

**Bopa-onderbouwing uitbreiding
Camping de Wieden**

Ontwerp

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 20.257

November 2025

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Uitgangspunten gemeente Steenwijkerland	8
1.3 Doel	9
1.4 Verantwoording	9
1.5 Uitgevoerde onderzoeken	9
2 HOOFDSTUK 2	10
2.1 Aard van het project	10
2.2 Ligging plangebied	10
2.2.1 Ligging en historie Belt-Schutsloot	11
2.2.2 Ligging plangebied ten opzichte van Belt-Schutsloot	11
2.3 Geldende bestemmingen	12
2.3.1 Toets aan bestemmingen	13
2.4 Aanleiding tot uitbreiding van de camping	15
2.5 Planvorm.....	18
2.6 Het gewenste bouwplan	19
2.7 Landschappelijke inpassing.....	20
2.8 De recreatieve eenheden	25
3 HOOFDSTUK 3 DE ANALYSE VAN BELEID(REGELS)	26
3.1 Rijk.....	26
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	26
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	27
3.1.3 Instructieregels Rijk (AMvB's)	28
3.2 Provincie	31
3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel.....	31
3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel.....	31
3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.....	32
3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	34
3.3 Gemeente	40
3.3.1 Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030	40
3.3.2 Omgevingsvisie Steenwijkerland	41
3.3.3 Perspectief bestemming Weerribben – Wieden 2025	42
3.3.4 Beeldkwaliteitsplan	42
3.4 Bruidsschat.....	44
3.5 Lokale verordening	44
4 HOOFDSTUK 4 GEVOLGEN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	45
4.1 M.e.r.-beoordeling	45
4.1.1 Wettelijk kader	45
4.1.2 Toetsing	46
4.2 Verkeer en vervoer	46
4.2.1 Wettelijk kader	46
4.2.2 Toetsing	46
4.3 Geluid door wegverkeer	48
4.3.1 Wettelijk kader	48

4.3.2	Toetsing	48
4.4	Luchtkwaliteit	49
4.4.1	Wettelijk kader	49
4.4.2	Toetsing	49
4.5	Geur	50
4.5.1	Wettelijk kader	50
4.5.2	Toetsing	51
4.6	Milieuhinder (bedrijven en milieuzonering)	51
4.6.1	Wettelijk kader	51
4.6.2	Toetsing	51
4.7	Trillingen	52
4.7.1	Wettelijk kader	52
4.7.2	Toetsing	53
4.8	Bodem	53
4.8.1	Wettelijk kader	53
4.8.2	Toetsing	54
4.9	Omgevingsveiligheid	57
4.9.1	Wettelijk kader	57
4.9.2	Toetsing	58
4.9.3	Conclusie	60
4.10	Windhinder	60
4.10.1	Wettelijk kader	60
4.10.2	Toetsing	61
4.11	Water	61
4.11.1	Wettelijk kader	61
4.11.2	Toetsing	62
4.12	Cultureel erfgoed (archeologie en cultuurhistorie)	67
4.12.1	Wettelijk kader	67
4.12.2	Toetsing	68
4.13	Natuur	68
4.13.1	Wettelijk kader	68
4.13.2	Toetsing	69
4.13.3	Soortenbescherming	71
4.14	Duurzaamheid	73
4.14.1	Wettelijk kader	73
4.14.2	Toetsing	73
4.15	Gezondheid	74
4.15.1	Wettelijk kader	74
4.15.2	Toetsing	74
5	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	74
5.1	Economische uitvoerbaarheid	74
5.1.1	Financieel economische uitvoerbaarheid	74
5.1.2	Kostenverhaal	75
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	76
6	HOOFDSTUK 6 INBRENG KETENPARTNERS	77
6.1	Het Rijk	77
6.2	Provincie Overijssel	77
6.3	Waterschap Drents-Overijsselse Delta	77

7 HOOFDSTUK 7 ADVIES78

1 Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggende Bopa-onderbouwing is opgesteld ten behoeve van een concreet voornemen. In dit geval heeft de Bopa-onderbouwing betrekking op Camping de Wieden in Belt-Schutsloot. Camping de Wieden, gelegen op een adres tegenover Belterweg 96 te Belt Schutsloot, wil de bestaande camping uitbreiden. Het plan is, kortgezegd, om de 20 bestaande chalets te vervangen voor nieuwe, moderne en duurzaam gebouwde chalets en een vijftal extra chalets te bouwen. Binnen Camping de Wieden zal dan sprake zijn van 25 chalets.

De uitbreiding wordt daarbij ook deels gerealiseerd binnen de bestemming 'Groen' die nu gebruikt wordt voor het aanleggen van pleziervaart. Deze gronden betreffen gronden van een voormalige plek waar takken en ander snoeiafval werden gedumpt. Deze 'dumpplaats' zal worden gesaneerd, hier wordt een saneringsplan voor opgesteld en op de 'nieuwe' gronden komen dan ook chalets. De ruimte voor het aanleggen van boten voor de externe plezierjacht komt daar te vervallen, het gaat om 16 aanlegplaatsen die dan verdwijnen. Wel krijgen 21 van de 25 nieuwe chalets een vlonder op de wal vanwaar het water bereikt kan worden en waar ook een eigen boot(je) aangemeerd kan liggen.

Op onderstaande luchtfoto is het grondgebied van de bestaande camping De Wieden weergegeven. De percelen waar het project betrekking op heeft zijn kadastraal bekend gemeente Wanneperveen, sectie D nummer 5226 (oppervlakte 5840 m²) en gemeente Wanneperveen, sectie D nummer 6065 (oppervlakte 1930 m²).



Figuur 1 : Weergave perceel vanuit de lucht

Deze uitbreiding komt voort uit de aankoop van meer grondeigendom waardoor de eigendommen de bestemming overschrijden. Door een watergang te dempen wordt de groenbestemming bij de recreatieve bestemming “aangetrokken” en wordt het plangebied herverdeeld voor ruimere plekken. De nieuwe plekken worden ingericht met nieuwe verblijfsaccommodaties. Het gaat daarbij om 25 nieuwe verblijfsaccommodaties.

De omgeving staat bekend om zijn uitgestrekte wateren, rietlanden, en een rijke flora en fauna. Belt-Schutsloot wordt vaak gekenmerkt als een waterrijk gebied met karakteristieke houten bruggetjes en smalle vaarten, wat het een geliefde bestemming maakt voor watersportliefhebbers en natuurliefhebbers. Camping De Wieden biedt directe toegang tot dit unieke landschap en is een uitstekende uitvalsbasis voor activiteiten zoals varen, kanoën, wandelen en fietsen.

Op de weergave hierna is de beoogde perceelinrichting qua bebouwing zichtbaar gemaakt. In hoofdstuk 2 wordt het concrete bouwplan nader toegelicht en visueel

gemaakt met de (bouw)tekeningen en de tekeningen van de landschappelijke inpassing.



Figuur 2 : Weergave gewenste nieuwe inrichting Camping de Wieden.

Tevens wordt ten behoeve van het plan een bestaande watergang gedempt. Die is op de hierna volgende weergave zichtbaar gemaakt. Hier is vanuit het waterschap reeds een vergunning voor afgegeven.



Figuur 3 : Weergave te dempen secundaire watergang.

1.2 Uitgangspunten gemeente Steenwijkerland

Het toevoegen van chalets op de groenbestemming, doet afbreuk aan deze groen bestemming. Medewerking is alleen mogelijk, mits voldoende gemotiveerd wordt, dat er voldoende gecompenseerd wordt voor het afwijken van het geldende planologische kader van deze bestemming Groen door middel van een goede landschappelijke inpassing. Er wordt gevraagd om een basisinspanning om te compenseren voor het groen dat verloren gaat. De groene functie wordt weggehaald en daar moet ook kwalitatief en robuust groen voor terugkomen in het plan. Daarnaast moet het plan voorzien worden van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende onderbouwing voorziet daarin.

1.3 Doel

Doel van de te verlenen omgevingsvergunning is de uitbreiding van de camping De Wieden aan de Belterweg 96 te Belt Schutsloot met de uitvoering daarbij van de landschappelijke inpassing en daarbij een goede ruimtelijke onderbouwing.

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggende bopa-onderbouwing is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.5 Uitgevoerde onderzoeken

Ten behoeve van het opstellen van voorliggende bopa-onderbouwing zijn diverse onderzoeken verricht en adviezen gegeven. Daarnaast is er informatie gebruikt uit onderzoeken en adviezen die in een ander kader zijn uitgevoerd. De conclusies uit de verschillende onderzoeken en adviezen zijn verwerkt in deze onderbouwing.

Ter voorbereiding van de bopa-onderbouwing zijn de volgende onderzoeken verricht:

1. Verkennend bodemonderzoek;
2. Aanvullend bodemonderzoek;
3. Ecologische quickscan
4. Aanvullende ecologische quickscan;
5. Watertoets.

2 Hoofdstuk 2

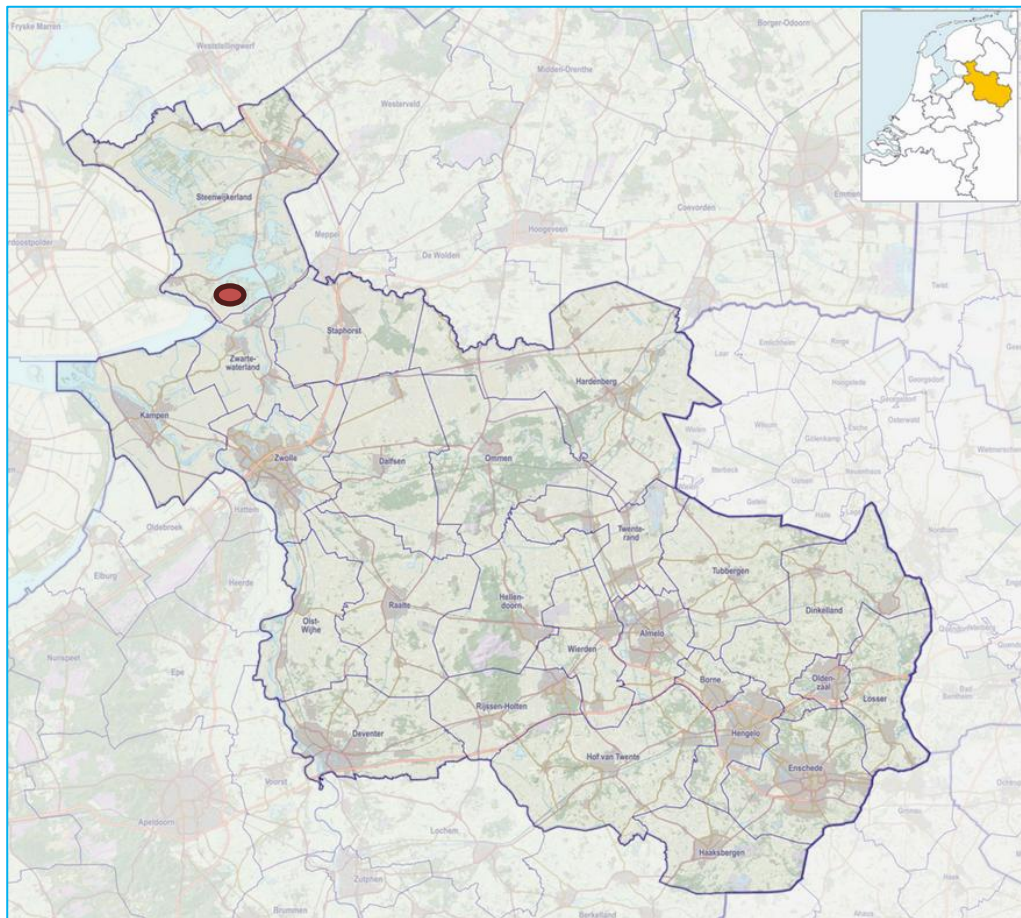
2.1 Aard van het project

Camping de Wieden, gelegen op een adres tegenover Belterweg 96 te Belt Schutsloot, wil de bestaande camping uitbreiden. Het plan is om de 20 bestaande chalets te vervangen voor nieuwe, moderne en duurzaam gebouwde chalets en een vijftal extra chalets te bouwen. De uitbreiding wordt daarbij ook deels gerealiseerd binnen de bestemming Groen die nu gebruikt wordt voor het aanleggen van boten voor de pleziervaart. Deze gronden betreffen gronden van een voormalige 'dumptplaats voor takken en groenafval'. Deze gronden worden gesaneerd en op de 'nieuwe' gronden komen dan ook chalets.

De bestaande camping heeft op enkele plekken een rommelig aanzicht door de diversiteit aan chalets en bijgebouwde schuurtjes. De chalets staan dicht op elkaar en vertonen op sommige plekken tekenen van achterstallig onderhoud, wat bijdraagt aan het ongeordende geheel. Het doel is om een nette, uniforme uitstraling te creëren door een eenduidige opzet te hanteren voor de chalets. Dit betekent dat er wordt gestreefd naar een overzichtelijker en ruimtelijker landschap, waarin de chalets in harmonie staan met de omgeving. Door een zorgvuldig gekozen indeling en eenheid in ontwerp en materiaalgebruik is de wens rust en kwaliteit terug naar de camping te brengen.

2.2 Ligging plangebied

De locatie van Camping de Wieden bevindt zich binnen het grondgebied van de gemeente Steenwijkerland. Op de hierna weergegeven kaart is weergave gedaan van de ligging van Belt-Schutsloot vanuit een hoger perspectief.



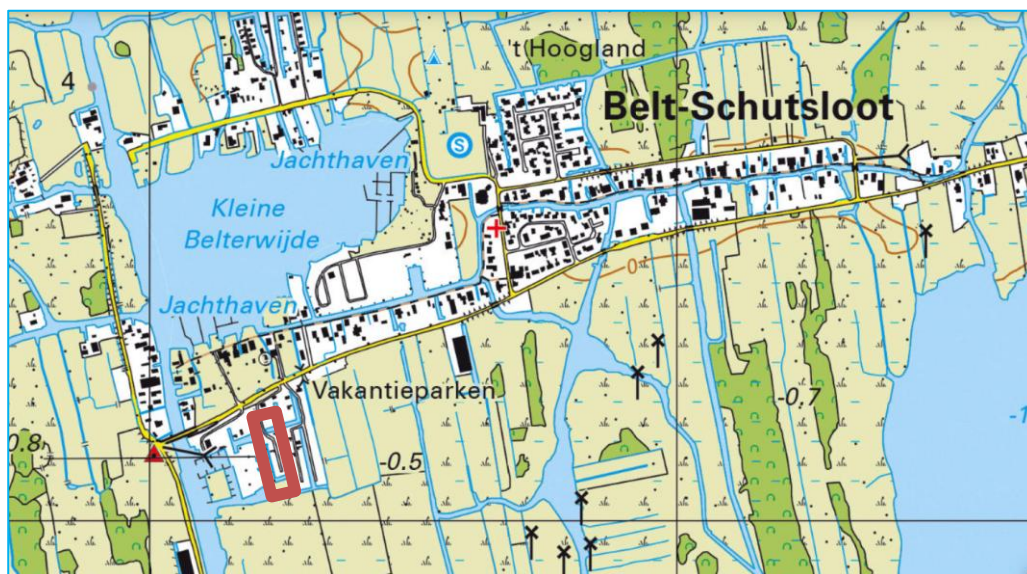
Figuur 3: Nederland, de provincie Overijssel, de gemeente Steenwijkerland en de globale ligging van Belt-Schutsloot in één oogopslag.

2.2.1 Ligging en historie Belt-Schutsloot

Belt-Schutsloot is een dorp gelegen in het natuurgebied de Wieden in de gemeente Steenwijkerland in de Nederlandse provincie Overijssel. In 2023 telde het dorp 605 inwoners. Belt-Schutsloot ligt tussen de wateren Arembergergracht, Schutslooterwijde en de Kleine Belterwijde. Belt-Schutsloot is ontstaan uit twee dorpjes: Belt (Zandbelt) en de aan de Schutslooterwijde gelegen Schutsloot. In de loop van de jaren is het één dorp geworden dat ook enige tijd tot de toenmalige gemeente Zwartsluis behoorde. Dwars door het dorp loopt een kanaal, waar veel plezierjachten door varen. Toerisme - in het bijzonder watersport - is een belangrijke bron van inkomsten. Het dorp telt dan ook veel campings en jachthavens, waaronder ook Camping de Wieden. De Wiedenroute loopt door het dorp.

