwing.

Bestaande planologische situatie

Het bedrijf ligt binnen de bestemming Recreatie- en horecabedrijven van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 van de voormalige gemeente Boarnsterhim. Binnen het bestemmingsvlak is het zuidelijk deel van het vlak aangeduid als 'zeilschool'. Binnen deze aanduiding zijn het voeren van een zeilschool en de verhuur van groepsaccommodaties toegestaan. Het noordelijk deel is aangeduid als 'kampeerterrein'. Binnen deze aanduiding zijn ten hoogste 15 kampeermiddelen en zes stacaravans toegestaan. In deze notitie gaat het over het gebruik van de gronden die zijn aangeduid met 'kampeerterrein'.

Bestaande functionele situatie 'kampeerterrein'

In de huidige situatie staan op het kampeerterrein zes stacaravans. Deze staan langs het water van de Graft. Hoewel de bestemming de mogelijkheid biedt voor 15 staanplaatsen voor kampeermiddelen op het resterend terrein, wordt van die mogelijkheid nauwelijks tot geen gebruik gemaakt.

Gewenste situatie 'kampeerterrein'



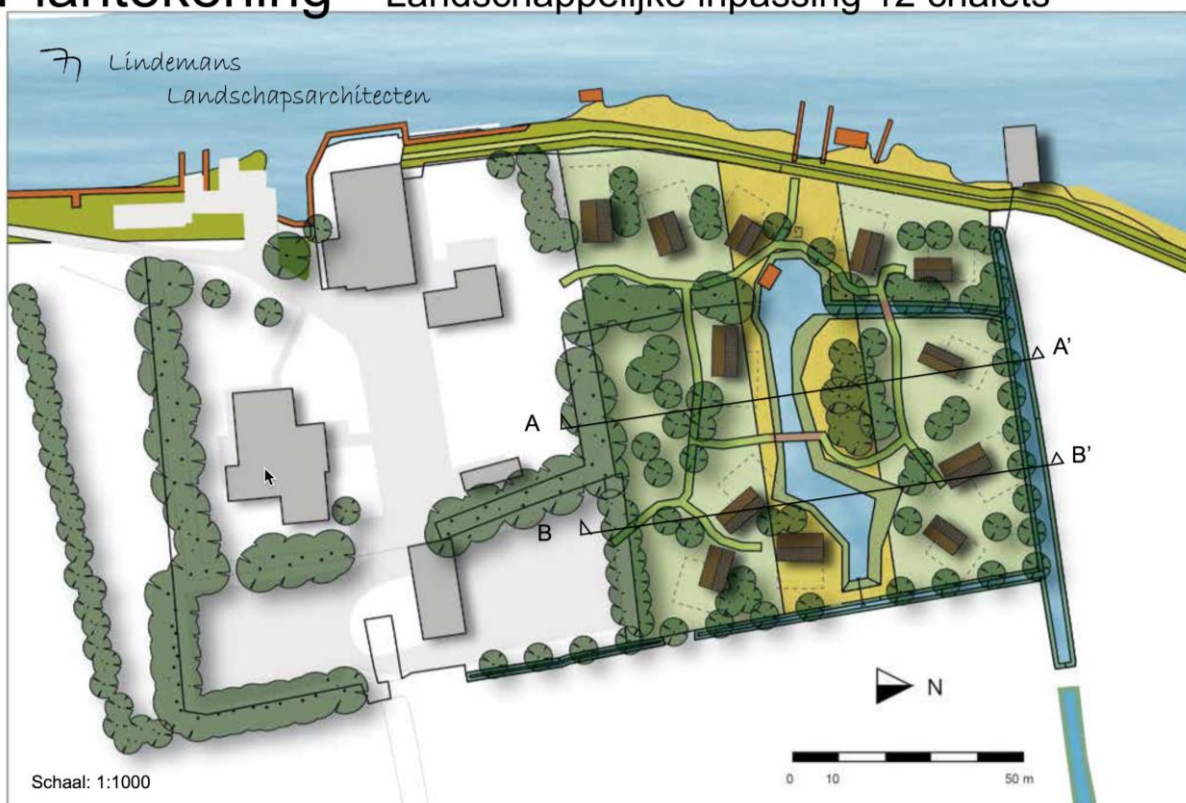
Pean wil binnen het gebied met een oppervlakte van ca 0,9 ha dat op bovenstaand kaartje oranje is gekleurd en nu deels is ingeplant met bosplantsoen, maximaal twaalf chalets realiseren voor de verhuur aan toeristen. Hoewel het gebied ruimte biedt aan meer, is het juist de bedoeling om voldoende ruimte rond de chalets te creëren. Daarmee

