

Bestemmingsplan
Witte Menweg 4b, Geesbrug
(Gasterij Het Geeserveld)

**Bestemmingsplan
Witte Menweg 4b, Geesbrug
(Gasterij Het Geeserveld)**

Code 074808.02 / 18-09-12

GEMEENTE COEVORDEN 074808.02 / 18-09-12
BESTEMMINGSPLAN WITTE MENWEG 4B, GEESBRUG
(GASTERIJ HET GEESERVELD)

TOELICHTING

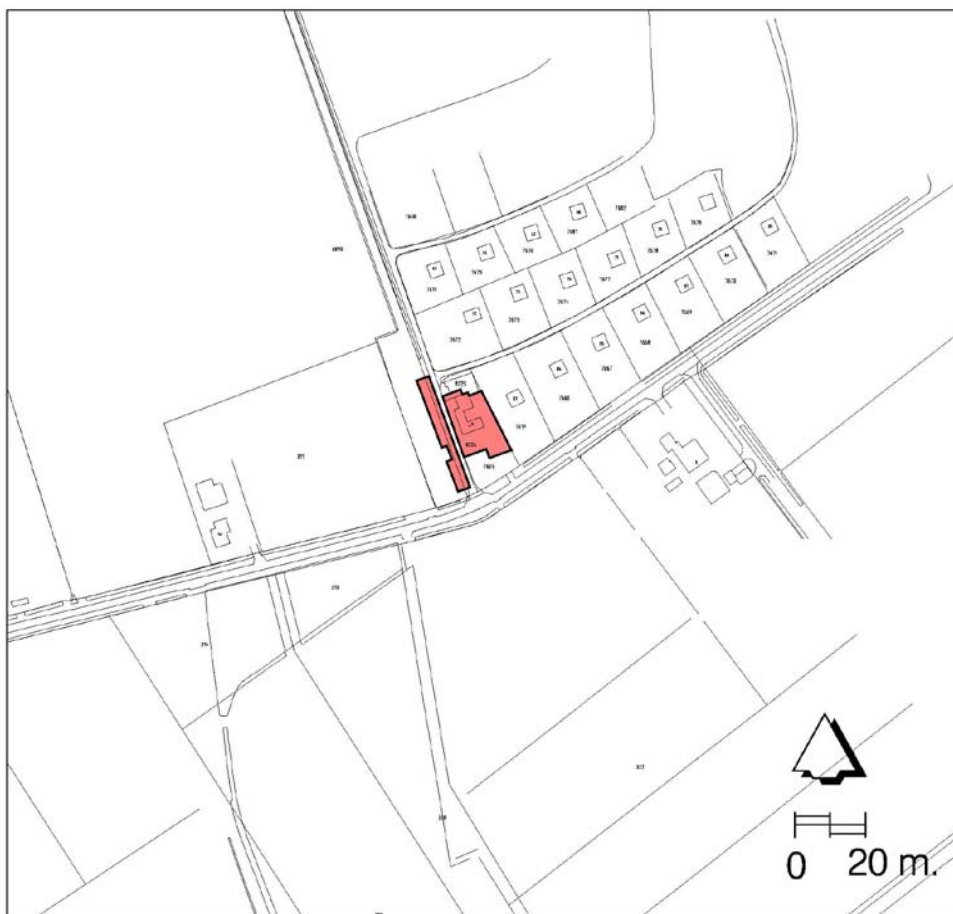
| <u>INHOUDSOPGAVE</u> | <u>blz</u> |
|---|-------------------|
| 1. INLEIDING | 1 |
| 1. 1. Aanleiding | 1 |
| 1. 2. Geldend bestemmingsplan | 3 |
| 1. 3. Opzet van het bestemmingsplan | 3 |
| 2. PLANBESCHRIJVING | 4 |
| 2. 1. Huidige situatie | 4 |
| 2. 2. Vigerende situatie | 7 |
| 2. 3. Toekomstige situatie | 7 |
| 3. BELEID | 9 |
| 3. 1. Algemeen | 9 |
| 3. 2. Provinciaal beleid | 9 |
| 3. 3. Gemeentelijk beleid | 10 |
| 4. OMGEVINGSASPECTEN | 12 |
| 4. 1. Water | 12 |
| 4. 2. Archeologie | 12 |
| 4. 3. Cultuurhistorie | 13 |
| 4. 4. Ecologie | 13 |
| 4. 5. Milieuzonering | 15 |
| 4. 6. Externe veiligheid | 16 |
| 4. 7. Luchtkwaliteit | 16 |
| 4. 8. Bodem | 17 |
| 4. 9. Kabels en leidingen | 18 |
| 4. 10. Geluid (wegverkeer) | 18 |
| 4. 11. Geluid (horeca) | 19 |
| 4. 12. Conclusie | 20 |
| 5. PLANOPZET | 21 |
| 5. 1. Toelichting op het juridische systeem | 21 |
| 5. 2. Toelichting op de bestemmingen | 22 |
| 6. UITVOERBAARHEID | 24 |
| 6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 24 |
| 6. 2. Economische uitvoerbaarheid | 24 |
| 6. 3. Grondexploitatie | 24 |
| 7. INSPRAAK EN OVERLEG | 25 |
| 8. RAADSVASTSTELLING | 26 |

| | |
|-------------------------|---|
| <u>Bijlage 1</u> | Wateradvies |
| <u>Bijlage 2</u> | Overleg- en inspraakreacties 2008 |
| <u>Bijlage 3</u> | Akoestisch onderzoek Gasterij Het Geeserveld |
| <u>Bijlage 4</u> | Uitspraak Raad van State op beroep d.d. 29 juni 2011 (LJN: BQ9624, Raad van State, 201007465/1/R1) |

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Ongeveer 1,5 kilometer ten noorden van het dorp Geesbrug, aan de rand van Boswachterij Gees, is het bungalowpark "Het Zuiderveld" gesitueerd. Het Zuiderveld, gevestigd aan de Witte Menweg te Geesbrug, is een kleinschalig park bestaande uit vrijstaande bungalows. Bij het bungalowpark is tevens een restaurant met parkeerruimte gelegen, "Gasterij Het Geeserveld". Dit vormt het plangebied van dit bestemmingsplan. Dit is in het onderstaande figuur weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

Volgens het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Oosterhesselen" mag dit restaurant alleen ten dienste van het bungalowpark "Het Zuiderveld" het grootste deel van zijn activiteiten uitoefenen. Er zijn alleen gebouwen ten behoeve van beheer en voorzieningen toegestaan ten dienste van de verblijfsrecreatie. Dit geldt ook voor de parkeerplaatsen. In het verleden was de bedrijfsvoering aanvankelijk hierop gericht. In de loop der jaren heeft het restaurant echter ingespeeld op een aantal trends en ontwikkelingen.

Het aanbod voor het restaurant is aangepast van een alleen op het park gericht aanbod, naar een aanbod gericht op een groter publiek. Eén van de redenen hiervan is, dat de omgeving rondom het park de laatste jaren steeds aantrekkelijker is geworden voor dagrecreanten door onder andere een toename van diverse fiets- en wandelroutes.

Door ontwikkelingen op het bungalowpark zelf en een toename van het aantal verblijfs- en dagrecreanten uit de wijde omgeving, is het restaurant gegroeid tot de huidige onderneming. Het aanbod is verbreed en gewijzigd en niet alleen gericht op verblijfsrecreanten op het bungalowpark zelf, maar ook op overige verblijfsrecreanten, dagrecreanten en de niet-recreatieve markt uit de omgeving. De omzet van het restaurant is nog maar voor een deel afkomstig van het bungalowpark "Het Zuiderveld". De huidige bedrijfsvoering van restaurant "Gasterij Het Geeserveld" is door deze ontwikkelingen niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.