2.2.2 Ligging plangebied ten opzichte van Belt-Schutsloot

Het plangebied bevindt zich in het oostelijke deel van het dorp Belt - Schutsloot. Op de hierna volgende topografische kaart is de ligging van het plangebied ten opzichte van het dorp Belt - Schutsloot zelf zichtbaar gemaakt. Het plangebied is daarbij indicatief weergegeven binnen het rode kader.



Figuur 4: Weergave ligging projectgebied ten opzichte van Belt - Schutsloot

Het projectgebied zelf omvat de bestaande camping als ook gronden die nu nog zijn bestemd als Groen en worden gebruikt als aanlegvoorziening voor boten vanuit de plezierjacht. Daar is plek voor circa 16 boten.

2.3 Geldende bestemmingen

Het projectgebied van voorliggende bopa-onderbouwing ligt binnen de begrenzing van het Omgevingsplan gemeente Steenwijkerland en als tijdelijk onderdeel daarvan het nog geldende bestemmingsplan (verder te noemen 'omgevingsplan')

"Verblijfsrecreatieterreinen Steenwijkerland". Binnen dit omgevingsplan is het projectgebied bedoelde voor de functie 'Recreatie – Recreatieterein 1' met een daarbij behorend bouwvlak en maatvoeringsaanduiding voor het maximale aantal toegestane verblijfsrecreatieve eenheden binnen het totale bouwvlak (maximaal 87 volgens de kaart toegestaan) en deels als 'Groen'.

Op de plankaart/verbeelding staat dat er maximaal 87 eenheden zijn toegestaan. In 2008 zijn nog eens 10 extra eenheden toegestaan. Het aantal is wel in strijd, want er worden meer dan 87 chalets gebouwd in totaliteit. Qua omgevingsplan zijn er dus 87 toegestaan.



Figuur 7 : Weergave geldend omgevingsplan

2.3.1 Toets aan bestemmingen

Het beoogde project voldoet niet aan onderstaande artikel(en):

Artikel 4.1.1. : De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- structurele beplantingen;
- wegen, rijwiel- en voetpaden die toegang geven tot kampeer- en recreatieterreinen;
- recreatief medegebruik;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen

In de bestaande situatie staan er 8 chalets 'langs' het functiegebied Groen. In de nieuwe situatie komen 16 chalets al dan niet deels in het functiegebied Groen te staan.

Artikel 4.4.1 Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden voor en/of als:

- recreatief nachtverblijf.

Dat betekent dat binnen de bestemming Groen het niet is toegestaan recreatief nachtverblijf aan te kunnen bieden en daarmee is de realisatie van de chalets in strijd met de bestemming Groen.

Aanlegplicht

Artikel 4.5.1. Het is verboden in afwijking van een verleende omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren en/of te laten uitvoeren:

- het verwijderen, vellen en/of rooien van beplanting
- het geheel of gedeeltelijk verwijderen van bosstroken en/of grasbanen.
- het aanleggen of verharden van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen

Onderdeel van het plan is het verwijderen van een grasstrook en het aanleggen en verharden van wegen of paden.

4.5.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in artikel 4.1.1 bedoelde structurele beplanting niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

In dit geval kan niet gesteld worden dat voldaan wordt aan de toepassingscriteria. Er is niet aangetoond dat de in artikel 4.1.1. genoemde structurele beplanting onevenredig wordt aangetast.

Toets aan bestemming 'Recreatie – Recreatieterrein 1'

Artikel 7.2.2 voor het bouwen recreatieve nachtverblijven type 1 gelden de volgende regels:

- a. een recreatief nachtverblijf type 1 mag uitsluitend worden gebouwd binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak met dien verstande dat een recreatief nachtverblijf type 1 niet mag worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- b. het aantal recreatieve nachtverblijven type 1 binnen een bestemmingsvlak leidt niet tot overschrijding van het volgens artikel 7.5.2 toegestane maximale aantal verblijfsrecreatieve eenheden;
- c. de oppervlakte van een recreatief nachtverblijf type 1 bedraagt, inclusief de bij dit verblijf behorende bijgebouwen als bedoeld in artikel 7.2.8, maximaal 70 m²;
- d. een recreatief nachtverblijf type 1 bestaat maximaal uit één bouwlaag;
- e. de bouwhoogte van een recreatief nachtverblijf type 1 bedraagt maximaal 4,25 m;
- f. een recreatief nachtverblijf type 1 wordt uitsluitend vrijstaand gebouwd;
- g. de onderlinge afstand tussen een recreatief nachtverblijf type 1 en:
 1. een ander recreatief nachtverblijf type 1 en een daarbij behorend bijgebouw bedraagt minimaal 5,00 meter, tenzij de oppervlakte van het recreatieve nachtverblijf type 1 minder dan 40 m² bedraagt. In dat geval bedraagt de onderlinge afstand minimaal 3,00 meter;
 2. een ander gebouw als bedoeld in artikel 7.2.3 tot en met 7.2.7 bedraagt minimaal 5,00 meter;
 3. een bijgebouw behorende bij een bedrijfswoning bedraagt minimaal 5,00 meter.

Behoudens de realisatie van nieuwe eenheden binnen de bestemming Groen zal voor het overige gaan worden voldaan aan de verschillende genoemde voorwaarden, maatvoeringen en onderliggende afstanden.

Tevens aanlegplicht op grond van artikel 7.7.1. (recreatieve bestemming)

Artikel 7.7.1: Het is verboden op of in de voor 'Recreatie - Recreatieterrein 1' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een verleende omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren en/of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen;
- c. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem.

Er wordt oppervlakte verhard voor de parkeerplaatsen en de weg. En er wordt water gedempt. Hiervoor is een vergunning nodig en inmiddels verkregen voor het uitvoeren van werkzaamheden geen bouwwerk zijnde. Ter compensatie van het dempen van water wordt elders weer water open gegraven (zie daartoe ook paragraaf 4.11). Deze locatie is in goed overleg met het waterschap tot stand gekomen.

Samengevat omvatten de strijdigheden het volgende:

- het is niet toegestaan om chalets te plaatsen binnen de bestemming Groen;
- in de bestemming Groen is een vergunningplicht opgenomen voor het verwijderen van bos en grasstroken en het aanbrengen van verharding;
- in de recreatieve bestemming geldt een vergunningplicht voor het dempen van het water en het aanbrengen van verharding + graven;
- op grond van de keur Waterschap is nog een watervergunning nodig voor het dempen van het water.

De gemeente Steenwijkerland wil echter wel meewerken aan het verzoek om te komen tot de gewenste uitbreiding van de camping. Daarbij zijn wel een randvoorwaarden voor genoemd, te weten de volgende:

- Het toevoegen van chalets op de groenbestemming, doet afbreuk aan deze groen bestemming. Medewerking is alleen mogelijk, mits voldoende gemotiveerd wordt, dat er voldoende gecompenseerd wordt voor het opheffen van deze bestemming door middel van een goede landschappelijke inpassing. Er wordt gevraagd om een basisinspanning om te compenseren voor het groen dat verloren gaat. De groene functie wordt weggehaald en daar willen we ook kwalitatief en robuust groen voor terugzien in het plan. Daarnaast moet het plan voorzien worden van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Ten behoeve van de planvorming is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, die in paragraaf 2.7 nader is weergegeven. Op deze wijze is er een gedegen basisinspanning geleverd voor het compenseren van het groen dat verloren gaat.

2.4 Aanleiding tot uitbreiding van de camping

De bestaande camping heeft op enkele plekken een rommelig aanzicht door de diversiteit aan chalets en bijgebouwde schuurtjes. De chalets staan dicht op elkaar en vertonen op sommige plekken tekenen van achterstallig onderhoud, wat bijdraagt aan het ongeordende geheel. Het doel is om een nette, uniforme uitstraling te creëren door een eenduidige opzet te hanteren voor de chalets. Dit betekent dat er wordt gestreefd naar een overzichtelijker en ruimtelijker landschap, waarin de chalets in harmonie staan met de omgeving. Door een zorgvuldig gekozen indeling en eenheid in ontwerp en materiaalgebruik is de wens rust en kwaliteit terug naar de camping te brengen.



Bij de herinrichting van de camping speelt de bestaande groenstrook, die door de jaren heen verwilderd is geraakt, een centrale rol. De wens is om deze natuurlijke omzoming opnieuw te integreren in het ontwerp, waarbij de unieke kwaliteiten van de bestaande vegetatie behouden blijven.

De groenstrook zal op een nette en passende manier worden aangepast, hersteld en vormgegeven, zodat deze niet alleen bijdraagt aan de natuurlijke uitstraling van de camping, maar ook een prettige en rustige sfeer creëert voor bezoekers. De wens is om hiermee een harmonieus samenspel te realiseren tussen de nieuwe inrichting en de omliggende natuur.



Hierna eerst nog een weergave van de bestaande situatie.



Bestaande gebiedskarakteristiek van de camping en omgeving

- Het plangebied bevindt zich in een coulisse kraggenlandschap met langgerekte strokenverkaveling;
- De kavels worden omsloten middels kavelsloten welke aansluiten op primaire watergangen
- Haaks op de primaire watergangen bevinden zich de secundaire watergangen die toegang bieden naar de verschillende recreatieve bestemmingen (campings/chaletparken)
- Secundaire watergangen zijn rechtlijnig en gaan mee in het ritme van de omliggende strokenverkaveling
- Vanuit de secundaire watergangen zijn er diverse aftakkingen ten behoeve van de bereikbaarheid van verschillende chalets.
- De positionering van de chalets staan veelal haaks op de watergangen
- Kraggenlandschap is open van karakter en wordt niet omsloten door singels
- De bebouwing van de chalets heeft een individueel karakter.

De beoogde uitbreiding omvat:

- Het dempen van een watergang (hier is inmiddels een watervergunning voor ontvangen) ten behoeve van het verkrijgen van extra gronden voor de camping;
- Het wijzigen van wegen en paden t.b.v. de chalets en vlonders;
- Het behoud van groenelementen door een landschappelijke inpassing;
- Het afgraven van gronden waar weer water komt als gevolg van het moeten compenseren van de demping, zie ook daartoe paragraaf 4.11 waar het extra water weer wordt gegraven. De vergunning voor het afgraven is gelijktijdig verleend met de vergunning voor het dempen.

Het vervangen van de oude chalets en het terugbouwen van nieuwe chalets brengt aanzienlijke voordelen met zich mee. De nieuw te plaatsen chalets worden duurzaam gebouwd met aandacht voor materialen die passen bij het karakter van het gebied. Nieuwe chalets zijn energiezuiniger wat leidt tot een kleinere ecologische voetprint. Daarnaast wordt het park door te investeren in nieuwe chalets aantrekkelijker voor nieuwe en bestaande gasten.

Voor de nieuwe/te verplaatsen wegen worden deels met verharding en deels met halfverharding uitgevoerd. De gasten hebben op deze manier een goede toegang tot het terrein. Door aan beide kanten van de weg half verharding toe te passen blijft het groene karakter gewaarborgd en kunnen auto's elkaar goed passeren. Daarnaast zorgt half verharding voor een natuurlijke uitstraling die goed past bij de omgeving.

2.5

Planvorm

Medewerking aan het plan is mogelijk door middel van het afwijken van het (tijdelijk) Omgevingsplan 'Gemeente Steenwijkerland' en daarbij het als onderdeel daarvan uitmakende omgevingsplan "Verblijfsrecreatieterreinen Steenwijkerland" door middel van een zogeheten Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (verder te noemen BOPA).

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

- Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen;
- Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

Voor een dergelijke afwijkingsprocedure is het nodig dat er een BOPA-Onderbouwing wordt opgesteld waaruit blijkt dat er met de ontwikkeling van het bouwplan sprake is van een zogeheten 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is een taak die primair bij de gemeente ligt. Deze beleidsvrije taak is een vervolg op het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving.

Het bevoegd gezag beoordeelt of de buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderdeel hiervan is het toetsen van de BOPA-Onderbouwing aan het geldende beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Zonodig en indien relevant kan er ook nog worden getoetst aan regionaal beleid.

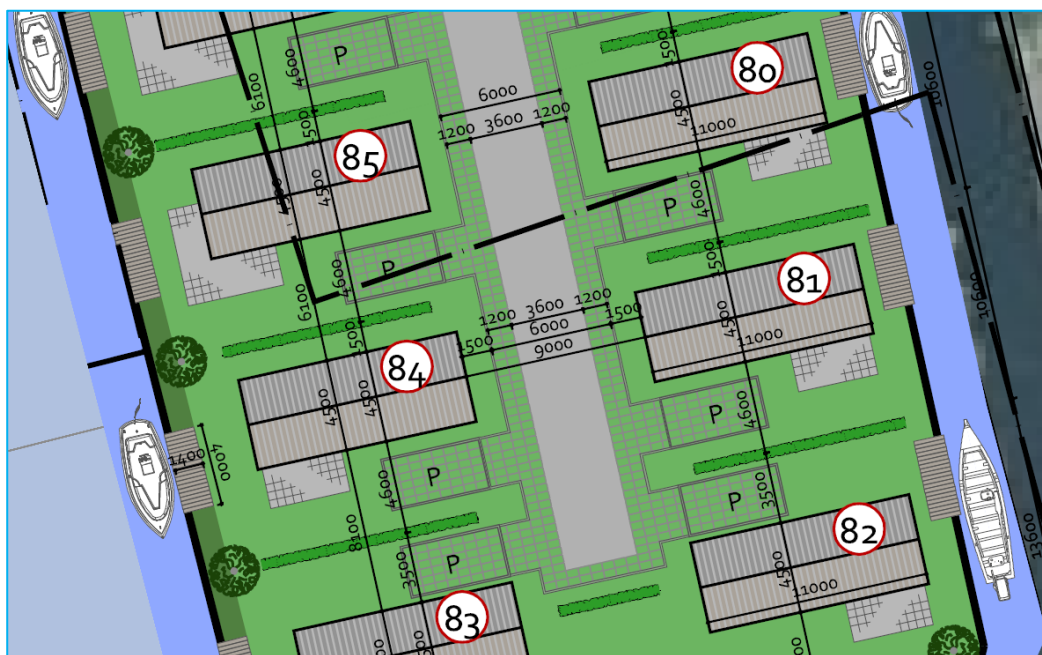
Middels voorliggende BOPA-onderbouwing is hier gehoor aan gegeven.

2.6 Het gewenste bouwplan

De volgende uitgangspunten gelden voor de gewenste transformatie en uitbreiding van Camping de Wieden.

- Vergroten chaletpark d.m.v. gebruik braakliggende gronden/groenstrook
- Bestaande aftakking watergang dempen
- Bestaande opzet chalets verruimen door chalets te saneren en te herverdelen
- Bereikbaarheid verbeteren door verbreden toegangsweg
- Parkeervoorzieningen toevoegen bij chalets
- Algemene parkeervoorziening aan de noordzijde 'vergroenen'
- Kwaliteit toevoegen d.m.v. toevoegen van groen
- Aansluiten bij de gebiedskaracteristiek van de omgeving en landschap
- Gebruiken en optimaliseren van lange aanwezige (zicht)lijnen
- Bestaande kwaliteit versterken door ruimere opzet chalets

Op de hierna volgende weergave is nog zichtbaar hoe de onderlinge verhoudingen zijn tussen de recreatiewooneenheden per perceel en met de infrastructuur erbij.



Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de gewenste uitbreiding van de camping is er een landschappelijk inpassingsplan opgemaakt. Op de weergave hierna is eerst de bestaande situatie weergegeven, gevolgd door de gewenste nieuwe. De gemeente zal als voorwaarde in de omgevingsvergunning een voorwaardelijke verplichting op gaan nemen die toeziet op de uitvoering en instandhouding van deze landschappelijke inpassing met bijbehorend beplantingsplan.



Weergave bestaande situatie



Figuur 14 : Weergave landschappelijke inpassing

Toegangsweg en parkeren

De rijbaan wordt uitgevoerd in halfverharding door middel van fijn freesasfalt, wat zorgt voor een natuurlijke uitstraling en een duurzame oplossing voor de verharding van de weg. Door deze inrichting laten we de rijbaan zo smal mogelijk, wat bijdraagt aan een rustig en uitnodigend straatbeeld. Tegelijkertijd bieden de stroken met grasbetonblokken aan weerszijden van de rijbaan de mogelijkheid om elkaar te passeren wanneer dat nodig is.

De aansluitende parkeerplaatsen en de parkeerplaatsen aan de voorzijde van het plangebied worden eveneens uitgevoerd in grasbetonblokken. Deze keuze draagt bij aan een groen en karakteristiek straatbeeld, waarbij functionaliteit en esthetiek hand in hand gaan. Daarnaast is ervoor gekozen om de parkeerplaatsen nabij de chalets in lijn te leggen met de chalets zelf, zodat de auto's uit het zicht blijven ten opzichte van de lange zichtlijnen. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt en blijft het natuurlijke karakter van het gebied behouden.





