



Gemeente Borger-Odoorn

Bestemmingsplan Bospark Lunsbergen

Inhoud:

Toelichting en bijlagen

Voorschriften

Plankaartnr. 030.23.50.00.00.C01

BügelHajema
ADVISEURS

Exloo/Assen

Projectnummer 030.23.50.00.00

20 december 2005



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	6
2.3	Gemeentelijk beleid	6
3	Huidige situatie	7
3.1	Omgeving plangebied	7
3.2	Het recreatieterrein	8
4	Toetsen	11
4.1	Ecologie	11
4.2	Archeologie	12
4.3	Water	14
4.4	Milieu	17
5	Planbeschrijving	19
5.1	Inleiding	19
5.2	Achtergrond	19
5.3	Plan	19
6	Juridische opzet	25
6.1	Systematiek	25
6.2	De bestemmingen	25
7	Economische uitvoerbaarheid	29
8	Inspraak en overleg	31
8.1	Inspraak	31
8.2	Overleg	35

Bijlagen

Aanleiding

De Hooge Raedt Groep te Baarn, eigenaar van Euroase Bospark Lunsbergen, heeft het voornemen opgevat het verblijfsrecreatieve terrein "Bospark Lunsbergen" in de gemeente Borger-Odoorn kwalitatief te verbeteren. Het bedrijf wil aansluiten op de huidige vraag naar hoogwaardige verblijfsrecreatiemogelijkheden. Gekozen is voor een gedeeltelijke herinrichting van het terrein. Deze herinrichting zal de ruimtelijke kwaliteit ten goede komen.

Vigerend en nieuw bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan (daterend uit het begin van de jaren tachtig van de vorige eeuw) laat de gewenste ontwikkeling grotendeels niet toe. Het geldende bestemmingsplan kent namelijk een gedetailleerde systematiek: plaats van de speelterreinen, recreati woonverblijven, kampeerterreinen en dergelijke zijn exact op de plankaart aangegeven.

Het nieuwe plan kent op verzoek van de initiatiefnemer een meer globale systematiek. Dit heeft als voordeel dat een meer flexibele inrichting van het terrein mogelijk is en dat met de verschillende recreatieve functies kan worden geschoven.

Onderhavig plan vormt een herziening van het vigerende bestemmingsplan "bestemmingsplan recreatieterrein Lunsbergen". Op twee plaatsen is echter een ruimere begrenzing aangehouden:

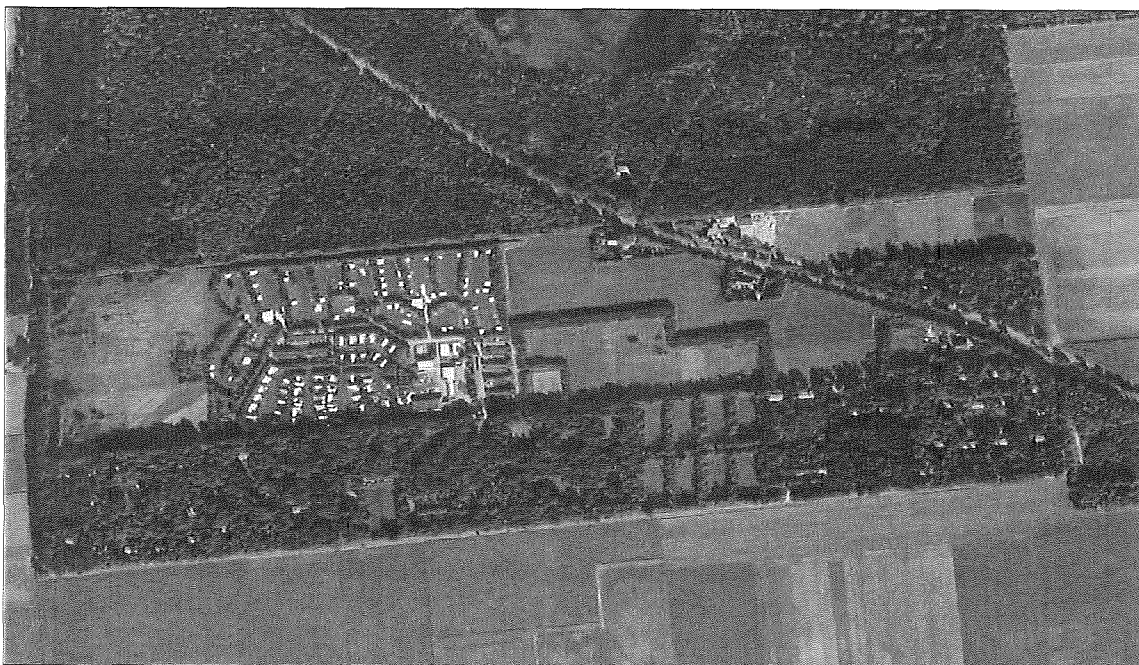
- ten behoeve van het realiseren van de nieuwe ontsluiting op de Rolderstraat zijn gronden vallend in het bestemmingsplan "Buitengebied Borger" opgenomen in dit plan. Omtrent deze ontsluiting is overeenstemming bereikt met het Staatsbosbeheer (eigenaar van het tussengebied) en de provincie (eigenaar van de Rolderstraat);
- ten behoeve van het realiseren van een natuurlijke overgangszone tussen Bospark en Rolderstraat is de noordoostelijke begrenzing opgerekt. Deze gronden zijn in eigendom van Euroase. Ook deze gronden vallen in het bestemmingsplan "Buitengebied Borger".

Plan

Middels dit bestemmingsplan wordt het doel van de initiatiefnemer om te komen tot een modern, op de vraag afgestemd Bospark Lunsbergen planologisch mogelijk gemaakt. Tot de kwalitatieve opwaardering van het park behoort naast de realisering van moderne, nieuwe vakantie bungalows tevens uitbreiding van de centrale voorzieningen, alsmede het realiseren van een nieuw ontsluitingspunt op de Rolderstraat.

Leeswijzer

De toelichting is als volgt gestructureerd: in het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid waarmee rekening moet worden gehouden bij de ontwikkeling van het plan. Vervolgens komt de huidige situatie aan bod. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan eventuele (milieu)belemmeringen. In hoofdstuk 5 is een beschrijving opgenomen van het plan. In de laatste drie hoofdstukken wordt ingegaan op de juridische systematiek, de economische uitvoerbaarheid en de resultaten van inspraak en overleg.



Luchtfoto (bron: Levenga Woldendorp & Partners)

Dit hoofdstuk schetst het toeristisch-recreatieve beleid van de verschillende overheidslagen. Het beleid op het gebied van water, archeologie en ecologie is terug te vinden in hoofdstuk 4.

Alvorens tot de beleidsbeschrijving over te gaan, is het van belang een beeld van de ligging van het park te schetsen. Bospark Lunsbergen is gelegen in zone VI van het POP. Daarnaast grenst het plangebied aan een hydrologisch aandachtsgebied.

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 zowel om een vergroting van de mogelijkheden voor recreatie als om agrarische nevenactiviteiten op agrarische bedrijven. Provincies dienen in hun streekplannen hiervoor voldoende ruimte te scheppen.

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 ieder geval onder een omvangrijke uitbreiding van permanente verblijfsrecreatie (waaronder bungalowparken). Het "op slot zetten" van recreatiebedrijven heeft echter niet alleen voor de recreatie, maar ook voor de natuur nadelige gevolgen. Daarnaast is sanering van recreatiebedrijven die voor de natuur op zeer ongunstige locaties liggen zeer kostbaar.

Provincies en gemeenten hebben de ruimte om in bepaalde gevallen bestaande recreatiewoningen te wijzigen naar een woonfunctie. Deze beleidsruimte is niet van toepassing op gebieden vallend in de Ecologische Hoofdstructuur.



2.2 Provinciaal beleid

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk reeds is verwoord, ligt het plangebied binnen zone VI van het Provinciaal omgevingsplan (POP II, vastgesteld juli 2004). Voor deze zone geldt een ruimtelijk beleid waarin bos met recreatie, houtproductie en natuur centraal staan. De inrichting van de gebieden kan worden afgestemd op de functies zoals die plaatselijk gelden. Uitbreiding van recreatiebedrijven is mogelijk wanneer het gaat om de economische continuïteit van het bedrijf; daarbij wordt getoetst aan het beleid voor de Ecologische Hoofdstructuur. Aanwezige en potentiële natuurwaarden mogen niet worden geschaad. Bij de beoordeling van uitbreidingen is kwaliteitsverbetering van het bedrijf en het compenseren van aantastingen onderdeel van de besluitvorming.