volgt Pean de Rabobank-periodiek 'Cijfers en trends'², waarin kortgeleden de markt van de recreatiewoningen en chalets werd beschreven. Uit die beschrijving blijkt dat de afgelopen jaren een flinke schaalvergroting heeft plaatsgevonden op parken met chalets: er zijn veel gelijksoortige vakantiehuizen dicht op elkaar in parken gerealiseerd. Rabobank omschrijft de tegenbeweging van kleinere, unieke exploitaties als een kans voor ondernemers die daar de mogelijkheid toe hebben. Pean heeft de kans om dit te bieden en wil daarom wil Pean niet het meer gebruikelijke aantal van de 30 stacaravans/chalets per hectare aanhouden maar ruim twee maal zoveel ruimte per chalet bieden.

Zo zal het deel van het terrein worden 'verdund' en zal het nu nog vrijwel onbenutte deel van het terrein in de toekomst worden gebruikt voor recreatie in chalets. Daarmee is het gehele terrein benut. Binnen het terrein zullen paden worden gerealiseerd. De chalets zullen worden opgetrokken in een landschappelijk inpasbare kleurstelling en worden aangesloten op het water- en lichtnet van Pean. Het afvalwater zal door middel van de reeds werkende IBA worden gezuiverd. De instandhouding van de opgaande beplanting aan de randen en tussen de chalets draagt bij aan het natuurlijke karakter en aan beschutting rond de recreatieverblijven. Met het oog op het verbeteren van de gebruiksmogelijkheden wordt een sloot halverwege het kampeerterrein gedempt (op deze wijze kunnen de beide delen van het kampeerterrein beter worden benut). Deze zal aan de noordzijde van het terrein worden gecompenseerd.

De chalets zullen worden verhuurd aan toeristen. Daarbij gaat het om periodieke verhuur, variërend van een weekend tot enkele weken. Het vormt op deze wijze een welkome verbreding van de bedrijfsactiviteiten van de zeilschool, groepsaccommodaties en bootverhuur die goed aansluit bij het huidige bedrijfsmodel. De mogelijkheid voor het plaatsen van ten hoogste 15 kampeermiddelen wordt nu niet gebruikt en zal in de toekomst ook niet gebruikt worden. Van dat gebruik zal in de toekomst dan ook worden afgezien. Er is dus geen sprake van extra ruimte beslag.

Plantekening - Landschappelijke inpassing 12 chalets



Afbeelding 1 Inrichtingstekening

Ruimtelijke kwaliteit

De chalets zullen in vorm van elkaar verschillen. Het idee is om een diversiteit aan chalets te kunnen aanbieden. Er is sprake van 1 bouwlaag met of zonder een kap.

De bouwhoogte:	maximaal 5 meter. Bij plat dak maximaal 3 meter
Goothoogte:	maximaal 3 meter
Oppervlakte:	variërend van 40 tot 70 M2
Dakvorm:	met of zonder kap
Materiaal:	gebruik van natuurlijk materialen die landschappelijk inpasbaar zijn

Op grond van bovenstaande maatvoering is de afgifte van een omgevingsvergunning voor het bouwen van deze chalets niet noodzakelijk.

