Bestemmingsplan Parc de Bloemert

gemeente Tynaarlo

VASTGESTELD

BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Parc de Bloemert

V A S T G E S T E L D

Inhoud

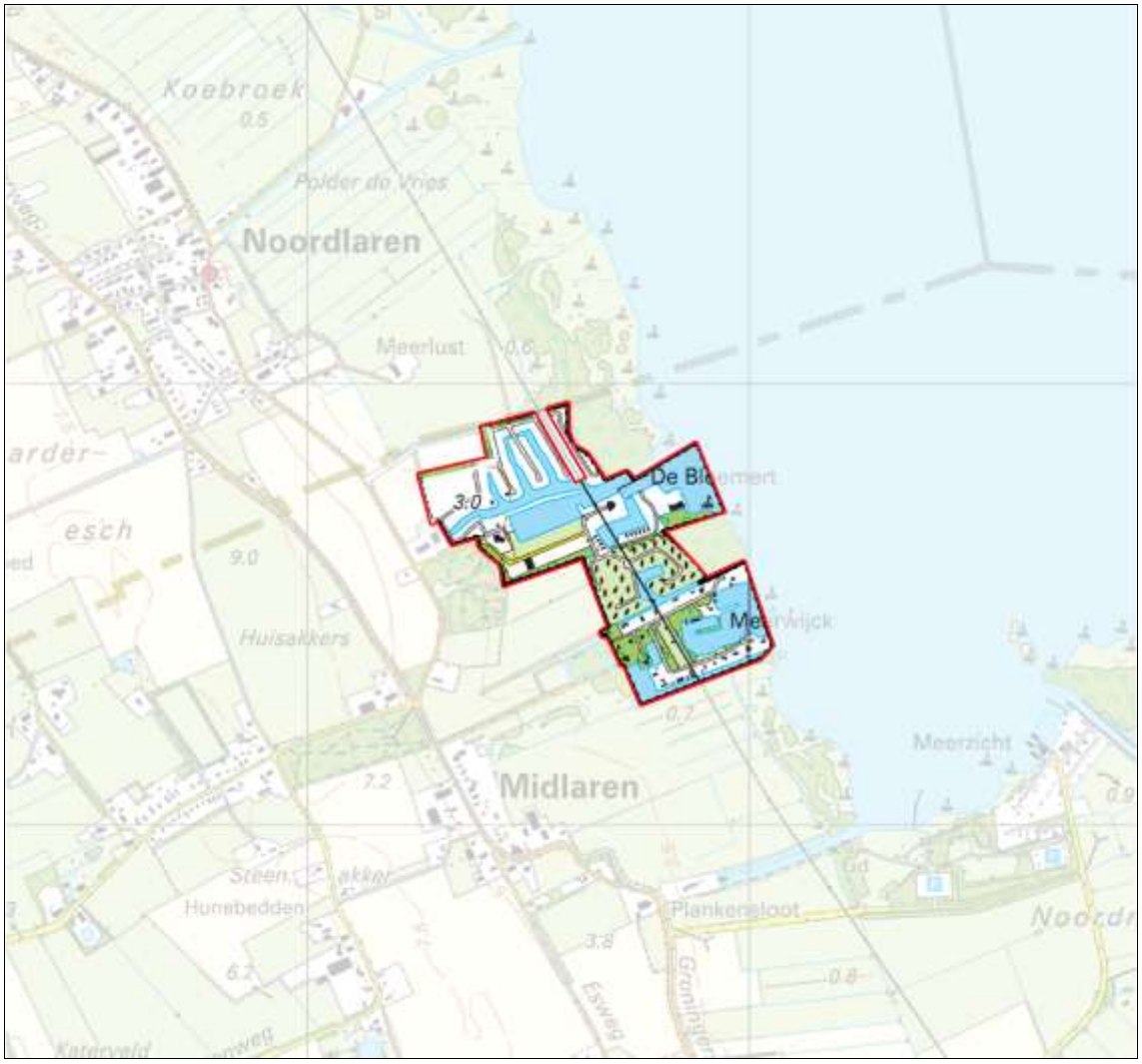
Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

29 januari 2013
Projectnummer 247.00.52.33.00

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

O v e r z i c h t s k a a r t



Gemeente Tynaarlo, bron: Topografische Dienst

T o e l i c h t i n g

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	9
2	**Planbeschrijving**	11
	2.1 Huidige situatie	11
	2.2 Toekomstige situatie	12
3	**Beleid**	13
	3.1 Rijksbeleid	13
	3.2 Provinciaal beleid	13
	3.3 Gemeentelijk beleid	14
	3.4 Conclusie	17
4	**Onderzoeken**	19
	4.1 Milieuzonering	19
	4.2 Verkeerslawaai	19
	4.3 Luchtkwaliteit	19
	4.4 Ecologie	21
	4.4.1 Beschermde gebieden	22
	4.4.2 Beschermde soorten	22
	4.4.3 Uitvoerbaarheid	22
	4.5 Water	23
	4.6 Bodem	24
	4.7 Archeologie	24
	4.8 Externe veiligheid	25
	4.9 Hoogspanningsleiding	26
	4.10 M.e.r.-beoordeling	26
5	**Juridische vormgeving**	29
	5.1 Algemeen	29
	5.2 Inleidende regels	29
	5.3 Bestemmingsregels	30
	5.4 Algemene regels	32
6	**Economische uitvoerbaarheid**	33
7	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	35

1 Inleiding

AANLEIDING

Voor de gemeente Tynaarlo is recentelijk het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen vastgesteld. Dit plan heeft een groot aantal verouderde bestemmingsplannen vervangen, waaronder de planologische regeling voor Parc de Bloemert in Midlaren.
In het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen is ten onrechte de bouwmogelijkheid voor 26 recreatiewoningen (op basis van een uitruil van kampeermiddelen naar recreatiewoningen in een verhouding van 2:1) vervallen. Om deze omissie te herstellen is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen, dat is vastgesteld op 16 februari 2010.