Centraal in het provinciaal toeristisch-recreatief beleid staat kwaliteitsverbetering van het bestaande aanbod. Bij kwaliteitsverbetering zal de omgeving (inpassing in het landschap, vermindering milieubelasting) moeten worden betrokken.

2.3 Gemeentelijk beleid

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.

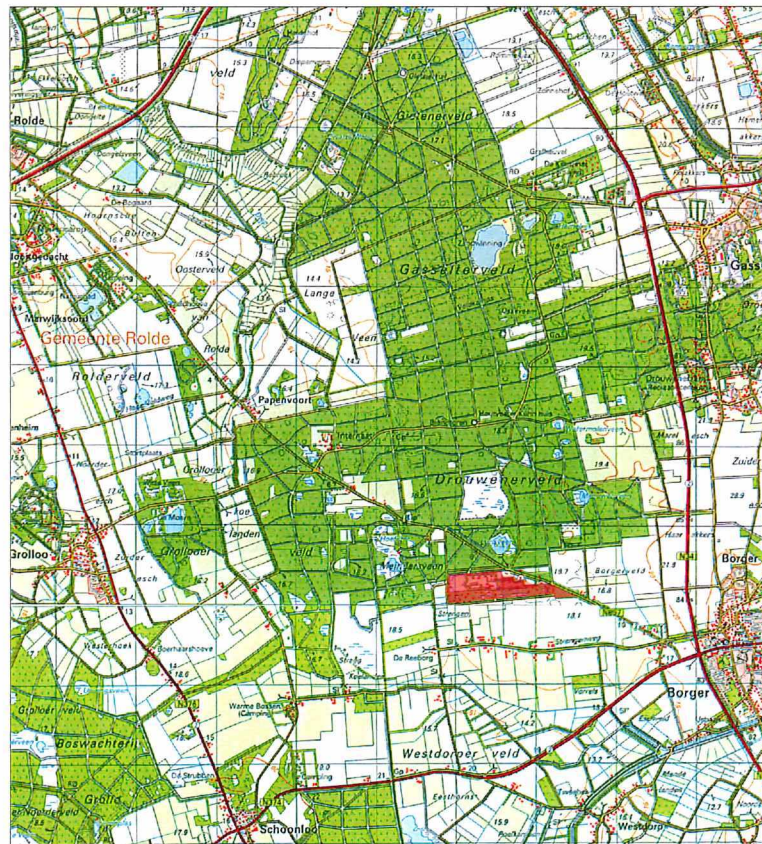
3

Huidige situatie

3.1 Omgeving plangebied

Ligging en begrenzing

Bospark Lunsbergen is gelegen aan de zuidzijde van de bosgebieden van het Drouwenerveld. Het park zelf is gelegen in het bos. Direct ten zuiden van Lunsbergen bevindt zich een uitgestrekt, open landbouwgebied. De ligging en begrenzing van het plangebied is op onderstaande kaart weergegeven. Voor de gedetailleerde begrenzing wordt verwezen naar de plankaart. Achter dit hoofdstuk is een aantal fotopagina's opgenomen waarop de huidige inrichting van het terrein is verbeeld.



Ligging in groter verband

Ontsluiting

Het bospark is gelegen aan de doorgaande weg van Borger naar Rolde. Nabijgelegen kernen zijn bijvoorbeeld Gieten, Drouwen, Gasselte en Schoonloo. Gecombineerd met het fraaie landschap "beschikt" het park over een aantrekkelijk achterland.

De ontsluiting van het terrein kent in de huidige situatie een ongewoon karakter. Aankomend verkeer bereikt het park via een toegangsweg aan de oostzijde van het park. Deze weg loopt langs de zuidzijde van het terrein en geeft toegang tot de receptie. Omdat het

■
bungalowgedeelte van het terrein autovrij is en de toegangsweg een “eenrichtingskarakter” heeft, kunnen bungalows aan de oostzijde van het park slechts via de westzijde van het park, de N857 en opnieuw de oostelijke entree worden bereikt. Deze ontsluitingssituatie vraagt nadrukkelijk om verbetering.

3.2 Het recreatieterrein

In de huidige situatie is Bospark Lunsbergen een gemengd recreatieterrein, bestaande uit bungalows, jaar,- seizoen- en toeristische plaatsen. Het terrein telt 108 bungalows, 76 jaarplaatsen, 60 seizoenplaatsen en 140 toeristenplaatsen.

Het bospark beschikt over de nodige voorzieningen zoals een overdekt zwambad, restaurant, bar, snackbar, receptie, kinderspeelruimte, wasserette, winkel, midgetgolf, diverse speeltuinen en een sportveld. Ook bevindt zich op het terrein een wasplaats voor campers en caravans. Al met al een gevarieerd recreatiepark met dito voorzieningen. Door de foto's op de volgende pagina's wordt een beeld verkregen van het plangebied.



Rolderstraat



Entree Bospark vanaf de Rolderstraat



Landbouwgebieden ten zuiden van het Bospark



Ontsluitingsweg langs de zuidzijde van het Bospark



Entree Bospark



Centrale parkeerplaats



Receptie



Wasserette en restaurant



Bungalows verscholen in het groen



Locatie nieuwe ontsluiting



Kampeerterrein



Sanitairgebouw



Centrale parkeerplaats op het terrein



Zeer groene uitstraling



Locatie chalets



Aanzicht Bospark vanuit het zuidwesten

In het vorige hoofdstuk is beschreven welk toeristisch-recreatief beleid de verschillende overheden voeren. Naast het in hoofdstuk 3 beschrevene, dient echter ook rekening te worden gehouden met de thema's ecologie, archeologie, water en milieu. Hieronder worden deze zaken besproken. Telkens wordt aangegeven op welke wijze het betreffende thema is vertaald in het bestemmingsplan. Dit hoofdstuk neemt derhalve reeds een voorschot op de planbeschrijving van hoofdstuk 5.

4.1 Ecologie

Beleidsachtergrond

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Hierin is het soortenbeleid uit de Vogel- en Habitatrichtlijn van de Europese Unie in de nationale wetgeving verwerkt. Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. De zorgplicht betekent dat zodanig moet worden gehandeld dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de goede staat van instandhouding van de soort. De verwachting is dat begin 2005 een AMvB in werking zal treden waarin de in Nederland beschermde soorten worden ingedeeld in drie beschermingsregimes:

- algemene soorten: bij ruimtelijke ontwikkeling geldt er vrijstelling van artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet;
- overige soorten en vogels: vrijstelling, mits de werken worden uitgevoerd op basis van een gedragscode;
- soorten in bijlage I AMvB en bijlage IV Habitatrichtlijn: geen vrijstelling, wel ontheffing onder voorwaarden.

In 1968 is de Natuurbeschermingswet van kracht geworden. Op grond hiervan zijn natuurgebieden aangewezen als beschermd natuurgebied (of staatsnatuurmonument). Op deze manier worden kwetsbare of bedreigde natuurgebieden beschermd. Beschermdenatuurmonumenten worden in de omgeving echter niet aangetroffen. In de Natuurbeschermingswet wordt tevens gesteld dat de Ecologische Hoofdstructuur in principe niet mag worden aangetast. Eventuele aantastingen moeten worden gemitigeerd.

Vertaling in het bestemmingsplan

Op grond van de Flora- en faunawet is in het plangebied ecologisch onderzoek uitgevoerd. Ook is onderzoek naar de effecten op de Ecologische Hoofdstructuur uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies uit het rapport Advies Flora- en faunawet bestemmingsplan Bospark Lunsbergen weergegeven.

Gebiedsbescherming

De herinrichting heeft (vanwege de geruime onderlinge afstand) geen nadelige effecten op speciale beschermingszones.

Het plangebied grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur. In het direct aangrenzende deel komen geen bijzondere of kwetsbare soorten voor. Ten behoeve van de realisering van de nieuwe ontsluiting zal in de Ecologische Hoofdstructuur gelegen bos moeten worden gekapt.

De compensatie (mate en locatie) van de binnen de Ecologische Hoofdstructuur te kappen bomen, zal in overleg met Staatsbosbeheer worden bepaald.

Soortbescherming

In de soortengroepen mieren, kevers, vissen, reptielen, dagvlinders en libellen zijn geen beschermde soorten in het plangebied aanwezig. Met betrekking tot vogels geldt dat de bouwactiviteiten zonder ontheffingsprocedure kunnen worden uitgevoerd wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden.

