

TOELICHTING

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

Bungalowpark Boerhaarsveld Schoonloo

GEMEENTE AA EN HUNZE

Opdrachtnummer : 60.21
IDnr. : NL.IMRO.1680.BUIBOERHAARVELD-OB01
Datum : februari 2018
Versie : v4
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. :

INHOUD van de TOELICHTING

1.	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	HET PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	7
1.4	AARD VAN HET BESTEMMINGSPLAN	7
1.5	LEESWIJZER	7
2.	BELEIDSKADER	9
2.1	RIJKSBELEID	9
2.2	PROVINCIAAL BELEID	13
2.3	GEMEENTELIJK BELEID	24
3.	BESTAANDE SITUATIE	29
4.	PLANBESCHRIJVING	33
4.1	DOELGROEPEN.....	33
4.2	ADVIES KWALITEITSTEAM NATUURLIJKE RECREATIE	34
4.3	TOEKOMSTIGE SITUATIE	36
4.4	VERTALING ONTWIKKELING NAAR BESTEMMINGSPLAN	42
5.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	45
5.1	WATER	45
5.2	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	48
5.3	ECOLOGIE	50
5.4	MILIEUZONERING	52
5.5	GEUR	53
5.6	GELUID	55
5.7	LUCHTKWALITEIT.....	55
5.8	EXTERNE VEILIGHEID	57
5.9	BODEM	59
5.10	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	59
6.	JURIDISCHE ASPECTEN.....	61
6.1	ALGEMEEN	61
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	62
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	63
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	67
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	69
8.1	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO	69
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	71

Bijlagen bij toelichting:

1. Buro Bakker, 'Quicksan soorten Wet natuurbescherming Bungalowpark Boerhaarsveld Schoonloo', 16 oktober 2017.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Bungalowpark Boerhaarsveld is gelegen aan de Warmenbossenweg 5 in Schoonloo en wordt recreatief geëxploiteerd door Boerhaarsveld Vakanties C.V.¹. Om het bedrijf toekomstbestendig te maken wenst Boerhaarsveld Vakanties C.V. het park in zuidelijke richting uit te breiden met 11 recreatiebungalows. Deze uitbreiding wordt volledig eigendom en in eigen beheer gerealiseerd en geëxploiteerd. Dit in tegenstelling tot het huidige bungalowpark waarbij het eigendom in handen is van verschillende particuliere eigenaren.

Met de uitbreiding van het bungalowpark wordt een totaalconcept neergezet voor in Drenthe onderbelichte doelgroepen. De exploitant wil hiermee de diversiteit en kwaliteit binnen de verblijfsrecreatie in Drenthe bevorderen. Ze wil zich onderscheiden met een kwalitatief hoogwaardig, innovatief, duurzaam, Drents en persoonlijk concept. Er wordt gekozen voor een duidelijke positionering in de markt, qua doelgroep en bijbehorend aanbod, waarbij ook volop ruimte is om flexibel in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen in de markt.

Er is sprake van een totaalconcept gericht op de toekomst van het bungalowpark. Naast uitbreiding vormt de kwaliteitsverbetering van het bestaande bungalowpark namelijk ook een belangrijk onderdeel van de plannen. Na realisatie van de beoogde uitbreiding ontstaat er financiële ruimte om te kunnen investeren in het bestaande park. De uitbreiding gaat werken als een katalysator voor de kwaliteitsverbetering van het bestaande bungalowpark. Met de uitbreiding en de investeringen op het bestaande park ontstaat er een toekomstbestendig bungalowpark en bedrijf met een verantwoorde financiële exploitatie.

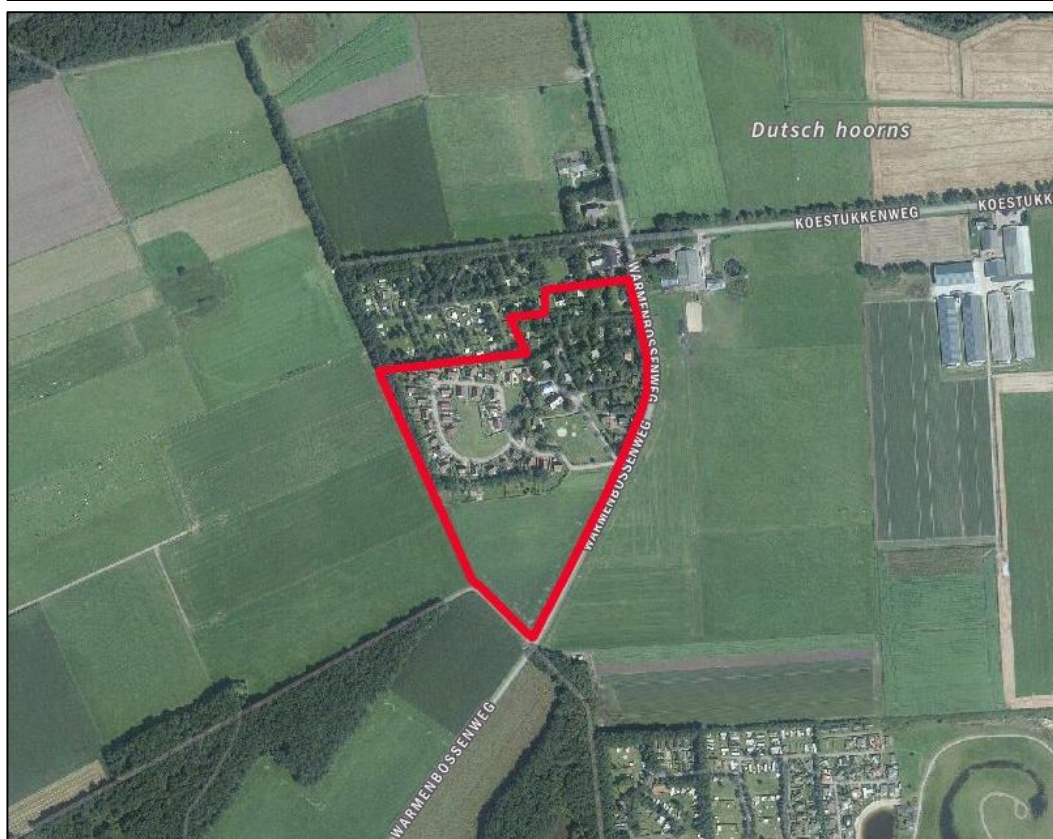
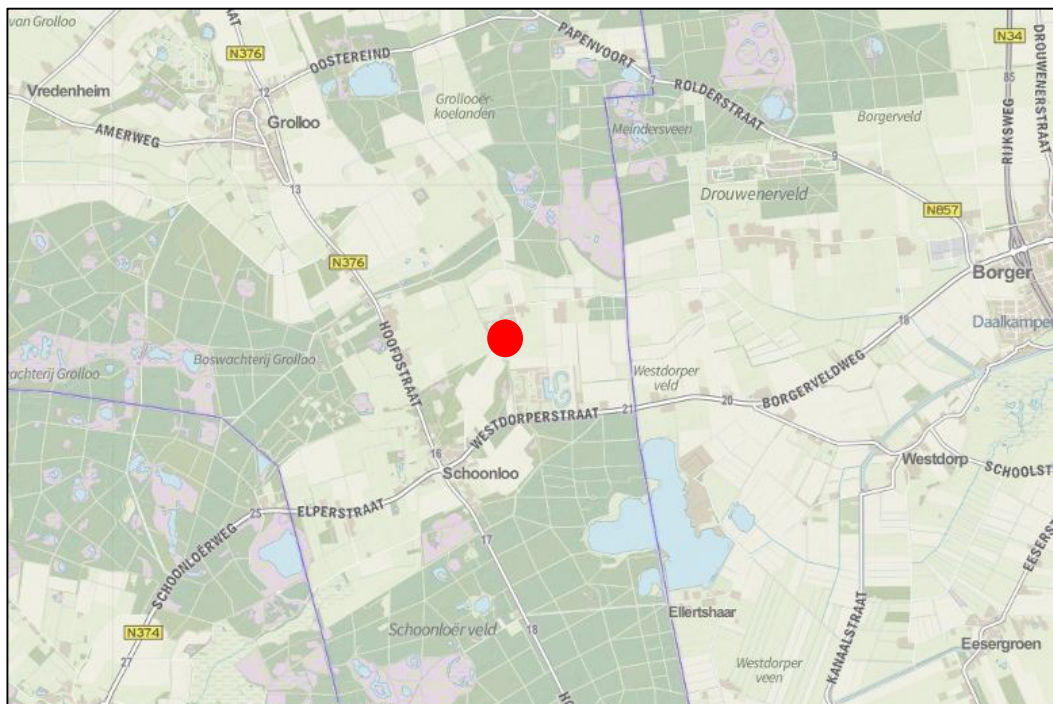
De zuidelijke uitbreiding van het bungalowpark past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Om de uitbreiding planologisch-juridisch mogelijk te maken is daarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Bungalowpark Boerhaarsveld Schoonloo' dient hiertoe.

1.2 Het plangebied

Het plangebied omvat zowel het bestaande bungalowpark als het gebied waar de uitbreiding plaatsvindt. Dit laatste gebied betreft een agrarisch perceel dat direct ten zuiden van het huidige bungalowpark gesitueerd is. Het bestaande park is om twee redenen ook in het plangebied opgenomen. Allereerst wordt hiermee planologische samenhang bewerkstelligd tussen de uitbreiding en het bestaande park, onder meer ten aanzien van de gemeenschappelijke (beheer- en onderhoudsvoorzieningen en recreatieve voorzieningen). Daarnaast wenst de exploitant in de uitbreiding een tweede bedrijfswoning te realiseren. Op

¹ Boerhaarsveld Vakanties C.V. wordt in dit bestemmingsplan nader aangeduid met 'Bungalowpark Boerhaarsveld', 'het bungalowpark' en/of 'Boerhaarsveld'.

grond van het geldende bestemmingsplan is een tweede bedrijfswoning planologisch al mogelijk op het bestaande park. Door zowel het bestaande park als de uitbreiding in het plangebied op te nemen, kan het bestaande bouwrecht voor een tweede bedrijfswoning worden benut ter plaatse van de uitbreiding en wordt voorkomen dat per saldo drie bedrijfswoningen mogelijk zouden worden.



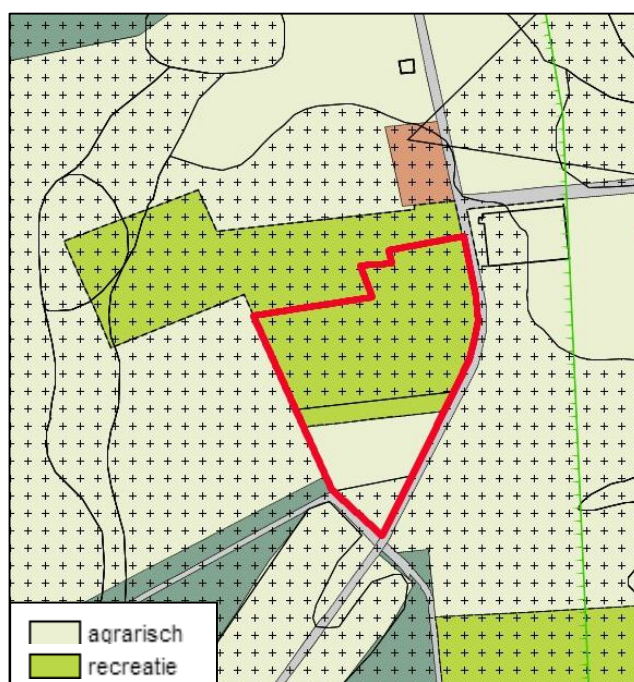
Ligging en begrenzing van het plangebied (bron: PDOK)

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Aa en Hunze, ten noorden van de kern Schoonloo. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden. De Warmenbossenweg vormt de oostgrens. Aan de noordzijde bepaalt de aangrenzende camping op het perceel Warmenbossenweg 7 de begrenzing. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in bovenstaande figuren weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt momenteel in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit plan is door de gemeenteraad van Aa en Hunze vastgesteld op 29 september 2016.

De gronden waar de uitbreiding van het bungalowpark is beoogd, hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch - Esdorpenlandschap'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor het (bedrijfsmatig) agrarisch grondgebruik. De uitbreiding van het bungalowpark betreft echter geen agrarisch gebruik. Derhalve maakt het geldende bestemmingsplan deze ontwikkeling niet mogelijk. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien, om de uitbreiding mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' voor het plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Aard van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter en is afgestemd op de beoogde uitbreiding van het bungalowpark. In hoofdstuk 4 wordt de beoogde situatie toegelicht en wordt ook aangegeven op welke wijze dit ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan hierop inspeelt.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 omvat het beleidskader, waarin het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid in relatie tot dit bestemmingsplan kort wordt toegelicht. Hoofdstuk 3 omvat een toelichting op de bestaande situatie. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de beoogde ontwikkeling en de wijze waarop dit in het bestemmingsplan

planologisch is vastgelegd. Hoofdstuk 5 betreft de verantwoording ten aanzien van de milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische vertaling (verbeelding en regels). Hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid, waarna in hoofdstuk 8 de maatschappelijke haalbaarheid, is verwoord.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (2.1), provinciaal beleid (2.2) en gemeentelijk beleid (2.3).

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. *Concurrerend*
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. *Bereikbaar*
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. *Leefbaar en veilig*
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Deze nationale belangen hebben onder andere betrekking op ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

In de SVIR worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied. Gezien de aard, omvang en ligging van de beoogde ontwikkeling, zijn er geen nationale belangen in het geding. De uitbreiding

van het bungalowpark in het plangebied past binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Hieronder wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking in relatie tot de beoogde uitbreiding van het bungalowpark.

Behoefte

Diverse onderzoeken (van o.a. RECRON en Bureau Ruimte & Vrijetijd) tonen aan dat er in Drenthe behoefte is nieuwe innovatieve, kwaliteitsverbeterende initiatieven. Onder andere de doelgroep blauw/aqua (de doelgroepen worden nader geduid in hoofdstuk 4) is hier geschikt voor, zo bevestigt en adviseert ook het advies van het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie van het Recreatieschap Drenthe (Advies Bungalowpark Boerhaarsveld, 3 juni 2016) over de uitbreiding van Bungalowpark Boerhaarsveld. De uitbreiding richt zich op deze doelgroep.

Het Toeristisch Recreatief Ontwikkelingsplan (TROP) van de gemeente Aa en Hunze biedt een eenduidige visie voor de gemeente Aa en Hunze. Op basis van de analyse van het toeristisch product en de markt wordt in het TROP geconcludeerd dat Aa en Hunze een goede toeristische recreatieve basis heeft, maar dat er behoefte is aan vernieuwing en samenhang om de positie vast te houden. Dit vraagt om durf van ondernemers en van de gemeente Aa en Hunze. In het TROP wordt geconcludeerd dat er kansen liggen voor nieuwe ontwikkelingen. De gemeente zal productverbetering en productvernieuwing stimuleren.

In onderstaande tabel zijn bedrijven voor verblijfsrecreatie opgenomen in een straal van +/- 20 kilometer in de omgeving van Schoonloo, midden Drenthe. Van de 15 bedrijven in de directe omgeving richt een grote meerderheid zich op de groene (9) en gele doelgroep (11). Slechts 3 bedrijven focussen zich op beoogde ontvangers vanuit de blauwe/aqua doelgroep. Twee van deze bedrijven (Hof van Saksen en Orveltermarke) zijn in omvang niet met Boerhaarsveld te vergelijken. Deze bedrijven zijn vele malen groter en hebben bovendien diverse centrale voorzieningen. Het concept voor de beoogde uitbreiding van Boerhaarsveld is een uniek concept in de directe omgeving van het bestaande bungalowpark en een toegevoegde waarde voor de (recreatieve)omgeving van Schoonloo. Met de uitbreiding van het park wordt derhalve duidelijk tegemoet gekomen aan een behoefte.

Aantal:	Plaats/afstand: Bedrijfsnaam:	Soort verblijfsrecreatie:	Doelgroep(en):
	<i>Schoonloo (0-2 km.)</i>		
1.	de Warme Bossen	camping/kampeerboerderij	groen
2.	De Tien Heugten	camping/chalets	geel
3.	Uteringskamp	terrein Staatsbosbeheer	groen
	<i>Grolloo (2-5 km.)</i>		
4.	Boerhaarshoeve	minicamping/groepsaccommodatie	groen/geel
5.	Berekuil	Camping	groen/geel
	<i>Borger (8 km.)</i>		
6.	Lunsbergen	camping/bungalowpark	groen/geel
7.	Hunzedal	Bungalowpark	geel
8.	Land van Bartje	Bungalowpark	geel
	<i>Rolde (8-12 km.)</i>		
9.	Hof van Saksen	bungalowpark (nieuw) bungalowpark (oud)	blauw/rood geel
10.	de Wijert	Camping	groen
	<i>Schoonoord (8 km.)</i>		
11.	Wico	Bungalowpark	groen
	<i>Wezuperbrug (11 km.)</i>		
12.	Kuierpadtien	camping/bungalowpark	geel
	<i>Orverte (18 km.)</i>		
13.	Orveltermarke	bungalowpark/groepsaccommodatie	geel/blauw
	<i>Westerbork (9 km.)</i>		
14.	Timmerholt	Bungalowpark	groen/geel
15.	Börkerheide	Camping	groen/blauw

Verblijfsrecreatiebedrijven in een straal van circa 20 kilometer van Schoonloo en de doelgroep waarop deze zich richten

Bestaand stedelijk gebied

De uitbreiding van Bungalowpark Boerhaarsveld wordt gerealiseerd buiten bestaand stedelijk gebied. Hieronder wordt gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

De beoogde uitbreiding van het bungalowpark biedt unieke mogelijkheden om een nieuwe doelgroep te benaderen. De voorzieningen op het bestaande bungalowpark bieden niet de mogelijkheid om deze doelgroep te benaderen. Gebleken is dat er vraag is naar deze accommodaties, zie bijvoorbeeld de nota van het Toeristisch Recreatie Ontwikkelingsplan (TROP) van de gemeente Aa en Hunze en de nota Toekomstgericht Toeristisch Ondernemen (TTO) van Toeristisch Recreatief Drenthe (een samenwerkingsverband tussen RECRON Drenthe – Koninklijke Horeca Nederland, regio Drenthe – MKB Noord – VNO-NCW Noord en Kamer van Koophandel).

