

Bestemmingsplan

Ermerstrand

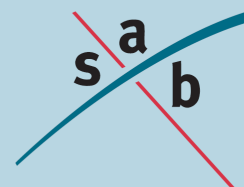
toelichting

Gemeente Coevorden

Datum: 28 maart 2017

Projectnummer: 160164

ID: NL.IMRO.0109.300BP00020-0003



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Geldende bestemmingsplan	3
1.3	Visiedocument Ermerstrand 2010	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Beschrijving van het plan	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Beschrijving plangebied	6
2.3	Beheersgericht karakter	7
2.4	Ontwikkelingsgericht karakter	8
3	Beleid	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Omgevingsaspecten	17
4.1	Ecologie	17
4.2	Water	19
4.3	Milieuzonering	20
4.4	Bodem	22
4.5	Geluid	22
4.6	Luchtkwaliteit	23
4.7	Externe veiligheid	24
4.8	Overige ruimtelijk relevante zoneringen	27
4.9	Verkeer en parkeren	28
5	Juridische planopzet	29
5.1	Algemeen	29
5.2	Toelichting op de bestemmingen	29
6	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.2	Economische uitvoerbaarheid	35
6.3	Grondexploitatie	35

Bijlagen

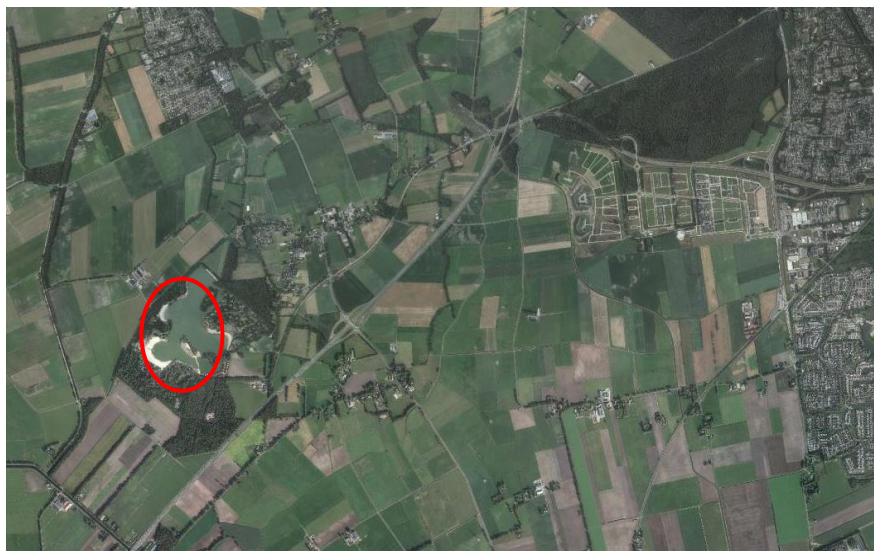
1. Overzichtskaart visiedocument
2. Landschappelijk inpassingsplan
3. Ecologisch onderzoek
4. Archeologisch bureauonderzoek
5. Aanvullend advies archeologie
6. Aanvullend archeologisch onderzoek
7. Waterparagraaf
8. Brief wateradvies
9. Akoestisch onderzoek
10. Kwantitatieve risicoanalyse
11. Reactienota zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De ontwikkeling van het recreatiepark Ermerstrand (zie navolgende afbeelding) heeft de afgelopen jaren vorm gekregen aan de hand van het Visie Document Ermerstrand 2010 (verder: het visiedocument). In 2010 en 2014 zijn twee bestemmingsplannen vastgesteld waarmee ontwikkellocaties planologisch mogelijk werden gemaakt. Er zijn nog enkele ontwikkelingen uit het visiedocument waarvoor planologisch nog geen nieuw kader is vastgesteld. Voor deze ontwikkelingen is derhalve een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin. Het grootste deel van dit bestemmingsplan heeft echter een conserverend karakter. Dat wil zeggen dat de bestaande planologische rechten worden vastgelegd in het kader van de 10-jaarlijkse bestemmingsplanactualisatie waaraan de gemeente Coevorden werkt.

Het doel is om te komen tot één nieuw bestemmingsplan met een duidelijke regeling voor het gehele plangebied.



Ligging van het plangebied (rood omlijnd).

1.2 Geldende bestemmingsplan

In het plangebied geldende meerdere bestemmingsplannen die in leeftijd variëren. De navolgende afbeelding bevat een overzicht van de geldende bestemmingsplannen in het plangebied. De geldende bestemmingsplannen worden met dit bestemmingsplan om twee redenen herzien:

- 1 Actualisatie met beheersgericht karakter: de geldende bestemmingsplannen zijn verouderd en moeten worden herzien. Hier is sprake van een beheersgericht karakter, waarbij geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt;
- 2 Actualisatie met ontwikkelingsgericht karakter: op basis van het visiedocument zijn enkele concrete ontwikkelingen voor het plangebied benoemd. De geldende bestemmingsplannen laten deze ontwikkelingen niet toe. Het voorliggend bestemmingsplan biedt hiervoor een planologisch-juridisch kader.