Met het oog op een zekere mate van eenheid, zal de kleurstelling van de chalets op elkaar worden afgestemd. De wanden zullen worden voorzien van in het landschap passende kleuren. De dakvorm kan zowel plat afgedekt of uit een kap bestaan. Wanneer een kap wordt gerealiseerd, dan zullen deze worden gerealiseerd als zadeldak of als lesenaarsdak.

Van de toekomstige inrichting is een globaal inrichtingsplan opgesteld waarin ook de landschappelijke inpassing is uitgewerkt. Dit plan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Dit inrichtingsplan waarvan de inrichtingstekening op de vorige pagina als afbeelding 1 is weergegeven, geeft een goede indicatie voor de plaats van de chalets. Er wordt water ingebracht om elk chalet goede vrije zichtlijnen te geven. De uiteindelijke ligging van de paden en de precieze plaats van de beplanting kan hiervan enigszins afwijken.

Duurzaamheid

De drie pijlers van duurzaam ondernemen (people, planet, profit) zijn bij Pean op dit moment in balans. Met de exploitatie van de 12 chalets blijft deze balans bestaan.

People

De mensen die bij Pean komen doen dat met plezier. Zowel de gasten als het personeel. Met de uitbreiding zal het te werken aantal uren van sommig personeel gaan oplopen. Er is door de werknemers al aangegeven dat daar behoefte aan is. Ook zullen we mensen uit de directe omgeving moeten aannemen om het onderhoud rond om de chalets en de schoonmaak ervan samen voor elkaar te krijgen. We weten dat onze medewerkers blij zijn als er meer werk is. Het maakt hen trots om deel uit maken van Pean.

Planet

Omdat we duurzame natuurlijk materialen gebruiken voor de bouw van de chalets en er sprake is van kleinschaligheid zal de weerslag op de omgeving niet groter zijn dan wanneer er daadwerkelijk cf. bestemmingsplan 6 stacaravans en 15 kampeermiddelen zouden worden uitgebaat. De uitvoerig overdachte landschappelijke inpassing zorgt ervoor dat het landschappelijk beeld niet negatief wordt beïnvloed.

Op termijn wil Pean steeds meer verschuiven naar minder gebruik van fossiele brandstoffen en meer gebruik van duurzame energie. Omdat Pean een aantal grote, voor zonne-energie gunstig gelegen daken heeft, willen we in die fase de daken benutten en daarmee het gehele bedrijf duurzamer te maken.

Profit

Bij een gezond bedrijf hoort een gezonde jaarrekening waarin de winst en de investeringen met elkaar in balans zijn. Op dit moment leunt Pean teveel op de zeilschool en de groepsaccommodaties. Een duurzame onderneming rust om meerdere pijlers zodat eventuele schommelingen in de markt kunnen worden opgevangen. Met de exploitatie van deze chalets krijgt Pean er een belangrijke pijler bij om een stabiel bedrijf te worden.

Aanvaardbaarheid

Provinciaal beleid

Provincie Fryslân heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in het Streekplan. Hierin heeft de provincie bepaald dat het een ruimtelijk beleid nastreeft voor kampeerterreinen dat gericht is op het vergroten van de kwaliteit van het recreatieve aanbod. Het omzetten van kampeerplaatsen naar het bieden van recreatief verblijf in comfortabele chalets past hierin. De provincie stelt dan wel een aantal eisen:

1. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
2. zo nodig dienen verlies aan landschappelijke en/of natuurlijke waarden worden gecompenseerd;
3. wanneer er sprake is van nieuwe grootschalige en intensieve recreatieve voorzieningen, dan dienen deze bij stedelijke en regionale centra of bij recreatiekernen zoals Akkrum te worden gerealiseerd; indien sprake is van kleinschalige voorzieningen, zoals dit plan, dan passen die ook elders;
4. bij voorkeur worden recreatieve voorzieningen gerealiseerd ter versterking van de bestaande recreatieve netwerken. Dat past bij Pean vanwege haar ligging aan de staande mastroute, het fietsroute netwerk en het watersport op de Wijde IE en het Pikmeer;
5. kleinschalige verblijfsvoorzieningen in en bij bestaande gebouwen – tot 15 verblijfs-eenheden – zijn buiten de natuurgebieden in de hele provincie mogelijk.