Op het bungalowpark is nog ruimte voor de bouw van landhuizen. De grond is in het bezit van de projectontwikkelaar van het park, waardoor voor ontwikkeling, anders dan via de projectontwikkelaar, deze grond gekocht zal moeten worden. Dit maakt het te realiseren concept voor ontwikkeling op dit terrein zeer onaantrekkelijk. Daarnaast bevindt de ruimte zich op de “binnenring” van het landhuizen gedeelte. 35 Kavels zijn inmiddels bebouwd op het park, men kan concluderen dat de mooiste kavels reeds bebouwd zijn en dat kwalitatief de minst mooie kavels nog te koop worden aangeboden.

De beoogde uitbreiding zal zich richten op de doelgroep aqua (grensvlak groen/aqua). Juist de verbinding tussen de groene doelgroep en de aqua doelgroep is kansrijk, zo concludeert ook het Kwaliteitsteam. Door het beoogde concept op het bestaande terrein te ontwikkelen zal er per definitie afbreuk worden gedaan aan het concept zodat het onrealiseerbaar is. De landhuizen worden voor 90% als tweede woning of als permanent woonadres gebruikt, slechts 10% is beschikbaar voor toeristische verhuur. De onderlinge afstand tussen deze recreatiewoningen bedraagt 8 meter, waardoor het karakter van een “woonwijk” ontstaat. De voorgenomen uitbreiding van het park gaat uit van meer kwaliteit, meer ruimte, meer privacy en meer mogelijkheden voor inspanning/ontspanning, wellness en onthaasting. Ter illustratie: het landhuizenterrein behelst een oppervlakte van +/- 3 ha., waarop 50 landhuizen gepland zijn. Het plangebied voor de uitbreiding behelst een oppervlakte van +/- 2 ha. waarop 11 recreatiewoningen gepland zijn. De beoogde uitbreiding van het bungalowpark biedt per recreatiewoning meer ruimte, gemiddeld 600 m² per landhuis t.o.v. 1818 m² bij de beoogde uitbreiding. Dit leidt tot een compleet ander recreatief product dan het type landhuis. Het te ontwikkelen concept heeft meer raakvlakken met het recreatieve product op het bosrijke gedeelte van het park. Hier gelden ten dele dezelfde kernwaarden: meer ruimte, meer privacy, veel groen, onthaasting en Drentse maat. Het nieuwe recreatieve product dat door de uitbreiding wordt gerealiseerd, biedt echter meer luxe en mogelijkheden voor ontspanning zoals wellness. Hiermee wordt een doelgroep aangesproken op het grensvlak groen/aqua (richting aqua).

Door de opbrengsten van de te realiseren uitbreiding ten dele te investeren in het bestaande park, krijgt het gehele park een kwaliteitsimpuls. Het totale bedrijfsconcept vormt op deze manier een uniek Drents concept, door een divers, maar verwant aanbod voelen diverse doelgroepen zich thuis. Bovenstaande toont aan dat het is niet mogelijk de regionale behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied. Daar is te weinig ruimte, staat de bebouwing te dicht bij elkaar en is niet het juiste karakter om het beoogde concept te realiseren.

Conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

De beoogde uitbreiding van Bungalowpark Boerhaarsveld voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Waar de Ladder voor duurzame verstedelijking een redeneerlijn biedt voor zorgvuldig ruimtegebruik, zorgt het ook voor een kwalitatieve insteek en maatwerk. Het is van maatschappelijk belang dat leegstand en verpaupering wordt voorkomen. De bovenstaande uitwerking van de Ladder voor duurzame verstedelijking geeft aan dat de realisering van de uitbreiding van het recreatieve product op Boerhaarsveld niet voor leegstand en verpaupering zal zorgdragen. Tevens draagt het

uitvoeren van het advies van het Kwaliteitsteam om gefaseerd en naar behoefte te bouwen hieraan bij. Het is het overwegen waard om de redenering, dat de beoogde uitbreiding juist leegstand en verpaupering van het bestaande bungalowpark tegengaat, in ogenschouw te nemen. Rendement op investeringen zorgt voor inkomsten die geherinvesteerd kunnen worden in het bestaande bungalowpark. Met name in het oudere, bosrijke gedeelte van het bungalowpark leidt een investering direct tot kwaliteitsverbetering.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Derhalve is de beoogde ontwikkeling in het bestemmingsplan niet strijdig is met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

Wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, Wet natuurbescherming, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Het omgevingsbeleid voor de provincie Drenthe is opgenomen in de Omgevingsvisie Drenthe. Provinciale staten van Drenthe hebben op 2 juni 2010 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. Op 2 juli 2014 is de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode

tot 2020. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

De Omgevingsvisie Drenthe vervangt het tweede Provinciaal omgevingsplan (POPII) en is een integratie van vier wettelijk voorgeschreven planvormen; de provinciale ruimtelijke structuurvisie, het provinciaal milieubeleidsplan, het regionaal waterplan en het provinciaal verkeers- en vervoersplan. De missie van de Omgevingsvisie is 'Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten'.

Ambities

De provincie heeft diverse ambities. De belangrijkste ambities die een relatie hebben met het voorliggend bestemmingsplan zijn hieronder op hoofdlijnen weergegeven.

Kernkwaliteiten

Het is de ambitie van de provincie om de ruimtelijke identiteit van Drenthe te versterken. Dat wordt gedaan door nieuwe ontwikkelingen te bezien in samenhang met de kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. De volgende kernkwaliteiten zijn benoemd:

- Rust, ruimte, natuur en landschap;
- Oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- Naoberschap;
- Menselijke maat;
- Veiligheid
- Kleinschaligheid (Drentse schaal)

Het behouden en waar mogelijk ontwikkelen van de kernkwaliteiten is van provinciaal belang. De provincie heeft deze kernkwaliteiten uitgewerkt in de Omgevingsvisie. Hiertoe zijn bij de omgevingsvisie zes kaarten opgenomen (voor natuur, landschap, stilte en duisternis, aardkundige waarden, archeologie en cultuurhistorie). Uit de kaarten blijkt onder meer dat het plangebied geen kernkwaliteiten bezit op het gebied van natuur, maar wel ten aanzien van landschap (vanwege de ligging in het esdorpenlandschap en het Nationaal landschap Drentsche Aa), archeologie en cultuurhistorie. Op deze kernkwaliteiten in relatie tot de beoogde ontwikkelingen in het plangebied wordt nader ingegaan onder het kopje 'Provinciale omgevingsverordening'.

Kernwaarde bedrijvigheid

De bedrijvigheid in Drenthe is van grote maatschappelijke en economische betekenis vanwege de werkgelegenheid en de vitaliteit van het platteland en de steden. Bedrijvigheid is daarom van provinciaal belang en wordt door de provincie beschouwd als kernwaarde. De ontwikkelingen in het plangebied sluiten aan op dit beleid. Met de uitbreiding van het bungalowpark en de investeringen die daardoor gedaan kunnen worden op het bestaande park, ontstaat er een toekomstbestendig recreatiebedrijf met een verantwoorde financiële exploitatie. Hierdoor blijft de werkgelegenheid behouden en wordt de vitaliteit van het landelijk gebied versterkt.

Economische ontwikkeling en werkgelegenheid

Om werkgelegenheid te behouden en nieuwe te creëren streeft de provincie naar de ontwikkeling van een dynamische, vitale en zichzelf vernieuwende

regionale economie. Een belangrijke voorwaarde daarvoor is het kunnen bieden van voldoende, gevarieerde, aantrekkelijke en vitale vestigingsmogelijkheden op regionale bedrijventerreinen en andere stedelijke werklocaties. Ook wil de provincie in het landelijk gebied voldoende ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor landbouw, recreatie en toerisme en andere niet-agrarische bedrijvigheid.

Vrijtijdseconomie is een belangrijke economische pijler voor Drenthe. Drenthe moet aantrekkelijk blijven voor recreanten en toeristen. Van provinciaal belang is het verbeteren en vernieuwen van het bestaande aanbod van verblijfs- en dagrecreatie en van de toeristisch-recreatieve infrastructuur. De vrijetijdseconomie valt onder de kernwaarde bedrijvigheid en speelt tevens een belangrijke rol bij het behouden en ontwikkelen van de kernkwaliteiten. De uitbreiding van het bungalowpark in het plangebied past bij dit beleid. Deze uitbreiding richt zich op een specifieke doelgroep en vormt een uniek concept in de omgeving van Schoonloo. Door de uitbreiding kan bovendien geïnvesteerd worden op het bestaande park, wat leidt tot kwaliteitsverbetering. Zo zorgt het plan voor verbetering en vernieuwing van het aanbod aan verblijfsrecreatie en draagt het bij aan de aantrekkelijkheid van Drenthe voor recreanten en toeristen.

Landschap

De verschillende Drentse landschapstypen en de diversiteit in landschapstypen zijn van provinciaal belang. De provincie richt zich op het in stand houden van het landschap als economisch, ecologisch en cultureel kapitaal. De provinciale ambitie is een Drents landschap waarin de verscheidenheid in landschapstypen en -onderdelen zich blijvend manifesteert. Landschapstypen met de bijbehorende landschapskenmerken willen we in samenhang behouden en versterken. Daarmee wordt gestreefd naar een Drents landschap waarin het grondgebruik, het type natuur en het landschapsbeeld passen bij de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap. Vanuit dat perspectief wil de provincie keuzes voor nieuwe ontwikkelingen in het landschap blijvend mogelijk maken. De uitbreiding van het bungalowpark in het plangebied is in overeenstemming met dit beleid. Deze uitbreiding gaat namelijk gepaard met een landschappelijke inpassing die is afgestemd op het ter plaatse aanwezige landschapstype. De landschappelijke inpassing wordt beschreven in hoofdstuk 4.

Strategie

Robuuste systemen en multifunctionele gebieden

Om de ambities te kunnen verwezenlijken, maakt de provincie onderscheid tussen 'robuuste systemen' en 'multifunctionele gebieden'. Het plangebied behoort tot de robuuste systemen. Er zijn vier 'systemen' die de dragers zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van Drenthe:

- sociaal-economische systeem;
- watersysteem;
- natuursysteem;
- landbouwsysteem.

Voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Drenthe moeten deze vier systemen 'robuust' zijn. Een systeem is robuust als een verstoring als gevolg van een ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor het functioneren ervan. Binnen de robuuste systemen staat de ontwikkeling van de desbetreffende hoofdfunctie (wonen, werken, water, natuur of landbouw) voorop. Dit betekent dat de ontwikkeling van andere functies geen significante negatieve invloed mag hebben op het functioneren van de hoofdfunctie. Voor alle ontwikkelingen, dus ook die van de hoofdfunctie, geldt dat de ruimtelijke kwaliteit er door moet worden versterkt. De locatie waar de uitbreiding van het bungalowpark plaatsvindt is blijkens de Visiekaart van de Omgevingsvisie gelegen binnen een gebied met als hoofdfunctie landbouw en behoort derhalve tot het landbouwsysteem. De uitbreiding van het bungalowpark heeft geen significante gevolgen voor het functioneren van dit systeem. De uitbreiding wordt immers geclusterd bij het bestaande park en heeft betrekking op een beperkt gebied dat al ingeklemd ligt tussen het bestaande bungalowpark en de Warmenbossenweg. De uitbreiding leidt hierdoor niet tot een versnippering van landbouwgronden. Het gebied is gezien de omvang en de driehoekige kavelvorm bovendien landbouwkundig gezien van beperkte waarde. Daarnaast worden door de uitbreiding agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd in hun bedrijfsvoering. Ook na de uitbreiding van het bungalowpark blijft er derhalve sprake van een robuust landbouwsysteem.



Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie Drenthe met aanduiding plangebied



Voor de uitbreiding van het bungalowpark is ook het robuuste natuursysteem van belang. De uitbreiding ligt namelijk direct ten zuiden van een ecologische multifunctionele verbinding. Ecologisch multifunctionele verbindingen zijn verbindingen die de provincie wil versterken. Zo wil de provincie op langere termijn (2040) het Dwingelderveld via Havelte en het Drents-Friese Wold verbinden met de boswachterijen van Grolloo en Schoonloo. Ook wil zij de bestaande verbinding tussen het Dwingelderveld en de boswachterijen van Grolloo en Schoonloo via het Scharreveld versterken. De verbindingen zijn van belang voor de samenhang van het Natuurnetwerk Nederland. Deze verbindingen wil de provincie complementeren als ecologisch multifunctionele verbindingen, zo veel mogelijk in samenhang met andere opgaven. De uitbreiding van het bungalowpark levert een bijdrage aan de versterking van de ecologische verbinding en sluit daarom aan op dit beleid. In de uitbreiding wordt een open middengebied gerealiseerd dat natuurlijk wordt ingericht en in directe verbinding staat met het omliggende landschap. Deze gronden kunnen daardoor gaan functioneren als ecologische verbinding. Ook kunnen de robuuste groensingels in de uitbreiding een ecologische functie gaan vervullen, mede omdat deze grenzen aan het middengebied en dit gebied begeleiden. De uitbreiding van het bungalowpark heeft zo een positieve invloed op de ecologisch multifunctionele verbinding.

Voor het plangebied is verder het sociaal-economische systeem van belang. Onderdelen daarvan zijn een vitaal platteland en recreatie en toerisme.

Vitaal platteland

In het verleden had het platteland vooral een productiefunctie voor voedsel. Tegenwoordig krijgt het steeds meer andere economische functies. Hoewel de landbouw nog steeds een belangrijke pijler van de plattelandseconomie is, wordt het 'medegebruik' van het platteland door de gehele samenleving groter. Een voorbeeld hiervan is de vrijetijdseconomie. Om het platteland vitaal te houden, zet de provincie, naast de focus op een robuuste landbouw, in op het versterken en verbreden van niet-agrarische economische activiteiten. Het groene karakter van Drenthe met haar natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke diversiteit biedt immers uitstekende potenties voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen en activiteiten in de sfeer van gezondheid, wellness en leisure. De uitbreiding van het bungalowpark in het plangebied past bij dit beleid. Deze uitbreiding draagt immers bij aan de versterking en verbreding van niet-agrarische economische activiteiten en daarmee de vitaliteit van het platteland.

Vrijetijdseconomie

Gelet op het economisch belang van de vrijetijdssector voor Drenthe wil de provincie deze economische kansen optimaal benutten. Drenthe moet hiervoor in haar diversiteit een totaalproduct aanbieden dat onderscheidend en van hoogwaardig niveau is. Dit is mede afhankelijk van investeringen van andere partijen. Het is een gezamenlijk belang om het bestaande aanbod van verblijfs- en dagrecreatie en de huidige toeristisch-recreatieve infrastructuur kwalitatief te verbeteren en te vernieuwen.

In dat toeristische totaalproduct Drenthe moet geïnvesteerd worden. Het bestaande aanbod van verblijfs- en dagrecreatie en de huidige toeristisch-recreatieve infrastructuur moet kwalitatief verbeterd en vernieuwd worden. De focus moet komen te liggen op de diversiteit en de kwaliteit van het

toeristische product. Niet méér van hetzelfde, maar juist het creëren van toegevoegde waarde ten opzichte van het bestaande toeristische product is het doel.

De kwaliteit van de verblijfsaccommodaties in Drenthe staat onder druk. Ten aanzien van de verblijfsrecreatie wil de provincie daarom inzetten op het versterken en vernieuwen van de bestaande bedrijven in samenhang met de omgeving.

De uitbreiding van het bungalowpark in het plangebied past bij dit beleid. Deze uitbreiding richt zich op een specifieke doelgroep en vormt een uniek concept in de omgeving van Schoonloo. Hiermee wordt de diversiteit en kwaliteit van het toeristische product versterkt en toegevoegde waarde gecreëerd. Door de uitbreiding kan bovendien geïnvesteerd worden op het bestaande park, wat leidt tot kwaliteitsverbetering. Zo zorgt het plan voor verbetering en vernieuwing van het aanbod aan verblijfsrecreatie evenals versterking van het bestaande recreatiebedrijf.

Ruimtelijke kwaliteit

Daarnaast is de ruimtelijke kwaliteit een van de speerpunten tot bereiken van de ambities. Door ontwikkelingen te stimuleren die zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, die de kernkwaliteiten behouden en waar mogelijk versterken en de kwaliteit van milieu en leefomgeving waarborgen zal een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit geleverd worden. Een belangrijk aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Extra ruimte voor wonen en werken is er in of aansluitend op het bestaande bebouwde gebied. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend.

De uitbreiding van het bungalowpark in het plangebied past binnen het bovenstaande provinciaal beleid. De uitbreiding wordt immers direct aansluitend aan bestaand bebouwd gebied, het bestaande bungalowpark, waardoor er sprake is van bundeling en daarmee zorgvuldig ruimtegebruik. Doordat de uitbreiding gepaard gaat met de realisatie van landschappelijke inpassing die afgestemd is op het landschapstype ter plaatse en investeringen mogelijk maakt op het bestaande bungalowpark wordt een positieve bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

Provinciale Omgevingsverordening

In de Provinciale Omgevingsverordening heeft de provincie Drenthe onder meer zijn Omgevingsvisie (deels) vertaald, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De verordening is op 17 oktober 2015 in werking getreden en sindsdien op kleine onderdelen geactualiseerd. Het onderhavige bestemmingsplan is in overeenstemming met de verordening.

