

**BESTEMMINGSPLAN CAMPING DE
OLDEMEYER TE RHEEZE**

**Bestemmingsplan Camping de Oldemeyer
te Rheeze**

Code 0999151 / 23-11-10

GEMEENTE HARDENBERG 0999151 / 23-11-10
BESTEMMINGSPLAN CAMPING DE OLDEMEYER TE RHEEZE

TOELICHTING

| <u>INHOUDSOPGAVE</u> | <u>blz</u> |
|--|-------------------|
| 1. INLEIDING | 1 |
| 1. 1. Aanleiding | 1 |
| 1. 2. Huidige situatie | 1 |
| 1. 3. Planologische regeling | 3 |
| 1. 4. Leeswijzer | 3 |
| 2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN | 4 |
| 2. 1. Slechtweer-recreatievoorziening | 4 |
| 2. 2. Vaste plaatsen | 5 |
| 3. BELEID | 6 |
| 3. 1. Provinciaal beleid | 6 |
| 3. 2. Gemeentelijk beleid | 6 |
| 4. OMGEVINGSASPECTEN | 8 |
| 4. 1. Ecologie | 8 |
| 4. 2. Archeologie | 10 |
| 4. 3. Water | 10 |
| 4. 4. Milieuzonering | 11 |
| 4. 5. Bodem | 11 |
| 4. 6. Geluid | 12 |
| 4. 7. Luchtkwaliteit | 12 |
| 4. 8. Externe veiligheid | 13 |
| 5. JURIDISCHE PLANOPZET | 14 |
| 5. 1. Algemeen | 14 |
| 5. 2. Toelichting op de bestemmingen | 14 |
| 6. UITVOERBAARHEID | 16 |
| 6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 16 |
| 6. 2. Grondexploitatie | 16 |
| 6. 3. Economische uitvoerbaarheid | 17 |
| 7. VOOROVERLEG EN INSPRAAK | 18 |
| 7. 1. Vooroverleg | 18 |
| 7. 2. Inspraak | 18 |
| 8. RAADSVASTSTELLING | 19 |

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Camping De Oldemeyer is een camping met vaste en toeristische plaatsen. De camping biedt diverse voorzieningen, maar mist nog een goede slechtweeer-recreatievoorziening. Momenteel wordt dit opgelost door middel van een tent, die in de zomermaanden dienst doet als slechtweeer-recreatievoorziening. De wens is echter om hier een gebouw met een permanent karakter neer te zetten. De gewenste locatie van dit gebouw ligt buiten het huidige bouwvlak. Daarom is uitbreiding van het bouwvlak nodig.

Verder bestaat de wens om het aantal vaste plaatsen uit te breiden, ten koste van het aantal toeristische plaatsen. Volgens het vigerende bestemmingsplan, dat een scheiding tussen permanente en niet-permanente recreatie voorschrijft, is uitbreiding van het aantal vaste plaatsen niet toegestaan. Ook hiervoor is een nieuw bestemmingsplan nodig.

1. 2. Huidige situatie

De camping is gelegen ten noordwesten van het dorp Rheeze, aan de rand van een groot boscomplex. Aan de Grote Beltenweg, waaraan De Oldemeyer ligt, ligt nog een tweetal campings. Deze campings worden afgewisseld door weidegrond en bebossing. Door de vele bebossing heeft het landschap een besloten karakter. De ligging van het plangebied is in figuur 1 weergegeven.

