

BESTEMMINGSPLAN GIETERVEEN - BOERENDIJK

**Bestemmingsplan Gieterveen -
Kampeerterrein Boerendijk**

Code 09-01-02 / 07-12-10

GEMEENTE AA EN HUNZE 09-01-02 / 07-12-10
BESTEMMINGSPLAN GIETERVEEN - KAMPEERTERREIN
BOERENDIJK

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Feitelijke situatie	2
1. 3. Leeswijzer	2
2. BELEID	3
2. 1. Rijksbeleid	3
2. 2. Provinciaal beleid	3
2. 3. Gemeentelijk beleid	4
3. PLANUITGANGSPUNTEN	5
3. 1. Vigerende regelingen	5
3. 2. Planologisch milieuadvies	5
4. OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Milieuzonering	8
4. 2. Ecologie	10
4. 3. Archeologie	11
4. 4. Water	11
4. 5. Bodem	12
4. 6. Geluid	12
4. 7. Externe veiligheid	14
4. 8. Lichthinder	14
4. 9. Kabels en leidingen	14
5. INRICHTING KAMPEERTERREIN	15
5. 1. Uitgangspunten inrichting kampeerterrein	15
5. 2. Uitgangspunten bestemmingsplan	16
6. JURIDISCHE PLANOPZET	18
6. 1. Algemeen	18
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	18
7. UITVOERBAARHEID	20
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
7. 2. Economische uitvoerbaarheid / grondexploitatie	20

<u>Bijlage 1</u>	Planologisch milieuadvies
<u>Bijlage 2</u>	Milieuonderzoek kampeerterrein
<u>Bijlage 3</u>	Quick-scan ecologie
<u>Bijlage 4</u>	Archeologisch onderzoek
<u>Bijlage 5</u>	Verkennend bodemonderzoek
<u>Bijlage 6</u>	Reactienota overleg en inspraak

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de Boerendijk te Gieterveen is het de wens van een particuliere initiatiefnemer om een kampeerterrein te realiseren. Het initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan *Buitengebied van de voormalige gemeente Gieten*. De gemeente Aa en Hunze heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Om het kampeerterrein mogelijk te maken, is een nieuw juridisch-planologisch kader nodig. De ligging van het plangebied voor het bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied (bron: Google Maps)

Op 4 december 2007 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Aa en Hunze een wijzigingsplan voor het perceel vastgesteld. In het vigerende plan *Buitengebied van de voormalige gemeente Gieten* is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Landbouwgebied' te wijzigen in de bestemming 'Kampeerterrein'. Het wijzigingsplan is op 29 februari 2008 goedgekeurd door de provincie Drenthe. Tegen dit plan is beroep aangetekend door enkele omwonenden van het betreffende perceel. Op 28 januari 2009 is door de Afdeling Bestuursrecht spraak uitspraak gedaan (nr. 200803473/1). De afdeling acht de ingestelde beroepen gegrond, omdat het wijzigingsplan zou leiden tot een te sterke belemmering van de naastgelegen paardenfokkerij en woning aan de Boerendijk 2. De afdeling stelt dat er geen rekening is gehouden met de richtlijnafstand van 50 meter ten opzichte van de paardenfokkerij en de woning zoals deze is opgenomen in de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering*. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State is een planologisch milieuv advies geschreven (zie bijlage 1). Hieruit blijkt dat, onder bepaalde voorwaarden, aan de Boerendijk een kampeerterrein gerealiseerd kan worden.

Het voorliggend bestemmingsplan biedt een juridisch-planologisch kader om het kampeerterrein mogelijk te maken. In het plan is rekening gehouden met de uitspraak van de Raad van State.

1. 2. Feitelijke situatie

Rondom het plangebied liggen verschillende functies, namelijk een paardenfokkerij, een woning en een sportcomplex bestaande uit sportvelden en tennisbanen.

De paardenfokkerij ligt ten oosten van het plangebied. Op het terrein staan een bedrijfswoning, twee stallen voor paarden en een mestbassin. De woning ligt ten zuiden van het plangebied aan de Boerendijk. Ten westen ligt een sportcomplex met twee voetbalvelden en, grenzend aan het plangebied, drie tennisbanen. De sportvelden horen bij het dorpshuis. De tennisbanen, jeu de boulesbaan en de kantine vormen een zelfstandige eenheid los van de sportvelden. Op twee van de tennisbanen is verlichting aanwezig en er is een sportkantine aanwezig. Ook is een jeu de boules baan aanwezig. Om het sportcomplex ligt een groenstrook. Ten noorden van het plangebied ligt het dorp Gieterveen. De dichtstbijzijnde relevante functie aldaar is de camping *De Broekse Hoeve*. Langs de noordelijke grens van het plangebied loopt het beekdal van de Broek.

1. 3. Leeswijzer

Na deze inleiding worden in hoofdstuk 2 de relevante beleidskaders besproken. In hoofdstuk 3 zal ingegaan worden op de vigerende regelingen. Tevens is voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan een planologisch milieuadvies uitgebracht naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State. Deze is samengevat in dit hoofdstuk. De relevante milieuaspecten komen in hoofdstuk 4 aan de orde. Hier zal met name ingegaan worden op de geluidssituatie, onder andere naar aanleiding van het milieuadvies. Naar aanleiding van de uitgangspunten en de omgevingsaspecten is een inrichting van de camping gemaakt, waarbij rekening is gehouden met wet- en regelgeving. Deze inrichting is vastgelegd in het bestemmingsplan en wordt toegelicht in hoofdstuk 5. De juridische vormgeving en een toelichting op de bestemmingen in het bestemmingsplan worden in hoofdstuk 6 gegeven. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 besproken.

