

**BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED -  
J. BUISSKOOLOWEG 5, 20 EN 22**

**Bestemmingsplan Buitengebied -  
J. Buiskoolweg 5, 20 en 22**

**Code 080408 / 30-09-10**

**GEMEENTE BELLINGWEDDE 080408 / 30-09-10**  
**BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED - J. BUISKOOLWEG 5, 20 EN 22**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
<b>2. HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>3</b>
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>5</b>
3. 1. Provinciaal beleid	5
3. 2. Gemeentelijk beleid	5
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>8</b>
4. 1. Milieuhygiënische inpasbaarheid	8
4. 2. Geluid	8
4. 3. Luchtkwaliteit	8
4. 4. Ecologie	9
4. 5. Archeologie	10
4. 6. Water	10
4. 7. Externe veiligheid	11
<b>5. PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>12</b>
5. 1. Algemeen	12
5. 2. Perceel 5	12
5. 3. Perceel 20	13
5. 4. Perceel 22	14
<b>6. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>15</b>
6. 1. Inleiding	15
6. 2. Algemeen	15
6. 3. Toelichting op de bestemmingen	15
<b>7. UITVOERBAARHEID</b>	<b>17</b>
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	17
7. 3. Grondexploitatie	17
<b>8. OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>18</b>
8. 1. Inleiding	18
8. 2. Overleg	18
8. 3. Inspraak	19

**Bijlage 1 Overlegreacties**

## 1. INLEIDING

Voor u ligt het *bestemmingsplan Buitengebied - J. Buiskoolweg 5, 20 en 22*. Dit bestemmingsplan geeft een juridisch-planologische regeling voor drie percelen, namelijk 5, 20 en 22, aan de J. Buiskoolweg in het Rhederveld, nabij Veelerveen. Met dit bestemmingsplan wordt de functieverandering van een agrarisch grondgebonden bedrijf naar een agrarisch dienstverlenend bedrijf mogelijk gemaakt en worden enkele verblijfsrecreatieve activiteiten, zoals een mini-camping, een bed & breakfast en vakantieappartementen bij woningen gelegaliseerd.

Momenteel vallen de betreffende percelen in het *bestemmingsplan Buitengebied* (1998). De (gewenste) ontwikkelingen passen niet binnen de bestemming "Agrarisch gebied met een open landschap" respectievelijk de bestemming "Woondoeleinden".

Voor de mini-camping aan de J. Buiskoolweg 20 is reeds in een eerder stadium een partiële herziening van het *bestemmingsplan Buitengebied* vastgesteld. Om formele redenen is hieraan in 2005 door Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen goedkeuring onthouden.

In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1. Ligging plangebied

In deze toelichting wordt na deze inleiding achtereenvolgens beschreven:

- de huidige situatie en de gewenste ontwikkelingen (hoofdstuk 2);
- het beleidskader (hoofdstuk 3);
- de omgevingsaspecten (hoofdstuk 4);
- de planuitgangspunten (hoofdstuk 5);
- de juridische planopzet (hoofdstuk 6);
- de relevante uitvoerbaarheidsaspecten en kostenverhaal (hoofdstuk 7)
- Overleg en Inspraak (hoofdstuk 8).

## 2. HUIDIGE SITUATIE

In het vigerende *bestemmingsplan Buitengebied* heeft het perceel aan de J. Buiskoolweg 5 (hierna: perceel 5) een agrarische bestemming met een bouwperceel voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. De percelen aan de J. Buiskoolweg 20 en 22 (hierna: perceel 20 en perceel 22) hebben reeds een woonbestemming.

### Perceel 5

De feitelijke werkzaamheden van het bedrijf manifesteren zich reeds als een combinatie van een grondgebonden agrarisch bedrijf en een agrarisch dienstverlenend bedrijf. Binnen het *bestemmingsplan Buitengebied* is perceel 5 bestemd voor "Agrarisch gebied met een open landschap", waarbij de bedrijfsbebouwing voorzien is van een bouwperceel voor een agrarisch bedrijf. Ter plaatse is een akkerbouwbedrijf gevestigd. Daartoe is reeds in 1994 een melding gedaan op basis van het toen geldende *Besluit akkerbouwbedrijven milieubeheer* (thans: het *Besluit landbouw milieubeheer*). Het bouwperceel geeft ontwikkelingsruimte in oostelijke richting.

