

Bestemmingsplan Vakantiecentrum
De Fruithof in Klijndijk

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Bestemmingsplan Vakantiecentrum
De Fruithof in Klijndijk**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

Separaat bijgevoegd:

- Inventariserend archeologisch veldonderzoek
- Advies Natuurwaarden

31 maart 2011

Projectnummer 030.15.51.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Borger-Odoorn, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleid	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal beleid	11
2.3	Gemeentelijk beleid	14
3	Huidige situatie	17
4	Planbeschrijving	23
4.1	Achtergrond en motivering	23
4.2	Plan van aanpak	25
5	Milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten	29
5.1	Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem	29
5.2	Archeologie	29
5.3	Water	32
5.4	Natuurwaarden	36
5.5	Wegverkeerslawaaï	37
5.6	Hinderzones van bedrijven	38
5.7	Externe veiligheid	38
5.8	Luchtkwaliteit	39
5.9	Hoogspanningsleiding	40
6	Juridische vormgeving	43
6.1	Algemeen	43
6.2	De bestemmingen	43
7	Economische uitvoerbaarheid	45
8	Inspraak en overleg	47
8.1	Inspraak	47
8.2	Overleg	47

Bijlagen

Inleiding

1

Vakantiecentrum De Fruithof heeft de afgelopen jaren ingespeeld op de veranderingen in de recreatiemarkt. Dit heeft geleid tot herinrichting van delen van het terrein van het vakantiecentrum. Ook in de toekomst zal het nodig zijn in te spelen op de actuele situatie. Structurele vernieuwing en ontwikkeling zijn een economisch vereiste in de recreatiesector. Daarom is vakantiecentrum De Fruithof bezig met planvorming om de kwaliteit verder te verbeteren. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, zal het bestemmingsplan moeten worden herzien.

AANLEIDING



Het vigerende bestemmingsplan Recreatieterrein 'De Fruithof' is vastgesteld door de gemeenteraad van Odoorn op 14 april 1988 en goedgekeurd door het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe op 1 november 1988. Ook de gedateerdheid van het plan maakt actualisatie gewenst.

VIGEREND
BESTEMMINGSPLAN

De omvang van het bestemmingsplangebied is niet veranderd. Het betreft uitsluitend de gronden waarop het vakantiecentrum is gevestigd.

PLANGEBIED

Aan de westkant grenst het terrein aan de bebouwing van Klijndijk, een dorp met ruim 800 inwoners, en aan de oostkant aan het Valtherbos. Ten noorden en ten zuiden van het terrein liggen percelen bouwland op voormalige heidevelden.

JURIDISCHE VORMGEVING	Het bestemmingsplan is opgezet overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). Deze landelijke standaard, vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), heeft betrekking op de presentatie van de verbeelding (plankaart) en de hoofdopzet van de regels (voorschriften).
OPBOUW	Het voorliggende bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het relevante provinciale en gemeentelijke beleid. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de huidige situatie en de projectbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan aspecten die samenhangen met verkeer, natuurwaarden, water, archeologie, milieu(hygiëne), luchtkwaliteit en veiligheid. In de laatste twee hoofdstukken komen de economische uitvoerbaarheid van het project en de resultaten van de inspraak en het overleg aan de orde.

Beleid 2

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid geschetst dat door de verschillende overheden is ontwikkeld op de voor dit bestemmingsplan van belang zijnde beleidsterreinen.

2 . 1

Rijksbeleid

Het meest recente beleid op het gebied van verblijfsrecreatie in het landelijk gebied is verwoord in de Nota Ruimte (vastgesteld in de ministerraad d.d. 23 april 2004). Gesteld wordt dat het huidige aanbod van toeristisch-recreatieve voorzieningen, zowel kwalitatief als kwantitatief, onvoldoende aansluit bij de recreatiewensen van onze samenleving. De recreatiesector moet de ruimte krijgen om te kunnen anticiperen op de veranderende behoefte en om zich tot een economische drager van (delen van) het platteland te kunnen ontwikkelen. Het gaat hierbij om zowel een vergroting van de mogelijkheden voor recreatie als agrarische nevenactiviteiten op agrarische bedrijven.

Naast ruimte voor nieuwe kampeerterreinen is vooral ruimte nodig voor kwaliteitsverbetering van bestaande verblijfsrecreatiebedrijven in ons land, gecombineerd met een beperkte uitbreiding. Binnen de groene contourgebieden is de afweging volgens het 'nee, tenzij'-regime aan de orde. Ten aanzien van recreatie vallen daar in elk geval onder een omvangrijke uitbreiding van permanente verblijfsrecreatie (waaronder bungalowparken).

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met dit beleid, in die zin dat wordt ingezet op kwaliteitsverbetering van een bestaand vakantiecentrum.

CONCLUSIE

2 . 2

Provinciaal beleid

In het provinciaal toeristisch-recreatief beleid van het Provinciaal Omgevingsplan Drenthe II (POP II, vastgesteld op 7 juli 2004) staat kwaliteitsverbetering van het bestaande aanbod centraal. Hiervoor zal volgens berekeningen gemiddeld 30% meer ruimte nodig zijn. Deze ruimte is in principe beschikbaar. Bij kwaliteitsverbetering zal ook de omgeving (inpassing in het landschap, vermindering milieubelasting) moeten worden betrokken.

Op de Hondsrug wordt wat betreft recreatie en toerisme gestreefd naar stabilisatie op het huidige niveau. Uitbreiding is hier alleen mogelijk voor bestaande bedrijven als het voortbestaan van het bedrijf dit noodzakelijk maakt en de omgevingskwaliteit wordt ontzien of verloren gegane kwaliteit wordt gecompenseerd.

ZONERING

In het POP II wordt uitgegaan van een zonering in het landelijk gebied. Het plangebied ligt binnen zone II van het POP II. Binnen deze zone ligt de nadruk op grondgebonden commerciële landbouw, met de mogelijkheid tot recreatief medegebruik. Daarbij mag de landbouwkundige hoofdfunctie niet wezenlijk worden aangetast en wordt gestreefd naar het in stand houden van de waarden natuur, landschap en cultuurhistorie. De gebiedskenmerken zijn nader gedefinieerd in bijlage C van het POP II, waarin het plangebied onderdeel is van gebied nummer 96.

Aansluitend aan het plangebied bevindt zich aan de oostzijde een bosgebied, het Valtherbos, dat tot zone VI behoort en onderdeel is van een milieubeschermingszone. Daarnaast is in de omgeving een ecologische verbindingzone aanwezig.

Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied en het oostelijke deel van Vakantiecentrum De Fruithof is tevens onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur en milieubeschermingsgebied (POP II, kaart G). Daarnaast ligt het gebied in de hinderstrook van een militaire laagvliegroute (POP II, kaart 2).

Op de functiekaart (POP II, kaart 1) is verder af te lezen dat het plangebied is aangeduid als hydrologisch aandachtsgebied. In de waterparagraaf wordt hier nader op ingegaan.

NOTITIE INVOERING WET RUIMTELIJKE ORDENING

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht geworden. Een van de belangrijkste veranderingen van de nieuwe Wro is het vervallen van de goedkeuringsplicht door Gedeputeerde Staten. Dit betekent dat de rol van de provincie verandert en daarmee ook de relatie tussen provincie en gemeenten. Dit is beschreven in de provinciale notitie Invoering Wet ruimtelijke ordening (mei 2008).

De praktijk is dat gemeenten primair de verantwoordelijkheid dragen voor de ontwikkelingen in steden en kernen en dat de provincie zich primair richt op de ontwikkeling van het landelijk gebied. De provincie wil stimuleren dat er aandacht is voor een goede overgang van de randen van steden en kernen naar de directe omgeving.

Vakantiecentrum De Fruithof ligt niet in de kern Klijndijk, maar ligt ingeklemd tussen deze kern en het Valtherbos. Als zodanig is het vakantiecentrum als een overgangsgebied te beschouwen. Er is een vigerend bestemmingsplan voor het vakantiecentrum, dat nu wordt herzien.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het bouwen van recreatiebungalows mogelijk. Het tegengaan van permanente bewoning is een verantwoordelijkheid van de gemeente en de exploitant. Het provinciaal standpunt is neergelegd in de brief van 23 december 2004 en stelt dat geen omzetting naar permanente bewoning kan plaatsvinden, tenzij passend binnen de kaders van POP II.

De provincie geeft verder in de notitie aan dat zij onder andere betrokken wil worden bij ontwikkelingen van gebieden aan de randen van steden en kernen, nabij bos en met hoge en middelhoge verwachtingszones volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze aspecten zijn bij het voorliggende plan van toepassing. De provincie is bij de ontwikkeling van het plan betrokken. In de hoofdstukken 4 en 5 wordt nader op deze aspecten ingegaan.

Het regionaal waterplan is opgenomen in de Omgevingsvisie Drenthe uit 2010. Hierin formuleert de provincie haar strategische doelen voor het regionale waterbeleid, alsmede de ruimtelijke vertaling van deze doelen. De provincie gaat in op de functies van de regionale wateren en de bescherming daarvan, de gewenste ontwikkelingen en de inzet van instrumenten. Het regionaal waterplan vormt het kader voor de vergunningverlening en de uitvoeringsprogramma's.

