

NL.IMRO.0037.OV1206-vs01

"Omgevingsvergunning Landelijk Gebied - Molenpaal 3"

Ruimtelijke onderbouwing

Inrichten camping

Molenpaal 3 Onstwedde

Gemeente Stadskanaal

mei 2013

INHOUD	blz
	3
Hoofdstuk 1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 Huidige planologische situatie	5
Hoofdstuk 2. BELEIDSKADER	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Gemeentelijk beleid	8
Hoofdstuk 3 OMGEVINGSASPEKTEN	11
3.1 Ecologie	11
3.2 Archeologie	11
3.3 Water	12
3.4 Milieuzonering	12
3.5 Bodem	12
3.6 Geluid	12
3.7 Luchtkwaliteit	12
3.8 Fysieke veiligheid	13
Hoofdstuk 4 PLANBESCHRIJVING	15
4.1 Huidige situatie	15
4.2 Voorgenomen ontwikkeling	15
4.3. Planologische inpassing	16
Hoofdstuk 5 UITVOERBAARHEID	19
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
5.2 Economische uitvoerbaarheid	19
5.3 Conclusie	19

Hoofdstuk 1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De familie Wind is voornemens om aan de Molenpaal 3 te Onstwedde, een camping met een kleinschalige horeca voorziening (theetuin) te realiseren. Het terrein is nu in gebruik als tuin, behorende bij de woning en als weiland.

In het vigerende *bestemmingsplan Landelijk Gebied* gemeente Stadskanaal, vastgesteld 2009-03-23, zijn de percelen bestemd voor “Wonen” respectievelijk “Agrarisch - Landschappelijke waarde”. Het realiseren van een camping is binnen deze bestemming niet mogelijk. In het vigerende bestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de woon- en agrarische bestemming te wijzigen in een bestemming, waar het realiseren van verblijfsrecreatieve eenheden wel is toegestaan. Daarom is een wijziging nodig. Deze ruimtelijke onderbouwing is de basis voor een aanvraag Omgevingsvergunning, om het gewenst gebruik mogelijk te maken.

Gelet op de ligging van het perceel nabij het dorp Onstwedde, in het in het es- en beekdallandschap, aan een onverharde weg welke veel als recreatief fiets- en wandelroute wordt gebruikt, nabij de Ecologische Hoofd Structuur en het monumentale dorp Ter Wupping, acht de initiatiefnemer een recreatief-toeristische functie kansrijk. De gemeente Stadskanaal heeft aangegeven de realisatie van een camping positief te benaderen.

1.2 Ligging van het plangebied

In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing weergegeven.



Figuur 1. Ligging plangebied

1.3 Huidige planologische situatie

In het vigerende *bestemmingsplan Landelijk Gebied* heeft het perceel aan de Molenpaal 3 een bestemming “Wonen”. Ten westen hiervan ligt een perceel met de hoofdbestemming “Agrarisch - Landschappelijke waarde”. Naast deze hoofdbestemmingen zijn deze ook middels een *Dubbelbestemming* aangewezen als *Archeologisch waardevol gebied II*.

Het plan ligt in het es- en beekdallandschap wat wordt gerekend tot de kleinschalig open landschappen: afwisselend open, besloten en verdichte ruimten in kleine eenheden, waarbij het reliëf een belangrijke rol speelt. De verspreide beplantingselementen maken het tot de meest besloten gebieden van de gemeente. Aan de oostkant grenst het perceel aan de EHS Stadskanaal.

Het huidige gebruik is tuin met schuur en weiland. Het perceel is deels voorzien van beplanting (bomen) op de perceelsgrens. Op het terrein zijn meerdere hagen aanwezig, evenals een paardenrijbak.

Hoofdstuk 2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

-Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeentes krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Het rijksbeleid is met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geactualiseerd (behandeld in de Tweede Kamer, eind 2011). Het Rijk kiest voor een terughoudende rol in het ruimtelijk beleid en wil zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten gaan zitten. Binnen en nabij het plangebied worden geen rijksbelangen geconstateerd, met uitzondering van de EHS.

2.2 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) ruimtelijke plannen 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 (nieuwe) Wro.

De hoofddoelstelling is duurzame ontwikkeling – voldoende werkgelegenheid en een voor mens en natuur leefbaar Groningen met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke leefomgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden om zich te ontplooiën.