PLANBEGRENZING

Het voorliggende plan is opgesteld voor het gehele Parc de Bloemert. Het plangebied is geheel omgeven door agrarisch gebied en enkele bospercelen. Aan de oostkant grenst het plangebied nagenoeg aan het Zuidlaardermeer.

OPBOUW TOELICHTING

In het volgende hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie van het plangebied omschreven. In hoofdstuk 3 komt het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid aan de orde. De resultaten van diverse onderzoeken komen in hoofdstuk 4 aan bod. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische vormgeving van het plan. Ten slotte gaan de hoofdstukken 6 en 7 kort in op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Planbeschrijving 2

2.1
Huidige situatie

LIGGING

Parc de Bloemert is een bungalowpark met een oppervlakte van circa 15 ha, gelegen aan de zuidwestkant van het Zuidlaardermeer. Op het park bevinden zich ongeveer 112 accommodaties in de vorm van recreatiebungalows voor vier tot zes personen. Veel van deze bungalows liggen aan het water. Een deel van het park bestaat uit accommodatie voor kampeermiddelen. Dit deel bestaat uit 31 plaatsen. Het voornemen bestaat om nu ook op dit deel recreatiebungalows te bouwen.
Het bungalowpark is bereikbaar vanaf de Noordlaarderweg en heeft recreatieve voorzieningen in de vorm van een zeilschool, tennisbanen, volley- en basketbalvelden en diverse speeltuintjes.

Bestaande bungalows in het park

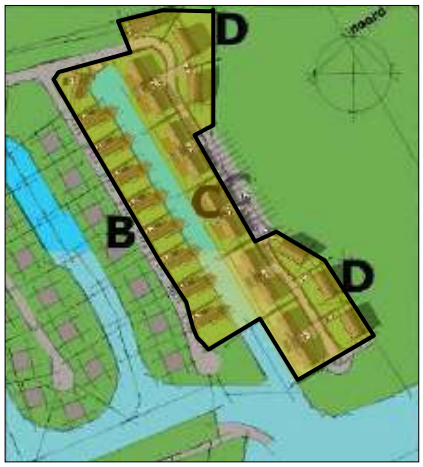
Het plangebied bestaat uit een deel van het bungalowpark waar op grond van het vigerende bestemmingsplan abusievelijk slechts het gebruik van kampeermiddelen is toegestaan.

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen, dat is vastgesteld op 16 februari 2010. In dit bestemmingsplan is ten onrechte de bouwmogelijkheid voor 26 recreatiewoningen (op basis van een uitruil van kampeermiddelen naar recreatiewoningen in een verhouding van 2:1) vervallen. Om deze omissie te herstellen is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Parc de Bloemert met daarin globaal aangegeven de plaats waar nieuwe recreatiewoningen zullen worden gerealiseerd (bron: Bing Maps)

2.2
Toekomstige situatie

In het noordoostelijk deel van Parc de Bloemert worden maximaal 26 recreatiebungalows gerealiseerd. Hiervoor is een globaal plan opgesteld, waarbij is uitgegaan van verschillende typen recreatiewoningen. De woningen kunnen worden voorzien van een aanlegsteiger voor het afmeren van een boot. Parkeren vindt bij de bungalows plaats. Voor het overige deel van het recreatiepark heeft het voorliggende bestemmingsplan een conserverend karakter.



Globaal plan voor de recreatiebungalows

Beleid 3

3.1 Rijksbeleid

NOTA RUIMTE

Het actuele rijksbeleid 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 nevenactiviteiten op agrarische bedrijven. Provincies dienen in hun plannen 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.

3.2 Provinciaal beleid

OMGEVINGSVISIE DRENTHE

De invoering van de Wet ruimtelijke ordening (in 2008) vormde voor de provincie Drenthe aanleiding om een nieuw omgevingsbeleid op te stellen.
Op 2 juni 2010 is door Provinciale Staten de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. Dit ter vervanging van het Provinciaal Omgevingsplan II.

In de visie van de provincie (die betrekking heeft op de periode tot 2020) moeten de kernkwaliteiten van Drenthe worden behouden en waar mogelijk versterkt. In het voortraject is uitgebreid gesproken met allerlei organisaties en met de inwoners van Drenthe. Daarbij kwam naar voren dat rust, ruimte, natuur, landschap, oorspronkelijkheid, kleinschaligheid, naoberschap, menselijke maat en veiligheid als de kernkwaliteiten van Drenthe worden gezien. Velen zijn het erover eens dat Drenthe een provincie moet blijven waarin het goed wonen en werken is en waar voldoende te doen is voor jong en oud (een bruisend Drenthe). Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk, maar ze moeten passen bij de kernkwaliteiten. Het provinciebestuur schaart zich achter deze zienswijze.