REGIONAAL WATERPLAN

Het provinciale waterbeleid is op veel onderdelen een voorzetting van het voorgaande beleid. Het regionaal waterplan zet sterker in op het op orde krijgen en houden van een watersysteem dat in staat is de gevolgen van klimaatverandering op te vangen.

Het plangebied ligt in een zone die is aangemerkt als 'grondwaterbeschermingsgebied'. Van provinciaal belang zijn in dit verband:

- een zo groot mogelijke voorraad zoet grondwater van een goede kwaliteit, beschikbaar voor mens en natuur;
- een zodanige kwaliteit van het grondwater dat het zonder ingrijpende en kostbare zuivering geschikt is voor de bereiding van drinkwater.

Gemeenten leggen hun waterbeleid vast in de gemeentelijke water- en rioeringsplannen. Met het oog op de waterwinning vraagt de provincie aan de gemeenten om gezamenlijk te werken aan het uitvoeren van gebiedsgericht beleid om het grondwater te beschermen. Daarvoor wil de provincie samen met de gemeenten gebiedsdossiers opstellen en uitvoeren.

De watertoets beoogt water een belangrijkere rol bij ruimtelijke ontwikkelingen te geven. In het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de watertoets moet worden toegepast. Hierin zijn afspraken opgenomen over de betrokkenheid van de waterbeheerder, meestal het waterschap. De provincie vindt het van belang dat de waterschappen ook de grondwaterbeschermingsaspecten rond grondwaterwinningen voor de drinkwatervoorziening meenemen in de watertoets. De watertoets wordt beschreven in hoofdstuk 5.3. Daarin wor-

WATERTOETS

den ook de vereiste maatregelen genoemd. Deze zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

CONCLUSIE Het voorliggende bestemmingsplan is ontwikkeld in overeenstemming met het provinciale beleid. Het plan maakt kwaliteitsverbetering van een bestaand recreatieterrein mogelijk.

2.3

Gemeentelijk beleid

TOERISTISCH RECREATIEF
BELEIDSPLAN 2008

Voor alle kernen is, ten aanzien van recreatie en toerisme, aangegeven dat moet worden gestreefd naar behoud van horecavoorzieningen voor recreatie en toerisme en dat recreatieve en toeristische activiteiten en voorzieningen moeten worden ondersteund en waar mogelijk gestimuleerd. Daarnaast is voor de grote kernen tevens aangegeven dat er voorwaarden moeten worden geschapen waardoor deze zich optimaal kunnen ontwikkelen.

BELEIDSNOTA KERN EN
KADER

De gemeente heeft een visie op de kernenstructuur in het algemeen gevormd. Deze is vastgelegd in de beleidsnota Kern en Kader, vastgesteld door de raad in 2004. Vooral om het voorzieningenniveau in de gemeente zo goed mogelijk te handhaven, is er in de nota voor gekozen de woningbouw te concentreren in de hoofdkernen.

De kleine kernen, waarvan Klijndijk er één is, hebben een lokale verzorgingsfunctie. Voor de vestiging van voorzieningen die uitsluitend of in hoofdzaak een lokale functie hebben, wordt ruimte geboden. Uitbreiding van de woningvoorraad kan alleen plaatsvinden na afstemming op de behoefte van de doelgroep.

Uitgangspunt van beleid voor kleine kernen is ook dat waar mogelijk de aanwezige functies en voorzieningen ten behoeve van de leefbaarheid moeten worden behouden.

Verder staat de gemeente voor de kleine kernen het volgende beleid voor:

- een woonfunctie voor de lokale bevolking en het omliggende buitengebied;
- geen aanleg van bedrijventerreinen;
- het streven naar behoud van midden- en kleinbedrijf;
- het streven naar behoud van horecavoorzieningen voor recreatie en toerisme;
- het ondersteunen en waar mogelijk stimuleren van recreatieve en toeristische activiteiten en voorzieningen;
- het beschermen van de voor de kern beeldbepalende elementen.

Het gemeentelijk beleid is gericht op het bieden van een zo gevarieerd mogelijk aanbod van recreatieve verblijfsvoorzieningen, zonder dat dit tot gevolg

heeft dat zich nieuwe bedrijven op het gebied van de verblijfsrecreatie op de zandgedeelten kunnen vestigen.

Voorliggend plan past in het bovengenoemde beleid. Het beleidsuitgangspunt behoeft geen verdere vertaling in het bestemmingsplan.

De gemeente acht het van belang dat de aanwezige landschappelijke, ecologische (natuurlijke) en archeologische waarden inclusief het hydrologisch systeem niet worden aangetast door de voorgestelde ontwikkelingen. Uit de volgende hoofdstukken zal blijken dat dit niet het geval is.

Tot slot is de gemeente van mening dat permanente bewoning van recreatiebungalows niet mag worden toegestaan. In de regels wordt dit uitgangspunt vormgegeven.

Op 23 december 2004 is het gemeentelijk waterplan met de naam 'Heldere waterafspraken' vastgesteld. Het is een product van samenwerking tussen de gemeente Borger-Odoorn, het Waterschap Hunze en Aa's, het Waterschap Velt en Vecht en de provincie Drenthe. De betrokken partijen hebben afgesproken tot een veilig en goed beheersbaar watersysteem te komen. Er zijn concrete maatregelen afgesproken om het watersysteem te verbeteren.

WATERPLAN

Naast een doelmatig waterbeheer is er aandacht voor oppervlaktewaterkwaliteit, beperking van risico's voor wateroverlast en afstemming van gebruiksfuncties.

Daarnaast moet in bestemmingsplannen een waterparagraaf worden opgenomen waarin duidelijk wordt in hoeverre het plan bijdraagt aan het afkoppelen van de hemelwaterafvoer van de riolering, het vasthouden van water binnen het stedelijk gebied (berging), het vermijden van overstromingsrisico's en wateroverlast, het tegengaan van verdroging en de inlaat van gebiedsvreemd water en de kwaliteitsverbetering van grond- en oppervlaktewater. Dit laatste betekent bijvoorbeeld het terugdringen van riooloverstorten en het zorgen voor voldoende doorstroming.

De waterparagraaf vormt de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Het beleidskader voor de watertoets wordt onder andere gevormd door de Vierde Nota Waterhuishouding, het Waterbeleid 21^e eeuw en de Europese Kaderrichtlijn water.

De watertoets komt in hoofdstuk 5 aan de orde.

Huidige situatie

3

Dit hoofdstuk gaat in op de huidige situatie van vakantiecentrum De Fruithof en de omgeving daarvan.

De gemeente Borger-Odoorn ligt tussen Emmen en Assen, in een gebied met een fraai landschap en een rijke historie. De gemeente heeft ruim 26.000 inwoners. In totaal bestaat de gemeente uit 25 grote en kleine dorpen, waarvan Borger en Nieuw-Buinen de grootste zijn.

GEMEENTE
BORGER-ODOORN

De gemeente bestaat eigenlijk uit twee delen: het zandgebied en het veengebied. Deze twee gebieden verschillen wat betreft landschap en historie. In het westen van de gemeente ligt het zandgebied. Hier liggen onder meer de esdorpen Borger, Buinen, Drouwen, Ees, Odoorn en Exloo, van oorsprong typisch agrarische gemeenschappen. Het landschap kenmerkt zich door (heide)velden, bossen en andere natuurgebieden. Her en der liggen nog de overblijfselen uit het verre verleden: de hunebedden. Verder ligt hier een uitgebreid netwerk van fietspaden.

ZANDDORPEN

Vakantiecentrum De Fruithof is gelegen op het zuidelijke deel van de Drentse Hondsrug. Aan de westkant grenst het terrein aan de bebouwing van Klijndijk. Het dorp Klijndijk behoort niet tot de karakteristieke esdorpen op de Hondsrug. Tot halverwege de negentiende eeuw behoorde het gehele dorpsgebied tot de heidevelden van de dorpen Odoorn en Valthe. De nederzetting is pas na die periode ontstaan. De bebouwing van Klijndijk is gesitueerd langs de Hoofdweg en Melkweg en in het gebied tussen deze twee wegen.

PLANGEBIED EN OMGEVING

De westelijke bebouwingsgrens van Klijndijk wordt gevormd door de Hoofdweg, de voormalige rijksweg 34 (Emmen-Groningen). Aan de zuidpunt van de bebouwing is de aansluiting (in de vorm van een rotonde) met de Melkweg, die in noordoostelijke richting naar het naburige Valthe loopt.

Doordat Klijndijk is gelegen op in de negentiende eeuw ontgonnen heidevelden, ontbreekt de karakteristieke groenstructuur van de esdorpen. De groenstructuur bestaat met name uit bomenrijen langs de wegen en de singelbeplanting langs enkele perceelsgrenzen, waaronder die van het plangebied. Het aan de oostzijde gelegen Valtherbos heeft behoudens enkele natuurgebiedjes het karakter van een productiebos. In de omgeving is geen noemenswaardige waterstructuur aanwezig, anders dan een doodlopende zijtak ('Odoornerzijtak') van het Oranjekanaal met een zwaikom ten westen van de Hoofdweg.