Voor een aantal diersoorten zal een ontheffing moeten worden aangevraagd. Aangezien het om soorten gaat die in de lichtste beschermingscategorie vallen, zal deze ontheffing worden verleend. Wanneer per begin 2005 de aangekondigde AmvB van kracht wordt, is in het geheel geen ontheffing nodig voor deze soorten.

Als een bungalow in de zomer wordt gesloopt, zal eerst moeten worden gekeken of ter plaatse een vleermuiskolonie huist. Indien dit het geval is, moeten de sloopwerkzaamheden in de winter worden uitgevoerd. Ditzelfde geldt voor het kappen van bomen. Er dient te worden gekeken of zich nesten van eekhoorns bevinden in de kappen van bomen.

Uit het onderzoek blijkt dat het bestemmingsplan niet in strijd is met de Flora- en faunawet. Met de bovengenoemde aanbevelingen zal in de uitvoering rekening worden gehouden. Voor overige details wordt verwezen naar het rapport Advies Flora- en faunawet bestemmingsplan Bospark Lunsbergen.

4.2 Archeologie

Beleidsachtergrond

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 "veroorzakerprincipe". Dit principe



houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor bekende waarden staat de Archeologische Monumentenkaart (AMK) ter beschikking. Voor de te verwachten waarden wordt gebruikgemaakt van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

Ter implementatie van het Verdrag van Malta is een wetsvoorstel aangeboden aan de Tweede Kamer. Het voorstel strekt ertoe de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten te wijzigen om een stelsel van archeologische monumentenzorg in te voeren. Dit houdt in het bijzonder verband met het -wel goedgekeurde, maar nog niet door Nederland geratificeerde- Verdrag van Valletta/Malta. De ratificatie van dit verdrag zal plaatshebben als de Nederlandse wetgeving aan de eisen die dit verdrag stelt, zal voldoen. Het wetsvoorstel concretiseert het streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften en belangen van archeologie en ruimtelijke ordening. In het wetsvoorstel wordt het bestemmingsplan bestempeld als instrument bij uitstek voor de archeologische monumentenzorg.

Op dit moment is er nog geen zicht op wanneer en met welke aanpassingen deze wet zal worden aangenomen.

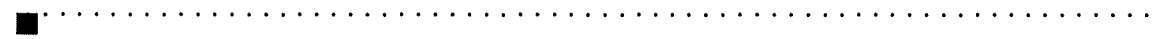
Vertaling in het
bestemmingsplan

De Archeologische Monumentenkaart laat zien dat zich in het plangebied geen bekende archeologische waarden bevinden. Van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden is af te lezen dat voor het gebied een hoge trefkans geldt op het aantreffen van archeologische resten. In het plangebied is dan ook archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Het archeologisch onderzoek bestaat uit een bodemkwaliteitsbepaling (quick-scan) en de uitbreiding tot een inventariserend archeologisch veldonderzoek. Het doel van de quick-scan is het in kaart brengen en bepalen van de kwaliteit van de bodem in het plangebied. Daar waar de bodem niet of weinig is verstoord, heeft vervolgens een vergroting van de boordichtheid tot die van een inventariserend archeologisch veldonderzoek plaatsgevonden. Het doel van dit onderzoek is vast te stellen of in het gebied nog onverstoorde archeologische grondsporen kunnen worden verwacht. Hiertoe is de gaafheid van het bodemprofiel bepaald en is de opgeboorde grond onderzocht op de aanwezigheid van archeologische indicatoren.

De resultaten van boringen laten zien dat met name in het zuidelijke en noordwestelijke deel van het plangebied redelijke gaven





bodemprofielen aanwezig zijn. In het overige deel van het plangebied is het bodemprofiel verstoord.

Na de quick-scan is in het zuidelijke en noordwestelijke deel van het plangebied een aantal boringen gezet. Behalve een klein fragment vuursteen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Verhard vuursteen kan duiden op een steentijd haardplaats, maar kan ook zijn veroorzaakt door een bosbrand.

Geadviseerd wordt om tijdens de grondwerken die met de herinrichting gepaard gaan, nabij de vuursteenvindplaats een archeologische waarneming te laten uitvoeren. Deze dient te worden uitgevoerd door een gecertificeerd archeologisch bedrijf. Voor het overige gelden geen beschermende maatregelen.

4.3 Water

Beleidsachtergrond

Op grond van artikel 12 uit het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient te worden uiteengezet of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is 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 kader voor de watertoets is het vigerend beleid (onder andere Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21^e eeuw). De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water.

De "Vierde Nota Waterhuishouding" van december 1998 verwoordt het nationale beleid. Een van de speerpunten is een duurzaam stedelijk waterbeheer, met als belangrijke elementen:

- waterbesparende maatregelen in de woning;
- het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- het infiltreren van regenwater in de bodem;
- het bergen van regenwater in vijvers;
- herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden.

Met het Waterbeleid 21^e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en



zeespiegelrijzing. Het waterbeleid 21^e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits "vasthouden, bergen en afvoeren" houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij de trits "schoonhouden, scheiden en zuiveren" gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Zoals in hoofdstuk 2 werd gesteld, grenst het plangebied aan een hydrologisch aandachtsgebied. In deze gebieden geldt het beleid dat maatregelen niet zodanig mogen worden uitgevoerd dat hiermee gebieden in zone IV, V of VI negatief worden beïnvloed. Het omgekeerde geldt echter ook: bij anti-verdrogingsmaatregelen in natuurgebieden moet schade aan andere functies (landbouw, recreatie) worden voorkomen.

Overleg

Met betrekking tot de plannen tot herinrichting van Bospark Lunsbergen heeft op 2 juni 2004 overleg plaatsgevonden met het Waterschap Hunze en Aa's. Het waterschap wijst op het feit dat dwars door het plangebied (van noord naar zuid) een schouwslot van het waterschap loopt. Deze dient voor de afwatering van de Rolderstraat. Langs de noord- en westgrens van het plangebied lopen eveneens schouwsloten. Het gebied watert af in zuidwestelijke richting.

Het waterschap vraagt daarnaast aandacht voor een storende keileemlaag in het oosten van het plangebied. Mogelijk kan deze slecht doorlatende laag tot problemen leiden bij overvloedige neerslag. In het bestemmingsplan dient te worden aangegeven op welke wijze hiermee zal worden omgegaan.

Een kaart laat zien dat het oostelijke deel van het plangebied en de zone tussen de Rolderstraat en de centrale voorzieningen de hoogste ligging kennen. Het aanleggen van retentievijvers is in dit deel van het plangebied niet logisch. Het zuidwesten van het plangebied en een zone ten oosten van de centrale voorziening kent een lagere ligging.

In de huidige situatie doen zich geen knelpunten voor in de waterhuishouding van het plangebied. Dit ondanks het nagenoeg

ontbreken van oppervlaktewater. Een en ander heeft logischerwijs te maken met de relatief hoge ligging van het plangebied.

Schouwsloten

De bestaande schouwsloten in het plangebied worden gehandhaafd. Voorzover vallend in het plangebied zijn deze sloten op de plankaart aangegeven. Hierdoor ligt het tracé vast.

Storende keileemlaag

In verband met de storende keileemlaag wordt in het oostelijke deel van het plangebied een retentievijver gerealiseerd. Deze vijver krijgt verticale drainage, waardoor de storende laag wordt doorbroken en het water in de bodem kan infiltreren.

Oppervlaktewater

Omdat als gevolg van een groter aantal bungalows het totale verharde oppervlak zal toenemen, is het wenselijk dat er gebieden worden ingericht waar water kan worden vastgehouden ingeval van overvloedige neerslag. Deze gebieden worden gevonden in het noordwesten en oosten van het plangebied.

Op het gebied in het noordwesten rust in de huidige situatie reeds een bestemming "water". In de huidige situatie wordt ter plaatse echter geen water aangetroffen. In de toekomstige situatie zal dit veranderen in de zin dat er een forse retentievijver zal worden gerealiseerd. Vanwege de hoogteligging zal het niet geïnfiltreerde hemelwater in de richting van deze vijver afvloeien.

Nabij het nieuwe ontsluitingspunt zal een kunstmatige vijver worden gerealiseerd. Deze vijver heeft louter een recreatieve en esthetische functie en speelt geen rol in de waterhuishouding.