2. BELEID

2. 1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de *Nota Ruimte* (formeel in werking sinds 27 februari 2006) is het ruimtelijk beleid opgenomen van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Het beleid dat is opgesteld door het Rijk is globaal en strategisch. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimtevragende functies met als (sub)doel de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Naast deregulering en decentralisatie hanteert de *Nota Ruimte* ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid.

Het Rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau maar stuurt op hoofdlijnen. Het motto is "Decentraal wat kan, centraal wat moet". De uitwerking wordt overgelaten aan provincies en gemeenten. Concreet voor dit bestemmingsplan biedt de *Nota Ruimte* geen uitgangspunten.

2. 2. Provinciaal beleid

Provinciale omgevingsvisie

Op 2 juni 2010 heeft de provincie Drenthe de Provinciale omgevingsvisie vastgesteld. De visie is het kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe tot 2010.

Ten aanzien van recreatie wordt ingezet op een versterking van, uitbreiding en vernieuwing van de bestaande bedrijven. Nieuwvestiging is niet mogelijk in EHS-gebieden en robuuste landbouwgebieden. Het plangebied van dit bestemmingsplan, waarmee de nieuwvestiging van een recreatieterrein wordt mogelijk gemaakt, ligt niet in een EHS-gebied. Wel ligt het echter in een gebied wat is aangewezen als robuust landbouwgebied. Gezien de looptijd van het project en de eerdere goedkeuring van de provincie, kan gesteld worden dat het bestemmingsplan aansluit bij het provinciale beleid. Daarnaast grenst het plangebied aan een beekdal. Beekdalen zijn in de omgevingsvisie aangewezen als kernkwaliteit, waar rekening mee gehouden dient te worden. Met de inrichting van het kampeerterrein is rekening gehouden met de naastgelegen beek. Hier wordt in hoofdstuk 5 'Inrichting kampeerterrein' nader op ingegaan. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van het recreatieterrein op de voorgestelde locatie aansluit bij het provinciale beleid.

Verordening ruimtelijk omgevingsbeleid (ontwerp)

Gedeputeerde staten van de Provincie Drenthe hebben op 9 november 2010 de Verordening ruimtelijke omgevingsbeleid vastgesteld. De verordening geeft juridisch bindende regels, die het beleid van de provincie waarborgen. De verordening is ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan nog niet in werking getreden en moet nog worden vastgesteld door Provinciale staten. Aangezien in de verordening het beleid uit de omgevingsvisie juridisch is vastgelegd, past het bestemmingsplan binnen de kaders van het provinciale omgevingsbeleid.

2. 3. Gemeentelijk beleid

Toeristisch recreatief ontwikkelingsplan

In september 2009 heeft de gemeente Aa en Hunze het nieuwe *Toeristisch recreatief ontwikkelingsplan: Aa en Hunze doet wat met je* (TROP) vastgesteld. In het TROP staat het beleid ten aanzien van de toeristisch-recreatieve voorzieningen. Samen met ondernemers en betrokken organisaties opgesteld om samen tot concrete projecten en ontwikkelingsmogelijkheden te komen. De gemeente zet hierin in op een actievere 'Ja - mits' houding ten opzichte van het vorige TROP. Het doel is om ondernemers te stimuleren tot brede, innovatieve ontwikkelingen die een aanvulling zijn op het recreatieve aanbod in de gemeente. Daarbij wordt opgemerkt dat er geen ruimte is voor grootschalige en/of lawaaiproducerende ontwikkelingen. De recreatieve sector is van groot belang in de gemeente. Het nationaal park en nationaal landschap De Drentsche Aa wordt jaarlijks door meer dan 4 miljoen bezoekers bezocht. In totaal zijn er jaarlijks meer dan 1 miljoen overnachtingen. Bijna driekwart van de overnachtingen vindt plaats op kampeerterreinen.

Ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen zijn enkele uitgangspunten in het TROP opgenomen. Zo moeten nieuwe ontwikkelingen voldoen aan wet- en regelgeving en geen belemmering vormen voor het landschap of aanwezige natuur. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de leefbaarheid in het landelijke gebied. Voor de veenkoloniën geldt dat de recreatieve mogelijkheden nog onvoldoende benut zijn. Een versterking van de sector past goed bij de ontwikkelingen die hier plaatsvinden, zoals de ontwikkelingen rond de Hunze. Tevens is het gebied ten oosten van de Hunze zeer geschikt voor de landbouw. Eventuele nieuwe recreatieve ontwikkelingen mogen natuur en landbouw niet te veel in de weg staan.

3. PLANUITGANGSPUNTEN

3. 1. Vigerende regelingen

Plangebied

Het toekomstige kampeerterrein ligt in het bestemmingsplan *Buitengebied van de gemeente Gieten*. In het vigerende plan heeft het gebied de bestemming 'Landbouwgebied met landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden'. Binnen de gronden zijn grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan, met inachtneming van de instandhouding van landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden.