Aanplant hagen en bomen

Om de kwaliteit van de camping te verhogen, wordt er een belangrijke kwaliteitsimpuls gegeven door de aanplant van knotwilgen nabij elk chalet aan de rand van het plangebied. Deze karakteristieke bomen dragen bij aan de uitstraling van de camping en versterken de natuurbeleving. Ter plaatse van de parkeerplaatsen aan de voorzijde worden er 4 berkenbomen aangeplant. Daarnaast worden er tussen de chalets hagen aangeplant, wat zorgt voor een subtiele, maar effectieve afscheiding. Een haag bevordert biodiversiteit door voedsel, schuilplaatsen en leefruimte te bieden aan vogels, insecten en kleine zoogdieren. Ze verbetert het microklimaat, vangt regenwater op, voorkomt bodemerosie en ondersteunt natuurlijke plaagbestrijding. Bovendien vormt ze een ecologische verbindingroute in het landschap. Inheemse soorten maken een haag extra waardevol voor de lokale flora en fauna. Deze groene aanpassingen dragen niet alleen bij aan de privacy van de gasten, maar zorgen ook voor een betere inpassing van de chalets in de omliggende natuur, waarbij het landschap in ere wordt gehouden en de rust van de omgeving wordt benadrukt.



Groene strook en aanlegmogelijkheid

De camping wordt omzoomd door een groene strook, die fungeert als een zachte overgang en buffer tussen de camping en het omliggende natuurgebied. Deze groene zone, uitgevoerd met een G3 bloemrijk graslandmengsel, creëert niet alleen een harmonieuze integratie van de camping in het landschap, maar draagt ook bij aan de biodiversiteit.

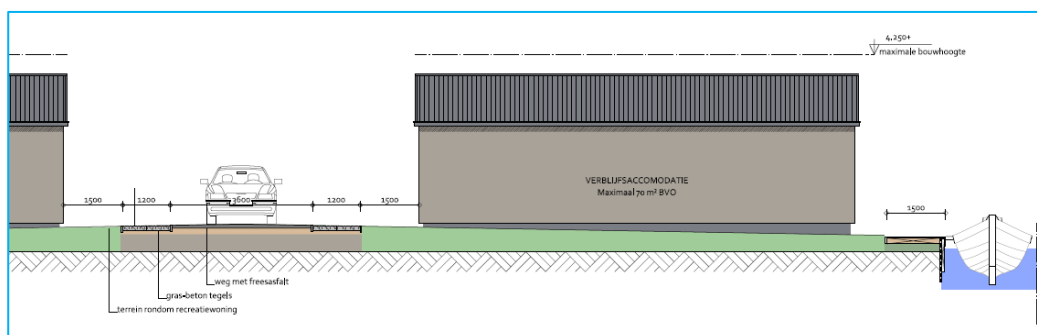
De groene strook wordt uitgevoerd met een flauwe oever van 1:10 ter hoogte van het waterpeil. Hierdoor is het water beter beleefbaar vanaf de chalets en ontstaat een geleidelijke overgang tussen land en water.

Achter deze bloemenrijke strook bevindt zich zorgvuldig aangelegd gras rondom de chalets, wat zorgt voor een verzorgd en comfortabel verblijf voor de gasten. Daarnaast zoekt de strook op natuurlijke wijze aansluiting met de aanlegsteigers, waardoor de pleziervaart eenvoudig toegang heeft tot het gebied. Deze combinatie van groen, functionaliteit en comfort versterkt de relatie met de natuur en biedt tegelijkertijd praktische voorzieningen voor recreanten.



2.8 De recreatieve eenheden

Er gaat worden voorzien in het realiseren van 25 nieuwe, moderne en duurzaam gebouwde chalets. De maximale oppervlakte per chalet zal maximaal 70 m² gaan bedragen, dat is inclusief de bijbehorende bijgebouwen per eenheid. Een chalet zal bestaan uit maximaal 1 bouwlaag, waarbij de bouwhoogte maximaal 4,25 meter hoog zal zijn. Er zal altijd een minimale afstand van 5 meter zijn tussen twee chalets onderling. Op de hierna volgende weergave is nog een gevelbeeld weergegeven van een te realiseren nieuw chalet en het straatprofiel.



3 Hoofdstuk 3 De analyse van beleid(regels)

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de gemeente Steenwijkerland op deze locatie.

3.1 Rijk

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl bepaalt dat deze instructieregel ook geldt voor een BOPA.

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling, en als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

3.1.2.2 Toetsing

Functies die in de jurisprudentie worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, zijn:

- accommodaties voor maatschappelijke functies zoals een school, zorgcomplex, sportfaciliteiten of een crematorium;
- accommodaties voor religie zoals een kerk of moskee
- accommodaties voor cultuur zoals bijvoorbeeld een museum
- accommodaties voor leisure zoals een hotel of bioscoop
- accommodaties voor recreatie.

In dit geval heeft het verzoek betrekking op het upgraden van een bestaande camping. De 20 bestaande chalets worden verwijderd en vervangen door 25 nieuwe, duurzaam gebouwde chalets die een ruimere verkaveling krijgen dan ze hadden.

Een camping valt onder de noemer van 'leisure'.

Uit jurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo wordt een kampeerterrein van ongeveer 3 ha, waar ruimte wordt geboden aan uitsluitend tenten, tentwagens, kampeerauto's, caravans of chalets, dan wel andere daarmee vergelijkbare voertuigen of onderkomens (uitspraak van 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:943 (Ermelo)) door de Afdeling niet als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt, maar een recreatiepark (uitspraak van 23 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3931 (Medemblik)) wel.

Wordt er gekeken naar woningbouw dan geldt een ladderonderbouwing bij een project van 12 en meer nieuwe woningen. In voorliggend project worden wel nieuwe chalets gerealiseerd, maar past dat aantal wel binnen hetgeen reeds mogelijk is gemaakt, namelijk 87 volgens het geldende omgevingsplan en daar zijn later nog eens met een afwijking 10 extra eenheden toegestaan. Wordt dat in perspectief gezet met reguliere woningbouw dan is voor dit project geen nadere ladderonderbouwing nodig, ook niet

temeer het totale aantal eenheden blijft binnen de toegestane ruimte van het geldende planologische kader en de later verleende afwijking. De laddertoets is niet nodig.

3.1.3 Instructieregels Rijk (AMvB's)

3.1.3.1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels voor een omgevingsplan. Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Deze instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet. Aan deze regels mogen geen economische motieven ten grondslag liggen, die leiden tot strijd met de dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl).

Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

In heel bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Instructieregels van afdeling 5.1 Bkl gelden, zoals gezegd, alleen voor de omgevingsplanregels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het grootste deel van de Bkl-instructieregels is dus niet van toepassing op omgevingsplanregels met een ander oogmerk. Over de onderwerpen waarvoor het Bkl geen instructieregels heeft opgenomen (onderwerpen die buiten het toepassingsbereik van de instructieregels vallen) is de gemeente vrij om regels te stellen, mits dat past binnen de andere kaders natuurlijk.

Het Rijk hanteert verschillende typen instructieregels, die meer of minder afwegingsruimte bieden:

1. Betrekken bij: de gemeente moet aandacht schenken aan feiten of verwachtingen over feiten, maar heeft daarbij veel keuzeruimte;
2. Rekening houden met: deze formulering stuurt inhoudelijk de belangenafweging; als de gemeente daar goede redenen voor heeft, is afwijken gemotiveerd toegestaan;
3. In acht nemen of een vergelijkbare dwingende formulering: de gemeente moet zich bij de uitoefening van de bevoegdheid aan de achterliggende norm houden.

Een belangrijke verbeterdoelstelling van de Omgevingswet is dat decentrale overheden meer bestuurlijke afwegingsruimte krijgen. Deze afwegingsruimte is in de instructieregels van het Bkl vormgegeven door voor een aantal thema's (geluid, geur en trillingen) standaardwaarden en grenswaarden op te nemen. Overname van de standaardwaarde kan in beginsel zonder aanvullende motivering. Gebruikmaking van de ruimte tussen standaard- en grenswaarde vergt wel een aanvullende motivering.

Samenvattend is de afwegings- of beslisruimte afhankelijk van:

1. het type instructieregel (zie hierboven);
2. de aard van de norm (open of gesloten); en
3. flexibiliteitsopties die binnen de instructieregel worden geboden.

Toetsing

In het Bkl staan in hoofdstuk 5 instructieregels die bij het opstellen van een omgevingsplan moeten worden nagekomen. Het grootste deel bestaat uit instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Deze instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de wet. In hoofdstuk 4 van deze Bopa-onderbouwing zijn de verschillende instructieregels getoetst en kan alles overziend geconcludeerd dat het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.1.3.2

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Als het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor een bepaalde activiteit geen regels stellen, heeft de gemeente in principe de beleidsvrijheid om in het omgevingsplan daar zelf regels over te stellen. Daarbij gelden uiteraard grenzen:

- het moet de fysieke leefomgeving betreffen;
- als het al uitputtend geregeld is in wetgeving die niet opgaat in de Omgevingswet, kan het niet in het omgevingsplan geregeld worden, tenzij het met een ander oogmerk gebeurt;
- de instructieregels van het Bkl kunnen bepalen dat voor een bepaald onderwerp regels moeten worden gesteld in het omgevingsplan en daarbij ook hoe - denk aan het hiervoor genoemde onderwerp geluid

Als het Bal of Bbl voor bepaalde activiteiten of bouwwerken wel regels stellen, is het mogelijk dat er maatwerkregels kunnen worden opgenomen in het omgevingsplan, bijvoorbeeld om cumulatieve gevolgen van effecten van Bal-activiteiten te beperken. Maatwerkregels zijn gebiedsgerichte algemene regels in het omgevingsplan waarmee wordt afgeweken van Bal- of Bbl-regels of waarmee een nadere invulling of concretisering wordt gegeven van Bal- of Bbl-regels. Bij de regels uit het Bal is generiek

maatwerk mogelijk, tenzij er specifieke uitzonderingen worden aangegeven. Bij de regels in het Bbl is dat andersom: maatwerkregels zijn alleen mogelijk als dat specifiek wordt toegestaan. Als maatwerkregels mogelijk zijn, geven Bal en Bbl aan binnen welke grenzen daarmee kan worden afgeweken of nader worden ingevuld ten opzichte van de Bal-/Bbl-regels.

De gemeente heeft op grond van het Bal en Bbl vaak ook de bevoegdheid om maatwerkvoorschriften te stellen. Maatwerkvoorschriften landen niet in het omgevingsplan, maar zijn afzonderlijke besluiten die gericht zijn tot één initiatiefnemer. Toch zijn ook verleende maatwerkvoorschriften van belang bij het opstellen van het omgevingsplan. In ieder geval moet de gemeente, bij het beoordelen of maatwerkregels zullen worden gesteld, ook nagaan of over het betreffende onderwerp al eerder maatwerkvoorschriften zijn gesteld. Die maatwerkvoorschriften kunnen mogelijk worden geïntegreerd in de maatwerkregels, en dan (na inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan) worden ingetrokken. Met name als er voor een bepaald onderwerp in het verleden veel maatwerkvoorschriften zijn gesteld, is het aan te raden om te bekijken of maatwerkregels in het omgevingsplan niet tot een evenwichtiger en toekomstbestendiger resultaat kunnen leiden.

Toetsing

In het Bal en Bbl zijn mogelijkheden opgenomen om (maatwerk)regels te stellen die opgenomen kunnen worden in het Omgevingsplan. Dergelijke regels zijn voor dit plan niet nodig. Ook zijn voor dit plan geen maatwerkvoorschriften bekend die van invloed zijn op de te verlenen omgevingsvergunning. Daarnaast zijn de (bouw)regels in het Bbl onverkort van toepassing op te nieuw te bouwen bouwwerken en vormt het Bbl een beoordelingsregel voor de (technische) bouwactiviteit (afdeling 8.3 Bkl).

Conclusie Rijksbeleid

NOVI

Het project voorziet in het bouwen en gebruiken van in totaliteit 25 chalets (waarvan er reeds 20 qua aantal aanwezig waren) voor de recreatieve verhuur. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving bij de gemeenten en provincies. De nieuwe chalets voor de recreatieve verhuur voorzien in een actuele behoefte naar extra overnachtingsruimte in dit waterrijke gebied. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het project is van een dermate geringe omvang dat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is. Er is geen nadere ladderonderbouwing nodig. Het aantal chalets blijft binnen het aantal toegestane eenheden van 87 binnen het geldende omgevingsplan en de latere 10 extra vergunde chalets via afwijking.

Instructieregels Rijk

In de onderbouwing moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden. In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat.

3.2 Provincie

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

3.2.1 *Omgevingsvisie Overijssel*

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit:

- Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaan vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

3.2.2 *Omgevingsverordening Overijssel*

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

In de Omgevingsverordening staat het navolgende artikel 4.31 genoemd over de uitbreiding van een bestaand complex met recreatiewoningen.

Artikel 4.31 (uitbreiding bestaand complex recreatiewoningen)

1. In afwijking van Artikel 4.30 kan een omgevingsplan de bouw van nieuwe recreatiewoningen mogelijk maken als dat nodig is in het kader van een kwaliteitsimpuls voor een bestaand recreatieterrein.
2. De uitbreiding van een bestaand complex van recreatiewoningen bedoeld in het eerste lid is alleen toegestaan als:
 - a. verzekerd is dat nieuwe recreatiewoningen bedrijfsmatig geëxploiteerd en verhuurd worden; en
 - b. de recreatiewoningen onderdeel gaan uitmaken van het complex van recreatiewoningen.

Binnen het bestaande recreatiebedrijf is sprake van verouderde recreatieve eenheden. De aanvragen wenst de verouderde eenheden allemaal te slopen en hier nieuwe voor terug te bouwen die passen bij de huidige wensen van de recreant. De chalets zijn duurzamer en luxer dan hetgeen er nu nog staat. Op deze wijze wenst men een kwaliteitsverbetering na te streven en aan te kunnen blijven sluiten bij de behoefte van de huidige consument en niet de slag te missen ten opzichte van de concurrentie ook in de omgeving. De chalets gaan ook worden gebruikt voor de recreatieve verhuur, vormen en blijven onderdeel vormen van Camping de Wieden en worden niet permanent bewoond.

Verder geldt ook hetgeen is gesteld in artikel 4.33.

Artikel 4.33 (verbod op permanente bewoning)

In een omgevingsplan dat betrekking heeft op recreatiewoningen en chalets worden regels opgenomen die permanente bewoning daarvan uitsluiten.

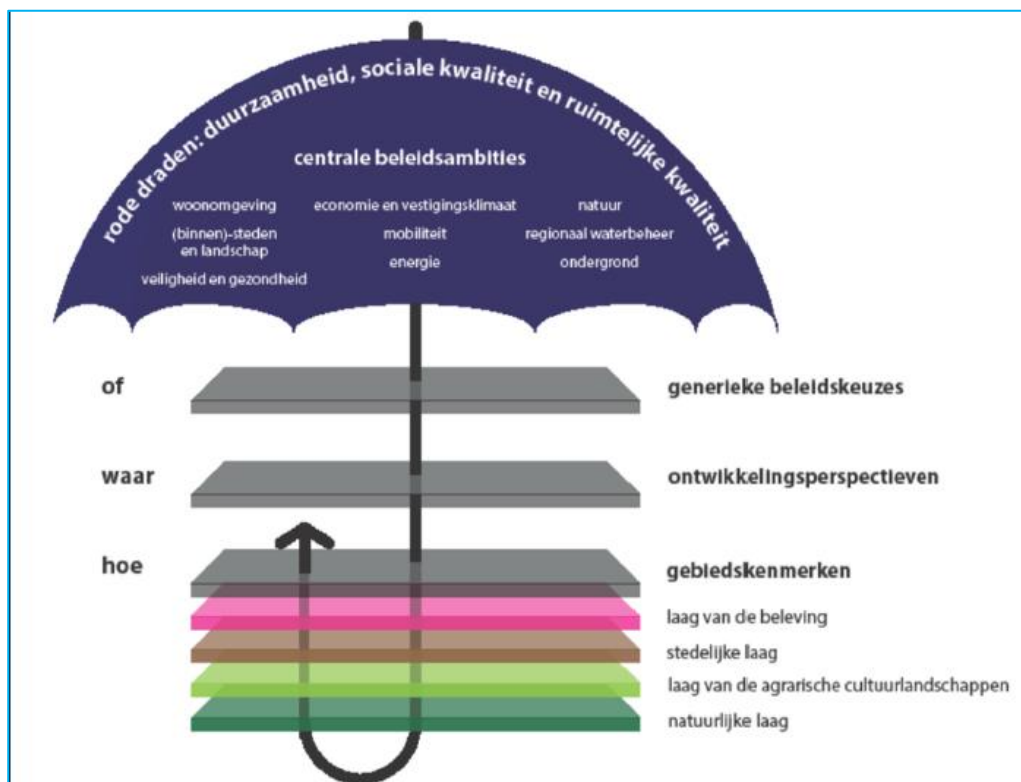
De nieuwe eenheden worden gebruikt voor de recreatieve verhuur en zullen niet permanent worden bewoond.

