



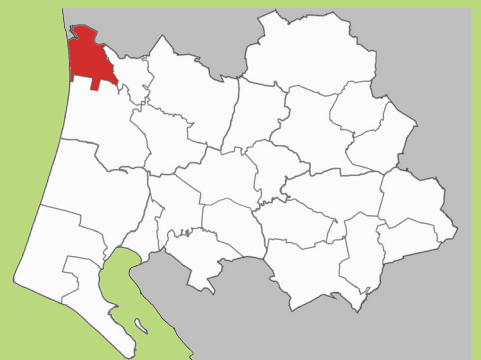
TILLÆG

09

Ridecenter ved Lønne

ENKELTOMRÅDE 13.10.R03

VARDE KOMMUNE - KOMMUNEPLAN 2013 - JANUAR - 2016



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til dette kommuneplantillæg har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 16. december 2014 til 10. februar 2015. Dernæst har forslaget været sendt i supplerende høring fra den 30. september 2015 til den 17. november 2015 på grund af ændringer affødt af indkomne bemærkninger i den offentlige høring.

OPBYGNING

Tillæg 09 til Kommuneplan 2013 udgøres af en redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål samt en række rammebestemmelser, der fastlægger afgrænsningen af et nyt rammeområde benævnt 13.10.R03 til rekreative formål i form af ridecenter med tilhørende faciliteter – herunder kursistboliger, samt fastlægger rammerne for lokalplanlægningen.

REDEGØRELSE

| | |
|------------------------------------|----|
| Baggrund og formål | 3 |
| Områdets beliggenhed..... | 3 |
| Eksisterende forhold..... | 3 |
| Kommuneplantillæggets indhold..... | 3 |
| Forhold til andre planer..... | 7 |
| Kommuneplan 2013 | 7 |
| Lokalplan..... | 10 |
| Miljøvurdering | 10 |

BESTEMMELSER

| | |
|--|----|
| Rammebestemmelser | 11 |
| Kommuneplantillæggets retsvirkninger | 14 |
| Vedtagelsespåtegning..... | 14 |

BAGGRUND OG FORMÅL

Tillæg nr. 09 til Kommuneplan 2013 for Varde Kommune har til formål at tilvejebringe det overordnede planmæssige grundlag for Lokalplan 13.10.L01.

Med nærværende Tillæg 09 til Kommuneplan 2013 ønsker Varde Kommune at ændre plangrundlaget og dermed skabe muligheden for at etablere kursistboliger med tilhørende fællesbygninger og en ny lade- og/eller staldbygning ved Nymindegab Ridecenter.

Rammeområdet ligger indenfor kystnærhedszonen, hvorfor der i forbindelse med dette tillæg er udarbejdet en planlægningsmæssig redegørelse for placering af ridecenter indenfor kystnærhedszonen.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Det udpegede område udgør et areal på ca. 10,5 ha og omfatter matr. 8bc, 8g, 8i og del af 9ø Lønne Præstegård, Lønne og er beliggende Sdr. Klintvej 10, 6830 Nr. Nebel.

EKSISTERENDE FORHOLD

Området ligger i landzone og anvendes til ridecenter. Ejendommen Sdr. Klintvej 10 er noteret som landbrugsejendom. Området anvendes i dag til ridecenter, og denne anvendelse bibeholdes samtidig med at der tillades etableret 8 kursistboliger med tilhørende fællesbygninger og en ny lade- og/eller staldbygning.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Med kommuneplantillægget udlægges et nyt enkeltområde benævnt 13.10.R03.

Rammebestemmelserne for enkeltområde 13.10.R03 fastlægger områdets anvendelse til rekreative formål i form af ridecenter med tilhørende faciliteter.