Overzichtskaat geldende bestemmingsplannen in het plangebied. De begrenzing van het plangebied is globaal met rode lijnen aangegeven. De begrenzing van de geldende plannen is eveneens globaal aangeduid en hieronder nader verklaard.

	<i>Bestemmingsplan recreatiecentrum Ermerstrand plazagebouwen (vastgesteld 24 juni 2010)</i>
	<i>Bestemmingsplan Ermerstrand – ontwikkelingslocaties (vastgesteld 18 februari 2014)</i>
	<i>Bestemmingsplan herstel bestemming Recreatieve doeleinden Ermerstrand (vastgesteld 7 juli 2010)</i>
<i>Overige gronden</i>	<i>bestemmingsplan Ermerstrand 1999 (vastgesteld 13 februari 2003)</i>

Naast voornoemde bestemmingsplannen geldt ook het Bestemmingsplan lokale (bouw) projecten. Dit bestemmingsplan is op 18 november 2010 vastgesteld en bevat enkele algemene regels. Hiermee is rekening gehouden in onderhavig bestemmingsplan.

1.3 Visiedocument Ermerstrand 2010

In 2006 is door Buro Vijn een visie opgesteld met betrekking tot de toekomstplannen van Recreatiepark Ermerstrand. De visie bevat een inventarisatie en concretisering van de destijds bekende ontwikkelingen. In 2009 was een deel van de plannen is gerealiseerd en aan een aantal andere ontwikkelingen was een andere richting gegeven. Er heeft toen een actualisatie van de toekomstplannen plaatsgevonden door Cruys Consultants. In 2010 moest opnieuw aan een aantal ontwikkelingen een andere richting worden gegeven. Dit heeft geleid tot het Visie Document Ermerstrand 2010 van HK interim advies. Het rapport van Cruys Consultants is uitgangspunt geweest voor de herziening. Ermerstrand heeft afgezien van een aantal eerder geprojecteerde ontwikkelingen om zo veel mogelijk planologische barrières te slechten.

Na overleg tussen de gemeente en Ermerstrand is besloten dat het Ermerstrand ook de planonderdelen Primo en Secundo meeneemt in de visie, zodat er voor het gehele plangebied van het voorgaande bestemmingsplan Ermerstrand 1999 een nieuw bestemmingsplan ontstaat. Er is op deze manier een samenhangende visie voor het gehele park ontstaan. De onderdelen van de visie vormen één geheel en zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Ook in dit bestemmingsplan zijn alle planonderdelen meegenomen.

Het college heeft ingestemd met de ontwikkelingen die in het visiedocument zijn beschreven.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgezet. In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. De juridische beschrijving van het plan staat in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de diverse bestemmingen. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Ook wordt in dit hoofdstuk ingegaan op het aspect grondexploitatie.

2 Beschrijving van het plan

2.1 Inleiding

In de eerste paragraaf wordt een korte beschrijving van het plangebied gegeven. Vervolgens volgt, op hoofdlijnen, een beschrijving van het beheersgerichte en het ontwikkelingsgerichte deel van het bestemmingsplan.

Het Visie Document Ermerstrand 2010 vormt een belangrijke onderlegger voor het bestemmingsplan. Het document beschrijft ontwikkelingen die passen binnen de geldende bestemmingsplannen en ontwikkelingen waarvoor een nieuw planologisch kader moet worden vastgesteld. In bijlage 1 is een overzichtskaart uit het visiedocument opgenomen. Hierbij staan de ontwikkelingen uit de visie genummerd. De nummering wordt gebruikt in deze plan beschrijving. De navolgende afbeelding is een verkleinde versie van de overzichtskaart.



Uitsnede van de overzichtskaart van het visiedocument voor het Ermerstrand

2.2 Beschrijving plangebied

Het Ermerstrand is een grootschalig recreatiepark met een oppervlakte van circa 60 hectare, waarvan circa 40 hectare water is. Het park is gelegen in een natuur- en recreatiegebied aan de rand van Erm, een klein typisch esdorp bij Emmen. Het recreatiepark is ontstaan rond een zandwinning, die het meer en de stranden heeft gevormd. Het park kent diverse vormen van zowel dag- als verblijfsrecreatie. Het park is opgebouwd uit diverse eenheden. Ten zuiden van de recreatieplas komt voornamelijk verblijfsrecreatie voor. Het gaat hier met name om chalets.