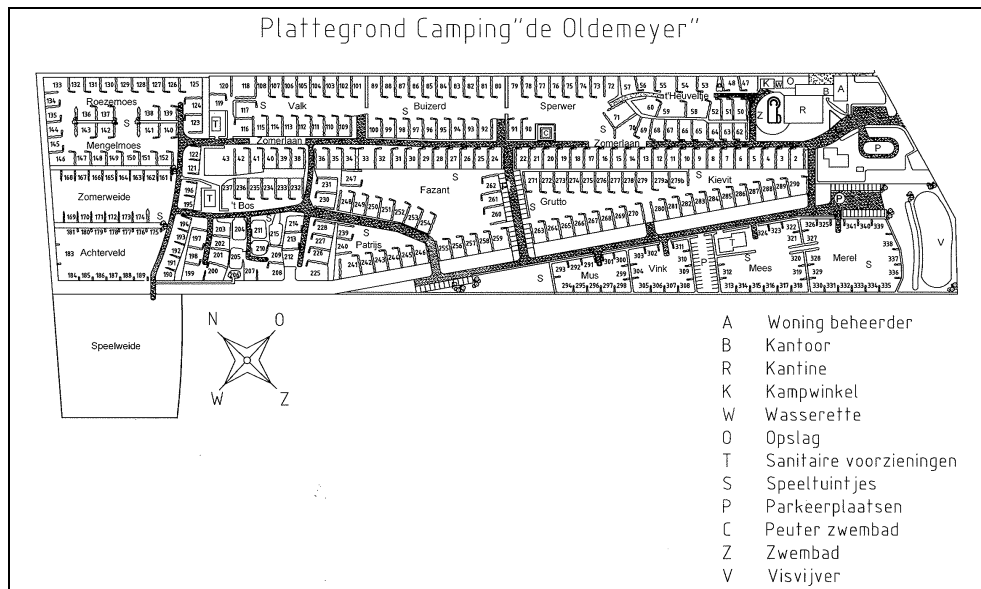


Figuur 1. De ligging van het plangebied

Op De Oldemeyer zelf is ook veel beplanting aanwezig. De camping is opgedeeld in verschillende veldjes, die van elkaar gescheiden zijn door middel van beplanting. Ook langs de buitenzijde van de camping ligt een strook met beplanting. Hierdoor heeft de camping ook een besloten en groen karakter.

Centraal over de camping ligt een brede weg met aan de oostzijde van die weg een brede beplantingsstrook van tien meter breed. Deze brede weg is ontstaan om zicht te behouden vanaf de Grote Beltenweg op het achterliggende bosgebied. Echter nu de beplanting op de camping is gegroeid, is dit zicht grotendeels verdwenen.

Vanaf de Grote Beltenweg wordt het aanblik van de camping gevormd door de ingang met parkeerplaatsen en een visvijver. Achter de parkeerplaatsen ligt een voorzieningengebouw en de bedrijfswoning van de camping. Ten westen van de bedrijfswoning wordt in de zomer een grote tent opgezet die dienst doet als slechtweer-recreatievoorziening. De bebouwing aan de voorzijde van de camping vormt een harmonisch geheel. Alle bebouwing is in hout opgetrokken met een kap met dakpannen. De bebouwing en openbare ruimte op De Oldemeyer zijn goed onderhouden. Hierdoor heeft De Oldemeyer een nette en verzorgde uitstraling. De tent die in de zomermaanden naast de bedrijfswoning staat, doet afbreuk aan de nette en harmonische uitstraling die de camping heeft.



Figuur 2. Een plattegrond van camping De Oldemeyer

In totaal is de camping circa 11,5 hectare groot. De camping is opgebouwd uit 185 vaste plaatsen en 130 toeristische plaatsen. De vaste plaatsen bestaan uit stacaravans. Verder zijn op de camping diverse voorzieningen aanwezig. In het voorzieningengebouw aan de voorzijde is de receptie, een restaurant, een winkel, een kantine, een kantoor, een opslagruimte, en een waterette gevestigd.

Aansluitend aan het voorzieningengebouw ligt een zwembad. Verder zijn op het terrein diverse sport- en speelveldjes en toiletgebouwen aanwezig. Een plattegrond van de camping is weergegeven in figuur 2.

1. 3. Planologische regeling

Het vigerende bestemmingsplan is het *bestemmingsplan Recreatieterrein De Oldemeyer* (1999). In dit plan heeft het plangebied de bestemmingen "Centrale voorzieningen met bijbehorende erven", "Permanente verblijfsrecreatie", "Niet-permanente verblijfsrecreatie", "Randbeplanting" en "Groenvoorziening". De beoogde bouw van de slechtweer-recreatievoorziening past niet binnen het bouwvlak van de bestemming "Centrale voorzieningen met bijbehorende erven". Verder is, door de scheiding van permanente en niet-permanente verblijfsrecreatie, uitbreiding van het aantal vaste plaatsen niet toegestaan. De gemeente wil echter medewerking verlenen aan het initiatief. Hiervoor dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Voorliggend bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de bouw van de slechtweer-recreatievoorziening en de uitbreiding van het aantal vaste plaatsen toe te staan.