TURISMESTRATEGI FOR VARDE KOMMUNE 2013-2018

Varde Kommune og Pro Varde (Varde Kommunes Erhvervs- og Turistråd) samarbejder med de øvrige sydvestjyske kommuner og turismefremmeorganisationer om at udvikle Destination Sydvestjylland og om at løfte den fælles strategi, hvor målet er, at det skal være en god forretning at drive og udvikle turisme- og oplevelsesvirksomhed i Sydvestjylland. Varde Kommunes strategi skal understøtte destinationssamarbejdet og bidrage til vækst og udvikling i turisterhvervet til fælles gavn for erhvervet, for Varde Kommune og for hele Sydvestjylland.

Flere af turismestrategiens tiltag fokuserer på udvikling og formidling af oplevelser i naturen. Der er fokus på at tilbyde de besøgende gode og lærerige oplevelser i Varde Kommunes unikke natur.

Varde Byråds vision er blandt andet at udvikle kvaliteten af basisproduktet, så vi fortsat kan give gæster, som besøger feriestederne i Varde Kommune, en ferieoplevelse af høj kvalitet. Samtidig er der fokus på udviklingen af nye oplevelser i Nationalpark Vadehavet og Naturpark Vesterhavet. Udviklingen af basisproduktet og de nye oplevelsesmuligheder skal ske under hensyntagen til miljøet og naturværdierne, så vi sikrer balance mellem beskyttelse og benyttelse.

Turismestrategien fremhæver, at turisternes ferie i fremtiden ikke længere udelukkende handler om afslapning i klassisk forstand, men om oplevelser, der bryder med hverdagen, så man tanker op og tilgodeser forskelligartet behov.

Turismestrategien fokuserer på Naturpark Vesterhavet og Nationalpark Vadehavet som geografisk ramme og fælles platform for udvikling af nye og autentiske natur- og kulturoplevelser.

Ridetur i kystlandskabet er en anderledes måde at opleve naturen på, og vil være et godt supplement til områdets øvrige aktiviteter og oplevelser.

KYSTNÆRHEDSZONEN

Rammeområdet er beliggende ca. 2 km fra den jyske vestkyst, ca. 1.3 km fra Nyminde Strøm, som udløber af Ringkøbing Fjord og ca. 3 km fra den sydlige del af Ringkøbing Fjord.

Imellem kysten og rammeområdet ligger Nyminde Klitplantage. Plantagen er ca. 1 km bred på strækningen vest for lokalplanområdet ud mod kysten. Træerne i plantagen er primært nåletræer i 5-10 meters højde, og inde i plantagen er der eksisterende gang-, ride- og cykelstier. Rammeområdets vestlige del grænser op mod plantagen, hvor der er bl.a. er forbindelse til plantagens ridestier.

Rammeområdet ligger indenfor kystnærhedszonen. Kystnærhedszonen er en ca. 3 km bred zone langs de danske kyster, som har til formål at sikre de åbne danske kystlandskaber. På dette sted er der imidlertid mellem 4 og 5 km fra Vesterhavet til kystnærhedszonens afgrænsning.

Når der planlægges i kystnærhedszonen, må der kun planlægges for anlæg i landzone, hvis der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse.

PLANLÆGNINGSMÆSSIG BEGRUNDELSE FOR PLACERING AF RIDECENTER INDENFOR KYSTNÆRHEDSZONEN

Rammeområdet ligger i landzone, og eksisterende anvendelse er ridecenter med dertilhørende stald, ridebane, ridehal, hestefolde, café og driftsbygninger samt ejers private bolig.

Eksisterende bygninger indenfor lokalplanområdet udnyttes allerede i dag som en del af ridecentret eller som privat bolig for ejer. Det er en nødvendighed for at kunne drive ridecentret, at ejer bor på ejendommen.

Ridecentret er beliggende i udkanten af Nyminde Klitplantage, hvor der er etableret mange ridestier. Ridecentret er med sin enestående beliggenhed i Varde Kommune, som er en af Danmarks største "turistkommune", et anderledes alternativ til de eksisterende overnatningsmuligheder for turister, som vil fordybe sig i et hestetema tæt på Vesterhavet, fuglereservatet Tipperne og øvrige turistattraktioner i området.

