

**GEMEENTE WESTSTELLINGWERF**

**BESTEMMINGSPLAN ZANDHUIZEN -  
OLDEBERKOPERWEG 23  
(BUITENGOED DE VLEGEL)**

Voorontwerp

**BESTEMMINGSPLAN  
ZANDHUIZEN -  
OLDEBERKOPERWEG 23  
(BUITENGOED DE VLEGEL)**

**CODE 1299109 / 21-11-2012**

**GEMEENTE WESTSTELLINGWERF 1299109 / 21-11-2012**  
**BESTEMMINGSPLAN ZANDHUIZEN - OLDEBERKOPERWEG 23**  
**(BUITENGOED DE VLEGEL)**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
<b>2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE EN INITIATIEF</b>	<b>3</b>
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Het initiatief	3
2. 3. Ruimtelijke inpassing	5
2. 4. Ruimtelijke kwaliteit	7
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>8</b>
3. 1. Provinciaal beleid	8
3. 2. Gemeentelijk beleid	9
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>10</b>
4. 1. Milieuzonering	10
4. 2. Wegverkeerslawaaï	11
4. 3. Water	12
4. 4. Bodem	12
4. 5. Cultuurhistorie	13
4. 6. Ecologie	14
4. 7. Externe veiligheid	15
4. 8. Luchtkwaliteit	15
4. 9. Kabels en leidingen	16
<b>5. PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>17</b>
<b>6. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>18</b>
6. 1. Algemeen	18
6. 2. Toelichting op de bestemming	18
<b>7. UITVOERBAARHEID</b>	<b>19</b>
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	19
7. 3. Grondexploitatie	19

## **BIJLAGEN**

Bijlage 1	Wijziging welstandsnota
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek
Bijlage 3	Waterparagraaf
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 5	Natuurtoets

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

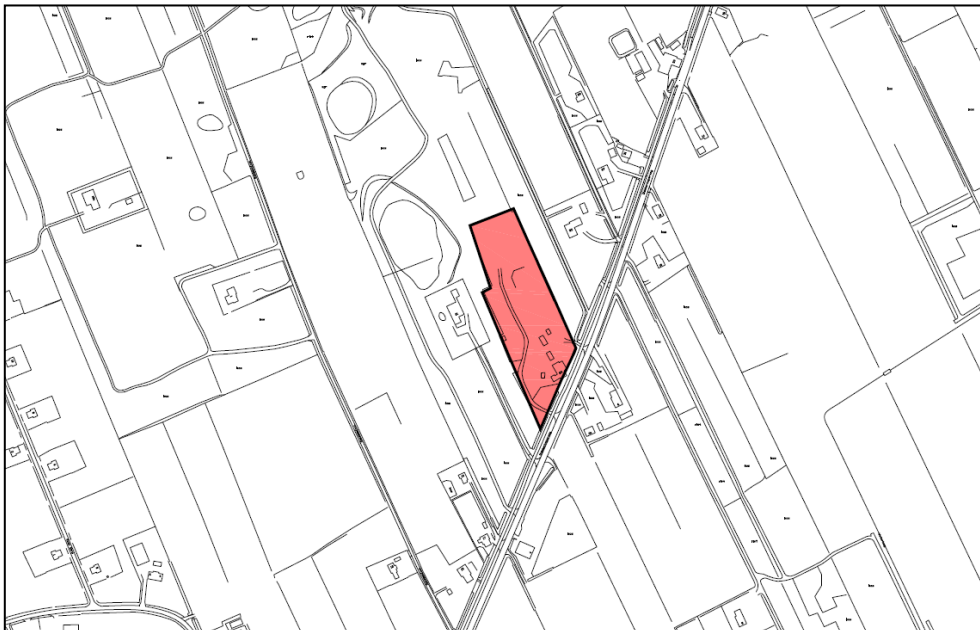
In het landelijk gebied tussen Noordwolde en Zandhuizen ligt camping De Vlegel. Het betreft een camping met 25 jaarplaatsen en 15 toeristische plaatsen, gericht op homoseksuelen. Het plan is opgevat om de camping te herontwikkelen tot een luxe en milieuvriendelijk recreatiepark met 15 recreatiewoningen: Buitengoed De Vlegel, gericht op dezelfde doelgroep.

De plannen voor de herontwikkeling bestaan al enige tijd. In 2007 heeft gemeenteraad van Weststellingwerf besloten hieraan in principe planologische medewerking te verlenen. Onlangs heeft het college aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de realisatie van de 17 recreatiewoningen. De initiatiefnemer heeft echter besloten maximaal 15 recreatiewoningen te willen realiseren.

Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling waarbinnen de gewenste inrichting van Buitengoed De Vlegel mogelijk is.