1. 4. Leeswijzer

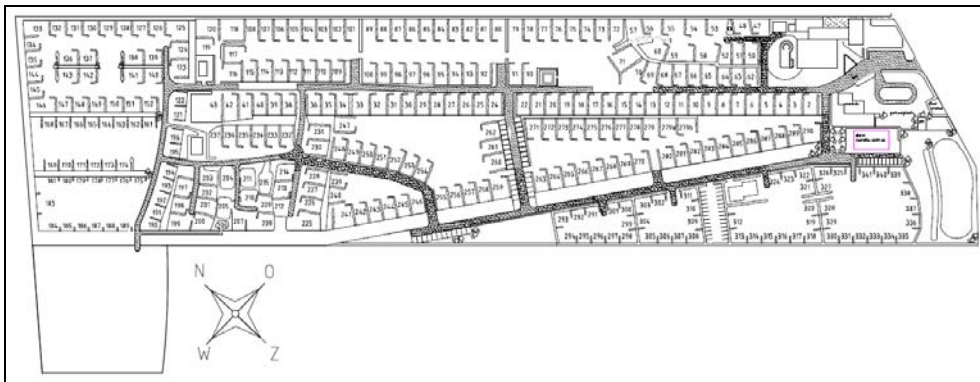
In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de diverse bestemmingen. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Hierbij vormt grondexploitatie een onderdeel van de economische uitvoerbaarheid, maar is wel beschreven in een aparte paragraaf. De hoofdstukken 7 en 8 tenslotte gaan respectievelijk in op de periode van overleg en inspraak en over de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie heeft gelegen.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

Zoals reeds in de inleiding is aangegeven zal dit bestemmingsplan een tweeledig doel dienen, namelijk de realisatie van een slechtweer-recreatievoorziening en uitbreiding van het aantal vaste plaatsen. Het aantal toeristische plaatsen zal hierdoor afnemen. In de volgende paragrafen worden beide aspecten beschreven.

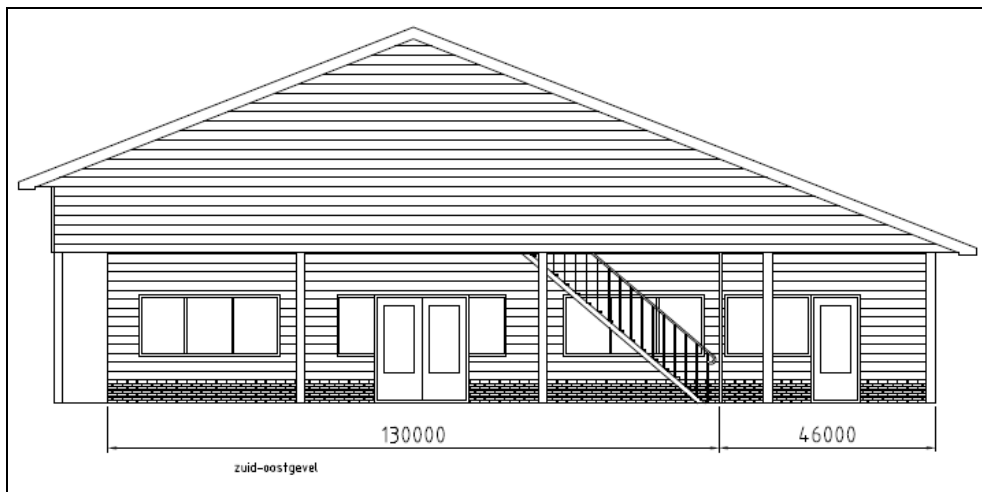
2. 1. Slechtweer-recreatievoorziening

Camping De Oldemeyer wil een aantrekkelijke camping zijn voor families. Dit houdt in dat de camping gedurende het gehele kampeerseizoen activiteiten moet kunnen aanbieden. Om ook tijdens regen activiteiten te kunnen aanbieden, heeft de camping behoefte aan een slechtweer-recreatievoorziening. Momenteel wordt deze behoefte ingevuld door middel van een grote tent. Deze tent steekt af tegen de nette en verzorgde uitstraling van de camping. Dit geeft ook vanaf de weg een wat rommelig beeld. Daarom bestaat de wens een permanent gebouw op deze locatie te bouwen. De gewenste locatie van het nieuwe gebouw is in figuur 3 weergegeven.