Een belangrijk uitgangspunt voor de provincie is daarnaast dat de ruimtelijke kwaliteit in Drenthe dient te worden versterkt. Dat houdt vooral het zorgvuldig

gebruikmaken van de ruimte in. Ruimtelijke kwaliteit definieert de provincie als de optelsom van de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van omgevingen.

Parc de Bloemert ligt in een gebied waar volgens de Visiekaart landbouw de hoofdfunctie is. Tevens is het gebied aangeduid als 'natuur en beekdal'.

Op de kernkwaliteitenkaart is te zien dat de locatie in de onmiddellijke nabijheid van een Natura 2000-gebied en de ecologische hoofdstructuur bevindt, te weten het Zuidlaardermeer.

Wat de recreatie betreft, wil de provincie dat Drenthe zich ontwikkelt tot een topspeler op de (binnenlandse) toeristische markt. Hiervoor is het van belang dat Drenthe in haar diversiteit een totaalproduct aanbiedt dat onderscheidend en van hoogwaardig niveau is en dat aansluit op de behoeften van de hedendaagse toerist. In dit totaalproduct Drenthe moet worden geïnvesteerd. Het bestaande aanbod van verblijfs- en dagrecreatie en de huidige toeristisch-recreatieve infrastructuur moeten kwalitatief worden verbeterd en vernieuwd. De focus moet komen te liggen op de diversiteit en de kwaliteit van het toeristische product; niet meer van hetzelfde, maar juist het creëren van toegevoegde waarde ten opzichte van het bestaande toeristische product.
De provincie daagt daarom de markt uit om nieuwe, aansprekende concepten te ontwikkelen die passen bij de kernkwaliteiten van Drenthe.

De provincie richt de aandacht vooral op de bestaande recreatiebedrijven, met als inzet het versterken en eventueel uitbreiden van deze bedrijven (dit in lijn met de systematiek van de SER-ladder voor bedrijventerreinen). Op de kaart Recreatie en Toerisme, die in de Omgevingsvisie is opgenomen, is te zien dat de locatie tegen de Hondsrug is gesitueerd.

Een belangrijke stelregel van de provincie is dat permanente bewoning van recreatiehuizen alleen bij hoge uitzondering mag worden toegestaan.

3.3
Gemeentelijk beleid

STRUCTUURPLAN GEMEENTE TYNAARLO

In het structuurplan, door de gemeenteraad op 10 oktober 2006 vastgesteld, is het ruimtelijk beleid weergegeven voor de komende 10 tot 15 jaar. Het structuurplan is kaderstellend en initiërend.

Het structuurplan geeft aan dat recreatie en toerisme zijn vergroeid en verweven met de gemeente. Tynaarlo heeft een veelzijdig toeristisch-recreatief aanbod ter beschikking: enkele grote dagrecreatieve parken, campings, complexen vakantiewoningen en - wat de meeste Drentse gemeenten ontberen - waterrecreatie. De aanwezigheid van twee grote meren met een regionaal-recreatieve functie en het voor Nederland unieke Nationaal Landschap Drent-

sche Aa bewijzen dat Tynaarlo op de kaart staat. Deze unieke positie maakt de gemeente tot een aantrekkelijke bestemming voor toeristen en recreanten. Toch behoort de toeristisch-recreatieve sector in de gemeente qua omzet en werkgelegenheid niet tot de koplopers in Drenthe. De gemeente is van mening dat Tynaarlo op dit vlak nog groeipotentie heeft. Het gemeentelijk beleid voor de recreatieterreinen wordt hierop toegespitst.

De gemeente wil voor haar gasten een gevarieerd en kwalitatief hoogwaardig aanbod van verblijfsmogelijkheden mogelijk maken. Recreatiewoningen maken hiervan deel uit.

Bij de groei van bestaande bedrijven staat de landschappelijke inpassing voorop. Plannen van individuele ondernemers zullen niet eerder worden goedgekeurd dan nadat een goed omgevingsplan is opgesteld dat helderheid verschaft over de ruimtelijke inrichting en inpassing en over de toegevoegde waarde van de uitbreiding voor de gehele structuur. De ondernemers weten dat de natuur en het landschap het eigenlijke 'kapitaal' van het bedrijf vormen. Kwaliteitsverbetering heeft mede tot doel om het landschap en de natuur te versterken.

BESTEMMINGSPLAN VERBLIJFSRECREATIE-TERREINEN

Op 16 februari 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het planologisch beleid voor een groot aantal gebieden voor verblijfsrecreatie weergegeven. De locatie Parc de Bloemert maakt hiervan deel uit.

PLAN VAN AANPAK ILLEGALE BEWONING

De gemeente Tynaarlo beschikt over de beleidsnotitie Handhaving in beeld. In deze notitie wordt gesteld dat het handhaven van permanente bewoning van recreatieverblijven een gemiddelde prioriteit heeft. Voornoemde beleidsbrief van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft de gemeente evenwel aanleiding gegeven om de prioriteit bij te stellen. Ten behoeve van het tegengaan van illegale bewoning van recreatieverblijven is een plan van aanpak opgesteld.