Op de functiekaart van het POP is het onderhavige plangebied als Landelijk Landbouw gebied aangeduid.

Ten aanzien van recreatie en toerisme wordt ingezet op een versterking van het aanbod. De provincie ziet in de routestructuren, de cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waardevolle objecten en de natuur een stevige basis voor versterking van de sector. Met betrekking tot het landschap vormt het streekeigen karakter van het gebied het vertrekpunt voor nieuwe ontwikkelingen en ingrepen. Dit betekent dat de natuurlijke en cultuurhistorische kenmerken die het karakter van het landschap bepalen, moeten worden gehandhaafd en waar mogelijk worden hersteld en verder worden ontwikkeld. Bij alle ingrepen dient nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan de inpassing in het landschap.

De Omgevingsverordening geeft aan, dat nieuw ruimtebeslag anders dan agrarisch grondgebruik in principe niet is toegestaan. Een ontheffing voor de aanleg van een

zelfstandig kampeerterrein is mogelijk. Bij de planvorming moet echter rekening worden gehouden met;

- a. het respecteren van historische gegroeide landschapsstructuur;
- b. het houden van afstand tot andere ruimtelijke elementen;
- c. de toereikendheid van de infrastructurale ontsluiting;
- d. de evenwichtigheid van de ordening, maatvoering en vormgeving van de gebouwen;
- e. de inpasbaarheid van de erfinrichting in het landschapstype;
- f. de wenselijkheid om voor de bedrijfsvoering niet noodzakelijke opstallen met uitzondering van monumentale of karakteristieke gebouwen op het bouwperceel te saneren.

Op 29 januari 2013 heeft Gedeputeerde Staten besloten om de aangevraagde ontheffing te verlenen. Wel hebben GS een viertal voorwaarden aangegeven waaraan het plan moet voldoen:

- a. aanleg van een dichte beplanting op de nieuwe westelijke perceelgrens zodat de campingplaatsen goed worden ingepast;
- b. uitsluitend tijdelijke campingplaatsen / tenten en geen permanente of semipermanente bebouwing;
- c. zo weinig mogelijk verharding op het terrein;
- d. naast aandacht voor inpassing aan de westzijde, ook zorgvuldige inpassing aan de zijde van de weg. De locatie ligt op een bijzonder (knoop)punt in een landschappelijk waardevol gebied. Zorgvuldigheid bij inrichting van de voorzijde van het erf dient zich te richten op aspecten als: kwaliteit, relatie met EHS, een heldere groenstructuur en samenhangend landelijk beeld en aandacht voor oorspronkelijke betekenis van de hoofdgebouwen in relatie tot de erfinrichting waarbij de campingfunctie ondergeschikt blijft.

In hoofdstuk 4.3 wordt nader op deze voorwaarden ingegaan.

Met de planopzet voor het nieuwe kampeerterrein is, zoals blijkt uit de hierna volgende hoofdstukken en het bijbehorende landschapsplan, rekening gehouden met de gestelde eisen. Geconcludeerd kan worden dat dit plan past binnen het provinciale beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

-Structuurplan 1998-

In het structuurplan 1998 ("De gemeente van straks: Stadskanaal in 2010") zet de gemeente in op het benutten van nieuwe kansen om de leefbaarheid en kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren. "Duurzaam functioneren" vormt daarbij een sleutelwoord. Wel wordt gesteld dat nieuwe landschappelijke of recreatieve ontwikkelingen geen beperkingen voor de landbouw mogen opleveren. Landbouw wordt nog steeds gezien als de hoofdfunctie van het landelijk gebied

- Bestemmingsplan Landelijk Gebied –

In het vigerende bestemmingsplan is het beleid aangaande recreatie gericht op de openlucht- en verblijfsrecreatie. Een zeker stimulerend beleid wordt voorgestaan in het licht van de toenemende betekenis van Stadskanaal voor de toerist.

Binnen het aantrekkelijke landschap moet met name op de elementen rust, ruimte en kleinschaligheid ingespeeld worden.

