bestemmingsplan
Bruggelaan 62, Appelscha

ontwerp

gemeente ooststellingwerf



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Bruggelaan 62, Appelscha

ontwerp 27-10-2022

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Plangebied 7
1.3 Huidig planologisch regime 8
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Beleid **9**
2.1 Rijk 9
2.2 Provincie 10
2.3 Gemeente 13

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving **17**
3.1 Huidige situatie 17
3.2 Toekomstige situatie 18
3.3 Juridische vormgeving 24

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **27**
4.1 m.e.r.-plicht 27
4.2 Wet geluidhinder 27
4.3 Milieuzonering 28
4.4 Luchtkwaliteit 29
4.5 Externe veiligheid 29
4.6 Stikstof 30
4.7 Bodem 31
4.8 Water 32
4.9 Ecologie 33
4.10 Archeologie en cultuurhistorie 33

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid **35**

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **37**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van Camper en Caravan Appelscha (hierna: 'initiatiefnemer') wil aan de Bruggelaan 62 te Appelscha (hierna: 'plangebied') recreatieve voorzieningen toevoegen. Het betreft een voormalige melkrundveehouderij en kampeerboerderij. Op dit moment heeft het plangebied een woonbestemming en - voor een klein deel - een agrarische bestemming. In de voormalige bedrijfsbebouwing vindt opslag van kampeerartikelen en caravans plaats. Er is een omgevingsvergunning verleend voor de stalling van caravans op het erf.
De initiatiefnemer is voornemens 15 camperplaatsen met bijbehorende voorzieningen te realiseren (sanitair, recreatieve ruimte). Daarnaast is het de bedoeling om in de bedrijfsbebouwing een kampeerwinkel en een werkplaats voor onderhoud en reparatie van caravans en campers te vestigen, elk met een vloeroppervlak van maximaal 150 m^2.
Op 29 juni 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ooststellingwerf aangegeven in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Daar zijn de volgende voorwaarden aan verbonden:

- De camperplaatsen moeten landschappelijk ingepast worden.
- Gelet op het kleinschalige karakter van de werkplaats, mogen er maximaal twee caravans/campers tegelijk onderhouden worden.
- De recreatieve ruimte is uitsluitend bedoeld voor gebruikers van de camperplaatsen.
- Er moet vooroverleg over de plannen met direct aanwonenden gevoerd worden.

Uit dit bestemmingsplan blijkt dat aan deze voorwaarden van het college voldaan wordt.

Op 3 augustus 2022 is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van 5 camperplaatsen en de kampeerwinkel. Daarmee kan de initiatiefnemer - vooruitlopend op dit bestemmingsplan - alvast inkomsten verwerven, bijvoorbeeld met het oog op de benodigde landschappelijke inpassing.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de westelijke dorpsrand van Appelscha en is kadastraal bekend als gemeente Makkinga, sectie I, nummers 531/1113. Een actuele luchtfoto van het plangebied is opgenomen als afbeelding 1.1.

Aan de zuidoostzijde grenst het plangebied aan de achtertuinen van woningen die langs de Bruggelaan liggen. De noord- en zuidwestzijde grenzen aan het buitengebied. Aan de noordoostzijde zijn woningen en openbaar groen aanwezig. Het Verkeers- en Attractiepark Duinen Zathe ligt op circa 70 m ten noordwesten van het plangebied.



Afbeelding 1.1 Huidige situatie (bron: Google Maps)

1.3 Huidig planologisch regime

Het plangebied is onderdeel van de beheersverordening 'Appelscha 2014' (vastgesteld d.d. 20 mei 2014), het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' (vastgesteld d.d. 22 maart 2016) en het bestemmingsplan 'Buitengebied, Veegplan 2018' (vastgesteld d.d. 27 maart 2019). Op grond van deze plannen is primair het 'bestaand gebruik' toegestaan. Dat wil zeggen dat het plangebied ten behoeve van woondoeleinden respectievelijk agrarische doeleinden gebruikt mag worden (zie verder 2.3.2). Het toevoegen van de beoogde recreatieve voorzieningen past niet binnen de geldende bestemmingen en vraagt om het opstellen van een (nieuw) bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk gaat in op het beleidskader van Rijk, provincie en gemeente. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie en laat zien hoe het plangebied in de toekomst wordt ingericht en gebruikt. In Hoofdstuk 4 is het planvoornemen getoetst aan diverse wet- en regelgeving op het gebied van milieu, bodem, water, ecologie, archeologie en cultuurhistorie. De laatste twee hoofdstukken hebben betrekking op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijk

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld door het (voormalige) ministerie van Infrastructuur en Milieu. De SVIR heeft betrekking op de periode tot 2040 en heeft als motto: 'Nederland concurrerend, leefbaar en veilig'. Om dit motto te kunnen bereiken zijn de volgende drie doelen gesteld:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De drie doelen zijn uitgewerkt in dertien nationale belangen. Nationaal belang dertien luidt: 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening, inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed. "Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen." Om beide te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (zie onder).

Ladder voor duurzame verstedelijking
Het doel van deze 'laddertoets' is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Raad van State heeft aangegeven dat een kampeerterrein van 3 hectare voor tenten, kampeerauto's, (sta)caravans, dan wel andere daarmee vergelijkbare voertuigen of onderkomens, niet als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' wordt aangemerkt. Dat geldt ook voor planologische ontwikkelingen met een ruimtebeslag van minder dan 500 m^2 (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724). De recreatieve voorzieningen die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt zijn kleinschalig van aard (het plangebied is circa 1 hectare) en leiden niet tot een uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Dit betekent dat de laddertoets niet van toepassing is. Niettemin wordt in deze toelichting wel ingegaan op de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed (Hoofdstuk 4). Ook de behoefte en uitvoerbaarheid komen aan bod (zie 2.2.3 en Hoofdstuk 6).

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het beleid uit de SVIR. In het Barro zijn regels opgenomen die de beleidsruimte van andere overheden inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het gaat hier om de nationale belangen die in 2.1.1 reeds genoemd zijn. Deze hebben geen inperkende werking voor dit planvoornemen.

2.1.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen de regels voor duurzaam ruimtegebruik uit de SVIR, zoals vertaald in de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is geen sprake van een nationaal belang noch van een inperkende werking op grond van het Barro. Geconcludeerd kan worden dat het plan niet in strijd is met het ruimtelijk rijksbeleid.

2.2 Provincie

2.2.1 Grutsk op 'e Romte!

In Grutsk op 'e Romte - Structuurvisie 2014 (vastgesteld dd. 1 april 2014) worden de landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang in samenhang geanalyseerd, gewaardeerd en van een richtinggevend advies voorzien. Het doel hiervan is: "behoud en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van informeren, adviseren en inspireren." De provincie hanteert voor de doorwerking van Grutsk op 'e Romte een tweesporenbeleid: bestuurlijke borging gebeurt via de Samenwerkingsagenda en juridische borging via de Verordening Romte Fryslân 2014 (zie 2.2.3). Gemeenten moeten in ruimtelijke plannen motiveren hoe ze met de provinciale belangen uit Grutsk zijn omgegaan.

Het plangebied is onderdeel van de gebiedseenheid 'Zuidelijke Wouden'. Van provinciaal belang binnen dit deelgebied zijn onder meer "de langgerekte, lintvormige structuren van vaarten en wegen (met beplanting), met en zonder bebouwing, met haaks hierop de planmatig aangelegde verkaveling en wijken in de hoogveenontginningen en de daarin gelegen verveningsdorpen en -gehuchten." De provincie streeft binnen de Zuidelijke Wouden naar behoud van het contrast tussen het overwegend open karakter van de hoogveenontginningen en de dichte bebouwingslinten. In Hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de invulling van het plangebied. Daaruit blijkt dat de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van dit deelgebied gerespecteerd worden. Op dit punt wordt eveneens verwezen naar 4.10 waarin het planvoornemen getoetst is aan de Cultuurhistorische Kaart Fryslân en de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra. Beide provinciale kaarten geven geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied aan.

2.2.2 Omgevingsvisie De romte diele

In de Omgevingsvisie De romte diele (vastgesteld d.d. 23 september 2020) wordt de inhoud van het beleid uit het Streekplan Fryslân 2007 en Grutsk op 'e Romte in grote lijnen voortgezet. De Omgevingsvisie geeft richting aan het handelen van de provincie (en is voor andere overheden, burgers of bedrijven niet bindend). Als hoofdambitie is geformuleerd: "brede welvaart in een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân". Er staan negen principes in voor de manier waarop de provincie te werk wil gaan en die richting geven bij het maken van keuzes. Dit zijn:

- Zuinig ruimtegebruik;
- Omgevingskwaliteit als ontwerpbasis;
- Koppelen van ambities;
- Gezond en veilig;
- Rolbewust;
- Decentraal wat kan;
- Ja, mits;
- Aansluiting zoeken;
- Sturen op proces, ruimer op inhoud.

Met de Omgevingsvisie zet de provincie onder andere in op een "slimme groei van de gastvrijheidseconomie." Slimme groei betekent inzetten op (cultuur)toeristen die geïnteresseerd zijn in de kwaliteit en identiteit van de provincie, meer jaarrond bezoek in plaats van pieken, en meer bezoek in heel Fryslân. Door deze slimme groei kan toerisme in 2030 in Fryslân een bijdrage leveren aan het bevorderen van de leefbaarheid, het natuur- en cultuurerfgoed en de werkgelegenheid. Daarbij worden verschillende accenten per regio gelegd. Voor Zuidoost Fryslân, waar het projectgebied toebehoort, is de inzet: "cultuur- en natuurtoerisme, met name gekoppeld aan het coulisselandschap, natuurgebieden en cultuurhistorische objecten." Het plangebied ligt nabij het Drents-Friese Wold en bevat een rijksmonument (zie 3.1). Hier worden zowel cultuur- als natuurtoeristen bediend.