Ter plaatse is recent naast de akkerbouwwerkzaamheden ook een aantal agrarisch dienstverlenende activiteiten voor derden uitgevoerd. Ook de agrarische dienstverlening richt zich op de akkerbouw.

Het uitoefenen van een agrarisch dienstverlenend bedrijf is binnen de huidige bestemming niet toegestaan. Na afweging - zie ook hoofdstuk 5 - heeft de gemeente de functieverbreiding ter plaatse aanvaardbaar beoordeeld en besloten tot de voorliggende planherziening.

### Perceel 20

Voor het legaliseren van de mini-camping aan de J. Buiskoolweg 20 is reeds in 2004 een bestemmingsplan vastgesteld. In dit bestemmingsplan (*Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Mini-campings J. Buiskoolweg*) was overigens voor de hele J. Buiskoolweg de geschiktheid voor minicampings meegenomen, een beleid waarmee rijks- en provinciale diensten instemden. Alleen om formele redenen is dit bestemmingsplan niet goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen.

De gronden, waar de mini-camping aan de J. Buiskoolweg is gelegen, zijn in het *bestemmingsplan Buitengebied* bestemd als "Agrarisch gebied met een open landschap". In de tuin is momenteel geen sprake (meer) van een open landschap. De gronden zijn ingericht als een natuurkampeerterrein met veel bomen en beplanting. Een impressie hiervan is weergegeven in figuur 2.

Binnen de bebouwing bevindt zich ook een accommodatie voor bed & breakfast. Deze recreatieve functie krijgen door middel van dit bestemmingsplan een planologisch-juridische regeling.



*Figuur 2. Natuurkampeerterrein met beplanting (www.ntourage.com)*

### Perceel 22

Het woonhuis, dat is weergegeven in figuur 3, is in het *bestemmingsplan Buitengebied* bestemd als “Woondoeleinden”. Binnen de bebouwing is een deel ingericht als vakantieappartement. Binnen deze bestemming is een vakantieappartement niet toegestaan. Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt het vakantieappartement dat zich reeds in het woonhuis bevindt, gelegaliseerd. Daarnaast wordt ook een accommodatie voor bed & breakfast toegestaan.



*Figuur 3. J. Buiskoolweg 22 met bijbehorende tuin (www.woldsheerd.nl)*

### **3. BELEIDSKADER**

#### **3. 1. Provinciaal beleid**

*- Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013 -*

Provinciale Staten van Groningen hebben op 17 juni 2009 een nieuw *Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013* (POP 2009-2013) vastgesteld. Dit plan bevat ondermeer een structuurvisie in de zin van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de Wro is een cruciale rol weggelegd voor gemeenten om het ruimtelijk beleid van de provincie door middel van de vaststelling van onder andere bestemmingsplannen te realiseren. Voor zover de provincie het noodzakelijk vindt dat haar beleid juridisch bindend doorwerkt naar het gemeentelijk niveau, dient zij daartoe in beginsel gebruik te maken van proactieve sturingsinstrumenten, waaronder de provinciale ruimtelijke verordening.

*- Omgevingsverordening Provincie Groningen -*

Ter uitvoering van het beleid uit het POP hebben Provinciale Staten eveneens op 17 juni 2009 een provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening bevat onder meer algemene regels omtrent de inhoud van bestemmingsplannen en de daarbij behorende toelichting. Deze regels moeten bewerkstelligen dat provinciale ruimtelijke belangen doorwerken op het lokale niveau.

Dat betekent dat gemeenten zich bij het opstellen van (nieuwe) bestemmingsplannen moeten houden aan de bij de provinciale verordening gestelde regels.

Voor zover noodzakelijk moeten deze regels bovendien binnen een bepaalde termijn in geldende bestemmingsplannen worden verwerkt. De genoemde richtlijnen en voorwaarden zijn dus zowel inhoudelijk als methodisch. De provinciale verordening is een nieuw instrument, zoals opgenomen in de Wro.

Meer specifiek is de provincie positief tegenover een kleinschalige verblijfsrecreatieve ontwikkeling rond de Buiskoolweg, zoals in 2004 bleek uit het overleg over de *Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Minicampings J. Buiskoolweg*. Ook in de Overlegreactie op voorliggend bestemmingsplan heeft de provincie geen bezwaren tegen de recreatieve en agrarische functies die worden gelegaliseerd.