Ten westen van het water ligt het voorzieningen deel en een kampeerterrein. Het grootste deel van het plangebied is in eigendom van de ondernemer van het Ermerstrand, Primo en Secundo zijn grotendeels in particulier eigendom.

2.3 Beheersgericht karakter

In het beheersgerichte deel van het bestemmingsplan worden de geldende bestemmingen geactualiseerd. De geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden vormen hierbij het uitgangspunt. Ook is bij het beheersgerichte deel van het bestemmingsplan rekening gehouden met verleende vrijstellingen, zoals voor de loods in het zuidoosten van het plangebied (bestemming Recreatie – Opslag). In het plangebied is op veel locaties al invulling gegeven aan de geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Echter, soms zijn de geldende en recente bouw- en gebruiksmogelijkheden nog niet ingevuld. Navolgend zijn enkele belangrijke onbenutte mogelijkheden beschreven.

Recreatiewoningen en groepsaccommodatie

De 25 drijvende recreatiewoningen (3.10), de Scandinavische recreatiewoningen (3.12A) en de groepsaccommodatie in respectievelijk het noorden en het westen van het plangebied (3.5) zijn nog niet gerealiseerd.

Voor het in gebruik nemen van de Scandinavische recreatiewoningen die nog niet in gebruik zijn, geldt een verplichting tot sloop van de 10 bestaande recreatiewoningen (3.12B) en de aanleg van een houtwal ter plaatse van deze woningen. Hiermee worden bestaande afspraken planologisch vastgelegd.

Zandwinning (onderhoud en aanleg nieuwe ontwikkellocaties)

De voormalige zandwinningsfunctie van de recreatieplas is beëindigd. Op grond van het geldende bestemmingsplan is alleen onderhoud toegestaan, met uitzondering van de aanleg van nog niet gerealiseerde ontwikkelingsmogelijkheden zoals de duikspot zoals vastgelegd en begrensd in dit nieuwe bestemmingsplan.

Verbindingen naar het vaste land

Het Viseiland en het Paintball-eiland worden in de huidige situatie voor al het verkeer ontsloten via één verbinding met het vaste land. Aan de westkant van het Viseiland wordt, middels een loopbrug, een koppeling met het parkcentrum c.q. centrale voorzieningen gemaakt. De voorzieningen zijn hierdoor beter bereikbaar voor de recreanten. Voor deze ontwikkelingslocatie geldt het bestemmingsplan Recreatieterrein Ermerstrand 1999. De loopbrug kan op basis van dit bestemmingsplan worden toegestaan indien gebruik gemaakt wordt van de regeling dat minimaal 80% van de oppervlakte van het water daadwerkelijk water moet zijn.

Bedrijfswoningen

Het geldende bestemmingsplan Recreatieterrein Ermerstrand 1999 staat bij recht twee bedrijfswoningen toe. Voor één bedrijfswoning is in 2013 een omgevingsvergunning verleend. Deze bedrijfswoning kan in het noorden van het plangebied worden gerealiseerd (3.15), maar is nog niet aanwezig. In 2014 is voor een tweede bedrijfswoning een omgevingsvergunning verleend. De bouwmassa uit het geldende bestemmingsplan is als uitgangspunt genomen in dit nieuwe bestemmingsplan. De locatie van de bedrijfswoningen is niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Het maximumaantal bedrijfswoningen in het plangebied bedraagt twee. Aangezien reeds

sprake is van twee vergunde bedrijfswoningen, bestaat derhalve op dit moment geen ruimte meer voor nieuwe bedrijfswoningen.

Tweede waterglijbaan

Op hetzelfde strand waar nu de bestaande waterglijbaan (A 3.7.A) staat, komt een tweede glijbaan (A 3.7.B), qua hoogte aansluitend aan de bestaande. Met deze tweede speelvoorziening ontstaat een samenhangend waterspeelparadijs rondom de Beachbar. De intensieve vormen van waterpret worden hier geconcentreerd. Rustzoekers kunnen op aangrenzende delen van het strand terecht.

2.4 Ontwikkelingsgericht karakter

2.4.1 Ontwikkelingen die rechtsreeks worden toegestaan

Navolgend zijn aan de hand van de overzichtskaart van het visiedocument de nieuwe ontwikkelingen beschreven per paragraaf. Hierbij is de bestemming genoteerd die voor de nieuwe ontwikkeling zal gelden op grond van dit bestemmingsplan.