Aan bovenstaande voorwaarden kan geheel worden voldaan:

Ad 1: Het terrein waar de chalets zullen worden gerealiseerd, is reeds beplant met bomen en struiken, aansluitend bij het terrein waar momenteel de stacaravans zijn gesitueerd. Daarmee wordt het een geheel dat landschappelijk als een boeren erf wordt ervaren.

Ad 2: Er is geen sprake van verlies van landschaps- of natuurwaarden; een en ander wordt binnen de bestaande recreatie- en horecabedrijfsbestemming gerealiseerd. Het aanwezige nog jonge bosplantsoen wordt deels uitgekapt, waardoor de chalets in een groene omlijsting worden geplaatst.

Ad 3: Er is geen sprake van een grootschalige uitbreiding, waardoor de noodzaak ontbreekt om aansluitend bij een recreatiekern te mogen ontwikkelen. Het bedrijf Pean ligt langs de Graft, onderdeel van de staande mastroute door Fryslân. Uit-

breiding van Pean vormt dus een versterking van het aanbod langs het bestaande watersportnetwerk.

Ad 4: Het gaat om een uitbreiding van minder dan 15 verblijfseenheden.

De provincie heeft haar ruimtelijk beleid in juridische zin verder uitgewerkt in de provinciale verordening Romte 2014. Daarin staat in artikel 5.1.3 aangegeven dat een ruimtelijk plan op een bestaand kampeerterrein recreatiewoningen kan toestaan ter vervanging van standplaatsen. Het onderhavige plan voldoet aan deze voorwaarde.

Gemeentelijk beleid

In het geldend bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om op een kampeerterrein chalets te plaatsen. Daarmee is het plan dus in strijd met het geldend bestemmingsplan. Hiervoor dient de omgevingsvergunning afwijken regels ruimtelijke ordening te worden verleend.

Gemeente Heerenveen stuurt in haar Notitie Vrijtijdseconomie aan op benutting van het potentieel aan recreatieve mogelijkheden in de gemeente. Vooral ontwikkelingen die aansluiten bij bestaande netwerken, hebben de interesse. Daarmee zet gemeente Heerenveen het beleid van haar voorganger – de visie recreatie en toerisme van de gemeente Boarnsterhim –

(<http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/images/Boarnsterhim/i165255.pdf>) op dit punt voort. Ook gemeente Boarnsterhim sprak in haar structuurvisie uit dat de recreatieve potenties langs netwerken zo optimaal mogelijk benut moeten worden. Diversifiëren en benutten van kwaliteit is daarbij het uitgangspunt. Verder zouden grootschalige ontwikkelingen vooral nabij de grotere kernen moeten plaatsvinden. Tenslotte is in de structuurvisie bepaald dat ontwikkelingen in ieder geval goed in het landschap moet worden ingepast.

Hoewel dit beleid nog niet is geconcretiseerd in bestemmingsplannen, kan eruit worden afgeleid dat een kleinschalige ontwikkeling nabij Pean waarbij wordt gestreefd naar het in stand houden van het beeld van een boerenerf, een en ander te realiseren binnen een al bestaande recreatiebestemming, passend geacht kan worden binnen het gemeentelijk beleidsstandpunt.

Planologische beperkingen

Verkeer

Pean is bereikbaar vanaf het water vanaf de Peanster IE en de Graft. Per auto kan Pean worden bereikt vanaf Akkrum-Nes en vanaf Veenhoop-Aldeboarn. Het autoverkeer zal niet onevenredig worden vergroot als gevolg van de realisatie van twaalf chalets, temeer nu zes chalets in de plaats van te verwijderen stacaravans worden gerealiseerd. Wanneer in overweging wordt genomen dat binnen het bedrijf kamperen binnen 15 eenheden acceptabel is geacht in het geldend bestemmingsplan, dan zal de verkeerstoename binnen die al toegestane ontwikkeling passen.