### 1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel Oldeberkoperweg 23, dat halverwege tussen Noordwolde en Zandhuizen ligt. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op de kadastrale perceelsgrenzen. De ligging van het plangebied is gevisualiseerd in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

### **1. 3. Planologische regeling**

Het plangebied is momenteel geregeld in het bestemmingsplan *Buitengebied, herziening '95* dat op 20 oktober 1997 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 12 mei 1998 door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd. Het heeft hierin de bestemming "Recreatieve doeleinden Rv(k)". Binnen deze bestemming zijn kampeerterreinen en kampeerboerderijen met een bijbehorende bedrijfswoning mogelijk. Recreatiewoningen zijn niet toegestaan. Daarom kan de gewenste ontwikkeling niet op basis van het geldende bestemmingsplan worden gerealiseerd.

### **1. 4. Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de voorgestelde ontwikkeling. In *hoofdstuk 3* wordt het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 4* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens worden in *hoofdstuk 5* het initiatief en de randvoorwaarden uit het beleid en de omgevingsaspecten vertaald naar uitgangspunten voor het plan. In *hoofdstuk 6* wordt het juridische systeem toegelicht. Tenslotte wordt in *hoofdstuk 7* de uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

## 2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE EN INITIATIEF

### 2. 1. Huidige situatie

Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft betrekking op een kampeerterrein dat in een cluster van bospercelen ten noorden van Noordwolde ligt. De omgeving wordt gekarakteriseerd door een afwisseling van open landelijk gebied en gesloten bospercelen.

Het plangebied is ontsloten via de Oldeberkoperweg. Dit betreft een provinciale weg die van Noordwolde, via Zandhuizen naar Oldeberkoop loopt. Het kampeerterrein ligt in een ruim opgezet bebouwingslint, dat voornamelijk bestaat uit woonhuizen en enkele (agrarische) bedrijven. Direct rondom het plangebied, ten westen, oosten en zuiden, liggen woonpercelen.

Het kampeerterrein biedt ruimte aan 25 jaarplaatsen, ingevuld met stacaravans op het noordelijk deel en 15 toeristische stapplaatsen ten zuiden hiervan. Op het zuidoostelijk deel is een sanitairgebouw aanwezig. Recentelijk is de bedrijfswoning, die aan de Oldeberkoperweg stond, gesloopt na een brand. Een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving

### 2. 2. Het initiatief

De camping is gericht op een specifieke doelgroep, namelijk homoseksuelen. De camping is al 27 jaar op de locatie aanwezig en geniet door haar unieke concept landelijke bekendheid. Naar aanleiding van een duidelijke trend in de vraag naar recreatieverblijven in het luxe segment, heeft de eigenaar van de camping het plan opgevat om de 25 jaarplaatsen en 15 toeristische plaatsen te laten vervallen en te vervangen door 15 hoogwaardig-

ge, duurzaam en milieuvriendelijk gebouwde recreatiewoningen. De recreatiewoningen krijgen een moderne uitstraling en zijn voorzien van een zeldak. Op het voorterrein wordt een nieuwe bedrijfswoning voorgesteld. Deze sluit qua bouwstijl- en vorm aan op de recreatiewoningen.

Voor de inrichting van Buitengoed De Vlegel is een globale inrichtingstekening opgesteld. Deze tekening is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Beoogde inrichting Buitengoed De Vlegel



## 2. 3. Ruimtelijke inpassing

### ***Landschappelijke inpassing***

Het buitengoed wordt ontwikkeld in een bosrijke omgeving. Het perceel rondom het plangebied is in eigendom van Staatsbosbeheer. Het is van belang dat er sprake is van duurzaam groen om een goede buffer rondom het terrein te behouden. In dit geval bestaat het bos voornamelijk uit eikenbomen. Er is geen sprake van een productiebos dat op termijn wordt gekapt.

Door de dichte bebossing rondom het terrein, wordt het op natuurlijke en gebiedseigen wijze ingepast in het landschap. Het is dan ook niet noodzakelijk om aanvullende eisen ten aanzien van de landschappelijke inpassing van het terrein te stellen.

Daarbij wordt opgemerkt dat het vervangen van stacaravans op het terrein door hoogwaardige, duurzame en milieuvriendelijk gebouwde recreatiewoningen een positieve invloed heeft op de uitstraling van het terrein als geheel. De woningen zullen namelijk wat betreft materiaal en kleur, bijvoorbeeld houtwerk en dakpannen in gedekte kleuren, een harmonieus geheel vormen met de omgeving.

### ***Beeldkwaliteit***

Het geschetste wensbeeld voor het buitengoed is het creëren van een eenheid in bebouwing. Om de realisatie van dit wensbeeld te waarborgen zijn voor het buitengoed specifieke welstandscriteria geformuleerd, in aanvulling op de welstandscriteria zoals die doorgaans voor recreatieparken gelden. De aanvullende criteria zijn opgenomen in bijlage 1. De gewenste beeldkwaliteit wordt op deze wijze gewaarborgd.