#### **3. 2. Gemeentelijk beleid**

*- Bestemmingsplan Buitengebied (1998) -*

In het vigerende bestemmingsplan voor de percelen is het beleid aangaande recreatie gericht op enerzijds de openluchtrecreatie, anderzijds de kleinschalige verblijfsrecreatie. Een zeker stimulerend beleid wordt voorgestaan in het licht van de toenemende betekenis van Bellingwedde voor de toerist. Binnen het aantrekkelijke landschap moet met name op de elementen rust, ruimte en kleinschaligheid ingespeeld worden.



Per landschapstype geldt het volgende:

- het dijkenlandschap in het noorden en het veenkoloniale landschap in het zuidoosten worden algemeen gekenmerkt door hun openheid en grootschaligheid. Die kenmerken moeten behouden blijven. Daardoor zijn die gebieden minder geschikt voor kamperen, met uitzondering van agrarische bouwpercelen, zeker als daar een goede erfbeplanting aanwezig is;
- het streekdorpenlandschap op de zandruggen wordt gekenmerkt door een gesloten tot half-open landschapsbeeld. Dit gebied is aantrekkelijk en geschikt voor kamperen;
- het esdorpenlandschap en het randveenontginningslandschap zijn gebieden waar de aanwezigheid van essen en ander reliëf de landschapskarakteristiek bepalen. Deze waarden moeten bewaard blijven;
- op essen en andere cultuurhistorisch waardevolle gebieden dient geen (kleinschalige) verblijfsrecreatie toegestaan te worden. Op andere locaties binnen deze landschappen zijn echter wel mogelijkheden voor kleinschalig kamperen.

Het plangebied is gesitueerd in het landschapstype 'veenkoloniale ontginningen'. Dit is een open landschap. Ter plaatse van de J. Buiskoolweg is er sprake van een verdichting, bestaande uit een samenhangend geheel van bebouwing en erfbeplanting. Daarmee is de J. Buiskoolweg een herkenbaar ruimtelijk element in een overigens sterk open gebied. Het betreft hier een specifieke ruimtelijke situatie, zodanig dat de weg met openbare beplanting door het Ministerie van O. en W. is aangemerkt als Rijksmonument.

De omschrijving van de J. Buiskoolweg in het monumentenregister is als volgt:  
 "Weg met beplanting, aangelegd in de jaren 30. De geasfalteerde weg is gelegen door het Rhederveld en heeft aan beide zijden dichte beplanting (o.a. Hulst, Rododendrons, Taxus, Berken, Wilgen, Esdoorns, Sneeuwbes, Jasmijn, etc.).

Weg met beplanting is van algemeen belang:

- als voorbeeld van een weg met beplanting uit omstreeks 1930;
- vanwege de vrij hoge mate van gaafheid van aanleg;
- vanwege de historische relatie met jonge veenontginningen in Westerwolde;
- als herinnering aan de werkverschaffing;
- vanwege de typologische zeldzaamheid in de provincie Groningen;
- vanwege de functionele en ruimtelijk-visuele relatie tussen de weg en de ontginningsboerderij."

#### - Structuurvisie Bellingwedde 2006 -

Met steun van het stimuleringsfonds voor de Architectuur (op grond van het Belvédèrebeleid) heeft de gemeente in 2006 een structuurvisie voor haar grondgebied opgesteld. De structuurvisie geeft een ruimtelijke visie op hoofdlijnen voor de gehele gemeente. Algemeen doel van de visie is enerzijds de verbetering van de leefbaarheid en anderzijds het behoud en het zichtbaar maken van het cultureel erfgoed in de gemeente. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende pijlers uit de visie relevant:

- het stimuleren van kleinschalige vormen van verblijfsrecreatie in of bij cultureel erfgoed;

- het eveneens stimuleren van kleinschalige verblijfsrecreatie bij agrarische bedrijven en bij voormalige agrarische bedrijven in het buitengebied;
- herbestemming van karakteristieke boerderijpanden.

De verblijfsrecreatieve ontwikkelingen die door middel van voorliggend bestemmingsplan worden toegestaan zijn kleinschalig en passen binnen het gemeentelijk beleid. Ook worden door het toestaan van voorzieningen, zoals vakantieappartementen en een bed & breakfast binnen voormalige agrarische bebouwing, karakteristieke boerderijpanden op een passende wijze herbestemd.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

Vanuit de aard van een bestemmingsplan (een toelatingsplan) kunnen geen maatregelen worden voorgeschreven. Wel kunnen voorwaarden worden gesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Daarom is een goede afstemming tussen het ruimtelijk beleid (i.c. het bestemmingsplan) en beleidsinstrumenten op basis van andere wetgeving van groot belang. Voor deze situatie worden aansluitend op dit bestemmingsplan nadere afspraken gemaakt om de gewenste situatie ook daadwerkelijk te realiseren. Onderstaand wordt meer in het bijzonder op de verschillende omgevingsaspecten ingegaan.