Het plangebied ligt in het es- en beekdallandschap wat wordt gerekend tot de kleinschalig open landschappen: afwisselend open, besloten en verdichte ruimten in kleine eenheden, waarbij het reliëf een belangrijke rol speelt. De verspreide beplantingselementen maken het tot de meest besloten gebieden van de gemeente. Aan de oostkant grenst het perceel aan de EHS Stadskanaal.

-Recreatie-

Op het gebied van de recreatie ligt het accent op het recreatieve medegebruik in de vorm van wandelen, fietsen en of paardrijden. Vooral de omgeving van Ter Wupping en Smeerling en het beekdal van de Ruiten Aa lenen zich voor dit doel. De verdere ontwikkeling van het recreatieve medegebruik dient te worden afgestemd op het behoud en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van deze gebieden.

Niet alleen boeren en toeristen hebben echter baat bij deze recreatieve ontwikkeling. Er is namelijk ook sprake van een positief effect op de middenstand in de dorpen van het platteland. Deze ontwikkelingen komen de algehele leefbaarheid ten goede. De gemeente wil dan ook onder voorwaarden mogelijkheden bieden om de recreatieve ontwikkelingen te bevorderen.

3. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevingsituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor de ruimtelijke aanpassing. Het uitgangspunt is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

3. 1. Ecologie

Bij elke planologische ontwikkeling 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 Natura 2000-gebied en/of om gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

In de nabijheid van de te ontwikkelen kampeerplaats ligt een gebied dat onderdeel uitmaakt van de EHS. Het onderhavige gebied ligt aan de oostkant aan de buitenrand van de EHS, maar valt buiten de EHS. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Lieftingsbroek, ten zuiden van Vlagtwedde.

Gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor het realiseren van de kampeerplaats aan de Molenpaal 3. De camping is direct aansluitend op de bestaande bebouwing gelegen, op het bestaande erf met tuin en weiland. Hier zijn geen bijzondere waarden aanwezig. Overigens zal de camping wel op een landschappelijk zorgvuldige en verantwoorde wijze worden ingeplant.

-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 verblijfplaatsen) 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 Habitatrictlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng. Het plangebied is nu in gebruik als tuin en weiland.

Eventuele waarden kunnen wel aanwezig zijn in het ruimere gebied zoals dat buiten het onderhavige gebied ligt. De vraag is dan of de hier voorkomende diersoorten zodanig in hun leefgebied worden bedreigd dat dit de uitvoerbaarheid van het ander gebruik in het geding brengt. Er is geoordeeld dat dit niet het geval is. Gelet op de omvang van het terrein gaat het om een relatief beperkte recreatieve druk. Op de tweede plaats is het omliggende gebied dusdanig groot, dat er voldoende leefruimte beschikbaar is voor de instandhouding van de aanwezige diersoorten.

De verwachting is daarom dat er geen beschermde planten of dieren in het plangebied aanwezig zijn. Met betrekking tot het aspect soortenbescherming zijn geen belemmeringen te verwachten.

3. 2. Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in de projectgebieden. De archeologische waarden zijn in beeld gebracht op de AMK (*Archeologische monumentenkaart* in de provincie Groningen, Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, 2001). Het plangebied heeft in het vingerende bestemmingsplan een dubbelbestemming en is op de plankaart bestemd als Archeologisch waardevol gebied II.

Binnen het plangebied komen zoals blijkt uit de *Archeologische Monumentenkaart* geen archeologische monumenten voor. Ook voor de ruimere omgeving geldt dat Archeologie

geen belemmering vormt voor dit plan aangezien het gaat om standplaatsen voor kampeermiddelen waarvoor geen (grond-) werkzaamheden nodig 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. Ook is er geen sprake van het aanbrengen van verhardingen, waarvoor grondwerkzaamheden nodig zijn.

Indien er tijdens werkzaamheden toch archeologische resten aangetroffen worden, dan wordt dit gemeld bij de gemeente Stadskanaal en de provinciaal archeoloog.

3. 3. 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 camping geldt dat er geen wezenlijke verandering in de waterhuishoudkundige situatie zal optreden. Het gaat slechts om de mogelijkheid voor plaatsing van een beperkt aantal kampeermiddelen.

Er is geen sprake van extra verharding, zodat er ook geen extra waterberging behoeft te worden gerealiseerd. De in het gebied aanwezige scheidingslootjes blijven bestaan.

3. 4. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld.