### ***Functionele inpassing***

Het buitengoed wordt ontwikkeld op korte afstand van woningen en in een gebied dat is aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Het terrein betreft momenteel een kampeerterrein met in totaal 40 standplaatsen. Na de herontwikkeling zijn dit slechts 15.

In het besluit van 18 juni 1998 heeft er een aanpassing plaatsgevonden wat betreft de vergunning. Ingevolge de *Wet op de openluchtrecreatie* is vergunning verleend voor 15 toeristische staanplaatsen, 25 jaarplaatsen. Hierin staan ondermeer de volgende voorschriften:

- er mogen totaal 100 personen op alle standplaatsen gezamenlijk worden ondergebracht;
- de vergunning geldt voor een periode van 1 januari tot 31 december en is van onbepaalde duur.

De camping is in de huidige situatie jaarlijks altijd langer dan een half jaar open. In de praktijk is de camping alleen dicht in de vorstperiode. De huidige campingpopulatie bestaat uit volwassenen.

Echter de vergunning biedt de mogelijkheid om een camping op te zetten voor gezinnen: volwassenen met kinderen met alle speelvoorzieningen die erbij horen: zwembad, speeltuin. In de praktijk is er duidelijk een verschil in geluiduitstraling van het terrein, omdat een camping dicht aansluit bij een openluchtrecreatie.

In het plan van de recreatiewoningen worden geen speelvoorzieningen opgenomen of een zwembad aangelegd. Er is geen gezamenlijke kantine. De slechtwee accommodatie, een voorziening van de camping, is afgebroken en ook het zwembad van 10 bij 5 meter is volledig verwijderd.

Uitgaande van een bezetting van de recreatiewoningen van 4 tot 6 personen (6 personen is een absoluut maximum), zullen er op het terrein 60 tot 90 recreanten aanwezig zijn. Dit betekent geen toename van het aantal recreanten en naar verwachting een kleine afname.

Gezien het voorgaande en het feit dat in het voor- en naseizoen recreanten meer in de woningen zullen recreëren, wordt aangenomen dat de belasting voor zowel de omliggende natuurwaarden als voor de woningen per saldo af zal nemen. De herontwikkeling van De Vlegel is in beginsel inpasbaar op de locatie. In hoofdstuk 4 wordt nader op deze aspecten ingegaan.

### ***Verkeerstechnische inpassing***

Het perceel is gelegen aan een provinciale weg met goede aansluitingen op de hoofdinfrastructuur. Over de weg rijden (op basis van gemeentelijke gegevens) gemiddeld circa 2.400 motorvoertuigen per etmaal. De verkeersbewegingen van en naar het buitengoed zullen verwaarloosbaar zijn op het totale aantal verkeersbewegingen. Bovendien zal het aantal verkeersbewegingen door de afname van het aantal verblijfsrecreatie-eenheden afnemen. De ontwikkeling leidt dan ook niet tot verkeerhinder.

Ten behoeve van de verkeersveiligheid, vanwege de aansluiting op een drukke weg en de kruising van een naastgelegen fietspad, wordt op het terrein de mogelijkheid geboden om een rondje te rijden, zodat men altijd vooruit de weg op rijdt (zie figuur 3). De twee toegangswegen (de in- en uitgangen) liggen 80 meter uit elkaar. Deze twee toegangswegen hebben een breedte van 3.50 meter.

### ***Parkeren***

Voor kampeerterrainen zijn geen specifieke CROW parkeernormen bepaald. Er kan een vergelijking gemaakt worden met een hotel. Daarvoor geldt dat per kamer 0,5 tot 1,5 parkeerplaatsen nodig zijn. In dit geval is het redelijk om aan te nemen dat per recreatiewoning minimaal één parkeerplaats aanwezig is. Het uitgangspunt voor parkeren is dat bij iedere recreatiewoning een parkeerplaats wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt op het voorterrein enige ruimte voor parkeren geboden. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen.

## 2. 4. Ruimtelijke kwaliteit

Voor ontwikkelingen waarbij nieuwe bouwwerken in het buitengebied worden geïntroduceerd, is het waarborgen en waar mogelijk verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van belang. In de *Verordening Romte Fryslân* is bepaald dat in de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van nieuwe functies (aan de hand van een analyse van de samenhang van de ondergrond, netwerken en nederzetting patronen) en hoe het plan invulling geeft aan een blijvende herkenbaarheid van de kernkwaliteiten van het landschapstype. Deze paragraaf gaat hierop in.

### ***Draagkracht landschap***

Het plangebied ligt in het stroomgebied van beekloop de Linde, die op circa twee kilometer ten noorden van het plangebied loopt. Het ligt buiten het beekdal. Wel is ter plaatse een duidelijk langwerpig verkavelingspatroon, haaks op de beekloop zichtbaar. De netwerken volgen de verkaveling overwegend, echter, de Oldeberkoperweg kruist het patroon diagonaal. Hierdoor ontstaat een schuine voorzijde van het terrein. De bebouwing in de omgeving volgt overwegend de verkavelingsrichting, maar incidenteel staat de bebouwing haaks op de Oldeberkoperweg.