Parkeren

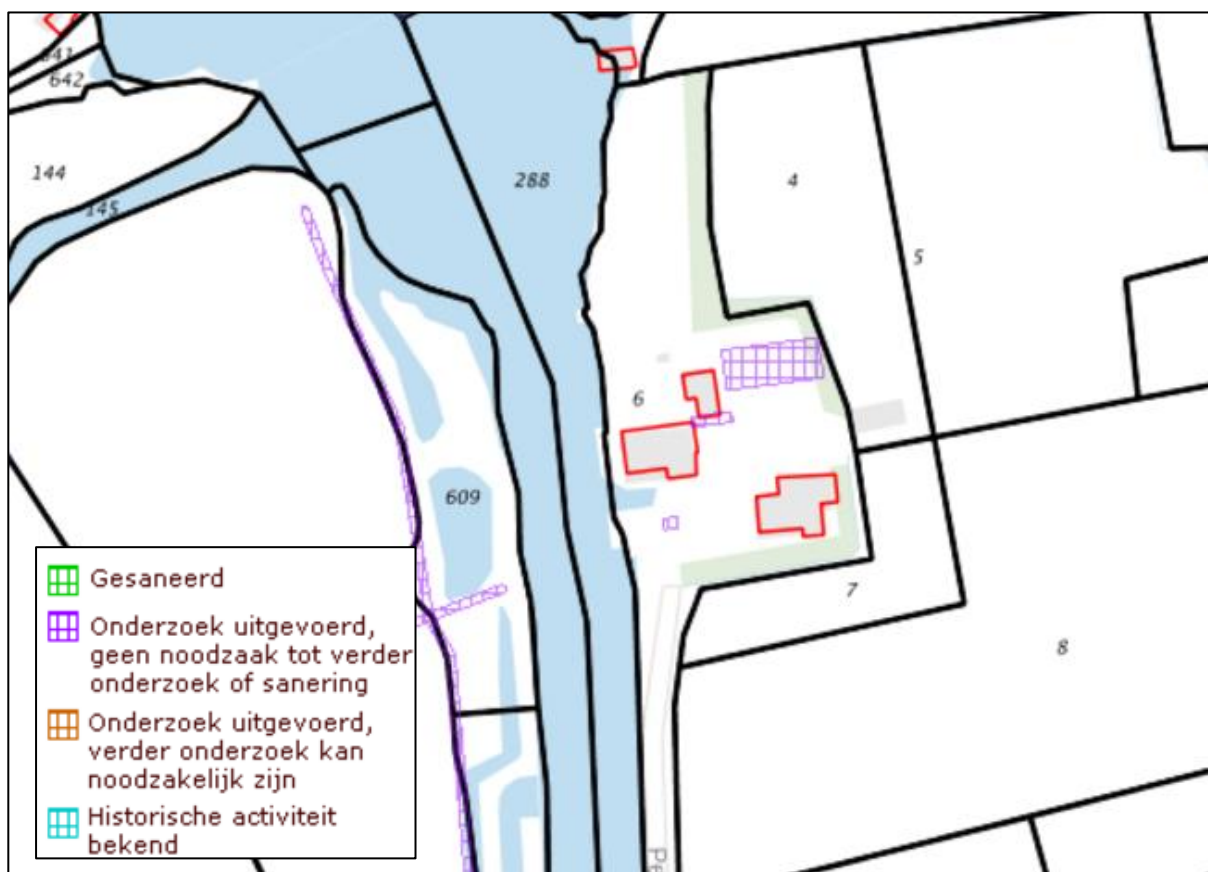
Pean heeft een parkeerterreinen met plaats voor 120 auto's. In de huidige situatie is het voor parkeren ingerichte terrein ruim onderbenut. De gasten van de chalets kunnen met

gemak en zonder verdere uitbreiding van de bestaande parkeervoorzieningen gebruik maken. Parkeren bij de chalets zal niet zijn toegestaan. Ook niet voor laden en lossen.