Riolering

In de toekomstige situatie zal het hemelwater worden afgekoppeld. Alle bungalows en chalets krijgen een aansluiting op het riool. Dit geldt ook voor de sanitaire voorzieningen op het kampeergedeelte en de centrale voorzieningen. Het bestaande rioleringssysteem heeft voldoende capaciteit.

Hydrologisch aandachtsgebied

De provincie heeft in het POP hydrologische aandachtsgebied aangegeven. In deze gebieden geldt het beleid dat maatregelen niet ten koste mogen gaan van zone IV-, V- en VI-gebieden. Het omgekeerde geldt echter ook. Bij anti-verdrogende maatregelen in natuurgebieden moet schade op andere functies, zoals landbouw en recreatie worden voorkomen.

Uit het bovenstaande blijkt dat het plan geen anti-verdrogende maatregelen in zich draagt.



Duurzaam bouwen en water

Met betrekking tot duurzaam bouwen en water wordt rekening gehouden met de te gebruiken materialen in de nog te realiseren gebouwen of bouwwerken en verhardingen om schoon regenwater in het gebied te conserveren (zie hierboven).

4.4 Milieu

Bodemonderzoek

Voordat bouwvergunningen kunnen worden afgegeven, dient bekend te zijn of de bodem vrij is van verontreinigingen. Hiertoe is een bodemonderzoek uitgevoerd. Extra aandacht is besteed aan de locatie van voormalige bovengrondse dieselopslag, de autowasplaats en de puinverhardingen op de parkeerplaatsen.

De resultaten van het onderzoek laten zien dat slechts plaatselijk in zeer lichte mate verontreinigingen aanwezig zijn. Deze vormen geen beletsel voor de voorgenomen plannen.

Milieuzonering

In de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (1999) wordt geadviseerd ten opzichte van rustige woonwijken een minimale afstand aan te houden van 30 m. De centrale recreatieve voorzieningen zijn gesitueerd op ruim 150 m van de meest nabijgelegen woning aan de Rolderstraat.

Wegverkeerslawaa

Wet 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 waar op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 m uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

In geval van geluidsgevoelige bebouwing binnen de zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Van belang voor de Wet geluidhinder is in dit verband de N857 (Borgerderstraat). Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van twee dienstwoningen en recreatiewoningen. Formeel zijn recreatiewoningen geen geluidsgevoelige objecten. Doch op grond van jurisprudentie betreffende de geluidsgevoeligheid van recreatiewoningen dient aan deze woningen aandacht te worden geschonken.

Zonebreedte

Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg in acht moet worden genomen 250 m. Daarmee liggen de te realiseren recreatiewoningen deels binnen de geluidszone van bovengenoemde wegen.



Verkeersintensiteit

De verkeersintensiteit op de N857 bedraagt 4.499 mvt/etmaal (2001). Op basis van de ontwikkelingen is geschat dat de verkeersintensiteit in 2014, 5.460 mvt/etmaal bedraagt.

Geluidsberekeningen

Met behulp van Standaard Rekenmethode I zijn de 50 en 55 dB(A)-geluidscontouren berekend van de N857. Van de rekenresultaten is op grond van artikel 103 van de Wet geluidhinder 2 dB(A) afgetrokken. De 50 en 55 dB(A)-geluidscontouren liggen op respectievelijk 65 m en 34 m uit de as van de N857.

In de bijlagen zijn de betreffende rekenbladen opgenomen.

Woningbouw dient ten opzichte van de N857 op 65 m uit de as van de weg plaats te vinden. Wat dat betreft worden de bedrijfswoningen op grotere afstand gerealiseerd. Wat betreft de recreatiewoningen ligt een klein aantal binnen de 50 dB(A)-geluidscontour. De betreffende recreatiewoningen zullen daarom zoveel mogelijk met de geluidsgevoelige ruimtes van de weg worden afgewend. Daar waar mogelijk zal extra isolatie worden toegepast.

De situering van de recreatiewoning op de kavel zal zodanig plaatsvinden dat de buitenruimtes zoveel mogelijk door de recreatiewoning worden afgeschermd.

Beleid

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit (96/62/EG) uit 1996 zijn de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid vastgelegd.

Nederland heeft de Europese regels geïmplementeerd in het Besluit luchtkwaliteit. Inmiddels is een nieuw besluit vastgesteld.

Met dit Besluit luchtkwaliteit 2005 wordt een aantal regelingen vervangen die voor onduidelijkheid zorgden.

Onderzoek

Op basis van het Besluit luchtkwaliteit is onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit van het plangebied. De resultaten zijn verwoord in de notitie Onderzoek luchtkwaliteit bestemmingsplan van 19 december 2005. Dit onderzoek is bijgevoegd in de bijlagen.

Uit de scenarioberekeningen in dit onderzoek blijkt dat voor geen van de in het Besluit luchtkwaliteit genoemde stoffen in 2005 of 2010 de jaargemiddelde grenswaarden of plan- en alarmdrempels meer dan toegestaan worden overschreden, hetgeen betekent dat er vanuit het Besluit luchtkwaliteit 2005 geen belemmeringen aan het bestemmingsplan worden opgelegd.

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plan beschreven. Ingegaan wordt op de noodzaak en aanleiding voor de herinrichting. Vervolgens zal aandacht worden besteed aan de toekomstige inrichting van het recreatiepark.

5.2 Achtergrond

De voornaamste aanleiding voor de geplande herinrichting wordt gevormd door de verouderde accommodaties en voorzieningen. Als gevolg hiervan loopt de bezettingsgraad aanzienlijk terug. De huidige bungalows zijn aan het einde van de levensduur en staan op de nominatie om te worden gesloopt. De vervanging van de bungalows is door de ondernemers aangegrepen om naar de toekomst te kijken en op basis van een nieuw ontwikkelde visie het park voor te bereiden op de toekomst.

Door de provincie wordt aangegeven in zone VI slechts mee te werken aan uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatieterreinen wanneer de economische continuïteit in het park in het geding is. Het moge duidelijk zijn dat aan dit criterium wordt voldaan.

5.3 Plan

Het huidige Bospark Lunsbergen is onderworpen aan een analyse waarbij kwaliteiten en knelpunten zijn geanalyseerd. De analyse leidde tot de volgende voornemens.

Ontsluiting

Zoals eerder aangegeven, is de huidige ontsluiting langs de zuidzijde onlogisch en niet wervend. Het plan gaat dan ook uit van het realiseren van een nieuwe ontsluiting vanaf de Rolderstraat. Ter hoogte van de nieuwe entree kunnen in het profiel van de Rolderstraat desgewenst verkeersremmende maatregelen worden genomen, hetgeen past in de visie van de provincie op deze weg. Door de provincie is aangegeven dat het niet wenselijk is dat het aantal aansluitingen op de Rolderstraat verder toeneemt.

Om die reden zal de huidige oostelijke ontsluiting worden afgesloten voor autoverkeer (met de bestemming Bospark Lunsbergen). De openbaarheid van het bedoelde weggetje voor agrarisch verkeer zal echter wel blijven bestaan.

De huidige formele achteringang van het Bospark zal derhalve worden afgesloten voor autoverkeer, maar wel beschikbaar blijven voor fietsers en voetgangers.