Paardenfokkerij

De paardenfokkerij heeft een agrarische bestemming. Voor dit perceel is op 30 mei 2006 een wijzigingsplan van het bestemmingsplan buitengebied vastgesteld en door de provincie op 3 juli 2006 goedgekeurd. Het perceel is gewijzigd van een woonbestemming met agrarische nevenfunctie naar een volwaardig agrarisch bedrijf. De omliggende gronden hebben de bestemming *Landbouwgebied*.

Sportcomplex

Het sportcomplex heeft in het vigerende bestemmingsplan *Gieterveen dorp 2005*, vastgesteld op 28 september 2005, de bestemming *Sportdoeleinden*. Deze gronden zijn bestemd voor sport- en speelterreinen en gebouwen voor kantines en/of kleedruimten, sociaal-culturele doeleinden en beheer. De omliggende gronden hebben de bestemming *Groen*.

Boerendijk 2

De woning aan de Boerendijk 2 is juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan *Buitengebied van de gemeente Gieten*, vastgesteld 21 oktober 1993 en (gedeeltelijk) goedgekeurd op 14 juni 1994 en heeft hierin de bestemming *Woondoeleinden*. Binnen de bestemming zijn woonhuizen, bijgebouwen, tuinen en erven toegestaan. Vastgesteld kan worden dat de woonbestemming nog 45 meter ten oosten van de woning doorloopt.

3. 2. Planologisch milieuadvies

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State, is gekeken of er aan de Boerendijk een kampeerterrein te realiseren. Hierbij is gekeken naar de planologische situatie en de wettelijke kaders. Het advies is in bijlage 2 te vinden¹. Uit het advies is een aantal knelpunten en oplossingsrichtingen naar voren gekomen. Deze worden in deze paragraaf kort samengevat.

¹ Het milieuadvies is geschreven voor inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Er worden daarom nog een aantal termen gebruikt die met inwerkingtreding van de Wabo zijn komen te vervallen, zoals milieuvergunning. Hoewel de terminologie is verandert, is de strekking van het planologische milieuadvies gelijk gebleven.

Kampeeterrein

Een kampeeterrein is geen geluidsgevoelig object in de zin van de milieuwetgeving. Wel is het een geurgevoelig object in de zin van het *Besluit landbouw milieubeheer*. Een kampeeterrein is een categorie I object volgens het besluit en waarvan 50 meter afstand bewaard moet worden.

Een deel van het plangebied ligt binnen deze 50 meter ten opzichte van de inrichting van de paardenfokkerij. Binnen deze 50 meter mag dus geen verblijfsrecreatieve functie worden toegestaan. Ook kan er dan van worden uitgegaan dat in principe voldaan kan worden aan de normstelling voor de geluidsbelasting vanwege het kampeeterrein op de bedrijfswoning van de paardenfokkerij. Hier zal verder op ingegaan worden in paragraaf 4.5. 'Geluid'. Hierin zal ook de geluidsbelasting van de tennisbanen op het kampeeterrein aan de orde komen. Tot slot is uit het milieuadvies gebleken dat er onderzoek uitgevoerd dient te worden naar eventuele lichthinder van de aanwezige lichtmasten op de tennisbanen. Dit zal nader aan de orde komen in paragraaf 4.8 'Lichthinder'.

Bedrijfswoning kampeeterrein

Uit de planologische en milieusituatie blijkt dat er een aantal beperkingen zijn ten aanzien van de te realiseren bedrijfswoning. Er zijn beperkingen ten aanzien van de paardenfokkerij vanuit regels gesteld door het *Besluit landbouw milieubeheer*, aangezien de bedrijfswoning deel uitmaakt van het verblijfsrecreatieve object, waartoe een afstand van 50 meter dient te worden bewaard.

De meest reële oplossing is de bedrijfswoning aan de zuidwest zijde te situeren, buiten de Blm-zone van de paardenfokkerij. Door deze oplossing wordt de paardenfokkerij niet belemmerd. Een andere locatie, bijvoorbeeld in het noordelijke gedeelte van het plangebied, is uit praktische en stedenbouwkundige overweging niet wenselijk. Wel moet bij het realiseren van de bedrijfswoning rekening gehouden worden met de geluidsnormstelling voor het geluid van de tennisbaan volgens het Activiteitenbesluit. Dit zal in hoofdstuk 4 nader beschreven worden.