In de nabije omgeving zijn geen functies aanwezig die door de realisatie van de camping belemmerd kunnen worden. Er is sprake van verspreid liggende agrarische- en woonbebouwing in het landelijk gebied. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt op ongeveer 300 meter afstand en de woonbebouwing op ongeveer 700 meter afstand. Gezien deze afstanden is er geen invloed op de woningen in de omgeving te verwachten.

3. 5. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem, dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de *Wet bodembescherming* te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Het terrein is de afgelopen jaren in gebruik geweest als tuin en weiland. De verwachting is dat er geen milieutechnische belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied zijn.

3. 6. Geluid

In het kader van geluid is 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.

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 zeer bescheiden verkeersintensiteit op de Molenpaal (voor gemotoriseerd verkeer een doodlopende onverharde weg) en de beperkte omvang van het initiatief. Daarom zal de planologische aanpassing geen strijdigheid opleveren met de *Wet geluidhinder*.

3. 7. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. 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 mogelijkheden te

creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

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

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan "niet in betekenende mate" bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worstcase scenario berekend.

Het extra aantal voertuigen door de realisatie van de kampeerplaats zal minimaal zijn (maximaal 30 voertuigbewegingen per dag), dat er ten aanzien van luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan. Hieronder is de rekentool opgenomen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		30
Aandeel vrachtverkeer		< 5%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,10
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
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		

Uitgangpunten voor de berekening van het extra verkeer; 40 staanplaatsen, gemiddelde bezetting 25%. Per kampeerplek één keer komen en één keer gaan en een dagtocht, geeft een weekdaggemiddelde van 30 extra voertuigbewegingen. Het percentage vrachtverkeer is <5%.

Uit de rekentool blijkt dat het project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

3. 8. Fysieke veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaar leverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Ook is het van belang om te kijken naar bestrijdbaarheid van een eventuele brand en naar de zelfredzaamheid van de bewoners tijdens een eventuele brand. In deze paragraaf wordt op deze aspecten ingegaan

-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 functie wordt ook niet beschouwd als risico ontvanger.

Externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor dit plan.

-bestrijdbaarheid-

Uit de beoordeling van het aspect bestrijdbaarheid blijkt dat het plangebied in voldoende mate voor de hulpdiensten bereikbaar is. Wel is er sprake van een relatief lange aanrijtijd. Wat betreft de bluswatervoorzieningen bevindt zich in de directe omgeving geen brandkraan. De dichtstbijzijnde brandkraan bevindt zich met circa 700 meter op ruime afstand van het adres. Een secundaire voorziening (open water) is op circa 80 meter gelegen.

-zelfredzaamheid-

Door het veranderen van de functie neemt het aantal personen die aanwezig zijn toe (campinggasten). Uit de beoordeling van de aanwezige personen is gebleken dat er geen sprake is van verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen. Het aspect zelfredzaamheid geeft geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

3. 9. Parkeren

In de nabijheid van het plangebied wordt een openbare parkeerplaats aangelegd voor dagrecreatie. Het is niet de bedoeling dat de kampeerder gebruik gaan maken van deze openbare parkeerplaats. De kampeerder gaat parkeren binnen het plangebied.

4. PLANBESCHRIJVING

4. 1. Huidige situatie

Het perceel is aan de noordzijde ontsloten op de Molenpaal. Dit is een onverharde weg. Op het totale perceel staat een woonhuis met bijbehorende tuin. Het woonhuis blijft voor privé gebruik en krijgt geen recreatieve functie. Haaks op het woonhuis en evenwijdig aan de weg is een bijgebouw aanwezig, dat wordt gebruikt als schuurruimte. Verder bestaat het onderhavige gebied voor het grootste gedeelte uit grasland wat in gebruik is als dierenweide. Ook is een paardenrijbak aanwezig. Een deel van de tuin is ingericht als gazon, met een omranding van hagen.

Een zware beplantingsingel met hoog opgaande bomen vormt de scheiding van het perceel met het naastgelegen gebied van de ecologische hoofdstructuur.