2.4.1.1 Vergroting oppervlakte

De gemeente hanteert het uitgangspunt om de maximale oppervlakte van recreatiewoningen en chalets voor alle parken gelijk te trekken, wat de uniformiteit en rechtsgelijkheid ten goede komt. De minimale onderlinge afstanden tussen de recreatieverblijven worden hierbij tevens vastgelegd in verband met de brandveiligheid. De maximale oppervlaktemaat bedraagt 100 m². In sommige geldende bestemmingsplannen is de toegestane oppervlaktemaat kleiner. Dit is bijvoorbeeld het geval in het bestemmingsplan "Herstel bestemming recreatieve doeleinden Ermerstrand" en het bestemmingsplan "Ermerstrand-Ontwikkellocaties". Bij de vergroting van de oppervlakte is sprake van een nieuwe ontwikkeling.

2.4.1.2 Beachcamp (3.4.1), bestemming Recreatie – Kampeerterein

De grasvelden achter de waterglijbaan en achter de waterskiwinkel worden bestemd als kampeerterein. Hiermee wordt onder andere ingespeeld op de wens van een doelgroep die graag dicht bij het water en bij de activiteiten wil overnachten.

Voor deze ontwikkelingslocatie geldt het bestemmingsplan Recreatieterrein Ermerstrand 1999. De aanleg van het campingdeel van het beachcamp is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat ter plaatse geen recreatieverblijven zijn toegestaan. De gronden zijn bestemd voor dagrecreatie. De beoogde ontwikkeling wordt met dit nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

2.4.1.3 Vergroten bouw- en gebruiksmogelijkheden Primo, Secundo en voormalige locatie Lokeend (respectievelijk 3.4.3 A, 3.4.3 B en 3.13), bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie 2

In het zuiden van het plangebied liggen de terreinen Primo en Secundo en de locatie voormalige locatie Lokeend. De toegestane oppervlakte van de chalets wordt hier vergroot tot maximaal 100 m², om beter bij de marktsituatie aan te sluiten. De terreinen krijgen een duidelijk karakter als chalet- en stacaravanpark.

Voor deze ontwikkelingslocatie geldt het bestemmingsplan Recreatieterrein Ermerstrand 1999, in combinatie met de inmiddels vervallen Wet op de openlucht recreatie. Er zijn uitsluitend kampeermiddelen toegestaan. De beoogde recreatieverblijven zijn in strijd met het bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling wordt met dit nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

2.4.1.4 Outback/Duin (3.4.4 A en B), respectievelijk bestemming Recreatie – Kampeerterrein en bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie 3

Ten zuiden van het plazagebouw (3.2A) worden een kampeerterrein (3.4.4.B) en een terrein voor meerdere soorten recreatieverblijven (3.4.4.A) ontwikkeld. Het kampeerterrein is uitsluitend bedoeld voor:

- standplaatsen voor kampeermiddelen;
- trekkershutten/tenthuisjes;
- stacaravans met bergingen;

Het andere terrein (3.4.4.A) is uitsluitend bedoeld voor trekkershutten/tenthuisjes, stacaravans of chalets, dan wel een combinatie van deze vormen. Het terrein is reeds ingericht met enkele recreatieverblijven. De opzet van het terrein sluit wat betreft het karakter van bebouwing en het gebruik aan bij het terrein Secundo (3.4.3B).

Voor deze ontwikkelingslocatie geldt het bestemmingsplan Recreatieterrein Ermerstrand 1999. Ter plaatse zijn uitsluitend kampeermiddelen als recreatieverblijf toegestaan. De beoogde trekkershutten en chalets zijn in strijd met het bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling wordt met dit nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

2.4.1.5 Viseiland (3.8.1), bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie 4

Op het westelijke 'Viseiland' worden 20 recreatieverblijven (chalets) mogelijk gemaakt. De bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 40 m² voor chalets, exclusief de oppervlakte van een dichte luifel. De bebouwde oppervlakte is daarmee relatief beperkt, waardoor de landschappelijke inbreuk op het natuurlijke karakter van het eiland minimaal is. Bedrijfswoningen zijn vanwege het beoogde extensieve karakter dan ook niet toegestaan. De koppeling van het Viseiland en het Paintball-eiland, middels een brug of vaste verbinding, vereist een kleine uitbreiding van het Viseiland. Voor een directe waterverbinding met het vaste land is geen uitbreiding nodig.

Voor deze ontwikkelingslocatie geldt het bestemmingsplan Recreatieterrein Ermerstrand 1999. Ter plaatse zijn uitsluitend kampeermiddelen als recreatieverblijf toegestaan. De beoogde chalets zijn in strijd met het bestemmingsplan en worden met die nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

2.4.1.6 Tertio (3.14B), bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie 3

Langs de zuidgrens en zuidwestelijke grens van het plangebied ligt aan de Steenbakkersweg een zone die in het visiedocument wordt ontwikkeld als chaletterrein. Het aantal en soort recreatieverblijven wordt bepaald aan de hand van de omvang van het gebied en de voorgeschreven onderlinge afstanden. Er is een mix van recreatieverblijven mogelijk. De toegestane bebouwde oppervlakte varieert per recreatieverblijf en is omvangrijker dan bijvoorbeeld op het Viseiland. De toegestane oppervlakte van een chalet bedraagt 100 m².