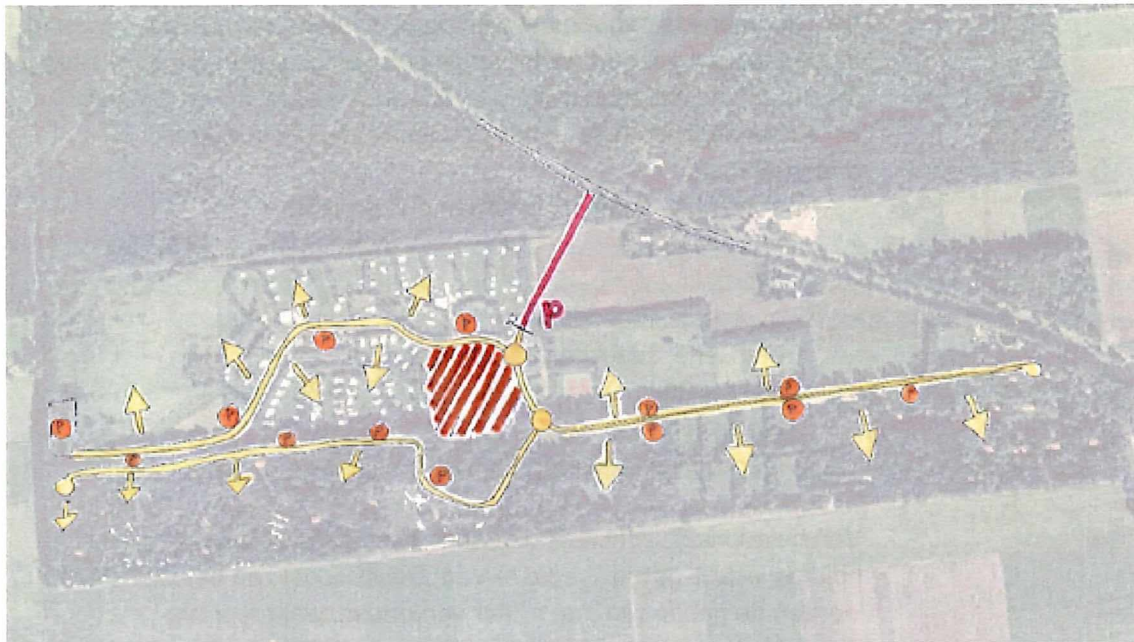
Met de nieuwe ontsluiting vanaf de Rolderstraat zal sprake zijn van een sterk verminderde verkeersdruk van het verblijfsrecreatieterrein op het achterliggende gebied. In de huidige situatie is daarnaast sprake van een omslachtige wijze waarop bezoekers al dan niet in de auto naar en van het terrein kunnen gaan. De huidige ontsluiting bevindt zich op een onduidelijk, onlogische en onoverzichtelijke plaats. De huidige situatie kan daarmee als gevaarlijk worden aangeduid. Het realiseren van een nieuwe ontsluiting zal daarmee een belangrijke bijdrage leveren aan het verkeersveiliger maken van de Rolderstraat ter plaatse van het Bospark. De nieuwe ontsluiting past in het beleid dat is gericht op het "downgraden" van de Rolderstraat. Ter plaatse van de nieuwe ontsluiting zullen twee verkeersdrempels worden aangelegd, zal een overzichtelijke fiets- en voetgangersoversteek worden gerealiseerd en zal de maximumsnelheid worden teruggebracht naar 60 km/uur. Wat betreft de locatie van de geplande ontsluiting is een aantal overwegingen van belang. In de eerste plaats is er de afstand tot bestaande woningen. Een locatie meer naar het zuidoosten is daarmee nagenoeg onmogelijk. In de tweede plaats is er de wens tot het tot een minimum beperken van de aantasting van de Ecologische Hoofdstructuur. De huidige locatie gaat, uitgaande van een passende afstand tot het perceel Rolderstraat 9, met een minimale aantasting van de Ecologische Hoofdstructuur gepaard. Een locatie meer naar het westen ligt daarnaast niet voor de hand gelet op de locatie van de centrale voorzieningen. De initiatiefnemer is van mening de afstand tussen centrale voorzieningen (inclusief de centrale parkeerplaats) en de aansluiting op de Rolderstraat zo kort mogelijk te moeten houden. Ook is het ongewenst de nieuwe ontsluiting te dicht op de westelijke aansluiting van de Stroetendijk te projecteren. Twee aansluitingen op relatief korte afstand van elkaar zou tot verkeersonveilige situaties kunnen leiden. Tot slot zou een ontsluiting op de Rolderstraat meer naar het westen leiden tot noodzakelijke aanpassingen in het kampeergedeelte van het Bospark. De herinrichtingsplannen van de initiatiefnemers gaan echter uit van het ongemoeid laten van dit deel van het recreatieterrein, temeer daar dit deel van het terrein nog niet lang geleden is aangepast en verbeterd. Het opnieuw aanpassen van dit deel van het terrein zou daarmee leiden tot ongewenste kapitaalvernietiging.

Routing en opzet van het park

Het plan gaat uit van opstelstroken voor aankomende gasten en een parkeerplaats voor de toegangscontrole. Het is van belang dat hiervoor voldoende ruimte wordt gereserveerd. Voorkomen moet worden dat op de Rolderstraat opstoppen ontstaan. Ter ontsluiting van de verschillende verblijfseenheden op het park zal een hoofdader worden aangelegd. Het parkeren vindt plaats langs deze hoofdader, waarmee autovrije velden worden gecreëerd.

Belangrijk is de constatering dat het aanleggen van de hoofdader in concreto betekent het upgraden (doormiddel van een (half)verharding) van de bestaande ader. Het kappen van bomen is bij de aanleg van de hoofdader dan ook niet aan de orde.

Naast de hoofdader zal een aantal routes over het park worden aangelegd, waarlangs fietsers en voetgangers zich kunnen bewegen.



Indicatieve ontsluitingsstructuur (Bron: Levenga Woldendorp & Partners)

Verblijfs- en
verhuureenheden

Het park zal in de toekomst (net als in de huidige situatie) een gedifferentieerd aanbod bieden van verschillende verblijfsmogelijkheden. Door de provincie is aangegeven differentiatie in het aanbod een belangrijke karakteristiek te vinden. Het terrein zal in de toekomst toeristische kampeerplaatsen, seizoenplaatsen, jaarplaatsen, plaatsen voor campers, chalets 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.

De verhuur van bungalows en chalets zal een belangrijk onderdeel van de exploitatie van het park blijven. Ook op het gebied van bungalows en chalets vraagt de hedendaagse recreant een ruimer opgezet onderkomen. De initiatiefnemer heeft dan ook het plan opgevat chalets voor vier tot en met zes personen te realiseren met een bruto oppervlak van maximaal 67,5 m². Voor vrijstaande bungalows wordt uitgegaan van maximaal 100 m² voor een zespersoons bungalow hetgeen in lijn is met POP II. Het bebouwde

oppervlak van geschakelde bungalows bedraagt tezamen maximaal 200 m².

Voorzieningen

De centrale voorzieningen verkeren weliswaar in een redelijke staat, maar de huidige opzet voldoet niet meer aan de hedendaagse (kwaliteits)eisen. De centrale voorzieningen zijn namelijk verdeeld over een aantal kleinere gebouwen.

De ondernemers hebben het plan opgevat de bestaande gebouwen te binden tot één gebouw waar (vanuit een centrale plek) de activiteiten en sferen van het gebouw kunnen worden beleefd. In het gebouw zullen de volgende (bestaande en nieuwe) functies worden ondergebracht:

- ontvangst, receptie, kantoren en bergruimte;
- minishop;
- overdekt zwembad;
- overdekte speelvoorziening;
- brasserie, snackcounter, lounge;
- wasserette;
- recreatieruimte;
- magazijnen technische en civiele dienst.

Van belang is de constatering dat de bestaande gebouwen op de huidige locatie gelokaliseerd blijven. Door middel van een aanbouw worden de gebouwen met elkaar verbonden, waardoor het beschikbare oppervlak toeneemt.

Landschappelijke inpassing

Algemeen

De naam "Bosspark" is logischerwijs niet willekeurig gekozen: in de huidige situatie is het park grotendeels gelegen in het bos. Het kampeer- en chaletdeel van het terrein is weliswaar niet gelegen in het bos, maar heeft wel een groene uitstraling. De ondernemer is zich ervan bewust dat de aantrekkelijkheid van het park voor een belangrijk deel is gelegen in het groene karakter. Bij de planvorming is dan ook rekening gehouden met het groen in de zin dat in de door Levenga Woldendorp & Partners bv opgestelde terreinindeling is gestreefd naar het zoveel mogelijk intact laten van de bestaande groenstructuren.

Zoals eerder in deze toelichting aangegeven, kent het Bosspark een groene uitstraling. Met name vanuit het westen manifesteert het park zich als een gesloten en dicht bosgebied (zie de foto's op pagina 10). Deze groene uitstraling is een van de kernkwaliteiten van het park. Om deze kwaliteit te behouden, is op de plangrens een 15 m brede strook bestemd als Groenvoorzieningen. Binnen deze zone kunnen geen recreatiebungalows worden opgericht en is het beleid gericht op het behoud en het herstel van de aanwezige landschappelijke



waarden. In de huidige situatie is langs de rand van het park een aantal parkeerplaatsen aanwezig. Deze functie blijft behouden in het voorliggende bestemmingsplan.

Groen

Ten behoeve van de aanleg van de hoofdader op het terrein behoeven geen bomen te worden gekapt. De hoofdader sluit qua tracéverloop aan bij het bestaande padenpatroon.

In de huidige situatie schermt een brede groenstrook het park aan de zuid- en westzijde af. Deze groenstrook zal behouden blijven.