Op 7 november 2003 is een vergunning aangevraagd voor het uitbreiden van het restaurant met een serre. Deze vergunning is door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Coevorden op 5 februari 2004 verleend. Door een uitspraak van de rechtbank is er opnieuw een aanvraag om bouwvergunning ingediend. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Coevorden hebben op 6 december 2004 de bouwvergunning verleend (onder nummer 20040450). Tegen deze bouwvergunning is echter opnieuw een bezwaar ingediend. Uiteindelijk heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beslist dat de bouwvergunning op onjuiste gronden is verleend omdat de huidige bedrijfsvoering van "Gasterij Het Geeserveld", en dus ook het gebruik van de serre, strijdig is met het bestemmingsplan. De serre is echter inmiddels al gebouwd en in gebruik.

De gemeente Coevorden is van mening dat de bedrijfsvoering van "Gasterij Het Geeserveld" een meerwaarde vormt voor de aanwezige recreatieve voorzieningen in de regio. Het voorliggende bestemmingsplan biedt een actuele juridisch-planologische regeling, waarmee het huidige gebruik van het restaurant wordt gelegaliseerd. Tevens biedt dit bestemmingsplan ruimte om de horecavoorziening in de toekomst kleinschalig uit te breiden.

Het ontwerpbestemmingsplan "Witte Menweg 4b, Geesbrug (Gasterij Het Geeserveld)" heeft met ingang van 26 juni 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is driemaal gebruikgemaakt.

Op 8 september 2009 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Witte Menweg 4b, Geesbrug (Gasterij Het Geeserveld)" vastgesteld.

Naar aanleiding hiervan is beroep ingesteld bij de Raad van State (LJN: BQ9624, Raad van State, 201007465/1/R1). Verwezen wordt naar **bijlage 4**. De Raad van State geeft aan dat het besluit van de gemeenteraad in strijd met artikel 3:46 van de Awb niet deugdelijk is gemotiveerd en ziet derhalve aanleiding om in zoverre goedkeuring aan het plan te onthouden. In haar uitspraak d.d. 29 juni 2011 vernietigt de Raad van State het besluit

van het college van gedeputeerde staten van Drenthe van 11 mei 2010, kenmerk 19/5.4/2009013691, voor zover daarbij goedkeuring is verleend aan het plan.

Het nu voorliggende bestemmingsplan bevat een actuele regeling, toegepast op deze specifieke situatie, om in het plangebied het huidige gebruik te legaliseren. Tevens biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid om het bedrijf (kleinschalig) uit te breiden.

1. 2. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan "*Buitengebied Oostershessen*" (vastgesteld op 8 oktober 1996 en gedeeltelijk goedgekeurd op 15 mei 1997) en heeft de bestemming "*Jonge veldontginningen*" met de nadere aanduiding "*verblijfsrecreatie*". Het gebruik anders dan ten dienste van verblijfsrecreatie, is in strijd met het bestemmingsplan. Het huidige gebruik van deze gronden door "Gasterij het Geeserveld" past voor een deel niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

1. 3. Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe *Wet ruimtelijke ordening* op 1 juli 2008 alvast opgezet volgens de landelijke *Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen* (SVBP 2008).

Na deze inleiding komen in hoofdstuk 2 de huidige situatie en de toekomstige situatie aan de orde. Ook komt in dit hoofdstuk de vigerende situatie aan bod, waarin is aangegeven wat wel en niet is toegestaan in het plangebied.

Hoofdstuk 3 behandelt het beleid, hoofdstuk 4 de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de planopzet beschreven waarin een argumentatie wordt gegeven van de opzet van de plankaart en de gekozen bestemmingen. Hoofdstuk 6 behandelt de uitvoerbaarheid van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

- Bungalowpark "Het Zuiderveld" -

Bungalowpark "Het Zuiderveld" is een park bestaande uit 95 vrijstaande bungalows op kavels ter grootte van circa 1000 m². De toegangsweg van het bungalowpark is te bereiken vanaf de Witte Menweg. De bungalows op het park zijn per auto bereikbaar. Bij iedere bungalow bestaat de mogelijkheid tot parkeren. Bij het receptiegebouw aan de voet van de entreeweg bestaat eveneens de mogelijkheid tot parkeren, bijvoorbeeld voor bezoekers die een bungalow op het park hebben gehuurd en zich daarvoor dienen te melden bij de receptie.

- Restaurant "Gasterij Het Geeserveld" -

Aan de voet van de entreeweg naar het bungalowpark, is het restaurant "Gasterij Het Geeserveld" gelegen. Het restaurant is tussen de Witte Menweg en het receptiegebouw gelegen, aan de Witte Menweg 4b te Geesbrug. Dit is in figuur 1 weergegeven. Ten westen van het restaurant is een boomkwekerij gelegen. Ten oosten, aan de overzijde van de Witte Menweg, is een agrarisch bedrijf gelegen.

De activiteiten in het restaurant zijn als volgt te beschrijven. Gasten van het bungalowpark kunnen ontbijt aan de bungalow bestellen en hebben de mogelijkheid snacks en afhaalmaaltijden te bestellen. Zes ochtenden in de week worden gebakken broodjes verkocht. Ook kunnen gasten van het bungalowpark in het restaurant dineren of gebruik maken van het buffet. Deze mogelijkheden bestaan ook voor personen van buiten het bungalowpark. Bij warm weer kan gebruik worden gemaakt van het terras, welke het restaurant ook aantrekkelijk maakt voor fietsers en wandelaars uit de omgeving. Rondom het terras is een speeltuin aangelegd.

De bebouwing in het plangebied bestaat uit twee aan elkaar gebouwde gebouwen. Het voorste gebouw wordt gebruikt als restaurant "Gasterij Het Geeserveld", het andere, achtergelegen, gebouw wordt gebruikt als bedrijfswoning. Het restaurant bestaat in de huidige situatie uit de volgende onderdelen:

- de gasterij en bijbehorende toiletten;
- een keuken;
- een koelcel;
- een schuurtje ten behoeve van emballage;
- een schuurtje ten behoeve van een vriezer;
- een serre;
- een terras;
- een speeltuin.

De emballage (opslag van kratten) en de koelkast en de vriezer staan in de huidige situatie buiten op het perceel. Bij het terras is ook een speeltuin gelegen. De volgende foto's geven een sfeerimpressie van de huidige situatie.



Figuur 2. Sfeerimpressie “Gasterij Het Geeserveld”

In totaal heeft het restaurant “Gasterij Het Geeserveld” een bebouwingsoppervlakte van circa 165 m². Voor de serre dient de kanttekening te worden geplaatst dat een bouwvergunning is afgegeven, maar deze is door de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in 2007 vernietigd.

- Parkeren -

Op het bungalowpark “Het Zuiderveld” kunnen de eigenaren en bezoekers van de bungalows de auto bij de eigen bungalow parkeren. Naast deze eigen parkeerplaatsen bij de bungalows, is aan de ingang van het bungalowpark, bij het restaurant en het receptiegebouw, een gezamenlijk parkeerterrein aanwezig. Zoals te zien is in figuur 2, bevindt deze parkeergelegenheid zich in de directe nabijheid van het restaurant. Deze parkeerruimte biedt in de huidige situatie plaats aan 21 personenauto's. Deze grond is in eigendom van de Vereniging van Eigenaren (VvE) “Bungalowpark Zuiderveld”. Door de VvE is toestemming verleend om gebruik te maken van deze parkeerplaatsen ten behoeve van het restaurant.