BEREIKBAARHEID

De toegang tot het recreatieterrein is aan de westzijde, aan de Melkweg nabij de rotonde met de Hoofdweg. Via de Hoofdweg en de Odoornerweg wordt na ongeveer 1,5 km in zuidelijke richting de afslag Emmen-Noord van de autoweg N34 bereikt. In noordelijke richting bereikt men via de Hoofdweg na 2,5 km het dorp Odoorn, waar meerdere voorzieningen aanwezig zijn. Daarnaast is vakantiecentrum De Fruithof op slechts 6 km afstand gelegen van de belangrijke verzorgingskern Emmen.

Aan de Hoofdweg bevindt zich een bushalte nabij de ingang van vakantiecentrum De Fruithof. Zowel op werkdagen als in het weekeinde passeert hier ieder uur buslijn 59 (stopdienst Emmen-Groningen v.v.). Op werkdagen en op zaterdagen overdag passeert tevens ieder uur buslijn 77 (stopdienst Emmen-Stadskanaal v.v.), terwijl op zaterdagavonden en zondagen lijntaxi 277 op deze verbinding vraagafhankelijk vervoer verzorgt. Daarnaast biedt lijn 15 op werkdagen in de (brede) spits extra reismogelijkheden van en naar Emmen en van en naar Stadskanaal.

In de omgeving van het vakantiecentrum De Fruithof zijn verschillende toeristische attracties aanwezig, zoals aantrekkelijke natuurgebieden, cultuurhistorische esdorpen en het Dierenpark Emmen. Daarnaast is de stad Groningen via een rechtstreekse busverbinding bereikbaar.

RECREATIETERREIN

Vakantiecentrum De Fruithof is een gezinscamping in een parkachtige setting. Het vakantiecentrum voorziet in een groot aantal recreatieve voorzieningen, zoals een speelvijver, speeltuin(tjes), een zwembad, een winkel, een reactiezaal, een tennisbaan, sport- en volleybalvelden en horecavoorzieningen. Op het terrein zijn een receptie, een campingwinkel, een wasserette en toiletgebouwen aanwezig.

Het terrein biedt plaats aan een beperkt aantal recreatiewoningen en heeft een groot aantal stacaravanseizoenplaatsen en kampeerplaatsen.

Deze woningen en plaatsen zijn bereikbaar via een beperkt aantal smalle wegen. Parkeren vindt plaats aan de voorzijde op het terrein, dan wel nabij de woningen/kampeerplaatsen.

Overzicht van het aantal toeristische plaatsen, situatie 30 september 2008:

- aantal toeristische kampeerplaatsen:	358
- aantal stacaravans:	108
- aantal recreatiewoningen:	13

Totaal aantal eenheden	479



Huidige situatie (bron: Google Earth)



Openluchtzwembad



Speelvijver met strand



Zonnepanelen voor verwarming van het zwembad



Afvalcontainers



Entree



Voorzieningen met winkel



Stacaravans



Sanitairgebouw



Recreatiebungalows





Kampeervelden

Planbeschrijving

4

In dit hoofdstuk wordt het plan beschreven. Aan de orde komen de noodzaak en aanleiding voor de herziening. Vervolgens zal aandacht worden besteed aan de toekomstige inrichting van het recreatiepark.

4.1

Achtergrond en motivering

Aan het opstellen van dit bestemmingsplan liggen verschillende motieven ten grondslag. De belangrijkste reden is dat de initiatiefnemer een belangrijke kwaliteitsverbetering van het vakantiecentrum wil realiseren. Dit is nodig om aan de huidige en toekomstige eisen van de recreant te kunnen blijven voldoen. De hiervoor geplande ontwikkelingen kunnen niet binnen het geldende bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd.

De kwaliteitsverbetering betreft onder meer de mogelijkheid voor het realiseren van recreatiebungalows en chalets, de mogelijkheid om wat grotere stacaravans te plaatsen en het verbeteren van de recreatievoorzieningen. Dit betreft het aanleggen van een nieuw overdekt zwembad en gelegenheid om overdekt te recreëren.

KWALITEITSVERBETERING

Een andere reden is dat het huidige plan dateert uit het jaar 1988 en aan herziening toe is.

In het vigerende plan is de oppervlakte van stacaravans beperkt tot maximaal 35 m². Moderne stacaravans hebben een grotere oppervlakte, veelal tot 50 m². Dit heeft tot gevolg dat recreanten hun moderne stacaravan niet op het vakantiecentrum De Fruithof kunnen plaatsen en uitwijken naar een andere camping. Dit bestemmingsplan maakt het plaatsen van stacaravans met een oppervlakte tot 50 m² mogelijk. Daarbij kan nog een berging worden geplaatst met een oppervlakte van maximaal 8 m².

STACARAVANS

In de recreatiemarkt is een verschuiving waar te nemen. Men gaat meerdere keren per jaar op vakantie en maakt vaker gebruik van een accommodatie die op het recreatieterrein aanwezig is, in plaats van het verblijf in eigen tent of caravan. Daarom is er behoefte om het aantal recreatiewoningen uit te breiden. Deze woningen worden gerealiseerd op een deel van het stacaravan- en kampeerplaatsenterrein. Onder recreatiewoningen worden zowel ter plaatse gebouwde bungalows met fundering als chalets verstaan. Chalets zijn verplaatsbare of demontabele recreatiewoningen.

RECREATIEWONINGEN
EN CHALETS

OVERDEKTE SPEELVOORZIENINGEN	<p>Doordat mensen vaker per jaar op vakantie gaan, treedt een verlenging van het seizoen op. Hierdoor is er behoefte aan weersonafhankelijke voorzieningen. De exploitant van vakantiecentrum De Fruithof is van plan om het bestaande zwembad uit te breiden met een overdekt zwembad en om een slechtweeraaccommodatie in de vorm van een overdekte speelvoorziening te bouwen.</p>
OPPERVLAKTE PLAATSEN EN KAVELS	<p>Verder heeft de recreant behoefte aan meer ruimte om zijn kampeermiddel of verblijf. Het vakantiecentrum wordt in fasen opnieuw ingericht waarbij hieraan wordt tegemoet gekomen. De plaatsen voor tenten en caravans krijgen een oppervlakte van 120 m². De kavelgrootte per recreatiewoning gaat circa 500 m² bedragen.</p>
PARKEERVOORZIENING	<p>Nieuwe ontwikkelingen, zoals de toename van de hoeveelheid verharding, zijn van invloed op het grondwater. Door het aanleggen van een nieuwe parkeervoorziening neemt de hoeveelheid verharding toe. Overeenkomstig het beleid bij het waterschap zal het hemelwater infiltreren in de bodem. Hierbij zal worden gebruikgemaakt van halfverharding en/of waterdoorlatende verharding.</p> <p>Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. Binnen dit gebied zijn nieuwe ontwikkelingen toegestaan, maar gelden wel wettelijke regels om vervuiling van het grondwater te voorkomen (wet bodembescherming). Deze regels zullen in acht worden genomen.</p>
OVERDEKT ZWEMBAD	<p>Het bestaande buitenzwembad heeft een filterinstallatie en is voorzien van een bufferkelder voor de opvang van het water bij het spoelen. Deze buffer loost met kleine diameter onder vrij verval op het DWA-rioolstelsel. Deze installatie functioneert zonder klachten. Voor het nieuwe overdekte zwembad is voor dezelfde oplossing gekozen. Afhankelijk van de uitbreiding van de installatie zal de bufferkelder moeten worden uitgebreid. De nieuw aan te leggen bufferkelder moet voldoende ruim gedimensioneerd en waterdicht zijn, zodat het spoelwater niet met het grondwater in aanraking kan komen.</p> <p>Het spoelwater zal gedoseerd (verdund) worden geloosd op het afvalwaterrioolstelsel, zodat de zuiverende werking van de rioolwaterzuiveringsinstallatie niet wordt verstoord.</p> <p>De ruimte waar chemicaliën worden opgeslagen zal voldoende hoog worden aangelegd en worden voorzien van een vloeistofdichte vloer of van vloeistofdichte bakken. Hiermee wordt voorkomen dat opgeslagen chemicaliën in contact kunnen komen met water dat kan afstromen naar oppervlakte- en grondwater.</p>

4.2

Plan van aanpak

Er is een toekomstvisie opgesteld door KR8 architecten uit Borger. In deze visie, 'Toekomstvisie Camping De Fruithof' van 14 april 2008, wordt aangegeven in welke voorzieningen moet worden geïnvesteerd. Daarbij wordt onderbouwd waarom deze voorzieningen voor Vakantiecentrum De Fruithof noodzakelijk zijn om zijn positie als belangrijke speler in de recreatiemarkt te continueren. Vervolgens heeft het bureau een inrichtingsplan voor de locatie gemaakt.