2.2.3 Verordening Romte Fryslân

De Verordening Romte Fryslân 2014 (gewijzigd vastgesteld d.d. 21 maart 2021) bevat instructies op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) over de inhoud van gemeentelijke ruimtelijke plannen en over de onderbouwing en motivering in de plantoelichting. Kortgezegd geeft de Verordening weer wat in een ruimtelijk plan wel (toestemming) of niet (verbod) is toegestaan. Bij een verbodsbepaling geeft de Verordening vaak ook afwijkingsbepalingen. Daaruit blijkt onder welke voorwaarden de ontwikkeling toch is toegestaan ('ja, mits'). De gemeente zal bij de toepassing van die afwijkingsbepaling afdoende moeten motiveren dat aan deze voorwaarden wordt voldaan. Bij het vooroverleg over ruimtelijke plannen kunnen gemeenten met de provincie afspraken maken over de invulling van de voorwaarden.

Sturingsfilosofie
De Verordening is gebaseerd op een tweesporenbenadering, met als uitgangspunt het beginsel van de Wro; 'lokaal wat kan, centraal wat moet'. Deze twee sporen zijn:

- Heldere, transparante rechtsgelijke afbakening van provinciale en gemeentelijke belangen;
- Ontwikkelingsgerichte samenwerking gebaseerd op gezamenlijke belangen die bij voorkeur vorm worden gegeven in een planologische samenwerkingsagenda en daarop gebaseerde afspraken en die, voor zover nodig, juridisch worden geborgd door middel van de Verordening.

De Verordening regelt de provinciale belangen die op voorhand door moeten werken naar gemeentelijke ruimtelijke plannen (spoor 1). Het gaat dan om belangen die niet doelmatig of doeltreffend op gemeentelijk niveau kunnen worden afgewogen en behartigd, omdat de effecten het lokale niveau overstijgen. Uitgangspunt is dat niet meer geregeld wordt dan noodzakelijk is. Dubbele regelgeving wordt ook vermeden. Verder is rekening gehouden met de verantwoordelijkheid van gemeenten. Binnen kwantitatieve en kwalitatieve randvoorwaarden is ruimte voor lokaal maatwerk. In het ontwikkelingsgerichte spoor levert de provincie actief haar bijdrage met kennis en inzicht, investeringen, programma's en projecten, organisatie- en regiekracht (spoor 2). Voor de doorwerking van het ruimtelijk beleid wordt nadrukkelijk ingezet op vooroverleg met gemeenten en afstemming tussen gemeenten.

Hergebruik vrijkomende bebouwing
Artikel 1.1.1 van de Verordening sluit nieuwe stedelijke functies binnen het landelijk gebied in beginsel uit. Verstedelijking dient primair gebundeld te worden binnen bestaand stedelijk gebied. Dit bevordert een doelmatig gebruik van de ruimte, draagt bij aan sterke steden en vitale dorpen, en voorkomt onnodige verrommeling en versnippering van het landelijk gebied, aldus de Verordening. Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied.
In afwijking van artikel 1.1.1 kunnen nieuwe stedelijke functies buiten bestaand stedelijk gebied worden toegestaan als sprake is van hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen. Daarbij gaat het onder meer om de functie 'verblijfsrecreatie' (artikel 1.2.1.2b), 'ondergeschikte detailhandel' (artikel 1.2.1.2c), en kleinschalige bedrijven uit de milieucategorieën 1-3 (artikel 1.2.1.2d). De kampeerwinkel, recreatieruimte/sanitaire voorzieningen en de werkplaats vallen hieronder. Voor hergebruik van vrijkomende gebouwen geldt de eis dat (artikel 1.2.1.4):

1. bestaande karakteristieke en monumentale gebouwen behouden blijven;
2. de plaatsing, omvang, vorm en het gebruik van gebouwen passen in de karakteristiek van de omgeving
3. geen beperkingen ontstaan voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving.

Aan deze eisen wordt voldaan. De huidige bebouwing, waaronder het rijksmonument, blijft behouden (ad 1). Er is geen sprake van nieuwbouw, noch van een ingrijpende verbouw (ad 2). Agrarische bedrijven worden door de planontwikkeling niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt (ad 3, zie ook 4.3).

Kampeerterreinen
Voor de aanleg van de camperplaatsen kan gebruik worden gemaakt van artikel 5.2.2, waarin bepaald is dat een ruimtelijk plan kan voorzien in een nieuw kampeerterrein in, aansluitend of nabij een recreatiekern, tot een maximum van 200 standplaatsen. Appelscha is een recreatiekern (begripsbepaling 1.80). Aan nieuwe

kampeerterreinen stelt de Verordening de volgende eisen (artikel 5.6):

1. Het terrein moet milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar zijn in de omgeving.
2. De schaal en verschijningsvorm moeten inpasbaar zijn binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.
3. Voor de landschappelijke inpassing moet een ruimtelijk inrichtingsplan opgesteld worden (volgens de methodiek 'Nije Pleats'), waarvan de uitvoering zo nodig als voorwaardelijke bepaling in het ruimtelijk plan is opgenomen.
4. In de plantoelichting moet onderbouwd worden dat het terrein bijdraagt aan verbreding of kwaliteitsverbetering van het toeristisch-recreatieve aanbod in de regio.

Ook aan deze eisen wordt voldaan. Op de verkeerskundige en milieuhygiënische inpassingen wordt in Hoofdstuk 3 respectievelijk Hoofdstuk 4 ingegaan (ad 1). De landschappelijke en cultuurhistorische inpassing van het terrein komt in Hoofdstuk 3 aan bod (ad 2). In dat hoofdstuk wordt ook het ruimtelijk inrichtingsplan toegelicht, die als voorwaardelijke bepaling in de bestemmingsplanregels opgenomen. Dit inrichtingsplan is tot stand gekomen door de stappen uit het 'Procesboek Ontwikkeling (agrarische) erven Ooststellingwerf' (20 augustus 2015) te doorlopen. Het procesboek gaat uit van de Nije Pleats-methode (ad 3). De toegevoegde waarde van de recreatieve voorzieningen binnen het plangebied zit in de kwaliteit en ligging van de locatie en in de clustering van functies. De camperaars hebben vrij uitzicht over de esgronden ten noordwesten van het plangebied en kunnen gebruik maken van goede voorzieningen, zoals sanitair en een recreatieruimte. Op korte afstand liggen de winkels en toeristische voorzieningen van de Boerestreek. Nationaal Park het Drents-Friesche Wold ligt eveneens zeer nabij. Uniek is ook de combinatie van caravanstalling, werkplaats en kampeerwinkel. Degenen die hun caravan/camper in het plangebied stallen kunnen er ook terrecht voor onderhoud en kampeerbenodigdheden. Uiteraard staan de laatste twee voorzieningen ook open voor kampeerders uit de omgeving die hun caravan elders stallen. Door deze unieke factoren zijn de recreatieve voorzieningen binnen het plangebied van toegevoegde waarde voor het toeristisch-recreatieve aanbod in de regio (ad 4).

Toetsing plangebied

Er zijn achttien kaarten als bijlage bij de Verordening opgenomen. Uit de kaart 'Begrenzing bestaand bebouwd gebied' blijkt dat het plangebied binnen het landelijk gebied ligt. Op de overige kaarten van de Verordening zijn geen specifieke waarden en/of belemmeringen voor het plangebied aangegeven.

2.2.4 Conclusie

De structuurvisie Grutsk op 'e Romte!, de Omgevingsvisie De Romte Diele en de Verordening Romte Fryslân 2014 leggen geen specifieke belemmeringen aan het plangebied op. Zie ook Hoofdstuk 3 waaruit blijkt dat de toekomstige situatie binnen het plangebied geen afbreuk doet aan landschapswaarden die van provinciaal belang zijn. Het planvoornemen past daarmee binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.