De gemeente Tynaarlo hanteert de volgende argumenten tegen illegale bewoning:

- strijdigheid met het bestemmingsplan (wat betreft strafbaarstelling is sprake van een economisch delict);
- strijdigheid met het rijksbeleid en het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid dat is gericht op bundeling van wonen, werken en voorzieningen en op beperking van de mobiliteit en aantasting van het buitengebied;
- het uiterlijk van de recreatieparken/-gebieden en recreatieverblijven verandert door het strijdig gebruik; men heeft andere eisen als men ergens woont dan wanneer men hier uitsluitend recreëert (bijgebouwen, parkeerplaatsen, tuininrichting et cetera);
- de gemeentelijke voorzieningen zijn afgestemd op de rechtmatige inwoners, permanente bewoning leidt tot een zwaardere belasting van de voorzieningen, terwijl hier geen structurele middelen tegenover staan;

- recreëren en wonen op één recreatiepark c.q. in één recreatiegebied gaat slecht samen, gezien door onder andere een ander leefritme;
- afname van de kwaliteit van het recreatief product; een recreant voelt zich niet prettig op een recreatiepark c.q. in een recreatiegebied waar grotendeels permanent wordt gewoond;
- het bestedingspatroon van recreanten is anders dan van permanente bewoners, hierdoor zal de exploitatie van centrumvoorzieningen van een recreatiepark c.q. recreatiegebied waar veel wordt gewoond onder druk komen te staan;
- het aanbod van recreatievoorzieningen neemt af door het wonen in een voor recreatie bestemde woning;
- illegaal gedrag moet worden tegengegaan en in principe niet worden beloond.

Genoemde argumenten vormen voldoende reden om de permanente bewoning van recreatieverblijven tegen te gaan en niet langer te dogen. Uit een eerste inventarisatie blijkt dat de omvang van het probleem in de gemeente beperkt is; circa 35 concrete en geregistreerde gevallen van permanente bewoning op een totaal bestand van circa 1.400 recreatieverblijven.

Doel

Het voornoemde plan van aanpak heeft als doel het gebruik van recreatieverblijven in overeenstemming te brengen met de vigerende bestemming. Bij dit doel wordt ervan uitgegaan dat het wijzigen van de recreatiebestemming naar een woonbestemming niet aan de orde is.

Handhaven of gedogen?

De gemeente Tynaarlo volgt het beleid van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu. Dat betekent dat voor situaties waar op 31 oktober 2003 sprake is van permanente bewoning van een recreatieverblijf onder voorwaarden een persoons- en objectgebonden gedoogbeschikking is afgegeven, waardoor zelfstandige bewoning van een recreatieverblijf mogelijk blijft.

Genoemde beschikking kan worden verleend als het verblijf voldoet aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan een bestaande woning en als het bewonen niet in strijd is met de milieuwetgeving. Omdat moet worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit kunnen voor het bewonen van caravans, chalets, blokhutten en bouw- en schaftketen geen gedoogbeschikkingen worden verleend.

Voor situaties van bewoning die zijn ontstaan na 31 oktober 2003 en/of niet voldoen aan genoemde voorwaarden zal de gemeente handhavend optreden. Leidraad hiervoor is het vigerende handhavingsbeleid van de gemeente.

3.4
Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met het hiervoor geschetste beleidskader. Conform de Nota Ruimte en Omgevingsvisie Drenthe richt het plan zich op kwaliteitsverbetering van een bestaand recreatiebedrijf. Permanente bewoning is niet toegestaan en komt overigens ook niet voor.

De verhoging van het aantal recreatiewoningen in het plangebied voldoet voorts aan het gemeentelijke structuurplan. De locatie waar de 26 recreatiewoningen worden gerealiseerd, sluit goed aan bij de bestaande inrichting en structuur van het plangebied.

Onderzoeken 4

4.1 Milieuzonering

Milieuaspecten worden geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan met name om de situering ten opzichte van milieuhinderlijke elementen.

Voorliggend bestemmingsplan maakt het bouwen van 26 recreatiebungalows op een deel van Parc De Bloemert, een locatie voor verblijfsrecreatie, mogelijk. De bungalows komen in de plaats van circa 40 kampeermiddelen op de locatie. Voor het overige deel van het park blijven de mogelijkheden gelijk aan die in het vigerende bestemmingsplan.

De kortste afstand van de locatie waar de nieuwe recreatiewoningen zullen worden gerealiseerd tot bebouwing buiten het recreatiepark bedraagt ongeveer 290 m. Dit betreft voormalige agrarische bebouwing ten westen van het plangebied, die nu is bestemd als burgerwoning.

Het onderdeel milieuzonering levert geen bezwaren op.

4.2 Verkeerslawaai

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 die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. In geval van geluidsgevoelige nieuwbouw binnen de zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden.
Recreatiewoningen worden niet beschouwd als geluidsgevoelige bebouwing, zodat akoestisch onderzoek achterwege kan blijven.

4.3 Luchtkwaliteit

Ons land 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 arbeidsplek (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Titel 5.2 van de Wet milieubeheer heeft betrekking

op de luchtkwaliteitseisen. Dit wetsonderdeel is op 15 november 2007 in werking getreden.

De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit bij planvorming in acht moet worden genomen, is geregeld in artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. De regeling kan als volgt worden samengevat:

- Indien aannemelijk is gemaakt dat grenswaarden niet worden overschreden bij realisatie van het plan, vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van dat plan, zelfs niet indien het voorgenomen plan leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Indien een of meerdere grenswaarde(n) worden overschreden bij de realisatie van het plan, dan kan het voorgenomen plan alsnog worden gerealiseerd indien het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van een stof waarvoor grenswaarden worden overschreden.
- Indien een of meerdere grenswaarde(n) worden overschreden bij realisatie van het plan én het plan wél in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van een stof waarvoor grenswaarden worden overschreden, kan het plan alsnog worden gerealiseerd indien als gevolg van positieve effecten van het plan en/of als gevolg van met het plan samenhangende maatregelen de kwaliteit van de lucht (elders) zodanig verbetert dat per saldo geen verslechtering optreedt (dit is de zogenaamde saldobenadering).

Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven dus niet aan de wettelijke normen (grenswaarden) te worden getoetst. De criteria om te kunnen beoordelen of een project een geval van nibm is, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. Voor de komende jaren wordt door het Milieu- en Natuurplanbureau een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel PM_{10} (fijn stof) als NO_2 met circa 0,4-0,6 µg/m^3 per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid. Projecten die slechts tot een geringe toename van de bestaande concentraties leiden, zijn in dit licht bezien aanvaardbaar, omdat deze toename in korte tijd zal worden gecompenseerd door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit. Per saldo treedt zodoende geen verslechtering op. Bepaald is dat projecten die tot 3% verslechtering van de luchtkwaliteit leiden (een toename van maximaal 1,2 µg/m^3 NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' worden beschouwd.

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 zogenoemde nibm-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden berekend of een plan wel of niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} geraamd.

Op grond van CROW-publicatie nummer 272 (Verkeersgeneratie voorzieningen, december 2008) moet voor bungalowparken rekening worden gehouden met 2,3 ritten van gemotoriseerde voertuigen per recreatiewoning per etmaal[1]. Uitgaande van 26 recreatiewoningen leidt dit tot circa 60 ritten per etmaal. Hiervan moet eigenlijk de ritproductie van de vervallen kampeerplaatsen worden afgetrokken. Omdat het seizoen voor vakantiebungalows langer duurt dan het seizoen voor kampeermiddelen en het om relatief lage aantallen gaat, is dit achterwege gelaten.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	60
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,05
	PM_{10} in µg/m^3	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1.2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningen blijkt dat bij vorengenoemde aanname het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m^3 NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het betreft daarmee een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

4.4 Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan te toetsen, is een ecologisch onderzoek naar de natuurwaarden uitgevoerd (Advies natuurwaarden Parc de Bloemert te Midlaren, BügelHajema Adviseurs, d.d. 2 januari 2012).
Het onderzoek omvat ook een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998.

De resultaten van dit onderzoek zijn hierna weergegeven. Het gehele onderzoeksrapport is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

[1] Bij deze ritproductie zijn het personeel en de bevoorrading van het bungalowpark inbegrepen.

4.4.1
Beschermde gebieden

Het plangebied grenst aan beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Zuidlaardermeergebied) en de Omgevingsverordening Drenthe 2011 (Ecologische Hoofdstructuur). Gezien het bestaande gebruik van het plangebied en de aard van de plannen worden echter geen negatieve effecten op respectievelijk de instandhoudingsdoelen en wezenlijke kenmerken en waarden van de beschermde gebieden verwacht. Voor de voorgenomen plannen is dan ook geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De plannen zijn daarnaast op het punt van natuur niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid (Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van Groningen en Drenthe). Het is aan het bevoegd gezag om deze visie te bevestigen.

4.4.2
Beschermde soorten

Uit het onderzoek komt naar voren dat het plangebied zelf een beperkte natuurwaarde kent, desondanks worden binnen het plangebied beschermde diersoorten verwacht. Bij het uitvoeren van de aanleg- en inrichtingswerkzaamheden dient specifieke aandacht te zijn voor de aanwezigheid van beschermde vogels en vissen.

BROEDVOGELS

Bij het onzorgvuldig uitvoeren van de aanleg- en inrichtingswerkzaamheden kunnen tijdens het broedseizoen van vogels in gebruik zijnde nestplaatsen in en rond het plangebied worden verstoord en vernietigd. Hiertoe dient bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen.

VISSEN

Bij het onzorgvuldig uitvoeren van de werkzaamheden ten behoeve van het plaatsen van de aanlegsteigers kunnen beschermde vissoorten worden verstoord of gedood. Hiertoe is afstemming van de planning en uitvoering van de werkzaamheden en/of aanvullend veldonderzoek (uitsluiten aanwezigheid beschermde soorten) noodzakelijk. Een ontheffing van de Flora- en faunawet is op voorhand niet nodig.

Voor de aanwezige licht beschermde soorten (amfibieën en zoogdieren) geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft de zorgplicht van toepassing.

4.4.3
Uitvoerbaarheid

Uit het onderzoek naar effecten op beschermde natuurwaarden blijkt dat de aanwezige natuurwaarden geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaar-

heid van het bestemmingsplan. Wel is er aandacht bij de planning en uitvoering van de aanleg- en inrichtingswerkzaamheden noodzakelijk.

Het is aan het bevoegd gezag om de visie dat er geen sprake zal zijn van negatieve effecten op beschermde gebieden en de afwezigheid van een noodzaak tot het aanvragen van een vergunning/ontheffing te bevestigen.

Gezien de aangetroffen soorten en de in dit rapport opgenomen voorziene plannen en activiteiten behoudt dit onderzoek drie jaar zijn geldigheid voor een wettelijke of juridische procedure. Dit betreft een ontheffingsaanvraag voor de Flora- en faunawet of een besluit waarop de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is (onder andere een besluit voor de Wro). Bij aanpassingen van het oorspronkelijke plan en veranderingen in de terreinomstandigheden van het plangebied, die kunnen leiden tot andere inzichten met betrekking tot natuurwaarden, zal een actualisatie van het onderzoek moeten plaatsvinden. Dit geldt ook wanneer het beleid voor beschermde gebieden in de omgeving verandert.