### 4. 1. Milieuhygiënische inpasbaarheid

In beginsel is verblijfsrecreatie een 'milieugevoelige' functie die op zekere afstand van milieubelastende functies dient te worden gerealiseerd. In het buitengebied kunnen laatstgenoemde functies bestaan uit agrarische bedrijven, die ook aan de J. Buiskoolweg voorkomen. Waar het evenwel gaat om de vormen van kleinschalig kamperen is uitgangspunt dat deze in de milieutoetsing geen beperkingen aan de agrarische bedrijvigheid gaan geven. Er wordt vanuit gegaan dat dit zelfde geldt voor kleinschalige vormen van verblijfsrecreatie.

### 4. 2. Geluid

Ten aanzien van de geluidhinder is de *Wet geluidhinder* van kracht. Het 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 de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. De *Wet geluidhinder* onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds.

De beide woningen aan de J. Buiskoolweg 20 en 22 zijn geluidsgevoelige objecten. Voor beide percelen geldt dat er sprake is van bestaande situaties. In het bestemmingsplan wordt door middel van bouwvlakken die aanwezige situatie ook vastgelegd. Er mag dan ook worden verwacht dat het bestemmingsplan geen strijdigheid oplevert met de *Wet geluidhinder*.

De verblijfsrecreatieve functie wordt in de zin van de *Wet geluidhinder* niet als geluidgevoelig aangemerkt. Bovendien kan gesteld worden dat vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening deze functie vanuit oogpunt van geluid aanvaardbaar is; dit gelet op de bescheiden verkeersintensiteit op de J. Buiskoolweg, de kleinschaligheid van het initiatief en de wijze waarop de functie wordt ondergebracht in bestaande bebouwing.

### 4. 3. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* als onderdeel van de *Wet milieubeheer* in werking getreden. Deze wet vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*.

De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging; anderzijds heeft de wet tot doel binnen zekere randvoorwaarden mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling. De *Wet Luchtkwaliteit* borduurt voort op het eerdere Besluit Luchtkwaliteit (2005).

Op grond van de wetgeving gelden grenswaarden ten aanzien van zwaveldioxide, stikstofdioxide, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Deze geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan dat op een bepaald tijdstip bereikt moet zijn. De *Wet Luchtkwaliteit* verplicht bij het maken van ruimtelijke plannen de gevolgen voor de luchtkwaliteit mee te wegen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als (onder meer) een project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een project draagt "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden.

Projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m<sup>2</sup> bij een ontsluitingsweg en 66.667 m<sup>2</sup> bij twee ontsluitingswegen.

Wat betreft de toekomstige ontwikkeling zal uit de voorgaande samenvatting duidelijk zijn, dat het voorliggende plangebied lang niet aan de grenzen toekomt, van waaruit in "betekende mate" de luchtverontreiniging zou verslechteren. De verkeersaanrekening van de recreatieve functies en het agrarisch dienstverlenend bedrijf en de gevolgen daarvan op de luchtkwaliteit is in dat verband niet noemenswaardig.

#### 4. 4. Ecologie

Ecologie vormt geen belemmering voor het realiseren van de recreatieve functies aan de Buiskoolweg 20 en 22. De minicamping is direct aansluitend op de bestaande bebouwing gesitueerd, op bestaande (deels) verharde erven en tuinen. Hier zijn geen bijzondere waarden aanwezig. Overigens is de mini-camping wel op een landschappelijk zorgvuldige wijze ingeplant. De overige verblijfsrecreatieve functies vinden plaats in de reeds aanwezige bebouwing. Het agrarisch dienstverlenend bedrijf is gevestigd op een perceel dat in het vigerende bestemmingsplan bestemd is voor een agrarisch grondgebonden bedrijf. Omdat de activiteiten van het agrarisch dienstverlenend bedrijf plaatsvinden in de bestaande bebouwing, wordt het effect op de omgeving gering geacht. Bovendien is er sprake van een agrarisch bouwperceel dat ten opzichte van het *bestemmingsplan Buitengebied* qua omvang is gelijk gebleven.