2.3 Gemeente

2.3.1 Omgevingsvisie Ooststellingwerf

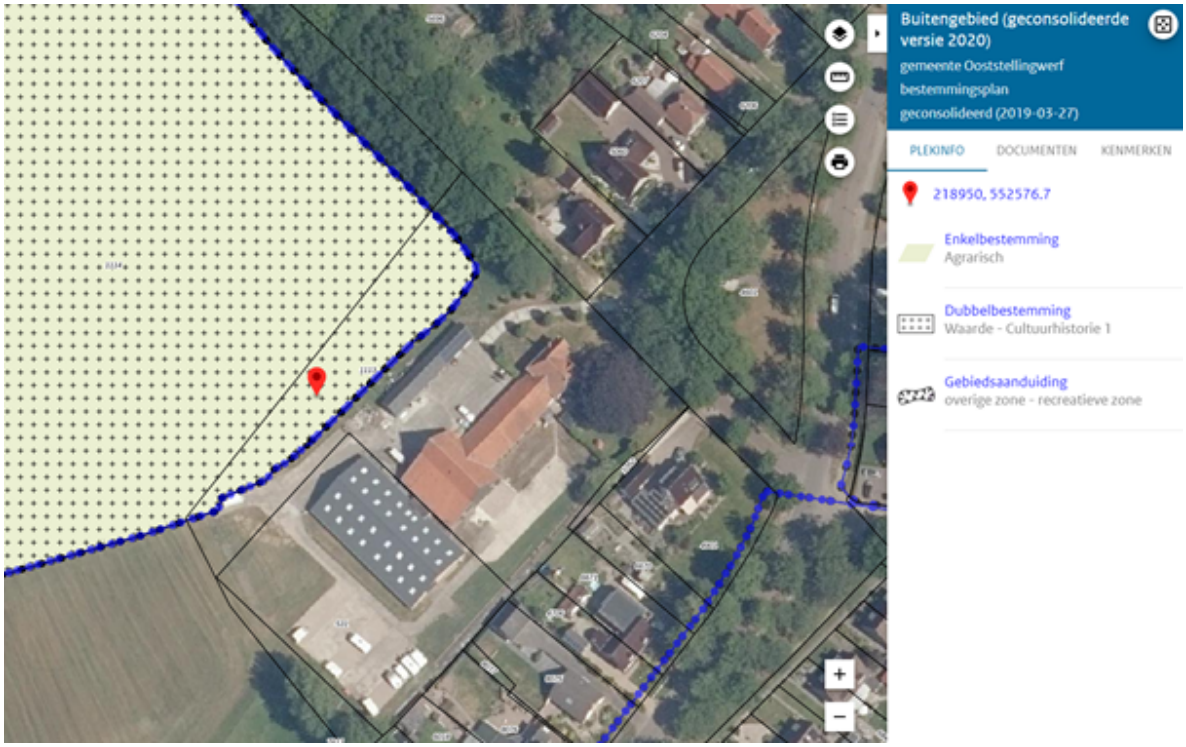
Op 23 november 2021 heeft de gemeenteraad van Ooststellingwerf de 'Omgevingsvisie Ooststellingwerf' vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie 2010-2020-2030 (15 september 2009). Het is een visie op de toekomst van de leefomgeving. Het toekomstbeeld is vertaald naar ambities. Eén van die ambities is "Uniek Ooststellingwerf: Ons landschap en onze (cultuur)historie vormen de basis van onze gemeente. We willen deze kwaliteiten behouden, benutten en versterken bij nieuwe ontwikkelingen." Dit betekent onder meer dat plannen moeten passen in het landschap en een meerwaarde moeten opleveren. Bij plannen in het landelijk gebied en aan de randen van de dorpen zal de gemeente beoordelen of er een passend ruimtelijk inrichtingsplan is gemaakt, dat zorgt voor een goede verankering van het plan in het landschap. Dit is voor onderhavig planvoornemen het geval. In Hoofdstuk 3 komt het ruimtelijk inrichtingsplan aan bod.
Een andere ambitie is "Bruisend Ooststellingwerf: We bieden ruimte aan ondernemers om zich te ontwikkelen binnen de maat, schaal en kwaliteiten van Ooststellingwerf." De gemeente ziet een toename van het aantal campervakanties en de wens voor meer kwalitatief hoogwaardige vakantieverblijven. De gemeente wil nog beter herkend worden als 'vakantiestek' en plek voor ontspanning en zet in op voldoende accommodaties die voor iedereen toegankelijk zijn. "We geven voldoende ruimte voor vernieuwende vormen van verblijfsrecreatie op kleine en grote schaal, waar dat kan. Maar we willen ook de mogelijkheden van onze bestaande terreinen optimaal benutten", aldus de Omgevingsvisie. Met dit bestemmingsplan wordt ingespeeld op de behoefte aan camperplekken.
In de Omgevingsvisie zijn drie gebiedskompassen opgenomen. Het plangebied valt onder gebiedskompas 'Het Drentse Ooststellingwerf'. Appelscha vormt het 'recreatieve en toeristische hart' van dit gebied. Vooral het gebied rond de Boerestreek - dat nabij het plangebied ligt - heeft potentie als recreatieve trekpleister. De gemeente geeft ruimte aan nieuwe vormen van verblijfsrecreatie, die beter aansluiten bij de behoefte van de hedendaagse toerist. Daarnaast ziet de gemeente kansen in de opwaardering van de bestaande verblijfsrecreatie. "Voor toeristische en zakelijke overnachtingen is er behoefte aan accommodaties in het luxe segment." Het luxere segment kan binnen het plangebied terecht. Camperaars krijgen geen 'kale plek' aangeboden, maar kunnen gebruik maken van voorzieningen als een recreatieruimte, (luxe) sanitair en een kampeerwinkel.

2.3.2 Beheersverordening en bestemmingsplannen

Het plangebied maakt, zoals aangegeven in 1.3, deel uit van de beheersverordening 'Appelscha 2014' (vastgesteld d.d. 20 mei 2014), het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' (vastgesteld d.d. 22 maart 2016) en het bestemmingsplan 'Buitengebied, Veegplan 2018' (vastgesteld d.d. 27 maart 2019). De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het omliggende erf zijn onderdeel van de beheersverordening en bestemd als 'Bestaand-randen' (zie afbeelding 2.1). Hier mogen gronden en bouwwerken gebruikt worden overeenkomstig het bestaand gebruik, dat is in dit geval 'wonen'. De woning mag, onder voorwaarden, tevens gebruikt worden voor een aan-huis-verbonden-bedrijf, mantelzorg en Bed & Brochje (artikel 3.1). De toevoeging 'randen' duidt op een specifieke goothoogte voor gebouwen en bijbehorende bouwwerken (artikel 4.2.1 en 4.2.5). In de toelichting op de beheersverordening is aangegeven dat er binnen het plangebied een rijksmonument aanwezig is. Dit betreft de voormalige bedrijfswoning met twee aangebouwde stallen (zie verder 3.1).



Afbeelding 2.1 Huidige bestemming voormalig agrarisch erf (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



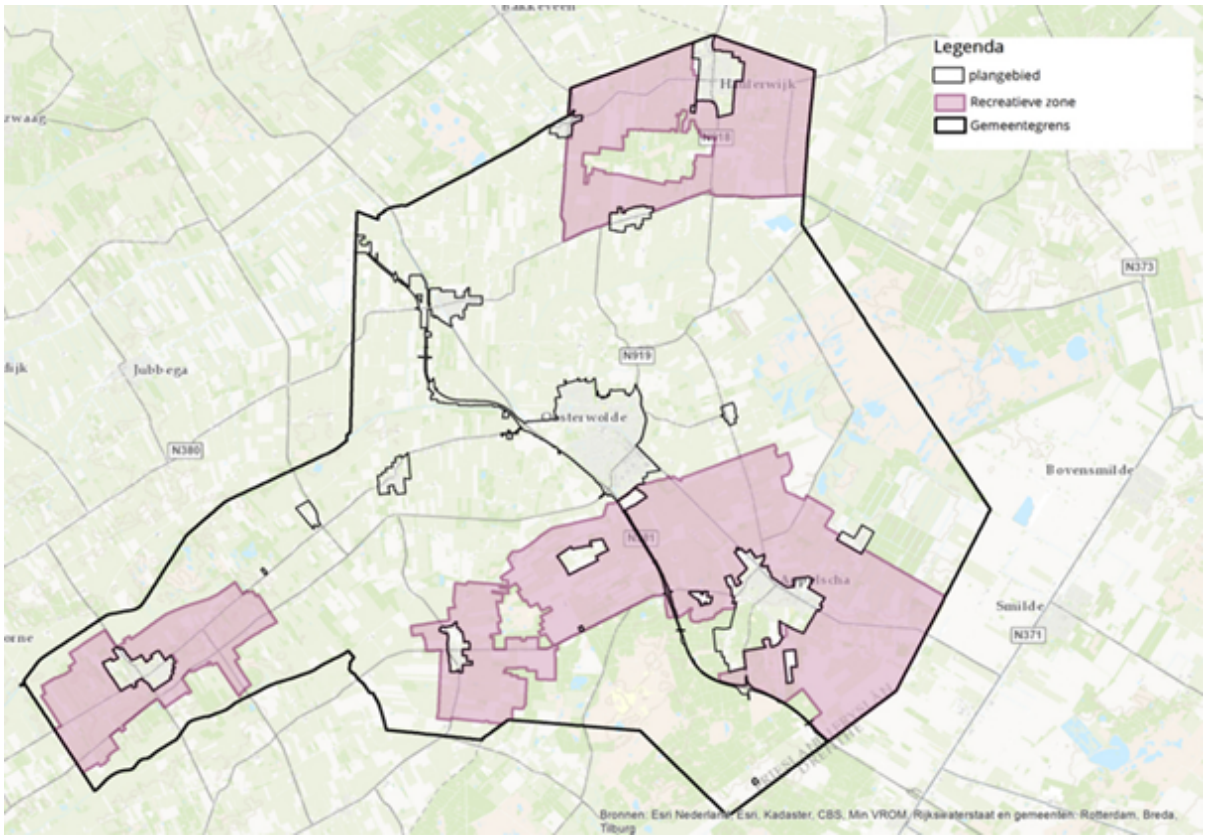
Afbeelding 2.2 Huidige bestemming overig plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het overige deel van het plangebied is onderdeel van bovengenoemde bestemmingsplannen (zie afbeelding 2.2). Op grond hiervan geldt de bestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' en de gebiedsaanduiding 'overige zone-recreatieve zone'. Het gaat hier om 'agrarische cultuurgrond' (artikel 3.1). Verblijfsrecreatie geldt als strijdig gebruik (artikel 3.4.2b).
De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' heeft betrekking op behoud, herstel en versterking van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. In dat verband zijn de volgende activiteiten zonder omgevingsvergunning niet toegestaan:

- het egaliseren of afvlakken van natuurlijk reliëf;
- het afgraven en vergraven van houtwallen en dykswâlen;
- het verharden van zandpaden en de vervanging van de verharding van klinkerwegen door een asfaltverharding of daarmee vergelijkbare verharding;
- het aanleggen van verhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m^2.

Deze activiteiten maken geen deel uit van voorliggend plan. Voor de camperplaatsen wordt alleen halfverharding toegepast (bijvoorbeeld grasstenen), zodat de campers niet wegzakken, terwijl de aanblik 'groen' blijft en het water in de bodem kan blijven infiltreren (zie verder Hoofdstuk 3).

De gebiedsaanduiding 'overige zone - recreatieve zone' heeft tenslotte betrekking op ontwikkelingsmogelijkheden voor recreatie. Ter plaatse van deze aanduiding, bij (voormalige) agrarische bedrijven, is de bouw van 10 trekkershutten toegestaan en worden extra mogelijkheden voor het aanleggen van kampeerplaatsen geboden (tot een maximum van 25 plekken). In afbeelding 2.3 is de ligging van de 'recreatieve zone' aangegeven. Binnen dit gebied wil de gemeente kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie in combinatie met landschapsversterking stimuleren. Ruimtelijke ingrepen mogen niet ten koste gaan van de natuur.