Afstand tot Boerendijk 2

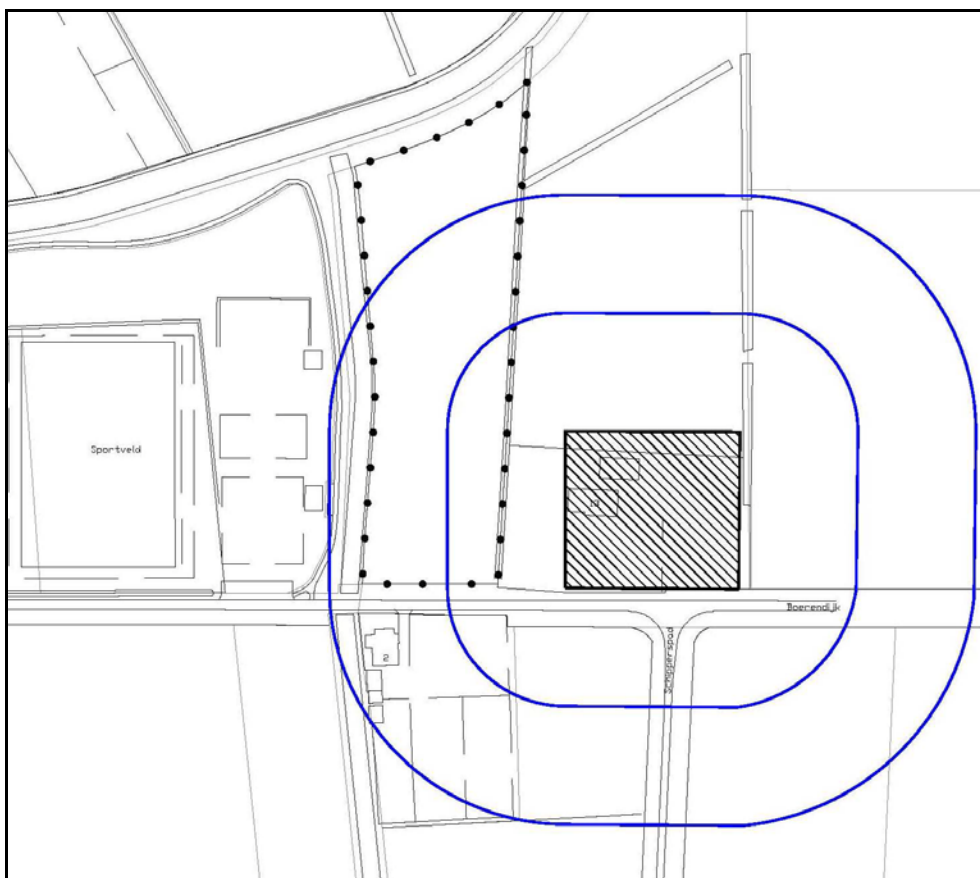
Vanuit de VNG-lijst dient 50 meter afstand vanaf het kampeeterrein tot aan de woning aan de Boerendijk 2 bewaard te worden. Het is niet wenselijk alleen afstand tot de bestaande bebouwing te bewaren, aangezien de woning dan teveel beperkt wordt in uitbreidingsmogelijkheden of mogelijke nieuwbouw van de woning in meer oostelijke richting. Dit betekent dat een zone van ongeveer 40 meter in het zuiden van het plangebied niet gebruikt kan worden voor kampeerdoeleinden. Tevens kan daarmee worden voldaan aan het Activiteitenbesluit voor wat betreft de geluidsnormstelling voor het kampeeterrein als nieuwe inrichting. Dit zal verder toegelicht worden in paragraaf 4.5. 'Geluid'.

Uitbreidingsmogelijkheden paardenfokkerij

Een van de beroepsgronden tegen het wijzigingsplan was de mogelijke belemmering van uitbreidingsmogelijkheden van de paardenfokkerij.

Vastgesteld is dat in de huidige situatie de inrichting een afstand heeft van iets meer dan 100 meter tot de grens van de bebouwde kom, namelijk het sportcomplex (zie figuur 3). De grens van de bebouwde kom verandert niet met het realiseren van het kampeerterrein. Het plangebied ligt planologisch gezien in het buitengebied en het kampeerterrein is een functie die past binnen het buitengebied.

Uitbreiding van de paardenfokkerij richting de Boerendijk 2 is ook niet aan de orde, aangezien deze woning nu de mogelijkheid heeft om ongeveer 45 meter oostelijk van de huidige plek de woning opnieuw op te bouwen.



Figuur 2. 50 en 100 meter contouren rond paardenfokkerij vanuit het Besluit landbouw en milieubeheer

4. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven. Hierbij zijn ook de onderzoeken beschreven die naar de milieusituatie zijn uitgevoerd.

4. 1. Milieuzonering

In zijn algemeenheid gaat het bij milieuzonering om het zoveel mogelijk afstand aanhouden tussen milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen). Dit moet gebeuren om een redelijk woonklimaat te garanderen voor de woningen en om ervoor te zorgen dat de bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt door milieuregelgeving ter bescherming van milieugevoelige functies. Hierbij is gebruik gemaakt van de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering, editie 2009*. In figuur 3 zijn voor alle relevante functies de VNG-richtlijnafstanden aangegeven.

In principe moet er bij het aanhouden van voldoende afstand gaan om de afstanden tussen de bestemmingsgrenzen van de verschillende functies. Niettemin wordt voor woningen meestal de bouwgrens aangehouden, omdat tuinen en erven als zodanig niet als milieugevoelig worden gezien. Aan de bedrijvenkant gaat het meestal om de bestemmings-, c.q. aanduidingsgrens omdat ook buiten de bebouwing zich milieubelastende activiteiten kunnen voordoen, die dan vaak juist nog minder afgeschermd kunnen zijn, dan wanneer zij binnen de bebouwing plaatsvinden. In een aantal gevallen kan echter de afstand aan de bedrijvenkant worden aangehouden vanaf het emissiepunt volgens de milieuregelgeving. Dit is met name het geval als de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven toch al worden beperkt door bestaande dichterbij gelegen woningen. Immers dan is er geen reden om te veronderstellen dat de planologische mogelijkheden verder worden ingevuld doordat deze ontwikkelingsmogelijkheden toch al worden beperkt door de milieuregelgeving.