Op basis van de CROW-publicatie 182 “Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering” kan worden bepaald hoeveel plaatsen voor het restaurant daadwerkelijk benodigd zijn. In deze publicatie zijn voor verschillende soorten voorzieningen, onderverdeeld in stedelijke tot niet-stedelijke gebieden, parkeerkencijfers opgenomen. Aangezien de normering van de bebouwde kom uitgaat en het restaurant gelegen is buiten de bebouwde kom, wordt de hoogste gemiddelde norm gehanteerd. Binnen de norm wordt gerekend

met de bruto vloeroppervlakte (bvo). Hier zitten alle ruimtes in, ook de ruimtes die niet toegankelijk zijn voor klanten. Het terras is in deze norm niet opgenomen, omdat het gerelateerd is aan het gebouwde bedrijf. Voor het terras wordt geen extra parkeerdruk verwacht. Bij mooi weer zal het overgrote deel van de gasten buiten zitten, bij minder weer binnen.

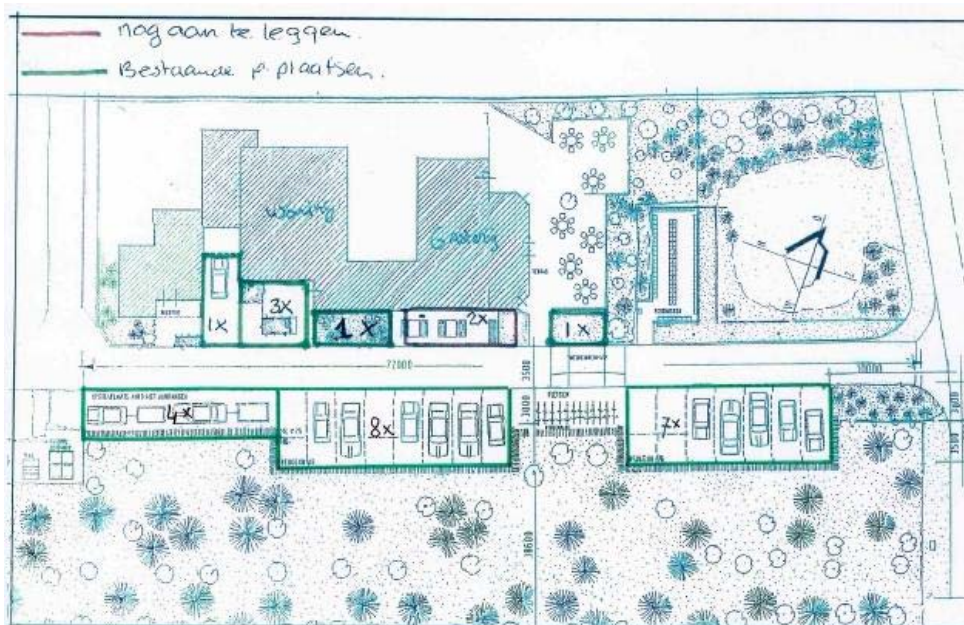
Voor een restaurant zijn volgens de CROW-publicatie 15,0 parkeerplaatsen noodzakelijk per 100 m² bvo. Tot bruto vloeroppervlak wordt het totale oppervlakte binnen de buitenmuren gerekend. Dit is voor het restaurant circa 150 m² en voor het emballagebouw circa 18 m². Bij een bruto vloeroppervlak van circa 168 m², inclusief de al gebouwde serre en de nog te bouwen emballageruimte zijn 25,2 parkeerplaatsen voor het restaurant benodigd. Voor de bedrijfswoning bij het restaurant geldt een norm van 1,85 parkeerplaats per woning. In totaal zijn in de huidige situatie voor het restaurant en de bedrijfswoning 27 parkeerplaatsen benodigd. De parkeerplaatsen worden daarnaast gebruikt voor de receptie. Slechts een klein gedeelte van het park wordt verhuurd, dit zal in het weekend gemiddeld 25 auto's per uur opleveren. De "wisseldag" is op vrijdag van 15:00 uur tot 18:00 uur. Waarschijnlijk zullen de meeste auto's tegelijk in het laatste uur arriveren, er van uit gaande dat de meeste mensen niet direct in de buurt van het bungalowpark wonen. Naar schatting zullen zo'n 15 auto's in het laatste uur arriveren met een gemiddelde verblijfsduur van 10 minuten. Dit levert een parkeervraag op van 2,5 parkeerplaatsen per uur. Ten behoeve van de receptie zijn derhalve 3 parkeerplaatsen nodig. Het uiteindelijke parkeren van bezoekers en eigenaren vindt plaats bij de bungalows zelf.

Voor het restaurant is de zaterdagavond het drukste (parkeer)moment. Op dat moment wordt uitgegaan van een bezettingsgraad van 100% (27 parkeerplaatsen). Deze bezetting wordt na 16:00 uur bereikt en valt niet samen met de "wisseldag". Op andere avonden is de bezetting volgens de norm gesteld op 90% (22 parkeerplaatsen), in de middag is dit 40% (9 parkeerplaatsen).

De parkeerbehoeften op het drukste moment bij de receptie (de vrijdagmiddag) en op het drukste moment bij het restaurant (de zaterdagavond) zijn als volgt:

| | Restaurant | Bedrijfswoning | Receptie | Totaal |
|---------------|------------|----------------|----------|---------------|
| Vrijdagmiddag | 9 | 2 | 3 | 14 |
| Zaterdagavond | 25 | 2 | 0 | 27 |

De totale beschikbare ruimte bestaat uit 15 insteekhavens en 4 langparkeerplaatsen tegenover de receptie, 6 parkeerplaatsen nabij de Gasterij en mogelijk nog twee aan te leggenparkeerplaatsen nabij de Gasterij. In totaal 27 parkeerplaatsen (zie figuur 3). Hiermee kan voldaan worden aan de parkeerbehoefte.



Figuur 3: Parkeersituatie "Gasterij het Geeserveld"

Uit het bovenstaande kan de conclusie worden getrokken dat voor de huidige situatie (inclusief emballagegebouw) kan worden voldaan aan het minimum aantal parkeerplaatsen. Het bestemmingsplan biedt hiervoor de nodige ruimte.

2. 2. Vigerende situatie

Zoals in paragraaf 2.1 is te lezen, is een deel van de activiteiten van het restaurant gericht op gasten van het bungalowpark. Dit is in overeenstemming van het vigerend bestemmingsplan.

Het overige deel van de activiteiten van het restaurant is gericht op gasten die geen relatie hebben met het bungalowpark. Dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

2. 3. Toekomstige situatie

- Legalisatie feitelijke situatie -

De toekomstige situatie is erop gericht het huidige gebruik van het restaurant "Gasterij Het Geeserveld" juridisch-planologisch vast te leggen. Dit betekent dat voor de bestaande bebouwing, inclusief de reeds gebouwde serre en het parkeerterrein aan de overzijde van de toegangsweg, een regeling is getroffen die gericht is op het huidige gebruik.

De ondernemer zal zijn activiteiten voor het restaurant, zoals die historisch zijn gegroeid tot aan de huidige omvang, binnen deze regeling kunnen blijven uitvoeren. De belangrijkste voorwaarde bij het veranderen van het gebruik ten opzichte van de vigerende situatie is dat een goed woon- en leefklimaat wordt geboden voor de omgeving. Hoofdstuk 4 gaat hier uitgebreid op in.

- Uitbreiding -

Daarnaast maakt het bestemmingsplan een uitbreiding mogelijk om het bestaande restaurant met ongeveer 22 m² uit te breiden. Deze uitbreiding is enerzijds gericht op het uitbreiden van het restaurant zelf en anderzijds gericht op kwaliteitsverbetering. Bij het toepassen van deze uitbreiding geldt dat het aantal parkeerplaatsen moet worden uitgebreid en dat de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast. De mogelijkheid bestaat bijvoorbeeld een deel van het langsparkeren tegenover de receptie om te bouwen tot insteekhavens, waardoor aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan.