Afbeelding 2.3 Recreatieve zone (bron: Bestemmingsplan Buitengebied 2016)

2.3.3 Conclusie

De recreatieve voorzieningen passen niet binnen de geldende beheersverordening en bestemmingsplannen. Het planvoornemen sluit wel aan bij de Omgevingsvisie die het cultuur- en natuurtoerisme in Appelscha wil versterken en ruimte biedt voor kleinschalige recreatieve ontwikkelingen.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de westelijke dorpsrand van Appelscha. Afbeelding 3.1 bevat een actuele luchtfoto van het plangebied. Aan de zuidoostzijde grenst het plangebied aan de achtertuinen van woningen die langs de Bruggelaan liggen. De noord- en zuidwestzijde grenzen aan het buitengebied. Aan de noordoostzijde zijn woningen en openbaar groen aanwezig. Het Verkeers- en Attractiepark Duinen Zathe ligt op ongeveer 70 m ten noordwesten van het plangebied.



Afbeelding 3.1 Huidige situatie plangebied (bron: Google Maps)

Het plangebied bestaat uit de voormalige bedrijfsbebouwing van een melkrundveehouderij, die meer dan 18 jaar geleden is beëindigd en die aanvankelijk mede dienst deed als kampeerboerderij. Alle bedrijfsbebouwing is nog aanwezig. De voormalige bedrijfswoning met de twee aangebouwde stallen, stamt uit 1914 en heeft de status van rijksmonument. Eind jaren zestig is ten zuidwesten hiervan een derde stal gebouwd. De vierde stal dateert uit de jaren tachtig. Deze is tegen de westgevel van het monument aangebouwd.
Op dit moment wordt het perceel primair gebruikt voor wonen. In de voormalige bedrijfsbebouwing vindt opslag plaats (o.a. van kampeerartikelen en caravans). Er is een omgevingsvergunning verleend voor de stalling van caravans op het erf. Dit vindt aan de zuidwestzijde plaats.

3.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens 15 camperplaatsen met bijbehorende voorzieningen te realiseren (sanitair, recreatieve ruimte). Daarnaast is het de bedoeling om in de bedrijfsbebouwing een kampeerwinkel en een werkplaats voor onderhoud en reparatie van caravans en campers te vestigen, elk met een vloeroppervlak van circa 150 m^2. De kampeerwinkel is bedoeld voor de verkoop van kleinschalige kampeerartikelen, gericht op de 'doe-het-zelver'. Kampeerders kunnen hier terecht voor uiteenlopende artikelen zoals een plakset voor een luchtbed (of nieuw luchtbed), kranen, ventielen, gasslangen (maar geen gas), tentstokken, toiletvloeistof, luifels, et cetera. In de kampeerwinkel worden geen levensmiddelen verkocht. Een belangrijk deel van de verkoop gaat via internet. De werkplaats is bedoeld voor onderhoud en reparaties van caravans en campers. De werkzaamheden met betrekking tot campers hebben alleen betrekking op het 'kampeergedeelte'. Reparatie van motoren, het verversen van olie, het vervangen van remmen et cetera vinden buiten het plangebied plaats. Hiervoor werkt de initiatiefnemer samen met een vaste partner, die ook de APK zal uitvoeren.

Er is een ruimtelijk inrichtingsplan opgesteld op basis van het 'Procesboek Ontwikkeling (agrarische) erven Ooststellingwerf' (20 augustus 2015). Dit plan is in vijf stappen tot stand gekomen, rekening houdend met de karakteristieken van het plaatselijke essenlandschap en de (bedrijfseconomische) wensen van de initiatiefnemer. In het navolgende zijn de stappen samengevat. Eerst volgt een beknopte cultuurhistorische schets.

Cultuurhistorische schets[1]

Het plangebied is onderdeel van het essenlandschap. Dit essenlandschap is op de uitlopers van het Drents Plateau in de vroege Middeleeuwen ontstaan. Rond de essen zijn dorpen en buurtschappen gegroeid, zoals Oud Appelscha. De essen liggen als eilanden tussen de beekdalen van het Grootdiep, de Tjonger en de Linde. Het 'onland' is vanuit de esdorpen afgeplagd en gemeenschappelijk begraasd. De lange geschiedenis van de esdorpen is in het landschap nog steeds te zien. Historische boerderijen, erven, houtsingels en (het reliëf van) de essen maken het een waardevol gebied.

Deze van oudsher relevante elementen zijn ook nu nog de drager van het landschap: de essen als bouwland, de beekdalen als hooiland en de heidevelden als weidegebied (nu onderdeel van de jonge veldontginningen). Te midden van de essen en op de overgangen naar de beekdalen liggen de dorpen. Het wegenverloop is kronkelig. De bolle vorm van de essen en de aanwezige steilranden zorgen op kleine schaal voor hoogteverschil.

In Ooststellingwerf zijn de esdorpen, op Oosterwolde na, kleine buurtschappen gebleven. Hier is het aloude samenspel tussen bebouwing en omgeving nog sterk aanwezig en zichtbaar. De esdorpen kenmerken zich door een stervormig uitwaaierend wegen- en bebouwingspatroon dat samenhangt met de natuurlijke hoogteverschillen in het gebied.

Essenlandschap

Landschapsstructuren

- Ruimtelijke samenhang van es, esdorp of buurtschap en beekdal, wat zich uit in het wegenverloop en beplantingselementen als esrandbosjes en houtwallen;
- Organisch wegenverloop vanuit de dorpen naar de omgeving, waarbij de wegen vaak nog een klinkerbestrating hebben en een bomenrij aan weerszijden.
- Verspreid liggende bebouwing, waarbij de ligging ten opzichte van de doorgaande weg verschilt.
- Grillig verloop van de doorgaande weg, passend binnen onregelmatige verkavelingsopzet.
- Onregelmatige opzet van erven.

Ruimtelijk-visuele kenmerken

- Aanwezigheid van microreliëf: bollende bouwlanden (essen) en steilranden.
- Kleinschalig landschap met een afwisseling van houtsingels, bospercelen, esrandbeplantingen, boomgroepen, losse bomen en laanbeplanting langs de wegen.
- Klinkerwegen en zandpaden.

Aandachtspunten

Als gemeente vinden we het van groot belang dat het reliëf van de essen behouden blijft. Wij stimuleren het verder versterken van de esrandbeplantingen, om het besloten karakter van dit landschap te benadrukken. Zandwegen mogen niet worden verhard.

Erven

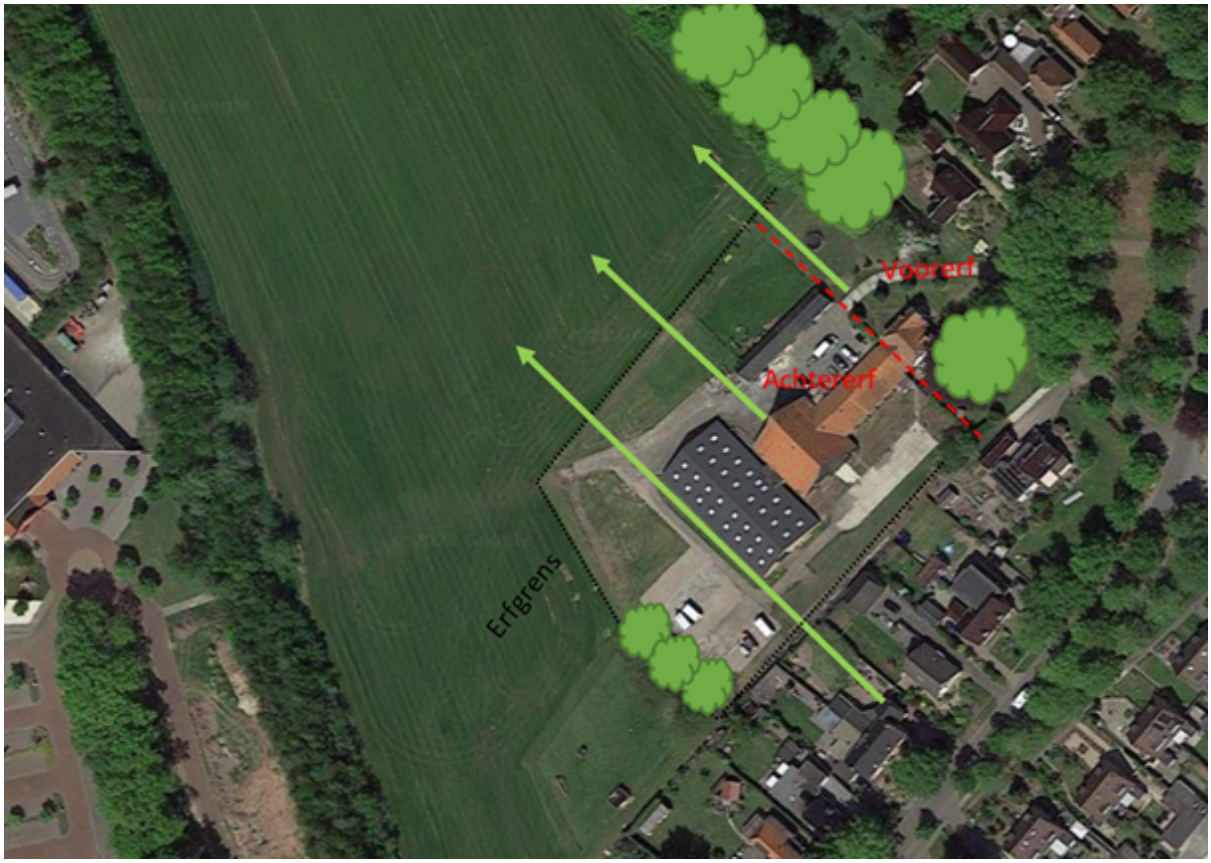
Het essenlandschap wordt gekenmerkt door verspreid liggende erven. Op verschillende momenten zijn er doorkijkjes naar het achterliggende landschap. De erven in het essenlandschap worden getypeerd door een rafelig silhouet van bebouwing en beplanting. De bebouwing wisselt af met houtsingels, boskavels en kleine boomgroepen. Desondanks hebben de erven een duidelijk onderscheid tussen een voorerf en een achtererf. Het woonhuis of de boerderij vormt het voorerf. Hier wordt gewoond, is de siertuin, de moestuin en soms een boomgaard. Het achterste deel van de boerderij en de bijgebouwde stallen en silo's vormen het achtererf.
De erfbeplanting bestaat uit boomgroepen en boomgaarden met hoogstamfruit of notenbomen. Vaak ligt aan een zijde een houtsingel, die langs een perceelsgrens verder loopt het landschap in. Beukenhagen vormen de afscheiding van de voortuin met de openbare weg. Wij zetten in op een versterking van dit beplantingspatroon.