Voor deze ontwikkelingslocatie geldt het bestemmingsplan Herstel bestemming Recreative doeleinden Ermerstrand. Ter plaatse zijn uitsluitend kampeermiddelen, stacaravans en chalets als recreatieverblijf toegestaan. Het totale aantal toegestane chalets en stacaravans bedraagt maximaal 46. De beoogde oppervlakte van de recreatieverblijven is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Daarbij wordt geen maximum aantal chalets meer voorgeschreven. De beoogde ontwikkeling wordt met dit nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

- 2.4.1.7 Drijvend restaurant (3.9), bestemming Water, functieaanduiding 'horeca'
Nabij het bestaande restaurant bij de waterskibaan en de skihut in het noorden van het plangebied wordt een drijvend restaurant gerealiseerd. Het restaurant op land en het drijvend restaurant worden met elkaar verbonden door een steiger. Het aanduidingsvlak heeft een oppervlakte van 675 m² en mag volledig voor het restaurant worden gebruikt.

Voor deze ontwikkelingslocatie geldt het bestemmingsplan Recreatieterrein Ermerstrand 1999. Ter plaatse is uitsluitend een gebruik als water toegestaan en mag niet worden gebouwd. De beoogde ontwikkeling wordt met dit nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

- 2.4.1.8 Duikspot (3.11), bestemming Water, functieaanduiding 'specifieke vorm van water - duikspot'
Ten oosten van het toekomstige drijvend restaurant is een duikspot voorzien. Door een vaste diepe plek, van circa 10 tot 15 meter, in te richten ontstaat een voor duikers interessante attractie. Hierbij kan worden gedacht aan het laten afzinken van een scheepswrak of iets dergelijks. Gebouwen en overkappingen moeten onder de waterpiegel worden gerealiseerd.

Voor deze ontwikkelingslocatie geldt het bestemmingsplan Recreatieterrein Ermerstrand 1999. Ter plaatse is uitsluitend een gebruik als water toegestaan en mag niet worden gebouwd. De beoogde ontwikkeling wordt met dit nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

- 2.4.1.9 Tokkelbaan met klimtorens (3.18), specifieke vorm van water - tokkelbaan
Ter hoogte van het plazagebouw voorziet de visie in een tokkelbaan over het water. de tokkelbaan heeft een lengte van circa 195 meter. Aan beide uiteinden van de baan staan reeds klimtorens om de baan te betreden. De toegestane bouwhoogte bedraagt maximaal 16 m.

Voor deze ontwikkelingslocatie geldt het bestemmingsplan Recreatieterrein Ermerstrand 1999. Ter plaatse is uitsluitend een gebruik als water toegestaan en mag niet worden gebouwd. De beoogde ontwikkeling wordt met dit nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

- 2.4.1.10 Plankier en beachbar, specifieke vorm van water - horeca
Het plankier vormt de verbinding tussen de plaza en de in het water gelegen Beachbar. Het plankier loopt over/boven het strand en het water. De Beachbar is als "eiland" in het water gelegen (A 3.6) en heeft een doorsnee van circa 20 meter.

De beoogde verbinding die Recreatiepark Ermerstrand tussen water en land wil leggen, is met de Beachbar en het bijbehorende plankier duidelijk zichtbaar. De Beachbar heeft een horecafunctie en dient mede als trouwlocatie. Ook zal hier de verhuur van waterfietsen, kano's etc. plaats vinden.

Voor deze ontwikkelingslocatie geldt het bestemmingsplan Recreatieterrein Ermerstrand 1999. Ter plaatse is uitsluitend een gebruik als water toegestaan en mag niet worden gebouwd. De beoogde ontwikkeling wordt met dit nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

2.4.2 Ontwikkelingen die via een wijzigingsbevoegdheid kunnen worden toegestaan

2.4.2.1 Hotel (3.2 B)

Aansluitend aan het plazagebouw (3.2A) bestaat in de visie ruimte voor een nieuw hotel (3.2.B). Het hotel biedt haar gasten ruimte voor (gezins)kamers, appartementen en een wellness- en fitnessruimte. Daarnaast kunnen in het hotel enkele winkels, ondergeschikt en passend bij de functie komen. De bebouwde oppervlakte van alle gebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 500 m². De realisatie van het hotel is binnen de planperiode op de langere termijn beoogd. Het hotel is niet bij recht toegestaan, maar via een wijzigingsbevoegdheid.