De ontwikkeling vindt geheel plaats binnen de huidige begrenzing van het terrein van de camping. Zowel de interne verkaveling op het terrein als de bebouwing volgen de verkavelingsrichting en staan dus schuin op de Oldeberkoperweg. Hierdoor wordt de ontwikkeling ingepast in de bestaande structuur van de ondergrond en bebouwing. Er wordt geen afbreuk gedaan aan het nederzetting patroon in de omgeving.

Aangezien dit plan geen uitbreiding van functies voorstelt en de aanwezige patronen in de omgeving respecteert, wordt geconcludeerd dat het landschap voldoende draagkracht heeft voor de ontwikkeling.

### ***Kernkwaliteiten landschapstype***

Het plangebied ligt volgens de kaart 'landschapstypen' behorende bij de *Verordening Romte Fryslân* in een Woudontginningenlandschap. Dit landschap wordt gekenmerkt door een opstreckende verkaveling vanuit de beek op de zandruggen van de uitlopers van het Drents plateau. Voor dit landschap geldt een aantal (themagerichte) kernkwaliteiten. Aangezien er geen sprake is van een uitbreiding van het terrein, dus een perceelsgebonden ontwikkeling, kan worden gesteld dat er geen afbreuk wordt gedaan aan kwaliteiten in de bodem, de maat- en schaal van het gebied, de structuren in het landschap en het nederzetting patroon. Ook de kernkwaliteiten met betrekking tot boerenerven, wegen, water, verkaveling en beplanting zijn niet in het geding.

Gesteld kan worden dat het plan geen afbreuk doet en door de kwaliteitsverbetering van de aanwezige bebouwing bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

### 3. BELEIDSKADER

#### 3. 1. Provinciaal beleid

##### ***Streekplan Fryslân 2007***

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het *Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit van de romte'*, vastgesteld op 13 december 2006.

Naast versterking van de stedelijke gebieden, wordt met het Streekplan ingezet op een vitaal platteland. Binnen dit vitale platteland, waar ontwikkelingen binnen de aanwezige kwaliteiten en binnen de plaatselijke verhoudingen mogelijk zijn, worden regionale centra, recreatiekernen en overige kernen onderscheiden.

Voor de verblijfsrecreatie wordt ingezet op verbetering van de kwaliteit van het bestaande aanbod. Bij kampeerterrainen is ruimte tot in ieder geval 200 standplaatsen, bij recreatiewoningen- en appartementencomplexen tot in ieder geval 50 verblijfseenheden.

Dit bestemmingsplan stelt het vernieuwen van het aanbod binnen de huidige terreingrenzen voor. Er is geen sprake van een uitbreiding. Het aantal recreatiewoningen blijft ruim onder de gestelde maximum. Het plan sluit daarmee aan op de provinciale beleidsuitgangspunten.

##### ***Verordening Romte Fryslân***

Op 15 juni 2011 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

In de verordening is de grens tussen het buitengebied en het stedelijk gebied opgenomen. Het plangebied ligt hierin buiten de begrenzing van het stedelijk gebied. Voor plannen in het buitengebied geldt dat de plantoelichting een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf moet bevatten, welke aan een aantal voorwaarden voldoet. Deze is opgenomen in paragraaf 2.4.

De verordening geeft verder aan dat een bestaand kampeerterrein of een bestaand complex van recreatiewoningen kan worden uitgebreid tot respectievelijk maximaal 200 standplaatsen of 50 recreatiewoningen. In de plantoelichting dient te worden onderbouwd dat de uitbreiding landschappelijk, milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar is in de omgeving, en dat de uitbreiding noodzakelijk is om aan te sluiten op de behoeften van recreanten.

In dit geval gaat het niet om een uitbreiding maar om een herstructurering. De aantallen blijven beneden de gestelde maxima. In deze toelichting is een onderbouwing gegeven dat aan de genoemde randvoorwaarden wordt voldaan. De ontwikkeling is daarom niet in strijd met de regels uit de Verordening Romte.

### 3. 2. Gemeentelijk beleid

#### ***Nota van uitgangspunten buitengebied***

De gemeente Weststellingwerf werkt momenteel aan een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied. Dit nieuwe bestemmingsplan vormt een uitvoeringskader voor het gemeentelijk beleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. De uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan zijn vastgelegd in de *Nota van uitgangspunten* (ontwerp).