3.2.3 *Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel*

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Figuur 16 : Weergave provinciaal sturingsmodel

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

3.2.3.1

Of - generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vormgegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, gebieds-specifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast,

drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

3.2.3.2 *Waar – ontwikkelingsperspectieven*

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

3.2.3.3 *Hoe – gebiedskenmerken*

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal belang zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

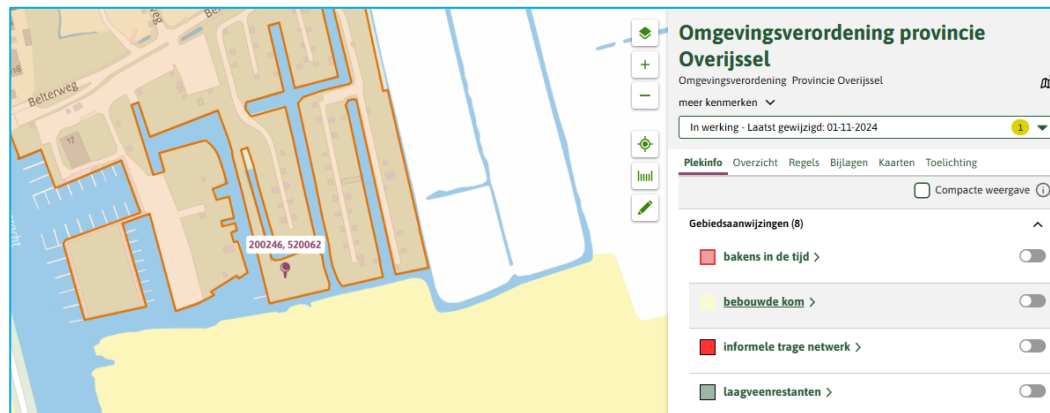
3.2.4 ***Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel***

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

3.2.4.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat er sprake is van een locatie die zich in het bestaand bebouwd gebied bevindt en daarmee binnen een voorkeursgebied vanuit provinciaal beleid gezien voor wat betreft bouwontwikkelingen. Op onderstaande afbeelding is zichtbaar gemaakt dat het

projectgebied zich binnen het ‘bestaand stedelijk gebied/bestaande bebouwde kom’ bevindt.



Figuur 17 : Weergave bestaand stedelijk gebied

3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’.

Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie Overijssel in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

Toetsing aan het ontwikkelingsperspectief

Er is sprake van een bestaand chalet die zich wil richten op kwaliteitsverbetering en ten opzichte van de bestaande aantallen eenheden op het bestaande park ook kwantitatief wil uitbreiden. Hierdoor kunnen meer recreanten genieten van de omgeving en alles wat daar qua cultuurhistorie, natuurlijke waarden en landschappelijke waarden bij komt kijken.

3.2.4.3 Gebiedskenmerken

Nieuwe ruimtelijke opgaven worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de vier lagen die worden onderscheiden en – per laag – een samenvatting van de inzet of ambitie.

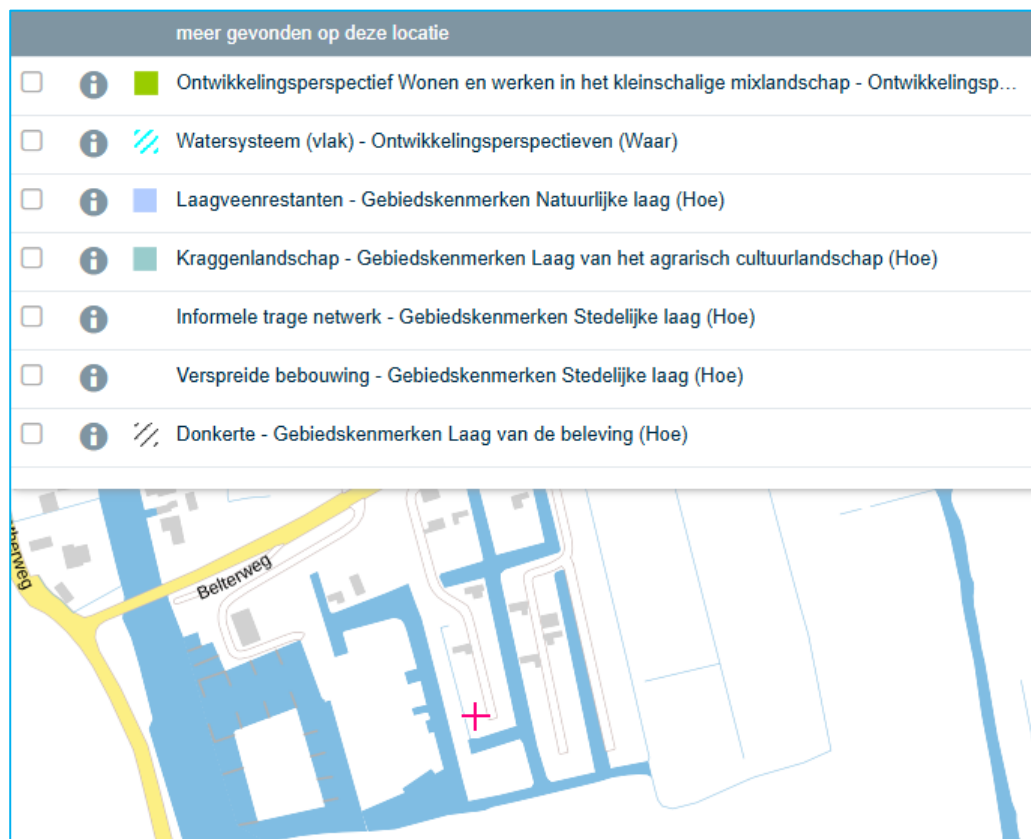
Catalogus Gebiedskenmerken

De gebiedskenmerken met een provinciaal belang zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is beschreven welke kwaliteiten en kenmerken in de vier lagen behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden in de catalogus zijn integraal, in de zin dat ze aspecten als milieu, water, cultuur, landschap en infrastructuur omvatten voor zover ze te koppelen zijn aan een gebiedstype.

De gebiedskenmerken worden in 4 lagen onderscheiden:

1. de natuurlijke laag
2. de laag van het agrarisch cultuurlandschap
3. de stedelijke laag
4. de laag van de beleving.

Hierna wordt nader op de genoemde gebiedskenmerken ingegaan.



3.2.4.3.1

De natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en

waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de natuurlijke laag zijn:

- natuur als ruggengraat: de ontwikkeling van een robuust, aaneengesloten natuurlijk landschap
- een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel

De kaartlaag 'Natuurlijke Laag' geeft aan dat ter plaatse sprake is van zogeheten 'Laagveenrestanten'.

Grote gebieden, waar onder invloed van stagnerend water en grondwater uitgestrekte veenmoerassen zijn ontstaan. Hier bestonden diverse verlandingsstadia naast elkaar: open water – rietmoeras – opgaand moerasbos. Het semi-natuurlijk laagveenrestant van de Weerribben en de Wieden bestaat uit relictten van dit gebiedstype met een hoge waterkwaliteit en natuurkwaliteit. Samengesteld landschap van rietland op een pakket veenlagen (kraggen) en vaarten, afgewisseld met bos. Ontstaan door turfwinning, rietteelt en extensieve veehouderij. Elders verder in cultuur gebracht als veenweidegebied of polder.

In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

Op deze locatie zijn de kenmerken van het oorspronkelijk landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de aanwezige camping en de aanwezigheid van een voormalige stortplaats. Geconcludeerd wordt dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmeringen vormt voor de in dit plan besloten uitbreiding van de camping.

3.2.4.4

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als 'consumptielandschap' voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, et cetera. En aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

De kwaliteit van het agrarisch cultuurlandschap wordt in Overijssel bepaald door de variatie op twee schaalniveaus: provinciaal en regionaal. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen.

Ruimtelijke kwaliteitsambities

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de laag van het agrarisch cultuurlandschap zijn:

- De ruimtelijke kwaliteitsambitie in de laag van het agrarisch cultuurlandschap is: Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen; het palet van agrarische cultuurlandschappen versterken en contrasten tussen de landschappen behouden en ontwikkelen

Het is de inzet alle ontwikkelingen bij te laten dragen aan de instandhouding en versterking van bestaande en toevoeging van nieuwe kwaliteiten in de laag van het agrarisch cultuurlandschap. Ambitie is daarbij ook het versterken van de samenhang of het creëren van nieuwe samenhang tussen dorp, erf en landschap.

De kaartlaag 'Laag agrarisch-cultuur landschap' geeft aan dat ter plaatse sprake is van het zogeheten 'Kraggenlandschap'.

In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

Er komen in het landschap passende chalets voor terug die landschappelijk gezien beter zijn ingebed in de bestaande omgeving dan de chalets die er staan. De ontwikkeling leidt niet tot aantasting van waardevolle landschapsstructuren of karakteristieke bebouwing die het Kraggenlandschap karakteriseert. Geconcludeerd kan worden dat de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' de ontwikkeling niet in de weg staat.

3.2.4.5

Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar daarbij wordt de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker.

De ontstaansgeschiedenis is medebepalend voor de huidige identiteit en terug te vinden in de ruimtelijke opbouw van de kernen, maar ook in de economische en sociale dynamiek. Daarnaast hebben door de tijd heen veranderende ideeën over de ideale vormgeving van de stad invloed gehad op de ruimtelijke opbouw. Cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle gebouwen en structuren zijn hierbij vaak bepalend voor de stedelijke identiteit en de belevingswaarde voor bewoners en bezoekers. Zo is in Overijssel een rijk palet ontstaan aan onderscheidende steden en dorpen. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteitsambities

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de stedelijke laag zijn:

- Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur
- Contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken door het infrastructuurnetwerk

Er is in het plangebied sprake van een gebiedskenmerk uit de stedelijke laag, te weten 'verspreide bebouwing'.

In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

Het plan heeft geen invloed op de stedelijke laag, de te bouwen eenheden zijn niet aan te merken als reguliere woningen en de ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaande zone met meerdere recreatieve bedrijven bij elkaar.

3.2.4.6

Laag van de beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector. Dit alles verandert het aanzien, de gewenste gebruiksmogelijkheden en betekenis van het buitengebied.

Aan het 'belevingslandschap' ontleent Overijssel zijn tijdsdiepte, maar ook zijn aantrekkingskracht. Steeds vaker worden de kwaliteiten uit het verleden ingezet in plannen door daar met nieuwe kwaliteiten, gebruiks- en verschijningsvormen op voort te bouwen. Belangrijk in deze laag is het oude en nieuwe 'erfgoed' van de provincie.

Ruimtelijke kwaliteitsambities

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de laag van de beleving zijn:

- Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- Sterke ruimtelijke identiteiten als merken van Overijssel

Op basis van de kaartlaag is hier sprake van zogeheten 'donkerte'.

Het contrast tussen lichte en donkere en drukke en stille gebieden is groot. Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

Als gevolg van het bouwplan wordt de beleving van donkerte niet nadelig beïnvloed. Er zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van 'naar de grond gekeerde verlichting' en bewegingssensoren zodat verlichting niet onnodig aan staat. Het uitbreiden van het recreatiepark zal geen onevenredige negatieve impact hebben voor het gebiedskenmerk 'donkerte'. Ook wordt middels het aanplanten van nieuwe hagen en beplanting voorkomen dat licht uitstraalt richting de Weerribben.

Artikel 4 - Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving)

Lid 1. Omgevingsplannen laten alleen nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding van bestaande functies toe in de Groene Omgeving als:

- a. daarvoor sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn;
- b. het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving; en
- c. in het geval de nieuwvestiging of een grootschalige uitbreiding plaatsvindt op gronden binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water de compensatie bedoeld in onderdeel b gericht is op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

In dit geval is geen sprake van een nieuwvestiging en / of grootschalige uitbreiding. Er is reeds sprake van een bestaand recreatiebedrijf op deze locatie die vanuit kwaliteitsverbetering het bestaande aanbod gaat slopen en vervangen door nieuwe eenheden. Het totaal qua aantal ten opzichte van hetgeen planologisch gezien is toegestaan wordt daarbij niet overschreden. Een deel grond, dat bestemd is als Groen maar vanuit het verleden een vuilstort was, wordt daarbij bij het plan betrokken en hier komen ook eenheden op. De grond van de voormalige vuilstort wordt daarbij verwijderd, hetgeen ook kan worden beschouwd als een kwaliteitsimpuls. Omdat er geen sprake is van nieuwvestiging en grootschalige uitbreiding hoeven de criteria ook niet nader uitgewerkt te worden.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskeuzes en uitgangspunten van de provincie Overijssel.

3.3

Gemeente

3.3.1

Strategische Toekomstvisie Steenwijkerland 2030

De gemeente Steenwijkerland heeft de Toekomstvisie Steenwijkerland 2030 (2009) ontwikkeld. Deze visie bevat een integrale visie op de ontwikkeling van de gehele gemeente tot 2030. De visie gaat uit van het koesteren en versterken van bestaande kwaliteiten. Daarbij gaat het om de kwaliteiten van de landschappen, de steden en de overige kernen en de potenties van het gebied.

In de visie wordt gesteld dat Steenwijkerland een streekfunctie voor wonen, werken en voorzieningen heeft. Een van de belangrijkste uitgangspunten van de Toekomstvisie is dat de kwaliteit van Steenwijkerland leidend is voor de toekomstige ontwikkelingen.

Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van de gemeente Steenwijkerland. Binnen dit uitgangspunt is de ontwikkelingsruimte voor wonen, werken en recreëren onderzocht. Gebleken is dat er voldoende ruimte beschikbaar is om te kunnen voorzien in de behoeften van de toekomstige bewoner, werknemer en recreant. De toekomstvisie biedt eveneens perspectief voor de plattelandseconomie.

Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van Steenwijkerland.

In de visie wordt gesteld dat Steenwijkerland een streekfunctie voor wonen, werken en voorzieningen heeft. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij deze functie, een bestaande camping krijgt een kwalitatieve verbetering te ondergaan. Verder heeft deze toekomstvisie geen specifieke eisen voor het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling doet dan ook geen afbreuk aan de eisen uit de toekomstvisie.

3.3.2

Omgevingsvisie Steenwijkerland

De Omgevingsvisie (juni 2017) is een visie op hoofdlijnen. Of anders gezegd: het fundament ligt er. Heldere kaders die ervoor moeten zorgen, dat Steenwijkerland ook over 15 jaar nog steeds een fijne plek om te wonen, werken en recreëren is. Want dat is én blijft het uitgangspunt. Binnen de kaders die met elkaar zijn vastgesteld, is er volop ruimte voor ontwikkeling en maatwerk. Dat wordt nader met elkaar uitwerken, waarbij flexibiliteit het sleutelwoord is. Dat past bij Steenwijkerland én het sluit aan bij de nieuwe Omgevingswet.

De Omgevingsvisie richt zich op de fysieke omgeving: de ruimte waarin bewoners, bezoekers, instellingen en ondernemingen van de gemeente zich bevinden en het leefgebied van mensen, planten en dieren. Het woord omgeving veronderstelt 'iets of iemand' in deze ruimte: de mens, het bedrijf, dier en plant staan hierin centraal.

Doel van de Omgevingsvisie is de leefbaarheid en de economische kracht van de gemeente te vergroten door de omgevingskwaliteiten van de gemeente te behouden en te versterken. Deze ambitie is er niet een van verre horizonten, maar juist een van realisme en aansluiten bij de identiteit.

In samenwerking tussen inwoners, ondernemers en overheid willen we de kansen benutten die Steenwijkerland biedt.

Duurzaamheid

De groene gemeente Steenwijkerland heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid.

Voor het plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan. Het project is in elk geval niet strijdig met de Omgevingsvisie. De nieuwe recreatieve eenheden zullen zo duurzaam en energiezuinig worden gebouwd als mogelijk is en moet op basis van de huidige duurzaamheidseisen vanuit de bouw wet- en regelgeving.