Figuur 2. Luchtfoto van het plangebied

4. 2. Voorgenomen ontwikkeling

Het voornemen is om op het perceel aan de Molenpaal een camping te realiseren. De camping is gericht op de doelgroep paardenliefhebbers, maar ook andere kampeerliefhebbers kunnen een plek vinden op de camping. De benodigde voorzieningen op het terrein worden hierop afgestemd en zijn hoofdzakelijk in het bestaande bijgebouw ondergebracht.

De kampeerplaatsen worden op kleine velden ingericht. Op het totale terrein kunnen tussen de 30 en 50 plaatsen gerealiseerd worden. Het meest zuidelijk gelegen veld zal worden ingericht als tenten kampeerterrein. Dit wil zeggen, dat hier alleen maar tenten zijn toegestaan en dat er geen voorzieningen zoals stroom en water worden aangelegd. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Het terrein is het gehele jaar open. Maximaal zullen er naar verwachting 5 kampeermiddelen kunnen staan.

De voorzieningen zoals onder meer toiletten, douches, kantine en een keuken worden in de bestaande schuur ondergebracht. Een bestaande verharding wordt ingericht als terras. Deze voorzieningen worden ook benut voor het daghorecabedrijf, waarbij de nadruk komt te liggen op een theetuin. Het perceel wordt voorzien van een nieuwe groensingel op de erfafscheiding. In het landschaps- en inrichtingsplan is een en ander nader uitgewerkt.

4. 3. Planologische inpasbaarheid

De planuitgangspunten, zoals die voortvloeien uit het relevante beleid en de omgevingsaspecten, worden hier nader uiteengezet en er wordt ook nader ingegaan op de ruimtelijke structuur van het plangebied.

De Molenpaal leent zich voor een kleinschalige verblijfsrecreatieve ontwikkeling, waarbij het eigen karakter van het erf behouden blijft. De nieuwe functie is ingepast in de karakterstructuur en passend gemaakt in het landschappelijke beeld.

De randvoorwaarden die voor de verblijfsrecreatieve functie gelden betreffen zijn de volgende:

- het respecteren van historische gegroeide landschapsstructuur en het landschapskarakter in de omgeving van de Molenpaal behouden;
De historisch gegroeide landschapstructuur wordt gerespecteerd.
- inpassing in het coulissen landschap in acht nemen alsmede het houden van afstand tot andere ruimtelijke elementen alsmede de inpasbaarheid van de erfinrichting in het landschapstype;
*Er meer dan voldoende afstand tot andere ruimtelijke elementen.
Met een goed ingerichte beplantingsingel is de kampeerplaats goed in te passen in het coulissen landschap.*
- het initiatief moet inpasbaar zijn vanuit milieu- en waterbeleid;
De inpasbaarheid vanuit het water- en milieubeleid zijn al in het vorige hoofdstuk beschreven.
- de toereikendheid van de infrastructurele ontsluiting;
*De kampeerplaats is door middel van een onverharde doodlopende weg ontsloten.
Er is geen sprake van een verkeersonveilige situatie.*

Om aan bovenstaande randvoorwaarden en de door Gedeputeerde Staten in hun ontheffingsbrief van 29 januari 2013, gestelde voorwaarden te voldoen, zullen de volgende maatregelen worden genomen.

- a. Aanleg van een dichte beplanting op de nieuwe westelijke perceelgrens zodat de campingplaatsen goed worden ingepast;
De nieuwe westelijke perceelsgrens krijgt een dichte wandvorm. Dit nieuwe scherm zal worden opgetrokken met een aantal volumineuze soorten (Noorse esdoorn, Eik) en een aantal soorten met sierwaarde (Goudes, Meidoorn, Ruwe berk). Er is bewust gekozen voor een mix van redelijk snelgroeiende boomsoorten en wat duurzame soorten. Dit gedeelte kent een gemêleerde ondergroei van Krent, Lijsterbes, Vlier en andere inheemse heesters en vormt hierdoor een visueel gesloten coulisse. De hoog opgaande bomen worden op ruime afstand uit de perceelsgrens geplaatst.
- b. Uitsluitend tijdelijke campingplaatsen / tenten en geen permanente of semipermanente bebouwing;
*Behoudens de aanwezige bebouwing wordt op de camping geen permanente of semipermanente bebouwing opgericht.
De camping wordt uitsluitend gebruikt voor tijdelijke campingplaatsen en tenten.*
- c. Zo weinig mogelijk verharding op het terrein;
Op het terrein wordt nagenoeg geen tot geen verharding aangebracht.
- d. Naast aandacht voor inpassing aan de westzijde, ook zorgvuldige inpassing aan de zijde van de weg. De locatie ligt op een bijzonder (knoop)punt in een landschappelijk waardevol gebied. Zorgvuldigheid bij inrichting van de voorzijde van het erf dient zich te richten op aspecten als: kwaliteit, relatie met EHS, een heldere groenstructuur en samenhangend landelijk beeld en aandacht voor oorspronkelijke betekenis van de