In het onderhavige geval doet zich dit voor: hier gaat het om een nieuwe functie in de buurt van een bestaand agrarisch bedrijf, waardoor dit in zijn ontwikkelingsmogelijkheden beperkt zou kunnen worden.

Omgekeerd is het echter zo dat er voor nieuwe ontwikkelingen ook rekening moet worden gehouden met een redelijk woonklimaat. Als er echter vanwege een bestaande gevoelige functie er maatregelen bij het bedrijf getroffen worden die ertoe leiden dat het woonklimaat bij de gevoelige functie daar verbetert tot een aanvaardbare situatie, dan is er geen reden om deze aanvaardbare situatie niet tot uitgangspunt te nemen voor de afstand tot het emissiepunt die moet worden aangehouden voor nieuwe gevoelige functies op dezelfde of iets grotere afstand.

Paardenfokkerij

De paardenfokkerij heeft een richtlijnafstand van 50 meter volgens de VNG-lijst, waarbij geur hoogste richtlijnafstand heeft. Naast geur zijn geluid en stof met richtlijnafstanden van 30 meter belangrijke milieuaspecten. De VNG-contour van de paardenfokkerij ligt ruimschoots over het plangebied.

Tennisbanen

Het sportcomplex heeft een VNG-richtlijnafstand van 50 meter, ook vanuit geluidshinder. Voor de voetbalvelden, een aparte inrichting, geldt dat de 50 meter contour buiten het plangebied valt. Voor het voorliggende plan zijn dus alleen de tennisbanen van belang. Dit is inclusief de aanwezige jeu de boulesbaan en de sportkantine.

Een groot gedeelte van het plangebied valt binnen de 50-meter contour van de tennisbanen. Ook de woning aan de Boerendijk valt binnen de grens van 50 meter. Aangenomen mag worden dat de geluidsbelasting op deze woning door de tennisbanen acceptabel is. Immers, anders had het complex niet gerealiseerd mogen worden in verband met een te hoge geluidsbelasting op de woning.

Kampeerterrein

Ook wat het kampeerterrein zelf betreft moet er rekening gehouden worden met milieuzonering.

Voor recreatieterreinen zoals kampeerterreinen geldt een VNG-richtlijnafstand van 50 meter (vanuit geluidshinder). Een deel van woning aan de Boerendijk valt binnen deze richtlijnafstand. Voor de paardenfokkerij loopt de 50-metergrens over de bedrijfswoning heen.

Woning Boerendijk 2

Voor de woning aan de Boerendijk 2 geldt geen richtlijnafstand tot andere functies. Wel moet het kampeerterrein volgens de VNG-lijst een afstand van 50 meter tot het bouwperceel bewaren. Het realiseren van het kampeerterrein dicht bij de woning zou mogelijk kunnen leiden tot onacceptabele geluidsniveaus.



Figuur 3. Contouren vanuit VNG-lijst voor het sportcomplex (oranje), het kampeerterrein (terrein binnen de stippellijn) en de paardenfokkerij (groen)

4. 2. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Op meer dan 8 kilometer afstand ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Dit is het Drentsche Aa gebied. Het plangebied ligt op een dermate grote afstand, dat er geen invloed op deze gebieden zijn te verwachten.

Op ongeveer een kilometer afstand van het kampeerterrein ligt de Hunze. Deze rivier en de gronden eromheen zijn aangewezen als EHS-gebieden. De ontwikkeling van het kampeerterrein heeft geen invloed op de EHS. Gezien de afstand tot de Hunze en de relatief kleine schaal van het terrein, is er geen invloed te verwachten. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Voor het plangebied is in 2006 reeds een ecologische quick-scan uitgevoerd. Aangezien de quick-scan bijna vijf jaar geleden is uitgevoerd, is een nieuwe quick-scan uitgevoerd (zie bijlage 3 Quicksan ecologie). In die tijd is de regelgeving ten aanzien van beschermde soorten verandert en de veldgegevens zijn beperkt houdbaar. Uit het nieuwe onderzoek blijkt dat er geen zwaar beschermde flora in het plangebied aanwezig is. Tevens zijn geen beschermde dieren aangetroffen. Wel kan het plangebied gebruikt worden als fourageergebied voor vleermuizen. Gezien de aard van het terrein, zal deze door de toename van beplanting geschikter worden als fourageergebied voor vleermuizen. Met betrekking tot soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4. 3. Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg* (Wamz), dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied.

Het terrein heeft volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) een middelhoge trefkans voor archeologische vondsten. Er zijn volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) geen archeologische monumenten aanwezig.

Voor het terrein is in mei 2006 een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4 Archeologisch onderzoek). Hieruit is gebleken dat er zeer waarschijnlijk geen archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn. De bodem is hiervoor teveel geroerd. Mochten er tijdens werkzaamheden wel archeologische vondsten gedaan worden, dan dient dit gemeld te worden bij de provinciaal archeoloog en de gemeente Aa en Hunze.