Eventuele waarden kunnen wel aanwezig zijn in het ruimere veenkoloniale gebied zoals dat buiten het eigenlijke plangebied ligt. De vraag is dan of de hier voorkomende diersoorten zodanig in hun leefgebied worden bedreigd dat dit de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het geding brengt. Er is geoordeeld dat dit niet het geval is. Op de eerste plaats gaat het om een relatief beperkte recreatieve druk, er zijn maximaal 15 kampeermiddelen toegestaan. Op de tweede plaats is het omliggende agrarisch gebied dusdanig groot, dat er voldoende leefruimte beschikbaar is voor de instandhouding van genoemde diersoorten.

De gunstige staat van instandhouding van de betreffende soort is niet in het geding. Dit gelet op de leefruimte die er zowel in het veenkoloniale landschap binnen de gemeente Bellingwedde is, alsmede in het doorlopende open gebied in de aangrenzende gemeente Vlagtwedde.

Bovendien is het planologisch beleid, blijkens het bestemmingsplan Buitengebied, ook gericht op het behoud van het open karakter van het gebied tussen de J. Buiskoolweg en Veelerveen, alsook van het Rhederveld.

#### **4. 5. Archeologie**

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden. Deze wet is een onderdeel van de Monumentenwet. De kern van deze nieuwe wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De archeologische waarden zijn in beeld gebracht op de AMK (*Archeologische monumentenkaart* in de provincie Groningen, Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, 2001).

Binnen het plangebied komen blijkens de *Archeologische Monumentenkaart* geen archeologische monumenten of anderszins terreinen met een (hoge) archeologische waarde voor. Ook voor de ruimere omgeving van het veenkoloniale ontginningsgebied geldt dat.

Archeologie vormt geen belemmering voor dit plan aangezien het gaat om standplaatsen voor kampeermiddelen waarvoor geen (grond-) werkzaamheden uitgevoerd zijn. De overige functies die worden geregeld in dit bestemmingsplan vinden plaats in de bestaande bebouwing en hebben aldus geen invloed op de eventuele archeologische waarden van de gronden.

Er vinden geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden gecreëerd waardoor er geen archeologische waarden worden aangetast.

#### **4. 6. Water**

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen en projecten moet rekening worden gehouden met de belangen van het water. Concreet betekent dit dat de ruimtelijke projecten een waterparagraaf moeten bevatten waarin de effecten van de geplande ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding in beeld worden gebracht.

Voor het realiseren van een minicamping geldt dat er geen wezenlijke verandering in de waterhuishoudkundige situatie is opgetreden.

Het gaat slechts om de mogelijkheid voor plaatsing van een aantal kampeermiddelen bij de woning gedurende een beperkte periode van het jaar. De overige recreatieve functies vinden plaats binnen de bestaande bebouwing. Er is dan ook geen sprake van extra verharding, zodat er ook geen extra waterberging behoeft te worden gerealiseerd.

Dit geldt ook voor het agrarisch dienstverlenende bedrijf. Bovendien vindt dat plaats binnen bestaande regeling van een agrarisch bouwperceel.

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

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) heeft gevolgen voor de ruimtelijke ordening. Bij het plannen van kwetsbare objecten, zoals woonhuizen, in de omgeving van een risicovolle inrichting, moet op basis van het BEVI rekening worden gehouden met de mogelijke invloed van die inrichting.

In de nabijheid van het plangebied is op basis van de *Risicokaart* van Provincie Groningen geen risicobron aanwezig. De verblijfsrecreatieve functies en het agrarisch dienstverlenend bedrijf worden ook niet beschouwd als risico-ontvanger. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor dit plan.

## 5. PLANUITGANGSPUNTEN

### 5. 1. Algemeen

In dit hoofdstuk worden de planuitgangspunten, zoals die voortvloeien uit het relevante beleid en de omgevingsaspecten, uiteengezet. Hierin wordt ook nader ingegaan op de ruimtelijke structuur van het plangebied. Hierbij zal vooral worden ingegaan op de mini-camping, omdat die van invloed is op het landschap. De overige recreatieve functies vinden plaats binnen de bestaande bebouwing en hebben daardoor geen effecten op het open landschap en het straatbeeld. Bij het agrarisch dienstverlenend bedrijf is uitsluitend sprake van een functieverandering waardoor de invloed op de omgeving en het landschap gering is.