Artikel 3.27 Verblijfsrecreatie

In artikel 3.27 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten aanzien van verblijfsrecreatie. Hierin is bepaald dat een ruimtelijk plan alleen kan voorzien in nieuwe verblijfsrecreatie voor zover deze niet wordt gesitueerd binnen gebieden die op de bij de verordening behorende kaarten

zijn aangeduid als Natuurnetwerk Nederland of 'Landbouwgebied plus'. Het plangebied is niet gelegen ter plaatse van deze aanduidingen. Voorts is in artikel 3.27 bepaald dat in een ruimtelijk plan geen gebruiksbepalingen mogen worden opgenomen die permanente bewoning toestaan. Het onderhavige plan staat geen permanente bewoning toe. Derhalve wordt voldaan aan artikel 3.27 van de Omgevingsverordening.

Artikel 3.15 Toepassen ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.15 van de Omgevingsverordening is bepaald dat een ruimtelijk plan slechts in ruimtevragende ontwikkelingen kan voorzien op het gebied van woon-werklocaties, verblijfsrecreatie, detailhandel en infrastructuur indien uit het desbetreffende ruimtelijk plan blijkt dat dit op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking gerechtvaardigd is. Zoals beschreven in paragraaf 2.1, wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Derhalve wordt tevens voldaan aan artikel 3.15 van de Omgevingsverordening.

Artikel 3.8 Kernwaarde bedrijvigheid

In artikel 3.8 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat als bij een ruimtelijk plan de kernwaarde bedrijvigheid betrokken is, in het plan uiteen wordt gezet dat met het plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken aspecten van de kernwaarde bedrijvigheid. Op grond van artikel 3.1 wordt onder kernwaarde bedrijvigheid verstaan: de economische dynamiek binnen of in de directe omgeving van het plangebied voor zover deze zich vertaalt in een bijdrage aan de vitaliteit, waaronder mede begrepen de werkgelegenheid.

De kernwaarde bedrijvigheid is betrokken bij het onderhavige plan. Met het plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de kernwaarde bedrijvigheid. Met de uitbreiding van het bungalowpark en de investeringen die daardoor gedaan kunnen worden op het bestaande park, zal er immers een toekomstbestendig recreatiebedrijf met een verantwoorde financiële exploitatie ontstaan. Hierdoor kan het recreatiebedrijf behouden blijven en zich verder ontwikkelen, kan de aan het bedrijf verbonden werkgelegenheid behouden blijven en wordt de vitaliteit van het landelijk gebied versterkt.

Artikel 3.7 Werken met kernkwaliteiten

In artikel 3.7 lid 2 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn:

- a. wordt in het ruimtelijk plan uiteengezet dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij dat plan betrokken kernkwaliteiten conform provinciaal beleid en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de Omgevingsvisie;
- b. maakt het desbetreffende ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten.

Op grond van artikel 3.1 wordt onder kernkwaliteiten verstaan: de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe voor wat betreft: archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorie, landschap, rust en natuur. Uit de bij de verordening behorende kaarten D4 t/m D9 blijkt dat bij het plangebied de kernkwaliteiten zijn betrokken ten aanzien van de thema's archeologie, cultuurhistorie en landschap. Met het onderhavige plan wordt bijgedragen aan het behoud van deze drie kernkwaliteiten en zullen deze

kernkwaliteiten niet significant worden aangetast. Daartoe wordt het volgende overwogen.

Archeologie

Op kaart D4 'Kernkwaliteit Archeologie' is het plangebied aangeduid als 'verwachting toetsen (Havelterberg en Drentsche Aa gebied)'. Dit betekent dat sprake is van een archeologische verwachtingswaarde. Het sturingsniveau 'verwachting toetsen' houdt volgens de Omgevingsvisie in dat bij bodemingrepen archeologisch onderzoek verricht moet worden. Echter, niet voor alle bodemingrepen is archeologisch onderzoek vereist. Dit hangt blijkens de Omgevingsvisie af van het (vrijstellingen)beleid dat is uitgewerkt in de gemeentelijke archeologiekaarten. Deze kaarten zijn leidend. De gemeente Aa en Hunze heeft een gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Op grond van deze kaart heeft het plangebied deels geen archeologische verwachting en deels een hoge archeologische verwachting. Bij ingrepen in zones met geen archeologische verwachting is geen archeologisch onderzoek nodig. Bij ingrepen in zones met een hoge archeologische verwachting is archeologisch onderzoek nodig indien bij bodemingrepen de ondergrenzen uit het gemeentelijk archeologiebeleid worden overschreden. De uitvoering van dit onderzoek wordt gewaarborgd door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' die in het onderhavige plan voor de betreffende gronden is opgenomen, zie paragraaf 5.2. Derhalve wordt de kernkwaliteit archeologie niet aangetast door het plan en blijft deze kernkwaliteit behouden.

Cultuurhistorie en landschap

Op kaart D6 'Kernkwaliteit Cultuurhistorie' heeft het plangebied de aanduiding 'respecteren'. Het sturingsniveau 'respecteren' gaat ervan uit dat bij ontwikkelingen de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron wordt benut. Op kaart D7 'Kernkwaliteit Landschap' heeft het plangebied de aanduidingen 'esdorpenlandschap' en 'Nationaal Landschap Drentsche Aa'.

De kernkwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie en landschap die bij het plangebied betrokken zijn, zijn verbonden met het esdorpenlandschap waarin het plangebied gelegen is. Dit is een gaaf en kleinschalig cultuurlandschap met een duidelijke samenhang in tijd en ruimte. De karakteristiek van het esdorpenlandschap uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes. Bovendien kent het esdorpenlandschap een grote tijdsdiepte, wat blijkt uit vele zichtbare en onzichtbare (pre)historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields. Het provinciaal cultuurhistorisch beleid in de Omgevingsvisie is gericht op het in stand houden van deze karakteristiek van het esdorpenlandschap, alsmede het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen. Deze opzet wordt getypeerd door een vrije ordening van bebouwing en boerderijen, afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes (in het bijzonder de brinken) en doorzichten naar het omliggende buitengebied. Het landschapsbeleid uit de Omgevingsvisie streeft het behouden en versterken van de karakteristieke kenmerken van het esdorpenlandschap na: de (eenmans)essen en beekdalen. Specifiek is dit beleid gericht op behoud van de open ruimte van de essen en het versterken van esrandbeplanting en het behoud van het onbebouwde

karakter van de beekdalen en versterken van karakteristieke beekdalbeplanting. Dit wordt nog extra bevestigd door de provincie door aan te geven dat er sprake is van het nationaal landschap Drentsche Aa. Dit gebied karakteriseert zich door een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen, zoals houtwallen en esrandbosjes. Het beleid van de provincie op dit specifieke landschap is hetzelfde als voor een algemeen esdorpenlandschap, namelijk het beek- en esdorpenlandschap te behouden en te versterken.

Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van het bungalowpark in het plangebied met 11 recreatiewoningen mogelijk. Door het plan worden de met het esdorpenlandschap samenhangende kernkwaliteiten cultuurhistorie en landschap niet significant aangetast, maar behouden en versterkt. De uitbreiding vindt immers direct ten zuiden van het bestaande bungalowpark plaats, waardoor er sprake is van clustering en geen versnippering van het landschap optreedt. De opzet van het esdorp Schoonloo en de karakteristiek van het esdorpenlandschap worden hierbij niet geschaad: de ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen blijven behouden.

Het plangebied is niet gelegen in een beekdal of op een es. Dit betekent dat er ook geen bebouwing wordt gerealiseerd in een beekdal of op een es. Beekdalen en essen blijven met het plan dus onbebouwd en open. De ruimtelijke opzet van de uitbreiding zorgt ervoor dat de recreatiewoningen zorgvuldig worden ingepast in de bestaande verkavelings- en landschappelijke structuur en er tevens doorzichten naar het achterliggende landschap behouden blijven vanaf de Warmenbossenweg. Voor de realisatie van het plan zullen geen landschaps- of beplantingselementen verdwijnen.

Het plangebied is gelegen binnen een jong heideontginningslandschap aan de rand van een es. Deze es ligt direct ten zuiden van het plangebied. De landschappelijke inpassing waarmee de uitbreiding gepaard gaat, welke bestaat uit randbeplanting met singels van streekeigen soorten, vormt daardoor in feite deels esrandbeplanting. Met het plan wordt zo voorzien in het versterken van de esrandbeplanting. De beoogde bebouwing bevindt zich deels in de beplanting, waardoor deze slechts beperkt zichtbaar zal zijn vanuit het omringende landschap, waarmee ook de samenhang van het landschap wordt versterkt. Dit laatste temeer ook gezien de aard van de toe te passen beplanting en de schaal van het park welke vergelijkbaar is met die van in de omgeving gelegen kleinschalige bouselementen. Het plan draagt zo bij aan de versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke kernkwaliteiten overeenkomstig het beleid uit de omgevingsvisie: (open) essen blijven ongeschonden, beekdalen blijven onbebouwd, esrandbeplanting wordt versterkt en samenhang van het esdorpenlandschap neemt toe, waarmee de karakteristiek wordt versterkt.

Artikel 3.33 Nationaal Landschap Drentsche Aa

Tot het Nationaal Landschap Drentsche Aa behoort het gebied dat valt binnen de begrenzing Nationaal Landschap Drentsche Aa dat is aangegeven op kaart D2 van de Omgevingsverordening. Blijkens deze kaart valt het plangebied binnen het Nationaal Landschap Drentsche Aa.

In artikel 3.33 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op gebied dat onderdeel uitmaakt van het Nationaal Landschap Drentsche Aa alleen kan voorzien in ruimtelijke ontwikkelingen voor zover deze bijdragen aan het behoud en versterken van en niet in strijd zijn met de doelstellingen, kwaliteiten en kenmerken van het Nationaal Landschap Drentsche Aa, zoals deze zijn opgenomen in de Landschapsvisie Drentsche Aa of het BIO-plan Drentsche Aa 2.0 (2012 – 2020).

De voornaamste kenmerken van het Nationaal Landschap Drentsche Aa zijn:

- een zeer kleinschalig laaglandbeek- en esdorpenlandschap;
- met vrij meanderende beken; en,
- een samenhangend complex van essen, bossen, heides, en moderne ontginningen.

Dit zeer kleinschalige laaglandbeek- en esdorpenlandschap wordt gekarakteriseerd door vrij meanderende beken. De beekdalen zelf kenmerken zich door, met vaak door wallen en singels omzoomde, weiden en hooilanden. Op de hogere gronden bevinden zich de essen en dorpen, omgeven door grotere ontginningen en de vroegere woeste gronden in de vorm van bossen en heides. De agrarische geschiedenis is goed te herkennen in dit landschap door de samenhang tussen verschillende elementen. Zeer bijzonder zijn de opvallend lineair gegroepeerde grafheuvels langs prehistorische wegen.

In de toelichting op de verordening is aangegeven dat het doel van het Nationaal Landschap is de kwaliteiten te behouden, duurzaam te beheren en te versterken. Uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid is behoud door ontwikkeling. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kwaliteiten worden behouden of versterkt.

In de toelichting op de verordening en het BIO-plan is aangegeven dat het behoud van het gebied is gebaat bij verdere ontwikkeling in plaats van conservering. Ontwikkelingen zijn toegestaan en zelfs gewenst, maar moeten in het verlengde liggen van de ontstaansgeschiedenis en de onderliggende structuren. Ontwikkelingen moeten de onderlinge relaties en structuren in het landschap versterken en behouden en er (soms) tegelijkertijd een eigentijdse kleur aan geven.

Bungalowpark Boerhaarsveld is gelegen binnen een jonge heideontginning. Karakteristiek voor dit landschap een rationele verkaveling, percelen gescheiden door sloten en verspreid liggende bosjes met al dan niet restanten van heidevegetaties en vennen. Het behoud en ontwikkeling van het karakter van de jonge heideontginning met daarin kleinschalige bouselementen vormt het uitgangspunt voor de uitbreiding van het bungalowpark. Aan dit uitgangspunt wordt recht gedaan. Hieromtrent wordt het volgende overwogen. De schaal van het park past bij het landschap aangezien die vergelijkbaar met die van de omringende kleinschalige bouselementen in het jonge ontginningslandschap. In de directe omgeving komen elementen voor die van vergelijkbare grootte zijn of zelfs groter zijn dan het park inclusief uitbreiding. Daarnaast sluit de aard van de landschappelijke inpassing waarmee de uitbreiding van het bungalowpark gepaard gaat, gezien de toegepaste soorten, aan op de kenmerkende kleinschalige bouselementen in het jonge ontginningslandschap. Deze landschappelijke inpassing verbetert tevens de

inpassing van het bestaande park, waardoor gevels van bestaande recreatiewoningen, die een wezensvreemd element in het landschap vormen, aan het zicht worden onttrokken. Verder is in de uitbreiding sprake van het behoud van een oost-west doorzicht, waardoor belangrijke door- en vergezichten behouden blijven. De geprojecteerde recreatiewoningen worden deels in de nieuwe beplanting gerealiseerd en vallen daardoor weg, waardoor deze geen afbreuk zal doen aan het karakter van het landschap.

Met het plan wordt aangesloten op de ordeningsprincipes van het landschap. De ontwikkeling ligt daarmee in het verlengde van de ontstaansgeschiedenis en de onderliggende structuren. Ook hierdoor worden de kenmerken van het Nationaal Landschap Drentsche Aa behouden en versterkt. De uitbreiding vindt immers niet plaats in een beekdal of op de es, maar langs de rand van een es, in een jonge heideontginning, waarbij de landschappelijke inpassing in feite een soort esrandbeplanting vormt. Dit zorgt ervoor dat de karakteristiek van de open essen en de beekdalen met vrij meanderende beken behouden blijft. Bovendien wordt de samenhang tussen de essen, bossen, heides en moderne ontginningen niet geschaad. Doordat niet op de es wordt gebouwd vindt er immers geen versnippering plaats van deze elementen. De samenhang en structuur wordt versterkt doordat de te realiseren landschappelijke inpassing in feite een soort esrandbeplanting vormt, de aard van de inpassing aansluit bij kenmerkende kleinschalige bouselementen uit de omgeving, de inpassing de nieuwe recreatiewoningen grotendeels aan het zicht onttrekt, de inpassing van het bestaande park wordt versterkt en de inpassing zorgt voor een visueel zachte overgang vanuit de es naar het bungalowpark.

Kwaliteitsverbetering van verblijfsrecreatie is één van de doelstellingen van het BIO-plan, omdat veel bestaande verblijfsaccommodaties daar behoefte aan hebben en de klant behoefte heeft aan meer ruimte, comfort en een specifieke sfeer. Een economisch gezonde bedrijfsvoering wordt daarbij als punt van aandacht genoemd. Het plan voor de uitbreiding van bungalowpark Boerhaarsveld is in overeenstemming met deze doelstelling van het BIO-plan en draagt ook zo bij aan het behoud en versterking van het Nationaal Landschap Drentsche Aa. Met de uitbreiding wordt de diversiteit en kwaliteit van de verblijfsrecreatie versterkt. De uitbreiding richt zich op een specifieke doelgroep en speelt in op de behoefte van de klant aan meer ruimte, comfort en een specifieke sfeer. Als gevolg van de uitbreiding kan ook geïnvesteerd worden op het bestaande park. Het plan zorgt voor kwaliteitsverbetering van het verblijfsrecreatieve aanbod en het ontstaan van een toekomstbestendig recreatiebedrijf met een verantwoorde financiële exploitatie. Hierdoor kan de werkgelegenheid behouden blijven en wordt de economische vitaliteit van het landelijk gebied versterkt, hetgeen eveneens een doelstelling is van het BIO-plan.

Concluderend kan worden gesteld dat het plan voor de uitbreiding van bungalowpark Boerhaarsveld bijdraagt aan het behoud en versterken van en niet in strijd is met de doelstellingen, kwaliteiten en kenmerken van het Nationaal Landschap Drentsche Aa.

2.3 Gemeentelijk beleid

Herijking Strategische Toekomstvisie 2025

Op 28 mei 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Aa en Hunze de Herijking van de Strategische Toekomstvisie vastgesteld. Vele inwoners hebben meegedacht en meegepraat over de toekomst van hun dorp en omgeving. Doel was een geactualiseerde versie van de Strategische Toekomstvisie op te stellen. Voor het onderhavige plan is de nieuwe kijk op economie, werk en recreatie van belang. Deze nieuwe kijk zegt het volgende.

Ambitie

Actieve en innovatieve inwoners en ondernemers brengen vitaliteit. De focus voor de toekomst ligt op het inspelen op nieuwe economische kansen die passen bij deze missie, naast versterking van de kernsectoren landbouw, recreatie en zorg. De omgevingskwaliteiten staan daarbij hoog in het vaandel. Het landschap is de drager van de missie, daarom is het goed wonen en recreëren in de gemeente. De insteek is dan ook: ruimte voor ontwikkeling, mits dit past in het landschap. Dit betekent geen nieuwe bedrijventerreinen, maar wel hergebruik van bestaande panden voor nieuwe economische functies, zowel in de dorpen als in het buitengebied.

Rolopvatting

De gemeente stimuleert en faciliteert ondernemerschap. Initiatieven worden beoordeeld op hun maatschappelijke meerwaarde en de bijdrage aan de omgevingskwaliteit. Belemmeringen worden opgeruimd. Waar nodig neemt de gemeente de regie (centrumlocaties, leegstand).