4. 4. Water

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een kampeerterrein mogelijk. De hoeveelheid toegenomen bebouwd oppervlak is relatief klein. Het gaat hier om de bedrijfswoning en de gebouwen voor sanitair, onderhoud en beheer. Deze zullen alleen aangekoppeld worden op het rioeringsstelsel. Hemelwater zal afgevoerd worden via de beek die ten noorden van het plangebied ligt.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Het bestemmingsplan zal voor advies worden toegezonden, waarna het advies zal worden verwerkt.

4. 5. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5). Hieruit is gebleken dat er licht verhoogde concentraties barium zijn aangetroffen. De concentraties zijn echter niet dermate hoog, dat nader onderzoek noodzakelijk is. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de camping in het plangebied.

4. 6. Geluid

In het kader van geluid is onder andere de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In het kader van de voorgenomen activiteit is wegverkeerslawaai van belang. Daarnaast dient er vanuit de *Wet milieubeheer* rekening gehouden te worden met geluidsbelasting. In het kader van het bestemmingsplan is gekeken naar de geluidsbelasting van het tenniscomplex, de geluidsbelasting van het kampeerterrein en wegverkeerslawaai. De onderzoeken zijn opgenomen in bijlage 2.

Geluidsbelasting tenniscomplex op kampeerterrein

De tennisbaan is een inrichting volgens het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim, ook wel activiteitenbesluit genoemd). De langtijdgemiddelde geluidsbelasting op omliggende woningen dient 50 dB(A) in de dagperiode, 45 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode. Voor de maximale geluidsbelasting is dit 70 dB(A) in de dagperiode, 65 dB(A) in de avondperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode. Stemgeluid blijft voor het langtijdgemiddelde geluidsniveau buiten beschouwing. Voor de piekbelasting blijven geluidsproductie voortkomend uit laden en lossen, sportactiviteiten en bezoek aan recreatieterreinen buiten beschouwing. Uit het onderzoek blijkt dat er ruimschoots aan de normen wordt voldaan.

Naast de wettelijke norm dient er op het kampeerterrein een goed woon- en verblijfsklimaat te worden geboden. In deze berekeningen wordt stemgeluid en piekbelasting van sportactiviteiten meegenomen. Hiervoor zijn dezelfde normen gebruikt die ook in het Activiteitenbesluit worden gehanteerd. Hieruit blijkt dat overdag aan alle geluidsniveaus wordt voldaan. In de avondperiode vindt er echter op de bedrijfswoning een overschrijding van 3 dB (langtijdgemiddelde) en 1 dB (maximale geluidsniveaus) plaats. Voor het kampeerterrein is de overschrijding 1 dB voor zowel de maximale als de langtijdgemiddelde beoordeling.

Het realiseren van een geluidsscherm stuit op organisatorische bezwaren. Op het terrein van de tennisvereniging is een geluidsscherm niet af te dwingen. Het plaatsen van een vorm van afscherming in het plangebied is gelet op het feit dat het kampeerplaatsen betreft en de grotere afstand tot de bron qua stedenbouwkundige invulling niet doelmatig. Gesteld kan worden dat de overschrijding van het geluidsniveau desondanks gering is.

Voorts vindt bij het kampeerterrein de overschrijding plaats daar waar in de inrichtingsschets kort kamperen is voorzien. De blootstelling aan mogelijke geluidshinder is daar dus relatief kort.

Ook voor de bedrijfswoning, de woning van de initiatiefnemer, is er een overschrijding van het maximale geluidsniveau. Mede gelet op het bepaalde in de handreiking Industrielawaai aangaande de toegestane geluidsbelasting op bedrijfswoningen, is een geluidsbelasting binnen de bandbreedte van de handreiking milieuhygiënisch niet onaanvaardbaar.

Gelet op het voorgaande, kan worden geconcludeerd dat de hogere geluidsniveaus in het kader van een goede ruimtelijke ordening acceptabel zijn.

Geluidsbelasting kampeerterrein op omgeving

Ook een kampeerterrein is een inrichting volgens het Activiteitenbesluit. Hier zal daarom stemgeluid weer buiten beschouwing worden gelaten. Er wordt geen muziek toegestaan op het kampeerterrein. Dit is in de berekeningen buiten beschouwing gebleven. Feitelijk is dus alleen de geluidsbelasting verkeersbewegingen onderzocht. Uit de berekeningen is gebleken dat er ruimschoots aan de normen van het Activiteitenbesluit voldaan wordt.

Daarnaast dient ook hier sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. De geluidsniveaus, inclusief aankomende en vertrekkende bezoekers, stemgeluid, etc., zijn gemeten en getoetst aan de normen van het Activiteitenbesluit. Uit het onderzoek blijkt dat er overdag aan de normen voldaan wordt. In de avondperiode echter een overschrijding van de piekbelasting van 2 dB plaats ter plaatse van de bedrijfswoning van de paardenfokkerij. Middels een geluidswerend scherm op het oostelijke gedeelte van het kampeerterrein wordt de geluidsoverlast voldoende beperkt.

Wegverkeerslawaai

De Boerendijk is een zoneplichtige weg, wat inhoudt dat er een geluidsrekening uitgevoerd moet worden naar de geluidsbelasting op de bedrijfswoning van het kampeerterrein te meten. Daarnaast dient, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, gekeken te worden naar de geluidsbelasting van de Boerendijk op de camping. Uit het geluidsonderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de bedrijfswoning onder de 48 dB blijft. Ook voor het kampeerterrein geldt dat er op geen enkele plek beperkingen zijn ten aanzien van geluid. Het plan wordt wat betreft wegverkeerslawaai uitvoerbaar geacht.