De J. Buiskoolweg leent zich voor een kleinschalige verblijfsrecreatieve ontwikkeling bij de bestaande functies, zoals wonen en agrarische bedrijven. Dit volgde reeds uit de *Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Mini-campings J. Buiskoolweg*. Hoewel nu om praktische redenen voor een perceelsgebonden bestemmingsplan is gekozen, past een kleinschalige recreatieve ontwikkeling binnen het beleid aangaande de J. Buiskoolweg. Voorliggend bestemmingsplan zal mettertijd in een integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied worden meegenomen.

De randvoorwaarden die voor de verblijfsrecreatieve functies gelden betreffen de volgende:

- landschapskarakter J. Buiskoolweg behouden;
- overgang naar open landschap in acht nemen;
- de initiatieven moet inpasbaar zijn vanuit milieu- en waterbeleid.

Aan deze voorwaarden wordt bij het voorliggend bestemmingsplan voldaan. De inpasbaarheid vanuit het water- en milieubeleid zijn al in het vorige hoofdstuk beschreven. In het navolgende wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpasbaarheid.

### 5. 2. Perceel 5

Aan de J. Buiskoolweg 5 is een agrarisch dienstverlenend bedrijf gevestigd. In het *bestemmingsplan Buitengebied 1998* heeft het perceel een agrarische bestemming met een bouwperceel. In voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande functie, die formeel strijdig is met de agrarische bestemming in het *bestemmingsplan Buitengebied 1998*, gelegaliseerd. Het bedrijf is functioneel wel passend in de omgeving. Het bouwvlak is afgestemd op het bouwperceel zoals dat was opgenomen in dat bestemmingsplan. De uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf zoals die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen zijn conform het goedgekeurde *bestemmingsplan Buitengebied 1998*, aansluitend op de verkavelingsrichting en -structuur van de directe omgeving.

### 5. 3. Perceel 20

Voor de situering van de mini-camping is het van belang dat het open landschap en het beeld van de J. Buiskoolweg niet wordt aangetast. Om deze redenen dient het kampeerterrein gesitueerd te worden binnen de bestaande verdichtingsstrook van de J. Buiskoolweg en moet het zicht op de kampeermiddelen vanaf de weg zoveel mogelijk worden voorkomen. De J. Buiskoolweg manifesteert zicht als een lineaire verdichting in het open landschap, zoals te zien is in figuur 4. De verdichtingsstrook is een samenhangend geheel van bebouwing en (weg- en erf-)beplanting. Eerder in deze toelichting (hoofdstuk 3) is reeds het monumentale karakter van de J. Buiskoolweg benadrukt.



*Figuur 4. Luchtfoto van het plangebied (bron: Google Maps)*

De wegbeplanting ter plaatse bestaat uit zowel inheemse als uitheemse heesters en boomvormers. De mini-camping is vanaf de weg niet te zien doordat de beplanting aan de J. Buiskoolweg een gesloten karakter kent. Hierdoor bestaan er geen landschappelijke bezwaren tegen het gebruik van de tuin als mini-camping. De mini-camping is niet gesitueerd in het open landschap, maar is gelegen binnen de verdichtingsstrook van de J. Buiskoolweg.

De landschappelijke inpassing van de camping en de overgang naar het open landschap is weergegeven in figuur 5.





*Figuur 5. Overgang naar het open landschap ([www.ntourage.com](http://www.ntourage.com))*

Op deze foto is te zien dat er een natuurlijke scheiding is ontstaan naar het omliggende open landschap. Ook wordt hiermee geen inbreuk gemaakt op het open karakter van het omliggende gebied. Met inachtneming van de reeds bestaande verdichting aan de J. Buiskoolweg is er sprake van een goede landschappelijke inpassing van de mini-camping.

#### **5. 4. Perceel 22**

De recreatieve functie op dit perceel vindt plaats binnen de huidige bebouwing. Het perceel bevindt zich ook binnen de verdichtingsstrook aan de J. Buiskoolweg. In figuur 4 is te zien dat het perceel is ingericht als tuin en dat door het gebruik als vakantieappartement er geen invloed op het open karakter van het omliggende landschap valt te verwachten.

## 6. PLANBESCHRIJVING

### 6. 1. Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken zijn de in het plangebied voorkomende bedrijfsmatige functies, de ontwikkelingen daarbinnen en de uitgangspunten ten aanzien daarvan aan de orde geweest. Dit beleid krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze geven aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd en regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied.

### 6. 2. Algemeen

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die gelden per 1 juli 2008. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP 2008 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is de opvolger van de SVBP 2006 en is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de nieuwe Wro en Bro moeten worden gemaakt. De SVBP 2008 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.