Figuur 3. De ligging van het nieuwe gebouw

Het bebouwingstype van het nieuwe gebouw sluit aan bij de huidige bebouwing van het terrein. Zo wordt het nieuwe gebouw, net als de bestaande bebouwing, uit hout opgetrokken en komt er een kap op met dakpannen. Ook de bouw- en goothoogte sluit aan bij de huidige bebouwing. Hierdoor ontstaat er een harmonisch geheel dat een nette uitstraling heeft op de omgeving. Een aanzicht van het nieuwe gebouw is in figuur 4 weergegeven.



Figuur 4. Een aanzicht van het nieuwe gebouw

2. 2. Vaste plaatsen

Op dit moment zijn de veldjes Achterveld, Zomerweide, Merel, Mees, Vink en Mus in gebruik als toeristische plaatsen. De veldjes Zomerweide en Achterveld liggen in het noordwesten van de camping. De overige veldjes liggen in het zuidwesten (zie figuur 2).

Onder de bezoekers van de toeristische plaatsen zitten veel mensen die de camping al eerder hebben bezocht. Vanuit de bezoekers van toeristische plaatsen komen geregeld verzoeken om een vaste plaats. Gesteld kan worden dat de vraag naar vaste plaatsen hoog is.

De wens bestaat om de veldjes Mus, Vink en Mees als vaste plaatsen in te richten. Deze veldjes zullen dan ingericht worden met stacaravans. Gezien de beplanting rondom de camping zal de uitstraling van de stacaravans op de omgeving gering zijn. Bovendien is het zicht op de zijkant van de camping gering vanwege de ligging van de naastgelegen camping en diverse beplanting in het landschap.

De veldjes Achterveld, Zomerweide en Merel blijven voor toeristische plaatsen behouden.

3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Rijksbeleid is hiertoe niet van belang. Er zal daarom alleen worden ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

3. 1. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

In de *Omgevingsvisie Overijssel* (2009) wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst.

De visie is daarbij gericht op 2030. Ten aanzien van verblijfsrecreatie biedt de provincie de mogelijkheid voor verbetering van de kwaliteit en het vergroten van de diversiteit van de bestaande verblijfsaccommodaties. Permanente bewoning van recreatiewoningen en -verblijven worden tegengegaan. Dit zal in de bestemmingsplannen uitgesloten moeten worden.

In het onderhavige bestemmingsplan wordt permanente bewoning uitgesloten. Vanuit het provinciaal beleid gelden er geen belemmeringen voor dit initiatief.

3. 2. Gemeentelijk beleid

In de *Toekomstvisie Hardenberg* (mei 2004) wordt recreatie en toerisme het visitekaartje van de gemeente Hardenberg genoemd. Er wordt gestreefd naar een toename en verbetering van het aanbod aan overnachtingsmogelijkheden, voorzieningen, arrangementen en evenementen, met name gericht op seizoensverbreding en de bovenkant van de markt.

In het *Meerjarenprogramma Hardenberg* (november 2005) is de Toekomstvisie uitgewerkt. In het Meerjarenprogramma wordt als doel gesteld dat de gemeente Hardenberg tot de top van de toeristische gemeenten in Overijssel zal behoren. Om dit te bereiken wordt onder andere gestreefd naar een kwaliteitsslag op campings.

Het beleid van de gemeente Hardenberg ten aanzien van kamperen is vastgelegd in de *Beleidsregel "Intrekking Wet op de Openluchtrecreatie"* (september 2008). De Toekomstvisie en het Meerjarenprogramma hebben als uitgangspunt gediend voor deze beleidsregel.