TOEKOMSTVISIE
CAMPING DE FRUITHOF

Het inrichtingsplan bestaat uit het eindbeeld van de ontwikkelingen die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt. De eigenaar is van plan om de plannen fasegewijs en afhankelijk van marktontwikkelingen te realiseren.

INRICHTINGSPLAN

De opzet van het terrein blijft in grote lijnen ongewijzigd. De huidige facilitaire gebouwen blijven bestaan, met uitzondering van het meest oostelijk gelegen sanitairgebouw. Als er voldoende recreatiebungalows zijn gebouwd, kan deze voorziening vervallen. De bestaande weg over de camping blijft gehandhaafd. Hetzelfde geldt voor het openluchtzwembad en de zwem-/speelplas met het strandje. Ook het grote cirkelvormige veld voor tenten en caravans blijft in zijn huidige vorm bestaan.

Aan de huidige voorzieningen worden een overdekt zwembad en een slechtweeraanpak toegevoegd. De twee tennisbanen verdwijnen van hun huidige plek en worden vervangen door één tennisbaan ten zuidoosten van de huidige plek. De centrale parkeervoorziening op de camping wordt verplaatst en uitgebreid.

De plaats van het huidige sportveld en de twee tennisbanen zal worden toegevoegd aan de toeristische plaatsen voor tenten en caravans. Samen met het grote ronde veld en de twee kleinere velden ten noordwesten en ten westen van dit ronde veld is uiteindelijk plaats voor 150 toeristische plaatsen van 120 m².

Aan de zuidkant van de camping, tussen de weg en de rand van de camping, wordt de huidige locatie voor stacaravans opnieuw ingericht. Hierdoor is sprake van een duidelijke kwaliteitsverbetering. Zichtlijnen van de weg naar het agrarisch gebied ten zuiden van de camping zijn een onderdeel van het inrichtingsplan.

Ook op een aantal andere plaatsen is aandacht besteed aan zichtlijnen om de belevingswaarde van het gebied te verbeteren. Op vier plaatsen is een zichtlijn geprojecteerd in de richting van de recreatieplas.

Het nieuwe inrichtingsplan geeft een indruk hoe het eindbeeld eruit kan zien. Omdat marktontwikkelingen moeilijk zijn te voorspellen, is gekozen voor een

flexibele indeling van het terrein. Het deel van de locatie waar kan worden overnacht door recreanten bestaat uit een deel waar uitsluitend kampeermiddelen (met inbegrip van stacaravans met een oppervlakte van maximaal 50 m²) mogen worden gebruikt en een deel waar recreatiewoningen en chalets mogen worden gebouwd, maar waar het gebruik van kampeermiddelen ook is toegestaan.

De 13 huidige bungalows zullen geleidelijk plaatsmaken voor nieuwe bungalows.

ROUTING EN OPZET
VAN HET PARK

Het plan heeft voldoende ruimte vóór de slagboom voor het kort parkeren door aankomende gasten. Hier is ook een parkeerplaats voor bezoekers en mensen die laat op de avond terugkeren. Het overige parkeren vindt plaats op de standplaats van de gasten.

Ter ontsluiting van de verschillende verblijfseenheden op het park is een hoofdader aangelegd. Het parkeren vindt plaats op eigen plaats. De hoofdader bestaat uit een rondgaande weg met één dwarsverbinding.

VERBLIJFS- EN
VERHUUREENHEDEN

Het vakantiecentrum zal in de toekomst (net als in de huidige situatie) een gedifferentieerd aanbod bieden van verschillende verblijfsmogelijkheden. De provincie heeft aangegeven differentiatie in het aanbod een belangrijke karakteristiek te vinden. Het terrein zal in de toekomst toeristische kampeerplaatsen, seizoenplaatsen, jaarplaatsen, plaatsen voor campers en bungalows bevatten. Vergeleken bij de huidige opzet zullen de verschillende kavels ruimer worden uitgevoerd. Ontwikkelingen in de recreatieve sector (tenten, caravans, campers) vragen nadrukkelijk om een groter oppervlak per eenheid.



Het inrichtingsplan voor de locatie

BEDRIJFSWONINGEN

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is binnen het plangebied één bedrijfswoning mogelijk. In deze woning woont de eigenaar/beheerder. Op het vakantiecentrum moet altijd een beheerder aanwezig zijn. Door uitbreiding van de werkzaamheden en het verlengen van het seizoen is er behoefte aan een tweede bedrijfswoning. Het voorliggende bestemmingsplan biedt deze mogelijkheid.

Milieu technische en ruimtelijke aandachtspunten

5

Dit hoofdstuk gaat in op aspecten die als randvoorwaarde gelden bij vooral de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. Deels zijn dit milieuaspecten.

5.1

Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem

Voordat met bouwwerkzaamheden in het plangebied wordt begonnen, moet onderzoek naar eventuele bodem- en grondwaterverontreiniging zijn uitgevoerd. De procedure voor het verlenen van bouwvergunningen schrijft dit voor. Als blijkt dat de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem geen beletsel vormt voor de beoogde bestemming, zal een bodemgeschiktheidsverklaring worden afgegeven. Als er wel bodemverontreiniging aan het licht komt, kunnen saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn.

5.2

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakersprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

VERDRAG VAN MALTA

Het plan is ter beoordeling voorgelegd aan het Drents Plateau in Assen. Op 28 november 2008 heeft het Drents Plateau per e-mail aangegeven dat er binnen het plangebied (hoge verwachting op de IKAW) een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) moet plaatsvinden, minimaal op die delen waar bodemverstoring zal plaatsvinden (onder andere de zones met de nieuw te bouwen bungalows en de centrale voorzieningen). In dit specifieke geval adviseert men een eerste fase bestaand uit een handmatig booronderzoek, gericht op het vaststellen van de gaafheid van de bodemopbouw (zes boringen per ha). Wan-

ADVIES DRENTS PLATEAU

neer blijkt dat de bodem (deels) intact is, zou deze fase direct dienen te worden gevolgd door een verdichting van het boornet (naar 20 boringen per ha), om eventuele (steentijd)vindplaatsen te kunnen opsporen. Dit onderzoek dient te voldoen aan de KNA (versie 3.1) en aan de provinciale richtlijnen voor archeologisch onderzoek. Het volledige e-mailbericht is aan de bijlagen toegevoegd.

Dit onderzoek is uitgevoerd door bureau De Steekproef, rapport nummer 2009-02/09 d.d. maart 2009. De conclusies en het advies zijn hierna weergegeven.

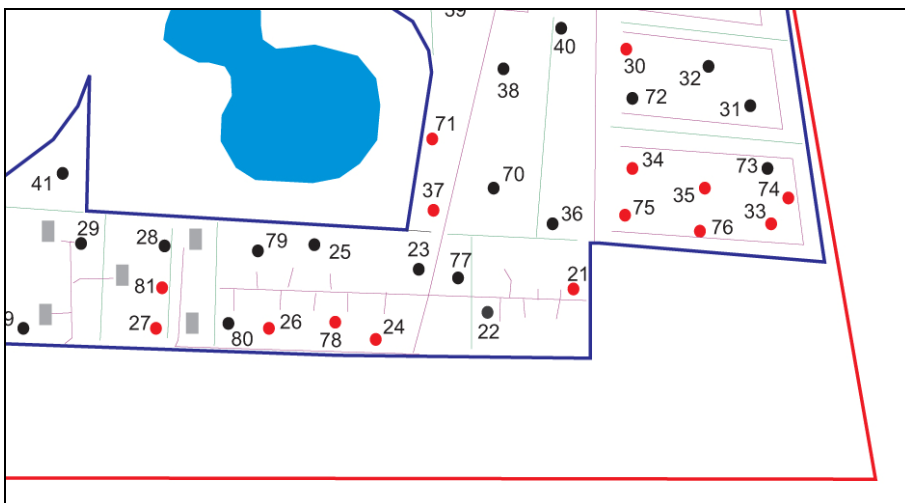
Van Camping De Fruithof zijn geen meldingen bekend van archeologische vondsten of terreinen. Direct rondom en aangrenzend aan de camping zijn echter veel vondsten gedaan uit met name het neolithicum tot en met de ijzertijd. Zo grenst het oostelijke deel van de camping aan een urnenveld. Behalve begravingen zijn er ook sporen van bewoning en landbouw in de directe omgeving aangetroffen.

Voorafgaand aan het veldwerk is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld. De resultaten van het veldwerk voldoen hier grotendeels aan. Het gebied is pas laat in gebruik genomen en de kans op archeologische indicatoren uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd werd dan ook laag ingeschat. Vanwege de vele vondsten uit de steentijd en metaaltijden rondom de camping was de verwachting voor archeologische indicatoren uit deze perioden hoog. Er zijn tijdens het veldwerk echter geen vondsten gedaan. De bodem bleek zoals verwacht werd grotendeels verstoord te zijn. Enkele boringen lieten een redelijk gave bodem zien, maar deze boringen zijn verspreid over het terrein. Extra boringen in de omgeving lieten over het algemeen weer een verstoorde bodem zien. De uitzondering is een klein kampeerveld in het oostelijke deel van de camping waar de boringen verspreid over het terrein een intact podzolprofiel lieten zien.