In het uiterste oosten van het plangebied bevindt zich een driehoekig bosperceel. Het voorliggende plan voorziet niet in het toevoegen van recreatieve functies in het bedoelde bosperceel.

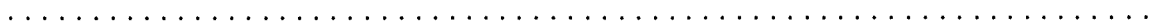
De aansluiting op de Rolderstraat zal niet zonder bomenkap kunnen worden gerealiseerd. De doorsteek is echter gepland op die plaats, waar met zo weinig mogelijk kappen kan worden volstaan. Blijkens het uitgevoerde onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet maakt het Bospark geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Dit geldt niet voor de beoogde nieuwe ontsluiting op de Rolderstraat. Dit gebiedje is in beheer bij Staatsbosbeheer en maakt onderdeel uit van de boswachterij Gieten-Borger. De Rolderstraat isoleert dit gebiedje echter van het natuurgebied Drouwenerveld en Gasselternveld ten noorden van deze weg. In het Flora- en faunawetrapport wordt opgemerkt dat de actuele natuurwaarde, vanwege de isolatie door de Rolderstraat, laag is. Dit neemt echter niet weg dat de beoogde nieuwe ontsluiting feitelijk deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. Met Staatsbosbeheer zijn afspraken gemaakt over compensatie. Voor iedere vierkante meter te kappen bos, zal binnen het plangebied twee vierkante meter bos worden teruggeplant. Gelet op het voor de Ecologische Hoofdstructuur voorgestane beleid, dient voor de aanleg hiervan tevens het maatschappelijk belang te worden aangetoond. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.3 onder het kopje "ontsluiting".

Bedrijfswoningen

Op grond van het vigerende bestemmingsplan kunnen binnen het plangebied bij recht twee bedrijfswoningen worden gerealiseerd. Deze mogelijkheid blijft in het voorliggende plan behouden. De locaties van de dienstwoningen zijn echter niet dwingend op de plankkaart vastgelegd. Ook met betrekking tot het plaatsen van de dienstwoningen is derhalve flexibiliteit in het plan aanwezig.

Eindbeeld

De ondernemer is voornemens de herinrichting gefaseerd uit te voeren. Wanneer de herinrichting is voltooid, zal het Bospark maximaal 585 verhuurbare eenheden bevatten. Wat betreft de





.....

verhouding tussen campingplaatsen, chalets en recreatiebungalows
wordt gestreefd naar een gezonde mix.

6.1 Systematiek

In het voorliggende bestemmingsplan is bewust gekozen voor een globale opzet. Het vigerende plan kende namelijk een zeer gedetailleerde systematiek, waardoor de geplande herinrichting niet zonder planologische procedure kan worden uitgevoerd. Daarnaast gaat het herinrichtingsproces meerdere jaren duren. Het is niet ondenkbaar dat de plannen op detail zullen worden bijgesteld. Flexibiliteit is dan ook het belangrijkste uitgangspunt bij het opstellen van het voorliggende plan.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening vervat in een omschrijving van de bestemmingen (toelichting), een kaart waarop de bestemmingen zijn aangegeven en voorschriften met betrekking tot het gebruik van de gebouwen.

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:

- verblijfsrecreatie;
- recreatieve voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- bos.

Hieronder wordt ingegaan op de voorschriften zoals deze van toepassing zijn op de onderscheiden bestemmingen.

Verblijfsrecreatie

In deze zijn de volgende doeleinden begrepen:

- recreati woonverblijven;
- kampeermiddelen;
- ten hoogste twee bedrijfswoningen;
- gebouwen ten behoeve van beheer, onderhoud en opslag;
- vijver- en waterpartijen;
- schouwsloot van het waterschap voorzover op de plankaart aangeduid als "water";
- behoud en herstel van het karakter als bosgebied.

■
Binnen deze bestemming mogen zowel recreatiebungalows als chalets worden gebouwd. Op de plankaart zijn gebieden aangegeven waar de kampeermiddelen en de recreati woonverblijven zullen worden gerealiseerd. Het totale aantal verhuurbare eenheden mag maximaal 585 bedragen. Met betrekking tot het "bouwen van chalets" het volgende. In aansluiting op de Woningwet is in het bestemmingsplan het begrip bouwen omschreven met "het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk".

Ten aanzien van chalets is, analoog aan de regeling in de Wet op de openlucht recreatie, deze mogelijkheid beperkt tot het plaatsen van chalets. Hiermee wordt voorkomen dat chalets in delen worden aangevoerd en/of aaneen worden gebouwd. Plaatsen is blijkens de Memorie van toelichting op de Woningwet beperkt tot elders in een fabriek kant en klaar gemaakt bouwwerk.

Ten behoeve van het bouwen van bedrijfswoningen is in de voorschriften een aantal bouwvoorschriften opgenomen. Zo mag de gezamenlijk bebouwde oppervlakte van de woning inclusief de aan- en bijgebouwen niet meer bedragen dan 200 m² en bedragen nok- en bouwhoogte respectievelijk 4,5 en 8,5 m.

Binnen de bestemming "verblijfsrecreatie" mogen de gronden worden ingericht ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen zoals sport- en speelvelden, wegen, paden, groenvoorzieningen, sanitaire voorzieningen en parkeerplaatsen.

Recreatieve voorzieningen

In de voorschriften is de bestemming "recreatieve voorzieningen" omschreven met centrale recreatieve voorzieningen welke mogen worden ingericht ten behoeve van een ontvangstruimte, recreatiezaal, restaurant, winkelveorzieningen, zwembad en gebouwen ten behoeve van beheer, onderhoud en opslag.

In deze bestemming is tevens begrepen het inrichten van de gronden ten behoeve van ontsluiting, fietspaden, parkeren en speel- en groenvoorzieningen.

Omdat op de plankaart een relatief ruim bouwblok is ingetekend, zouden de randgebieden van deze bestemming in aanmerking kunnen komen voor de bouw van recreati woonverblijven of de realisatie van standplaatsen voor kampeermiddelen. In de voorschriften is hiermee rekening gehouden.

Ten hoogste 75% van het bestemmingsvlak mag worden bebouwd met inachtneming van de voorgeschreven goot- en bouwhoogte.



Groenvoorzieningen

Het gebied tussen de Rolderstraat en het Bospark zal niet worden ingericht ten behoeve van verblijfsfuncties of dagrecreatieve functies, maar dient haar groene karakter en uitstraling te behouden. Daarnaast is een groenstrook van 15 m breed rond het park eveneens bestemd als Groenvoorzieningen. Deze strook dient ten behoeve van de bescherming van de groene uitstraling van het park. Dagrecreatief medegebruik is binnen deze bestemming niet mogelijk, met uitzondering van het gebied dat op de plankaart is aangeduid als "sportveld". Ter afscherming van de parkeerplaats van het perceel Rolderstraat 5 is op de plankaart tevens een aanduiding "wal" opgenomen.

Bos

Deze bestemming heeft betrekking op het zuidoostelijke bosperceel. Binnen deze bestemming is het inrichten ten behoeve van verblijfs- en dagrecreatie niet mogelijk. Ditzelfde geldt voor het oprichten van gebouwen. De bestemming is gericht op het behoud van de landschappelijke en natuurlijke waarden.

De realisatie van dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer verwacht dat de herinrichting zal leiden tot een grotere toestroom van bezoekers. Tevens wordt verwacht dat de spreiding over de seizoenen sterk zal verbeteren.

In nauwe samenwerking met VVV Vakanties en buitenlandse touroperators zal de herinrichting leiden tot een duurzame rendabele exploitatie van het park.

Inspraak en overleg

8.1 Inspraak

In het kader van de inspraak heeft het ontwerp-bestemmingsplan als voorontwerp vanaf donderdag 17 maart 2005 tot en met donderdag 14 april 2005 in het gemeentehuis te Exloo voor eenieder ter inzage gelegen. Op telefonisch verzoek kon de inzage ook buiten openingsuren plaatsvinden. Tevens is er een zogenaamde inloopmiddag op 30 maart 2005 georganiseerd, waarbij op individuele basis informatie kon worden gegeven.

De volgende schriftelijke/mondelinge reacties zijn ontvangen van:

1. [REDACTED] Strengenweg 14, 9531 TE Borger;
2. [REDACTED] Strengenweg 6/8, 9531 TE Borger;
3. [REDACTED] Vorrelsweg 1, 9531 TM Borger;
4. [REDACTED] Rolderstraat 5/5a, 9531 TC Borger;
5. [REDACTED] Rolderstraat 7, 9531 TC Borger.