In de beleidsregels is aangegeven dat de gemeente recreatieve ondernemers wil faciliteren in uitbreiding en verhoging van de kwaliteit. Dit uit zich in meer vrijheid voor de ondernemer op zijn eigen terrein. Hieruit volgend wordt het maximale aantal kampeermiddelen, onderverdeeld in vaste en toeristische plaatsen, losgelaten. Hierdoor kan de ondernemer flexibel inspelen op veranderende marktomstandigheden.

In het bestemmingsplan uit dit zich in één bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" waarbinnen zowel vaste als toeristische plaatsen zijn toegestaan.

De uitbreiding van het aantal vaste plaatsen is binnen deze bestemming toegestaan.

Verder wordt in de beleidsregel aangegeven dat kampeerterrinen omgeven moeten worden met inheemse beplanting, zodat de camping een passend element vormt in de omgeving.

Momenteel is De Oldemeyer reeds omgeven door een strook met inheemse beplanting.

4. OMGEVINGSASPECTEN

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

4. 1. 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.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het "Vecht- en Beneden-Reggegebied". Dit gebied ligt op ruim drie kilometer vanaf de camping. Gezien de aard van de ingreep en de afstand worden er geen negatieve effecten op dit gebied verwacht.

Een noordelijk deel van de camping is onderdeel van de EHS. Verder ligt er ook EHS-gebied ten westen van de camping, waarvan ook een strook over de camping ligt (zie figuur 5). Het nieuw te bouwen gebouw ligt hier niet in de buurt. Gezien de reeds aanwezige verstoring van de camping en het feit dat de activiteiten die in het nieuwe gebouw plaats zullen vinden momenteel reeds plaatsvinden in een tent, zal het nieuwe gebouw niet leiden tot verstoring van de EHS. Daarnaast zal het uitbreiden van de vaste plaatsen ook niet leiden tot een verdere verstoring van de EHS. Vaste plaatsen leiden niet tot meer verstoring dan toeristische plaatsen. Ten aanzien van de gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit plan.



Figuur 5. EHS camping De Oldemeyer en omgeving

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 momenteel in gebruik als camping. Als gevolg van de bouw van het nieuwe gebouw en de uitbreiding van het aantal vaste plaatsen, worden geen sloten gedempt, bomen gekapt of gebouwen gesloopt, wat kan leiden tot het verstoren van soorten. Vanwege de vele toeristen en de activiteiten die ze ontplooiën kan het plangebied als reeds ernstig verstoord worden aangemerkt. Het plangebied zal daardoor niet een aantrekkelijk leefgebied zijn voor (beschermde) soorten. Er zal daarom geen negatieve invloed op (beschermde) soorten optreden.

Bij uitvoering van de werkzaamheden bestaat wel altijd het risico dat eventuele broedende vogels verstoord worden. Vanuit de Flora- en faunawet is verstoring van broedende vogels verboden, en hiervoor kan ook geen ontheffing worden verkregen. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, wordt overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen. Bij start van de werkzaamheden in het broedseizoen zou eerst door een gekwalificeerd persoon vastgesteld moeten worden dat er geen nesten in het hierdoor verstoorde gedeelte van het plangebied aanwezig zijn.

Ten aanzien van soortenbescherming zijn er derhalve geen belemmeringen voor het plan.

4. 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 het plangebied.

Op de locatie waar het nieuwe gebouw zal worden gebouwd, zal de bodem verstoord worden. Volgens de Archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente ligt het plangebied op de grens van een gebied waarvoor geen onderzoek noodzakelijk is en een gebied waarbij voor ingrepen groter 500 m² archeologisch onderzoek wordt verlangd (zie figuur 6). Het nieuwe gebouw wordt circa 400 m². Nader archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Ten aanzien van archeologie zijn er geen belemmeringen voor dit plan.



Figuur 6. Archeologische waarden- en verwachtingskaart

4. 3. Water

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

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Velt en Vecht. De watertoets heeft plaatsgevonden door het invullen van het formulier dat Waterschap Velt en Vecht daarvoor heeft opgesteld. Deze is als bijlage 1 bij het plan gevoegd. De vragenlijst is volledig ingevuld.