Concretisering

- De gemeente biedt ruimte voor economische ontwikkeling. De voorkeur is 'binnen de bestaande ruimte' oftewel binnen de bestaande bedrijventerreinen en bestaande panden. Ook is en blijft ontwikkeling mogelijk bij bestaande locaties.
- Aa en Hunze is een plattelandsgemeente met een grote rijkdom aan natuur en landschap. Behoud van deze kwaliteit is dan ook essentieel. Dat betekent niet dat er niks kan, in tegendeel. De ruimte wordt gebruikt voor verschillende functies, en juist die mix van landbouw, natuur en recreatie zorgt voor een dynamisch en afwisselend gebied.
- Het Nationaal Park Drentsche Aa is een sterk merk. Aa en Hunze is aantrekkelijk en dat willen wij graag delen met recreanten en toeristen. Het inspelen op de steeds veranderende eisen van de recreant vergt voortdurende aandacht van ondernemers. De gemeente faciliteert ondernemers hierin en bewaakt de kwaliteiten van het robuuste landschap. Voor de toekomst moet ingezet worden op diversiteit en kwaliteit, niet op meer van hetzelfde.
- Het aantrekken van recreanten en toeristen biedt als voordeel - naast economische inkomsten - een groter draagvlak onder bepaalde voorzieningen voor eigen inwoners (bijvoorbeeld horeca, zwembaden, middenstand). Zo draagt een sterke recreatiesector bij aan de leefbaarheid.

Er kan worden geconcludeerd dat het plan voor de uitbreiding van bungalowpark Boerhaarsveld past binnen de Strategische Toekomstvisie. Met de uitbreiding, die plaatsvindt bij een bestaande locatie, wordt diversiteit en

kwaliteit van het verblijfsrecreatieve aanbod versterkt. Er is sprake van een uniek concept in de omgeving van Schoonloo, dat inspeelt op veranderende eisen en wensen, en daarmee niet meer van hetzelfde. Door de uitbreiding kan bovendien geïnvesteerd worden op het bestaande park, wat leidt tot kwaliteitsverbetering. De landschappelijke kwaliteit blijft behouden door de landschappelijke inpassing waarmee het plan gepaard gaat.

Structuurvisie Buitengebied Aa en Hunze

Op 29 september 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Aa en Hunze de Structuurvisie Buitengebied vastgesteld. De structuurvisie Buitengebied moet gezien worden als een visie op hoofdlijnen op de toekomst van het buitengebied. De visie is daarmee globaal van aard. Met de structuurvisie beschikt de gemeente over een integraal beleidskader voor het landelijk gebied, waarin ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkelingen worden benoemd, onderlinge relaties inzichtelijk worden gemaakt en een helder afwegingskader voor mogelijke ontwikkelingen wordt geboden. De structuurvisie zal gebruikt worden als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied.

De structuurvisie is een ontwikkelingsgerichte visie voor het buitengebied, waarbij het landschap de basis vormt. 'Ontwikkelingsgericht' betekent dat de gemeente met de structuurvisie de nadruk wil leggen op de kansen die het buitengebied biedt, en niet op de beperkingen. Voor een gezonde toekomst van het buitengebied is ruimte voor nieuwe ontwikkelingen een noodzaak. De gemeente streeft daarom naar dynamiek in het buitengebied en wil met de structuurvisie ontwikkelingsruimte bieden. De ontwikkelingsruimte dient steeds en overal te worden afgestemd op de identiteit van het landschap van Aa en Hunze. Dit vanuit het besef dat we zorgvuldig met het landschap moeten omgaan! Ontwikkelen met behoud van identiteit wordt als de 'ja, mits... benadering' aangeduid. De wijze waarop deze 'ja, mits... benadering' gestalte krijgt is veelal maatwerk.

Recreatie en toerisme

Aa en Hunze is een aantrekkelijke gemeente voor toeristen en recreanten. Aa en Hunze wil zich dan ook ontwikkelen tot hét recreatiegebied van Noord-Drenthe. De gemeente kiest daarom voor een recreatief-toeristische ontwikkeling, gericht op innovatie, samenhang, kwaliteit en profilering. Verbetering en versterking van de toeristische en recreatieve sector is van groot belang voor de toekomst. Bestaande ondernemers wordt de ruimte geboden om verder te ontwikkelen, of te kiezen voor een andere recreatieve invulling passend bij de markt. Voor nieuwe ontwikkelingen worden kansen gezien voor verbrede recreatie. De structuurvisie richt zich daarnaast vooral op de mogelijkheden om bestaande recreatieve voorzieningen verder uit te bouwen. Een aantrekkelijk landschap is een van de 'dragers' van toerisme en recreatie. Behoud en versterken van de kwaliteit van het landschap is voor de betekenis van recreatie en toerisme in het buitengebied van essentieel belang. Het landschap vormt de onderliggende basis voor de ontwikkelingsmogelijkheden. De landschappelijke kwaliteit van de omgeving is bepalend of ruimte kan worden geboden (ja, mits...). De wijze waarop de "ja, mits..." benadering gestalte krijgt, is veelal maatwerk.

Verblijfsrecreatie

Verblijfsrecreatie is belangrijk voor Aa en Hunze. De gemeente Aa en Hunze wil stimuleren dat er meer diversiteit in de verblijfsrecreatiesector komt. Niet méér van hetzelfde maar juist ook het ruimtelijk beleid gebruiken om de sector te stimuleren om te innoveren. De gemeente Aa en Hunze kiest ervoor haar bestaande recreatieondernemers de ruimte te geven om te kunnen ondernemen.

De gemeente voelt zich verantwoordelijk c.q. zet in op het in stand houden van een vitale recreatieve sector, zowel dag- als verblijfsrecreatie. Met name deze sector is van groot belang voor de werkgelegenheid in Aa en Hunze en voor het op peil houden van de bestedingen. Kwaliteit, innovatie, experimenteerruimte en duurzaamheid zijn de begrippen die de komende 10 jaar centraal staan. De gemeente wil deze vier begrippen voor deze sector specifiek stimuleren door ontwikkelings- en vraaggericht beleid te ontwikkelen en zo flexibel mogelijk te bestemmen. De gemeente zet in op versterking en vernieuwing van de aanwezige kwaliteiten. De gemeente richt zich daarbij op de reeds bestaande ondernemers, wat niet wil zeggen dat nieuwe initiatieven niet welkom zijn. De nieuwe initiatieven zullen echter een toegevoegde waarde moeten leveren aan het bestaande product. Ook om de druk op de recreatiesector in het gebied niet verder te laten toenemen worden daarom nieuwe grootschalige campings en recreatieparken in beginsel niet toegestaan.

Wanneer uitbreiding van een verblijfsrecreatieve voorziening om bedrijfseconomische redenen noodzakelijk is, is de landschappelijke kwaliteit van de omgeving bepalend of ruimte kan worden geboden (ja, mits...).

Relatie met het plangebied

De uitbreiding van Bungalowpark Boerhaarsveld past binnen het beleid uit de Structuurvisie Buitengebied. Met de uitbreiding wordt de diversiteit en kwaliteit van de verblijfsrecreatie versterkt. Er is sprake van een uniek concept in de omgeving van Schoonloo, dat inspeelt op de markt, en daarmee niet meer van hetzelfde. Door de uitbreiding kan ook geïnvesteerd worden op het bestaande park. Het plan zorgt voor verbetering en versterking van de verblijfsrecreatieve sector, de totstandkoming van een toekomstbestendig recreatiebedrijf en draagt daardoor bij aan een vitale recreatieve sector, waardoor de hieraan verbonden werkgelegenheid behouden kan blijven. De uitbreiding past bovendien binnen de 'ja, mits' benadering ten aanzien van het landschap. De uitbreiding gaat namelijk gepaard met een landschappelijke inpassing, die afgestemd is op het jonge heideontginningslandschap dat ter plaatse aanwezig is, waardoor sprake is van behoud en ontwikkeling van het karakter van dit landschap met de daarin gelegen kleinschalige bouselementen.

Toeristisch recreatief ontwikkelingsplan (TROP)

In 2009 heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze het Toeristisch recreatie ontwikkelingsplan (TROP) vastgesteld. Het doel van de TROP is het opstellen van een integraal toeristisch recreatief beleidsplan dat gedragen wordt door ondernemers en andere betrokkenen, waarin voorstellen worden gedaan om recreatie en toerisme in de gemeente verder te ontwikkelen en versterken. De visie bevat speerpunten van beleid en een programma van actiepunten.

De conclusie op basis van de analyse van het toeristisch product en de markt is dat Aa en Hunze een goede toeristische recreatieve basis heeft, maar dat er behoefte is aan vernieuwing en samenhang om de positie vast te houden. Dit vraagt om durf van ondernemers en gemeente.

De belangrijkste ambities zijn:

1. Verkopen wat we hebben.
2. Stimuleren van productverbetering en –vernieuwing.
3. Waar mogelijk bieden van planologische ruimte; Inzet is om ondernemers ruimte te bieden om te ondernemen. Verbrede, innovatieve recreatie initiatieven en ontwikkelingen die inspelen op de witte vlekken in het toeristisch aanbod kunnen rekenen op een ‘ja-mits’ houding. Ingezet wordt op ontwikkelingsgerichte planologie; zoals uitbreidings- en omzettingmogelijkheden en meervoudige functies in het bestemmingsplan.
4. Ondersteunen van de sector en samenwerking.

De ontwikkelingen in het plangebied passen bij dit beleid. Het plan zorgt immers voor verbetering en vernieuwing van de verblijfsrecreatieve aanbod.

Nota Toeristisch beleid 2015-2019

Eind maart 2015 heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze de Nota Toeristisch beleid vastgesteld. Als de gemeente de ambitie “Aa en Hunze tot hét recreatiegebied van Noord-Drenthe te maken” waar wil maken, dan zal de toeristisch recreatieve sector een impuls moeten gegeven moeten worden. Kernwoorden daarbij zijn vraaggericht, onderscheidend, innovatief, grensverleggend en duurzaam. Om dat te kunnen bereiken zijn in de Nota beleidsuitgangspunten benoemd. Ten aanzien van verblijfsrecreatie op bungalowparken is het volgende vermeld.

“De verwachting is dat er de komende tijd bedrijven zullen ophouden te bestaan. De focus willen we leggen op het bestaande aanbod en investeren in de koplopers en de groep die daarbij wil gaan horen. Bestaande bedrijven willen we ruimte geven om te versterken en te vernieuwen. We willen de diversiteit en kwaliteit/vernieuwing binnen verblijfsrecreatie bevorderen. We willen niet meer van hetzelfde. Bedrijven die zich willen onderscheiden op gebied van kwaliteit, innovatie, en duurzaamheid willen we ondersteunen en faciliteren. Daar waar dat van toepassing is, kunnen we gebruik maken van de uitkomsten van het onderzoek dat bureau Ruimte in opdracht van provincie heeft uitgevoerd (vitaliteit verblijfsrecreatie). Daarnaast willen we tegemoetkomen aan de vraag vanuit de sector voor ruimtelijke invulling van terreinen.”

De ontwikkelingen in het plangebied sluiten bij dit uitgangspunt Met het plan de wordt de diversiteit en kwaliteit van de verblijfsrecreatie versterkt. Er is sprake van een uniek concept in de omgeving van Schoonloo, en daarmee niet meer van hetzelfde.

Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2013

De Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze 2013 maakt deel uit van een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het welstandsbeleid en het bestemmingsplan moeten dan ook niet los van elkaar worden gezien, in zekere zin zijn ze

complementair. De bebouwingsbepalingen uit het bestemmingsplan en het gebiedsgerichte welstandsbeleid bepalen samen de veranderbaarheid van de bebouwing in een bepaald gebied.

Het bestemmingsplan regelt de ruimtelijke aspecten, zoals ligging van de bebouwing, afmeting van de gebouwen, dakhellingen, bijgebouwen, en dergelijke. Het welstandsbeleid ziet toe op de (beeld)kwaliteit van deze elementen.

Het plangebied behoort in de welstandsnota tot het gebied Esdorpenlandschap. Het welstandsbeleid is hier gericht op het beschermen van de bijzondere kenmerken van de bebouwing. Nieuwe ontwikkelingen zullen met respect voor de bestaande bebouwing en het landschap moeten worden ingepast. Om dit te bewerkstelligen zijn in de Welstandsnota criteria opgenomen ten aanzien van de ligging, massa en vorm, gevelopbouw, detaillering en materiaal- en kleurgebruik van bouwwerken.

3. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in het plangebied.

Bungalowpark Boerhaarsveld is gelegen in het buitengebied van de gemeente Aa en Hunze, ten noordoosten van het dorp Schoonloo, aan de Warmenbos-senweg. Boerhaarsveld is de oude benaming van de boerengrond in dit gebied. Het bungalowpark is ontstaan in 1968 vanuit een agrarisch bedrijf waar kamperen bij de boer mogelijk was. Destijds verdween langzamerhand het boerenbedrijf naar de achtergrond, kregen standplaatsen voor tenten en caravans de overhand en werden de eerste bungalows gebouwd. Later werd het campinggedeelte verkocht en werd de focus gericht op het bungalowpark.

In 1982 werd het park uitgebreid tot 21 bungalows op 3 hectare grond (het huidige 'Bosrijk'). Wegens marktomstandigheden en noodzakelijke grote investeringen heeft men in 1998 moeten besluiten het bestaande bungalowpark tezamen met 3 hectare recreatieve grond te verkopen aan een investeerder. Er werd een kettingbeding afgesloten waardoor Boerhaarsveld Vakanties C.V., zowel het beheer als de verhuur van de recreatiewoningen zou blijven verrichten, oftewel de recreatieve exploitatie.

Het park is daarna uitgebreid tot 57 recreatiewoningen. Alle 57 woningen zijn in particulier bezit. Alle individuele eigenaren zijn verplicht een beheerovereenkomst met Boerhaarsveld Vakanties C.V. aan te gaan, of hebben deze reeds afgesloten. Van de 57 recreatiewoningen zijn 22 woningen gelegen in het bosrijke gedeelte (groen omlijnd in de onderstaande figuur). De overige 35 recreatiewoningen zijn van het type landhuis (blauw omlijnd).

Het bestaande bungalowpark bestaat momenteel uit een oppervlakte van ca. 6 hectare. Er is een duidelijk onderscheid waarneembaar tussen de bungalows (één bouwlaag, ca. 65 m²) in het bosrijke gedeelte van het park en de recreatiewoningen (één bouwlaag met kap, type landhuis ca. 70 m²) op het landhuizen gedeelte. De opzet in bosrijk biedt eigenaren en recreanten meer privacy door de ruime onderlinge afstand tussen de bungalows en de brede groensingels. De landhuizen zijn op kleinere kavels gesitueerd met een beukenhaag als erfafscheiding. Met name de bungalows in het groene bosrijk zijn aantrekkelijk voor de recreatieve verhuur. Wel zijn enkele bungalows in het bosrijke gedeelte verouderd. Het gebied waar de uitbreiding van het bungalowpark is voorzien,



Het bosrijke gedeelte (groen) en het landhuizen gedeelte (blauw) op het bungalowpark

bevindt zich direct ten zuiden van het huidige park. Het grenst daarmee grotendeels aan het nieuwste deel van het bungalowpark, het landhuizen gedeelte. Oorspronkelijk waren deze recreatiewoningen afgescheiden van het landschap door een groensingel, die de zuidelijke begrenzing van het bungalowpark vormde. Deze randbeplanting is echter enige tijd geleden deels verwijderd, en er zijn tuinen bij recreatiewoningen aangelegd buiten de nog aanwezige randbeplanting, waardoor de recreatiewoningen aan de zuidzijde nu geen goede landschappelijke inpassing meer kennen. Met name kopgevels zijn prominent in beeld, welke landschappelijk een wezensvreemd element en dissonant vormen.

Het gebied waar de uitbreiding is gepland, bestaat uit een 'driehoekvormig' agrarisch perceel dat ingeklemd ligt tussen het bestaande bungalowpark, de Warmenbossenweg en andere agrarische percelen. Momenteel wordt het plangebied gebruikt als landbouwgrond, ten behoeve van akkerbouw. Het perceel heeft een open karakter, er is geen bebouwing of beplanting op het perceel aanwezig. Het perceel wordt direct ontsloten op de Warmenbossenweg, maar is ook bereikbaar via het huidige bungalowpark.

De omgeving van het plangebied heeft een landelijk en agrarisch karakter. In de directe nabijheid van het plangebied liggen overwegend landbouwgronden en agrarische bedrijven. Ten zuidwesten bevindt zich een bosuitloper van een bosgebied dat zich uitstrekt tot aan de kern Schoonloo. Ten zuidoosten, aan de Westdorperstraat, is een recreatiepark met onder meer bungalows gesitueerd. Direct noordelijk van het bungalowpark bevindt zich een camping en groepsaccommodatie.



Luchtfoto bestaande situatie plangebied (bron: PDOK)

Het omliggende landschap laat zich kenmerken als een esdorpenlandschap. De esdorpen en de escultuur kennen een lange ontwikkelingsgeschiedenis. De ruimtelijke organisatie van deze landbouwcultuur met de boerderijen, de essen, de heide, beekdalen en bebossing is vandaag de dag nog steeds herkenbaar.

Dankzij het feit dat de bebouwing van oudsher in de dorpen was geconcentreerd is de bebouwing van het esdorpenlandschap pas later op gang gekomen. Met name na 1900 is dankzij de ontginning van de woeste gronden een ontwikkeling gestart waarbij bewoning van het gebied tot stand kwam. Het karakter van het gebied wordt nu bepaald door enige solitaire bebouwing op groene percelen enigszins verscholen in het landschap. Daarnaast zijn er enkele kleine linten waar de bebouwing onderdeel is van een groter geheel.

Het Esdorpenlandschap is waardevol vanwege de aanwezige bebouwing, het beeldbepalende groen en de afleesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Het plangebied is binnen het esdorpenlandschap gelegen ter plaatse van een jonge heideontginning. Dit gebied ten noorden van Schoonloo is pas na 1940 ontgonnen en pas bij de ruilverkaveling Grolloo Schoonloo vanaf 1960 is de Warmenbossenweg aangelegd, waaraan het plangebied is gelegen.