ADVIES Op basis van de bovenstaande resultaten concluderen wij dat de aanwezigheid van archeologische grondsporen in het plangebied niet is uit te sluiten. Binnen het onderzochte terrein is de podzolbodem zeer lokaal nog intact. Tijdens het verkennende en karterende onderzoek zijn er echter geen archeologische indicatoren aangetroffen. Archeologisch vervolgonderzoek wordt vanwege de verstoorde bodem en de grote hoeveelheid reeds gedane ingrepen op het campingterrein niet noodzakelijk geacht, met uitzondering voor het op Figuur 2 met geel aangegeven terrein (op Figuur 5 het terrein met boringen 33 tot en met 35 en 73 tot en met 76). Hier adviseren wij geen graafwerkzaamheden uit te laten voeren. De bodem is hier vrij gaaf en het terrein grenst aan het urnenveld. Het is aannemelijk dat er op dit kleine terrein sporen in de bodem aanwezig zijn uit deze periode. Omdat de bouwvoor ter hoogte van boring 76 slechts 15 cm dik is, adviseren wij ook geen oppervlakkige bodemingrepen te laten uitvoeren.



Figuur 2 uit het rapport van De Steekproef¹



Figuur 5 uit het rapport van De Steekproef

¹ Klijndijk, Camping De Fruithof: luchtfoto van de camping, waarop de camping met een rode lijn is weergegeven. Met blauwe lijnen zijn de onderzochte delen ingetekend, in geel een terrein met een gave bodem. De kampeervelden zijn van elkaar gescheiden door struiken en bomen. De witte stippen zijn caravans en stacaravans. In het noordwesten ligt een tennisbaan en voetbalveld en in het midden een recreatieplas. Ten zuiden hiervan bevinden zich velden met recreatiebungalows en stacaravans.

Dit geldt voor het hele op Figuur 2 met geel aangegeven terrein met uitzondering van een dunne strook langs de randen waar reeds in een eerder stadium leidingen zijn gelegd. Indien hier toch bodemingrepen worden voorbereid, dient door middel van een archeologisch proefsleuvenonderzoek (IVO-P) te worden vastgesteld of er archeologische waarden in dat deelgebied aanwezig zijn. Een dergelijk onderzoek dient te worden uitgevoerd door een bedrijf met een opgravingsvergunning.

Wij wijzen erop dat indien er bij de uitvoering op het overige deel van het terrein onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, deze conform de Monumentenwet 1988 artikel 53 & 54 direct dienen te worden gemeld bij zowel de gemeente Borger-Odoorn als bij de provinciaal archeoloog, dr. W.A.B. van der Sanden, Drents Plateau, Stationsstraat 11, 9401 KV Assen, 0592-305932 / 06-22662601, w.sanden@drentsplateau.nl."

5 . 3

W a t e r

INLEIDING	Vakantiecentrum De Fruithof heeft te maken met veranderingen in de recreatiesector. Om hierop in te spelen, is er de Toekomstvisie Camping De Fruithof opgesteld. Er is een verschuiving in de markt van gebruik van verblijf in eigen kampeermiddelen (tent en caravan) naar verblijf in accommodaties als stacaravans en vakantiewoningen. Vakantiecentrum De Fruithof speelt hierop in door het aantal vakantiewoningen en standplaatsen voor stacaravans uit te breiden. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.
PLANGEBIED	Het bestemmingsplangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Velt en Vecht. Het bruto-oppervlak van het plangebied bedraagt circa 16,5 ha.
DEELGEBIED HONDSRUG	Het gemeentelijk grondgebied is opgedeeld in verschillende deelgebieden. Vakantiecentrum De Fruithof ligt in het deelgebied de Hondsrug. De Hondsrug kenmerkt zich door kleinschaligheid, waarbij natuurontwikkeling in combinatie met landschap en landbouw centraal staat. De Hondsrug is het infiltratiegebied voor het water in het Hunzedal. Het gebied is op veel plaatsen zeer kwetsbaar voor verdroging en verontreinigingen. Om het watersysteem gezond en natuurlijk te maken, is het van belang de infiltratie te bevorderen en verontreiniging te beëindigen. Hierbij wordt gebruikgemaakt van kleinschalige natuurlijke maatregelen, waarbij samenwerking tussen landbouw en natuur plaatsvindt. De infiltratie wordt bevorderd door regenwater af te voeren naar infiltratiekommen en zakputten. Op deze wijze vindt tijdens zware regenval geen directe afstroming meer plaats en wordt overlast in lagere gebieden voorkomen. Deze infiltratiegebieden bieden tevens plaats aan bijzondere natuur. Diffuse verontreinigingen vanuit de landbouw worden geminimaliseerd en lozingen van rioolwater worden beëindigd.

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Deze paragraaf is de weerslag van het overleg tussen gemeente, initiatiefnemer en beide waterschappen.

WATERPARAGRAAF

De gemeente Borger-Odoorn, het Waterschap Hunze en Aa's, het Waterschap Velt en Vecht en de provincie Drenthe hebben gezamenlijk een waterplan opgesteld. Betrokken partijen hebben concrete maatregelen afgesproken om het watersysteem te verbeteren. In het waterplan (2005-2009) met de naam 'Heldere waterafspraken', zijn maatregelen opgenomen die leiden tot een veilig en goed beheersbaar watersysteem. Het gemeentelijk waterplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 december 2004.

WATERPLAN GEMEENTE
BORGER-ODOORN

Verder streeft men naar een duurzaam watersysteem in en om de gemeente, met het oog op een aantrekkelijke leefomgeving, een gezonde landbouw en de natuur. Dit streven is in lijn met regionale, landelijke en Europese doelstellingen voor het waterbeheer.

Doelstelling van het waterplan is om te komen tot:

- een veilig watersysteem;
- een goed beheersbaar watersysteem;
- oppervlaktewater van voldoende kwaliteit;
- aanvaardbare risico's voor wateroverlast;
- een goede afstemming met de gewenste gebruiksfuncties in de gehele gemeente;
- een vergroting van het waterbewustzijn bij burgers en bedrijven;
- doelmatig waterbeheer.

Op de gebruiksfunctiekaart wordt aan het plangebied de functie Landbouw (A) toegekend.

FUNCTIEKAART

In het plangebied komt oppervlaktewater voor in de vorm van een zwemplas. Deze plas is omgeven door een zandstrand. Deze situatie blijft in het nieuwe plan gehandhaafd.

OPPERVLAKTEWATER

Volgens de waterkansenkaart is het gebied waarin de locatie ligt niet per definitie geschikt om hemelwater af te koppelen van de riolering en in de bodem te infiltreren.

WATERKANSENKAART

De locatie bestaat uit een vrijwel vlak gebied. Volgens de topkaart ligt de hoogte van het maaiveld van het plangebied overwegend tussen circa 20 m en 22 m + N.A.P. Een klein gedeelte in het oosten van de locatie heeft een maaiveldhoogte tussen 22 m en 24 m + N.A.P.

MAAIVELDHOOGTE

PEILEN	<p>De locatie ligt in peilvak S15 van het Waterschap Velt en Vecht. De streefwaarde van zowel het Zomerpeil als het Winterpeil bedraagt 16,25 m + N.A.P.</p> <p>Volgens de bodemkaart bestaat de bodem van het plangebied uit veldpodzolgronden met lemig fijn zand. De gemiddelde hoogste grondwaterstand bedraagt meer dan 40 cm beneden maaiveld. De gemiddelde laagste grondwaterstand bedraagt meer dan 120 cm beneden maaiveld.</p> <p>Door de lage waterstand ten opzichte van het maaiveld en de hoeveelheid infiltratie in het plangebied zijn de gronden droog. In het plangebied is geen sprake van wateroverlast.</p> <p>Het verschil tussen het maaiveld en de hoogte van de verschillende peilen lijkt voldoende drooglegging voor het plangebied op te leveren om ook met kruipruimte te kunnen bouwen. In de toekomst zal bij elke nieuwe ontwikkeling moeten worden bekeken of dit ook werkelijk het geval is.</p>
TOENAME VERHARD OPPERVLAK	<p>Als alle voorzieningen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt worden gerealiseerd, zal de bebouwde oppervlakte toenemen met circa 8.250 m². De toename van de terreinverhardingen bedraagt in dat geval circa 2.000 m². Als de 10%-regel wordt toegepast, moet er 1.250 m² berging in de vorm van open water worden gerealiseerd. De bestaande waterplas op de camping heeft een oppervlakte van circa 2.500 m². Deze waterplas wordt ook als zwemplas gebruikt en moet regelmatig worden bijgevuld met leidingwater om het waterpeil op niveau te houden. De waterplas heeft voldoende capaciteit om als waterberging voor de extra bebouwing te dienen.</p>
RIOLERING	<p>In Klijndijk ligt een gemengd stelsel. Op de locatie ligt een DWA-stelsel. Hierop zijn alle gebouwen, vaste en toeristische plaatsen aangesloten. Het hoofdriool volgt de wegstructuur van het recreatiepark.</p> <p>De nieuw te bouwen recreatiebungalows, de uitbreiding van de centrale voorzieningen zoals het overdekte zwembad en de multifunctionele activiteitenruimte worden aangesloten op het DWA-rioolstelsel.</p>
HEMELWATER EN INFILTRATIE	<p>Het hemelwater van alle gebouwen en verharde oppervlakken wordt geïnfiltreerd in de bodem. Voor alle nieuwe ontwikkelingen geldt als uitgangspunt dat regenwater, afkomstig van verharde oppervlakken (daken en wegen), niet wordt afgevoerd op de riolering of afvalwaterzuivering, maar wordt geïnfiltreerd in de bodem, dan wel vertraagd wordt afgevoerd naar naburig oppervlaktewater.</p> <p>Op de camping bevindt zich een waterplas met een oppervlakte van circa 1.100 m². Deze waterplas dient als waterberging voor een deel van de nieuwe bebouwing. De hemelwaterafvoer hiervan wordt door middel van een RWA-rioolstelsel afgevoerd naar deze waterplas.</p>