Daarmee zijn de waterhuishoudkundige aspecten voldoende belicht. De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd.

Wel heeft het waterschap een aanvulling gegeven op basis van het ingediende formulier. Het waterschap constateert namelijk dat in het plangebied ligt een vuilwater-rioolstelsel aanwezig is. Hier mag geen hemelwater op worden aangesloten. Het waterschap adviseert om hemelwater op eigen perceel te laten infiltreren. Wanneer infiltratie absoluut niet mogelijk is, kan hemelwater worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Uit de gegevens die de initiatiefnemer van het plan heeft verstrekt, blijkt dat er sprake is van een plan met een beperkte omvang. De invloed van het plan op de waterhuishouding is beperkt. Waterschap Velt en Vecht heeft geen bezwaar tegen dit plan. Ten aanzien van water zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4. 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 toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (2009) is een camping een categorie 3.1-bedrijf. Dit betekent dat de camping ten minste 50 meter vanaf milieugevoelige functies moet liggen. In een zone van 50 meter rondom de camping liggen geen milieugevoelige functies.

In de omgeving van de camping liggen nog enkele andere campings. Deze liggen allemaal op meer dan 50 meter afstand van camping Oldemeyer. Verder liggen er in de omgeving van de camping geen bedrijven die een milieubelasting op de camping leggen.

Ten aanzien van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

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.

In het verleden hebben er op de camping geen activiteiten plaatsgevonden die de bodem zouden kunnen verontreinigen. De camping kan dan ook aangemerkt worden als een onverdachte locatie.

In het kader van de bouwaanvraag van het nieuwe gebouw zal aangetoond moeten worden dat de bodem niet vervuild is. In dat kader wordt later een bodemonderzoek uitgevoerd. Voor dit bestemmingsplan gelden er geen belemmeringen vanuit het aspect bodem.

4. 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. Vanuit deze wet gelden voorwaarden ten aanzien van wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai.

In het nieuwe gebouw dat wordt opgericht, zullen sport- en spelactiviteiten plaatsvinden. Derhalve betreft het nieuwe gebouw geen geluidsgevoelig object.

Op het campingterrein worden enkele toeristische plaatsen gewijzigd in vaste plaatsen. Er zal echter geen toename van het aantal plaatsen optreden. Derhalve zal er in het kader van de *Wet geluidhinder* geen verandering optreden.

Ten aanzien van het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 7. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft het aspect 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 ontwikkeling en 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 ontwikkeling 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.

Omdat er geen toename in het aantal staanplaatsen zal optreden, zal de verkeersaantrekkende werking van de camping ongewijzigd blijven. Derhalve zal de situatie ten aanzien van de luchtkwaliteit niet verslechteren.

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het voorgenomen plan.

4. 8. 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 de *AMvB Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar het vervoer van gevaarlijke stoffen en 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: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen).

Ten aanzien van hoofdgasleidingen is nu nog de *Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen* uit 1984 van kracht. In het *nieuwe Besluit externe veiligheid buisleidingen* dat op het moment van schrijven in de maak is, wordt de verplichting opgelegd om ook te kijken naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Op de camping is een tweetal propaantanks (5 m³) aanwezig en vindt er opslag van chloorbleekloog (1.500 liter) plaats. Propaantanks en opslag van chloorbleekloog vallen niet onder het Bevi. Echter, op basis van respectievelijk het Activiteitenbesluit en de Leidraad Risico-inventarisatie gelden er wel risicoafstanden. Het gaat om risicoafstanden van respectievelijk 25 meter en 90 meter. Beide afstanden liggen deels over de camping en over het nieuw te bouwen gebouw. Omdat de propaantanks en de opslag van chloorbleekloog onderdeel zijn van de eigen inrichting en er feitelijk geen verandering van de situatie optreedt, wordt deze situatie verantwoord geacht. In de huidige situatie bevinden deze personen zich immers ook al in dit gebied, namelijk in de tent.

Verder kan gemeld worden dat over de Grote Beltenweg slechts een gering aantal vervoersbewegingen met gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit aantal is zo gering dat er geen gevaar voor de omgeving ontstaat. Tenslotte is het zo dat er in de omgeving van het plangebied geen hoofdgasleidingen liggen.