2.4.2.2 Zwembad (3.3)

Aansluitend aan het plazagebouw (3.2A) bestaat in de visie ruimte voor een overdekt zwembad (3.3) gebouwd. Door het zwembad dicht bij de plaza te ontwikkelen worden, de voorzieningen van het terrein geconcentreerd. Dit is zowel ruimtelijk als bedrijfsmatig een gewenste situatie. De bebouwde oppervlakte van alle gebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 400 m². De realisatie van het zwembad is op de langere termijn gepland. Het zwembad is niet bij recht toegestaan, maar via een wijzigingsbevoegdheid.

2.4.2.3 Groepsaccommodatie (3.14B)

De bestaande loods is gerealiseerd met een vrijstelling en wordt gebruikt als ruimte voor opslag voor het recreatieterrein. In het visiedocument is deze locatie geschikt bevonden voor een groepsaccommodatie, als de bestaande locaties onvoldoende in de behoefte kunnen voorzien. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een gebruik als groepsaccommodatie mogelijk te maken.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Gezien de schaal van de planontwikkeling, is het rijksbeleid hier niet van belang. Er zijn daarom, met uitzondering van de laagvliegroute van defensie (zie paragraaf 4.8) ook geen rijksbelangen in het geding. Er wordt daarom alleen ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Omgevingsvisie Drenthe*

Provinciale Staten hebben op 2 juni 2010 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De bijbehorende Omgevingsverordening is op 9 november 2010 door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Provinciale Staten hebben vervolgens op 2 juli 2014 ingestemd met de Actualisatie van de Omgevingsvisie, welke op 20 augustus in werking is getreden.

De omgevingsvisie 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 'complex landbouw gebied' heeft. Hier worden ontwikkelingsmogelijkheden voor andere functies geboden, mits deze geen belemmering voor de landbouw opleveren.

3.2.2 *Conclusie provinciaal beleid*

Het plan betreft een bestaand recreatiepark waar de ondernemer de komende 10 jaar meerdere ontwikkelingen voorstaat. Deze ontwikkelingen vinden plaats binnen de huidige grenzen van het terrein en leiden niet tot belemmeringen voor de landbouw. De ontwikkeling sluit hiermee aan bij het provinciaal beleid zoals verwoord in de Omgevingsvisie Drenthe.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Structuurvisie Coevorden 2012-2022 (2013)*

De Structuurvisie Coevorden 2012-2022 geeft een strategische ruimtelijke visie op de ontwikkelingen van het grondgebied van de gemeente Coevorden voor de komende tien jaar.

De structuurvisie omvat in elk geval de volgende doelstellingen:

Behoud en versterken van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten

Coevorden ligt in een uniek beekdalenlandschap voorzien van waardevolle essencomplexen. De gemeente bezit bovendien karakteristieke randveenontginningen en twee Belvédèregebieden. Eén hiervan is het gebied 'Aalden en omgeving', dat een zeer hoge landschappelijke status heeft. De gemeente Coevorden wil aan deze zone meer landschappelijke kwaliteit toevoegen, waarmee er meer toeristisch recreatieve potentie ontstaat. Het tweede Belvédèregebied ligt ten zuidoosten van de gemeente en is door de oliewinning in dit gebied een uitstekende plaats voor het ontwikkelen van duurzame energie. Dit symboliseert de wil van de gemeente om vernieuwend te zijn en om duurzaamheid, milieu en de omgeving kansen te geven. Het landschap en de cultuurhistorie dragen daardoor voor een belangrijk deel bij aan het grote en gedifferentieerde aanbod van recreatiemogelijkheden in de gemeente. Het behoud en versterken van deze kwaliteiten versterkt de identiteit en uitstraling van de gemeente.

Inspelen op de opkomende leisure-industrie

Binnen de gemeente Coevorden is sprake van een groeiende groep ouderen die meer tijd en geld heeft om te besteden. Het aantal overnachtingen in de Bed&Breakfast-sector neemt dan ook gestaag toe. Een blik op deze toeristen leert dat er een stijging zichtbaar is in het uitgavenpatroon van dagtoeristen. Daarnaast is er een groeiende belangstelling zichtbaar voor natuur, landschap en cultuurhistorie. Deze ontwikkeling is gekoppeld aan een toegenomen vraag naar recreatie met elementen van gezondheid en zorg in het kader van de demografische ontwikkelingen in de gemeente. Daarnaast biedt de groeiende vraag naar rust en ontstressingsmogelijkheden kansen, zeker in combinatie met de landschappelijke kwaliteiten die de gemeente herbergt. Bestaande kampeerterreinen krijgen hiervoor de ruimte om aan schaalvergroting te doen in het licht van kwaliteitsverbetering.