Bodemkwaliteit

De Wet bodembeheer verplicht initiatiefnemers zich ervan te overtuigen dat het gebruik van een locatie past bij de kwaliteit van de bodem. In dat verband is het noodzakelijk om bij bouwactiviteiten een bodemkwaliteitsonderzoek uit te voeren. Voor het planologisch spoor is het voldoende om een beeld van de bodemkwaliteit te kunnen geven, meestal zonder dat feitelijk veldonderzoek plaatsvindt wanneer het historisch gebruik daarvoor geen aanleiding geeft.

In dat verband is het Bodemloket geraadpleegd. Daarin zijn alle bij de beheerder van de website bekende bodem- en saneringsonderzoeken en door het bevoegd gezag (i.c. prov. Fryslân) aangemelde onderzoeken verwerkt. Uit het bodemloket blijkt het volgende:



Uit het fragment afkomstig uit het Bodemloket blijkt dat er op delen van het terrein van het bedrijf in het verleden bodemonderzoek is uitgevoerd, maar dat dat niet heeft geleid tot een noodzaak tot verder onderzoek of sanering. Van het terreindeel waarover dit plan gaat, is de bodemkwaliteit niet eerder onderzocht. Het gaat hier om een stukje weiland waarop – gezien het historisch gebruik – geen verdenking van bodemvervuiling rust. Ten oosten van dit terreindeel is in het recente verleden een sloot gegraven. De bodem van het terrein is met de vrijkomende grond licht opgehoogd. Op de kwaliteit van de vrijgekomen grond rust evenmin een verdenking. Er bestaat dan ook geen aanleiding voor

veldonderzoek ten behoeve de verlening van de omgevingsvergunning voor afwijken regels ruimtelijke ordening.

Oppervlaktewaterhuishouding

De eigenaar van het bedrijf heeft inmiddels contact opgenomen met Wetterskip Fryslân over het waterbeheer. Bestaande sloten worden deels gedempt, maar in de plaats daarvan wordt voorzien in een flinke uitbreiding van het oppervlaktewater. Deze oppervlakte overtreft in ruime mate de compensatieverplichting van het Wetterskip (10% van de toegevoegde verharde oppervlakte). Voor aanpassing van de bestaande waterstructuur zal een watervergunning worden aangevraagd die verleenbaar geacht mag worden. Het wateradvies wordt als bijlage bij deze onderbouwing toegevoegd.