3.3.3 *Perspectief bestemming Weerribben – Wieden 2025*

Er zijn in Weerribben-Wieden grofweg drie deelgebieden te onderscheiden als we kijken naar de ontwikkeling van toerisme en recreatie en naar de kansen en opgaven voor de toekomst. Dit zijn Giethoorn, het Nationaal Park (de natuurkern) en het omliggende gebied dat bestaat uit de vele historische stadjes en dorpen en afwisselende landschappen.

Er is sprake van samenhang tussen deze gebieden en samenwerking tussen de betrokken spelers. Daarnaast heeft elk deelgebied te maken met zijn eigen dynamiek. Daar komt bij dat veel inwoners en ook ondernemers in de veronderstelling zijn dat de term Weerribben-Wieden (en daarmee ook de gebiedspromotie voor Weerribben-Wieden) alleen betrekking heeft op de natuurkern in plaats van het hele gebied. Hier ligt een opgave voor deze visie want dit beperkt het tot stand komen van meer samenhang in het toeristisch product en de promotie.

De kansen om een impuls te geven aan het verblijfsaanbod liggen ten eerste in het kwalitatief opschalen van de huidige accommodaties en recreatieterreinen die nu achterblijven bij de moderne wensen van toeristen. Dit komt door veroudering en achterstallig onderhoud. Om aan te sluiten bij de hedendaagse wensen van bezoekers, moeten ze niet alleen kwalitatief hoogwaardig zijn maar ook zoveel mogelijk duurzaam, authentiek en onderscheidend zijn en passen bij de identiteit van Weerribben-Wieden.

In dit geval wordt ook de bestaande camping kwalitatief gezien opgeschaald waarbij er chalets komen te staan die voldoen aan de wensen en eisen van deze tijd. Het aantal toegestane chalets binnen het gebied verandert niet, dat blijft binnen de planologisch toegestane kwantiteit van 87 volgens het geldende omgevingsplan en het later nog extra toegestane aantal van 10 extra via een afwijkingsprocedure. Het verzoek past binnen de genoemde beleidsvisie.

3.3.4 *Beeldkwaliteitsplan*

Bij het nog geldende omgevingsplan behoort een BKP. Aan de voorwaarden die daarin staan genoemd zullen de te realiseren eenheden moeten voldoen. Hierna is weergave gedaan van de inhoud ten aanzien van de Beeldkwaliteit.

Landschappelijke inpassing/beeldkwaliteit

In dit bestemmingsplan worden alleen de noodzakelijke randvoorwaarden voor een goede ruimtelijke inpassing per landschapstype opgenomen. Binnen deze kaders ontstaat de mogelijkheid voor recreatieondernemers om hun terreinindeling makkelijker aan te passen, als de markt daar om vraagt. Consequentie daarvan is dat dan niet elke wijziging in de terreinindeling getoetst kan worden op ruimtelijke kwaliteit. Dit kan betekenen dat het op sommige terreinen voor kan komen dat caravans of chalets duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg of vanuit omliggende bebouwingsclusters.

De zichtbaarheid van caravans of chalets op zich vormt in principe geen probleem. Hun aanwezigheid hoeft niet verborgen te worden. Het is echter wel zo dat stacaravans of chalets vaak wit van kleur zijn. Wit is een kleur die heel erg opvallend is in een open landschap dat overwegend uit blauw- groen- en bruintinten bestaat.

Voor de gemeente is het enerzijds van belang dat er 'minder regels' gaan gelden en dat er daarmee dus meer ruimte voor de ondernemers ontstaat. Anderzijds heeft de gemeente ook een belang om de ruimtelijke kwaliteit te garanderen. De gemeente heeft immers niet alleen te maken met de ondernemers maar ook met de mensen die er omheen wonen en met het garanderen van landschappelijke kwaliteit.

In feite is een goede landschappelijke inpassing van de verblijfsrecreatieterreinen een gezamenlijk belang. Gemeente en ondernemers zijn hier beiden bij gebaat. Uiteindelijk gaat het om het behoud van de toeristisch-recreatieve waarde van het gebied.

Gelet daarop vraagt de gemeente Steenwijkerland bij een aantal recreatieterreinen in het Kraggenlandschap aandacht voor de beeldkwaliteit. Met name de terreinen, waar stacaravans of chalets over redelijk grote lengtes in het zicht van de openbare weg of omliggende particuliere eigendommen liggen, vragen om bijzondere aandacht. Het is niet wenselijk deze terreinen in het Kraggenlandschap 'in te pakken' in het groen. De ligging aan open water maakt realisering van een dichte groenstrook niet altijd mogelijk en, gelet op de gebiedskarakteristiek, ook niet wenselijk. Een goed middel is daarom het toepassen van een kleur voor de stacaravans en chalets die zich voegt in het landschap.

Om ondernemers handreikingen te geven omtrent kleurgebruik zijn als bijlage bij deze toelichting een aantal voorbeelden opgenomen die als inspiratie kunnen dienen. Het toepassen van een specifieke kleur is niet afdwingbaar. De foto's laten zien wat de invloed is van kleur en dat met eenvoudige middelen een terrein zo in het landschap in te passen is dat de impact op de omgeving acceptabel is.



3.4 Bruidsschat

In het Omgevingsplan gemeente Steenwijkerland is de bruidsschat opgenomen. Voorliggende onderbouwing ten behoeve van de te verlenen omgevingsvergunning gaat (uiteindelijke) onderdeel uitmaken van het Omgevingsplan en daarmee gaan ook de regels van de Bruidsschat gelden voor deze specifieke locatie.

3.5 Lokale verordening

Er is geen sprake van lokale verordeningen die zichtbaar zijn op Regels op de Kaart die meegenomen hoeven te worden in deze onderbouwing.

4 Hoofdstuk 4 Gevolgen milieu- en omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 M.e.r.-beoordeling

4.1.1 Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V van het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project. In de vierde kolom staan de besluiten genoemd waarvoor m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat het omgevingsplan.

Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van de tweede kolom, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in de derde kolom voorwaarden staan.

Bij de project-mer-beoordeling is een mededeling nodig aan het bevoegd gezag. Deze mededeling bevat een beschrijving van de eisen die zijn opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit en bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn. Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, met de bijbehorende motivering, op in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit (artikel 11.11, lid 2 Omgevingsbesluit).

In de motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) wordt in ieder geval verwezen naar:

1. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
2. als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
 - a. 1°. de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
 - b. 2°. het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

Kenmerken en maatregelen als bedoeld in artikel 11.10, lid 3 Ob.

Bij een mededeling als bedoeld in artikel 16.45, eerste lid, van de wet, verstrekt degene die voornemens is het project uit te voeren in ieder geval een beschrijving van:

1. het project, met in ieder geval een beschrijving van:
 - a. de fysieke kenmerken van het gehele project en, als dat van toepassing is, van sloopactiviteiten;
 - b. de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn;
2. de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project; en

3. voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project ten gevolge van:
 - a. de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en
 - b. het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

4.1.2 Toetsing

Bij het toelaten van extra recreatiewoningen op een locatie in een omgevingsplan moet er een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden als de recreatiewoningen onderdeel zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject. De mer-beoordelingsplicht geldt voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Wordt er via het Informatiepunt Leefomgeving de M.e.r.-scan gedaan dan volgt als uitslag dat er geen verplichtingen m.e.r. zijn.

4.2 Verkeer en vervoer

4.2.1 Wettelijk kader

Verkeer en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden beoordeeld. Naast het provinciaal en het gemeentelijk beleid blijven de CROW-richtlijnen belangrijk bij de beoordeling van verkeer en parkeren.

4.2.2 Toetsing

4.2.2.1 Toetsing verkeer en parkeren

In de beoordeling van het project op het omgevingsaspect verkeer zijn de ontsluitingsstructuur, verkeersgeneratie, bereikbaarheid en verkeersveiligheid relevant. Daarbij worden alle relevante vervoerwijzen gezien (gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer, openbaar vervoer).

Het aantal recreatiewoningen blijft binnen het toegestane aantal recreatiewoningen. Bij de huidige chalets zijn nu geen parkeerplaatsen aanwezig, bij de nieuwe komen die wel. Het vervallen van de 16 bootplekken bij de groenbestemming zorgt ook voor minder parkeerdruk. Al met al zal de parkeerdruk op en nabij het terrein afnemen. Op de volgende weergave is de infrastructuur en het parkeren zichtbaar gemaakt.



Figuur 25 : Weergave parkeerplaatsen

4.3 Geluid door wegverkeer

4.3.1 Wettelijk kader

Akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd voor nieuwe geluidsgevoelige gebouwen die zijn gelegen binnen het aandachtgebied van wegen. Op grond van artikel 3.20 Besluit kwaliteit leefomgeving is een geluidaandachtsgebied een locatie langs een weg of spoorweg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde.

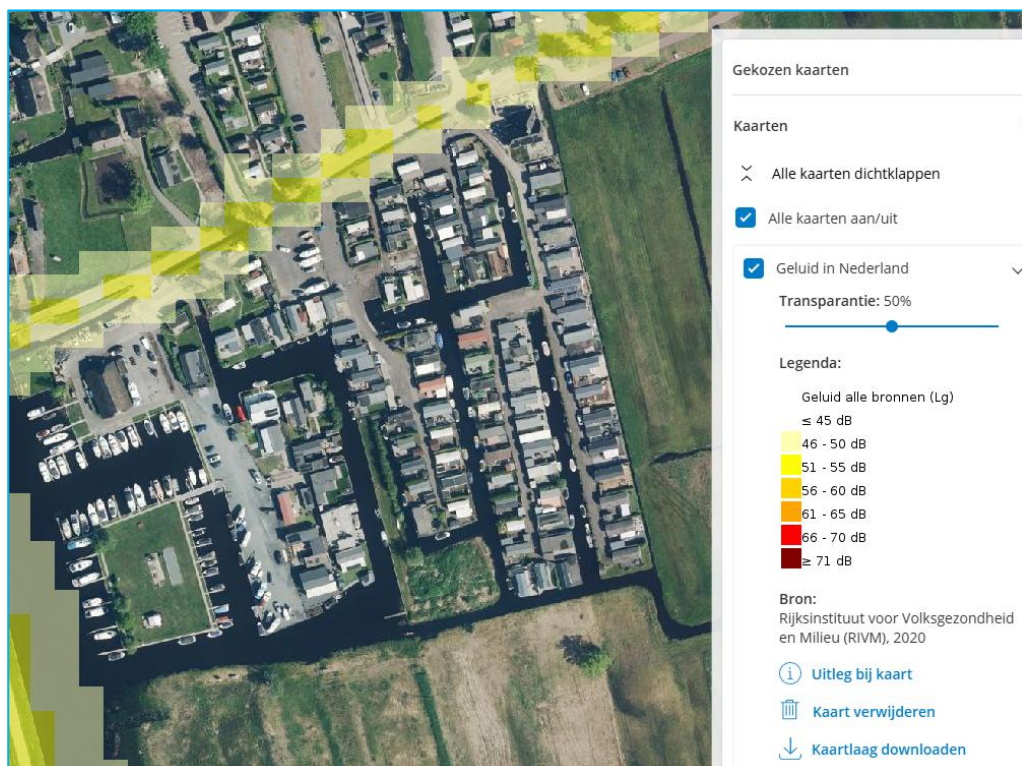
Geluidgevoelig gebouw

In artikel 3.21 Besluit kwaliteit leefomgeving is aangeduid welke functies als geluidsgevoelig moeten worden beschouwd. Als geluidgevoelig gebouw of een gedeelte van een gebouw zijn aangewezen:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan.

4.3.2 Toetsing

Een recreatiewoning wordt niet als een geluidsgevoelig gebouw beschouwd. Er is geen akoestisch onderzoek nodig. Wel is met behulp van de indicatieve geluidskaat van de Atlas van de leefomgeving nog inzichtelijk gemaakt dat er ter plaatse wel sprake is van een goed 'woon- en leefklimaat' vanuit geluid gezien.



4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit. Deze regels zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) opgenomen. Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 ug/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De gemeente Steenwijkerland is niet aangewezen als concentratiegebied.

4.4.2 Toetsing

Het project moet worden getoetst aan de rijksomgevingswaarden voor de luchtkwaliteit. Dat hoeft niet als een project geen of weinig luchtverontreiniging veroorzaakt. Het project draagt dan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtvervuiling. Toetsing aan de rijksomgevingswaarde is dan niet nodig. Wel moet nog worden aangetoond dat het project binnen de NIBM-grens valt.

Voorliggend project blijft met de bouw van 5 extra recreatiewoningen ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

Tevens is met behulp van de Nibm-tool ook nog inzichtelijk gemaakt dat er geen gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit. De NIBM-tool is een rekentool in Excel waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtverontreiniging kunnen worden beoordeelt. Met de NIBM-tool kan op een

eenvoudige en snelle manier bepalen of een activiteit of plan niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt. De realisatie van 5 extra eenheden leidt tot een verkeerstoename van 11 motorvoertuigen / etmaal. Dat aantal van 11 is in de Nibm-tool geplaatst en leidt tot onderstaande uitkomst.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023		
Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		11
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
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		

Figuur 26 : Weergave Nibm-tool

4.5

Geur

4.5.1

Wettelijk kader

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur. De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

4.5.2 Toetsing

De aanwijzing van geurgevoelige gebouwen sluit aan bij de gebruiksfunctie van een ander Omgevingswetsinstrument: het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hierdoor zijn de volgende gebouwen geen gebouw met woonfunctie:

- gevangenissen (celfunctie);
- hotels (logiesfunctie);
- asielzoekerscentra (logiesfunctie) of;
- recreatiewoningen (logiesfunctie)

De wet wijst gebouwen met deze functie niet aan als geurgevoelig gebouw. De 5 extra eenheden hoeven daarom niet te worden getoetst/beoordeeld op geurhinder. Tevens zijn er geen grote veehouderijen in de buurt aanwezig. Ondanks dat de recreatiewoningen niet geurgevoelig zijn, zullen recreatiewoningen niet in trek zijn als er grote veehouderijen in de buurt zijn die regelmatig tot geuroverlast zouden lijden. Dat is hier daarmee ook niet aan de orde.

4.6 Milieuhinder (bedrijven en milieuzonering)

4.6.1 Wettelijk kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken indien nodig.

4.6.2 Toetsing

4.6.2.1 Vanuit de omgeving naar de chalets

Rondom het plangebied bevinden zich louter recreatieve bestemmingen. Van de recreatieve chalets naar andere recreatieve chalets is geen sprake van wederzijdse milieuhinder. Milieuhinder vanuit de omgeving is daarom niet te verwachten.



Figuur 28 : Weergave rondom gelegen bestemmingen

4.6.2.2 Vanuit het recreatiepark naar de omgeving

Er is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Dat komt doordat het gebied een toeristisch karakter heeft met meerdere recreatieterreinen in de buurt. Voor een kampeerterrein/vakantiepark geldt dat deze worden aangemerkt als een milieucategorie 3.1 inrichting met een richtafstand in het omgevingstype 'gemengd gebied' van 30 meter tot aan reguliere woningen. Er is voldoende afstand aanwezig tot reguliere woningen waardoor dit geen belemmering vormt. Daarbij komt ook dat er geen nieuwe chalets dichterbij de bestaande woningen worden geplaatst. Er is geen milieuhinder aanwezig vanuit het recreatiepark naar de omgeving.

4.7 Trillingen

4.7.1 Wettelijk kader

Het omgevingsaspect trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

4.7.2 Toetsing

Er zijn in de nabijheid geen bronnen aanwezig die trillingen veroorzaken (spoorlijnen of drukke verkeerswegen) waardoor dit aspect nader onderzocht zou moeten worden. Het onderdeel trillingen vormt geen belemmering voor het gewenste bouwplan.

4.8 Bodem

4.8.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet (AbO) opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het AbO bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders die de Omgevingswet voor deze vormen van gebruik stelt, zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

- het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Artikel 5.89i Bkl bepaalt dat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, opgenomen worden in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 AbO).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het AbO en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Bal, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2 AbO);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 AbO en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4 AbO).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

4.8.2 Toetsing

4.8.2.1 Verkennd bodemonderzoek

Door onderzoeksbureau AvA is een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd. Het daarbij behorende onderzoeksrapport is als bijlage bij deze Bopa-onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

In de bovengrond van het onderzochte perceel zijn analytisch geen verontreinigingen aangetoond. Voor wat betreft de kwaliteit van de ondergrond zijn er na het aanvullend onderzoek maximaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen gemeten. Verder is minerale olie in een licht verhoogd gehalten aangetoond. Nader onderzoek naar de in eerste instantie in het mengmonster van de ondergrond aangetoonde sterk verhoogde gehalten aan zink en lood wordt op basis van het aanvullend onderzoek niet nodig geacht.