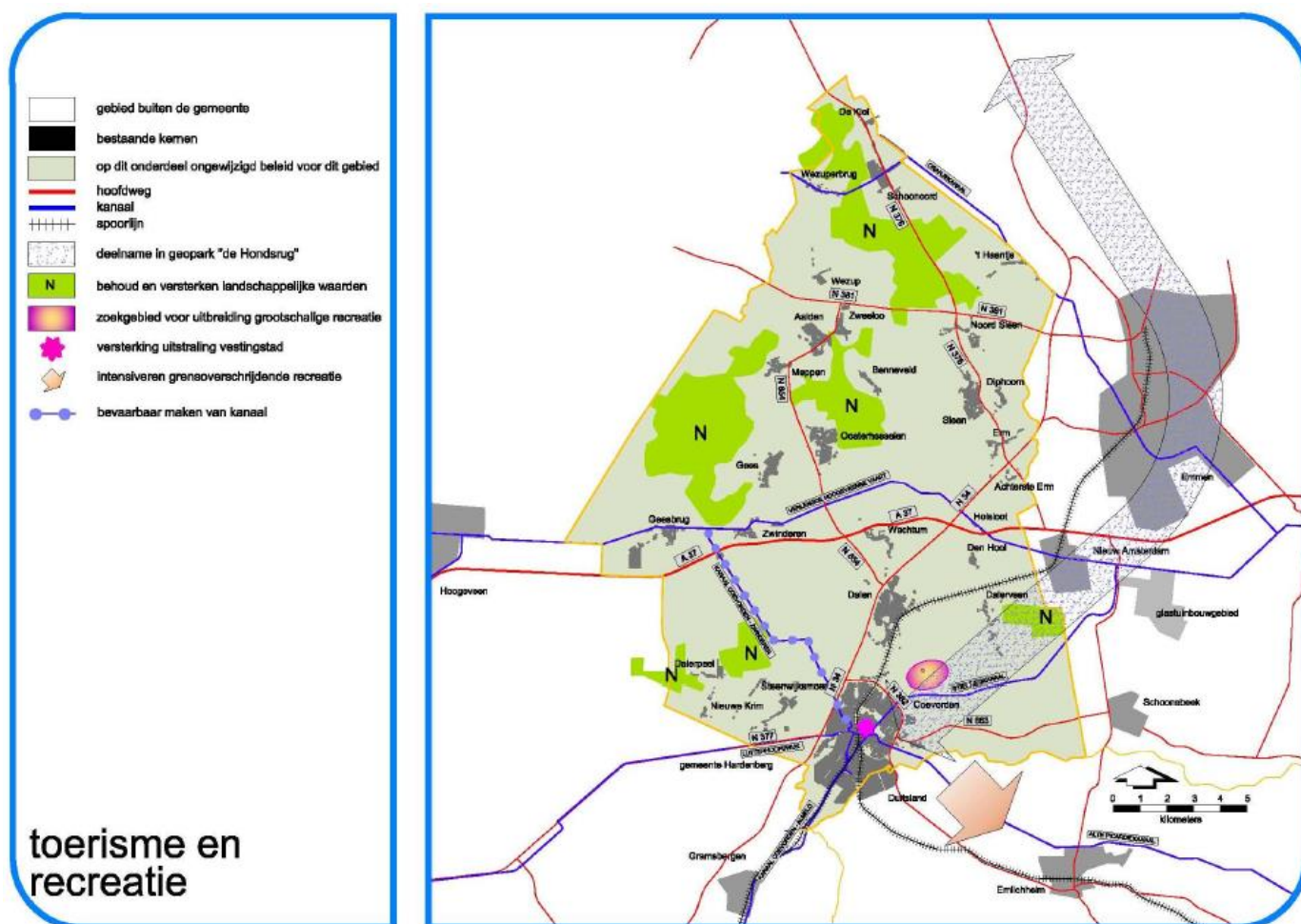
Toerisme en recreatie kent volgens de structuurvisie binnen in de gemeente Coevorden sterke en zwakke punten. Sterke punten zijn:

- Het hoge aantal overnachtingen in de gemeente;
- Een kwalitatief goed aanbod van voorzieningen;
- Een veel en gedifferentieerd aanbod aan recreatiemogelijkheden;
- Vele fiets- en wandelroutes doorkruisen de gemeente;
- Rijk aanbod aan sfeervolle dorpen, natuur en cultuurlandschap;
- De komst van Plopsa Indoor Coevorden;
- Tracé Pieterpad dat door de gemeente loopt.