### 6. 3. Toelichting op de bestemmingen

In de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan zijn twee bestemmingen opgenomen. Het betreft de bestemmingen 'Agrarisch - Dienstverlenend bedrijf' en 'Wonen'.

#### - Agrarisch - Dienstverlenend bedrijf -

Deze bestemming heeft betrekking op het agrarisch dienstverlenend bedrijf aan de J. Buiskoolweg 5. Het bouwvlak is afgestemd op het bouwperceel zoals dat was opgenomen in het *bestemmingsplan Buitengebied 1998*. Binnen deze bestemming is tevens het uitoefenen van een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan, conform de vigerende bestemming in het *bestemmingsplan Buitengebied*. De bouwregels zijn afgestemd op de bestaande bebouwing. De bedrijfswoning is aangeduid. Bij de bedrijfswoning zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup>. Bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijgebouwen mogen niet bewoond worden. Ter bescherming van de verdichting van de J. Buiskoolweg is voor het verwijderen van beplanting over een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup> een aanlegvergunning vereist.

#### - Wonen -

De percelen aan de J. Buiskoolweg 20 en 22 zijn bestemd als 'Wonen'. De mini-camping, de bed & breakfast en de vakantieappartementen zijn specifiek aangeduid.

De activiteiten ten behoeve van de bed & breakfast en de vakantieappartementen mogen uitsluitend binnen de hoofdgebouwen plaatsvinden.

Op de mini-camping mogen maximaal 15 kampeermiddelen worden geplaatst. Hierdoor wordt eveneens de rust en ruimte die past bij een natuurkampeerterrein gegarandeerd. Kamperen is niet toegestaan in de periode van 1 november tot 15 maart.

Binnen de bestemming 'Wonen' is een aan-huis-verbonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan. De maximale oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt 50 m<sup>2</sup>. Via een ontheffing kan deze oppervlakte worden vergroot. Deze regeling is overeenkomstig het geldende beleid van de gemeente. Ter bescherming van de verdichting van de J. Buiskoolweg is voor het verwijderen van beplanting over een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup> een aanlegvergunning vereist.

Voor het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gezamenlijk is een maximumoppervlakte van 300 m<sup>2</sup> opgenomen. Deze regeling is conform de *Omgevingsverordening Groningen-2009*. Wel bevatten de planregels daarnaast bepalingen voor de maatvoering van enerzijds het hoofdgebouw en anderzijds de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen. Een goede verhouding die ervoor zorgt dat aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen niet groter worden dan het hoofdgebouw is hierbij uitgangspunt.

## **7. UITVOERBAARHEID**

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

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

In verband met de maatschappelijke uitvoerbaarheid kan op het volgende worden gewezen.

Het bestemmingsplan sluit materieel - wat betreft de regeling voor het perceel J. Buiskoolweg 20 - aan op die uit het eerder gemaakte bestemmingsplan (*Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Mini-campings J.Buiskoolweg-2004*).

Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan is, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid gegeven tot het inspreken op het plan. Daarnaast is het plan voorgelegd aan de betrokken diensten als bedoeld in het Overleg ex artikel 3.1.1. van het *Besluit ruimtelijke ordening*. Het verslag met betrekking tot overleg en inspraak is opgenomen in het volgende hoofdstuk.

Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad ongewijzigd vastgesteld op 30 september 2010.

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

De ontwikkelingen die door middel van dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt leveren geen kosten op die de gemeente zou moeten dragen. Er is sprake van particuliere initiatieven die door de initiatiefnemers worden bekostigd. Met de feitelijke financiële uitvoerbaarheid heeft de gemeente Bellingwedde dan ook geen bemoeienis.

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

Vaststelling van een exploitatieplan, sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (2008) verplicht, is bij dit bestemmingsplan niet aan de orde. Het betreft een bestemmingsplan die bestaande activiteiten legaliseert. Er is dan ook geen sprake van een of meerdere bouwplannen in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening.

## **8. OVERLEG EN INSPRAAK**

### **8. 1. Inleiding**

Dit stuk behandelt de ingekomen overleg- en inspraakreacties op het voorontwerp van het *bestemmingsplan Buitengebied - J. Buiskoolweg 5, 20 en 22*. Het bestemmingsplan is voor zover nodig aangevuld/aangepast en daarmee gereed gemaakt voor de formele procedure: de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, gevolgd door de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan. Hieronder wordt ingegaan op de ingekomen overlegreacties (paragraaf 8.2.) en de ingekomen inspraakreacties (paragraaf 8.3.)