In het grondwater is naftaleen (PAK) in een sterk verhoogd gehalte aangetoond zowel bij de 1e bemonstering als ook bij de 2e bemonstering en analyse. Bij de 2e bemonstering van het grondwater is ook een duidelijke carbolineum-/teergeur waargenomen.

In het grondwater is verder minerale olie matig verhoogd aangetoond en xylenen in een licht verhoogd gehalte.

Deze sterke verontreiniging kan een bezwaar geven voor de gewenste wijziging in bestemming en het beoogde recreatieve gebruik.

Bij matig tot sterk verhoogde gehalten dient nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de mate en omvang van deze verontreinigingen in het grondwater, ter bepaling van de ernst van de verontreiniging en te nemen vervolgmataregelen. Middels het plaatsen van enkele afperkende peilbuizen en analyses van het grondwater kan inzicht worden verkregen of de verontreiniging plaatselijk is of groter van omvang.

Aanvullend bodemonderzoek

Door onderzoeksbureau AvA Milieuonderzoek is vervolgens het aanvullend onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage daarvan is tevens als bijlage bij deze Bopa-onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde aanvullende onderzoek.

In de bovengrond van het onderzochte perceel zijn analytisch geen verontreinigingen aangetoond. Voor wat betreft de kwaliteit van de ondergrond zijn er na het aanvullend onderzoek maximaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen gemeten. Verder is minerale olie in een licht verhoogd gehalten aangetoond. Nader onderzoek naar de in eerste instantie in het mengmonster van de ondergrond aangetoonde sterk verhoogde gehalten aan zink en lood wordt op basis van het aanvullend onderzoek niet nodig geacht.

In het grondwater is naftaleen (PAK) in een sterk verhoogd gehalte aangetoond zowel bij de 1e bemonstering als ook bij de 2e bemonstering en analyse.

Bij de 2e bemonstering van het grondwater is ook een duidelijke carbolineum-/teergeur waargenomen.

In het grondwater is verder minerale olie matig verhoogd aangetoond en xylenen in een licht verhoogd gehalte. Hier wordt nog nader onderzoek naar uitgevoerd. Dat onderzoek is uitgevoerd. In de volgende paragraaf (4.8.2.2) volgen daarvan de resultaten.

4.8.2.2 *Aanvullend grondwateronderzoek*

Door onderzoeksbureau AvA is het noodzakelijke aanvullende grondwateronderzoek uitgevoerd. Het daarbij behorende onderzoeksrapport is als bijlage bij deze Bopa-onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Ter plaatse van peilbuis 1 (verkennend bodemonderzoek) en de peilbuizen 20 en 23 uit het nader grondwateronderzoek zijn sterk verhoogde gehalten aan naftaleen gemeten (overschrijding signaleringswaarde c.q. vml. interventiewaarde).

Ter plaatse van de peilbuizen 21 en 22 zijn licht verhoogde gehalten aan naftaleen gemeten. Minerale olie is niet verhoogd aangetoond boven de signaleringswaarde maar in licht verhoogde waardes aangetoond.

In de grond zijn geen sterk verhoogde gehalten aan PAK en/of minerale olie aangetoond.

De omvang van de verontreiniging met naftaleen in het grondwater is niet exact bekend en met name richting de noordzijde niet geheel in afgeperkt. De verontreiniging wordt echter op basis van de onderzoeksgegevens als kleinschalig ingeschat. De herkomst van de verontreiniging is niet exact aan te geven maar vermoedelijk is de verontreiniging ontstaan in de jaren '80 bij het graven van de watergang en het aanbrengen van teerhoudende/ carbolineumhoudende beschoeiing. De sterke verontreiniging in het grondwater bevindt zich naast de beschoeiing langs de watergang.

Ten aanzien van de voorgenomen planwijziging naar recreatie en de plaatsing van chalets worden geen humane risico's verwacht als gevolg van de verontreiniging in het grondwater.

Er zal geen blootstelling aan de verontreiniging plaatsvinden, geen verbouw van groente met gewasbesproeiing en geen privé drinkwaterwinning. Tevens bevindt de verontreiniging zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Een sanering van de grondwaterverontreiniging wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Beoordeling aanvullend grondwateronderzoek door Omgevingsdienst IJsselland
Het aanvullende onderzoek is daarbij beoordeeld waarbij is geconcludeerd dat het aanvullende onderzoek nog niet volledig is. Als gevolg daarvan zal nog nader aanvullend onderzoek worden uitgevoerd. Zodra de resultaten daarvan aanwezig zijn, zal dat onderzoek worden beoordeeld door de Omgevingsdienst. Het beoordelingsadvies van de Omgevingsdienst op het aanvullende onderzoek is als bijlage bij deze Bopa onderbouwing gevoegd.

4.8.2.3 *Aanvullend nader onderzoek afperken omvang verontreiniging*

Door onderzoeksbureau AvA Milieuonderzoek is een aanvullend nader onderzoek uitgevoerd. Het aanvullend nader bodemonderzoek heeft als doel het nader afperken/ in kaart brengen van omvang van de verontreiniging. Op een aan de oostzijde van de groenstrook gelegen deel van de camping zal een herinrichting plaatsvinden waarbij onder andere een watergang zal worden gedempt en nieuwe kampeerplaatsen zullen worden gerealiseerd. Ter plaatse is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter bepaling van de algemene milieu hygiënische kwaliteit van de bodem. Hierbij is ook de waterbodem van de te dempen watergang onderzocht.

Het bij dit aanvullende onderzoek behorende onderzoeksrapport is als bijlage bij deze Bopa-onderbouwing gevoegd. Hierna volgt de conclusie van het uitgevoerde aanvullende onderzoek.

Aangezien er geen sprake is van onaanvaardbare milieuhygiënische risico's wordt een sanering van de grondwaterverontreiniging niet noodzakelijk geacht. Opgemerkt wordt nogmaals dat rekening dient te worden gehouden met een gebruiksbepijking ten aanzien van het grondwater in en nabij het aangegeven verontreinigde gebied.

4.8.2.4 *Beoordeling aanvullend nader onderzoek afperken omvang verontreiniging door Omgevingsdienst IJsselland*

Door de Omgevingsdienst is het hiervoor samengevatte onderzoek als volgt beoordeeld.

Het rapport is volledig inclusief bijlagen. Het onderzoek is inhoudelijk akkoord, maar de uitkomsten geven wel beperkingen voor toekomstige ontwikkelingen. In het grondwater op het zuidwestelijk terreindeel zijn over een oppervlakte van circa 400 m2 sterk verhoogde gehalten naftaleen aangetoond in het grondwater. De grondwaterstand bevindt zich op 0,5 meter onder maaiveld. Contact met het grondwater op dit terreindeel dient vermeden te worden. Het grondwater is niet geschikt voor gebruik als drinkwater of besproeiing van gewassen.

Uit de uitgevoerde risico-analyse blijkt dat er bij toekomstig gebruik (wonen met tuin) geen sprake is van onaanvaardbare humane, ecologische en verspreidingsrisico's. Aangezien er geen sprake is van onaanvaardbare milieuhygiënische risico's wordt een sanering van de grondwaterverontreiniging niet noodzakelijk geacht. Geadviseerd wordt om bij de bouw van de toekomstige chalets ter plaatse van de aangetoonde grondwaterverontreiniging een dampdichte folie onder de vloer aan te brengen teneinde mogelijke geuroverlast van naftaleen (carbolineumgeur) te voorkomen.

4.8.2.5 *Door gemeente op te nemen randvoorwaarden*

Als gevolg van de beoordeling zoals hiervoor opgenomen neemt de gemeente Steenwijkerland de volgende randvoorwaarden op in de omgevingsvergunning:

- Wanneer in de toekomst (bv bij bebouwing) grond vrijkomt, dan kan deze grond op het terrein worden verwerkt. Als dat niet kan, gelden voor de afvoer en de

toepassing de regels uit Besluit Activiteiten Leefomgeving (BAL) en de nota Bodembeheer IJsselland.

- Geadviseerd wordt om bij de bouw van de toekomstige chalets ter plaatse van de aangetoonde grondwaterverontreiniging een dampdichte folie onder de vloer aan te brengen teneinde mogelijke geuroverlast van naftaleen (carbolineumgeur) te voorkomen.
- Contact met het grondwater op dit terreindeel dient vermeden te worden. Het grondwater is niet geschikt voor gebruik als drinkwater of besproeiing van gewassen.

4.9 Omgevingsveiligheid

4.9.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Dat geldt ook voor standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het gaat om ongevallen vanwege brand, explosie en een gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl.) Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingshuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan de gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Overige bepalingen

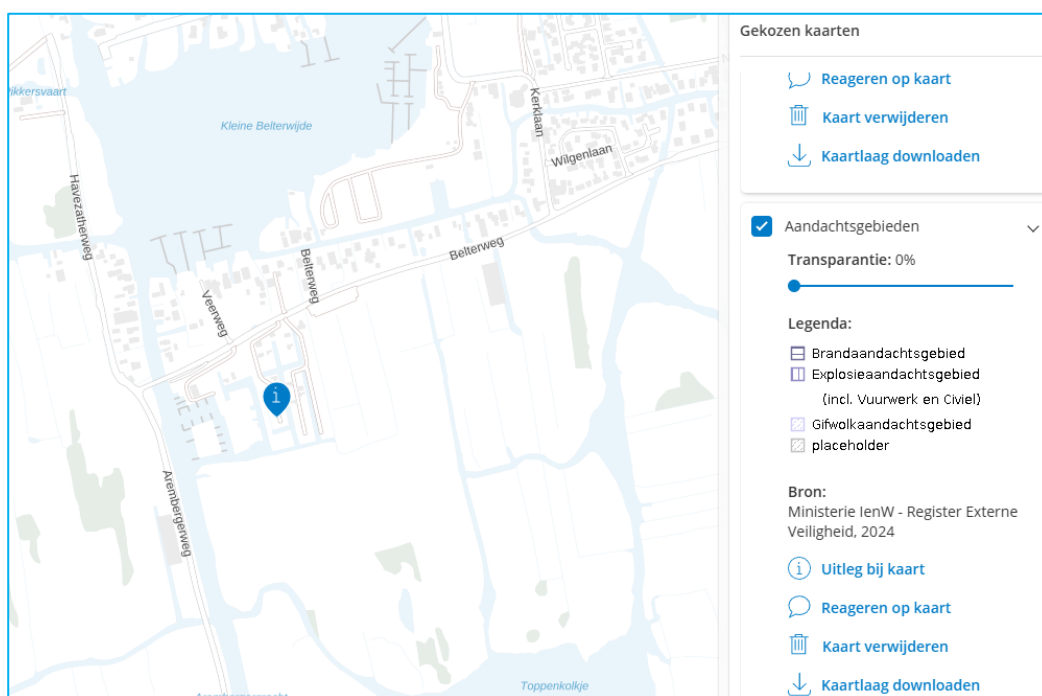
Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringsgebied (voormalige belemmeringsstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, verpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten: par. 5.1.2.5 Bkl;
- Veiligheid rond luchthavens: par. 5.1.2.6 Bkl.

4.9.2

Toetsing

Hierna is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het projectgebied en omliggende omgeving.



Figuur 30 : Weergave risicokaart Nederland

4.9.2.1 Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied

Binnen en buiten het plangebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen en/of bedrijven die invloed hebben op het plangebied. Het plangebied ligt niet in een inventarisatiegebied van een Bevi-inrichting en/of bedrijf.

4.9.2.2 Buisleidingen

Nabij het plangebied bevindt zich geen buisleidingen die van invloed zijn op de planlocatie.

4.9.2.3 Route gevaarlijke stoffen

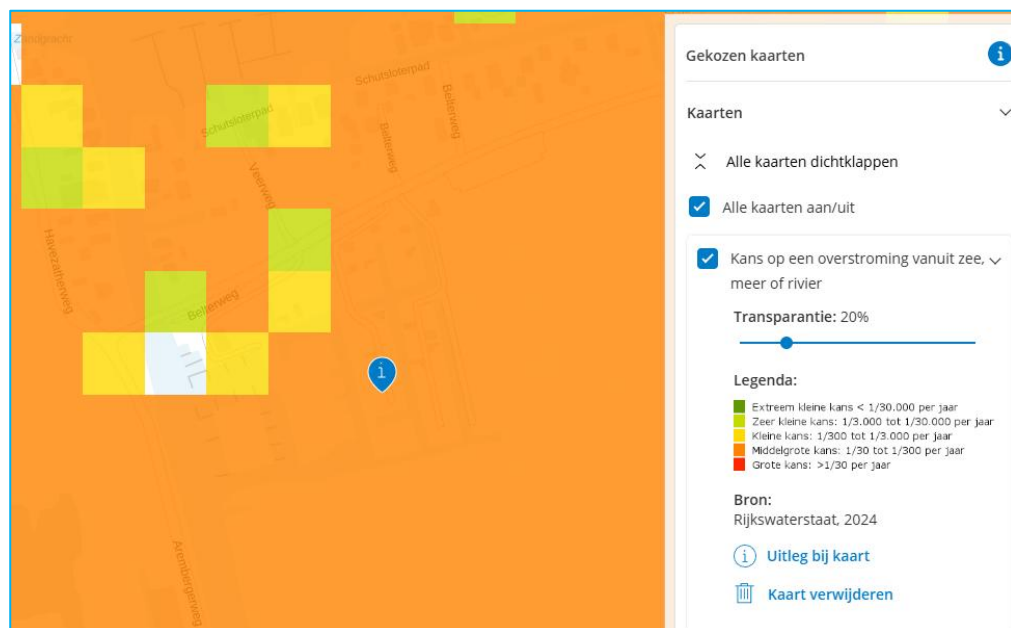
Nabij het plangebied bevindt zich geen route gevaarlijke stoffen die invloed heeft op de planlocatie.

4.9.2.4 Hoogspanningsleidingen

Er zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig.

4.9.2.5 Overstromingsrisico

Wel is er sprake van een gebied waar rekening gehouden dient te worden met een overstromingsrisico. Die kan eens in de 30 tot 300 jaar voorkomen. Het water kan dan circa 0,5 meter tot 1 meter hoger komen te staan ter plaatse.



Figuur 31 : Weergave overstromingsgebied kans 1 x per 30 tot 300 jaar

De recreatiewoningen staan op verhoging ten opzichte van het waterpeil. Er is geen wateroverlast te verwachten.

4.9.3 Conclusie

Er is geen belemmering vanuit het aspect omgevingsveiligheid.

4.10 Windhinder

4.10.1 Wettelijk kader

Windhinder is een aspect van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. De Rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van alle mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

Wind kan hinder geven of zelfs gevaarlijk zijn. Windhinder treedt vooral op rond hoge gebouwen. De gemeente kan de gevolgen van windhinder beperken door bijvoorbeeld regels aan bouwwerken te stellen in het omgevingsplan.

Naast nuttig (windenergie) kan wind ook hinder geven of zelfs gevaarlijk zijn. De mate van wind bepaalt ook of er sprake is van windhinder of niet. Windhinder is meer dan 'tegenwind' voor fietsers of voetgangers. Sociale en economische effecten van windhinder zijn vooral te merken bij activiteitengebieden zoals terrassen en looproutes.

Windhinder treedt op rond hoge gebouwen zoals kantoren, woontorens of hotels. Daarbij is dan sprake van verhoogde windsnelheden. Hierdoor kan het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk zijn.

Welke windsnelheid nog behaaglijk is hangt af van:

- de temperatuur;
- door mensen gedragen kleding en
- hun activiteiten

Mensen mijden recreatieve plekken als het gemiddelde windklimaat te wensen overlaait. Dit betekent dat de aantrekkingskracht van bijvoorbeeld winkelgebieden, pleinen en terrassen afhankelijk is van het gemiddelde windklimaat.

Stedenbouwkundige oplossingen

Stedenbouwkundige oplossingen kunnen windhinder voorkomen. Voorbeelden zijn:

- voldoende afstanden tussen (hoge) bebouwing
- per locatie bekijken welke bouwhoogte u kunt toestaan
- rekening houden met de fysieke vorm van de gebouwen

4.10.2 Toetsing

In voorliggend project gaat het om de bouw van recreatieve eenheden met een hoogte waarbij gesteld kan worden dat hier geen sprake zal zijn van een 'hoog gebouw'. Het aspect windhinder staat de beoogde planontwikkeling niet in de weg.