Ridecentrets kystnære placering er nødvendig, da ridecentrets primære attraktion er rideture i skov (Nyminde Klitplantage) og de omkringliggende kystlandskaber – herunder ture på stranden. Turister kommer til ridecentret netop for at opleve det kystnære landskab fra hesteryg. En placering af ridecentret udenfor kystnærhedszonen, vil begrænse ridecentrets udbudsmuligheder. Samtidig vil rideture skulle forlænges samlet med 4 km, såfremt en placering nord for Houstrup og udenfor kystnærhedszonen skulle findes. Det er ikke en reel mulighed at placere ridecentret uden for kystnærhedszonen og drive ridecentret med fokus på rideture i kystlandskabet med så stor afstand til kysten.

Visuel påvirkning af kysten

Nyminde Klitplantage mod vest danner en naturlig afskærmning for ridecentret, set fra kysten. Lokalplanen 13.10.L01 giver mulighed for bebyggelse maksimalt op til 8,5 m. I byggefelt I må der dog kun bygges op til 5 m's højde og i byggefelt II må der bygges op til 7 m's højde. Det vurderes derfor, at ridecentret ikke vil blive synlig fra kysten. Se bilag 3 fra lokalplan 13.10.L01.

Et mindre areal, langs det vestre og nordre skel samt arealerne øst for det gamle baneareal, er udpeget som værdifuldt kystlandskab. Lokalplanen giver ikke mulighed for opførelse af bebyggelse indenfor arealerne udpeget som værdifuldt kystlandskab og det planlagte byggeri vurderes ikke at påvirke landskabet nævneværdigt.

Når man ankommer til området fra nord ligger de eksisterende bygninger synlige med Nyminde Klitplantage som baggrund. De eksisterende bygningernes farver og særligt deres højde gør, at de ikke virker fremtrædende, da de ikke "stikker op" over den bagvedliggende plantages træer. Nybyggeriet skal opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, i samme højde eller lavere og skal holdes i mørke jordfarver og det vurderes derfor, at det vil ikke medføre nogen væsentlig ændring i det visuelle indtryk, når man kører mod syd ad Sdr. Klintvej. Se bilag A fra lokalplan 13.10.L01.

Ankommer man til området fra syd af Sdr. Klintvej er området omkranset af levende hegn, områder med tæt beplantning, kuperet terræn og omkringliggende bebyggelse, der danner en naturlig visuel afskærmning. Lokalplanområdet er ikke synligt over store afstande, ej heller fra sekundærrute 181 som løber ca. 500 m fra lokalplanområdet. Den visuelle påvirkning på nærområdet mod syd og øst vurderes derfor som ubetydelige. Se bilag A fra lokalplan 13.10.L01.

Rekreative rammeudlæg indenfor kystnærhedszonen

Varde Kommunes samlede areal udgør ca. 1240 km². Varde Kommune har store arealudlæg i kystnærhedszonen, der bl.a. omfatter arealer ved vestkysten, halvøen Skalling samt områder langs Varde Å. Det samlede areal indenfor kystnærhedszonen udgør ca. 320 km².

I Kommuneplan 2013 har Varde Kommune 58 eksisterende rekreative rammeudlæg indenfor kystnærhedszonen, svarende til et samlet areal på 6,4 km².

Indenfor de 58 rammer er der rekreativ anvendelse i form af bl.a. campingplads, kræmmermarked, feriecenter, grønne fællesarealer, idrætsanlæg, golfbaner og lignende.

40 ud af de 58 rekreative rammer er omfattet af en lokalplan og alle helt eller delvist udnyttet i forhold lokalplanens bestemmelser.