4.5
Water

INLEIDING

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening 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 de gemeente, de initiatiefnemer en het waterschap.

Watertoets

Op 19 december 2011 is de watertoets online uitgevoerd en ingediend bij het Waterschap Hunze en Aa's. Het waterschap heeft op 19 december 2011 per e-mail gereageerd en aangegeven dat de normale procedure moet worden gevolgd. In de bijgevoegde uitgangspuntennotitie is het wateradvies opgenomen. Een aantal belangrijke uitgangspunten uit het wateradvies zijn:

- Neerslag moet niet op de riolering worden geloosd.
- Bij het afkoppelen van verhard oppervlak dient voorkomen te worden dat er vervuilingen ontstaan, bijvoorbeeld door het aanbrengen van een bodempassage.
- Het infiltreren van hemelwater in de bodem heeft de voorkeur, wanneer dit niet mogelijk is, kan het naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Hierbij dient er voldoende waterbergende capaciteit te zijn.

De uitgangspuntennotitie normale procedure is als bijlage toegevoegd. Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het van belang om het waterschap verder te betrekken en rekening te houden met de in de uitgangspuntennotitie aangegeven adviezen. Het waterschap wil op de hoogte worden gehouden over de wijze waarop het plan verder zal worden voorbereid en wat

het uiteindelijk ontwerp/inrichting van het plangebied zal zijn. Zo nodig zal een overleg met het waterschap plaatsvinden.

4.6
Bodem

De bodemkwaliteit vormt geen beperking voor de beoogde bestemming.

4.7
Archeologie

Archeologische (verwachtings)waarden dienen op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 1 september 2007) te worden meegewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Doel van de Wamz is namelijk 'bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten'. Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

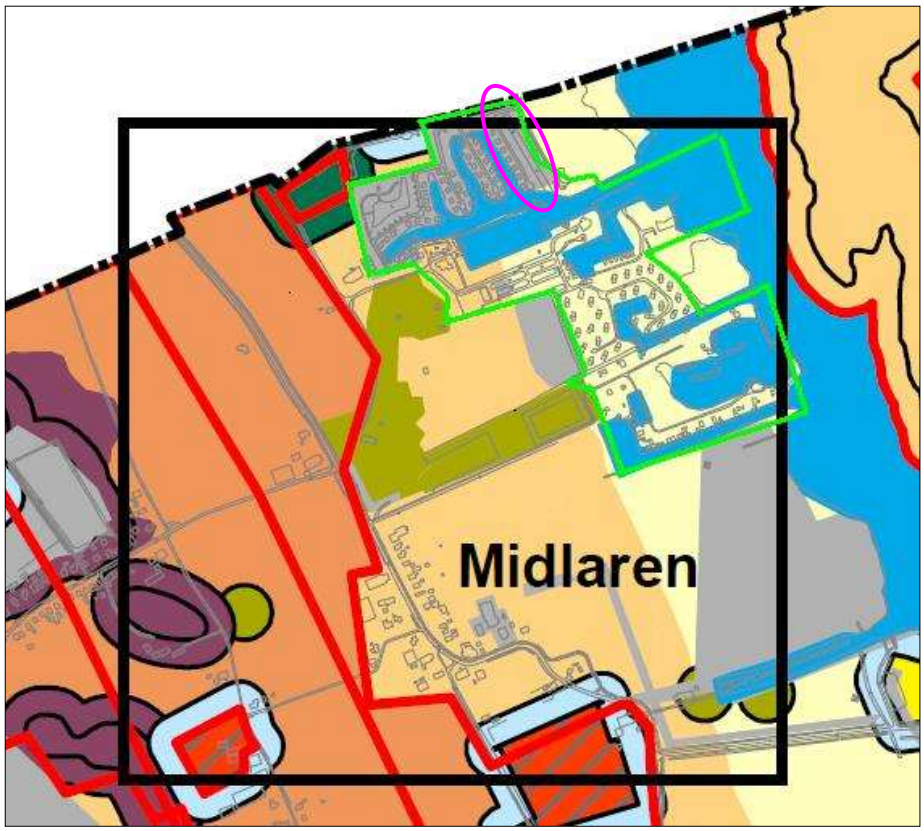
De gemeente Tynaarlo beschikt over een kaart waarop de archeologische verwachtingswaarden zijn weergegeven. In het plangebied komen drie verschillende zones voor archeologische verwachting voor:
- hoge tot middelhoge verwachting op basis landschap (zalmkleurig);
- lage verwachting op basis landschap (lichtgeel);
- verstoord of archeologisch onderzocht en vrijgegeven (grijs).

De zone die is aangeduid als 'hoge tot middelhoge verwachting op basis landschap' is in de verbeelding aangegeven. In deze zone is bij geplande bodemverstoringen met een oppervlakte van meer dan 1.000 m^2 en dieper dan 30 cm beneden het maaiveld een inventariserend veldonderzoek noodzakelijk.

In de zone die is aangeduid als 'lage verwachting op basis landschap' is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De locatie waar de 26 nieuwe recreatiewoningen zullen worden gerealiseerd, ligt in een zone die is aangeduid als 'verstoord of archeologisch onderzocht en vrijgegeven'.