In het navolgende worden de door de genoemde insprekers gemaakte opmerkingen weergegeven. Daarbij is telkens aangegeven op welke wijze de betreffende opmerking (indien nodig) een doorwerking in het bestemmingsplan heeft gekregen.

Ad 1. [REDACTED] Strengenweg 14, 9531 TE Borger

Opmerking

De campinggasten veroorzaken wel eens gewasschade. Bij toename van het aantal gasten is het risico daarop groter. De camping zou moeten worden voorzien van een hek.

Reactie

Het recreatiepark Lunsbergen wordt aan de achterzijde begrensd door een verhard weggedeelte met een openbaar karakter. Aan de andere zijde van dit weggedeelte liggen de eigendommen van de heer Kruit (akkerbouwgronden). Bij het omheinen van het park met een hek zal voor voetgangers en fietsers aan de achterzijde een ontsluiting moeten blijven, mede gezien de veiligheidsbepalingen. Tevens is de weg vrij toegankelijk voor anderen en niet alleen voor de parkgasten. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan kan het aanbrengen van een hek niet worden afgedwongen. In het overleg met de parkdirectie kan voorlichting aan de parkgasten worden

gegeven met betrekking tot het tegengaan van het veroorzaken van gewasschade.

Opmerking

De achter het park gelegen weg, aangesloten op de Rolderstraat en de Stroetendijk, is ten behoeve van het agrarische verkeer in het verleden in hoofdzaak aangelegd en dat verkeer dient daarvan gebruik te kunnen maken.

Reactie

De openbaarheid van het bedoelde weggedeelte, met name voor landbouwverkeer, zal blijven bestaan. De huidige formele achteringang van het park zal worden afgesloten voor autoverkeer, doch wel beschikbaar blijven voor voetgangers en/of fietsers.

Opmerking

De vraag wordt gesteld of voor de af te breken recreatiewoningen wel een sloopvergunning is afgegeven.

Reactie

Deze vergunning is afgegeven.

Ad 2. [REDACTED] *Strengeweg 6/8, 9531 TE Borger*

Opmerking

De openbaarheid van het achter het park gelegen weggedeelte dient te worden gewaarborgd.

Reactie

De openbaarheid van het bedoelde weggedeelte, met name voor landbouwverkeer, zal blijven bestaan. De huidige formele achteringang van het park zal worden afgesloten voor autoverkeer, doch wel beschikbaar blijven voor voetgangers en/of fietsers.

Ad 3. [REDACTED] *Vorrelsweg 1, 9531 TM Borger*

Opmerking

De openbaarheid van het achter het park gelegen weggedeelte dient te worden gewaarborgd.

Reactie

De openbaarheid van het bedoelde weggedeelte, met name voor landbouwverkeer, zal blijven bestaan. De huidige formele

.....

achteringang van het park zal worden afgesloten voor autoverkeer, doch wel beschikbaar blijven voor voetgangers en/of fietsers.

Opmerking

Het bosje, gelegen tussen de landerijen van Roseboom en de Rolderstraat, krijgt een andere functie; van toeristisch medegebruik tot activiteitengebied.

Door aldaar te verwachten lawaaihinder en overlast kan het aangrenzende weiland niet meer worden benut ten behoeve van weidende melkkoeien. Het voorstel is om een bufferzone van ongeveer 100 m aan te brengen in het genoemde bos inclusief een hekwerk, teneinde de buffer niet te betreden.

Reactie

De plannen met het betreffende bosperceel zijn inmiddels gewijzigd. In het bedoelde bosje zullen geen recreatieve activiteiten plaatsvinden. Sterker nog: de regeling betreffende het bosje is zodanig aangepast dat in het geheel geen recreatieve ontwikkelingen of recreatief medegebruik meer kan plaatsvinden. Vergeleken met de huidige mogelijkheid tot recreatief medegebruik, zal het in de toekomst dus rustiger worden. Het instellen van een buffer is dan ook niet nodig.

Ad 4. [REDACTED] Rolderstraat 5/5a, 9531 TC
Borger

Opmerking

Ten zuiden van het perceel Rolderstraat 5/5a te Borger komt als buffer naar het recreatiepark toe een 15 m brede strook te liggen met de bestemming Groenvoorzieningen. Bebouwing is daar niet mogelijk doch wel de aanleg van een geplande insteekweg met parkeerruimte blijktens een indicatieve terreinindeling. In de huidige situatie is aldaar geen autoverkeer mogelijk en is derhalve ook geen overlast aanwezig.

Reactie

Opgemerkt moet worden dat in de huidige situatie langs de zuidgrens van het perceel Rolderstraat 5 een weggetje aanwezig is. Tevens bevinden zich ter plaatse enige recreatiebungalows die redelijk dicht op de perceelgrens zijn gesitueerd.

In de toekomstige situatie blijft het weggetje over het park bestaan, maar zullen de recreatiewoningen op grotere afstand van het perceel Rolderstraat 5 worden gesitueerd. In die zin is sprake van een verbetering. Langs het weggetje over het park zal echter een aantal parkeerplaatsen worden aangelegd. Deze parkeerplaatsen zullen

.....

worden gerealiseerd binnen de bestemming Groenvoorzieningen. Teneinde toch een (visuele) afscherming tussen het perceel Rolderstraat 5 en de bedoelde parkeerplaatsen/het park te bewerkstelligen, zal een aarden wal worden opgeworpen, eveneens binnen de bestemming Groenvoorzieningen. De locatie van de aarden wal en de parkeerplaatsen is middels een passende aanduiding op de plankaart aangeven.

Opmerking

Insprekers geven aan dat handhaving van het uitzicht over de naastgelegen agrarische percelen gewenst is. Een agrarische bestemming wordt als passend gezien.

Reactie

De plannen met betrekking tot de bedoelde gronden zijn inmiddels gewijzigd. De bedoelde groenstrook zal geen dagrecreatieve functie krijgen. De bedoelde gronden zijn daarentegen in gebruik gegeven bij de aanliggende bewoners. Het vrijhouden van het uitzicht hebben de aanwonenden daarmee zelf in de hand.

Opmerking

Op een naastgelegen agrarisch bestemd perceel ligt feitelijk een sportveld. Men stelt voor het sportveld de bestemming Groenvoorzieningen te geven en bebouwing aldaar te weren.

Reactie

Deze opmerking is terecht. De bedoelde gronden zijn opgenomen in de bestemming Groenvoorzieningen. De locatie van het sportveld is vastgelegd middels een passende aanduiding.

Opmerking

Ter hoogte van Rolderstraat nummer 9 is een fietsoversteek over de Rolderstraat aanwezig. In het voorliggende plan kruist het fietspad richting Staatsbos de nieuwe ingangsweg naar het park. Geadviseerd wordt om de fietsoversteek te verleggen en deze te situeren ter hoogte van de nieuwe ingangsweg naar het park toe. Dat komt de veiligheid van de overstekende fietsers ten goede.

Reactie

Het fietspad zal inderdaad worden verlegd in die zin dat aan de westzijde van de geplande nieuwe ontsluiting een oversteek over de Rolderstraat zal worden aangelegd.

Ad 5. [REDACTED] Rolderstraat 7, 9531 TC Borger

Opmerking

Men heeft nu achter het eigen perceel een stuk grond dat agrarisch is bestemd. Deze grond is een buffer tussen het perceel en het recreatiepark. Men wil dat gebied graag zo houden, dus geen wandelpaden, sport- en speelvelden, vijver- en waterpartijen. Het park wordt al uitgebreid en er worden vakantiewoningen gebouwd vlak achter de bufferzone. Men wil graag een wal aangelegd zien langs het buffergebied.

Reactie

De plannen met betrekking tot de bedoelde gronden zijn inmiddels gewijzigd. De bedoelde groenstrook zal geen dagrecreatieve functie krijgen. De bedoelde gronden zijn daarentegen in gebruik gegeven bij de aanliggende bewoners.

8.2 Overleg

Het ontwerp-bestemmingsplan is voor overleg ex artikel 10 Bro aan de volgende instanties toegezonden;

1. Gasunie;
2. Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen, provincie Drenthe;
3. VAC Borger-Odoorn;
4. VROM-Inspectie, Regio Noord;
5. Milieufederatie Drenthe;
6. Recreatieschap Drenthe;
7. Waterschap Hunze en Aa's.