18 rammeområder er ikke omfattet af en lokalplan, og er som følgende:

| Ramme nr. | Rekreativ anvendelse i form af: | Restareal (m ²) |
|-----------|--|-----------------------------|
| 07.02.R01 | Campingplads | 0 |
| 07.03.R05 | Campingplads | 0 |
| 07.03.R02 | Naturområde | 0 |
| 07.03.R03 | Naturområde | 0 |
| 07.03.R04 | Campingplads | 0 |
| 07.01.R01 | Idrætsanlæg (delvist indenfor kystnærhedszone) | 0 |
| 16.03.R01 | Feriecenter (ikke udnyttet) | 447.277 |
| 16.01.R04 | Campingplads | 0 |
| 16.01.R01 | Grønt område | 0 |
| 05.02.R01 | Campingplads | 0 |
| 05.02.R02 | Campingplads | 0 |
| 05.02.R03 | Campingplads | 0 |
| 16.10.R04 | Råstofområde (gravning påbegyndes snarest) | 0 |
| 05.01.R06 | Grønt område samt parkering | 0 |
| 08.01.R05 | Campingplads | 0 |
| 04.01.R01 | Idrætsanlæg | 0 |
| 23.01.R03 | Lejrplads | 0 |
| 23.01.R05 | Grønt område | 0 |

Der er kun én udnyttet ramme, 16.03.R01, indenfor kystnærhedszonen i Varde Kommune. Rammen er udlagt til Feriecenter og ligger ca. 15 km i fugleflugtslinje og ca. 22 km som den korteste afstand i bil fra nærværende lokalplanafgrænsning. Der er ingen eksisterende ridestier i nærheden af rammeområde 16.03.R01, ligesom der er ca. 10 km i fugleflugtslinje til kysten ved Vesterhavet.

Det er således ikke relevant at placere et ridecenter i rammeområde 16.03.R01, hvis primære attraktion er at tilbyde rideture i kystlandskabet, når rammeområdet ligger 10 km fra kysten.

Der foreligger på nuværende tidspunkt ikke konkrete planer for et feriecenter indenfor rammeområde 16.03.R01. Før et kommende feriecenter vil kunne realiseres skal der udarbejdes en lokalplan for området. Varde Kommune vurderer dog, at der indenfor den nærmeste årrække vil blive behov for at udnytte rammeudlægget og igangsætte udarbejde af lokalplan for feriecentret. Det er således ikke rentabelt at reducere i arealudlægget indenfor rammeområde 16.03.R01.

Med baggrund i ovenstående vurderes, at et areal svarende til arealet for rammeområde 13.10.R03, ikke kan have en placering indenfor en allerede eksisterende ramme indenfor kystnærhedszonen.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Kommuneplan 2013

Forslag til kommuneplantillægget omfatter et område, der er omfattet af flere udpegninger i kommuneplanen – disse gennemgås nedenfor.

Der har ikke tidligere været fastsat rammebestemmelser for området og med Tillæg 09 til Kommuneplan 2013 udlægges et nyt enkeltområde 13.10.R03 med en afgrænsning som vist på Figur 1.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med retningslinier og tilkendegivelser i Kommuneplan 2013, Varde Kommune.

Bevaringsværdigt kulturmiljø

Et mindre areal mod nordøst indgår i et større bevaringsværdigt kulturmiljø. Der planlægges ikke for bebyggelse eller anlæg inden for det bevaringsværdige kulturmiljø, hvorfor planen ikke vurderes at stride mod kommuneplanens retningslinjer.

Landskab

Området ligger i landskabstypen kystlandskab. Den planlagte nye bebyggelse er afhængige af den kystnære placering og der er alene tale om en mindre udvidelse af et allerede eksisterende anlæg og vurderes derfor ikke at stride mod kommuneplanens retningslinjer.

Herudover er et mindre areal langs det vestre og nordre skel samt arealerne øst for det gamle baneareal udpeget som værdifuldt kystlandskab. Der planlægges ikke for bebyggelse eller anlæg inden for området udlagt til værdifuldt kystlandskab, hvorfor planen ikke vurderes at stride mod kommuneplanens retningslinjer.