Hoofdstuk 5 gaat nader in op de juridische regeling.

3. BELEID

3. 1. Algemeen

Gezien de aard en omvang van het onderhavige plan, wordt alleen het provinciaal en gemeentelijk beleid van belang geacht. Het rijksbeleid is, gezien de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling, niet relevant en is daarom niet in deze paragraaf opgenomen. Het plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3. 2. Provinciaal beleid

- *Provinciaal Omgevingsplan Drenthe* -

Provinciale Staten hebben op 2 juni 2010 de *Omgevingsvisie Drenthe* vastgesteld. Deze visie is het strategisch kader voor de ruimtelijke economische ontwikkeling van Drenthe en bevat themagerichte beleidslijnen. De provincie geeft in de *Omgevingsvisie Drenthe* met betrekking tot dit plan een aantal beleidsregels.

In het kader van een vitaal platteland biedt de omgevingsvisie ruimte voor de ontwikkeling van toerisme en recreatie in het buitengebied. Ten aanzien van verblijfsrecreatie wordt ingezet op de versterking, uitbreiding en vernieuwing van de bestaande recreatiebedrijven in samenhang met de omgeving.

De ontwikkeling vindt plaats in een gebied dat op de visiekaart de functie "landbouw" heeft. Hier worden ontwikkelingsmogelijkheden voor andere functies geboden, mits deze geen belemmering voor de landbouw opleveren. Ten noorden van het plangebied ligt de functie "natuur".

Drenthe wil een topspeler zijn op de (binnenlandse) toeristische markt. De provincie vindt het van belang dat Drenthe in haar diversiteit een totaalproduct aanbiedt dat onderscheidend en van hoogwaardig niveau is. Een totaalproduct met veel variatie, aansluitend op de behoeften van de hedendaagse toerist en leidend tot een bruisend Drenthe. In dat toeristische totaalproduct Drenthe moet volgens de provincie geïnvesteerd worden. Het bestaande aanbod van verblijfs- en dagrecreatie en de huidige toeristisch-recreatieve infrastructuur moet kwalitatief verbeterd en vernieuwd worden. De focus moet komen te liggen op de diversiteit en de kwaliteit van het toeristische product. Niet méér van hetzelfde, maar juist het creëren van toegevoegde waarde ten opzichte van het bestaande toeristische product.

Restaurant "Gasterij Het Geeserveld", zoals dat in de huidige (volgens het vigerende bestemmingsplan niet-toegestane) situatie functioneert, kan als aanvulling worden gezien op de toeristisch-recreatieve markt in Drenthe. Fietsers, wandelaars en overige toeristen maken gebruik van de faciliteiten van het restaurant. Het plan betreft een kleinschalige perceelsgebonden ontwikkeling, die geen gevolgen zal hebben voor de landbouw, noch de natuur. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan. De ontwikkeling vindt plaats op een bestaand bebouwd perceel.

Met de provincie Drenthe is overleg gevoerd over een mogelijke uitbreiding van het restaurant. Ambtelijk heeft de provincie aangegeven dat een kleinschalige uitbreiding met circa 22 m² ten opzichte van de bestaande oppervlakte aanvaardbaar is. De juridisch-planologische functiewijziging van het restaurant en de beoogde uitbreiding passen hiermee binnen het provinciaal beleid.

3. 3. Gemeentelijk beleid

- Toeristisch Recreatief Beleidsplan -

Voor het versterken en verder uitbouwen van de toeristisch-recreatieve sector is het Toeristisch Recreatief Beleidsplan gemeente Coevorden 2001-2006 opgesteld. De gemeente Coevorden wil zich blijven ontwikkelen en streeft naar versterking van zowel dag- als verblijfsrecreatie. Het hoofddoel is het ontwikkelen en versterken van de toeristische sector tot een belangrijke economische pijler van de gemeente, rekening houdend met natuur en landschap, cultuurhistorie en de belangen van inwoners. In het kader van ontwikkeling wil de gemeente Coevorden ruimte bieden aan hoogwaardige toeristische voorzieningen. Met versterking wordt bedoeld op kwaliteitsverbetering van het bestaande aanbod. De strategie van de gemeente is erop gericht om de huidige toeristen langer te laten verblijven, kwaliteit te bieden en om nieuwe doelgroepen aan te boren.

- Beleidsnota recreatie en toerisme 2010 t/m 2015 -

Vanwege het grote belang van recreatie en toerisme in de gemeente Coevorden is de Beleidsnota recreatie en toerisme 2010 t/m 2015 "All Inclusive!" opgesteld (vastgesteld op 16 februari 2010). Deze nota is een actualisatie van de beleidsnota "Het is hier zo gansch en al dat wat ik mooi vind". In de nota worden de beleidsuitgangspunten en de visie van de gemeente op het gebied van recreatie en toerisme verwoord.

Hoofduitgangspunt van de beleidsnota is dat de gemeente geen redenen ziet om de visie zoals geformuleerd in de beleidsnota van de periode daarvoor uitputtend bij te stellen. Deze was als volgt geformuleerd: 'Ontwikkeling en versterking van de toeristische sector tot een belangrijke economische peiler van de gemeente, rekening houdend met natuur en landschap, cultuurhistorie en de belangen van inwoners.' De nieuwe formulering is geworden: 'Ontwikkeling en versterking van de toeristische sector tot de belangrijkste economische pijler van de gemeente, rekening houdend met natuur en landschap, cultuurhistorie en de belangen van inwoners.'

Het gemeentelijke toeristische recreatieve beleid is vooral gericht op versterking en uitbreiding van het aanbod, investeringen die bijdragen aan het versterken van het totaalpakket van toeristisch-recreatieve voorzieningen en het vergroten van de belevingswaarde.

De gemeente Coevorden wenst te werken aan de ontwikkeling en versterking van het toeristisch-recreatief product gericht op duurzaamheid, beheerste groei en kwaliteitsverbetering teneinde te komen tot vergroting van het aantal bezoekers en het genereren van meer bestedingen in de komende jaren.

De huidige bedrijfsvoering van het “Gasterij Het Geeserveld” is gericht op gasten van het bungalowpark en gasten van buiten het bungalowpark. Men kan daarbij gebruik maken van het terras en een speeltuin. De gemeente Coevorden ziet bovengenoemde bedrijfsvoering in totaliteit als een versterking en uitbreiding van het totaalpakket van toeristisch-recreatieve voorzieningen in de gemeente. De eventuele uitbreiding van het restaurant is gericht op beheerste groei en kwaliteitsverbetering teneinde te komen tot vergroting van het aantal bezoekers en het genereren van meer bestedingen in de komende jaren.

- Welstandsnota -

Het welstandsbeleid van de gemeente Coevorden is verwoord in de *Welstandsnota 2009*. Van toepassing is het gebied “recreatiegebieden”. Voor het krijgen van een positief welstandsadvies moeten bouwplannen aan bepaalde criteria voldoen.

| | <i>Recreatiewoningen</i> | <i>Overige bebouwing</i> |
|-------------------------|---|---------------------------------|
| <i>Oriëntatie</i> | willekeurig op perceel geplaatst | idem |
| <i>Erfsituatie</i> | informeel. Geleidelijke overgang van het erf naar openbare ruimte | idem |
| <i>Erfindeling</i> | willekeurig | idem |
| <i>Hoofdvorm</i> | divers, dakvorm divers. | divers |
| <i>Materiaalgebruik</i> | wanden in hout of metselwerk hellende daken in alle gangbare bouwmaterialen | alle gangbare bouwmaterialen |
| <i>Kleurgebruik</i> | gedekte kleuren | idem |

Wensbeeld

- Eventuele bebouwing dient zo min mogelijk in het landschap op te vallen. Dit kan door een speciale vormgeving, maar ook door het aanbrengen van afschermdende beplanting.
- Grote bouwmassa's moeten zoveel mogelijk geweerd worden, tenzij het oppervlak van het terrein grote massa's toestaat.
- De criteria zijn er op gericht om bij verandering van het gebied minimaal de oorspronkelijke architectonische kwaliteit van de bebouwing te handhaven.