In het navolgende worden de door de genoemde instanties gemaakte opmerking weergegeven. Daarbij is telkens aangegeven op welke wijze de betreffende opmerking (indien nodig) een doorwerking in het bestemmingsplan heeft gekregen.

Ad 1. Gasunie

Opmerking

Deze instantie geeft aan dat in het gebied geen grootschalige leidingen of stations van hun aanwezig zijn.

Reactie

Van deze opmerking is kennis genomen.

Ad 2. Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen, provincie Drenthe

Opmerking Ecologische Hoofdstructuur

Het recreatiepark ligt buiten de Ecologische Hoofdstructuur, doch de nieuwe beoogde hoofdontsluiting ligt daar geheel binnen. Voor de aanleg daarvan dient het maatschappelijk belang te worden aangetoond. Naar de mening van de commissie kan worden aangegeven dat met de nieuwe ontsluiting de huidige aanzienlijke toeristische verkeersdruk die aan de achterzijde van het park aanwezig is geheel zal wegvallen. Juist daar is ook de Ecologische Hoofdstructuur van toepassing. Het vorenstaande dient in de plantoelichting tot uitdrukking te komen.

Wat voorts ontbreekt is een beschrijving van alternatieven wat betreft de ontsluiting. Een eventuele ontsluiting op de Rolderstraat in meer zuidoostelijke richting, niet zijnde het Ecologische Hoofdstructuur-gebied, dient in de afweging te worden betrokken.

Reactie

In de toelichting is hier nader op ingegaan.

Opmerking verblijfsrecreatie

In de planopbouw zijn verschillende recreatieve verblijfsvormen mogelijk, van eenvoudig kamperen tot een luxe recreatiebungalow. De juridische waarborgen voor dit gevarieerde gebruik dienen op de plankaart of in de voorschriften tot uitdrukking te komen. Uitgangspunt is de terreinindeling zoals deze in de toekomstvisie is opgenomen.

Reactie

De wens van de initiatiefnemer is te komen tot een verblijfsrecreatieterrein bestaande uit een gezonde mix van campingplaatsen, recreatiebungalows en chalets. Aangezien de vraag naar de genoemde soorten verblijfsrecreatieve voorzieningen door de jaren nogal wisselt, heeft de initiatiefnemer aangegeven te willen streven naar een flexibele opzet, waarbij de verschillende verblijfsrecreatieve voorzieningen onderling kunnen worden uitgewisseld. Vanuit het streven naar een marktgerichte (en dus bedrijfseconomisch gezonde) mix tussen chalets, huisjes en campingplaatsen, zal het overigens niet gebeuren dat het terrein volledig uit een van de genoemde soorten onderkomens zal gaan bestaan. Desalniettemin is op de plankaart (en dus ook in de voorschriften) een onderscheid gemaakt tussen het kampeergedeelte en het recreatiewoninggedeelte. In het ontwerp-bestemmingsplan was reeds een maximum gesteld aan het aantal verblijfsrecreatieve eenheden, namelijk 585. Dit maximum zal blijven bestaan.

Opmerking ontsluiting

De commissie is van mening dat het opnemen van een nieuwe ontsluiting vele voordelen heeft ten opzichte van de huidige entree, die zeer omslachtig is. Ten behoeve van deze nieuwe ontsluiting zal enige kap van bomen moeten plaatsvinden. Niet duidelijk is of en in hoeverre vervangende aanplant aan de orde is.

Met de nieuwe aansluiting kan de provincie instemmen, nadat overeenstemming wordt verkregen over opheffing van de huidige oostelijke ingang naar het park.

Reactie

Met Staatsbosbeheer zijn afspraken gemaakt over vervangende bomenaanplant in het plangebied. Voor iedere ten behoeve van de aanleg van de nieuwe ontsluiting te kappen vierkante meter bos, zal in het plangebied twee vierkante meter bos worden teruggeplant. De compensatielocatie bevindt zich derhalve binnen het plangebied. De voorschriften van het bestemmingsplan bieden ruimte om tot aanplant van bos over te gaan.

De huidige, oostelijke inrit zal in de toekomst worden verwijderd. Deze toegangsweg heeft echter tevens een landbouwkundige functie. Deze weg zal dan ook beschikbaar blijven voor agrarisch bestemmingsverkeer. Ook fietsers en voetgangers kunnen van deze weg gebruik (blijven) maken. De toegang tot het park per auto zal in de toekomst uitsluitend via de nieuwe aansluiting op de Rolderstraat plaatsvinden.

Opmerking bos en groenvoorzieningen

Daar waar sprake is van afschermend groen wordt de bestemming Groenvoorzieningen passend geacht. Als het gaat om bos, dient echter de bestemming Bos te worden toegekend. Binnen deze bestemming dienen geen dagrecreatieve voorzieningen te worden aangelegd.

Daarnaast voorziet het opgenomen aanlegvergunningstelsel binnen de bestemming Groenvoorzieningen onvoldoende in het waarborgen van de bescherming van de aanwezige waarden.

Reactie

Het eerste deel van de opmerking is terecht. Het oostelijke bosperceel zal worden bestemd als Bos. Binnen deze bestemming is het aanbrengen van (dag)recreatieve voorzieningen, alsmede dagrecreatief medegebruik uitgesloten.

De voorschriften met betrekking tot de bestemming Groenvoorzieningen zijn aangepast in die zin dat (dagrecreatief) medegebruik van deze bestemming uitgesloten is. Uitzondering hierop vormen het speelveld, de parkeerplaats en de aarden wal in het noordoosten van het plangebied. De locatie van deze voorzieningen zijn echter middels aanduidingen op de plankaart aangegeven.

■

Opmerking bouwhoogte

De commissie gaat ervan uit dat de opgenomen maximale goothoogte van 3,5 m voor recreatiewoningen tegelijk de maximale bouwhoogte is.

Reactie

Evenals in andere nieuwe bestemmingsplannen (waaronder het bestemmingsplan "Land van Bartje"), is een goothoogte van 3,5 m opgenomen. Dat correspondeert echter niet met de bouwhoogte. In de voorschriften is alsnog een bouwhoogte opgenomen (8 m). Deze bouwhoogte komt overeen met het bestemmingsplan "Land van Bartje". Binnen deze bouwhoogte kunnen alle geplande typen recreatiewoningen worden gerealiseerd.

Opmerking archeologie

De voorgestelde archeologische begeleiding is in de ogen van de commissie geen passende methode om vuursteenplaatsen aan te treffen. Overigens wijzen de resultaten van de boringen binnen het omcirkelde gebied erop dat geen vervolgonderzoek nodig is.

Reactie

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Opmerking strafbepaling

De strafbaarstelling in bestemmingsplannen is thans gebaseerd op de Wet economische delicten.

Reactie

De voorschriften zullen op dit onderdeel worden aangepast.

Ad 3. VAC Borger-Odoorn

Opmerking

Deze instantie is lovend over de plannen die zijn verwoord in het ontwerp-bestemmingsplan Lunsbergen.

Reactie

Hiervan wordt in positieve zin kennisgenomen.

■
Ad 4. VROM-Inspectie, Regio Noord

Opmerking

Voor deze instantie geeft het voorontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie

Hiervan wordt kennisgenomen.

Ad 5. Milieufederatie Drenthe

Van deze instantie is geen reactie verkregen.

Ad 6. Recreatieschap Drenthe

Van deze instantie is geen reactie verkregen.

Ad 7. Waterschap Hunze en Aa's

Opmerking

Het gestelde op pagina 16, waar wordt aangegeven dat het vuil water wordt afgekoppeld, is niet juist. Het vuil water gaat op de bestaande riolering, hetgeen elders in het ontwerp-bestemmingsplan wel goed is aangegeven.

Reactie

De aangegeven foutieve zinsnede zal worden gewijzigd zoals aangegeven.

Opmerking

Op pagina 17 wordt duurzaam waterbeheer aangehaald, terwijl het in dat kader gaat om het convenant Duurzaam Bouwen (DUBO). In relatie met het waterbeheer kan onder de DUBO-noemer worden aangegeven dat het gebruik van milieubelastende uitlopende (bouw)materialen (onder andere lood, koper, zink en diverse geïmpregneerde houtsoorten) niet in contact dient te komen met het afstromende hemelwater.

Reactie

Het kopje Duurzaam waterbeheer dient te blijven staan. Wel zal de vervolgoepmerking worden ingevoegd in de tekst.

Opmerking

Voor het overige kan het waterschap zich vinden in het ontwerp-bestemmingsplan.

Reactie

Hiervan wordt in positieve zin kennisgenomen.