Hovedindsatsområde

Området er beliggende inden for et hovedindsatsområde inden for naturområdet. I hovedindsatsområder er der en række højt prioriterede mål Byrådet ønsker at arbejde for at realisere. Målene er ikke i modstrid med denne plans bestemmelser.

Naturområde

En mindre del af området er udlagt som naturområde i kommuneplanen. Det er samme areal, som er udlagt som værdifuldt kystlandskab. Da lokalplanen ikke tillader byggeri eller andre anlæg, som er i strid med kommuneplanens retningslinjer, vurderes planen ikke at være i modstrid med kommuneplanen.

Landbrug

Hovedparten af området er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Planen udelukker ikke fremtidig landbrugsmæssig benyttelse, hvis området skulle ophøre med at anvendes til ridecenter, hvorfor planen ikke vurderes at stride mod kommuneplanens retningslinjer.

Skovrejsning

Hovedparten af området er beliggende i område, hvor skovrejsning er uønsket. Tilplantning med skov er ikke en del af planen, og den er derfor ikke i strid med kommuneplanens retningslinjer.

Støj

Kommuneplanen udlægger et mindre areal i lokalplanområdets sydøstre hjørne, som påvirket af støj fra skydebanen syd for Nymindegab. Da der kun er tale om et mindre areal i det yderste af konsekvensområdet, og da der ikke skal etableres bebyggelse til beboelse vurderes planen ikke at være i strid med kommuneplanens retningslinjer.

Turisme

Kommuneplan 2013 arbejder for at fastholde og udvikle Varde Kommunes position som et af landets førende kystferiekommuner.

Ferierammerne udvikles med fokus på kvalitet og natur- og kulturoplevelser uden at gå på kompromis med det autentiske. Turistattraktionerne i Varde Kommune skal udvikles på naturens og miljøets præmisser med udgangspunkt i de stedbundne potentialer og kvaliteter.

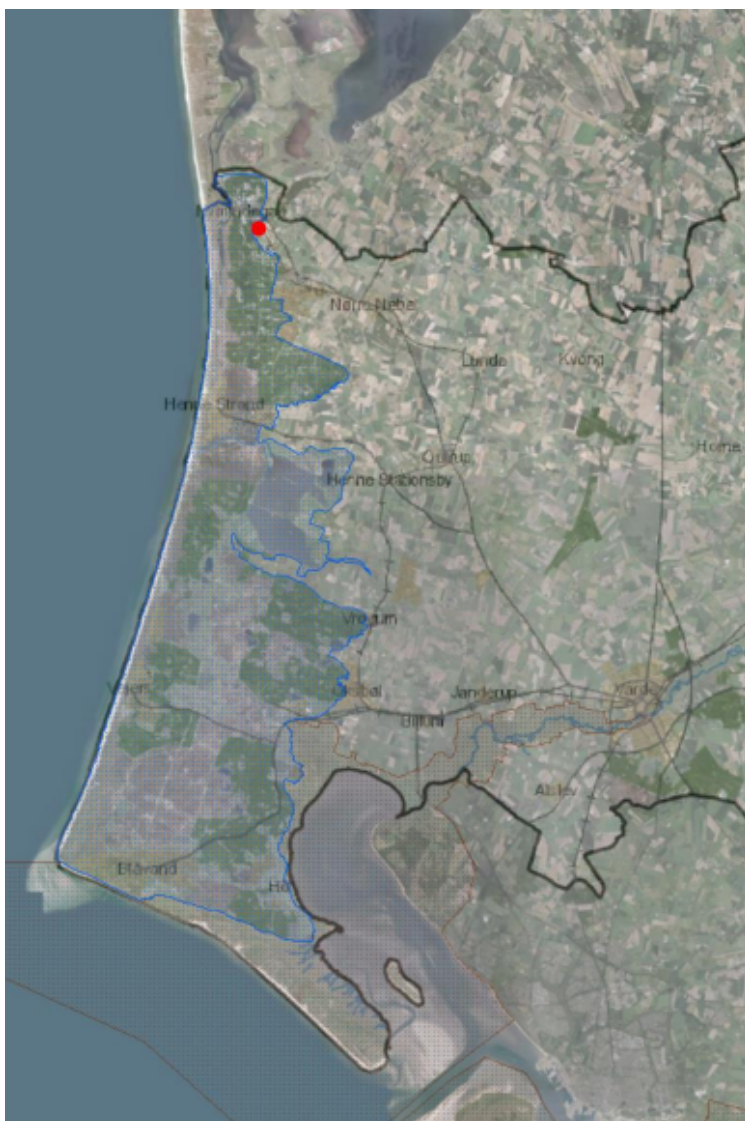
Med henblik på at sikre de bedst mulige rammevilkår for turisterhvervet ønsker Varde Kommune således at sikre private aktøres mulighed for at udvikle forretningsmuligheder med fokus på aktive naturoplevelser langs kysten. En udvidelse af ridecentret i Lønne er således vigtig for at sikre et bredt udbud af aktiviteter og oplevelser i Varde Kommunes kystområder.