Luchtkwaliteit

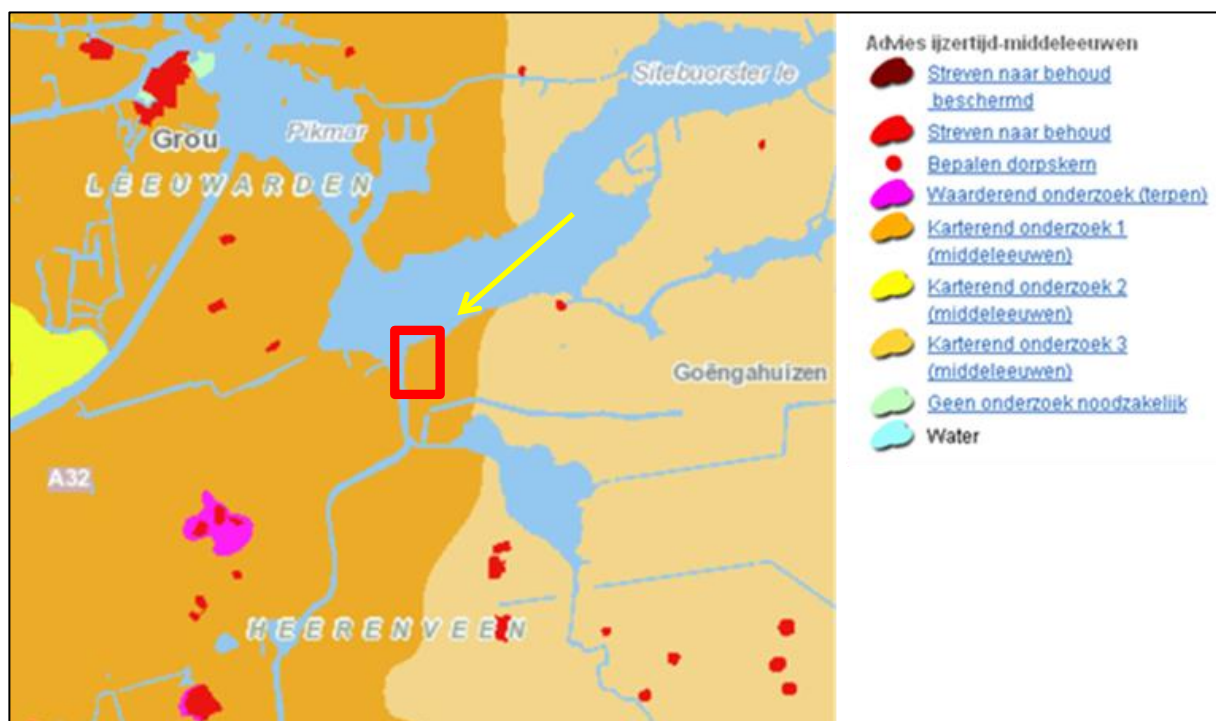
Het realiseren van zes extra verblijfsaccommodaties leidt niet tot een overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen. De toename valt ruim onder de NIBM-norm die op dit punt geldt.

Flora- en fauna

Eventueel in latere fase rapport laten opstellen.

Archeologie:

De potentieel archeologische waarde van een gebied is in Fryslân vastgelegd op de provinciale FAMKE. Hieronder is een fragment van FAMKE-kaart weergegeven. Het projectgebied bevindt zich binnen de aanduiding 'Karterend onderzoek 1'.