Het uitgangspunt voor het plangebied is dat een eventuele uitbreiding van het restaurant voldoet aan de welstandscriteria. Het restaurant is, zoals in figuur 2 te zien is, afdoende afgeschermd door middel van beplanting. De locatie voor een eventuele uitbreiding is in dit plan op een specifieke plaats vastgelegd en zal geen afbreuk doen aan de afscherming.

- Conclusie gemeentelijk beleid -

Het voorliggend bestemmingsplan past in het gemeentelijk beleid.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Het uitgangspunt is dat met de ontwikkeling in het plangebied een goede omgevingssituatie ontstaat. Daarom zijn in het kader van dit bestemmingsplan de (wettelijk) noodzakelijke toetsen verricht.

4. 1. Water

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen moet de watertoets worden toegepast. Dit houdt in dat alle ruimtelijke (bestemmings-)plannen een waterparagraaf moeten bevatten. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Met dit bestemmingsplan is het mogelijk de bestaande oppervlakte van het restaurant kleinschalig uit te breiden. De waterparagraaf is in overleg met het Waterschap Velt en Vecht tot stand gebracht. Het waterschap heeft in het wateradvies (zie **bijlage 1**) het volgende opgemerkt. Omdat het restaurant in het gebied "kwetsbaar water" ligt, zijn er voorwaarden verbonden aan de hemelwaterafvoer. Zo mag hemelwater, van het verhard oppervlak met eventuele verontreiniging, niet rechtstreeks worden geloosd op het oppervlakte water maar via een bodempassage. Om bodemvervuiling tegen te gaan adviseert het waterschap Velt en Vecht geen gebruik te maken van uitlopende materialen. Indien sprake is van het realiseren van nieuwe parkeergelegenheden adviseert het waterschap Velt en Vecht om deze onverhard en/of halfverhard aan te leggen.

Verder adviseert Waterschap Velt en Vecht om het hemelwater van verharde oppervlakken zo veel mogelijk te infiltreren. Indien zich in het verleden geen wateroverlast heeft voorgedaan, kan het nieuwe vloerpeil van de eventuele uitbreiding op dezelfde hoogte gehouden worden als het oude vloerpeil.

Wanneer het voornoemde meegenomen wordt in (de verdere uitwerking van) het plan, heeft het waterschap Velt en Vecht geen bezwaar tegen dit plan.

4. 2. Archeologie

In het Europese Verdrag van Malta, ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, is de veiligstelling van het (Europese) archeologisch erfgoed als doelstelling opgenomen. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving, is in 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* in werking getreden. De kern van deze wet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Uit de Archeologische Monumentenkaart (AMK) blijkt dat het onderhavige plangebied "geen archeologische waarden en betekenis" heeft. Uit de Indiatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) blijkt dat het perceel is gele-

gen in een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde. De provincie Drenthe hanteert een vrijstelling van archeologisch onderzoek voor ontwikkelingen tot 500 m² binnen een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde. Op basis van de AMK- en de IKAW-kaart én gezien het feit dat dit bestemmingsplan slechts een kleine een uitbreiding mogelijk maakt, kan worden geconcludeerd dat bij de eventuele uitbreiding van het restaurant met betrekking tot het thema archeologie geen belemmeringen zijn te verwachten.

4. 3. Cultuurhistorie

Op basis van het *Besluit ruimtelijke ordening* moet in bestemmingsplannen aandacht worden besteed aan cultuurhistorie. Cultuurhistorisch waardevolle elementen moeten in het bestemmingsplan worden beschermd. In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig. Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan

4. 4. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

- Gebiedsbescherming -

Gebiedsbescherming houdt in dat gebieden met bijzondere natuurwaarden wettelijk zijn beschermd. Hierbij gaat het om Natura 2000-gebieden en de EHS. Natura 2000 is een netwerk van beschermde gebieden in de Europese Unie, dat wordt opgebouwd ter behoud en herstel van biodiversiteit. Om het Natura 2000-netwerk in stand te houden, te herstellen en te beschermen is hieraan een wettelijk regime verbonden: *de Natuurbeschermingswet*.

Met de *Natuurbeschermingswet* is in Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de wetgeving verankert. De Natura-2000 gebieden die zijn vastgesteld worden ook wel Vogelrichtlijn- c.q. Habitatrichtlijngebieden of Speciale Beschermingszones (SBZ's) genoemd. Als er activiteiten in of nabij een Natura 2000-gebied plaatsvinden, moet oriënterend onderzoek uitwezen of er een kans is dat deze significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen of kwalificerende waarden van de Natura 2000-gebieden hebben. De EHS is onderdeel van het rijksbeleid voor een netwerk van natuurgebieden door Nederland. Met de EHS wordt gestreefd naar realisatie van een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden. In zijn algemeenheid is het ruimtelijk beleid voor de EHS-gebieden gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied.

Het plangebied ligt binnen niet binnen (de invloedssfeer) van een Natura-2000 gebied. Wel ligt het plangebied nabij een EHS-gebied. Dit is weergegeven in figuur 4 door middel van het groen omliggende vlak. Het EHS-gebied ligt direct ten noorden van het bungalowpark. Volgens het kaartmateriaal

van de provincie Drenthe is binnen dit EHS-gebied tevens een milieubeschermings- en stiltegebied gesitueerd.



Figuur 4: EHS-gebied

Zoals figuur 4 weergeeft, is tussen het restaurant en het EHS-gebied het bungalowpark met 95 bungalows en aanverwante voorzieningen gelegen. De activiteiten die op het bungalowpark plaatsvinden, hebben een versturende werking op het EHS-gebied. Omdat het restaurant "Gasterij Het Geeserveld" aan de ingang van het bungalowpark is gelegen, hebben de activiteiten die het restaurant met zich meebrengt geen verdere versturende werking op het EHS-gebied. Bovendien is het restaurant ook in het vigerende plan reeds toegestaan, zij het alleen ten dienste van het bungalowpark. De toekomstige situatie, waarin de huidige situatie wordt gelegaliseerd en het restaurant haar diensten ook mag aanbieden voor gasten van buiten het bungalowpark, zal geen verdere verstoring opleveren die van invloed is op het EHS-gebied en/of het milieubeschermings/stiltegebied.

- Soortenbescherming -

De soortenbescherming is geregeld in de *Flora- en faunawet*. In de *Flora- en faunawet* heeft de overheid van nature in Nederland voorkomende planten- en diersoorten aangewezen die beschermd moeten worden. Ook de beschermde soorten onder de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn hierin opgenomen. Binnen het beschermingsregime van inheemse planten en dieren gelden drie beschermingscategorieën:

1. licht beschermde soorten waarvoor vrijstelling mogelijk is;
2. middelzwaar beschermde soorten waarvoor vrijstelling mogelijk is, mits aantoonbaar wordt gewerkt conform een goedgekeurde gedragscode;
3. zwaar beschermde soorten waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd.