CONCLUSIE Archeologisch onderzoek is voor het voorliggend bestemmingsplan niet nodig.



Uitsnede van de kaart archeologische waarden van de gemeente Tynaarlo. Het groen aangeduide gebied is Parc de Bloemert, het omcirkelde gedeelte geeft de locatie van de 26 nieuwe recreatie-woningen weer

4.8

Externe veiligheid

In het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen is ingegaan op de externe veiligheidssituatie rond de aanwezige verblijfsrecreatieterreinen die onder de werkingssfeer van dit bestemmingsplan vallen, zo ook het onderhavig plangebied. Geconcludeerd is dat in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen[2] liggen die (planologische) beperkingen leggen op het gebied.

Ten aanzien van het voorliggend bestemmingsplan treden geen belemmeringen op.

[2] Inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, wegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd en buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

4.9
Hoogspanningsleiding

Over het plangebied loopt een hoogspanningsleiding. Het betreft de 110 kV-hoogspanningsverbinding Groningen Hunze – Gasselte Kraanlanden.

De rijksoverheid adviseert gemeenten om zo weinig mogelijk nieuwe situaties te creëren waarbij kinderen langdurig in de nabijheid van hoogspanningslijnen verblijven. Langdurig betekent in dit geval minimaal 14-18 uur per dag, gedurende minimaal één jaar. Gevoelige bestemmingen zijn situaties waarin kinderen 'langdurig in de nabijheid van hoogspanningslijnen' verblijven, noemt de rijksoverheid 'gevoelige bestemmingen'. Gevoelige bestemmingen zijn woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen. Recreatiebungalows vallen door het kortstondige gebruik niet onder de gevoelige bestemmingen, maar naast de richtlijnen omtrent gevoelige bestemmingen, zijn er ook voorwaarden waaronder werkzaamheden binnen de belemmerende strook (20 m ter weerzijden van de hartlijn van de hoogspanningsverbinding) kunnen worden uitgevoerd, mede omwille van de waarborging van de veiligheid van personen Hierbij wordt verwezen naar de algemene veiligheidsvoorschriften welke als bijlage aan de toelichting zijn toegevoegd. Het onderdeel 'hoogspanningsleiding' levert geen probleem op.

4.10
M.e.r.-beoordeling

In het Besluit m.e.r. onder 10.12 in de D-lijst staat dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een of meer recreatieve of toeristische voorzieningen) betrekking heeft op:
- 250.000 bezoekers of meer per jaar;
- een oppervlakte van 25 ha of meer; of
- een oppervlakte van 10 ha of meer in een gevoelig gebied.

Zoals blijkt uit de planbeschrijving in hoofdstuk 2 is de realisatie van 26 recreatiewoningen qua aard, omvang en ligging niet gelijk te stellen aan de betreffende activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Sinds de wijziging van het Besluit op 1 april 2011 is een beoordeling van een activiteit die op de D-lijst voorkomt noodzakelijk, ook al ligt de omvang van de activiteit (ver) onder de drempelwaarde.
Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets (vormvrije m.e.r.-beoordeling) worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

In bijlage III van de EU richtlijn m.e.r. staan de criteria genoemd waarna moet worden gekeken bij de beoordeling. In dit geval is gekeken naar deze Europese criteria.

In de navolgende tabel is per milieuaspect aangegeven welke invloed de functieverandering heeft.

Aspect	Invloed functieverandering
Water	De waterhuishouding in het gebied zal niet wijzigen.
Bodem	De bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde functies.
Archeologie	Eventuele archeologische waarden worden beschermd middels een aanlegvergunningstelsel.
Geluid	Er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.
Verkeer	De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering.
Luchtkwaliteit	Uit de berekening luchtkwaliteit blijkt dat de berekende waarde ruim onder de grenswaarde voor luchtkwaliteit ligt.
Externe veiligheid	Het plangebied ligt op voldoende afstand van risicovolle inrichtingen, waardoor het plaatsgebonden- en groepsrisico geen problemen oplevert voor het plan.
Natuur	Mits maatregelen worden genomen ten behoeve van verstoring van vogels zijn geen negatieve effecten te verwachten.

Op basis van het vorenstaande hoeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voor dit project geen m.a.(-beoordelings)procedure te worden doorlopen. Voor zover sprake kan zijn van negatieve effecten op het milieu, worden voldoende waarborgen opgenomen in het bestemmingsplan om dit te voorkomen.

5 Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de regels van het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht.

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010, worden de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo). In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing, maar van een afwijking. Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.
De terminologie van de regels in het voorliggende bestemmingsplan zijn in overeenstemming met de terminologie die in de Wabo wordt gehanteerd.

Bij de opzet van de regels is tevens aangesloten op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tevens sluiten de regels aan bij de nieuwe eisen conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen 2008 (SVBP2008).

Het Besluit ruimtelijke ordening bevat een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingplan. Dit betreft:
- de anti-dubbeltelbepaling;
- het overgangsrecht.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening vervat in een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden aangegeven.

5.2 Inleidende regels

In de Inleidende regels zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op de gehanteerde begrippen en de wijze van meten. Zie de artikelen 1 en 2, voor-

afgaand aan de bestemmingen. In samenhang met deze artikelen moeten de overige artikelen worden gelezen.