Naturpark Vesterhavet

Naturpark Vesterhavet dækker et område på 22.526 hektar og ligger mellem Nationalpark Vadehavet ved Blåvandshuk og Ringkøbing-Skjern Kommune lige nord for Nymindegab. Naturparkens kystnære landskab strækker sig dermed ca. 30 km langs kysten og på til 9 km ind i landet og er således sammensat af nogle egns karakteristiske naturtyper med et rigt og afvekslende dyre- og planteliv samt mange muligheder for friluftsliv. Se billede 1 nedenfor.

Kystområdet besøges hvert år af et stort antal turister, og mange af disse turister besøger naturparkområdet. Turisterne tiltrækkes især af områdets natur- og kulturhistoriske værdier og de mange muligheder for en aktiv ferie.

Formålet med Naturpark Vesterhavet er at understøtte formidling samt at koordinere og udvikle områdets natur- og kulturværdier. Naturparken tilbyder i samspil med lodsejerne oplevelser og naturaktiviteter til stor glæde for både lokale og turister.



I Naturpark Vesterhavet er der flere afmærkede ridestier med adgang fra lokalplanområdet.

Rideruten i Nymindegab Plantage er en flot rute, som hovedsageligt er beliggende i skov (klitplantage). Fra klitplantagen er der en nedgang til stranden, som er mulig at benytte med hest. På stranden er der mulighed for at øge farten – under hensyntagen til strandens øvrige gæster. På stien rider man også gennem et stort hedeareal, hvor ryttere primært rider i udkanten af heden. Desuden hænger området sammen med Blaabjerg Klitplantages ridestier.

Billede 1: Lokalplanområdet er markeret på kortet med en rød prik. Naturpark Vesterhavet ses skraveret med blå.

Det vurderes, at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med retningslinjer og tilkendegivelser i Kommuneplan 2013.

Lokalplan

Nærværende Forslag til Tillæg 09 til Kommuneplan 2013 er udarbejdet sideløbende med Forslag til Lokalplan 13.10.L01 – Ridecenter ved Lønne.

MILJØVURDERING

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer for at se om der er behov for at foretage en miljøvurdering.