### **8. 2. Overleg**

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diensten van Rijk en provincie, betrokken waterschapsbestuur en aangrenzende gemeenten. Van de volgende instanties is een reactie ingekomen:

1. Waterschap Hunze en Aa's;
2. VROM-Inspectie, afdeling Noord;
3. Provincie Groningen.

#### **Ad 1. Waterschap Hunze en Aa's**

Het bestemmingsplan geeft het waterschap geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie/overwegingen:

*De gemeente neemt dit voor kennisgeving aan.*

#### **Ad 2. VROM-Inspectie**

De VROM-Inspectie geeft aan de rijksreactie over het voorontwerpbestemmingsplan te coördineren en dat het plan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie/overwegingen:

*De gemeente neemt dit voor kennisgeving aan.*

#### **Ad 3. Provincie Groningen**

Inhoud:

De provincie verzoekt om in de bestemming 'Wonen' (artikel 4) de bepaling op te nemen, dat de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte (woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen) de grens van 300 m<sup>2</sup> niet mag overschrijden. Voor het overige kan de provincie met het plan instemmen.

Reactie/overwegingen:

*Hiertegen bestaat geen bezwaar.*

Besluit:

*Aan het verzoek tegemoet te treden. De regels worden op dit punt aangepast.*

### **8. 3. Inspraak**

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode hebben onderstaande personen een inspraakreactie ingediend:

1. Insprekers 1, te locatie A;
2. Insprekers 2, te locatie B.

Bovenstaande inspraakreacties zijn mondeling kenbaar gemaakt. Van de mondelinge inspraakreactie is een kort verslag gemaakt, waarmee de indieners hebben ingestemd.

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In voorliggend bestemmingsplan wordt hieraan voldaan door de indieners van de inspraakreacties niet bij name te noemen. Ook worden de inspraakreacties zelf niet aan dit bestemmingsplan gehecht.

Hieronder volgt de behandeling van de inspraakreacties.

#### **Ad 1. Insprekers 1**

Inhoud:

Insprekers geven aan dat de aanduiding (bb) (= bed & breakfast) op de verbeelding voor het pand J. Buiskoolweg 20 niet correct is weergegeven. Insprekers verzoeken deze fout te corrigeren.

Reactie/overwegingen:

*Constatering van insprekers is juist gebleken.*

Besluit:

*Aan de inspraakreactie tegemoet te treden, door de begrenzing van de aanduiding (bb) op de plankaart overeenkomstig het verzoek van insprekers te wijzigen.*

## Ad 2. Insprekers 2

### Inhoud:

In de inspraakreactie wordt voorgesteld om de begrenzing van het plangebied voor de locatie J. Buiskoolweg 22 te vergroten met het doel om deze gronden te gebruiken voor kleinschalige verblijfsrecreatie, eventueel in de vorm van trekkershutten (maximaal 5) of het plaatsen van kampeermiddelen. Verder wensen insprekers het hoofdgebouw mede te kunnen gebruiken voor recreatief nachtverblijf in de vorm bed & breakfast.

### Reactie/overwegingen:

*Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is primair om de bestaande strijdigheden op de locaties J. Buiskoolweg 5, 20 en 22 met het thans vigerende bestemmingsplan te legaliseren. Voor de locatie J. Buiskoolweg 22 gaat het om het legaliseren van de aanwezigheid van een vakantieappartement. De vraag of eventuele ruimere recreatieve mogelijkheden moeten worden geboden in de vorm van het toestaan van een camping en/of trekkershutten dient naar het oordeel van het college beantwoord te worden op basis van een visie voor het gehele buitengebied. Op dit moment wordt een nieuw bestemmingsplan Buitengebied voorbereid, waarin de visie voor het buitengebied zal worden geformuleerd. In 2011 zal de inspraak op dit nieuwe bestemmingsplan Buitengebied plaatsvinden. Tegen het toestaan van recreatief nachtverblijf in het bestaande hoofdgebouw in de vorm van een bed & breakfast-voorziening bestaat geen bezwaar, omdat dit zich niet of nauwelijks planologisch onderscheid van het gebruik van het hoofdgebouw als vakantie-appartement.*

### Besluit:

*Aan de inspraakreactie tegemoet te treden, voor zover het gaat om het verzoek om het bestaande hoofdgebouw mede te kunnen gebruiken voor recreatief nachtverblijf in de vorm van bed & breakfast.*

===