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

In 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.

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

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

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

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

Groen

De visvijver en omgeving aan de voorzijde van het terrein is bestemd als "Groen". Deze bestemming komt overeen met de vigerende bestemming uit het bestemmingsplan Recreatieterrein De Oldemeyer (1999). Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Recreatie - Verblijfsrecreatie

De kampeerveldjes zijn onder deze bestemming gebracht. Binnen deze bestemming zijn zowel toeristische als vaste plaatsen toegestaan, waaronder stacaravans en trekkershutten. De oppervlakte van een niet omgevingsvergunningplichtige stacaravan mag maximaal 60 m² zijn. De oppervlakte van een trekkershut mag maximaal 18 m² zijn.

Deze oppervlaktes zijn afgestemd op de beleidsregel "Intrekking van de Wet op de Openluchtrecreatie". Naast de toeristische en vaste plaatsen zijn binnen deze bestemming sanitaire gebouwen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen en wegen en paden toegestaan.

Recreatie - Voorzieningen

De voorzieningen aan de voorzijde aan de camping zijn als "Recreatie - Voorzieningen" bestemd. Binnen deze bestemming zijn het huidige voorzieningengebouw, twee bedrijfswoningen en de toekomstige slechtweerecreatievoorziening toegestaan. Deze gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Om te voorkomen dat er hier te veel bebouwing ontstaat, is een maximaal bebouwingspercentage van 40% opgenomen.

6. 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.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens het ter visie liggen van het plan heeft eenieder zijn zienswijze kenbaar kunnen maken.

Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt, heeft de gemeente deze partijen reeds voorafgaand aan de wettelijke procedure de mogelijkheid geboden reacties op het plan kenbaar te maken. In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en is het plan opgestuurd naar de overlegpartners.

6. 2. Grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatie regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een nieuw voorzieningengebouw. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, een exploitatieplan opgesteld dient te worden. Deze verplichting vervalt indien het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk wordt geacht.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten. De overeenkomst komt er in het kort op neer dat alle kosten die verband houden met het bouwplan, inclusief de kosten voor het bestemmingsplan, voor rekening komen voor de initiatiefnemer. Omdat met deze overeenkomst het kostenverhaal geregeld is, en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, beslist de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de kosten die voortvloeien uit dit bestemmingsplan. Voor de gemeente zijn er derhalve geen kosten. De initiatiefnemer zal deze kosten meenemen in de exploitatie van de camping. Omdat de camping hier aantrekkelijker door wordt, zullen deze kosten terugverdiend worden. Gesteld kan worden dat het plan hiermee economisch uitvoerbaar is.

7. VOOROVERLEG EN INSPRAAK

7. 1. Vooroverleg

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is op 8 april 2010 het voorontwerpbestemmingsplan "Bestemmingsplan Rheeze - Camping De Oldemeyer" verzonden aan waterschap Velt en Vecht met het verzoek om voor 21 mei 2010 eventuele op- en/of aanmerkingen kenbaar te maken.

Van het waterschap is geen reactie ontvangen, waaruit geconcludeerd mag worden dat deze instantie kan instemmen met dit voorontwerpbestemmingsplan.

De voorgestelde ontwikkeling komt niet voor op de lijst van nationale belangen die opgenomen is in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, Tk 2007-2008, 31500 nr1). De provincie heeft in een overleg met de gemeente aangegeven dat het plan ook geen provinciale belangen schaad. Om deze reden hoeft in dit geval geen overleg gevoerd worden met de diensten van het rijk die bij de zorg van ruimtelijk ordening betrokken zijn en de provincie.

7. 2. Inspraak

Conform de gemeentelijke Inspraakverordening is er voor dit plan geen inspraak gevoerd.

8. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan "Camping de Oldemeyer te Rheeze" heeft vanaf 5 augustus 2010 6 weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken.

Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Vanwege de vaststelling na 1 oktober 2010 is het bestemmingsplan aangepast aan de Wabo. Derhalve heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan op 30 november 2010 gewijzigd vastgesteld.

===