Het regenwater van het overige deel van de nieuwe bebouwing zal worden afgevoerd op het maaiveld. Door middel van verticale infiltratie en zaksloten in groenvoorzieningen wordt het hemelwater in de bodem geïnfilteerd. Dit wordt te zijner tijd nader uitgewerkt bij de definitieve planvorming van de gebouwen.

De aangepaste waterparagraaf van het bestemmingsplan Vakantiecentrum De Fruithof in Klijndijk is voorgelegd aan het Waterschap Velt en Vecht op 17 april 2009. Het waterschap heeft op 7 oktober 2009 per e-mail aangegeven dat het instemt met het plan. Het e-mailbericht met het wateradvies is opgenomen in de bijlagen.

WATERADVIES

De provincie Drenthe heeft in een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan aangegeven dat haar beleid, dat inmiddels is verwoord in de Omgevingsvisie, duidelijker moet worden weergegeven. Dit vanwege de ligging van de camping in het grondwaterbeschermingsgebied.

AANVULLEND
WATERADVIES

Daarbij moet worden aangegeven hoe dit wordt vertaald naar eventuele bodem-beschermende maatregelen ter plaatse van de parkeervoorziening en het overdekte zwembad. Naar aanleiding van deze reactie is het bestemmingsplan op 5 oktober 2010 opnieuw voorgelegd aan het waterschap.

Het waterschap heeft op 22 oktober 2010 gereageerd en in deze reactie het volgende aangegeven:

Parkeervoorziening

- Nieuwe ontwikkelingen (denk hierbij aan de toename verharding) in het grondwaterbeschermingsgebied zijn van invloed op het grondwater. Het beleid bij het waterschap is vooral gericht op het infiltreren van hemelwater in de bodem. Door meer verharding aan te leggen kan er minder hemelwater infiltreren in de bodem. Het waterschap adviseert om halfverharding en/of waterdoorlatende verharding toe te passen voor de parkeervoorzieningen. Binnen het grondwaterbeschermingsgebied zijn nieuwe ontwikkelingen toegestaan, maar gelden wel wettelijke regels om vervuiling van het grondwater te voorkomen (Wet bodembescherming).

Overdekt zwembad

- De opgeslagen chemicaliën worden mogen niet in contact komen met water dat kan afstromen naar oppervlakte- en grondwater. De opslagruimte moet voldoende hoog worden aangelegd en voorzien van een vloeistofdichte vloer, of de chemicaliën moeten worden opgeslagen in vloeistofdichte bakken.
- Door de uitbreiding van het zwembad komt er meer spoelwater vrij dan voorheen. Het spoelwater bevat chemicaliën (zoals chloor) die slecht zijn voor het milieu. In het plan wordt beschreven dat de afvoer van het spoelwater wordt aangesloten op het afvalwaterrioolstelsel dat naar de rwzi wordt afgevoerd. Een rwzi werkt met bacteriën. Deze chemicaliën zijn schadelijk voor de bacteriën waardoor de zuiverende werking van de rwzi

kan worden verstoord. Geadviseerd wordt om het spoelwater gedoseerd (verdund) te lozen op het afvalwaterrioolstelsel. De nieuw aan te leggen bufferkelder moet voldoende ruim gedimensioneerd en waterdicht zijn.

Riolering

- In de kern Klijndijk ligt een gemengd rioolstelsel. In het plangebied ligt een DWA-stelsel. Het DWA-stelsel wordt aangesloten op het gemengd rioolstelsel. Door de uitbreiding is er sprake van een toename van afvalwater en spoelwater. Het gemengde rioolstelsel moet voldoende capaciteit hebben om deze toename te kunnen verwerken. Riolovertorten moeten worden voorkomen. De chemicaliën en het spoelwater mogen absoluut niet in het oppervlakte- en grondwater terecht komen.

Deze opmerkingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt. Het waterschap heeft geen verdere opmerkingen.

5.4

Natuurwaarden

AANLEIDING ONDERZOEK

Er bestaan plannen om het terrein van Vakantiecentrum De Fruithof op te waarderen, waarbij mogelijk ook een toename van het aantal recreatiewoningen zal worden gerealiseerd. In het kader van de Flora- en faunawet is een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden in het gebied. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving.

SOORTENBESCHERMING

Voor de in het kader van de Flora- en faunawet relevante soortgroepen is in navolgende tabel aangegeven of er mogelijk verbodsovertredingen worden verwacht en welke vervolgstap dient te worden genomen.

Tabel A. Verbodsovertredingen en vervolgstappen beschermde soorten Flora- en faunawet

Soortengroep	Verbodsovertreding van beschermde soorten in het plangebied	Vervolgstap
Flora	Grasklokje	Geen, vrijstelling
Vleermuizen	-	-
Overige zoogdieren	Aardmuis, gewone en tweekleurige bosspitsmuis, dwergmuis, dwergspitsmuis, rosse woelmuis, veldmuis, konijn, ree, wezel, hermelijn	Geen, vrijstelling
Vogels	Enkele broedvogels	Geen, indien bij de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen
Amfibieën	Bruine kikker, gewone pad	Geen, vrijstelling
Reptielen	-	-
Vissen	-	-

Soortengroep	Verbodsovertreding van beschermde soorten in het plangebied	Vervolgstep
Dagvlinders	-	-
Libellen	-	-
Overige soorten	-	-

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 liggen op voldoende afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet nodig.

GEBIEDSBESCHERMING

Het plangebied is onderdeel van een ecologische verbindingszone (en dus de Ecologische Hoofdstructuur). Gezien de matige functionaliteit van de verbindingszone in de huidige situatie zijn geen negatieve effecten door de ontwikkelingsplannen te verwachten.

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan het Valtherbos. Dit gebied maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Door seizoensverbreding kan buiten het hoogseizoen de recreatiedruk in het dit gebied mogelijk iets toenemen. Daar staat tegenover dat er voorzieningen worden gebouwd om overdekt op het vakantiecentrum te kunnen recreëren, zoals het zwembad en een recreatiezaal.

5 . 5

W e g v e r k e e r s l a w a a i

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het toevoegen van 84 recreatiewoningen. De Wet geluidhinder beschouwt een recreatiewoning niet als een zogenaamd geluidsgevoelig object, maar op grond jurisprudentie dient aandacht te worden geschonken aan het aspect geluidhinder.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van die wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en die wegen die deel uitmaken van een woonerf.

ZONES

Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die, gerekend vanuit de as van de weg, aan weerszijden van de weg in acht moet worden genomen 200 m. Buiten de bebouwde kom bedraagt deze afstand voor tweestrookswegen 250 m.

Daarmee liggen de te realiseren recreatiewoningen buiten de zone van zowel de Melkweg als de Hoofdweg. De Wet geluidhinder verzet zich derhalve niet tegen de uitvoering van dit bestemmingsplan.



5 . 6

Hinderzones van bedrijven

In de directe omgeving liggen geen agrarische of andere bedrijven die onevenredige hinder in verband met de herontwikkeling van het terrein kunnen veroorzaken.

5 . 7

Externe veiligheid

Op de risicokaart van de provincie Drenthe worden op de camping zelf drie zaken genoemd die met veiligheid te maken hebben. Dat zijn een opslagplaats voor flessengas voor gebruik door recreanten, een opslagplaats voor chloorbleekloog en een opslagplaats voor zwavelzuur. De laatste twee hebben betrekking op het zwembad.

Deze opslagplaatsen zijn conform de milieuvergunning (2003-024) van de gemeente uit 2003.

Langs de Melkweg ligt aan de zijde van de camping een buisleiding van de Gasunie (N-522-50-KR-045). Deze gasleiding ligt op een afstand van ten minste 44 m tot de grens van de camping, behalve bij de entree. Op deze plaats is de parkeerplaats voor bezoekers aangelegd. Deze gasleiding heeft aan weerszijden een zone van 4 m en legt daarmee geen beperkingen op aan het bestemmingsplan.