Voor vogels geldt een algemene bescherming, waarbij het verboden is vogels en hun nesten in het broedseizoen te verstoren.

Voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat men dient te voorkomen dat ontwikkelingen nadelige gevolgen hebben voor flora en fauna en indien dit niet mogelijk is, de gevolgen hiervan zoveel mogelijk te beperken.

Voor beschermde soorten waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd, geldt het principe van zorgvuldig handelen. Dit houdt in dat moet worden onderzocht wat een beoogde ingreep teweeg zal brengen.

De initiatiefnemer van een project dient in redelijkheid alles te doen om te voorkomen (of zoveel mogelijk te beperken) dat de artikelen 8-12 van de *Flora- en faunawet* worden overtreden.

Voor dit bestemmingsplan kan worden gezegd dat het plangebied ten aanzien van de soortenbescherming is gesitueerd langs een toegangsweg van een bungalowpark. Het betreft een terrein waar vanuit zijn functie en gebruik geen sprake is van een ecologisch kwetsbare situatie c.q. ecologische waarden. Door de aanwezigheid van het bungalowpark, de Witte Menweg en een aantal bedrijven is er in de omgeving van het plangebied reeds sprake van een verstoorde situatie. Gelet op het voorgaande zijn met betrekking tot ecologie, bij de legalisatie de huidige situatie van het restaurant en het eventueel kleinschalig uitbreiden, geen belemmeringen te verwachten.

4. 5. Milieuzonering

De aard van de toegestane bedrijfs categorieën is vastgelegd door middel van een koppeling met de Basiszoneringlijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) uit 2009. In deze VNG-lijst is (per bedrijfsvorm) informatie gegeven over de mogelijke milieubelasting van een bedrijfstype of -inrichting. Er worden in de VNG-lijst 6 milieucategorieën onderscheiden, oplopend van categorie 1 tot en met categorie 6. Onder categorie 1 vallen bedrijven die toelaatbaar worden geacht tussen woonbebouwing en onder categorie 6 (als andere uiterste) zijn bedrijven opgenomen die op aanzienlijke afstand (1000 tot 1500 meter) vanaf woonbebouwing gerealiseerd moeten worden.

De milieuzonering in en rondom het plangebied wordt op twee verschillende manieren benaderd. Ten eerste kan het bungalowpark, inclusief het restaurant, als één geheel worden gezien. In dit geval is sprake van een bestaande situatie waar de ontwikkelingen in het plangebied (de legalisatie van het restaurant) geen veranderingen in aanbrengen. Het is en blijft een bungalowpark met aanverwante voorzieningen. Een bungalowpark is in de VNG-lijst opgenomen onder categorie 3.1, met een normafstand van 50 meter. De dichtstbijzijnde woning van derden is gelegen op een afstand van circa 100 meter.

Ten tweede kan het restaurant afzonderlijk worden beschouwd (het restaurant krijgt in dit bestemmingsplan een horecabestemming). Het restaurant in het plangebied (en alle aanverwante voorzieningen opgenomen zoals een terras, een opberghok of de keuken) valt onder milieucategorie 1.

Dit betekent dat een normafstand van 10 meter ten opzichte van woonbebouwing aangehouden dient te worden. Binnen deze afstand bevinden zich geen woningen. Deze afstand geldt overigens niet voor recreatiebungalows. De dichtstbijzijnde recreatiebungalow bevindt zich op een afstand van 11 meter vanaf de grens van het plangebied. Ook in een denkbeeldige situatie, waarin een recreatiebungalow gelijk wordt gesteld aan een woning, wordt aan de normafstand voldaan.

Tegenover de ingang van het bungalowpark, aan de overzijde van de Witte Menweg, is een gasreducerstation gelegen met een capaciteit van 1000 m³/h, een inlaatdruk van 4 bar en een uitlaatdruk van 200 mbar. Op grond van het *Activiteitenbesluit* geldt voor dit station een minimale afstand van 15 meter tot het restaurant. Aangezien de afstand tussen het plangebied en het gasreducerstation meer dan 15 meter (feitelijk 50 meter) bedraagt, levert dit geen belemmeringen op.

Op het gebied van milieuzonering zijn geen belemmeringen te verwachten.

4. 6. Externe veiligheid

Volgens het *Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen* (BEVI) dient bij het plannen van risicogevoelige objecten in de omgeving van een risicovolle inrichting en/of transportroute, op bindende wijze rekening gehouden worden met de mogelijke invloed van die inrichting of transportroute. Er dient bij het plaatsvinden van een incident te worden voorkomen dat binnen een zekere afstand mensen aanwezig zijn in woongebieden of verblijfsgebieden. Ook moet voorkomen worden dat er binnen een zekere afstand van de risicovolle inrichting zich belangrijke infrastructurele objecten bevinden, zoals telefoon- en elektriciteitscentrales.

Op en rondom het plangebied zijn, zoals onder andere op de Risicokaart van de provincie Drenthe valt af te leiden, geen risicovolle objecten aanwezig waar externe veiligheidsregelingen dienen te worden getroffen. Vanuit externe veiligheid zijn geen belemmeringen te verwachten.

4. 7. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet vervangt het *Besluit Luchtkwaliteit 2005* en maakt deel uit van een wijziging van de *Wet milieubeheer*. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

De lucht in Drenthe is schoon in vergelijking met andere gebieden in Nederland. Dat blijkt uit het ontwerp van het Provinciaal Programma Luchtkwaliteit dat het college van Gedeputeerde Staten op 17 januari 2007 heeft vastgesteld. De provincie Drenthe heeft de huidige situatie van de luchtkwaliteit in Drenthe laten onderzoeken, waarbij onder andere gebruik gemaakt is van de gemeentelijke rapportages over luchtkwaliteit. Uit het onderzoek ¹⁾ is gebleken dat er geen overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden in de provincie Drenthe bestaan. Ook voor het jaar 2010 is nagegaan wat de kwaliteit van de lucht zal zijn, rekening houdend met de nu bekende voornemens voor nieuwe ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Ook voor 2010 is de kans op overschrijding van de wettelijke grenswaarden niet groot. In de nabije toekomst bestaat er alleen een kleine kans dat er nog lokaal overschrijdingen voor fijn stof plaatsvinden. Hier is in het plangebied echter geen sprake van. Op de lange termijn is deze kans te verwaarlozen. Er is dus geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.

Door de mogelijke toename van de bedrijfsactiviteiten op de nieuwe locatie ten opzichte van de vigerende situatie, zal er echter een geringe toename ontstaan van het aantal verkeersbewegingen. De extra lokale bijdrage aan de luchtvervuiling die het gevolg is van de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied (als gevolg van de legalisatie van de huidige situatie en een eventuele uitbreiding) zal, gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, niet leiden tot wezenlijke veranderingen in de luchtkwaliteit ten opzichte van de achtergrondconcentratie en niet tot overschrijding van de grenswaarden uit de *Wet luchtkwaliteit*.

Het plan draagt "niet in betekenende mate" bij aan de luchtverontreiniging. Geconcludeerd kan worden dat de luchtkwaliteit volgens de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4. 8. Bodem

Dit bestemmingsplan dient een indicatief inzicht te bieden in de milieuhygiënische situatie van de bodem (en het grondwater in de bodem). Mogelijk verontreinigde plekken dienen te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Waar nodig moeten de saneringsmaatregelen worden aangegeven. Bij nieuwbouw waarborgt de *Wet bodembescherming* dat er geen risico's voor de volksgezondheid aanwezig zijn.

Dit bestemmingsplan maakt een kleinschalige uitbreiding mogelijk van het restaurant, en niet van woonbebouwing waar personen verblijven of overnachten.