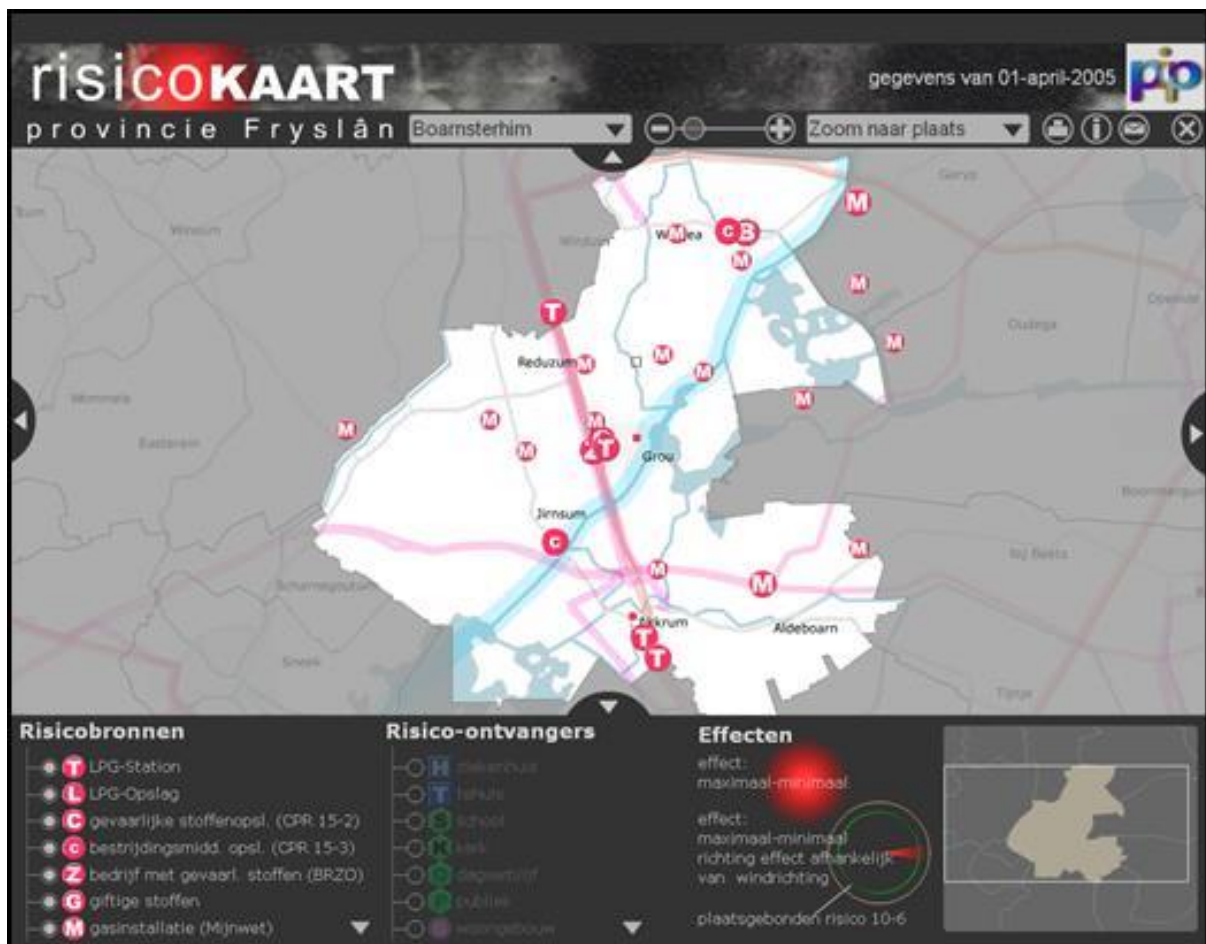


Uit de beschrijving van de Famke blijkt dat wanneer ingrepen in de bodem worden gedaan in een gebied met een oppervlakte van meer dan 500 m² de provincie het noodzakelijk acht dat karterend onderzoek wordt uitgevoerd. Gemeente Heerenveen volgt dit beleid. In het kader van het project wordt een bestaande sloot gedempt. De chalets zul-

len zo nodig op azobé-palen worden gefundeerd, waarbij verder geen funderingssleuven of iets dergelijks zullen worden gerealiseerd. Verder vinden er geen ingrepen in de bodem plaats. Er is dus geen aanleiding voor karterend onderzoek.

Externe veiligheid

Met het oog op de veiligheid van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (waaronder recreatieverblijven), dient te worden onderzocht of zich binnen of nabij het projectgebied risicobronnen bevinden die ertoe kunnen leiden dat er een belangrijke kans op mortaliteit is. Op de professionele risicokaart zijn de risicobronnen in beeld gebracht. Hieronder is een fragment weergegeven van die kaart. Hoewel dit fragment al weer wat ouder is, blijkt uit raadpleging van de kaart dat zich nabij het projectgebied geen risicobronnen, zoals gastransportleidingen, LPG-opslagtanks e.d. of gevaarcontouren rond dergelijke objecten bevinden, die tot een gevaar kunnen leiden waardoor het project niet uitvoerbaar zou zijn.



Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt door de initiatiefnemer gefinancierd. Er is geen overheidsgeld bij betrokken. De initiatiefnemer en de gemeente zullen een planschadeovereenkomst sluiten, zodat eventuele planschade door de gemeente op de initiatiefnemer kan worden ver-

haald. De procedure wordt door de gemeente gevoerd. De initiatiefnemer draagt in de kosten bij via leges. Er bestaat geen aanleiding voor verder kostenverhaal.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het project zal via de in de Awb opgenomen wettelijke procedure ter inzage worden gelegd. Voorafgaand aan deze terinzagelegging zal het project voor overleg aan de wettelijke partners (provincie en Wetterskip Fryslân) voor consultatie worden voorgelegd. Indien de consultatie en terinzagelegging leiden tot nieuwe inzichten, zullen deze op deze plaats worden vermeld en zal het project daarop zo nodig worden aangepast.