4. 7. Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar het vervoer van gevaarlijke stoffen en de ligging van hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen worden de risico's gemeten in twee maten: het plaatsgebonden risico (voor individuen) en het groepsrisico (voor groepen mensen).

In en rond het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig die van invloed zouden kunnen zijn op het plangebied. Het voorliggend bestemmingsplan maakt geen risicovolle inrichtingen mogelijk. Het plan wordt met betrekking tot externe veiligheid uitvoerbaar geacht.

4. 8. Lichthinder

Op het tenniscomplex zijn meerdere lichtmasten aanwezig. Voor lichthinder zijn geen wettelijke regels opgesteld. Wel zijn er in het Activiteitenbesluit en de Algemene richtlijn betreffende lichthinder aanbevelingen gedaan ten aanzien van lichthinder. Uit metingen blijkt dat er geen lichthinder is op het kampeerterrein of de nieuwe bedrijfswoning. Wel moet er met het aanbrengen van nieuwe verlichting op het kampeerterrein rekening gehouden worden met bijvoorbeeld vliegroutes van vleermuizen. De lichtuitstraling moet beperkt zijn, zodat vleermuizen hier geen last van hebben.

4. 9. Kabels en leidingen

In en om het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die van invloed zouden kunnen zijn op het plangebied.

5. INRICHTING KAMPEERTERREIN

5. 1. Uitgangspunten inrichting kampeerterrein

Vanuit de beschreven milieusituatie en omgevingsaspecten is gebleken dat het mogelijk is aan de Boerendijk een kampeerterrein te realiseren. Bij de inrichting van het terrein moeten wel enkele zaken in acht worden genomen:

- Afstand tot woning aan de Boerendijk 2: Vanuit de VNG-lijst dient 50 meter afstand bewaard te worden tot de bestemmingsgrens van de woning aan de Boerendijk 2. Dit houdt in dat er in deze zone geen verblijfsrecreatie mag plaatsvinden.
- Afstand tot paardenfokkerij: Vanuit geluid- en geurwetgeving dient voldoende rekening gehouden te worden tot aan de naastgelegen paardenfokkerij. Er mogen binnen 50 meter tot de inrichtingsgrens van de paardenfokkerij geen verblijfsrecreatieve objecten komen.
- Ontsluiting van de camping: Ontsluiting van de camping dient plaats te vinden op de Boerendijk. De ontsluiting dient zo gerealiseerd te worden dat deze niet direct tegenover de woning aan de Boerendijk 2 ligt en ook niet te dicht bij de bedrijfswoning van de paardenfokkerij.
- Geluid vanaf kampeerterrein: Om geluidsoverlast in de nacht te voorkomen, dient de camping 's nachts afgesloten te worden. Hiervoor dienen wel parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, zodat gasten 's avonds nog kunnen parkeren. Ook dit dient op voldoende afstand van de paardenfokkerij en de woning te gebeuren.
- Realisatie bedrijfswoning: De bedrijfswoning dient op voldoende afstand van de tennisbanen gerealiseerd te worden. Tevens dient, vanuit geurwetgeving, voldoende afstand tot de paardenfokkerij bewaard te worden. Tot slot dient er voldoende afstand tot de Boerendijk bewaard te worden.
- Geluid vanaf de tennisbanen: Het is wenselijk om het kampeerterrein in te delen in plekken voor kort danwel lang kamperen. Door deze scheiding worden bezoekers die kort kamperen niet te lang bloot gesteld aan geluid vanaf de tennisbanen. Andere oplossingen, zoals het aanbrengen van geluidsschermen tussen de tennisbaan en het kampeerterrein, zijn praktisch gezien niet uitvoerbaar.
- Locatie speelterrein: Deze komt aan de noordkant van het plangebied. Deze komt op deze plek om eventueel geluidsoverlast op de bedrijfswoning en de woning te voorkomen.
- Locatie sanitaire voorzieningen en opslagruimte: De twee gebouwen voor de sanitaire voorzieningen, onderhoud en beheer worden gerealiseerd in de recreatievrije zone aan de oostzijde van het plangebied. Dit zijn objecten die weinig geluidsoverlast geven. Wel worden de gebouwen op enige afstand van de bedrijfswoning van de paardenfokkerij gerealiseerd, om eventuele geluidsoverlast zo veel mogelijk te beperken. Daarnaast zal hier een geluidswerend scherm geplaatst worden.

- Er dient afstand gehouden te worden tot aan de beek ten noorden van het plangebied in verband met het aanwezige schouwpad. In het noordelijke deel wordt het speelterrein gerealiseerd. Dit zorgt tevens voor een meer geleidelijke overgang van beek naar kampeerterrein. In de inrichtingsschets is voor deze zone eveneens een gebied voor kort kamperen voorzien. Dit hoeft echter niet als zodanig in het bestemmingsplan te worden vastgelegd. Voor deze locatie wordt geen grote geluidsbelasting verwacht.