In de omgeving van het plangebied komen met uitzondering van de vorengenoemde zaken geen inrichtingen en/of bedrijven voor die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichting, 2004 (Bevi). Ook is geen sprake van ver-

voer van gevaarlijke stoffen via de weg, het water, het spoor of via ondergrondse buizen, met uitzondering van de genoemde gasleiding.

Op het terrein zelf komen twee inrichtingen voor met elk een risicocontour van 20 m. Dat zijn de opslagplaats voor gastanks en het zwembad. Binnen deze contouren ligt geen verblijfsaccommodatie. Ook voor het nieuwe overdekte zwembad zal een risicocontour van naar verwachting, eveneens 20 m komen te liggen. Ook hier is er van verblijfsaccommodatie binnen deze contour geen sprake.

5 . 8

L u c h t k w a l i t e i t

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

NSL/NIBM

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het plan is een herziening van het bestaande plan. Het biedt mogelijkheden voor het realiseren van 97 recreatiewoningen. In vergelijking met het huidige aantal van 13 recreatiewoningen betekent dit een toename van 84 woningen. Deze woningen komen in de plaats van kampeerplaatsen voor tenten en caravans. Per saldo neemt het totale aantal plaatsen op de camping af. Wel is het de bedoeling dat de bezettingsgraad toeneemt.

BESTEMMINGSPLAN

Op basis van de CROW-publicatie nr. 272 'Verkeersgeneratie voorzieningen' (november 2008) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 23,2 ritten per tien recreatiewoningen. Dit betekent een toename van de ritproductie vanwege het bestemmingsplan met ongeveer 195 ritten per etmaal. Daarbij moet worden bedacht dat de recreatiewoningen in de plaats komen van kampeerplaatsen voor tenten en caravans. Per saldo zal de toename derhalve geringer zijn.

NIBM-TOOL

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil de nibm-tool 3-8-2009 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

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 voertuigen (weekdaggemiddelde)		195
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,24
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
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;		

nibm-tool 3-8-2009

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan daarmee achterwege blijven.

5.9

Hoogspanningsleiding

Aan de zuidoostzijde wordt het plangebied doorsneden door een hoogspanningsleiding. Het betreft een 110 kV-leiding die wordt beheerd door Essent Netwerk bv. Op dit gedeelte van de camping zijn standplaatsen voor stacaravans gesitueerd. In de nieuwe situatie komt hierin geen verandering.

Het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer geeft in zijn advies van oktober 2008 aan om in nieuwe situaties een bepaalde afstand aan te houden tot gebouwen, met name die gebouwen waarin kinderen tot 15 jaar langdurig verblijven. Deze afstand moet zo groot zijn dat de jaargemiddelde sterkte van het magneetveld maximaal 0,4 microtesla bedraagt.

Dit advies is verduidelijkt in een brief van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer d.d. 4 november 2008 aan de colleges van burgemeester en wethouders, de colleges van Gedeputeerde Staten, het Interprovinciaal Overleg, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Netbeheerders Elektriciteit. In de brief wordt aangegeven dat het aanhouden van een bepaalde afstand niet van toepassing is op locaties waar kinderen tot 15 jaar korter verblijven dan 14 tot 18 uren per etmaal, gedurende een periode van ten minste één jaar. Dit is op een camping niet het geval. De aanwezigheid van de hoogspanningsleiding levert geen bezwaren op voor het voorliggende bestemmingsplan.

Het hiervoor genoemde advies kan worden bekeken op de website van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer op <http://www.vrom.nl/pagina.html?id=2706&sp=2&dn=w256>.

De brief waarin het advies wordt verduidelijkt is te raadplegen op <http://www.vrom.nl/Docs/briefhoogspanningslijnen.pdf>.

Ten aanzien van de bovengrondse hoogspanningsleiding is een aandachtszone van 25 m aan weerszijden van de leiding opgenomen, waarbinnen in principe niet mag worden gebouwd. Deze zone is op de verbeelding (plankaart) aangegeven.

Juridische vormgeving



6.1

Algemeen

De opzet van de regels is zodanig dat is aangesloten op nieuwe wettelijke regelingen, namelijk de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tevens sluiten de regels aan bij de nieuwe eisen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

Dit heeft een aantal consequenties. Zo is de term vrijstelling nu gewijzigd in ontheffing. De strafbepaling en de gebruiksbepalingen zijn niet langer opgenomen, aangezien dit in de nieuwe Wro (artikel 7.10) is geregeld.

De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten aan bij de eisen van het nieuwe Bro. Dit geldt tevens voor de opzet van het overgangsrecht bouwwerken, het overgangsrecht gebruik en de anti-dubbelbelbepaling.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening vervat in:

- a. een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen;
- b. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden aangegeven.

6.2

De bestemmingen

Met het oog op een verschil ten aanzien van het gebruik, de bebouwing en de inrichting is onderscheid gemaakt tussen de volgende bestemmingen:

- Recreatie;
- Recreatie - Verblijfsrecreatie;
- Leiding - Gas (dubbelbestemming);
- Leiding - Hoogspanning (dubbelbestemming);
- Waarde - Archeologie 3 (dubbelbestemming).

Daarnaast geldt voor het gehele plangebied dat de gronden tevens zijn aangemerkt als 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'.

In het navolgende wordt ingegaan op de regels zoals deze van toepassing zijn op de twee belangrijkste bestemmingen.

Onder de bestemming Recreatie zijn de centrale recreatieve voorzieningen begrepen die ten dienste staan van dat recreatieterrein.

Onder de centrale voorzieningen zijn begrepen: een receptie, een kantoor, een winkel, een zwembad, horecavoorzieningen, een wasserette en dergelijke. Het recreatieterrein kent twee vormen van verblijfsrecreatie, namelijk een kampeerterrein waarop uitsluitend kampeermiddelen zijn toegestaan en een terrein voor recreatiewoningen en chalets, waar ook kampeermiddelen zijn toegestaan. Onder een kampeermiddel is ook een stacaravan met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² begrepen.

Daarnaast komen in het plangebied drie dubbelbestemmingen voor, namelijk aardgasleiding, hoogspanningsleiding en het gebied van archeologische waarden.

In verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de terminologie van de regels hieraan aangepast.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Inspraak en overleg



8.1

Inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 juni 2010 tot en met 15 juli 2010 ter inzage gelegen. Op donderdag 17 juni 2010 is er in het gemeentehuis een inloopbijeenkomst geweest, waarbij op verzoek informatie is verstrekt en waarbij de gelegenheid bestond tot een gedachtewisseling. Dit heeft niet tot het indienen van zienswijzen geleid.

8.2

Overleg

- Het voorontwerpbestemmingsplan is naar de relevante overlegpartners verzonden. Hierop zijn twee reacties binnengekomen: VROM-Inspectie regio Noord ziet geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
- De provincie Drenthe heeft geen opmerkingen op het plan wat betreft de kernkwaliteiten natuur, archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorische hoofdstructuur en recreatie. Wel geeft de provincie aan dat het plan, gezien de ligging van de locatie in een grondwaterbeschermingsgebied, moet worden getoetst aan het beleid zoals dat is verwoord in de Omgevingsvisie, die op 2 juni 2010 is vastgesteld. Het bestemmingsplan is hieraan aangepast.

Nagekomen reactie

- Op 3 januari 2011 heeft de Gasunie een reactie ingediend. Gasunie heeft geconstateerd dat de belemmerde strook van de gasleiding nabij de entree van het park gedeeltelijk in het plangebied ligt. Het bestemmingsplan is hierop aangepast en gewijzigd vastgesteld. De reactie is toegevoegd aan de bijlagen.

B i j l a g e n

Van: [REDACTED] [mailto:[REDACTED]@drentsplateau.nl]

Verzonden: vrijdag 28 november 2008 12:51

Aan: Projectsecretaresse

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: archeologisch advies Camping De Fruithof in Klijndijk

Geachte [REDACTED],

Op verzoek van mijn collega [REDACTED] ik heb ik gekeken naar de archeologische situatie rondom het door u aangegeven plangebied camping de Fruithof te Klijndijk.

Archeologische situatie.

Klijndijk ligt op de Hondsrug ten noorden van Emmen. Dit gebied is archeologisch erg rijk en de omgeving van camping De Fruithof is daarop geen uitzondering. De gehele zone heeft dan ook een hoge archeologische verwachting op de IKAW en er zijn diverse bekende vindplaatsen opgenomen op de AMK. Direct relevant zijn:

- een urnengravelveld / reeks (deels verdwenen) grafheuvels op het ten oosten aangrenzende perceel in het Valther Bos,
- het Kooikersveentje; een mogelijke cultusplaats uit het Neolithicum, direct ten zuiden van het plangebied,
- een nederzetting uit de periode Neolithicum - IJzertijd ten noordoosten van de camping en
- een zeer groot Celtic field (prehistorisch akkercomplex) ten zuidwesten van Klijndijk.