¹⁾ Rapport CE "Achtergronddocument bij het Provinciaal Programma Luchtkwaliteit Drenthe 2007-2010".

Gezien het vroegere en het huidige gebruik van de gronden (agrarisch en toeristisch-recreatief), zijn met betrekking tot de bodem geen belemmeringen te verwachten.

4. 9. Kabels en leidingen

Per 1 januari 2011 is een nieuwe AmvB Buisleidingen van kracht, het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De Bevb gaat niet meer uit van veiligheids-, bebouwings- en toetsingsafstanden maar van grens en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR). De Bevb is daarmee vergelijkbaar met het Bevi.

In de Bevb gelden de normen voor PR en GR ten opzichte van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, waarbij voor een definitie naar het Bevi wordt verwezen. Voor aardgas buisleidingen met een grotere diameter van 50 mm (2 inch) en een druk van meer dan 16 bar is het Bevi van toepassing. Voor hogedruk gasleidingen tot 40 bar geldt een belemmerende strook van 4 meter aan weerszijden van de gasleiding. Bij 40 bar of meer geldt een belemmerende strook van 5 meter aan weerszijden van de gasleiding. Wanneer de PR 10^{-6} -contour groter is dan de belemmerde strook dient deze op de verbeelding te worden meegenomen. Gezien de nieuwe wetgeving dient het Groepsrisico in beschouwing te worden genomen.

Op een kilometer ten zuiden van de Witte Menweg is een aardgastransportleiding gelegen met een diameter van 160 mm en een druk van 4 bar. De PR 10^{-6} contour is nul meter. Gezien de afstand tot de leiding behoeft het GR niet verder te worden verantwoord.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat in en rondom het plangebied geen kabels en leidingen (zoals gasleidingen en hoogspanningsmasten) aanwezig zijn die planologische beperkingen leggen op de functies in het plangebied.

4. 10. Geluid (wegverkeer)

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde *Wet geluidhinder* in werking getreden. In geval van geluidsgevoelige objecten in het plangebied, dient in verband met het wegverkeerslawaai rekening gehouden te worden met de geluidzones van de wegen in het plangebied. De in de *Wet geluidhinder* vastgestelde geluidzones langs wegen zijn gebaseerd op een gemiddeld te verwachten geluidbelasting vanwege de weg van 48 dB op de zonegrens.

Er geldt een zonevrijstelling voor:

1. woonerven;
2. wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De Witte Menweg is een buiten de bebouwde kom gelegen weg met een maximumsnelheid van 80 km/u. Deze weg is zoneplichtig. Een restaurant is geen geluidsgevoelig gebouw, de bedrijfswoning in het plangebied is dit wel.

De bedrijfswoning is reeds in het vigerende plan planologisch geregeld en aan de Witte Menweg worden in de toekomst tijdens de planperiode van dit bestemmingsplan geen veranderingen aangebracht.

In artikel 88, lid 2a van de *Wet geluidhinder* is opgenomen dat ingeval van een woning of een weg die zijn geprojecteerd in een na 1 januari 1982 overeenkomstig de artikelen 76 en 77 vastgesteld bestemmingsplan, geen akoestisch onderzoek hoeft te worden ingesteld. In dit bestemmingsplan is sprake van een dergelijke situatie. Zowel in het vigerende bestemmingsplan als in dit bestemmingsplan heeft de woning de functie van dienswoning bij het restaurant.

Tevens maakt dit bestemmingsplan het niet mogelijk de bedrijfswoning dichter naar de weg uit te breiden (de bedrijfswoning is op de plankaart specifiek aangeduid conform de huidige situatie). De eventuele uitbreiding kan alleen worden gebruikt voor het restaurant, een niet-geluidsgevoelig gebouw.

Dit bestemmingsplan voldoet hiermee aan de *Wet geluidhinder*.

4. 11. Geluid (horeca)

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State over het vorige bestemmingsplan is dit bestemmingsplan aangepast in die zin dat buiten de aanduiding "terras" de gronden niet voor terras mogen worden gebruikt. Tevens is in bijgaand akoestisch onderzoek (**bijlage 3**) onderzocht of de wijzigingen, in het kader van de ruimtelijke ordening, tot belemmeringen leiden.

Hoewel recreatiewoningen weliswaar geen bescherming genieten ingevolge de milieuwetgeving, betekent dit niet dat recreatiewoningen in het geheel geen bescherming toekomt. Gezien het feit dat een recreatiewoning nachtverblijf omvat, is er sprake van een situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende lagere tijd personen zullen verblijven in de recreatiewoningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening komt daarom aan de recreatiewoningen een zekere mate van bescherming tegen geluidhinder toe.

Als toetsingkader voor deze goede ruimtelijke ordening zijn de geluidvoorschriften uit het Besluit algemene regels voor inrichting milieubeheer aangehouden (beter bekend als het Activiteitenbesluit). Dit besluit is weliswaar niet van toepassing op recreatiewoningen, maar zou dit wel zijn geweest als deze als gewone woningen zouden zijn aangemerkt. Met het onderzoek wordt bereikt dat er over de bedrijfsvoering in de toekomst geen onduidelijkheid bestaat. Tevens kan op basis van dit onderzoek in het bestemmingsplan een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd in opdracht van Gasterij Het Geeserveld voor het buffet restaurant aan de Witte Menweg 4b te Geesbrug. In het kader van de beoordeling omtrent goede ruimtelijke ordening is het stemgeluid van bezoekers op het terras en de speelvoorziening meegenomen. Tevens is indirecte hinder in de vorm van voertuigbewegingen van en naar de inrichting beschouwd. Zoals uit de representatieve huidige en toe-

komstige bedrijfssituatie blijkt, is de keuken van het restaurant geopend van 11.00 uur tot 21.00 uur. Voor de toekomstige situatie wordt uitgegaan van maximaal nog 15 vertrekkende voertuigen na 23.00 uur.

Het onderzoek geeft inzicht in de geluidbelasting van de huidige situatie en van de toekomst situatie tijdens zowel de representatieve als incidentele bedrijfssituatie. Verschil is een uitbreiding van de serre en het realiseren van een bijgebouw ten behoeve van sorteren van emballage en het plaatsen van een koeling.

Uit de rekenresultaten blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in voornoemde situatie voldoet aan de toelaatbare waarden uit het Activiteitenbesluit. In het kader van de beoordeling omtrent goede ruimtelijke ordening is ook het stemgeluid van de gasten (terras/spelende kinderen) meegewogen.

De maximale geluidniveaus treden met name op tijdens het sorteren van flesjes in kratten (emballage). Dit vindt in de huidige situatie op het buitenterrein plaats, in de toekomst zal dit inpandig (in een te realiseren bedrijfsgebouw) plaatsvinden. De optredende maximale geluidniveaus tijdens deze activiteit voldoen, in de huidige situatie, bij recreatiebungalow 83 niet aan de toelaatbare waarden uit het Activiteitenbesluit. Na realisatie van dit bedrijfsgebouw wordt in de nieuwe situatie ruimschoots voldaan.

Bezoekers die met de personenwagen naar de inrichting komen, kunnen parkeren op de plaatsen langs de toegangsweg van het park. Deze plaatsen worden ook gebruikt door bezoekers van het naastgelegen receptiegebouw van het Bungalowpark "Het Zuiderveld". De parkeerbewegingen alsmede de aankomst en het vertrek van personenwagens zijn beschouwd als indirecte hinder. Uit de resultaten blijkt dat wordt voldaan aan de toelaatbare waarden uit de circulaire van 29 februari 1996 van de Minister van VROM, getiteld "Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting".