4.11 Water

4.11.1 Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels met betrekking tot:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
- het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de Bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige

lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de Bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

4.11.2 Toetsing

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Op 14 april 2025 is de watertoets uitgevoerd. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor het plan geldt dat de normale procedure van toepassing is.

Op 1 mei 2025 is de uitgangspuntennotitie ontvangen voor het plan. De uitgangspuntennotitie is als bijlage bij deze Bopa onderbouwing gevoegd. Hierna wordt ingegaan op de voor het plan relevante onderdelen daarvan.

Bestaande waterhuishouding

Het plan ligt in het deelstroomgebied Boezem NW. Voor het plan is het van belang of er rond het plangebied oppervlaktewaterlichamen¹, ook wel watergangen genoemd, en/of een bergingsgebied² aanwezig zijn. Bij watergangen wordt er onderscheidt gemaakt in A- en B-oppervlaktewaterlichamen.

Binnen het plangebied liggen A- en/of B-oppervlaktewaterlichamen die WDO Delta beheert. Het plan ligt niet in een bergingsgebied van het waterschap.

Het peilgebied bevat één peilvak en heeft een maximumpeil van NAP -0,73 m. Dit peil is de instelhoogte bij een peilscheidend kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil, afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte.



Figuur 32 - Kaartbeeld bestaande waterhuishouding rond het plangebied.

- De hoogte van het maaiveld verloopt van NAP + 0,5 en – 0,5 m.
- De bodem (deklaag) bestaat voornamelijk uit Veengronden. Voor een analyse van diepere grondlagen kan gebruik worden gemaakt van Dinoloket.
- De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt tussen de 0 en 20 cm onder het maaiveld.

Let op: Door de aanwezigheid van slecht doorlatende (klei) lagen kunnen schijngrondwaterstanden tot dicht onder het maaiveld voorkomen.

- Bij extreme neerslag wordt geen wateroverlast in of bij het plangebied verwacht (zie <https://www.klimaat-effectatlas.nl/nl/>).

Waterveiligheid

Beschermen van inwoners tegen overstromingen van binnendijkse gebieden.

Waarborgen van het veiligheidsniveau van waterkeringen³ (zoals dijken) en beperken van gevolgen van overstromingen door een water robuuste inrichting.

Overstromingsrisico paragraaf

Het plan ligt in een dijkringgebied. Als u bouwt in dijkringgebieden (gebieden met een risico op overstromingen) is de Provinciale omgevingsverordening (POV) van toepassing. In deze verordening zijn regels opgenomen om overstromingsrisico's te beperken. U moet in het plan hiervoor aandacht hebben en voorzieningen opnemen die zorgen dat er bij een overstroming geen slachtoffers vallen en dat de schade beperkt blijft.

De bestaande camping bestaat al vele jaren. Er hebben zich nog geen overstromingen voorgedaan. De recreatieve eenheden liggen op de verhoogde 'landtong' en hebben daardoor niet direct last van eventueel hoog/hoger water.

Watersysteem

Het watersysteem is het samenhangend geheel van één of meer oppervlaktewaterlichamen en grondwaterlichamen, met bijbehorende bergingsgebieden, waterkeringen en ondersteunende kunstwerken. Het is van belang om de aan- en afvoer van voldoende water via het watersysteem te kunnen waarborgen. Daarnaast is het waarborgen van de kwaliteit en ruimte voor water van groot belang.

Wijzigingen aan het watersysteem

Dempen of graven wateren: Voor het graven of dempen van watergangen (ook die niet in beheer zijn bij WDO Delta) zijn regels. Voor de activiteit dempen is een melding of vergunning nodig op basis van de Waterschapsverordening.

Op de lagere gronden is het dempen van een oppervlaktewaterlichaam niet wenselijk, omdat hiermee vaak vernatting optreedt en de waterberging afneemt.

Ten aanzie van het plan kan worden aangegeven dat voor het dempen en graven van water inmiddels de vergunningen zijn verstrekt door het waterschap. De vergunning voor het afgraven is gelijktijdig verleend met de vergunning voor het dempen.

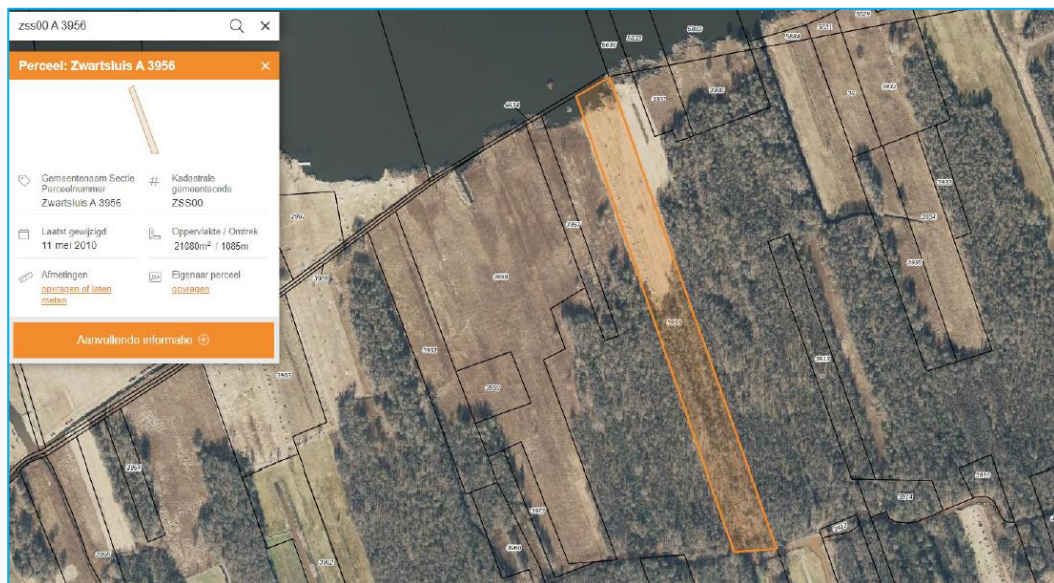
Advies verharding

In het plan bevindt zich een grote (>500m²) hoeveelheid verharding. Dit kan effect hebben op de werking van het watersysteem in de omgeving van het plangebied. Het waterschap geeft aan tijdig in overleg te willen gaan over de wijze waarop in het plangebied wordt omgegaan met hemelwater dat afstroomt van dit verharde oppervlak.

Zo wordt wateroverlast nu en in de toekomst voorkomen dit geldt ook bij herstructurering. Compensatie moet de volgende trap volgen: vasthouden - bergen - afvoeren. In het plan is een verhard oppervlak van circa 2800 m² aanwezig (bestaand + toekomstig). Dit houdt in dat een waterbergend oppervlak van $2800 \text{ m}^2 \cdot 0.08 \text{ m} = 224 \text{ m}^3$ [kuub] wordt aangelegd/aanwezig moet zijn.

Rondom bevindt zich overal water. Net als in de situatie van de bestaande camping zal hemelwater van de chalets en erfverharding en paden ter plaatse in de bodem infiltreren danwel afvoeren naar het rondom gelegen oppervlaktewater. Het waterpeil daarvan zal niet stijgen als gevolg van de realisatie van de nieuwe chalets ten opzichte van de bestaande situatie. De gronden die bestemd zijn als Groen worden gebruikt voor het herverdelen van de camping.

Verder vormt nog een onderdeel van het totale plan dat er een deel water wordt gedempt. Hier is reeds een vergunning voor verleend vanuit het waterschap. Ter compensatie daarvan wordt elders weer water ontgraven, zie voor de locatie daartoe onderstaande weergave. De vergunning voor het afgraven is gelijktijdig verleend met de vergunning voor het dempen.



Verder zijn nog de volgende adviezen gegeven vanuit het waterschap.

Extreme neerslag (boven normatieve situatie)

Het waterschap adviseert om een stress-test uit te voeren met een bui die boven de genoemde normen uitgaat. Deze hoosbui kan lokaal tot veel wateroverlast leiden. Het is belangrijk dat een ontwikkelaar de gevolgen hiervan in beeld brengt. Het gaat in deze situatie vooral om de afstroming van het hemelwater over het maaiveld. De initiatiefnemer kiest welke boven normatieve situatie wordt bekeken. Te denken valt aan een range van 60 mm tot 150 mm in een uur. Dat zijn zeer grote hoeveelheden, maar deze komen zeker met de verandering van klimaat vaker voor. De gemeente kan ook ervaring hebben met extreme gebeurtenissen en van daaruit een referentiekader hebben.

Grondwateroverlast en kwel

- **Aanleghoogte van bebouwing:** Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) adviseren wij, ter voorkoming van grondwateroverlast, een aanleghoogte van de vloer van minimaal 80 cm ten opzichte van de GHG. Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kunt u volstaan met een geringere ontwateringsdiepte (verschil grondwaterstand en maaiveld).
- **Drempelhoogte gebouw:** Om wateroverlast (hemelwater) en schade in woningen en bedrijven te voorkomen, adviseren wij om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager (beneden het maaiveld) gelegen ruimtes zoals kelders, parkeergarages is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan het voorkomen van wateroverlast.
- **Grondwateroverlast bij bebouwing:** In gebieden waar grondwateroverlast op kan treden, adviseren wij de volgende voorkeursvolgorde toe te passen: (1) kruipruimte loos bouwen of het (2) ophogen van het plangebied.
- **Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem** adviseren wij om, in overleg met ons, zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kan de initiatiefnemer nieuwe peilbuizen

plaatsen. Mogelijk hebben wij ook peilbuizen op de locatie staan die gebruikt kunnen worden. In de praktijk zien wij dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) vaak te laag wordt ingeschat, dit leidt tot wateroverlast na realisatie van de ontwikkeling.

Het recreatieterrein bestaat al geruime tijd en ligt ook al die tijd al op deze locatie. Er hebben zich in al die jaren nog geen overstromingen voorgedaan. Ook in de nieuwe situatie zal minimaal op dezelfde aanleghoogte van bebouwing gebouwd. Het wordt verwacht dat daarmee in voldoende mate rekening wordt gehouden met de adviezen van het waterschap.

Waterkwaliteit

Het watersysteem en de waterketen wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid veroorzaakt en zorgt dat het voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren.

Afvoer hemelwater

- Kwaliteit afvoer hemelwater:
 - Schoon hemelwater (dakoppervlakken) mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater binnen het plangebied.
 - Voor overige afvoer en verwerking van hemelwater (vanaf verharding) is het gewenst om dit via een bodempassage te lozen op het oppervlaktewater binnen het plangebied.
 - In alle situaties geldt een voorkeur voor bovengronds afvoeren (zichtbaar). Als dit niet kan is het noodzakelijke voorzieningen te treffen om eventuele foutieve ondergrondse aansluitingen te kunnen vaststellen. Hemelwater wordt vastgehouden alvorens het vertraagt wordt afgevoerd.

Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen worden in het ontwerp geen uitlopende (bouw)materialen gebruikt.

- Verversing oppervlaktewater: Geïsoleerde vijverpartijen of watergangen vermijden. Het is nodig dat het watersysteem zo ontworpen wordt dat er aandacht is voor verversing en wateraanvoer. Stilstaand water - zeker bij opwarming en droogte - is kwetsbaar (met als gevolg bijvoorbeeld vissterfte).
- Peilbeheersing: Wij kunnen sturen in de waterkwaliteit door bijvoorbeeld water in te laten of juist af te voeren. In gebieden waar wij geen water kunnen aanvoeren en sloten droogvallen, kunnen wij de waterkwaliteit niet sturen. We adviseren om in deze gebieden bij droogvallende watergangen een minimale waterdiepte te hanteren van 100 cm om te voorkomen dat ze droogvallen.

Verontreinigingen - afvalwater

Bij verontreinigd afvalwater, bijvoorbeeld verontreinigd hemelwater, geldt de volgende voorkeursvolgorde voor het lozen van afvalwater:

1. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
2. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
3. afvalwaterstromen gescheiden houden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
4. huishoudelijk afvalwater en afvalwater wat betreft biologische afbreekbaarheid daarmee overeenkomt, voor zover doelmatig en kostenefficiënt, worden ingezameld en naar een zuiveringstechnisch werk getransporteerd;

5. ander afvalwater dan bedoeld onder 4, wordt, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, opnieuw gebruikt;
6. ander afvalwater dan bedoeld onder 4 wordt lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu gebracht en
7. ander afvalwater dan bedoeld onder 4 wordt naar een zuiveringstechnisch werk getransporteerd.

De gemeente of provincie gaan over lozingen in het openbaar rioolstelsel en het waterschap over lozing in het oppervlaktewater. Afhankelijk van het soort afvalwater, gelden er regels uit de Waterschapsverordening of het Besluit activiteiten leefomgeving.

Er kan een meldplicht of een vergunningplicht gelden, neem voor meer informatie contact op met het waterschap, of zo nodig met uw gemeente of provincie.

In het algemeen adviseren wij:

- Het gebruik van de volgende toepassingen te beperken:
 - Uitloogbare materialen (zoals bijvoorbeeld koper, lood of zink) die een verontreiniging van het oppervlaktewater kunnen veroorzaken;
 - Chemische onkruidbestrijdingsmiddelen;
 - Verduurzaamd hout als oeverbeschoeiing;
 - Stoffen, bijvoorbeeld schoonmaakmiddelen (ook milieuvriendelijke), niet zonder meer rechtstreeks in oppervlaktewater te lozen.

Met deze adviezen gaat rekening worden gehouden.

Riolering

Het waterschap heeft als doel de waterkwaliteit te beschermen door onder andere een doelmatige werking van de rioolwaterzuivering na te streven en de vuillast vanuit riolering naar oppervlaktewater te beperken. Hiervoor is een goede afstemming over aanvoer naar de rioolwaterzuivering en een juiste werking van de riolering noodzakelijk.

De capaciteit van het huidige rioolstelsel kan een aandachtspunt vormen. Bij uitbreiding van het rioolstelsel houdt u rekening met de capaciteit van het bestaande stelsel en de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Deze informatie is te vinden in het omgevingsplan. Bij een verandering of aanleg van het rioolsysteem is het nodig om het waterschap in de initiatief fase te betrekken.

4.12 Cultureel erfgoed (archeologie en cultuurhistorie)

4.12.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voor beschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

4.12.2 Toetsing

Op basis van het gemeentelijke archeologiebeleid geldt voor het perceel wat nu nog Groen is bestemd geen archeologische dubbelbestemming. Onderzoek is daarom niet nodig.

4.12.2.1 Cultuurhistorie

Het projectgebied is ook niet voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' o.i.d. Het aspect cultuurhistorie staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.13 Natuur

4.13.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn diverse regels ter bescherming van de natuur opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

4.13.1.1 Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijk significant effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een omgevingsplan dat significant gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden.

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de gehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten.

4.13.1.2 *Stikstof*

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet (Ow). De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

4.13.1.3 *Soortenbescherming*

Onder de Ow zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Dit vorm krijgen in wet- en regelgeving, maar in fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Ow zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hiervoor actief beleid voeren. Gedacht kan worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

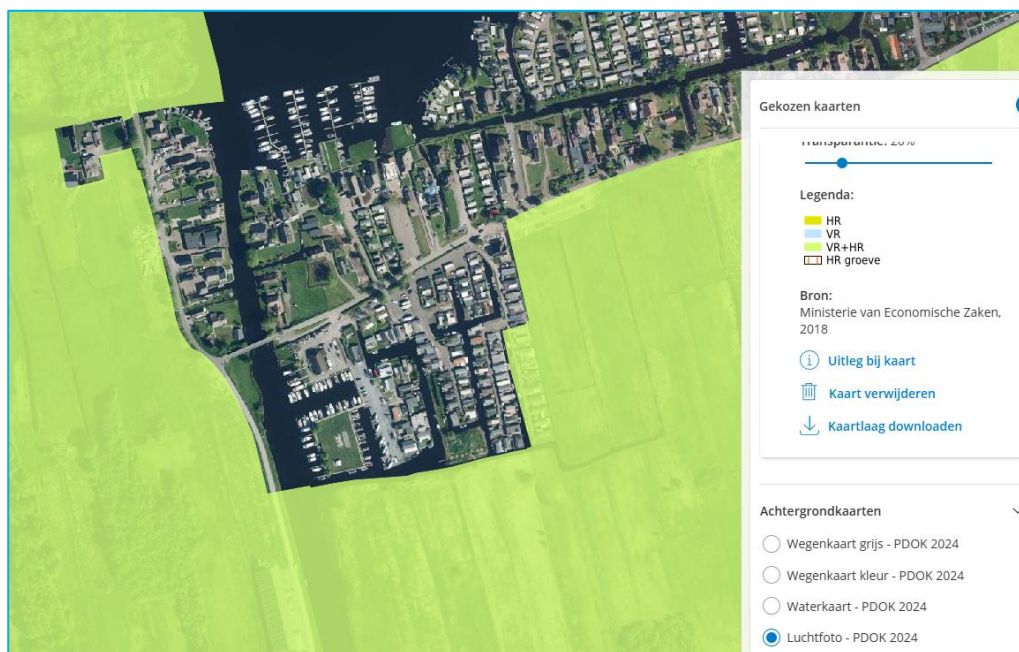
In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

4.13.2 *Toetsing*

4.13.2.1 *Gebiedsbescherming*

Natura 2000

De onderzochte locatie ligt direct tegen het Natura 2000 gebied Weerribben-Wieden aan. Zie onderstaande figuur. De voorgenomen ingreep heeft daardoor een te verwachten effect op de instandhoudingsdoelen van N2000. Het is noodzakelijk om een Aerius-calculatie te maken om te bepalen hoe groot de stikstofdepositie zal zijn.