Bestaande situatie uitbreidingslocatie, gezien vanaf de Warmenbossenweg, met op de achtergrond het bestaande bungalowpark (bron: Google Streetview)

4. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de beoogde toekomstige situatie van het plangebied uiteengezet. Voor de recreatieve exploitatie van bungalowpark Boerhaarsveld is door Boerhaarsveld Vakanties C.V. een Toekomststrategie opgesteld. Dit hoofdstuk is grotendeels gebaseerd op deze Toekomststrategie. Voordat ingegaan wordt op de beoogde uitbreiding van het bungalowpark (4.3), komen eerst de doelgroepen waarop de uitbreiding zich richt (4.1) alsmede het advies van het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie ten aanzien van de ontwikkeling van het bungalowpark (4.2) aan de orde.

4.1 Doelgroepen

Op basis van verschillende leefstijlen zijn er kansrijke ontwikkelrichtingen. Zo concluderen zowel Bureau Ruimte & Vrijetijd, op basis van zijn onderzoek, als het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie van het Recreatieschap Drenthe.

Vele recreatiebedrijven in de directe omgeving van Schoonloo richten zich tot de “Groene wereld” en “Gele wereld” van het Gastvrij Nederland model (zie de onderstaande figuur). Ook op Boerhaarsveld is deze Groene wereld terug te vinden in het bosrijke gedeelte. Op het landhuizen gedeelte is de doelgroep te typeren als “aqua” (binnen het segment aqua richting groen). In de combinatie groen/aqua liggen juist de mogelijkheden voor beoogde uitbreiding van het bungalowpark. Binnen de beoogde uitbreiding is de doelgroep tevens te typeren als aqua, maar valt deze binnen het aqua segment meer in het blauwe gedeelte.

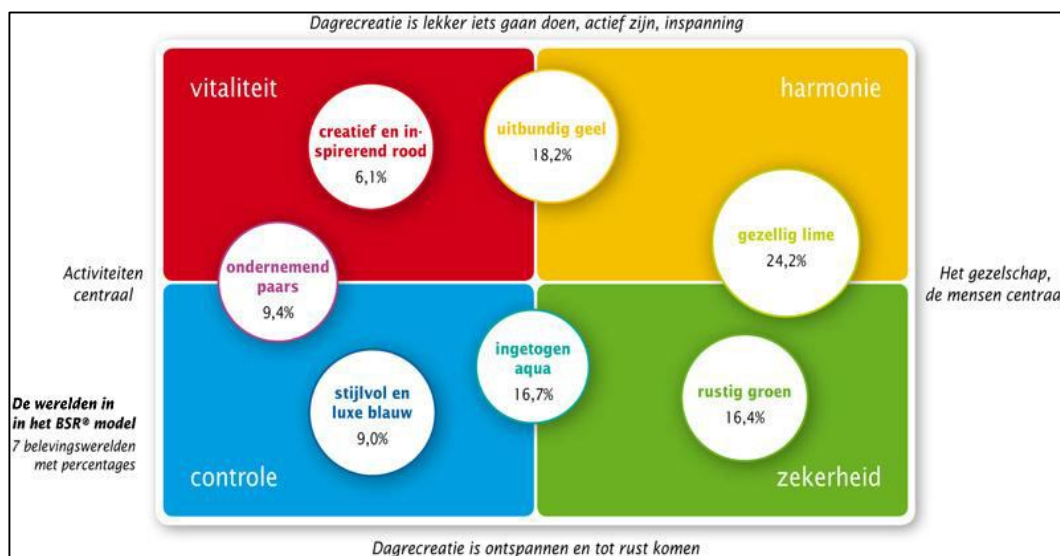
Boerhaarsveld Vakanties wil graag een kwaliteitsslag realiseren binnen het bedrijf en op het bungalowpark door het exploiteren van nieuwe recreatiewoningen op het beoogde uitbreidingsterrein. Hierdoor wordt een



Gastvrij Nederland model (bron: RECRON, juni 2014)

sterk totaalconcept neergezet voor de groene en aqua doelgroep. Door opbrengsten vanuit de beoogde uitbreiding gericht te investeren in het bestaande bungalowpark, met name het bosrijke gedeelte (doelgroep groen), zal dit gedeelte van het bungalowpark stap voor stap een kwaliteitsimpuls ondergaan. Door kwaliteitsverbeteringen aan deze recreatiewoningen door te voeren zal bosrijk binnen het segment groen opschuiven richting aqua.

De Groene wereld is en blijft desondanks een belangrijke kernwaarde en bepalend voor de identiteit van het bungalowpark. Belangrijk voor de ontwikkeling van een nieuw concept is om raakvlakken met de Groene wereld te behouden. Als wat verder ingezoomd wordt op de belevingswerelden, dan bekijken we het BSR-model. Het hiervoor genoemde segment aqua, wordt in het BSR-model benoemd als "Ingetogen Aqua". Boerhaarsveld Vakanties wil in het nieuwe concept richten op een nuanceverschil binnen het segment Ingetogen Aqua. Qua prijsstelling en publiek gaat het om een ander product dan de bestaande landhuizen of bosrijk bungalows, maar nog steeds passend binnen Ingetogen Aqua.



BSR-model (bron: RECRON, juni 2014)

4.2 Advies Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie

In 2016 heeft het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie van het Recreatieschap Drenthe zich gebogen over de toekomststrategie voor Boerhaarsveld en hierover geadviseerd (Advies Bungalowpark Boerhaarsveld, 3 juni 2016).

De leden van het Kwaliteitsteam hebben een grondige kennis en jarenlange ervaring op het gebied van recreatie, natuur, landschap, ruimtelijke ordening en lokaal bestuur. Een onafhankelijke voorzitter en secretaris maken het team compleet. Het Kwaliteitsteam adviseert gemeenten en ondernemers inhoudelijk en procedureel bij het ontwikkelen van plannen die gericht zijn op de verbetering van het toeristisch bedrijf in samenhang met natuur en landschap. Hieronder worden de belangrijkste adviezen benoemd van het Kwaliteitsteam met betrekking tot bungalowpark Boerhaarsveld.

Toekomststrategie verblijfsrecreatie Drenthe

“De strategie Drenthe breed, zou kunnen zijn om terreinen als Boerhaarsveld, meer perspectief te bieden om zich te ontwikkelen in de richting van hoge kwaliteit en een focus op nieuwe doelgroepen. Gebeurt dit niet, dan zal er op Boerhaarsveld en veel soortgelijke terreinen in Drenthe een beweging zijn naar geen kwaliteit en geen perspectief”. RECRON en Bureau Ruimte en Vrije Tijd onderschrijven deze conclusie.

RECRON zegt over verblijfsrecreatie in Drenthe het volgende: “Stilstand is achteruitgang. Dat geldt ook voor Drentse toeristische ondernemers. Daarom investeren zij continu in vernieuwing en verbetering. Soms is uitbreiding hiervoor noodzakelijk. Toeristische bedrijven liggen nogal eens middenin de prachtige Drentse natuur. Dat is geen toeval omdat rust en ruimte nu eenmaal deel uitmaken van het toeristisch product. Bij hun plannen staan gemeenten voor belangrijke keuzes en ondernemers voor de uitdagende opgave om hun bedrijf een kwalitatieve impuls te geven op zo'n manier, dat ook natuur en landschap erop vooruitgaan.”

Ook Bureau Ruimte en Vrije Tijd constateert dat vernieuwing in de sector van groot belang is: “We constateerden dat veel kampeer- en bungalowaanbod in de provincie Drenthe zich aan het einde van de product-levenscyclus bevindt. Vernieuwing van het totale product, met een evenwichtigere verdeling over de totale cyclus zorgt ook voor een vitalere sector die de toekomst aan kan. Het werken aan vernieuwing door ondernemers is dan ook van groot belang”.

Versterking toeristisch cluster Schoonloo

“De veldontginningen zijn bij uitstek de gebieden waar nog ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor zowel de agrarische als de toeristische sector. Het plangebied van Boerhaarsveld is een jonge veldontginning”.

“De toeristische ontwikkeling van individuele recreatieterreinen zoals Boerhaarsveld staat niet op zichzelf, maar is verbonden met de toeristische toekomst van het totale cluster Schoonloo. En in een samenwerkende keten van toeristische bedrijven rondom Schoonloo is ook de bezettings- en verhuurgraad van de verblijfsrecreatie weer om te buigen naar een opgaande lijn”. Advies is daarom om op het bungalowpark in te zetten op toerisme.

Samenhang uitbreiding en herstructurering

“Er zal naar de mening van het Kwaliteitsteam sprake moeten zijn van een samenhang tussen uitbreiding en herstructurering. In plaats van een financieringstekort te dekken met middelen van een externe investeerder of ontwikkelaar is het verstandiger te kiezen voor een stapsgewijze en gefaseerde aanpak. De nieuwe recreatiewoningen zullen naar verwachting beter verhuurbaar zijn, waardoor er rendement op de investering ontstaat. Dit rendement kan vervolgens worden geherinvesteerd in het bestaande terrein. De combinatie Ingetogen Aqua met Rustig Groen is voor te stellen gezien het karakter van het oude Bosrijk en de omgeving van het park”.

Advies met betrekking tot uitbreiding

“Het segment Ingetogen Aqua uit de leefstijl van het BSR-model lijkt voor de uitbreiding van Boerhaarsveld een goede keuze, mits dit voldoende onderscheidend wordt uitgewerkt”.

“Er zijn in Drenthe een aantal succesvolle verblijfsrecreatiebedrijven die zich richten op dit segment en in alle gevallen is op die bedrijven een heel specifiek verblijfsrecreatief aanbod ontwikkeld (bijvoorbeeld lodges De Vier Eiken te Wapserveen). Maar gezien de hiervoor genoemde adviezen is het niet verstandig het perceel van 2 hectare in één keer te ontwikkelen met recreatiewoningen. Juist het stapsgewijs ontwikkelen geeft de mogelijkheid van productinnovatie en –verbetering. Voor de doelgroep aqua is het niet nodig een groot aantal huisjes ineens te ontwikkelen, integendeel. Het accent zal sterk komen te liggen op dagrecreatieve mogelijkheden en belevingsthema's. Enkele voorbeelden van thema's zijn “blues” gekoppeld aan het nabijgelegen Grolloo, “culinaire arrangementen” gekoppeld aan de restaurants in Schoonloo of “festivals” als Festival Der Aa. Dergelijke thema's zijn voor de doelgroep aqua interessant.”

“Vooral de geschakelde recreatiewoningen, die geschikt zijn voor grotere groepen zijn daarbij naar de mening van het kwaliteitsteam kansrijk voor een eerste uitbreidingsstap.

Wat betreft het uitbreidingsplan adviseert het kwaliteitsteam in te zetten op wat betreft architectuur hoogwaardige en bij de doelgroep aqua passende recreatiewoningen. In zo'n geval mogen de recreatiewoningen ook best gezien worden en hoeven ze niet te worden weggestopt achter een groensingel. Het helemaal willen dicht omplanten van de uitbreiding is ongewenst, zowel voor de huurder als voor de omgeving. Wat je ontwikkelt moet je wel verankeren in het landschap, maar het moet wel gezien kunnen worden; dus hoogstaande architectuur.”

“Het kwaliteitsteam adviseert de doorkijk in oost-westrichting te projecteren. De meest zuidelijke punt van het perceel zou dan meegenomen kunnen worden in het totaalontwerp voor de recreatiewoningen. Voor de open ruimte in oost-westrichting is de gedachte van een schapenweide met schaapskooi op zich goed passend.”

“Verder is het van belang dat de stapsgewijze uitbreiding vanaf het begin zo wordt vormgegeven dat het in de toekomst één geheel kan vormen met het bestaande park. Bijvoorbeeld de toegangsweg tot het nieuwe perceel zou bij voorkeur dan ook zo gesitueerd moeten zijn dat dit een gecombineerde toegangsweg is voor zowel het huidige als nieuwe gedeelte”.

Ten slotte adviseert het kwaliteitsteam de gemeente Aa en Hunze om strikt te handhaven op de persoonsgebonden beschikking van de nu permanent bewoonde recreatiewoningen. “Er moet bewust worden gekozen voor een toeristisch te exploiteren park en huidige tendens naar een woonwijkje zal hoe dan ook moeten worden voorkomen.”

4.3 Toekomstige situatie

Het planconcept

Op het terrein van de uitbreiding zullen in totaal 11 recreatiewoningen worden gerealiseerd, waarvan 7 vrijstaand en 4 geschakeld. Bij de geschakelde recreatiewoningen worden maximaal twee woningen aaneen geschakeld. Rondom de recreatiewoningen is veel groene ruimte aanwezig. Tevens is op de uitbreidingslocatie een tweede bedrijfswoning gepland. De uitbreiding gaat

gepaard met de realisatie van een op het landschapstype afgestemde landschappelijke inpassing.

Het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten van Drenthe

De kernkwaliteiten van het concept zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. De provincie Drenthe heeft samen met vertegenwoordigers van overheden, belangengroepen, marktpartijen en inwoners hebben we de volgende kernkwaliteiten van Drenthe benoemd: rust, ruimte, natuur, landschap, oorspronkelijkheid, veiligheid, noaberschap, menselijke maat, kleinschaligheid (Drentse schaal) en leefbaarheid. Deze kernkwaliteiten zijn belangrijke pijlers van het plan. Het uitbreidingsplan omvat slechts 11 recreatiewoningen op een groot perceel. Deze ruime opzet, welke een belangrijke kwaliteit is, zorgt er onder meer voor dat het huidige plan niet 'meer van hetzelfde' biedt. Het wijkt als concept af van de reeds bestaande mogelijkheden op het park én recreatiewoningen in de directe omgeving.

De inrichting van de uitbreiding en toekomstige bebouwing is gebaseerd op historische kenmerken van het Drentse esdorpenlandschap; bebouwing rondom een natuurlijk open gebied, met heide, een ven en schapenweide met kleine schaapskooi. Deze ruimte vormt tevens een belangrijke oost-west doorkijk vanaf de Warmenbossenweg naar het achterliggende landschap. Recreanten zullen de ruimtelijke opzet met oorspronkelijke elementen gaan beleven. In de directe omgeving van het park kan men dezelfde stukken terrein en heide terugvinden.

Door de auto op een centrale parkeerplaats te parkeren zal het parkgedeelte autoluw zijn, m.u.v. de wisseldagen. Een korte wandeling zal de gast door een



Inrichting uitbreiding Bungalowpark Boerhaarsveld (bron: KR8 architecten)

natuurlijk gebied leiden en naar de recreatiewoning brengen. Men kan over wildroosters lopen/rijden waardoor men zich letterlijk op steenworp afstand van de Drentse schapen zal bevinden. De lammetjes lopen in het voorjaar door de voortuin, vleermuizen vliegen bij schemering tussen bomen en recreatiewoningen en in de winter lopen reeën op het middenterrein door de sneeuw. Bijenkasten achterin de schaapskooi zorgen ervoor dat bijen heide- en bloemenhoning verzamelen. Naast belangrijke natuurlijke waarden biedt het bijvoorbeeld ook mogelijkheden om de gasten een tastbaar product zoals honing van Boerhaarsveld aan te bieden en zo het concept te verstevigen.

Raakvlakken met Ingetogen Aqua betekent ook meer luxe ten opzichte van het bestaande bungalowpark. Deze luxe vindt men naast het unieke ontwerp van de recreatiewoningen terug in o.a. eigen terrein met ruime indeling, open stukken terrein met vergezichten, een stijlvolle entree, luxe bewegwijzering, nette padverharding, duurzame verlichting, professioneel onderhoud van groen, professionele dierenverzorging, zichtbare en onzichtbare veiligheid en meer ruimte en privacy op het terrein en in de recreatiewoning.

De recreatiewoningen bestaan uit maximaal één bouwlaag met een kap en hebben een goot- en bouwhoogte van maximaal 4 respectievelijk 8 meter. Dit sluit goed aan op de woningen in het landhuizen gedeelte op het park, aangezien die ook uit één bouwlaag met kap bestaan. Bovendien voegt deze bouwwijze en hoogte zich goed in het omliggende landschap. De oppervlakte van de te bouwen recreatiewoningen bedraagt maximaal 100 m². Dit komt overeen met de maximale omvang die is toegestaan op het bestaande bungalowpark.

De geschakelde recreatiewoningen bieden mogelijkheden voor groepen tot 12 personen. In het concept zijn twee 'familiehuizen' opgenomen. Rekening houdend met privacy is ervoor gekozen deze geschakelde recreatiewoningen aan de meest westelijke en meest oostelijke kant van de beoogde uitbreiding te plaatsen. De familiehuizen liggen compleet verscholen onder een groen dak. Deze woningen kunnen worden ingezet bij de verhuur aan families en groepen tot 12 personen. Ruime slaapkamers met een en suite badkamer zorgen voor een aansluiting bij de aqua doelgroep. Bij evenementen als het "Holland International Blues Festival" of de "Dutch TT Assen" kunnen recreatiewoningen gethematiseerd worden aangeboden. Gratis Wifi en moderne audiovisuele voorzieningen bieden een moderne uitstraling en zakelijke mogelijkheden die anno 2017 vereist zijn.

De vrijstaande recreatiewoningen bieden mogelijkheden voor 4 tot maximaal 6 personen. Ook deze woningen liggen onder een groen dak verscholen in het landschap. Er worden "comfort" en "wellness" recreatiewoningen aangeboden. Verschillend per type is een sauna en/of buiten jacuzzi beschikbaar. Passend in het esdorpenlandschap zijn de recreatiewoningen eenvoudig/modern van vorm en licht verzonken in het landschap. Hoogstaande architectuur verankerd in het landschap in de vorm van moderne "schuurwoningen". Rust, ruimte, Drentse sferen, moderne architectuur en luxe is wat deze vrijstaande recreatiewoningen bieden. Om duurzaam en toekomstgericht te bouwen wordt onderzocht of de recreatiewoningen met zonnepanelen en zonder een gasaansluiting gebouwd kunnen worden.

Ontsluiting en centrale entree

De samenhang van de beoogde uitbreiding en het bestaande bungalowpark wordt verstevigd door de realisatie van een gezamenlijke centrale entree. Deze wordt gevormd door de bestaande entree aan de Warmenbossenweg, welke hiervoor een kwaliteitsverbetering zal ondergaan. Wil de centrale entree binnen het concept passen dan zal een groene maar passende, stijlvolle uitstraling van belang zijn. De bestaande entree zal hiervoor worden aangepast en gerenoveerd.