Afbeelding 3.2 Landschappelijk kader (bron: Procesboek Ontwikkeling (agrarische) erven Ooststellingwerf)

Ruimtelijk inrichtingsplan

Stap 0 - Bestaande situatie

De bestaande situatie is al deels beschreven in paragraaf 3.1. In afbeelding 3.3 zijn de belangrijkste ruimtelijke kenmerken gevisualiseerd. Er is sprake van een onderscheid in voor- en achtererf. Alle bedrijfsbebouwing staat achter de voorgevel van de woning. Er is waardevolle hoogopgaande beplanting aanwezig, met name op en rond het voorerf. De doorzichten in noordelijke richting zijn eveneens waardevol te noemen. Het erf ligt hoger dan het aangrenzende landschap. Daardoor is langs de noordrand sprake van zichtbaar hoogteverschil.



Afbeelding 3.3 Ruimtelijke kenmerken huidige situatie (bron ondergrond: Google Maps)

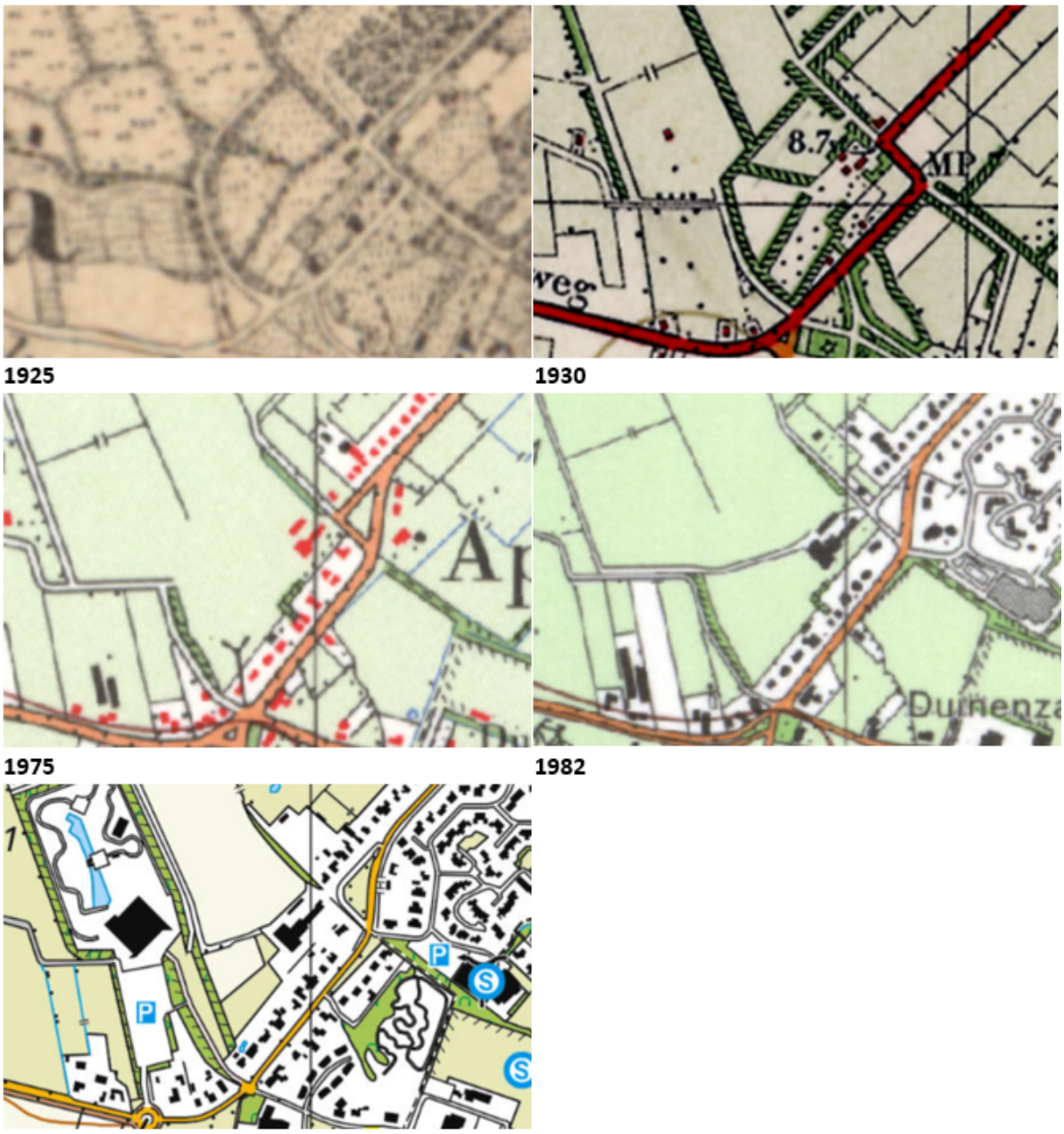
Stap 1 - Wensen bedrijfsvoering

De initiatiefnemer heeft de volgende wensen geformuleerd:

- Handhaven bestaande caravanstalling op zuidwestzijde erf;
- Kampeerwinkel en werkplaats voor onderhoud en reparatie van caravans en campers in bestaande bedrijfsbebouwing;
- Creëren van 15 camperplaatsen met uitzicht op noorden en westen;
- Enkele voorzieningen voor camperplaatsen in bestaande bedrijfsbebouwing, waaronder een recreatieruimte waar koffie en thee geschonken kan worden. De recreatieruimte fungeert ook als 'rustpunt' voor gasten van de historische fiets- en wandelroute die langs het plangebied loopt.

Stap 2 - Kenmerken Landschap

Kijkend naar de historische topografische kaarten (zie afbeelding 3.4) valt op dat het plaatselijke essenlandschap een gelaagdheid van structuren kent en dat het erf op een knooppunt ligt van drie ruimtelijke structuren: de hooilanden op de overgang naar het beekdal (bovenloop Tjonger), de onregelmatige structuur van de es van Hoog-Appelscha en de opstrekkende kavels/structuur haaks op de Compagnonsvaart (als onderdeel van het vaartdorp). Het hooiland (rand van het essenlandschap) werd en wordt gekenmerkt door stevige houtsingels en een (uitwaaierende) opstrekkende verkaveling.



Afbeelding 3.4 Historische topografische kaarten (bron: topotijdreis.nl)

De monumentale boerderij (met karakteristieke rode beuk) staat in de lijn van de Bruggelaan en heeft hierdoor een directe link met de vaart en de rechtlijnige ontginningsstructuur. Het oorspronkelijke erf met de direct aansluitende agrarische percelen volgde de contouren van het beekdal aan de noordwestzijde (duidelijk hoogteverschil) en de rafelige rand van Hoog-Appelscha aan de zuidoostzijde. Het oorspronkelijke erf was opgedeeld in een voor- en achtererf. De direct aansluitende agrarische kavels vertoonden een soort waaierpatroon met stevige houtsingels, waarbij een van de percelen was ingericht als boomgaard. Het oorspronkelijke boerenerf en de aansluitende kavels hadden door de stevige erfrandbeplantingen een besloten karakter. Het geheel van bebouwing, erf en agrarische percelen had een gerichtheid op de Bruggelaan. In de huidige situatie is de erfrandbeplanting door ruilverkaveling en de groei van de lintbebouwing aan de Bruggelaan volledig verdwenen. De overgang naar de achterzijde van de lintbebouwing is hard/scherp.

Stap 3 - Randvoorwaarden omgeving

Vanuit de ontstaansgeschiedenis en de omgeving zijn de volgende randvoorwaarden van belang:

- Onderscheid tussen voor- en achtererf behouden;
- De relatie met de Bruggenlaan en daarmee de Compagnonsvaart behouden en versterken;
- Beslotenheid erf en groen karakter van het erf vergroten;
- Caravans, campers, verharding en bebouwing inpassen/verzachten.