5.3
Bestemmingsregels

Een eerste afweging met betrekking tot de toelaatbaarheid van functies en de omvang en plaats is gemaakt bij de voorbereiding van het plan. Dit heeft geresulteerd in de volgende bestemmingen:
- Recreatie - Verblijfsrecreatie 1;
- Recreatie - Verblijfsrecreatie 4;

Hierbij is tevens aangesloten bij de systematiek van bestemmen in het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen (vastgesteld 16 februari 2010).

Onderscheid is gemaakt tussen twee soorten van verblijfsrecreatieve voorzieningen, namelijk kampeermiddelen die geen met de grond verbonden constructie kennen (de zogenaamde mobiele onderkomens voor verblijfsrecreatie, zoals tenten en caravans) en kampeermiddelen waarbij wel een aan de grond gebonden constructie is toegepast. In het bestemmingsplan wordt dit omschreven als bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf. Hieronder zijn te rekenen de recreatiewoningen, chalets en trekkershutten.
Aangesloten is bij de terminologie van artikel 3 van het Besluit omgevingsrecht, welke uitsluitend het begrip bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf kent. In de toelichting op de Bro staat hierover vermeld dat alle bouwwerken die zijn bestemd voor recreatief nachtverblijf als recreatief nachtverblijf moeten worden aangemerkt. De onderscheidene begrippen als bijvoorbeeld caravan, stacaravan, tent of tentwagen komen daarmee te vervallen. Het onderscheidene criterium is of iets als bouwwerk valt aan te merken. Dit betreft alle met de grond verbonden constructies. Bij langdurige plaatsing zal sprake kunnen zijn van een plaatsgebonden karakter en dient de constructie te worden gezien als een bouwwerk.

Recreatie 1 en 4
Binnen de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie 1 zijn alleen toercaravans, campers, vouwwagens en tenten op seizoenplaatsen toegestaan.

Buiten het kampeerseizoen dient het terrein leeg te zijn; mobiele kampeermiddelen en ook bijbehorende bijgebouwen, bijvoorbeeld met was/wc-voorzieningen, dienen te worden weggehaald. Centrale gebouwen voor beheer en onderhoud zijn buiten het kampeerseizoen wel toegestaan.

Het maximum aantal standplaatsen betreft het aantal, zoals is opgenomen in de exploitatievergunning, dan wel het feitelijke aantal op het moment van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Binnen de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie 4 zijn recreatiewoningen en toercaravans, campers, vouwwagens en tenten op seizoenplaatsen toegestaan. Voor de recreatiewoningen is de bebouwde oppervlakte beperkt tot 80 m^2. Per recreatiewoning mogen uitsluitend aangebouwde bijgebouwen tot een oppervlakte van 15 m^2 en een maximum goothoogte van 2,5 m worden gebouwd, met dien verstande dat in geval van een platte afdekking de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt (vrijstaande bijgebouwen zijn niet bij recht toegestaan, alleen middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels).
In de regels is het gebruik van recreatief nachtverblijf voor permanente bewoning, zonder persoonsgebonden gedoogbeschikking of objectgebonden beschikking, expliciet verboden.

Binnen deze bestemmingen is in de regels de plaats en omvang van de bebouwing aangegeven. Bij de voorbereiding is uitgegaan van het algemene (bebouwings)beeld. Ten aanzien van onderdelen kan achteraf wellicht de conclusie worden getrokken dat sprake is van een beperking die niet noodzakelijk is. Het is dan gewenst om in de concrete situatie ten aanzien van de noodzaak, de omvang en dergelijke opnieuw een afweging te maken ten opzichte van de overige belangen. Deze afweging wordt mogelijk door en vindt plaats op grond van de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheden en het kunnen stellen van nadere eisen.

De toepassing van de afwijkingsbevoegdheid is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de in de bestemming begrepen doeleinden niet wezenlijk wordt aangetast. In de afweging staat het voorkomen van een onevenredige aantasting van onder andere de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de natuur- en landschapswaarden en de milieusituatie centraal. Gelet op deze belangen dient het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels beperkt te blijven tot die situaties waarbij een strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van een doelmatig gebruik overeenkomstig de bestemming die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

De mogelijkheid voor het kunnen stellen van nadere eisen mag de realisering van de activiteit als zodanig niet onmogelijk maken. De afweging bij een afwijking en wijziging kan leiden tot een weigering. Bij een nadere eis kan wel aan een onderdeel van een gebouw of aan de plaats ervan een voorwaarde worden gesteld, maar het gebouw als zodanig moet kunnen worden gerealiseerd.

Een deel van het plangebied heeft een hoge tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voor dit gebied is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden opgenomen ter bescherming van deze waarden. Bij geplande bodemverstoringen met een oppervlakte van meer dan 1.000 m^2 en dieper dan 30 cm beneden het maaiveld is een inventariserend veldonderzoek noodzakelijk.

5.4
Algemene regels

In de Algemene bepalingen zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op het plan als geheel. Dit betreft onder meer de algemene afwijkingsregels, overgangsbepalingen en de slotbepaling.

6 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan worden gedragen door de gemeente. Voor het overige zijn voor de gemeente geen kosten aan dit project verbonden. Een exploitatieplan kan achterwege blijven.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vanwege de aard van het bestemmingsplan is het voorontwerp niet ter inspraak aangeboden, aangezien het een reparatieplan betreft en bestaande rechten opnieuw worden vastgelegd. Het bestemmingsplan is in ontwerp ter visie gelegd.