In het bestemmingsplan voor het buitengebied zal onderscheid worden gemaakt tussen verschillende vormen van verblijfsrecreatie (kampeerterreinen, bungalow-/huisjesterreinen en kleinschalig kamperen). Voor het beleid ten aanzien van recreatiewoningen wordt aansluiting gezocht bij de regeling voor recreatieterreinen in de kernen. Dit betekent dat de oppervlakte van de recreatiewoningen maximaal 80 m<sup>2</sup> mag bedragen. Als de kavel groter is dan 450 m<sup>2</sup> mag nog een bijgebouw van maximaal 10 m<sup>2</sup> worden opgericht. De regeling van dit bestemmingsplan is hierop afgestemd.

Wat betreft het beleid ten aanzien van kamperen geldt dat het vastgestelde kampeerbeleid (Notitie *Herziening verfijning verblijfsrecreatie gemeente Weststellingwerf*) wordt vertaald in het bestemmingsplan.

Verder is voor wat betreft de oppervlakte van de bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen aangesloten op de uitgangspunten uit de NvU voor het thema 'wonen'.

#### ***Facetbestemmingsplan kernen Weststellingwerf***

Op 17 september 2012 is het facetbestemmingsplan kernen Weststellingwerf vastgesteld. In dit bestemmingsplan is nieuw beleid ten aanzien van recreatieparken vertaald naar een bestemmingsregeling. Met deze regeling is gekozen voor een bouwmaat, waarmee een kwaliteitsimpuls voor het recreatieve aanbod in de gemeente werd voorzien. Met deze kwaliteitsimpuls is beoogd dat recreatiewoningen met een groter dan gemiddeld vloeroppervlak, worden gerealiseerd.

In de bestemmingsregels zijn daarom recreatiewoningen met een oppervlakte van 80 m<sup>2</sup> toegestaan. Omdat ook een kap mag worden gebouwd (gothoogte maximaal 4 meter en bouwhoogte maximaal 7 meter) is een vloeroppervlak van circa 130 m<sup>2</sup> mogelijk. Binnen de vloeroppervlakten van 80 m<sup>2</sup> tot 130 m<sup>2</sup> is een kwalitatief hoogwaardig aanbod (uitgaande van het *Bouwbesluit* voor reguliere woningen) goed te realiseren. In lijn hiermee is ook een minimummaat voor recreatiewoningen vastgesteld. Het betreft een minimale oppervlakte van 70 m<sup>2</sup>, ofwel een minimale bouwhoogte van 5 meter. Daarmee is verzekerd dat een recreatiewoning met een voldoende vloeroppervlakte wordt gerealiseerd. Dit beleid wordt van toepassing op de recreatieparken in de gemeente. De genoemde regeling is in dit bestemmingsplan opgenomen.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

### 4. 1. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Een kampeerterrein of vakantiecentrum valt onder milieucategorie 3.1, waarbij een richtafstand van 50 meter tot milieugevoelige functies geldt. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddelde bedrijfssituatie. De dichtstbijzijnde woningen liggen op 25 meter vanaf het plangebied. Er wordt dus in de huidige situatie niet voldaan aan de richtafstand.

#### ***Geluidhinder***

Hinder als gevolg van kampeerterreinen is vooral het gevolg van geluidsoverlast, met name door stemgeluid. In dit geval gaat het om een herontwikkeling van het bestaande kampeerterrein. Hierbij worden 40 standplaatsen omgezet naar 15 recreatiewoningen. De inrichting wordt niet uitgebreid. Zoals beschreven in paragraaf 2.3 (functionele inpassing) zal het aantal recreanten niet toenemen (naar verwachting zelfs een beperkt afnemen) en worden dagrecreatieve voorzieningen in de buitenlucht verwijderd. Bovendien is De Vlegel niet gericht op een gemiddelde doelgroep (gezinnen met kinderen) maar op volwassenen.

Door het verwijderen van dagrecreatieve voorzieningen wordt stemgeluid op het terrein verminderd. Bovendien is stemgeluid van volwassenen beperkter dan stemgeluid van spelende kinderen. Er is daarom geen sprake van een gemiddelde bedrijfssituatie. Met deze motivatie kan worden afgeweken van de richtafstanden. De afstand van 25 meter is aanvaardbaar.

In de lijst van voorschriften behorende tot de campingvergunning staat genoemd: dat er ten behoeve van de campinggasten voldoende sport- en speelvoorzieningen aanwezig moeten zijn (dus voor 100 personen). Op Buitengoed De Vlegel worden geen sport- en speelvoorzieningen aangebracht. De geluidsoverlast wordt ook hierom zeer sterk gereduceerd en tot nul teruggebracht.

Bovendien neemt het aantal recreanten zeker niet toe en mogelijk zelf af, waardoor de milieubelasting van het terrein op de omgeving minimaal gelijk blijft. Er kan met zekerheid worden gesteld dat ter plaatse van woningen in de omgeving geen extra hinder ontstaat als gevolg van de ontwikkeling. Vanuit de milieuzonering bestaan daarom geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

### **Lichthinder**

Een ander aspect dat mogelijk hinder voor omwonenden veroorzaakt is lichtuitstraling vanaf het kampeerterrein. Lichthinder kan ontstaan als gevolg van verlichting van bijvoorbeeld paden op het terrein en als gevolg van de aanwezige voorzieningen.