hoofdgebouwen in relatie tot de erfinrichting waarbij de campingfunctie ondergeschikt blijft.

De noordzijde van het perceel aan de Molenpaal is door de situering van de woning met het haaks daarop staand bijgebouw en een bestaande haag redelijk besloten. De ruimte ter plekke van de camping wordt niet van een zwaar ingeplante groen scherm voorzien, maar van een groene beukenhaag met een hoogte van ca. 1.75m. Deze aanplant sluit aan bij de reeds aanwezige afscheiding en geeft het gebied hiermee het aanzien van een tuin - erf behorende bij de woning. Op deze manier wordt ook voorkomen, dat het totale perceel als een "eiland" in het landschap wordt opgenomen, maar zich juist schikt in het coulissenlandschap. De camping wordt op deze wijze ondergeschikt aan de woning en vormt als een visueel erf een samenhangend geheel met het landelijk beeld. De campingopstallen zijn nagenoeg niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

In het "Landschaps- en inrichtingsplan" wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpasbaarheid.

Tevens leent het gebied zich voor overige vormen van recreatie en toerisme, bijvoorbeeld voor fietsvakanties. Ondanks de ligging aan de onverharde Molenpaal is de camping goed bereikbaar.

5. UITVOERBAARHEID

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

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de functiewijziging is een omgevingsvergunning vereist. Deze zal worden aangevraagd bij de gemeente Stadskanaal. Op grond van de Wabo is het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders ingediend.

Daarnaast is overleg (comfort art 6.18 Besluit omgevingsrecht) gevoerd met de provincie Groningen, het waterschap Hunze en Aa's en de Regeling Brandweerorganisatie Zuid Groningen. Tevens heeft de gemeente Stadskanaal overleg gepleegd met andere overlegpartners. De resultaten van dit voor overleg zijn hieronder weergegeven.

Provincie Groningen

De provincie Groningen heeft op 29 januari conform artikel 4.27 lid 4 een ontheffing verleend ten gunste van de realisatie van dit plan. De voorwaarden die aan de ontheffing zijn gesteld zijn verwerkt in deze ruimtelijke onderbouwing en het bijbehorende landschaps- en inrichtingsplan.

Waterschap Hunze en Aa's

Met het waterschap Hunze en Aa's heeft telefonisch overleg plaatsgevonden. Uit dit overleg is naar voren gekomen dat gelet op de zeer beperkte toename van het verhard oppervlak er geen belangen van het waterschap getroffen worden. Wel blijven de voorwaarden voor wat betreft het onderhoud van de schouwsloot uiteraard gelden.

Regeling Brandweerorganisatie Zuid Groningen (RBZG)

De RBZG heeft aangevraagd geen verdere opmerkingen te hebben en in te kunnen stemmen met de fysieke veiligheidsparagraaf.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het gaat in casu om een particulier initiatief. De procedurekosten die door de gemeente worden gemaakt worden (al dan niet volledig) door leges voor de omgevingsvergunning gedekt. Kosten voor andere voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De voorliggende aanvraag wordt niet aangemerkt als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan in het kader van de Grondexploitatiewet te worden opgesteld.

De wijziging van het planologisch regime zou planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening tot gevolg kunnen komen. Om de eventueel uit te keren planschade niet ten laste van de gemeente te laten komen zal hiervoor een overeenkomst met initiatiefnemer worden afgesloten.

5.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief zowel uit maatschappelijk en economisch oogpunt uitvoerbaar is. Daarnaast is niet gebleken van milieubelemmeringen en van beletselen uit ruimtelijk - planologisch oogpunt. Er zijn dan ook geen belemmeringen om tot het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning over te kunnen gaan.

=====