Voor de ontsluiting van de uitbreiding wordt vanaf de centrale entree, die direct noordelijk van de uitbreiding is gelegen, een ontsluitingsweg aangelegd die parallel aan de Warmenbossenweg loopt naar een centrale parkeerplaats. Vanaf deze parkeerplaats lopen twee smalle paden naar de afzonderlijke recreatiewoningen. Deze worden alleen voor autoverkeer gebruikt op de wisseldagen, omdat de uitbreiding, zoals gezegd, autoluw is.

Realisatie en beheer uitbreiding

De recreatiewoningen op de uitbreidingslocatie zullen gefaseerd gebouwd worden, naar behoefte en met ruimte voor innovatie. Boerhaarsveld Vakanties zal het complete eigenaarschap van de uitbreiding behouden en zal de recreatiewoningen zelf beheren en exploiteren. Er worden dus geen kavels of recreatiewoningen verkocht aan derden.

Permanente bewoning zal niet worden toegestaan in de nieuwe recreatiewoningen. Dit gaat immers ten koste van het recreatieve product, zowel kwalitatief als kwantitatief.

Nieuwe bedrijfswoning

In het plan is zoals gezegd ook een nieuwe 2e bedrijfswoning opgenomen. Deze bedrijfswoning wordt gesitueerd ten zuiden van de recreatiewoningen en krijgt een eigen inrit vanaf de Warmenbossenweg. De nieuwe beheerderswoning zorgt voor een betere fysieke scheiding tussen het privé domein en het zakelijke. De reeds bestaande beheerderswoning op het bungalowpark is gesitueerd midden op het park geklemd tussen de recreatiewoningen op bosrijk het landhuizen gedeelte. Met de nieuwe bedrijfswoning ontstaat de mogelijkheid om de bestaande bedrijfswoning recreatief te gebruiken en als familie huis in de markt te zetten. Dit betekent naast een versteviging op het bestaande bungalowpark ook een kwaliteitsimpuls voor dit gedeelte. Een 2^e bedrijfswoning is overigens planologisch al toegestaan op bungalowpark Boerhaarsveld op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied.

Kwaliteitsverbetering van het gehele bungalowpark

Boerhaarsveld Vakanties wil een kwaliteitsslag op het bestaande bungalowpark én binnen Boerhaarsveld Vakanties C.V. realiseren. Opbrengsten vanuit de beoogde uitbreiding worden geïnvesteerd in het bestaande bungalowpark. Deze investeringen bestaan onder meer uit het gefaseerd verwerven van onroerend goed. Na verwerving wordt het onroerend goed gerenoveerd en opgenomen in de exploitatie van het recreatiebedrijf. De uitbreiding van Boerhaarsveld gaat werken als een katalysator voor de kwaliteitsverbetering van het bestaande bungalowpark. Met de gefaseerde uitbreiding en verwerving van eigendom op het bestaande park ontstaat er toekomstbestendig bedrijf.

Een bijkomend indirect effect van de uitbreiding is de positieve kwalitatieve uitstraling die elementen en voorzieningen hebben op het bestaande park. In het belang van zowel het bestaande bungalowpark als de uitbreiding is Boerhaarsveld Vakanties in 2016 gestart met de bouw van een nieuw, modern en multifunctioneel gebouw voor beheerdersactiviteiten. Het gebouw is centraal op het bungalowpark gebouwd en heeft diverse functies, zoals ruimte voor een receptie, een apart toilet, een kantoor met aparte spreekkamer, een ruimte met afsluitbare postvakken, ruimte voor (elektrische)fietsenverhuur, een berging, een schuurruimte, een dubbele carport en een overdekt terras. Het gebouw sluit naadloos aan bij de stijlvolle uitstraling zoals men bij de doelgroep Ingetogen Aqua verwacht.

Boerhaarsveld Vakanties heeft nieuwe initiatieven opgestart om parkzaken meer eigentijds in te richten door recreatiewoningeigenaren meer bij besluitvorming te betrekken. Zodoende is er een nieuw Huishoudelijk Reglement opgesteld in samenspraak met de eigenaren. Ook zijn er initiatieven zoals een eigenarenenquête, een jaarlijkse eigenarenvergadering, een jaarplan en diverse eigenareninitiatieven zoals een groenplan, een speeltuincommissie en een duurzaamheidscommissie opgestart. Daarnaast is er ook een reservingsmethodiek gerealiseerd om in de toekomst centrale voorzieningen in stand te houden.

Landschappelijke inpassing

Boerhaarsveld ligt binnen het esdorpenlandschap in een jonge heide- en broekontginning van het type rationele landbouwontginning met rechte verkaveling. De omringende bosgebieden behoren tot de grootschalige rationele heidebebossingen. Aan de noordwestkant van Schoonloo, net ten zuiden van Boerhaarsveld, ligt een landschap waarin loofbos, de es, kleinschalige heidebebossing en een jonge es- of kampongtginning elkaar afwisselen. Ten noordoosten ligt de Dutschhoorns, een onregelmatig verkaveld beekdal met een open structuur.

Rationele landbouwontginningen met een rechte verkavelingen zijn in de 19^e en vooral vroege 20^e eeuw ontgonnen uit heidevelden (woeste gronden). Sloten vormden de meest voorkomende perceelscheiding tussen rechthoekige of relatief brede strookvormige percelen. Veel veentjes werden van ontginning gespaard en als eilandjes in de ontginning opgenomen. Karakteristiek voor dit type landschap is een rationele verkaveling, percelen gescheiden door sloten en verspreid liggende bosjes met al dan niet restanten van heidevegetaties en vennen. Bungalowpark Boerhaarsveld ligt als een enclave in het open agrarische ontginningslandschap.

Behoud en ontwikkeling van het karakter van de jonge heideontginning met daarin kleinschalige bouselementen vormt het uitgangspunt voor inpassing van nieuwe ontwikkelingen en daarmee de uitbreiding van bungalowpark Boerhaarsveld.

Het bestaande parkdeel oogt als gevolg van de omringende beplanting als een kleinschalig bouselement past daardoor in het landschap. Daarbij dient wel een kanttekening te worden gemaakt. Aan de zuidzijde van het park is de oorspronkelijke randbeplanting deels verwijderd. Het gevolg hiervan is dat gevels van bestaande recreatiewoningen goed zichtbaar zijn vanuit de omgeving.

Tuinen van recreatiewoningen liggen ook deels buiten de randbeplanting. Hoewel het uitzicht over het landschap voor de betreffende recreatiewoningen naar het zuiden fraai is, dient aan deze situatie een eind te worden gemaakt. Landschappelijk vormen de gevels een wezensvreemd element en een dissonant. Voorts is deze situatie strijdig met het beleidsuitgangspunt dat recreatieparken landschappelijk goed ingepast moeten zijn. De landschappelijke inpassing van de geplande uitbreiding voorziet in de aanleg van een groensingel aan de zuidzijde van de bestaande recreatiewoningen. Hiermee wordt de gewenste inpassing van het bestaande bungalowpark gerealiseerd en daarmee een kwaliteitsverbetering.

Gelet op de schaal van bestaande omringende kleinschalige bouselementen in het jonge ontginningslandschap is de uitbreiding van het bungalowpark landschappelijk inpasbaar. In de directe omgeving komen elementen voor die van vergelijkbare grootte zijn of zelfs groter zijn dan het bungalowpark inclusief de voorgenomen uitbreiding.

Ten zuiden van het bungalowpark bevindt zich de overgang van het jonge ontginningslandschap naar de jonge esontginning geflankeerd door bebossing. Het landschap is hier uitzonderlijk fraai en van grote waarde. De afwisseling van de open ontginningsgronden en de uitstulpende (esrand)beplanting resulteert in vergezichten die dit landschap boeiend maken. De uitbreiding houdt hier nadrukkelijk rekening mee door het landschap niet dicht te zetten, maar een oost-west doorzicht te creëren. Er wordt transparante boombeplanting toegepast en geen recreatiewoningen gebouwd in het middendeel van de uitbreiding. De open ruimte in dit middendeel zal als oorspronkelijk natuurlijk ruig terrein met heide en een ven worden ingericht. Vanaf de Warmenbossenweg zal er zo een zichtlijn over de uitbreiding naar het achterliggende landschap aan de westzijde ontstaan.

De landschappelijke inpassing van de uitbreiding gaat uit van de aanleg van groensingels bestaande uit streekeigen soorten met onderbeplanting: 60% inlandse eik, 3% zachte berk, 4% boshulst, 4% sleedoorn, 4% grove den, 10% meidoorn, 5% hazelaar, 5% gelderse roos, 2,5% lijsterbes, 2,5% geoorde wilg; gemengd te poten. Groensingels zijn landschappelijk gezien passend in het ter plaatse aanwezige jonge ontginningslandschap. Vanwege de streekeigenheid van de soorten sluit de aard van de inpassing goed aan bij kenmerkende kleinschalige bouselementen in dit landschapstype. In deze kleinschalige bouselementen komt bijvoorbeeld ook veel grove den en berk voor. De maat van de groensingels is zodanig dat de beplanting voldoende verhullend zal zijn en een geslaagde inpassing mag worden verwacht. De geplande bebouwing bevindt zich bovendien deels in de beplanting waardoor deze aan het zicht zal worden onttrokken. De groene uitstraling van de uitbreiding wordt verder versterkt door de daken van de recreatiewoningen met sedum, siergras en kruiden te beplanten.

Verkeer en parkeren

Op grond van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', genereren recreatiewoningen in het buitengebied maximaal 2,8 motorvoertuigbewegingen (mvt) per weekdagemaal. Dit betekent dat de 11 recreatiewoningen in totaal ($11 \times 2,8$) circa 31 motorvoertuigbewegingen genereren. Voor de 2^e bedrijfswoning kan op basis van de genoemde CROW-

publicatie uitgegaan worden van maximaal 8,6 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal. De uitbreiding genereert daarmee in totaal circa 40 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal.

Deze extra verkeersbewegingen kunnen probleemloos worden afgewikkeld via de Warmenbossenweg aangezien met deze extra bewegingen de capaciteit van deze weg niet zal worden overschreden. De ontwikkeling is daarmee vanuit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar.

Op basis van de genoemde CROW-publicatie zal voor recreatiewoningen moeten worden voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen per woning. In het plangebied zullen daardoor voor de uitbreiding in totaal minimaal (11*2) 22 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Parkeren vindt zoals gezegd plaats op een centrale parkeerplaats. Op deze parkeerplaats is ruimte voor 22 plaatsen. Voor de 2^e bedrijfswoning dient eveneens te worden voorzien in 2 parkeerplaatsen. Deze zullen nabij de woning worden aangelegd.

4.4 Vertaling ontwikkeling naar bestemmingsplan

De voorgestane uitbreiding van bungalowpark Boerhaarsveld is vastgelegd in de regels en op de verbeelding.

Het gehele plangebied, zowel de uitbreiding als het bestaande bungalowpark, hebben de bestemming 'Recreatie – 4' gekregen. Binnen deze bestemming zijn recreatiewoningen mogelijk, met daarbij behorende tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, beplanting en wegen en paden. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft het bestaande park ook de bestemming 'Recreatie – 4'. Derhalve blijft met het onderhavige bestemmingsplan het planologische regime op het bestaande park hetzelfde.

Het aantal recreatiewoningen dat is toegestaan, is op de verbeelding aangeduid. Ter plaatse van de uitbreiding zijn dat er 11, ter plaatse van het bestaande park 72 (overeenkomstig het geldende bestemmingsplan). Recreatiewoningen van het bestaande park kunnen zo niet 'verschoven' worden naar de uitbreiding. Het maximum van 11 waarborgt de totstandkoming van een ruime opzet van de uitbreiding.

Op de verbeelding zijn ter plaatse van de uitbreiding vlakken opgenomen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gebouwen uitgesloten'. Ter plaatse van deze aanduiding mogen geen recreatiewoningen of bedrijfswoning worden gebouwd. Hierdoor blijft het middendeel van de uitbreiding open, evenals een zone langs de westelijke en oostelijke perceelsgrens.

In de regels zijn de maximale oppervlakte en hoogten van de recreatiewoningen en de tweede bedrijfswoning vastgelegd. De oppervlakte van een recreatiewoning mag maximaal 100 m² bedragen en de oppervlakte van een bedrijfswoning maximaal 150 m². De maximale goot- en bouwhoogte van een recreatiewoning en bedrijfswoning zijn gelijk: 4 respectievelijk 8 meter.

Om de realisatie van de landschappelijke inpassing te waarborgen is een gebruiksvoorwaarde in de regels opgenomen. Deze voorwaarde houdt in dat het gebruik van de nieuwe recreatiewoningen alleen is toegestaan als de

landschappelijke inpassing, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.
Hierdoor is de realisatie en handhaving van de landschappelijke inpassing
zeker gesteld.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen. Dit hoofdstuk is overwegend gericht op de uitbreiding van het bungalowpark. Het bestaande park betreft immers een bestaande situatie, waarvoor de milieu- en omgevingsaspecten in het verleden al zijn afgewogen.

5.1 Water

5.1.1 Normstelling en beleid

Rijksbeleid

Sinds het rapport van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw, *Anders omgaan met Water* (2001), is er meer aandacht voor de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding. Om deze effecten tijdig te signaleren is de Watertoets inmiddels een verplicht onderdeel van ruimtelijke planvorming geworden. Dit moet leiden tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen waaruit blijkt wat het effect van het plan op de waterhuishouding is. In het kader van de watertoets dient vroegtijdig overleg met het waterschap plaats te vinden. Het plangebied ligt in het werkgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

Beleid waterschap

Het waterschap Hunze en Aa's heeft in het beheerprogramma 2016-2021 aangegeven met welke ambities zij de ontwikkelingen en opgaven op het gebied van veiligheid, voldoende water en schoon en ecologisch gezond water wil oppakken. De beleidsdoelen zijn:

- Veiligheid: levensbedreigende situaties voor mensen mogen niet plaatsvinden; voor dieren probeert het waterschap die zoveel mogelijk te voorkomen;
- Voldoende water: zorgen voor voldoende water, nu en in de toekomst, zowel in droge als in natte perioden;
- Schoon en ecologisch gezond water: zorgen voor schoon en ecologisch gezond water, waarin systeemspecifieke dieren en planten voorkomen.

Daarnaast heeft het waterschap het beleidsdoel om te zorgen voor een optimale afstemming tussen water en ruimtelijke ordening en borgen daarbij dat water een meesturende rol heeft in de ruimtelijke ordening.

Gemeentelijk beleid

Het gemeenschappelijke waterbeleid van de gemeente Aa en Hunze en het waterschap Hunze en Aa's is vastgelegd in het Waterplan Aa en Hunze (2007). Het waterplan is een koepelplan voor afvalwater, oppervlaktewater en grondwater. In het waterplan is een visie op het waterbeheer tot 2015 opgenomen en een overzicht van gezamenlijke concrete verbetermaatregelen voor de periode tot en met 2012. Toepassing van duurzaam waterbeheer in het bebouwd gebied geldt als belangrijke oplossingsrichting om de visie te realiseren.

Het Gemeentelijk Rioleringsplan Aa en Hunze 2015 t/m 2019 (GRP) is op 22 januari 2015 door de raad vastgesteld. Met dit plan geeft de gemeente invulling aan de wettelijke verplichting om vast te leggen hoe zij inhoud geeft aan de zorgplicht voor het afvalwater, regenwater en grondwater. In het plan is de volgende visie opgenomen: "Aa en Hunze wil beschikken over een duurzaam en robuust water- en rioleringsstelsel in het bebouwd gebied. We hebben inzicht in het stelsel en beheren het doelmatig, waardoor de lasten zo laag mogelijk blijven en overlast van water tot een minimum is beperkt. Gebruikers kunnen eenvoudig terecht bij de gemeente met klachten en vragen, maar we doen ook een beroep op hun eigen verantwoordelijkheid".

Aan de hand van de gemeentelijke visie zijn speerpunten voor komende planperiode bepaald. Dat zijn:

1. Inzicht in werking stelsel vergroten.
2. Duurzaamheid vergroten.
3. Anticiperen op klimaatverandering.
4. Samenwerking met waterketenpartners versterken.

5.1.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Huidig watersysteem

Bebouwing en verharding

Momenteel bevindt zich ter plaatse van de beoogde uitbreiding geen bebouwing. Ook is er geen verharding aanwezig.

Bodem

De bodem ter plaatse van de uitbreiding bestaat volgens de bodemkaart uit zwak lemig fijn zand.

Grondwater

Op de Bodemkaart van Nederland is het gebied gekarteerd met grondwater-trap VII. Dit betekent dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) tussen 0,8 en 1,4 m-mv wordt verwacht. De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) wordt dieper dan 1,2 m-mv verwacht.

Het plangebied is niet gelegen een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

Ter plaatse van de uitbreiding is geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn eveneens geen waterkeringen of kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding (zoals gemalen, stuwen of sluizen) aanwezig.

Riolering

Ter plaatse van de uitbreiding is geen riolering aanwezig. Op het huidige bungalowpark is wel een rioleringsstelsel aanwezig dat wordt gebruikt voor de afvoer van het (huishoudelijk) afvalwater van het park.

Toekomstig watersysteem

Keuze watersysteem en watercompensatie

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen wateroverlast op andere tijden of plaatsen veroorzaken. Het plan wordt daarom "waterneutraal" ontwikkeld.