Konklusionen af screeningen er, at kommuneplantillæg 09 og Lokalplan 13.10.L01 ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

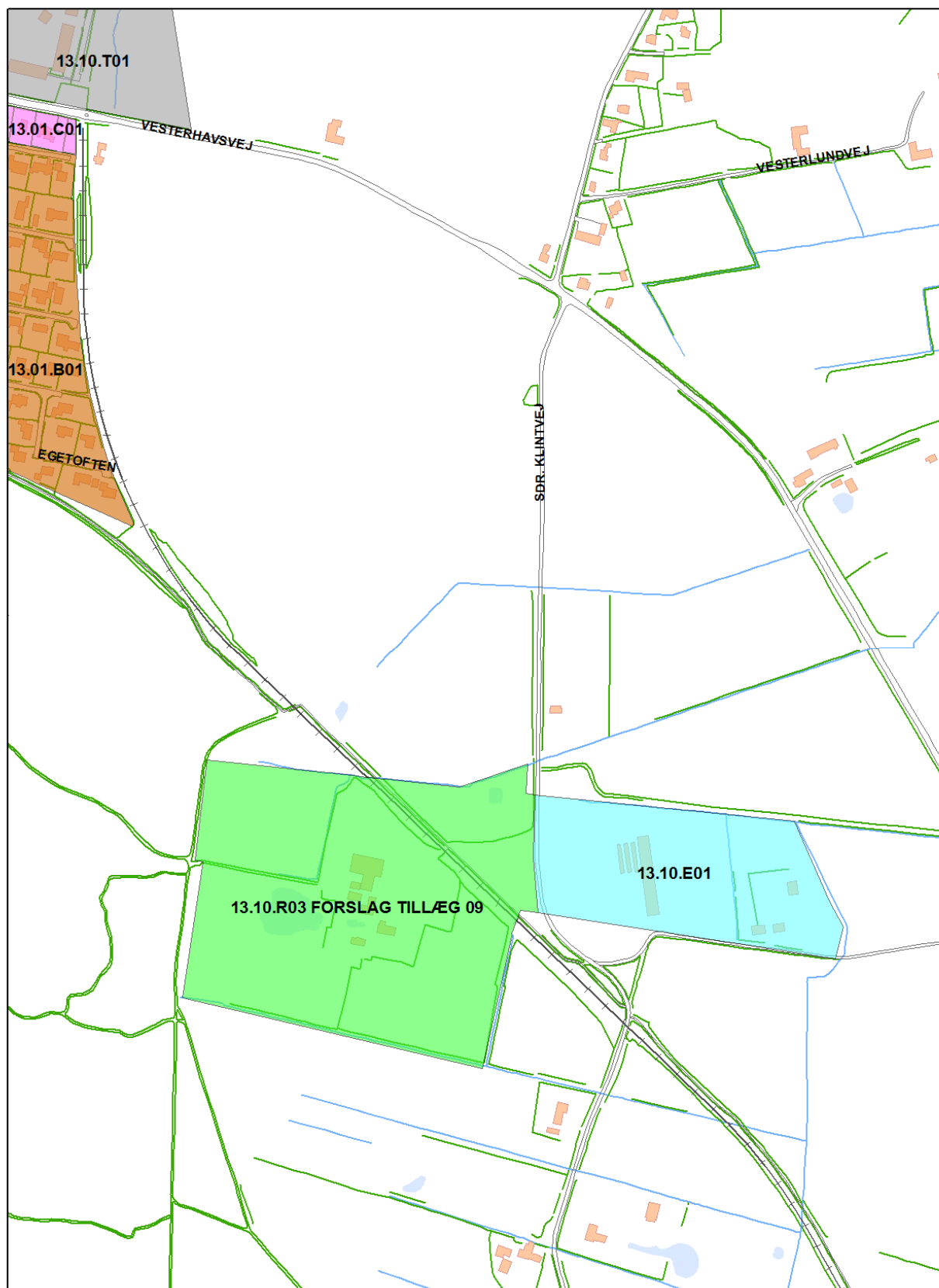
I screeningen blev der fokuseret særlig på, at der ikke inddrages nyt areal, således nyt byggeri holdes i tilknytning til det eksisterende og med mindst mulig indvirkning på den omkringliggende natur. Der er hovedsageligt tale om uvæsentlige midlertidige gener i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse.