Figuur 4. Inrichting kampeerterrein

5. 2. Uitgangspunten bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is er voor gekozen om deze inrichting, daar waar noodzakelijk, vast te leggen. Dit is gedaan naar aanleiding van het planologische milieuadvies en de uitgevoerde onderzoeken.

Dit heeft er tot geleid dat vooral in het zuidelijk gedeelte van het plangebied de situatie, bijvoorbeeld met betrekking tot de bedrijfswoning, nauwkeurig vast te leggen. Hierdoor kan aan de wet- en regelgeving voldaan worden en worden de omliggende functies niet belemmerd.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6. 1. Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden. Hierbij is rekening gehouden met de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo), die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

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

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wél belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

6. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Groen

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bedoeld voor de groenrand die de landschappelijke inpassing vormt van het kampeerterrein. Daarnaast zijn de gronden die niet gebruikt mogen worden voor verblijfsrecreatie, naast het kampeerterrein, ook als groen bestemd. Binnen de bestemming 'Groen' mogen geen gebouwen gebouwd worden. Wel is de realisatie van geluidswerende schermen toegestaan.

Recreatie - Bedrijfswoning

De bedrijfswoning van het kampeerterrein heeft de aanduiding 'Recreatie - Bedrijfswoning'. Binnen deze bestemming mag, binnen het bouwvlak, een bedrijfswoning ten behoeve van het kampeerterrein worden gebouwd.

Binnen het bouwvlak moeten ook eventuele aan- en bijgebouwen gerealiseerd worden. Dit moet op minimaal 3 meter achter de voorgevelgrens gebeuren. De bedrijfswoning mag een maximale goothoogte van 4,00 m en een maximale bouwhoogte van 8,00 m hebben.

Recreatie - Kampeerterrein

De gronden voor het kampeerterrein zijn bestemd als 'Recreatie - Kampeerterrein'. Binnen deze gronden zijn kampeermiddelen (stacaravans uitgezonderd) toegestaan. Ook zijn kleiner gebouwen, tot een hoogte van 3,00 m en een maximale gezamenlijke oppervlakte van 100 m², toegestaan.

Het terrein is opgedeeld in kort kamperen en lang kamperen. Voor het kampeerterrein het dichtst bij de tennisbaan is de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - kort kamperen" op de verbeelding aangegeven. Het verblijf van gasten wordt beperkt tot 100 dagen per jaar. Het overige gedeelte van het kampeerterrein heeft de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - lang kamperen". Hier mag het gehele seizoen door gekampeerd worden.

Recreatie - Speelterrein

Het speelterrein is, in verband met mogelijke geluidsoverlast, expliciet vastgelegd. De gronden voor de speeltuin hebben de bestemming 'Recreatie - Speeltuin'.

Recreatie - Voorzieningen

Voor het kampeerterrein zijn twee gebouwen ten behoeve van voorzieningen nodig. Het gaat hier om een gebouw met sanitaire voorzieningen en een gebouw ten behoeve van onderhoud en beheer van het terrein. De gronden voor deze voorzieningen hebben de bestemming 'Recreatie - Voorzieningen' gekregen. De gebouwen, met een maximale bouwhoogte van 3,50 m, mogen alleen binnen het bouwvlak gebouwd worden. Hiermee is de locatie vastgelegd.

Verkeer - Parkeerterrein

De parkeerplaatsen hebben de bestemming 'Verkeer - Parkeerterrein' gekregen. Binnen deze gronden zijn alleen parkeerplaatsen toegestaan.

Verkeer - Verblijf

De ontsluiting van de camping en het pad wat door de camping loopt, is voor een groot gedeelte vastgelegd met de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Er zijn binnen deze bestemming geen gebouwen toegestaan; de bestemming is bedoeld voor ontsluitingswegen.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Het bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1 van het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro), verzonden naar de overleginstanties. De reacties van de overleginstanties zijn voorzien van een gemeentelijke reactie. De reactienota is opgenomen in bijlage 6. Naar aanleiding van de reactie van de provincie is de toelichting aangepast. De recent vastgestelde Omgevingsvisie is in het hoofdstuk 'Beleid' verwoord. De overige ingekomen overlegreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraak

Zoals bepaald in de Inspraakverordening van de gemeente Aa en Hunze, is het voorontwerpbestemmingsplan voor Inspraak ter inzage gelegd. De publicatie ten behoeve van de start van de Inspraakperiode kan opgevat worden als een vooraankondiging zoals bedoeld in artikel 1.3.1 van het Bro. Er zijn twee inspraakreacties ingediend. De reacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. In bijlage 6 is de reactienota opgenomen, waarin de opmerkingen en reacties opgenomen zijn. De ingekomen reacties hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid / grondexploitatie

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een kampeerterrein mogelijk. Het initiatief voor het kampeerterrein en de exploitatie hiervan komt voor rekening van een particulier. Via leges en een exploitatieovereenkomst zijn de kosten van de gemeente verzekerd.

Met het bestemmingsplan wordt een kampeerterrein van maximaal 40 plaatsen mogelijk gemaakt. Dit wordt voldoende geacht om het terrein rendabel te kunnen exploiteren. De initiatiefnemer beoogd hierbij om een hoogwaardig kampeerterrein te realiseren en verwacht hierdoor het terrein te kunnen exploiteren.

===