De verlichting op het kampeerterrein is beperkt tot lage lichtmasten met een zwakke lichtsterkte. Bovendien ligt tussen het terrein en omliggende woningen een dichte bebossing. Zoals in paragraaf 2.3 (landschappelijke inpassing) beschreven, wordt deze gehandhaafd. Onevenredige hinder als gevolg van verlichting op het terrein voor woningen is niet aannemelijk.

Bovendien zal de lichtbelasting weinig verschillen met de huidige situatie en geen verschil maken als de camping het hele jaar open zou zijn. De openbare verlichting van het campingterrein (lantaarnpalen, veiligheidslichten) branden in de huidige situatie het gehele jaar, vanwege (sociale) veiligheid.

## **4. 2. Wegverkeerslawaai**

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Als geluidsgevoelige functies binnen een zone behorend bij een zoneplichtige weg worden geprojecteerd bij een ruimtelijke procedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ofwel aan een maximale ontheffingswaarde van 58 dB (herbouw bedrijfs-woning in buitengebied).

De Oldeberkoperweg betreft een doorgaande weg. Ter plaatse van het plangebied geldt een maximumsnelheid van 80 km/uur. De weg heeft op grond van de Wgh een geluidszone van 200 meter, waarbinnen de geluidsbelasting op geluidsgevoelige objecten bepaald moet worden. Hiertoe is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 2.

### **Bedrijfswoning**

De nieuwe bedrijfswoning betreft wel een geluidsgevoelig object. Omdat deze binnen de geluidszone van de weg is gesitueerd, dient de gevelbelasting op de woning als gevolg van wegverkeer te worden berekend. Uit het onderzoek blijkt dat niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De gevelbelasting op de bedrijfswoning is berekend op maximaal 54 dB (uitgaande van de grenzen van het aanduidingsvlak voor de bedrijfs-woning). Voor de herbouw van bedrijfswoningen in het buitengebied geldt een maximale ontheffingswaarde van 58 dB. In het akoestisch onderzoek Omdat het treffen van geluidsreducerende maatregelen redelijkerwijs niet haalbaar is, dient voor het perceel een hogere waarde te worden vastgesteld.

De hogere waarde procedure wordt gelijktijdig met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gevolgd. Het *Bouwbesluit* waarborgt dat aan een maximaal toelaatbaar binnenniveau van 33 dB wordt voldaan.

### **Recreatiewoningen**

Recreatiewoningen zijn op grond van de Wgh geen geluidsgevoelige objecten. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening een aanvaardbaar verblijfsklimaat voor recreanten te worden gegarandeerd. Uit het onderzoek blijkt dat de meeste recreatiewoningen zich bevinden in een zone waar de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer lager is dan 53 dB. Uitgaande van de eisen die het *Bouwbesluit* aan nieuwbouwwoningen stelt, wordt zonder extra geluidwerkende gevelvoorzieningen voldaan aan een binnenniveau van 33 dB. Alleen voor de recreatiewoningen die het dichtst bij de weg zijn geprojecteerd, zijn extra isolerende maatregelen nodig. Deze zijn vergelijkbaar met die voor de bedrijfswoning. Hiermee kan worden gesteld dat er een aanvaardbaar verblijfsklimaat wordt gegarandeerd.

## **4. 3. Water**

Vanwege het belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure geworden. In 2007 is in het kader van een eerdere procedure overleg gevoerd met Wetterskip Fryslân. Op basis daarvan is een waterparagraaf opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 3. Bij de uitvoering van het plan zal met de genoemde uitgangspunten rekening worden gehouden.

Wetterskip Fryslân is op de hoogte gesteld van dit bestemmingsplan via de digitale watertoets (kenmerk: 20120903-2-5340). Vanwege de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan de korte procedure voor de watertoets worden doorlopen. Er kan worden volstaan met het opnemen van een standaard waterparagraaf. Hiertoe dient de waterparagraaf in bijlage 3. Wetterskip Fryslân heeft geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan. Het heeft hiermee een positief wateradvies.

## **4. 4. Bodem**

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan.

Het plangebied is al lange tijd (circa 27 jaar) in gebruik als kampeerterrein. Aangenomen mag worden dat de bodemkwaliteit binnen het plangebied geschikt is voor de verblijfsrecreatieve functie. Om dit aan te tonen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4. Geconcludeerd is dat de bodem geschikt is voor de voorgenomen bouwactiviteiten en het gebruik van de gronden.