Stap 4 - Ruimtelijk inrichtingsplan

In afbeelding 3.5 is het ruimtelijk inrichtingsplan opgenomen. In dit plan zijn de randvoorwaarden uit stap 3 (en de overige stappen) verwerkt. Het gaat om de volgende ingrepen:

- Het voorerf wordt groen ingericht. De houtsingels blijven gehandhaafd. Ter weerszijden van de oprit worden struiken toegevoegd. Noordwestelijk van de oprit worden verschillende soorten (fruit)bomen en struiken aangeplant.
- De camperplaatsen worden achter de voorgevelrooilijn ingepast (op terrein nr. 1). De voorzieningen voor kampeerders (sanitair/recreatieve ruimte) worden in gebouw nr. 5 ondergebracht. Het gras voor de camperplaatsen wordt deels verhard om wegzakking te voorkomen.
- De kampeerwinkel en werkplaats voor onderhoud en reparatie van caravans en campers komen in gebouw nr. 2. Het gaat hier om kleinschalige voorzieningen met een vloeroppervlak van elk maximaal 150 m^2. In de werkplaats mogen tevens maximaal 2 caravans/campers gelijktijdig voor onderhoud aanwezig zijn.
- De struikenrand langs de zuidoostzijde wordt gehandhaafd. Deze is kortgeleden - in overleg met de buren - aangeplant ter vervanging van een coniferenhaag.
- De camperplaatsen en zomerstalling (buitenrand erf) worden ingepast met een beukenhaag (Fagus sylvatica) van max. 85 cm hoog en een bomenrij. Deze bomen worden opgekroond vanwege het uitzicht (ook vanaf de Bruggelaan). Het sortiment: eik (Quercus robur), groot- of kleinbladig linde (Tilia platyphyllos of Tilia cordata) of hoogstamfruitbomen. Plantafstand fruitbomen is 10 meter, overige boomsoorten 8-10 meter. Aanvullend worden tussen Bruggelaan 72-74 te Appelscha en de zomerstalling een rij met leibomen aangeplant. Deze worden op een zodanige hoogte beheerd dat er vanaf genoemde adressen geen zicht meer is op de caravans, terwijl er nog wel van de avondzon (in de zomermaanden) genoten kan worden.



Afbeelding 3.5 Ruimtelijk inrichtingsplan (bron: BügelHajema Adviseurs BV)



Afbeelding 3.6 Ruimtelijke indeling toekomstige situatie

Stap 5 - vormgeving bebouwing

Er vindt geen uitbreiding van de bebouwing of nieuwbouw plaats. Voor de kampeerwinkel en werkplaats worden slechts interne bouwerkzaamheden verricht (plaatsing van stellages en veiligheidsvoorzieningen). Voor deze werkzaamheden is geen bouwvergunning nodig.

Verkeer en parkeren

De recreatieve voorzieningen binnen het plangebied leiden tot een beperkte verkeersaantrekkende werking. Uitgaande van een volledige bezetting van de camperstandplaatsen, is sprake van maximaal 50 verkeersbewegingen per etmaal. Een dergelijk laag aantal verkeersbewegingen kan gemakkelijk via de Bruggelaan aan de noordoostzijde van het plangebied worden afgewikkeld. Vanuit het plangebied is goed zicht op de openbare weg (en vice versa), zodat het treffen van verkeerskundige maatregelen niet noodzakelijk is.

Het parkeren voor de kampeerwinkel gebeurt op het erf. Er is ruimte voor minimaal 8 auto's. In het hoogseizoen worden verspreid over de dag 5 bezoekers verwacht. Daarmee is er voldoende parkeercapaciteit beschikbaar.

3.3 Juridische vormgeving

3.3.1 Algemeen

In artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening zijn bepalingen omtrent de inhoud van het bestemmingsplan opgenomen. Het eerste lid van dit artikel schrijft voor dat de gemeenteraad "voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast [stelt], waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven." Een bestemmingsplan bestaat - conform paragraaf 3.1 Besluit ruimtelijke ordening - uit drie delen:

1. Een verbeelding van het plangebied waarin de bestemmingen van alle gronden zijn aangewezen.
2. De regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming de doeleinden worden genoemd. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. Beide zijn opgezet volgens de landelijke standaarden voor de uitwisseling en vergelijkbaarheid van digitale bestemmingsplannen (IMRO 2012 en SVBP 2012).
3. Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting, waarin onder meer de keuze van de bestemmingen en de uitvoerbaarheid zijn verantwoord.

Het bestemmingsplan wordt langs elektronische weg via www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld.

3.3.2 Bestemmingsregels

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de regels toegelicht. Deze ziet er als volgt uit:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

De tekst hieronder bespreekt deze hoofdstukken puntsgewijs. Voor de regels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied (geconsolideerde versie 2020)' (27 maart 2019).

Inleidende regels
Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (Artikel 1) en de wijze van meten (Artikel 2). Deze artikelen geven aan wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe moet worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, in overeenstemming met normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. De gemeente heeft bindende afspraken over planregels opgesteld. Deze zijn aangepast in overeenstemming met de eisen van de SVBP2012. Alle begrippen zijn in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.

Bestemmingsregels
Hoofdstuk 2 van de regels bevat de bestemming. De navolgende tekst bespreekt de toegekende bestemming.

RECREATIE - VERBLIJFSRECREATIE
Aan het plangebied is de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' (Artikel 3) toegekend. Er is een aanduiding opgenomen voor de plek waar de stalling van caravans op het erf is toegestaan. Ook voor de camperstandplaatsen is een specifieke aanduiding opgenomen. Daarnaast is in de regels bepaald dat de bestaande bebouwing mag worden gebruikt voor een kampeerwinkel (maximaal 150 m^2), een werkplaats voor onderhoud en reparatie van caravans en campers (maximaal 150 m^2) en voorzieningen ten behoeve van de camperstandplaatsen (sanitair, recreatieve ruimte). Het ruimtelijk inrichtingsplan uit afbeelding 3.4 is vertaald naar een aanduiding 'groen' op de verbeelding. In de regels is aan deze aanduiding een voorwaardelijke bepaling gekoppeld. Deze bepaling houdt in dat de beplanting van het inrichtingsplan voorafgaand aan de ingebruikname van de camperstandplaatsen gerealiseerd moet zijn en ook nadien in

stand moet worden gehouden.

WAARDE - ARCHEOLOGIE
De voor 'Waarde - Archeologie' (Artikel 4) aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden. Er geldt een onderzoeksplicht voor grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm beneden het maaiveld en met een oppervlakte van 5000 m^2 of meer. Er is een aantal uitzonderingen geformuleerd, waaronder het normale onderhoud.

Algemene regels
In hoofdstuk 3 van de regels zijn de algemene regels opgenomen. Deze worden hieronder kort toegelicht.

ANTI-DUBBELTELREGEL
Het doel van de anti-dubbeltelregel (Artikel 5) is om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kort gezegd, komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

ALGEMENE BOUWREGELS
De algemene bouwregels (Artikel 6) bevatten voorschriften voor de afstand van geluid- en geurgevoelige objecten ten opzichte van de weg en omliggende agrarische bouwpercelen. Ten behoeve van de kleinschalige vormen van verblijfsrecreatie is ten hoogste één sanitairgebouw per terrein van maximaal 50 m^2 toegestaan.

ALGEMENE GEBRUIKSREGELS
In de algemene gebruiksregels (Artikel 7) is aangegeven welke specifieke vormen van gebruik in elk geval wel en niet strijdig zijn met de bestemmingen.

ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS
In de algemene afwijkingsregels (Artikel 8) is een aantal bepalingen opgenomen die het mogelijk maken om het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Omdat dit zich niet beperkt tot één bestemming, maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regels in beginsel op alle bestemmingen van toepassing.

Het verlenen van een omgevingsvergunning met afwijking mag geen automatisme zijn en moet zorgvuldig afgewogen en gemotiveerd worden.

ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS
In de algemene wijzigingsregels (Artikel 9) is de mogelijkheid opgenomen om het plan te wijzigen als uit archeologisch onderzoek naar voren komt dat terreinen archeologische waarden bevatten.

OVERIGE REGELS
De overige regels (Artikel 10) bevatten de parkeernormen, om te waarborgen dat sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

Overgangs- en slotregels
In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen in Artikel 11 en Artikel 12.

Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Besluit ruimtelijke ordening. Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met 10% wordt mogelijk gemaakt.

Het gebruik van gronden en bebouwing dat in strijd is met dit nieuwe bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien

de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

In de slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven onder welke titel het bestemmingsplan wordt vastgelegd.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 m.e.r.-plicht

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of een plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Het planvoornemen valt niet onder onderdeel C of D van het Besluit m.e.r.. In bijlage D wordt gesproken over "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject". In aansluiting bij de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie 2.1.1) geldt onderhavig plan niet als stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat er geen sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plicht. Er geldt wel een vergewisplicht, waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden doorlopen. Het geheel van (de onderzoeken in) dit hoofdstuk wordt beschouwd als vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daaruit blijkt dat sprake is van beperkte effecten en een aanvaardbaar project.

4.2 Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidzones, met uitzondering van wegen die tot een woonerf behoren en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. De breedte van een geluidzone wordt bepaald door het aantal rijstroken en de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied. Als een ruimtelijk plan voorziet in nieuwe geluidgevoelige bebouwing binnen de zone van een weg, kan akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn. Voor de Bruggelaan (een rijstrook, stedelijk gebied, 30 km/uur) geldt geen zone. Camperstandplaatsen zijn bovendien op grond van de Wgh niet aan te merken als geluidgevoelig object. Er is geen onderzoek naar wegverkeerslawaai nodig.

De recreatieve voorzieningen binnen het plangebied leiden tot een beperkte verkeersaantrekkende werking. Uitgaande van een volledige bezetting van de camperstandplaatsen, is sprake van maximaal 50 verkeersbewegingen per etmaal. Indirecte hinder voor omliggende woningen is daarmee redelijkerwijs uit te sluiten.