Het verharde oppervlak op de uitbreidingslocatie neemt toe met maximaal 1.300 m² aan bebouwing (11*100 m² (recreatiewoningen) + 150 m² (bedrijfswoning) + 50 m² (schaapskooi)) en circa 1.700 m² aan oppervlakteverharding (wegen, paden, parkeervoorzieningen, terrassen bij recreatiewoningen, etc.). Omdat het plangebied gelegen is in landelijk gebied en de toename van het verharde oppervlak meer dan 1500 m² bedraagt, moet er volgens de regels van het waterschap Hunze en Aa's watercompensatie worden gerealiseerd. Deze regels houden in dat voor de toename van het verhard oppervlak een voorziening moet worden aangebracht voor waterberging. Om de capaciteit van deze berging te bepalen is door het waterschap Hunze en Aa's (in het kader van een eerder uitbreidingsplan voor het bungalowpark) een neerslaglijnenberekening gemaakt. Hieruit komt naar voren dat er voor de toename van het verhard oppervlak met ca. 3.000 m² 116 m³ berging nodig is. Dit zal worden gerealiseerd door de aanleg van een ven in het natuurlijke open gebied op het middendeel van de uitbreiding.

Riolering

Het vuile afvalwater vanuit de nieuwe recreatiewoningen en bedrijfswoning zal via het bestaande rioleringsysteem op het bestaande bungalowpark dan wel middels een eigen, nieuw te realiseren, rioleringsput worden afgevoerd. Hiertoe zal op het terrein van de uitbreiding een rioleringsysteem worden aangelegd. Via het rioleringsysteem zal het afvalwater worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Hemelwaterafvoer

Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen - afvoeren gehanteerd. Het hemelwater dat op de daken van de nieuwe recreatiewoningen en bedrijfswoning neerkomt wordt apart ingezameld en zal gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Het hemelwater kan worden geïnfiltreerd in de bodem, bijvoorbeeld via infiltratiekratten. Infiltratie wordt goed mogelijk geacht vanwege de bodemsamenstelling, die overwegend uit zand bestaat, en de grondwaterstand in het plangebied. Het hemelwater dat neerkomt op de oppervlakteverharding in het plangebied, zoals wegen en paden, kan afstromen naar de bermen, en op die wijze infiltreren in de bodem.

Waterkering

In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Wateroverlast en verdroging

Vanwege de infiltratie van het hemelwater in de bodem en de realisatie van de waterberging, wordt wateroverlast voorkomen. Middels de infiltratie wordt ook verdroging tegengegaan.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dat neerkomt op de nieuwe recreatiewoningen en bedrijfswoning dient zo schoon mogelijk te blijven. Het is daarom belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

Watertoets

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro voor de watertoets voorgelegd aan het Waterschap Hunze en Aa's. Het waterschap heeft aangegeven dat er voldoende rekening wordt gehouden met een adequate verwerking van hemelwater, invloed op waterkwaliteit en dat er geen negatieve effecten op de waterhuishouding zijn te verwachten.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Normstelling en beleid

Monumentenwet

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de Monumentenwet gewijzigd. De kern van de Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. Wanneer de nieuwe Omgevingswet in werking treedt, is nog niet bekend. Naar verwachting zal dit niet eerder dan 2019 zijn.

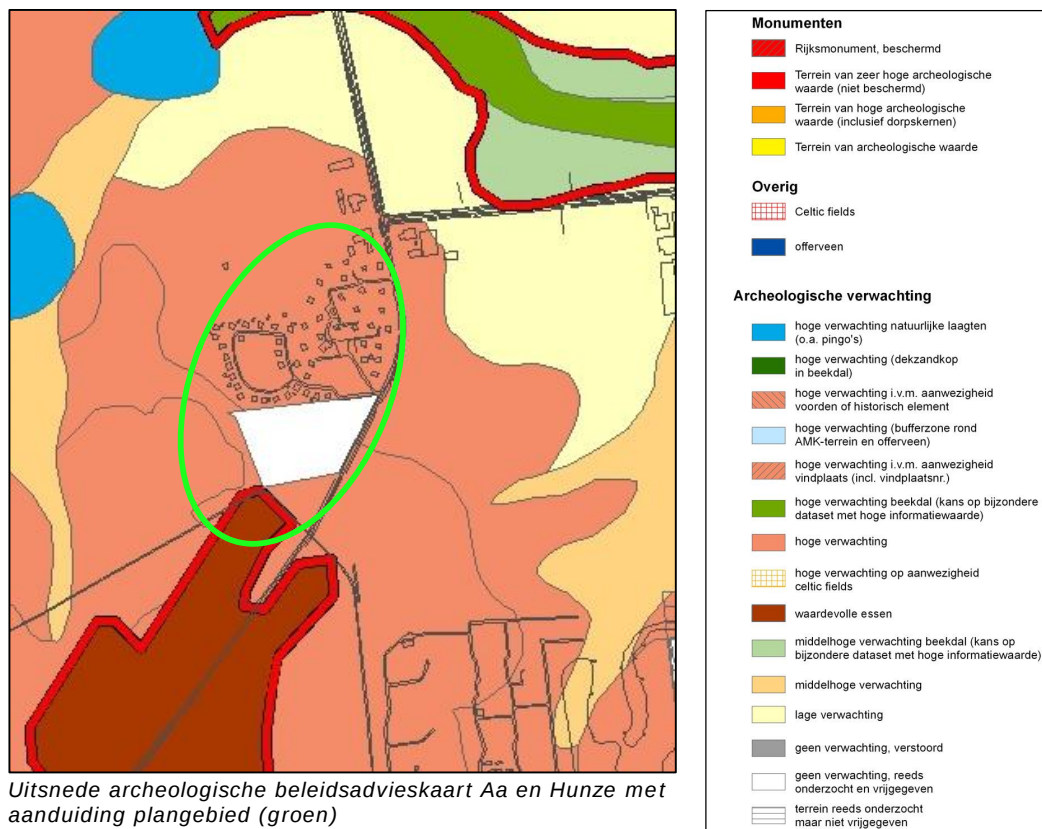
Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 25 januari 2012 heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze de *Archeologische beleidsadvieskaart* vastgesteld. Blijkens deze kaart heeft het plangebied deels geen archeologische verwachting en deels een hoge archeologische verwachting. In gebieden waar geen sprake is van een archeologische verwachting, is voor bodemingrepen geen archeologisch onderzoek nodig. In gebieden met een hoge verwachting geldt een vrijstelling voor archeologisch onderzoek voor bodemingrepen die niet dieper gaan dan 30 cm of geen grotere oppervlakte beslaan dan 500 m².

Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een plangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen

in het bestemmingsplan. Ten behoeve hiervan heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze op 28 april 2016 een cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld.



5.2.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Archeologie

Het grootste deel van de uitbreidingslocatie is gelegen binnen het gebied dat op de gemeentelijke Archeologische beleidsadvieskaart is aangemerkt als gebied met geen archeologische verwachting. Voor de ontwikkelingen die hier plaatsvinden is geen archeologisch onderzoek benodigd. Overigens heeft dit gebied op de beleidsadvieskaart geen archeologische verwachting, omdat deze kaart gebaseerd is op archeologisch onderzoek dat in het verleden verricht is op deze gronden en uit dit onderzoek gebleken is dat er geen archeologische resten aanwezig zijn.

Voor de ontwikkelingen die op de uitbreidingslocatie plaatsvinden in het gebied dat op de beleidsadvieskaart een hoge verwachting heeft, is evenmin archeologisch onderzoek nodig. Hier geldt een vrijstellingsgrens voor het verrichten van archeologisch onderzoek van 500 m², terwijl de oppervlakte van de nieuwe bebouwing die hier wordt gerealiseerd (2 recreatiewoningen en de bedrijfswoning), ten hoogste 350 m² bedraagt. Er zijn derhalve geen belemmeringen vanuit het aspect archeologie voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Voor het gebied dat op de beleidsadvieskaart een hoge verwachting heeft, is in dit bestemmingsplan ten behoeve van de bescherming van de archeologische verwachting wel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie

5' opgenomen. Deze dubbelbestemming waarborgt dat bij eventuele toekomstige bodemingrepen van meer dan 500 m² en die dieper gaan dan 30 cm eerst archeologisch onderzoek verricht moet worden.

Cultuurhistorie

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Aa en Hunze blijkt dat er in het plangebied geen sprake is van cultuurhistorische waarden op het gebied van historische bouwkunst en stedenbouw en landschapselementen. Wel ligt de uitbreiding van het bungalowpark in een cultuurlandschap dat ter plaatse een gemiddelde cultuurhistorische waarde heeft: het esdorpenlandschap. Landschappen met een gemiddelde cultuurhistorische waarde zijn landschappen waar weliswaar de vroegere hoofdstructuur of karakteristiek nog herkenbaar is, maar die sterk zijn aangepast, doorgaans voor de behoeften van de huidige agrarische sector.

De karakteristieken van esdorpenlandschap, zijnde een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes en een grote tijdsdiepte gezien historische bewoningssporen als nederzettingen, grafmonumenten en celtic fields, zullen door het plan niet worden aangetast. Dit mede omdat de genoemde samenhang niet wordt verstoord, er niet op de es of in het beekdal wordt gebouwd, er geen beplantingselementen verdwijnen en er sprake is van een goede landschappelijke inpassing die afgestemd is op het landschap ter plaatse, waardoor onder meer het oost-west doorzicht behouden blijft. De cultuurhistorische waarden van dit landschap worden dus niet aangetast.

5.3 Ecologie

5.3.1 Normstelling en beleid

Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Natuurnetwerk Nederland

Naast de bescherming van de Wet natuurbescherming kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN significant aantasten.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en

faunawet. Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

5.3.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Elperstroomgebied. Dit gebied ligt op een afstand van circa 2,7 kilometer. Gelet op deze afstand, de aard en omvang van het plan en het gegeven dat tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied de kern van Schoonloo alsmede twee provinciale wegen aanwezig zijn, worden er geen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het bestemmingsplan.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied is niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Conclusie

Vanuit het aspect gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor het plan.

Soortenbescherming

Ten behoeve van de uitbreiding van het bungalowpark is door Buro Bakker² een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Uit het onderzoek komen de volgende conclusies naar voren.

² Buro Bakker, 'Quickscan soorten Wet natuurbescherming Bungalowpark Boerhaarsveld Schoonloo', 16 oktober 2017

Beschermde soorten

Op basis van de quickscan zijn met betrekking tot de aanwezigheid van beschermde flora en fauna de volgende conclusies te trekken:

- Nabij het plangebied is geschikt broedbiotoop voor een aantal broedvogels van de Habitatrichtlijn en/of Vogelrichtlijn aanwezig zoals: merel, winterkoning en grote bonte specht;
- Nabij het plangebied is essentieel foerageergebied aanwezig voor verschillende soorten vleermuizen zoals de gewone en ruige dwergvleermuis en de laatvlieger;
- In en rond het plangebied komt verder mogelijk een aantal Nationaal beschermde soorten voor, zoals verschillende muizensoorten als de veldmuis. Voor deze andere soorten geldt dat ze allemaal zijn opgenomen in bijlage 5 van de provinciale verordening, zodat voor deze soorten een vrijstelling geldt. De algemene zorgplicht is wel van kracht.

Benodigde vervolgstappen

- Omdat in het plangebied zowel Vogelrichtlijnsoorten als Habitatrichtlijnsoorten voorkomen, dient verstoring tijdens het broedseizoen geheel te worden voorkomen. Om negatieve effecten als gevolg van de werkzaamheden op de aanwezige broedvogels te voorkomen, dient te worden gewerkt buiten het broedseizoen (buiten de periode half maart t/m half juli).
- Bij het gebruik van kunstmatige verlichting dient uitstraling op voor vleermuizen geschikte bosranden en het huidige bungalowpark te worden voorkomen.
- Voor Nationaal beschermde soorten geldt de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat schade aan wilde planten en dieren zoveel, als redelijkerwijs mogelijk is, wordt voorkomen.

Conclusie

De soortenbescherming vormt geen belemmering voor het plan. Wel zullen de hierboven beschreven benodigde vervolgstappen in acht moeten worden genomen bij de uitvoering van het plan.

5.4 Milieuzonering

5.4.1 Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan afstemming plaats te vinden tussen activiteiten die milieuhinder kunnen veroorzaken en hindergevoelige functies. Voor deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstandenlijst uit de VNG-brochure “Bedrijven en Milieuzonering” (herziene versie, 2009). Deze richtafstanden die gelden ten aanzien van de hinderaspecten geluid-, stof- en geurhinder en gevaar, kunnen worden gezien als de afstand waarbij onaanvaardbare hinder van een milieubelastende activiteit voor gevoelige functies kan worden uitgesloten. De richtafstanden worden toegekend op basis van een milieucategorie, waarbij de afstanden uiteenlopen van 10 m voor bedrijven uit milieucategorie 1 tot 1500 m voor bedrijven uit milieucategorie 6. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de richtafstandenlijst opgenomen afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

5.4.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Invloed omgeving op plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn alleen agrarische bedrijven gelegen en twee recreatiebedrijven: Camping de Warme Bossen en recreatieterrein De Tien Heugten. Op grond van de richtafstandenlijst uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' worden deze recreatieterreinen gerekend tot categorie 3.1. Hierbij hoort een richtafstand van 50 meter. De uitbreiding van bungalowpark Boerhaarsveld ligt op een veel grotere afstand. Derhalve vormen deze recreatieterreinen geen belemmering voor de uitbreiding en worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

Voor de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied is het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.5.

Invloed plangebied op omgeving

Op grond van de richtafstandenlijst uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt een bungalowpark aangemerkt als vakantiecentrum en wordt gerekend tot categorie 3.1. Hierbij hoort een richtafstand van 50 meter ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals burgerwoningen. Binnen 50 meter vanaf de uitbreiding zijn geen milieugevoelige functies gelegen.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit het aspect milieuzonering.

5.5 Geur

5.5.1 Normstelling en beleid

Veehouderijen kunnen hinder veroorzaken voor gevoelige functies. Een belangrijk hinderaspect is geur. De regelgeving die hiervoor van toepassing is, is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Dit beoordelingskader is ook overgenomen in het Activiteitenbesluit. Het beoordelingskader is als volgt:

1. voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object; daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Meststoffenwet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom;
2. voor andere diercategorieën (waarvan geen geuremissie per dier is vastgesteld) geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten; ook hier is een onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Er is geen onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden.

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in de onderstaande tabel.

		Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied	Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
Binnen bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 3 ouE/m ³	Max. 2 ouE/m ³	Min. 50 m
	Andere diercategorieën	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	
Buiten bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 14 ouE/m ³	Max. 8 ouE/m ³	Min. 25 m
	Andere diercategorieën	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	

Tabel geldende waarden/afstanden veehouderijen

5.5.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 11 recreatiewoningen en een bedrijfswoning mogelijk. Deze worden aangemerkt als geurgevoelig object en zijn gelegen buiten de bebouwde kom. Tussen de nieuwe woningen en een veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Daarnaast geldt voor de nieuwe woningen een maximale geurbelasting van 8 ouE/m³ voor dieren met een geuremissiefactor. De gemeente Aa en Hunze is immers niet gelegen in een concentratiegebied.

Binnen 50 meter van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. De dichtstbijzijnde veehouderij met dieren met een geuremissiefactor is gelegen op het perceel Koestukkenweg 4. Uit geurberekeningen die zijn uitgevoerd in het kader van de recent gerealiseerde uitbreiding van dit bedrijf, blijkt dat de geurbelasting ter plaatse van het perceel Koestukkenweg 2, ten hoogste 3,3 ouE/m³ bedraagt. Aangezien dit perceel veel dicht bij het bedrijf ligt dan de beoogde uitbreiding van bungalowpark Boerhaarsveld, zal de geurbelasting ter plaatse van de uitbreiding lager zijn en de 8 ouE/m³ niet overschrijden.

Het voorgaande betekent dat ter plaatse van de uitbreiding de geurnormen niet zullen worden overschreden en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tegelijkertijd zullen er geen agrarische bedrijven gehinderd worden in de bedrijfsvoering door het plan. Concluderend zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect geur voor het plan.

5.6 Geluid

5.6.1 Normstelling en beleid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar voor plannen met geluidgevoelige bestemmingen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden. Wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf, hebben op grond van de Wgh geen geluidzone.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaaï van belang. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen gezoneerde bedrijventerreinen of spoorwegen.

5.6.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het plan voorziet in de bouw van recreatiewoningen en een bedrijfswoning. Op grond van de Wgh worden recreatiewoningen niet aangemerkt als geluidgevoelige bestemming. Een bedrijfswoning wordt wel aangemerkt als geluidgevoelige bestemming. De bedrijfswoning wordt gesitueerd in de zone van de Warmenbossenweg. Deze weg heeft op grond van de Wgh ter plaatse van het plangebied een zone van 250 meter. Gezien de beperkte verkeersintensiteit op deze weg (minder dan 500 motorvoertuigbewegingen per etmaal), de geplande afstand van de woning tot de weg (circa 20 meter) en het wegdek (asfalt), kan aangenomen worden dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de bedrijfswoning niet overschreden zal worden.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit het aspect geluid.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Normstelling en beleid

Titel 5.2. van de Wet milieubeheer bevat normen op het gebied van de luchtkwaliteit. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) van belang. De grenswaarde van PM₁₀ of NO₂ bedraagt 40 µg/³. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/³. De wet is enerzijds gericht op het voorkomen van negatieve effecten voor volksgezondheid. Anderzijds biedt de wet

mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, of;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt ‘niet in betekende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een ‘gevoelige bestemming’ niet toenemen.

5.7.2. Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De Regeling NIBM geeft categorieën van gevallen en getalsmatige grenzen waarbinnen een project altijd NIBM is. De Regeling NIBM kent echter niet de categorie recreatiewoningen. Dit betekent dat de Regeling NIBM in dit geval niet van toepassing is en aan de hand van berekeningen aannemelijk gemaakt moet worden dat de bijdrage NIBM is. Dit is gedaan met de rekentool NIBM van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en Infomil (versie 29 mei 2017).