Hieraan kunnen enkele tientallen vondstmeldingen worden toegevoegd uit alle perioden van de Midden-Steentijd tot de IJzertijd. Hierbij zijn opvallend veel vondsten op het ten zuiden aangrenzende perceel, daterend uit het Neolithicum (Nieuwe Steentijd). Dit zou kunnen wijzen op de aanwezigheid van een nederzetting.

Provinciaal beleid.

Voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde hoog of middelhoog geldt in principe een maximale onderzoeksvrijstelling van 500 m². Doordat de locatie binnen 50 meter van een AMK-terrein ligt is er hier echter sprake van een uitzondering. In dergelijke gevallen is geen vrijstelling van kracht.

Archeologisch advies.

Binnen het plangebied (hoge verwachting op de IKAW) dient een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) plaats te vinden, minimaal op die delen waar bodemverstoring plaats zal vinden (o.a. de zones met de nieuw te bouwen bungalows en de centrale voorzieningen). In dit specifieke geval adviseren wij een eerste fase bestaand uit een handmatig booronderzoek, gericht op het vaststellen van de gaafheid van de bodemopbouw (6 boringen per ha). Indien

blijkt dat de bodem (deels) intact is, zou deze fase direct gevolgd dienen te worden door een verdichting van het boornet (naar 20 boringen per ha), om eventuele (steentijd)vindplaatsen op te kunnen sporen. Dit onderzoek dient te voldoen aan de KNA (versie 3.1) en aan de provinciale richtlijnen voor archeologisch onderzoek (zie de website van het Drents Plateau http://www.drentsplateau.nl/index.php?option=com_content&task=view&id=84&Itemid=84).

Ik hoop u hierbij afdoende te hebben geïnformeerd,

■■■■■■■■■■

Beleidsmedewerker archeologie

T: 0592 - ■■■■■■

F: 0592 - 305 940

■■■■■■■■■■@drentsplateau.nl

Van: watertoets watertoets [mailto:watertoets@veltenvecht.nl]

Verzonden: woensdag 7 oktober 2009 9:02

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Wateradvies camping De Fruithof te Klijndijk, Dossiercode: BOR-KLNDK-09-0166

Geachte [REDACTED],

Op 13 januari 2009 heeft u bij waterschap Velt en Vecht een verzoek om een wateradvies ingediend. Het betreft de uitbreiding van camping De Fruithof te Klijndijk met 84 recreatiebungalows, een overdekt zwembad en een accommodatie voor activiteiten bij slecht weer.

Op 23 februari 2009 heb ik u om aanvullende informatie gevraagd. Op 17 april 2009 heb ik van u ontvangen de waterparagraaf. Hierin zijn de waterhuishoudkundige aspecten beschreven.

In mijn reactie van 23 februari 2009 heb ik aangegeven, dat door de toename van het verharde oppervlak 10% hiervan ingericht dient te worden als waterberging. In de waterparagraaf wordt dit in de tekst niet goed beschreven dat hier ook aan wordt voldaan.

De waterhuishoudkundige aspecten zijn verder goed belicht.

Wanneer voornoemde opmerking wordt meegenomen heeft waterschap Velt en Vecht geen bezwaar.

Hoogachtend,

[REDACTED]
Medewerker watertoets
Waterschap Velt en Vecht
Postbus 330
7740 AH Coevorden

Van: [REDACTED]@minvrom.nl]

Namens Postbus Vin Ruimtelijkeplannen

Verzonden: donderdag 2 september 2010 9:57

Aan: Post, Harmen

CC: 'ruimtelijkeplannen@drenthe.nl'

Onderwerp: FW: Bestemmingsplan camping de Fruithof te Klijndijk

Onderwerp: Bestemmingsplan camping de Fruithof te Klijndijk

kenmerk (holmesnr): [REDACTED]

[REDACTED]@Berger-Odoorn.nl

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Berger-Odoorn,
ter attentie van H. Post

Op 20 juli 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "camping de Fruithof te Klijndijk".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

de wnd. directeur-inspecteur regio Noord,
in opdracht,

[REDACTED]
adjunct-inspecteur



Aan:
het college van burgemeester
en wethouders van Borger-Odoorn
Postbus 3
7875 ZG EXLOO



Assen, 15 september 2010
Ons kenmerk 37/RO/2010010525
Behandeld door [REDACTED]
Onderwerp: Reactie vooroverleg in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan
Vakantiecentrum de Fruithof in Klijndijk

Geacht college,

U hebt ons gevraagd advies uit te brengen over het voorontwerpbestemmingsplan
Vakantiecentrum de Fruithof in Klijndijk. Het betreft de herinrichting en opwaardering
van het recreatieterrein.

Provinciaal belang

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld door provinciale staten op
2 juni 2010) zijn in het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan de volgende
aspecten van provinciaal belang.

- Kernkwaliteit natuur
- Kernkwaliteit archeologie
- Kernkwaliteit aardkundige waarden
- Kernkwaliteit cultuurhistorische hoofdstructuur
- Water (grondwaterbescherming)
- Recreatie

Advies

Vanuit provinciaal oogpunt hebben wij geen op- en aanmerkingen als het gaat om
de kernkwaliteiten natuur, archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorische
hoofdstructuur en recreatie.

Wat betreft het aspect Water willen wij het volgende onder uw aandacht brengen. Het
plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. In de Omgevingsvisie Drenthe
is hiervoor beleid opgenomen. Dit beleid dient ruimtelijke doorwerking te verkrijgen in
het bestemmingsplan.



Het is derhalve relevant op de verbeelding de zonering van het grondwaterbeschermings- en waterwingebied Valtherbos aan te geven en doorwerking laten verkrijgen in de regels. Gelet op vorenstaande moet het ook duidelijk zijn of in het inrichtingsplan (paragraaf 4.2 plan van aanpak) rekening is gehouden met eventuele bodem-beschermende maatregelen in het kader van het grondwaterbeschermingsgebied Valtherbos.

Concreet gaat het hier om de parkeervoorziening en het overdekte zwembad.

Inzet instrumenten

Gelet op de inhoud van het plan en vermelde aspecten zijn wij van mening dat conform vorenstaand advies het aspect Water (grondwaterbescherming) ruimtelijke doorwerking in het bestemmingsplan behoeft.

Indien het plan niet of onvoldoende wordt aangepast zullen wij overwegen een zienswijze in te dienen.

Hiermee is, voor wat betreft de provinciale diensten, voldaan aan het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Voor vragen of overleg inzake dit advies kunt u contact op nemen met [redacted]
[redacted] telefoonnummer (0592) [redacted] e-mail: [redacted]@drenthe.nl.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Drenthe,
namens deze

[redacted]

manager Ruimtelijke Ontwikkeling a.i.

ab/coll.

Afschrift aan de VROM-Inspectie, Regio Noord, Postbus 30020, 9700 RM Groningen

De gemeenteraad van Borger-Odoorn
Postbus 3
7875 ZG EXLOO

N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19

9700 MA Groningen

Concourslaan 17

T (050) 521 91 11

F (050) 521 19 99

E communicatie@gasunie.nl

Handelsregister Groningen 02029700

www.gasunie.nl



Datum
3 januari 2011

Doorkiesnummer
0570 - 69 62 05

Ons kenmerk
TAJO 11.B.0004

Uw kenmerk

Onderwerp
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Vakantiecentrum De
Fruithof te Klijndijk

Geachte leden van de Raad,

Uit een publicatie in de Staatscourant van 30 november 2010 vernamen wij dat het ontwerpbestemmingsplan Vakantiecentrum De Fruithof te Klijndijk ter visie is gelegd. Het ontwerp geeft ons aanleiding tot het indienen van de volgende zienswijze.

Verbeelding:

Zoals in de toelichting wordt vermeld, ligt onze aardgastransportleiding N-522-50-KR-045 langs de Melkweg. Uit de bijgevoegde verbeelding, waarop de leiding is ingetekend, blijkt dat de leiding zelf net buiten het plan ligt. De belemmerde strook van 4 meter valt echter wel binnen de plangrens. Een gastransportleiding is uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid een planologisch relevant gegeven, waarvan aanduiding op de verbeelding verplicht is gesteld.

Wij verzoeken u, deze strook met de bestemming "Leiding-Gas" in de verbeelding op te nemen.

Planregels:

Gelet op het voorgaande verzoeken wij u de regels van het ontwerpbestemmingsplan uit te breiden met een artikel "Leiding - Gas". Desgewenst kan gebruik worden gemaakt van het bijgevoegde tekstvoorstel.

Toelichting:

Zoals in de toelichting vermeld wordt, ligt de gasleiding, behalve bij de entree, op een afstand van tenminste 44 meter van de grens van de camping. Hierdoor is er geen sprake van toename van het groepsrisico.

N.V. Nederlandse Gasunie

Datum: 3 januari 201

Ons kenmerk: TAJO 11.B.0004

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Vakantiecentrum De Fruithof te Klijndijk

Wij verzoeken u, het bestemmingsplan met inachtneming van deze zienswijze gewijzigd vast te stellen.

Hoogachtend



Medewerker Juridische Zaken

Bijlagen:

- verbeelding met ingetekende leiding
- tekstvoorstel leidingartikel