Recreatieve voorziening	**Aantal verkeersbewegingen**
Camperstandplaatsen	30
Werkplaats	5
Caravanstalling	10
Kampeerwinkel	5
Totaal	50

Tabel 4.1 Verkeersbewegingen per voorziening

4.3 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Een richtafstand is de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Het plangebied ligt op circa 70 m van Verkeers & Attractiepark Duinen Zathe (met bestaande camperstandplaatsen) en op circa 200 m van diverse winkels en recreatieve voorzieningen langs de Boerestreek. Vooral vanwege de nabijheid van het attractiepark kan niet gesproken worden van een 'rustige woonomgeving'. Er is met andere woorden sprake van een 'gemengd gebied'. Dit betekent de richtafstanden uit de VNG-brochure met één afstandsstap verkleind kunnen worden.
In tabel 4.2 is aangegeven welke richtafstanden voor de recreatieve voorzieningen binnen het plangebied gelden en wat de minimale afstand tot omliggende woningen is. Daarbij is de verkleining met één afstandsstap toegepast.
Voor de werkplaats is aangesloten bij categorie 1: 'reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)'. In de werkplaats vindt, zoals gezegd in 3.2, onderhoud en reparatie van caravans en campers plaats. Dit is een kleinschalige activiteit, aangezien er niet meer dan twee caravans/campers gelijktijdig aanwezig mogen zijn en het bedrijfsvloeroppervlak maximaal 150 m^2 mag bedragen. De werkzaamheden met betrekking tot campers hebben alleen betrekking op het 'kampeergedeelte'. Er is geen sprake van reparatie van motoren, het verversen van olie, het vervangen van remmen et cetera. Voor dit motorische gedeelte werkt de initiatiefnemer samen met een partner die ook de APK zal uitvoeren. Dit gebeurt op een andere locatie. Tenslotte vinden alle werkplaatsactiviteiten uitsluitend inpandig plaats. Er wordt geen gebruik gemaakt van het erf voor onderhoud en/of reparatie van caravans en campers.
De kampeerwinkel is eveneens een categorie 1-bedrijf. Het gaat om 'detailhandel voor particulieren'. De kampeerwinkel is bedoeld voor de verkoop van kleinschalige kampeerartikelen, gericht op de 'doe-het-zelver'. Kampeerders kunnen hier terecht voor uiteenlopende artikelen zoals een plakset voor een luchtbed (of nieuw luchtbed), kranen, ventielen, gasslangen (maar geen gas), tentstokken, toiletvloeistof, luifels, et cetera. In de kampeerwinkel worden geen levensmiddelen verkocht. Een belangrijk deel van de verkoop gaat via internet. Er worden gemiddeld 5 bezoekers per dag in de winkel verwacht. Ook voor de winkel geldt dat het bedrijfsvloeroppervlak maximaal 150 m^2 mag bedragen.
In het geval van de werkplaats en kampeerwinkel komen de grootste richtafstanden uit op 0 m (door de verkleining met één afstandsstap gaat de richtafstand van 10 m naar 0 m). Voor de camperstandplaatsen en caravanstalling moet wel rekening gehouden worden met een richtafstand. In de tweede kolom van tabel 4.1 is aangegeven bij welke bedrijfscategorie is aangesloten (zie eindnoten voor verantwoording). Voor alle voorzieningen geldt dat de omliggende woningen ruim buiten de grootste richtafstanden zijn gelegen en dat milieuhinder op grond daarvan kan worden uitgesloten.

Voorzieningen	SBI-2008	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afstand tot woningen
Camperstandplaatsen	553, 552[2]	10 m	0 m	30 m	30 m	50 m
Werkplaats	952	0 m	0 m	0 m	0 m	30 m
Caravanstalling	5221[3]	0 m	0 m	10 m	10 m	20 m
Kampeerwinkel	47	0 m	0 m	0 m	0 m	30 m

Tabel 4.2 Richtafstanden i.r.t. omliggende woningen

Dat milieuhinder redelijkerwijs kan worden uitgesloten blijkt ook uit de indicatieve berekening die in afbeelding 4.1 is opgenomen. De relevante geluidsbronnen zijn de verkeersbewegingen van personenauto's, de werkplaats en het stemgeluid van bezoekers. De afstand van de parkeerplaats tot de dichtstbijzijnde woning aan de Bruggelaan 30 bedraagt circa 32 m. Met 50 verkeersbewegingen per etmaal zijn er geen belemmeringen te verwachten. De afstand van de werkplaats tot de dichtstbijzijnde woning Bruggelaan 68 bedraagt circa 47 m. Uitgaande van een binnenniveau metaalbewerking van 80 dB(A) in de dag- en avondperiode en een gevelwering van de werkplaats van 20 dB zijn er geen belemmeringen te verwachten. De afstand van de camperplaats tot de dichtstbijzijnde woning aan de Bruggelaan 74 bedraagt

circa 47 m. Uitgaande van 15 camperplaatsen met 30 mensen die 2 uur praten en die grotendeels afgeschermd worden door het hoofdgebouw zijn er met betrekking tot stemgeluid geen belemmeringen te verwachten. De berekende geluidsniveaus, zoals aangegeven in afbeelding 4.1, geven geen aanleiding tot nader akoestisch onderzoek.

Beoordelingshoogte h_o [m]: 5,0
Bodem ontvangergebied B_o: zacht
Gevelreflectie Cg: exclusief

geluidbron	bronsterkte L_W [dB(A)]	correctie bronsterkte [dB(A)]	bron-hoogte h_b [m]	aantal bronnen n [-]	afstand r_i [m]	ligging bron	bedrijfsduur per bron dag [uren]	avond [uren]	nacht [uren]	imm. niv. $L_i - C_m$ [dB(A)]	langtijdgem. deelgeluidniveau dag [dB(A)]	avond [dB(A)]	nacht [dB(A)]
werkplaats caravanonderhoud	60		2,5	1	47,0	vrij	8,00	4,00		16,4	14,7	16,4	
personenauto	90		1,0	1	15,0	vrij	0,25	0,25		56,4	39,6	44,4	
stemgeluid	74		1,5	30	47,0	vrij	2,00	2,00		45,2	37,4	42,2	

Afbeelding 4.1 Indicatieve berekening geluidseffecten (bron: gemeente Ooststellingwerf)

4.4 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels met betrekking tot luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Het planvoornemen leidt, zoals gezegd in paragraaf 4.2, tot een beperkte verkeersaantrekkende werking. Het gaat om een toename van maximaal 50 mvt/etmaal. Op grond van de Wet milieubeheer draagt het project daarmee 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit blijkt uit de doorlopen NIBM-toets, waarvan het resultaat is weergegeven in afbeelding 4.2. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

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

	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	50
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,04**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,01**
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		

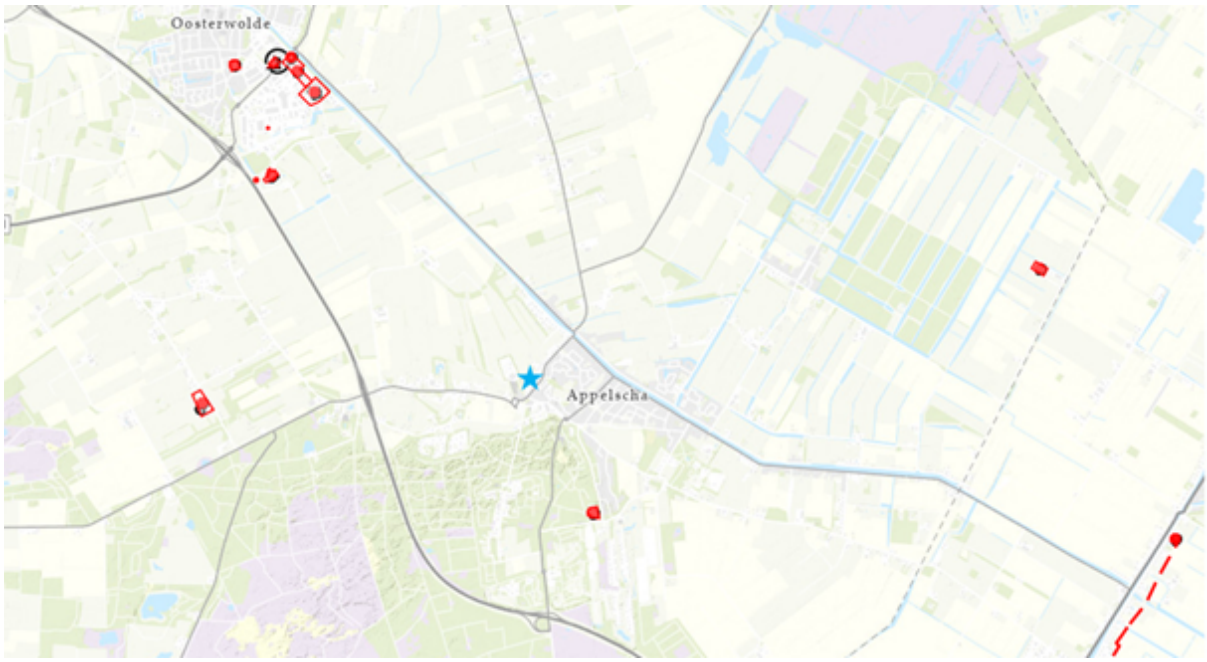
Afbeelding 4.2 NIBM-berekening (bron: infomil.nl)

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen hieronder. Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan één op de miljoen. Het groepsrisico (GR) legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Bij de berekening van het GR spelen twee factoren mee:

1. de aard en de hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen;
2. het aantal potentiële slachtoffers. In een omgeving met veel inwoners is dit aantal bijvoorbeeld groter dan in een dunbevolkt gebied.

Het plangebied ligt op ruime afstand van de invloedzones van gevaarlijke (Bevi-)inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en aardgastransportleidingen. Zie afbeelding 4.3. De ligging van het plangebied is aangeduid met een ster. Onderzoek kan achterwege blijven.