4. 12. Conclusie

Uit de beschrijving van de omgevingsaspecten is gebleken dat de legalisatie van het huidige gebruik en de eventuele uitbreiding van het restaurant geen afbreuk doet aan de woon- en leefomgeving van de recreatiewoningen op het bungalowpark.

Hierbij is het wel noodzakelijk dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt voor de realisering van het bedrijfsgebouw voor de emballage en ook voorschrijft dat de emballage inpandig dient te geschieden.

5. PLANOPZET

5. 1. Toelichting op het juridische systeem

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. Het bestemmingsplan omvat de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in een GML-bestand. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de regels (voorheen werd dit voorschriften genoemd) behorende tot dit plan en kunnen worden vertaald naar een plankaart.

In dit bestemmingsplan wordt een actuele regeling geboden die is gericht op de huidige situatie van het restaurant, waarbij een kleinschalige uitbreiding tot de mogelijkheden behoort. In dit bestemmingsplan wordt twee bestemming gehanteerd: "Horeca" en "Verkeer - Parkeren". De volgende paragraaf geeft een korte toelichting op deze bestemmingen.

- *SVBP 2008* -

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de *Wet ruimtelijke ordening* op 1 juli 2008 opgezet volgens de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard wordt verplicht in het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaard begripsbepalingen;
- een standaard wijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de plankaart;
- standaard benamingen van aanduidingen op de plankaart en in de regels.

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving zal het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd worden en het zal voldoen aan de eisen van DURP (digitale uitwisseling in ruimtelijke processen). Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is per 1 juli 2009 verplicht. Het bestemmingsplan is tevens opgesteld met inachtneming van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

- Horeca -

Het deel van het plangebied rondom "Gasterij het Geeserveld" is onder de bestemming "Horeca" opgenomen. Door middel van deze bestemming wordt het feitelijk gebruik van de gronden vastgelegd. De bestemming biedt een juridisch-planologische regeling waarmee het voor het restaurant is toegestaan haar activiteiten ook buiten het bungalowpark aan te bieden.

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor het restaurant (inclusief bedrijfswoning) en bijbehorende voorzieningen zoals een terras. Overige vormen van horeca passen niet binnen deze bestemming. De bedrijfswoning is op de plankaart door middel van een aanduiding specifiek geregeld. Alleen op deze plek kan een bedrijfswoning worden gebouwd, bedrijfsgebouwen zijn hier niet toegestaan.

De gebouwen zijn vastgelegd door middel van een bouwvlak: buiten dit bouwvlak is het niet toegestaan gebouwen te realiseren. Overkappingen mogen buiten het bouwvlak worden gerealiseerd binnen de aanduiding 'terras'. De maximale goot- en bouwhoogten zijn afgestemd op de bestaande situatie. Voor het restaurant is een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,50 en 6,50 van toepassing, voor de bedrijfswoning is dit respectievelijk 3,50 en 8,00 meter. De maximale hoogte van overkappingen bedraagt 3,5 meter.

Het restaurant kan door middel van een afwijking van de van de bouwregels met maximaal 22 m² buiten het bouwvlak worden uitgebreid. Hiervoor is de aanduiding "Wro-zone – ontheffingsgebied 1" in het plan opgenomen.

Voor het in het akoestisch onderzoek voor de toekomstige situatie als uitgangspunt genomen nieuwe bijgebouw ten behoeve van emballage is een los bouwvlak opgenomen met een oppervlakte van circa 20 m². Door het bouwen van een dergelijk opslaggebouw zal eventuele geluidsoverlast naar de omliggende percelen worden beperkt en het plangebied oogt met de opslag ordelijker.

Binnen de bestemming Horeca is een aanduiding opgenomen voor het terras behorende bij het restaurant. Buiten deze aanduiding is een terras niet toegestaan. Dit is opgenomen in de specifieke gebruiksregels Voorts is in die regels opgenomen dat emballage inpandig moet geschieden. Ook zijn specifieke gebruiksregels gesteld over openingstijden en het voortbrengen van muziek.

Hiermee wordt in de toekomst een aanvaardbare omgevingssituatie gewaarborgd, waarin de belangen van de bungaloweigenaren zijn meegenomen.

- Verkeer - Parkeren -

De bestemming "Verkeer - Parkeren" is gelegd op de het parkeerterrein tegenover het restaurant aan de overzijde van de toegangsweg. Door middel van deze regeling kunnen de parkeerplaatsen ook voor bezoekers van het restaurant worden gebruikt. Hiervoor is met de Vereniging van Eigenaren een overeenkomst gesloten. Uiteraard kan het parkeerterrein nog steeds ook voor bezoekers en bewoners van het bungalowpark worden gebruikt.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

Parkeren algemeen

Door middel van de bestemming Verkeer- Parkeren en door het bouwvlak van het horecabedrijf straks vast te leggen, ook aan de zijde van de toegangsweg wordt voldoende ruimte gereserveerd voor het parkeren. Bij de nog af te geven omgevingsvergunningen voor het bouwen zal worden getoetst aan de parkeerbepaling in de bouwverordening. Deze werkt aanvullend op het bestemmingsplan. Voorts kunnen nadere eisen worden gesteld aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing vanuit de verkeers- en parkeersituatie. Ook worden eventuele relevante ontheffingen van de regels hieraan getoetst.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat (volgens artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)) de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt in de onderstaande tekst ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid, alsmede de grondexploitatie.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op het voorontwerp van het op 8 september 2009 vastgestelde bestemmingsplan "Witte Menweg 4b, Geesbrug (Gasterij Het Geeserveld)" is inspraak en overleg gevoerd (zie **bijlage 2**).

In hoofdstuk 3 is verwoord dat de Gasterij Het Geeserveld past binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 is aangetoond dat de Gasterij Het Geeserveld ruimtelijk op een goede wijze inpasbaar is en een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving behouden blijft. Op grond hiervan acht de gemeente Coevorden de Gasterij Het Geeserveld maatschappelijk uitvoerbaar.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling is voor een deel reeds gerealiseerd. De verwezenlijking van de bestemming vergt geen onoverbrugbare of onoverkomelijke investeringen. De kosten voor een eventuele uitbreiding van het restaurant komen voor rekening van initiatiefnemer. Op basis hiervan kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid van het plan niet in gevaar komt of bezwaren oplevert. De gemeente heeft hier geen financiële bemoeienis mee.

6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vast te stellen

Aangezien de juridisch-planologische functiewijziging van het restaurant en de beoogde uitbreiding niet aangemerkt kunnen worden als aangewezen bouwplan ex. artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is er bij het vaststellen van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vereist en ook niet mogelijk.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft het traject van de inspraak en het overleg ex artikel 10 van het *Besluit op de ruimtelijke ordening* doorlopen. De reacties uit de inspraak en het overleg zijn beantwoord in een rapportage, welke in **bijlage 2** van dit bestemmingsplan is opgenomen. De vooroverleg- en inspraakreacties maken hiervan deel uit. In de rapportage wordt verantwoording afgelegd van de aanpassingen aan het voorontwerp (toelichting, regels of plankaart) naar de volgende stap, het ontwerp bestemmingsplan. Diegenen die in het kader van de inspraak een schriftelijke reactie hebben ingediend, zijn op de hoogte gebracht van de beantwoording van hun reactie. Het bestemmingsplan is aangepast conform de reacties uit de rapportage.

8. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 4 april 2012 tot en met 15 mei 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Gedurende deze periode zijn een aantal zienswijzen ingediend.

De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Zo zijn er binnen de bestemming "Horeca" alsnog specifieke gebruiksregels gesteld over openingstijden en het voortbrengen van muziek.

Op 18 september 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan aldus gewijzigd vastgesteld.

===