Wel moet rekening worden gehouden met het gegeven dat eventueel af te voeren grond niet zonder beperkingen elders kan worden toegepast. Vanuit het aspect bodem bestaan geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

In principe dient een bodemonderzoek bij de aanvraag omgevingsvergunning niet ouder te zijn dan drie jaar, tenzij aantoonbaar geen verontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden na de uitvoering van het onderzoek. Hiervan is in dit geval sprake. De gronden zijn uitsluitend in gebruik geweest als verblijfsrecreatieterrein. Voor de woning die op het perceel is afgebrand, is in 2008 een sloopvergunning is afgegeven. Hiervoor is een asbestinventarisatie uitgevoerd, waarna een asbestsanering conform de daarvoor geldende eisen is uitgevoerd.

Op basis van het voorgaande heeft de gemeente beoordeeld dat er voldoende is aangetoond dat sinds het uitvoeren van het bodemonderzoek in 2007 geen bodemverontreiniging is ontstaan. Het uitvoeren van een nieuw bodemonderzoek in het kader van de bestemmingsplanprocedure is niet noodzakelijk.

#### **4. 5. Cultuurhistorie**

##### ***Archeologie***

De *Monumentenwet* regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. Uit deze kaarten blijkt dat de kans op het aantreffen van archeologische resten klein is. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> een archeologisch onderzoek uit te voeren.

Voor de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn slechts kleine bodemingrepen noodzakelijk. Er worden geen bodemingrepen groter dan 5.000 m<sup>2</sup> voorgesteld. Het is dan ook niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Het aspect archeologie levert voor dit bestemmingsplan geen belemmeringen op.

Indien bij de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen geldt op grond van artikel 53 van de *Monumentenwet* een meldingsplicht.

##### ***Overige cultuurhistorische waarden***

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij ruimtelijke projecten moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van bestemmingsplannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Binnen het plangebied en direct hier rondom is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. Aan de aanwezige (historische) structuren en kenmerken van het landschap, die als cultuurhistorisch waardevol kunnen worden aangemerkt, wordt geen afbreuk gedaan. Het is niet noodzakelijk om hiervoor een beschermde regeling op te nemen.

#### **4. 6. Ecologie**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Op dit aspect zijn een tweetal wetten van toepassing, namelijk gebiedsbescherming in de *Natuurbeschermingswet* en soortenbescherming middels de *Flora- en faunawet*. In het kader van de ontwikkelingen in het plangebied is een natuurtoets uitgevoerd, waarin aan de twee genoemde wetten is getoetst. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 5.

Hoewel het onderzoek in 2007 is uitgevoerd kan, gezien het ontbreken van wijzigingen in het gebruik en de inrichting van het terrein en het omliggende gebied, met voldoende zekerheid worden gesteld dat de resultaten nog actueel zijn.

##### ***Gebiedsbescherming***

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

In de omgeving van het plangebied liggen geen gebieden die zijn beschermd onder de *Natuurbeschermingswet*. Ook ligt het plangebied niet binnen de EHS. Wel maken de bospercelen rondom het plangebied onderdeel uit van de EHS (De Meenthe).

In de natuurtoets wordt geconcludeerd dat de realisatie van de recreatiewoningen en de veranderingen in gebruiksintensiteit van het huidige terrein naar verwachting geen negatief effect op de kenmerkende waarden voor de omliggende EHS gebieden hebben. Vanuit de EHS zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

##### ***Soortenbescherming***

De ontwikkelingen vinden plaats op het terrein van de huidige camping. Het is mogelijk dat dit terrein een waardevol habitat voor beschermde soorten vormt. De natuurtoets is de (mogelijke) aanwezigheid van dergelijke soorten onderzocht.

Binnen het plangebied wordt een aantal broedvogels verwacht. De werkzaamheden moeten daarom buiten het broedseizoen gestart worden. Verder zijn in de omgeving verschillende vleermuisensoorten bekend.

Aangezien er binnen het plangebied geen vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soorten aanwezig zijn en de te verwijderen singels en hagen niet of nauwelijks bijdragen aan de ontsluiting naar omliggende foerageergebieden, worden geen negatieve effecten voor vleermuizen verwacht. Ook overige soorten zullen geen hinder ondervinden van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan voorstelt. Het plan veroorzaakt daarom geen conflicten met de *Flora- en faunawet*.

Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

#### **4. 7. Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpq en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Fryslân geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

Wel ligt op ruim 800 meter vanaf het plangebied een inrichting voor aardolie- en aardgaswinning. Eveneens is hier een aardgastransportleiding aanwezig.

Omdat het plangebied buiten de invloedssfeer van deze risicovolle objecten ligt, vormen deze geen belemmeringen voor de ontwikkelingen. Bovendien neemt het aantal personen binnen het plangebied niet toe, waardoor er geen sprake is van een toename van het groepsrisico.