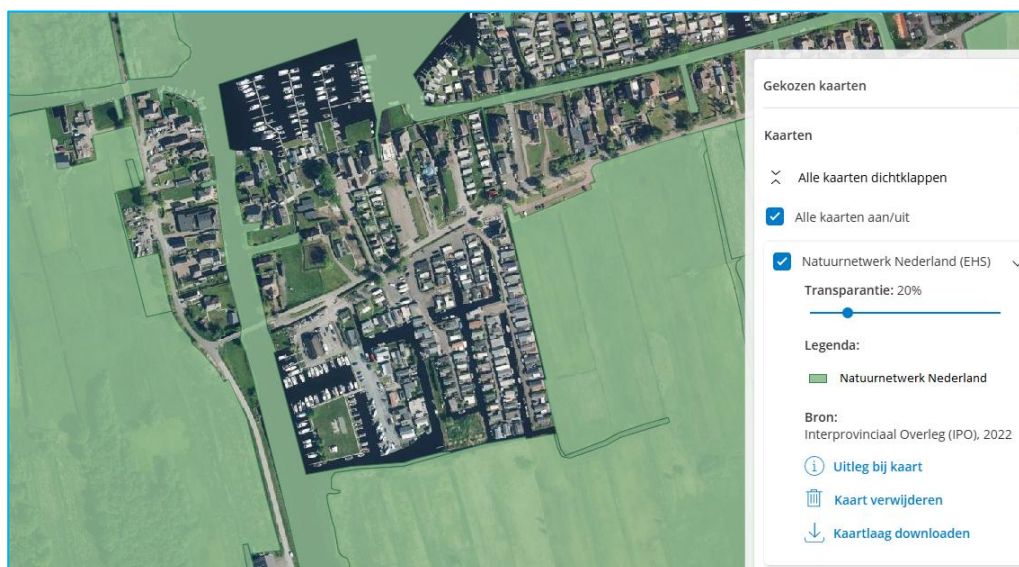


Figuur 33 : Weergave Natura 2000 gebieden

Voor het onderdeel stikstof wordt separaat een natuurvergunning aangevraagd bij de provincie ten behoeve van de aanlegfase en gebruiksfase van de werkzaamheden in de bestemming Groen en het gebruik voor de chalets. .

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt net buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het voorgenomen plan heeft gezien de aard en omvang van de plannen geen effect op deze gebieden. Vervolgstappen ten aanzien van het NNN zijn niet aan de orde.



Figuur 34 : Weergave NNN gebieden

4.13.3

Soortenbescherming

Door onderzoeksbureau [REDACTED] is een ecologische quickscan naar soortenbescherming uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij deze Bopa-onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Op basis van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

1. Welke beschermde planten- of diersoorten, zoals genoemd in de Wnb zijn op de onderzochte locatie aangetroffen of kunnen er op basis van biotoopkenmerken of recente verspreidingsgegevens er worden verwacht?

Conclusie: Er zijn op de onderzochte locatie aanwijzingen gevonden die duiden op de aanwezigheid van via de Wnb beschermde planten- of diersoorten. Het betreft meerkikker, ringslang en rietzanger.

2. Wat zijn de effecten van de voorgenomen plannen of de voorgenomen ingreep op de gunstige staat van instandhouding van deze beschermde planten- of diersoorten?

Conclusie: De geplande ingreep heeft indien er zorgvuldig wordt gehandeld en begeleiding van een ecooloog plaatsvindt, geen impact op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten.

3. Worden bij uitvoer van de voorgenomen plannen of de voorgenomen ingreep verbodsbepalingen van de Wnb overtreden?

Conclusie: Er worden bij uitvoer van de voorgenomen plannen geen verbodsbepalingen van de Wnb overtreden, mits er zorgvuldig wordt gehandeld en het dempen van de vaart en het saneren van de stortplaats onder begeleiding van een ecooloog wordt uitgevoerd.

4. Zijn er op voorhand mogelijkheden om negatieve effecten op beschermde planten- en diersoorten te voorkomen;

Conclusie: Ja, door middel van het werken buiten het broedseizoen van vogels en kwetsbare periode van kleine marterachtigen.

5. Is aanvullend onderzoek op basis van het vleermuisprotocol, kennisdocumenten of handreiking kleine marterachtigen noodzakelijk;

Conclusie: aanvullend onderzoek op basis van het vleermuisprotocol, kennisdocumenten en handreiking kleine marterachtigen is niet noodzakelijk.

6. Wat zijn te verwachten gevolgen/effecten van de voorgenomen plannen of de voorgenomen ingreep op NNN of N2000.

Conclusie: Een negatief gevolg van de voorgenomen ingreep kan zijn: stikstofdepositie op het N2000 gebied Weerribben-Wieden. Het uitvoeren van een Aerius-calculatie is noodzakelijk.

Adviezen:

- Laat bij het dempen van de vaart en het saneren van de stortplaats de werkzaamheden begeleiden door een ecooloog. Deze kan ter plaatse aanwijzingen geven over hoe te werk te gaan;
- Voer de werkzaamheden uit buiten het broedseizoen van vogels en buiten de kwetsbare periode van kleine marterachtigen (15 maart – 1 september);

- Laat een Aeries-calculatie uitvoeren om te bepalen hoe hoog de stikstofdepositie zal zijn;
- Mocht dit te gestelde norm overschrijden, voer de werkzaamheden dan uit met elektrisch aangedreven materieel.

Naar aanleiding van genoemde adviezen is de ecooloog nog eens ter plaatse naar het projectgebied geweest. Uit dat extra bezoek zijn de volgende resultaten gekomen.

Gedurende dit onderzoek is er nogmaals gekeken naar:

- De sloot (bittervoorn)
- De oevers van de sloot (modderkruipers)
- De begroeiing van de slootrand (kleine marterachtigen)
- De afvalbult achter het terrein (mogelijke broedhoop ringslang).

De sloot

De sloot is diep (wordt ook jaarlijks uitgebaggerd) en er is geen sprake van een rijke onderwatervegetatie. De kans dat er bittervoorn voorkomt is nooit 100% uit te sluiten omdat deze soort in de Wieden voorkomt, maar omdat hij symbiotisch samenleeft met zwanenmossels en/of andere grote zoetwatermosselloorten en voorkomt op plaatsen met een rijke onderwaterbegroeiing. Vanwege het feit dat de sloot jaarlijks wordt gebaggerd is de kans op het voorkomen van zoetwatermossels op deze plek zeer klein.

De oevers van de sloot

De oevers van de sloot zijn niet natuurvriendelijk aangelegd, maar beschoeid en zeer steil. Aan één van de zijden is de beschoeiing strak en zonder enige begroeiing. Aan de andere zijde is de beschoeiing ouder en er groeien boompjes, maar deze zijn door de wind omver geblazen waardoor de beschoeiing is kapot gegaan. Er is echter geen sprake van natuurlijke oevers met flauwe oeverranden waar modderkruipers (grote of kleine) zich op kunnen houden. De sloot is ook te diep voor deze soorten.

De begroeiing van de slootrand

De begroeiing van de slootrand is vrij ruig, maar wordt wel kort gehouden. Het gaat om een lengte van circa 25 meter. Vanwege het vrij intensieve gebruik van deze locatie is de kans gering dat er zich in deze slootrand kleine marters ophouden. De plek kan zeker niet gekenschetst worden als functioneel en/of onvervangbaar leefgebied voor deze soorten. In het aangrenzende N2000 natuurgebied van de Wieden (waar de onderzochte locatie overigens officieel geen deel van uitmaakt) is ruimschoots functioneel leef- en voortplantingsgebied voor kleine marterachtigen aanwezig.

De 'dumpplaats voor takken en snoeiafval' achter het terrein

Ten zuiden van de sloot ligt een gebied waar jarenlang aarde, slootbagger, takken en ander snoeiafval is gedumpt. Deze berg bestaat voor het grootste deel uit zand en is begroeid met ruigtekruiden. Vooral grote brandnetel. Bij het bezoek voor de quickscan is deze berg afval gekenschetst als potentieel geschikt als broedhoop voor ringslang omdat er destijds geen duidelijk beeld was van wat er aan organisch materiaal lag. Er was dus enige twijfel en er werd geadviseerd om bij sanering dit onder begeleiding van een ecooloog te doen en gefaseerd uit te voeren. Bij het aanvullende onderzoek op 21 maart 2025 is geconstateerd dat deze berg vrijwel uitsluitend uit aarde bestaat en daardoor ongeschikt als broedhoop voor ringslang. Er zijn op die dag (zonnig en in de morgen) geen zonnende ringslangen aangetroffen.

De uitkomst van dit tweede onderzoek heeft niet geleid tot nieuwe inzichten of aangepaste conclusies.

Voor het dempen van deze sloot geldt daarom nog steeds 'zorgvuldig handelen' door middel van het gefaseerd dichtstorten vanaf de kopse kant zodat vissen en andere waterdieren kunnen vluchten naar belendende slootjes.

Er gaat geen functioneel leef- of voortplantingsgebied van modderkruipers, kleine marterachtigen en ringslang verloren.

De dumpplaats c.q. de berg met zand op het terrein kan worden gesaneerd.

4.14 Duurzaamheid

4.14.1 Wettelijk kader

In bijlage 1 van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen." Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Artikel 2.1 geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld.

Artikel 1.3 geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving". Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

4.14.2 Toetsing

Op rijksniveau is duurzaamheid vooral geregeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In het Bbl zijn in afdeling 4.4. regels voor duurzaamheid opgenomen. Deze (bouw)regels in het Bbl onverkort van toepassing op te nieuw te bouwen bouwwerken. Het Bbl een beoordelingsregel voor de (technische) bouwactiviteit (afdeling 8.3 Bkl).

Ten aanzien van de nieuw te bouwen recreatiewoningen zal voldaan gaan worden aan de geldende duurzaamheidseisen zoals die gelden op het moment van indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

4.15 Gezondheid

4.15.1 Wettelijk kader

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (Ow) is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow, zie ook 4.4.1). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren.

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. In het omgevingsplan werken deze randvoorwaarden door.

4.15.2 Toetsing

Een toetsbaar planologisch aspect is of er bijvoorbeeld sprake is van de aanwezigheid van geitenhouderijen in de directe nabijheid van het plan. Geitenhouderijen zouden een verhoogde kans op longontsteking kunnen bieden. Er bevinden zich geen geitenhouderijen in de (directe) nabijheid. Verder zijn er ook in de omgeving van het plangebied voldoende mogelijkheden aanwezig om te werken aan een goede gezondheid in de aanwezige sport- en (dag)recreatieve voorzieningen in de regio.

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

In gevallen waarin een ontwikkeling alleen gerealiseerd kan worden met een financiële bijdrage vanuit de gemeente, dan wordt in deze paragraaf een passage daarover opgenomen. Dat is hier niet aan de orde, de planontwikkelaar draagt de kosten voor deze ontwikkeling en de gemeente is hierin geen partij.

5.1.2

Kostenverhaal

Kostenverhaal is aan de orde, indien de BOPA nieuwe kostenverhaal plichtige activiteiten (bouwplan onder de Wro) mogelijk maakt. Onderstaande activiteiten zijn kostenverhaal plichtig:

- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m2 bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m2 bruto-vloeroppervlakte;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m2 bedraagt.

Maakt de BOPA nieuwe kostenverhaal plichtige activiteiten mogelijk, dan dient het kostenverhaal via één van onderstaande opties te zijn verzekerd bij verlening van de omgevingsvergunning:

- a. anderszins, via een overeenkomst, bijvoorbeeld:
 1. een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de kostenverhaal plichtige activiteit of
 2. via de gronduitgifte overeenkomst tussen gemeente en een toekomstige eigenaar, indien de gemeente het volledige ontwikkelingsgebied in eigendom heeft;
- b. via kostenverhaalsvoorschriften bij de BOPA, waarbij alleen gekozen kan worden voor het systeem met tijdvak. Dit systeem met tijdvak is vergelijkbaar met het systeem uit de Wro, waarbij plannen een zodanig duidelijk eindbeeld, een fasering en een einddatum hebben, zodat kosten en opbrengsten goed te berekenen zijn. Hierdoor kan op basis van de kostenverhaalvoorschriften de kostenverhaalbijdrage (indicatief) worden berekend. De daadwerkelijke kostenverhaalbijdrage wordt berekend op basis van de kostenverhaalsbeschikking die de initiatiefnemer dient aan te vragen bij het bevoegd gezag. Naast kostenverhaalvoorschriften kan de BOPA tevens voorschriften bevatten met betrekking tot fasering, koppelingen, locatie-eisen en woningbouwcategorieën.

In deze paragraaf wordt toegelicht of er sprake is van nieuwe kostenverhaal plichtige activiteiten die met de BOPA worden mogelijk gemaakt en zo ja, op welke wijze het kostenverhaal verzekerd is.

Er is sprake van de bouw van meerdere nieuwe verblijf recreatieve eenheden en daarmee meerdere hoofdgebouwen met een andere functie dan een woonfunctie. Het gaat dan dus wel om een project zoals genoemd onder a t/m f, te weten een project vallend onder b. Er is daarmee sprake van een kostenverhaal-plichtige activiteit.

In dit geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

De omringende recreatieondernemers zijn op de hoogte van het plan. Daarbij komt ook dat de grond voor de uitbreiding is gekocht van de buurman en die is daarbij op de hoogte gesteld dat de gronden gebruikt gaan worden voor uitbreiding van het recreatieterrein.

6 Hoofdstuk 6 Inbreng ketenpartners

6.1 Het Rijk

Geoordeeld wordt dat deze recreatieve ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

6.2 Provincie Overijssel

Voor de aanleg- en gebruiksfase qua stikstof zal separaat een vergunning worden aangevraagd bij de provincie.

6.3 Waterschap Drents-Overijsselse Delta

De watertoets is uitgevoerd. Eventueel zal hier nog een aanvulling komen nadat de gemeente vanuit haar vooroverleg-taak het waterschap vraagt om in te stemmen met de waterparagraaf. Verder kan nog worden aangegeven dat voor het dempen van water er al een vergunning is afgegeven vanuit het waterschap.

7

Hoofdstuk 7 Advies

In dit hoofdstuk wordt een algehele conclusie getrokken. Gemotiveerd wordt of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen.

Hieruit volgt dat het plan, zich bevindend in het bestaand stedelijk gebied, als passend is te beschouwen binnen de verschillende beleidskaders.

Daarnaast moet in elk geval worden getoetst aan de instructieregels voor het omgevingsplan uit hoofdstuk 5 van het Bkl (artikel 8.0b, eerste lid, sub a van het Bkl) en de instructieregels in de verordening van de provincie voor het omgevingsplan (artikel 8.0b, eerste lid, sub b van het Bkl). In hoofdstuk 4 van deze motivering wordt in de beoordeling van de gevolgen van het initiatief voor de fysieke leefomgeving beoordeeld of en hoe aan deze instructieregels wordt voldaan.

Hieruit volgt dat er vanuit de verschillende getoetste onderdelen vanuit de fysieke leefomgeving op voorhand geen belemmeringen te verwachten zijn.

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van de gewenste functie op deze locatie van camping De Wieden te Belt - Schutsloot en is het legitiem om mee te werken aan de gewenste uitbreiding en kwaliteitsverbetering van de camping.

Projectgegevens

Project : Bopa inzake Camping de Wieden
Projectnummer : XXXXXXXXXX
Versie : 01
Datum : November 2025