Bij recreatiewoningen is uitsluitend de verkeersaantrekkende werking van belang voor de luchtkwaliteit. Verder is er geen uitstoot die van invloed is op de luchtverontreiniging. De recreatiewoningen en de bedrijfswoning genereren gezamenlijk naar verwachting circa 40 extra motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal (zie ook paragraaf 4.3). Hierin is het aantal vrachtbewegingen

verwerkt, ook al zal dit zeer beperkt zijn. Ingeschat wordt dat het aandeel vrachtverkeer hoogstens 7,5% is.

Uit bijgaande afbeelding blijkt dat de NIBM-tool een positief resultaat geeft in de vorm van Groen. Dit betekent dat de verkeerstoename van het plan voor zowel NO₂ als PM₁₀ de NIBM-grens van 3% (1,2 µg/m³) niet overschrijdt. Het plan draagt derhalve 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging en hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Jaar van planrealisatie			2017
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			40
Aandeel vrachtverkeer			7,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,06
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

Berekeningsresultaten NIBM-Tool

Voor wat betreft de bijdrage van het plan aan de concentratie PM_{2,5} kan het volgende opgemerkt worden. PM_{2,5} maakt deel uit van de bijdrage PM₁₀. Dit betreft immers alle stofdeeltjes met een diameter van 10 µm of kleiner. Aangezien de bijdrage PM₁₀ lager is dan 1,2 µg/m³, is de bijdrage PM_{2,5} dat ook. De huidige achtergrondconcentratie PM_{2,5} bedraagt ter hoogte van het plangebied minder dan 8 µg/m³ (bron: GCN kaarten RIVM, jaar 2016). Derhalve zal de uitbreiding van het bungalowpark niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} (25 µg/m³).

Voorts zijn recreatie- en bedrijfswoningen in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het plan voorziet derhalve niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit het aspect luchtkwaliteit.

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 Normstelling en beleid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Wettelijk kader

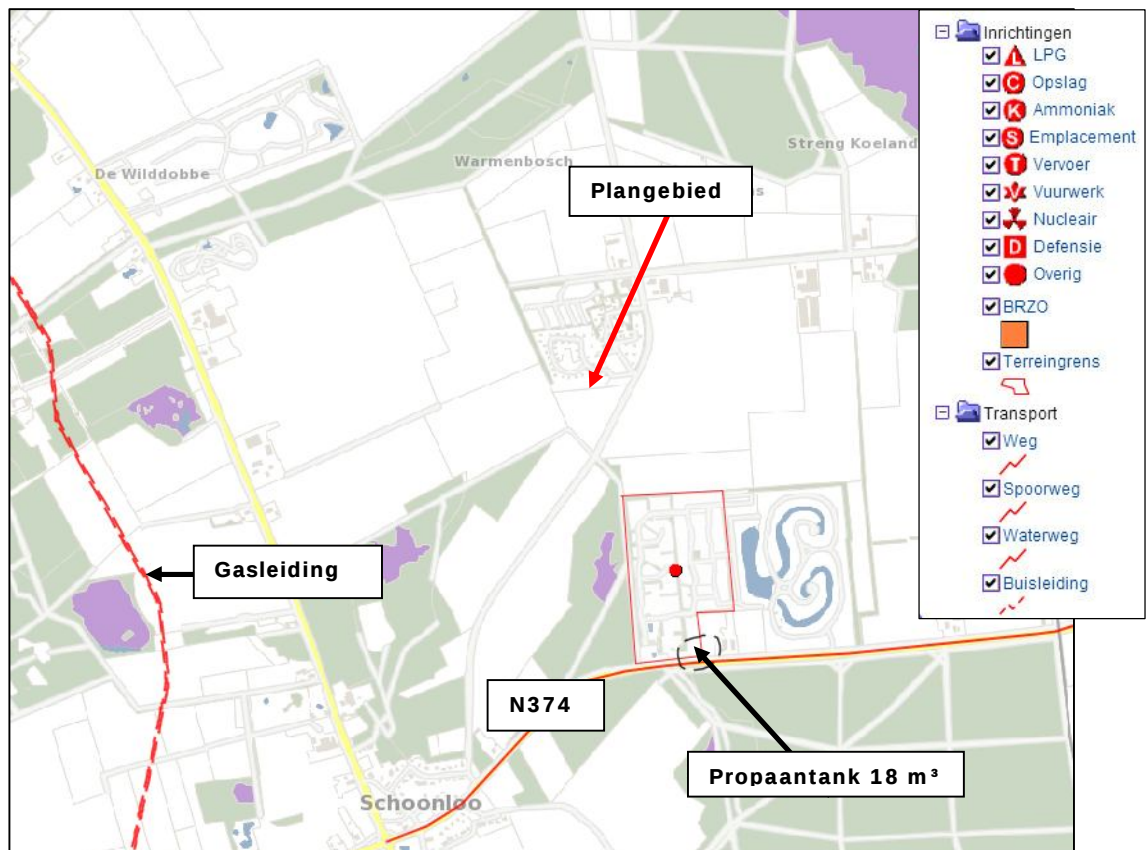
Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De regelgeving

voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Ten aanzien van externe veiligheidsrisico's geldt een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en een oriënterende waarde ten aanzien van het groepsrisico (GR).

5.8.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Op basis van de risicokaart van de provincie Drenthe is een inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het plangebied gemaakt.



Uitsnede risicokaart met ligging plangebied en risicobronnen (bron: www.risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat in het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. Op enige afstand van het plangebied bevindt zich op het recreatieterrein De Tien Heugten een propaantank van meer dan 13 m³. Deze tank valt daardoor onder het Bevi en moet worden aangemerkt als risicovolle inrichting. Het plangebied is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour (PR) of het invloedsgebied voor het groepsrisico (GR) van deze inrichting.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Nabij het plangebied zijn ook geen transportroutes voor dergelijke stoffen over het spoor of water aanwezig. Wel is nabij het plangebied een transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg aanwezig. Dit betreft de provinciale weg N374. Het plangebied is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van deze weg. Ook is het plangebied gelegen buiten het invloedsgebied (355 meter) van deze weg.

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat in het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Wel ligt op ruime afstand van het plangebied een hogedrukaardgasleiding. De afstand van deze leiding tot het plangebied is echter zodanig groot dat het plangebied niet is gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour of het invloedsgebied van deze leiding.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit het aspect externe veiligheid.

5.9 Bodem

5.9.1 Normstelling en beleid

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN5740) in beeld te worden gebracht. Als blijkt uit het onderzoek dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd, om de bodem wel geschikt te maken.

5.9.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De gronden ter plaatse van de uitbreiding van het bungalowpark zijn in het verleden altijd gebruikt als agrarische gronden. Gelet op dit gebruik zijn er geen redenen om te veronderstellen dat de gronden niet geschikt zijn voor de bouw van recreatiewoningen en een bedrijfswoning. Bovendien zal bij de bouwaanvraag voor de nieuwe recreatiewoningen en bedrijfswoning een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 moeten worden overlegd, waaruit de geschiktheid van de bodem blijkt. Dit wordt geborgd door de bouwverordening.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit het aspect bodem.

5.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.10.1 Normstelling en beleid

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage ingegaan. Een belangrijk nieuw element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst. Dat betekent dat als een

project (ruim) onder de drempelwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van gewissen dat er daadwerkelijk geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2-'gevallen' in de D-lijst) zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben.

De nieuwe regeling betekent dat in elk besluit of plan, dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Er zal een toets moeten worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan alleen vereisten voor de inhoud en niet voor de vorm.

5.10.2 Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet slechts in een kleinschalige nieuwe ontwikkeling: de uitbreiding van een bungalowpark met slechts 11 recreatiewoningen en een bedrijfswoning, direct aansluitend aan het bestaande park met een omvang van in totaal circa 2,3 ha. Gelet op de aard van het plan en de kleinschalige ontwikkeling die dit plan mogelijk maakt in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r. (categorie D10, 10 hectare of meer), de locatie (direct aansluitend aan het bestaande park) en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

6.1.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden. Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3 Artikelgewijze toelichting

In deze paragraaf wordt slechts waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op dat specifieke onderdeel van de planregels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen: deze worden geacht voor zich te spreken.

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Artikel 3 Recreatie - 4

De bestemming 'Recreatie – 4' is gegeven aan het bestaande bungalowpark en de uitbreiding. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft het bestaande park ook deze bestemming. Gronden met de bestemming 'Recreatie – 4' zijn bestemd voor recreatiewoningen, alsmede voor daarbij behorende tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, beplanting, wegen en paden.

Het aantal recreatiewoningen dat is toegestaan op het bestaande park en ter plaatse van de uitbreiding (11) is op de verbeelding aangeduid. Het aantal voor het bestaande park komt overeen met het aantal dat is toegestaan op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De oppervlakte van een recreatiewoning mag ten hoogste 100 m² bedragen (inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken). Er mogen maximaal 2 recreatiewoningen aaneen worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van een recreatiewoning mogen niet meer bedragen dan 4 respectievelijk 8 meter. Er geldt een maximale dakhelling van 60 graden.

Binnen de bestemming zijn ook gebouwen ten dienste van het gehele park toegestaan, zoals gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer. De beoogde kleine schaapskooi ter plaatse van de uitbreiding wordt hier ook toe gerekend. Ter plaatse van de uitbreiding van het bungalowpark zijn dergelijke gebouwen niet toegestaan, uitgezonderd de genoemde schaapskooi.

Bungalowpark Boerhaarsveld is, ook zonder de uitbreiding, al groter dan 5 hectare. Daardoor zijn er (overeenkomstig het beleid 2 bedrijfswoningen mogelijk. De oppervlakte van een bedrijfswoning mag maximaal 150 m² bedragen, de goot- en bouwhoogte maximaal 4 respectievelijk 8 meter.

Op de verbeelding is ter plaatse van de uitbreiding van het bungalowpark de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gebouwen uitgesloten' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Hierdoor blijft het middendeel van de uitbreiding open (waarmee het oost-west doorzicht gewaarborgd blijft) evenals een zone langs de westelijke en oostelijke perceelsgrens. Wel is er een kleine schaapskooi toegestaan (oppervlakte maximaal 50 m², goot- en bouwhoogte maximaal 3 respectievelijk 6 meter).

In de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Recreatie - 4' zijn voorwaarden opgenomen om de totstandkoming en instandhouding van de landschappelijke inpassing zeker te stellen. Het gebruiken van nieuwe recreatiewoningen is daartoe uitsluitend toegestaan als de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Dit betekent dat er

sprake is van strijdig gebruik als nieuwe recreatiewoningen gebruikt worden, terwijl er geen landschappelijke inpassing is gerealiseerd. Ook ontstaat er strijdig gebruik op het moment dat de inpassing verwijderd wordt, terwijl het gebruik van de recreatiewoningen wordt voortgezet. Dit biedt de mogelijkheid om handhavend op te treden tegen de verwijdering van de landschappelijke inpassing.

Om het recreatieve gebruik van de recreatiewoningen ter plaatse van de uitbreiding te waarborgen is niet alleen in de regels bepaald dat permanente bewoning niet is toegestaan, maar ook dat er sprake dient te zijn van bedrijfsmatige exploitatie. Onder bedrijfsmatige exploitatie wordt in dit verband verstaan het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig complexmatig beheer/exploitatie, dat in de recreatiewoningen recreatieve (nacht-) verblijfsmogelijkheden geboden worden.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 5

De voor Waarde-Archeologie 5 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden.

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voordat een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verleend eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodem niet dieper wordt geroerd dan 30 cm of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben die kleiner is dan 500 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de te verwachten archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud van de gronden, evenals grondbewerkingen die niet dieper gaan dan 30 cm of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 500 m².

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen. De bepaling is bedoeld om te voorkomen dat dezelfde gronden eerst worden gebruikt om de bouwrechten voor de ene bouwaanvraag te bepalen, en vervolgens nog een keer worden opgevoerd voor de bouwrechten van een andere bouwaanvraag.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen. Deze mogen in beperkte mate de bouwgrenzen overschrijden.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In deze artikel is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt en daarmee valt onder het algemene gebruiksverbod in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Volgens

deze bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn regels opgenomen met betrekking tot de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radiotelescoop 2'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het tegengaan van bouwwerken en andere werken die mogelijk storingsgevolgen voor de radiotelescoop kunnen veroorzaken.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn regels opgenomen om middels een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van de bestemmingsregels. Deze afwijkingsregels zijn voor elke bestemming van toepassing.

Artikel 10 Overige regels

In dit artikel zijn onder meer regels voor parkeren opgenomen. Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Aa en Hunze niet over een eigen parkeernota beschikt, wordt in artikel 10 verwezen naar CROW-publicatie 317.

Artikel 11 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 12 Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan moeten worden aangehaald.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 van de Wro is het verplicht voor gronden waarvoor een bestemmingsplan wordt opgesteld een exploitatieplan vast te stellen. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald. In artikel 6.12 lid 2 Wro is bepaald dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de uitbreiding van bungalowpark Boerhaarsveld mogelijk. Er zijn geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig.

De beoogde uitbreiding van Bungalowpark Boerhaarsveld, betreft een particulier initiatief. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het plan komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft de grond in eigendom en beschikt over de financiële middelen om het plan stapsgewijs en gefaseerd uit te voeren. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente Aa en Hunze aan de ontwikkeling verbonden.

Geconcludeerd kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening. In totaal hebben 2 overlegpartners gereageerd. Onderstaand is de reactie samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

1. Provincie Drenthe, Postbus 122, 9400 AC Assen

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe zijn in het voorontwerp bestemmingsplan de volgende aspecten van provinciaal belang.

- Landschap
- Cultuurhistorie
- Drentsche Aa

Landschap

De gemeenschappelijke open ruimte in het midden heeft verbinding met het landschap (doorzichten) en een robuuste beplanting aan de randen. De rechte lijnen sluiten aan bij de rationele verkaveling van de jonge ontginningen. Dit effect wordt minder door de situering van twee woningen. De provincie vraagt of het mogelijk is deze woningen wat meer naar de bosranden te verschuiven.

Daarnaast vraagt de provincie zich af waarom met de nieuwe bebouwing niet wordt aangesloten op het bestaande park en er een smal perceel wordt vrijgehouden van bebouwing. Een uitbreiding van de bosstrook op deze plek kan zorgen voor het herstel van de landschappelijke inpassing van het bestaande park.

De ruimtelijke ontwikkeling ligt in een slingerende zone die in de omgevingsvisie wordt benoemd als ecologische multifunctionele verbinding. De provincie adviseert daarom om de ecologische kansen van het gebied te benutten.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de reactie van de provincie is het inrichtingsplan voor de uitbreiding van het bungalowpark aangepast. De betreffende twee recreatiewoningen zijn meer richting de bosrand verschoven.

Hierdoor ontstaat er een grotere afstand van de woningen tot de schaapskooi en is het doorzicht naar en daarmee de verbinding met het landschap vergroot. De verbeelding en toelichting van het bestemmingsplan zijn hier ook op aangepast.

Met de nieuwe bebouwing wordt wel aangesloten op het bestaande park. Het smalle perceel waar de provincie op doelt, maakt namelijk deel uit van het bestaande park. Deze gronden behoren bij de meest zuidelijk gelegen recreatiewoningen op het bestaande park en zijn ingericht als tuin ten behoeve van die woningen. De landschappelijke inpassing van het bestaande park wordt hersteld doordat de uitbreiding voorziet in de aanleg van een robuuste groensingel aan de zuidzijde van (de tuinen van) de bestaande recreatiewoningen.

De uitbreiding van het bungalowpark ligt direct ten zuiden van een ecologisch multifunctionele verbinding die in de Omgevingsvisie is aangegeven. De ecologische kansen van het gebied worden benut, doordat de uitbreiding van het bungalowpark voorziet in een open middengebied dat natuurlijk zal worden ingericht. Tevens kunnen de robuuste groensingels een ecologische functie vervullen. Aan paragraaf 2.2 van de toelichting zal een passage hieromtrent worden toegevoegd.

Cultuurhistorie

De provinciale cultuurhistorische belangen en waarden zijn in de toelichting goed uiteengezet. Met de oost-west georiënteerde doorkijk is rekening gehouden met het open karakter en ruimtelijke en landschappelijke samenhang. Het is raadzaam de cultuurhistorische en landschappelijke waarden ook mee te nemen in het ontwerpproces van de bungalows en tuinen, zodat ook met de inpassing van elementen als bouwwerken, poorten en hekken en dergelijke hiermee rekening wordt gehouden.

Reactie gemeente

De cultuurhistorische en landschappelijke waarden zullen worden meegenomen in het ontwerpproces van de bungalows en tuinen. Dit geschiedt via de welstandstoets die plaats zal vinden bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen. Het plangebied behoort in de gemeentelijke welstandsnota tot het gebied Esdorpenlandschap. Het welstandsbeleid is er hier op gericht om nieuwe ontwikkelingen met respect voor het landschap in te passen. Om dit te realiseren zijn in de welstandsnota criteria opgenomen ten aanzien van de ligging, massa en vorm, gevelopbouw, detaillering en materiaal- en kleurgebruik van bouwwerken.

Drentsche Aa

De uitgangspunten van het beek- en esdorpenlandschap Drentsche Aa zijn goed verwoord in de toelichting en uitgewerkt in het ontwerp. De nieuwe ontwikkeling accentueert de open ruimte van de zuidelijker gelegen es met beplanting.

Reactie gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Indien het plan overeenkomstig het voorontwerp in procedure wordt gebracht, kan er vanuit gegaan worden dat Gedeputeerde Staten geen reden zullen zien om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

Reactie gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

2. Waterschap Hunze en Aa's, Postbus 195, 9640 AD Veendam

Uit het plan blijkt dat voldoende rekening wordt gehouden met een adequate verwerking van hemelwater, invloed op waterkwaliteit en dat er geen negatieve effecten op de waterhuishouding zijn te verwachten.

Reactie gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging kan een ieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Zodra de zienswijzen bekend zijn, dan zal op deze plaats een beknopte inhoud van de zienswijzen alsmede de gevolgen van de zienswijzen voor het bestemmingsplan vermeld worden.