Afbeelding 4.3 Uitsnede Risicokaart (bron: risicokaart.nl)

4.6 Stikstof

Er is een Aeriusberekening uitgevoerd waaruit blijkt dat het gebruik van het plangebied voor de recreatieve voorzieningen niet leidt tot een stikstofdepositie van > 0,00 mol/ha/jaar binnen Natura 2000-gebieden. Dat betekent dat 'stikstof' geen rol speelt bij de uitvoering van onderhavig plan. De berekening is als Bijlage 1 aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

4.7 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) beoogt een effectieve bescherming te bieden voor de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Aan de ene kant bevat de wet bepalingen ter regulering van handelingen die een bedreiging vormen voor bodem en grondwater. In de tweede plaats is de wet gericht op de aanpak en sanering (of beheer) van bestaande verontreinigingen. Door bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' te toetsen aan de Wbb, kan voorkomen worden dat de woning gebouwd wordt op verontreinigde grond. De Wbb is de wettelijke grondslag voor enkele besluiten en regelingen. Eén daarvan is het Besluit Bodemkwaliteit.
Het Besluit Bodemkwaliteit streeft naar duurzaam bodembeheer waarbij een balans gezocht wordt tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu enerzijds en het gebruiken van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen anderzijds. Het Besluit bevat regels voor kwaliteitsborging (Kwalibo), bouwstoffen, grond en baggerspecie. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet de vraag worden beantwoord of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.
Op de kaart van het Bodemloket (ministerie van Infrastructuur en Waterstaat) zijn geen verontreinigingen binnen het plangebied aangegeven. Wel is aangegeven dat er in het verleden mogelijk een (ondergrondse) brandstoftank en dieseltank aanwezig waren. Uit oude inrichtingstekeningen blijkt dat deze ter plaatse van het meest noordelijke bijgebouw aanwezig waren. Op afbeelding 4.4 zijn de locaties weergegeven. In het bijgebouw stond een dieseltank (binnen rode contour). Daar vlak naast was een brandstoftank ingegraven (rode ster). Beide tanks zijn reeds verwijderd. De recreatieve voorzieningen die worden toegevoegd met dit bestemmingsplan, liggen op ruime afstand van beide locaties (zie afbeelding 3.6). Voor deze locaties is overigens geen verandering van gebruik voorzien. Ook is hier geen sprake van bouwactiviteiten. Mocht dit op termijn veranderen, dan zal voor deze locaties mogelijk een bodemonderzoek verricht moeten worden.
Het gebied ter plaatse van de camperstandplaatsen, caravanstalling, werkplaats en kampeerwinkel is bestemd voor woondoeleinden. Er zijn geen indicaties dat hier sprake is van bodemverontreiniging. De camperstandplaatsen liggen in het gras dat direct aan het verharde deel van erf grenst. De caravanstalling vindt op de erfverharding plaats (betonplaten). De werkplaats en kampeerwinkel worden in een voormalige melkveestal ondergebracht. De bodem is hier eveneens voorzien van (gereinigde en sluitende) betonverharding. Onderzoek naar de bodemkwaliteit wordt niet noodzakelijk geacht.



Afbeelding 4.4 Locaties voormalige brandstoftanks

4.8 Water

Beleid

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Deze paragraaf laat zien op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het plangebied ligt in het beheergebied van Wetterskip Fryslân. Het waterbeleid voor dit gebied is vastgelegd in Waterbeheerplan 2016-2021.

Plangebied

De inrichting van het plangebied is toegelicht in Hoofdstuk 3. Daaruit blijkt dat er 15 camperplaatsen gerealiseerd worden. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een onverhard terrein met een oppervlakte van circa 1.500 m^2. Om te voorkomen dat de campers wegzakken, wordt halfverharding toepast. Er worden geen gesloten oppervlakten gecreëerd, zodat het regenwater in de bodem kan blijven infiltreren. Daarnaast is het de bedoeling om in een voormalige melkveestal een kampeerwinkel en een werkplaats voor onderhoud en reparatie van caravans en campers te vestigen. De werkplaats beschikt over een betonnen vloer. Voor de reparaties en het onderhoud wordt niet gewerkt met vloeistoffen die kunnen uitspoelen naar het grondwater. Tenslotte is er een bestaande caravanstalling op het verharde erf.
Het oppervlak aan verharding neemt toe met ongeveer 750 m^2. Dit blijft ruim beneden de compensatienorm voor het buitengebied van 1.500 m^2.
Vastgesteld kan worden dat het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op de plaatselijke waterhuishouding.

Watertoetsprocedure

Op 14 april 2022 is de digitale watertoetsprocedure doorlopen. Daaruit volgt dat voor het plan de normale procedure van toepassing is (zie het 'watertoetsdocument' in Bijlage 2).

4.9 Ecologie

In het kader van de Wet natuurbescherming is het noodzakelijk om bij ruimtelijke ontwikkelingen te beoordelen in hoeverre er natuurwaarden in het geding zijn. Het plangebied is bezocht door een ecoloog en beoordeeld op het voorkomen van natuurwaarden. Daarbij is zowel naar soortbescherming als gebiedsbescherming gekeken. De resultaten van het onderzoek zijn samengevat in het rapport dat is opgenomen als Bijlage 3. De volgende conclusies worden getrokken:

- Binnen de uitgangspunten en inrichting van het plangebied is geen effect op beschermde soorten te verwachten. Hierbij dient er rekening mee te worden gehouden dat bij de woonboerderij naar verwachting wel jaarrond beschermde nestplaatsen van huismus aanwezig zijn. Deze ondervinden echter geen hinder van voorgenomen plan. Bij eventuele toekomstige werkzaamheden aan deze woonboerderij dient een effect op deze beschermde soort wel te worden meegenomen.
- De beoogde realisatie van 15 camperplaatsen en kleinschalige werkplaats en stalling leidt niet tot directe aantasting van omliggende Natura 2000-gebieden.
- De beoogde realisatie van 15 camperplaatsen en kleinschalige werkplaats en stalling leidt niet tot een verstorend effect op voor de relevante Natura 2000-gebieden aangewezen soorten.
- Toetsing van een stikstof effect heeft binnen de scope van voorliggende quickscan niet plaatsgevonden (zie hiervoor 4.6).
- De aanwezige roekenkolonie in de omgeving van het plangebied ondervindt geen hinder van de voorgenomen plannen.
- Er is geen effect op aangewezen delen van het Natuurnetwerk Nederland.

Uit deze conclusies volgt dat het aspect 'ecologie' geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie
Archeologische waarden dienen op grond van de Erfgoedwet te worden meegewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) is voor de periode 'steentijd-bronstijd' en voor de periode 'ijzertijd-middeleeuwen' aangegeven dat bij bodemingrepen van meer dan 5.000 m^2, archeologisch onderzoek verricht moet worden. Er wordt halfverharding aangebracht over een oppervlak van circa 750 m^2. Deze bodemwerkzaamheden vinden op een diepte van maximaal 20-30 cm beneden maaiveld plaats. Verder wordt er alleen beplanting aangebracht (zie 3.2). Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie
Als gevolg van het beleid Modernisering Monumentenzorg is per 1 januari 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) bepaald dat overheden verplicht zijn cultuurhistorie integraal mee te wegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Dit is gebeurd door raadpleging van provinciale en gemeentelijke beleidsnota's (zie Hoofdstuk 2) en de Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK2). Uit deze bronnen blijkt dat binnen het plangebied een rijksmonument is gelegen (zie 3.1). Het gaat hier om de voormalige bedrijfswoning met aangebouwde stal uit 1914. Verder blijkt dat het plangebied deel is van een gebied met een waardevolle verkaveling (esachtig/onregelmatig) en geomorfologie (kleileem/zwak golvend terrein). Voorliggend plan heeft geen invloed op deze aspecten. Er vinden geen aanpassingen aan de monumentale bebouwing plaats en de verkaveling en hoogteverschillen blijven in tact. Het cultuurhistorisch belang is daarmee geborgd.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor realisatie van dit planvoornemen komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dat geldt ook voor eventuele planschadekosten, die daarmee dus 'anderszins verzekerd' zijn. Er zal een planschadeovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer worden afgesloten waarin dit is vastgelegd.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de omwonenden van het plangebied door de initiatiefnemers op meerdere manieren bij de planvorming betrokken. In mei 2021 is een filmpje over het initiatief verspreid (vanwege de Coronabeperkingen), die vervolgens mondeling - aan de deur bij de omwonenden - is toegelicht. In mei 2022 zijn de omwonenden uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst aan huis. De bezoekers van deze avond zijn rondgeleid door het plangebied en hebben kennis genomen van het ruimtelijk inrichtingsplan. Er zijn geen concrete suggesties gedaan voor de aanpassing van het inrichtingsplan. De informatiebijeenkomst is in een positieve sfeer verlopen.

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor) verplichten om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te voeren met het Rijk, de provincie en het waterschap. Dit overleg heeft voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden. De provincie pleit er in haar vooroverlegreactie voor om een archeologische dubbelbestemming toe te voegen en de landschappelijke inpassing juridisch te borgen in de regels. Aan beide punten is tegemoet gekomen. Zie Bijlage 4 voor de details van de provinciale vooroverlegreactie. Daarin zijn ook de vooroverlegreacties van Brandweer Fryslân en Wetterskip Fryslân opgenomen. Beide overlegpartners geven aan dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Burgers en maatschappelijke instanties worden tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in de gelegenheid gesteld om binnen een termijn van zes weken hun zienswijze kenbaar te maken. Als de terinzagelegging aanleiding geeft tot planaanpassingen, dan zullen die in dit hoofdstuk worden vermeld.

Eindnoten

1. De tekst van deze cultuurhistorische schets is ontleend aan het 'Procesboek Ontwikkeling (agrarische) erven Ooststellingwerf' (20 augustus 2015).

2. SBI 552/553 heeft mede betrekking op grote kampeerterreinen en vakantiecentra. Dit doet geen recht aan het kleinschalige karakter van de kampeervoorziening binnen het plangebied. Ook om die reden kunnen de richtafstanden met één afstandsstap verkleind worden.

3. Het betreft hier de stalling van caravans op het erf. Aangesloten is bij de richtlijnen voor autoparkeerterreinnen/parkeergarages, wat in feite een zwaardere bedrijfsactiviteit is. Een alternatief is SBI 52109 (opslaggebouwen)verhuur opslagruimte), waarvoor dezelfde grootste richtafstand geldt.