#### **4. 8. Luchtkwaliteit**

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. De ontwikkeling vindt plaats in het landelijk gebied, waar in algemeenheid sprake is van een hoge luchtkwaliteit. Het is niet te verwachten dat dit plan een overschrijding van een grenswaarde tot gevolg heeft.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur "NIBM") vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten als deze niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Alleen bij een toename van enkele honderden verkeersbewegingen per dag wordt hier niet aan voldaan. Aangezien het aantal recreanten binnen het plangebied naar verwachting zal afnemen als gevolg van de herontwikkeling, kan met zekerheid worden gesteld dat er geen sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen. De ontwikkeling heeft daardoor geen negatieve invloed op de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

#### **4. 9. Kabels en leidingen**

In of nabij het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die invloed hebben op de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het voorliggende bestemmingsplan.

## 5. PLANUITGANGSPUNTEN

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van 15 recreatiewoningen en het bieden van een actuele juridische regeling voor Buitengoed De Vlegel. In dit hoofdstuk worden de gemaakte keuzes voor de juridische regeling toegelicht.

### ***Functionele mogelijkheden***

Er is gekozen voor een globale wijze van bestemmen, waarin de verblijfs-recreatieve functie op het gehele terrein mogelijk wordt gemaakt. In overeenstemming met de NvU Buitengebied (zie paragraaf 3.2) wordt onderscheid gemaakt in het type verblijfsrecreatieterrein. In dit geval wordt ruimte geboden voor recreatiewoningen, waarmee het gebruik als kampeerterrain onder het overgangsrecht wordt gebracht. Naast de recreatiewoningen is ruimte voor dagrecreatieve voorzieningen. Hier wordt overigens in beginsel geen gebruik van gemaakt.

De bedrijfswoning wordt vastgelegd op de gewenste locatie. Het gebruik van bouwwerken, anders dan de bedrijfswoning, voor permanente bewoning is uitgesloten.

### ***Bouwmogelijkheden***

#### *Recreatiewoningen*

Binnen het plangebied worden 15 recreatiewoningen mogelijk gemaakt. Conform de NvU wordt voor de bouwmogelijkheden hiervan aangesloten bij de regels voor recreatiewoningen in de kernen. De recreatiewoningen zijn voorzien van een zadeldak, met een goothoogte van maximaal 4 meter en een nokhoogte van 7 meter. De oppervlakte bedraagt maximaal 80 m<sup>2</sup> per woning. Voor de kavels voor de recreatiewoningen met een oppervlakte van meer dan 450 m<sup>2</sup> geldt dat naast de recreatiewoning nog ruimte is voor een bijgebouwen van maximaal 10 m<sup>2</sup>. Indien de kavel kleiner is dan 450 m<sup>2</sup> geldt een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup> aan totale bebouwing (recreatiewoning en bijgebouw).

Op basis van het facetbestemmingsplan kernen Weststellingwerf geldt voorts een minimale oppervlakte van 70 m<sup>2</sup> ofwel een minimale bouwhoogte van 5 meter.

#### *De bedrijfswoning*

Binnen een aangeduid vlak op de verbeelding worden bouwmogelijkheden voor één bedrijfswoning geboden. Deze woning zal qua bouwvorm en –stijl aansluiten op de recreatiewoningen. Wel wordt deze woning groter. Voor de bedrijfswoning wordt uitgegaan van een oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup> en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter.

Bij de bedrijfswoning wordt ruimte voor bijbehorende bouwwerken geboden. Het gaat conform de NvU Buitengebied om maximaal 100 m<sup>2</sup>.

## **6. JURIDISCHE PLANOPZET**

### **6. 1. Algemeen**

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

### **6. 2. Toelichting op de bestemming**

Het plangebied is onder de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" gebracht. Binnen deze bestemming wordt in de 15 recreatiewoningen alsmede de standplaatsen voor kampeermiddelen voorzien. De bedrijfswoning is aangeduid. Binnen deze aanduiding is slechts één bedrijfswoning toegestaan.

## **7. UITVOERBAARHEID**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

### **7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens het ter inzage liggen van het plan kan eenieder zijn zienswijze tegen het plan kenbaar maken.

Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt, biedt de gemeente deze partijen reeds voorafgaand aan de wettelijke procedure de mogelijkheid reacties op het plan kenbaar te maken. In dit kader zal het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd worden voor inspraak en wordt het plan opgestuurd naar de overlegpartners.

### **7. 2. Economische uitvoerbaarheid**

Dit bestemmingsplan maakt een particulier initiatief mogelijk. De gemeente heeft hier geen financiële bemoeienis mee. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten. Voor een inzicht in de planologische risico's heeft de initiatiefnemer een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren. De resultaten hiervan zijn meegenomen in de afweging van de financiële haalbaarheid van het plan. De kosten van de bestemmingsplanprocedure worden verhaald op de aanvrager, deels via leeges. Hiermee is het plan economisch uitvoerbaar.

### **7. 3. Grondexploitatie**

Door middel van de grondexploitatieprocedure in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin ondermeer het aspect planschade wordt opgenomen. Via de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd'. Om deze reden wordt door de gemeente van het opstellen van een grondexploitatieplan afgewezen.

===