Screeningen påviste, at der i lokalplanen er taget højde for påvirkningen af de omkringliggende naturområder ved at placere nyt byggeri i tilknytning til det eksisterende.

RAMMEBESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes ved nærværende Forslag til Tillæg 09 til Kommuneplan 2013, følgende ændringer:

- Nye rammer for lokalplanlægningen, herunder rammebestemmelser samt udlæg af nyt enkeltområde 13.10.R03 til rekreative formål i form af ridecenter med tilhørende faciliteter, se Figur 1 og tabel 1.



Figur 1: Afgrænsning af det nye enkeltområde 13.10.R03 til rekreative formål i form af ridecenter.

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for enkeltområde 13.10.R03, skal være i overensstemmelse med de bestemmelser, der er indeholdt i nedenstående Tabel 1.

ENKELTOMRÅDE 13.10.R03 – NYMINDEGAB, LANDOMRÅDE

| | |
|------------------------------------|---|
| Fremtidig anvendelse | Rekreativt område |
| Eksisterende zonestatus | Landzone |
| Fremtidig zonestatus | Landzone |
| Anvendelsens art | Rekreativt område |
| Konkret anvendelse | Ridecenter |
| Max. Bebyggelsesprocent | 4 % eller det der svarer til max. 3.700 m ² bebygget areal indenfor rammeområdets afgrænsning. |
| Grundstørrelse | |
| Max. bebyggelseshøjde | 8,5 m |
| Etageantal | |
| Min. opholdsarealer | |
| Min. parkeringsarealer | Parkeringsbehovet skal kunne dækkes inden for området, og fastlægges ved lokalplanlægning. |
| Trafikforhold | Vejadgang til rammeområdet skal ske fra Sdr. Klintvej |
| Bebyggelsens udformning | |
| Særlige bevaringsinteresser | |
| Beplantning | |
| Andet | Kystnærhedszone. Rekreative formål i form af ridecenter med lade, staldfaciliteter, ridebane, ridehal, hestefolde, café, kursistboliger, læskure og ejerens bolig samt medarbejderboliger. Der må ikke etableres bebyggelse indenfor udpegning af værdifuldt kystlandskab. |

Tabel 1: Rammebestemmelser for enkeltområde 13.10.R03.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER

I henhold til Lov om planlægning, § 12, stk. 2 og 3, kan Byrådet modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser samt modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanens rammedel. Forbuddet kan dog ikke nedlægges, såfremt området er omfattet af en gældende lokalplan eller byplanvedtægt. Derudover kan forbud efter § 12, stk. 3 ikke nedlægges, hvis området er udlagt til offentligt formål i kommuneplanen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til Tillæg 09 til "Kommuneplan 2013, Varde Kommune" er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 2. december, 2014

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen
Borgmester

/



Mogens Pedersen
Kommunaldirektør

Tillæg 09 til "Kommuneplan 2013", Varde Kommune, er endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning af Varde Byråd, den 13. januar, 2016.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen
Borgmester

/



Mogens Pedersen
Kommunaldirektør

14cb

9ah

N

9æ

9d

8g

9ø

8bc

8an

14b

7ah

8i

7f

7t

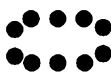
7s

Kilde: Geodatastyrelsen

7h

7r

Signaturforklaring



Lokalplanens afgrænsning



Byggefelt læskure



Byggefelt



Felt til placering af sø

0 25 50 100 meter

Lokalplan 13.10.L01
Kortbilag 3
Byggefelter

BILAG A: Visuel påvirkning af området



Fotostandpunkter marts 2015



Billede 1: Området set fra nord



Billede 2: området set fra ejendommens nordskel



Billede 3: Ejendommen set fra øst



Billede 4: Ejendommen set fra øst



Billede 5: Ejendommen set fra øst



Billede 6: Ejendommen set fra øst gennem hul i hegn



www.vardekommune.dk