De zwakke punten, waarop ingespeeld wordt in de genoemde doelstellingen, zijn volgens de structuurvisie:

- Er zijn (te) weinig hotels;
- Het gebied heeft geen sterke identiteit en uitstraling;
- Een kwaliteitsachterstand in de recreatieve voorzieningen.

De doelstellingen van de gemeente zoals weergegeven in de structuurvisie zijn zichtbaar gemaakt in de volgende kaart:



Overzicht doelstellingen toerisme en recreatie. Bron: Ontwerp Structuurvisie Coevorden 2012-2022 (2013)

3.3.2 Beleidsnota recreatie en toerisme

Vanwege het grote belang van recreatie en toerisme in de gemeente Coevorden is de beleidsnota *Recreatie en toerisme 2010-2015 'All Inclusive'* vastgesteld (2010). In de nota worden de beleidsuitgangspunten en de visie van de gemeente op het gebied van recreatie en toerisme verwoord. Rust, natuurbeleving en cultuurhistorie zijn de belangrijkste peilers voor het toerisme. Verblijfsrecreatie is een belangrijke economische component. De gemeente wil meer bezoekers trekken, zowel in de dag- als in de verblijfsrecreatieve sector. Dat betekent dat het aanbod aan overnachtingsmogelijkheden voldoende en gevarieerd moet zijn.

Er is sprake van een vraag naar meer luxe en comfort. Hierbij speelt de beleving een steeds grotere rol. De aanwezigheid van bos en heide, rust en de mogelijkheid tot het maken van dagtochten zijn de belangrijkste redenen om naar zuidoost Drenthe te gaan. Actieve recreatie, waaronder fietsen en paardrijden, wordt daarbij specifiek benoemd.

Er is een groeiende vraag naar kwalitatieve accommodaties die zich richten op specifieke doelgroepen, waaronder overnachtingen met paardenstalling. Daarnaast vraagt de toerist om steeds meer luxe en kleinere, persoonlijke accommodaties. Door het vergroten van het aanbod aan kleinschalige accommodaties kan op deze vraag worden ingespeeld. De gemeente wil ondernemers hiervoor ruimte bieden.

3.3.3 Welstand

In de Welstandsnota 2012 is aangegeven aan welke criteria bouwplannen moeten voldoen. Het recreatiepark valt onder het welstandsgebied Recreatie gebieden (-parken). Voor deze gebieden gelden de volgende criteria:

- eventuele bebouwing dient zo min mogelijk in het landschap op te vallen. Dit kan door een speciale vormgeving, maar ook door het aanbrengen van afscherpende 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 veranderingen van het gebied minimaal de oorspronkelijke architectonische kwaliteit van de bebouwing te handhaven.

3.3.4 Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven (2010)

Op 17 augustus 2010 heeft het college van burgemeester en wethouder van de gemeente Coevorden de "Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven gemeente Coevorden" vastgesteld. Deze beleidsregels maken het mogelijk dat bewoners van recreatieverblijven die kunnen aantonen er al voor 31 oktober 2003 te wonen onder een gedoogsituatie in de recreatiewoning mogen blijven wonen. Alle bewoners van recreatieverblijven die na deze datum in een recreatiewoning zijn komen te wonen moeten de permanente bewoning staken. Voor bewoners die tussen 31 oktober 2003 en 23 maart 2007 in een recreatiewoning zijn komen te wonen heeft de gemeente Coevorden een tijdelijke gedoogregeling opgenomen. Op deze manier hebben deze bewoners de tijd om vervangende woonruimte te vinden. De bewoners die na 23 maart 2007 een recreatiewoning zijn gaan bewonen hadden op de hoogte kunnen zijn van het voornemen van de gemeente om actief te gaan handhaven tegen deze ongewenste vorm van bewoning en wordt derhalve minder tijd geboden.

Dit beleid heeft daarentegen ook tot gevolg dat de gemeente Coevorden gefaseerd optreedt tegen permanente bewoning van recreatieverblijven ingeval de bewoners niet in aanmerking komen voor een gedoogbeschikking. De gemeente Coevorden schrijft de bewoners die niet in aanmerking komen voor een (tijdelijke) persoonsgebonden beschikking gefaseerd aan en zal waar nodig bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen gebruiken.

Conclusie

De ontwikkelingen geschetst in het Visie Document Ermerstrand 2010 sluiten aan bij de bovenstaande criteria voor wat betreft de oppervlakte van de gebouwen en de architectonische kwaliteit. De landschappelijke inpassing is in dit bestemmingsplan geregeld door de rand van het recreatiepark te bestemmen als 'Groen'.

3.3.5 Conclusie gemeentelijk beleid

Bij de ontwikkeling van het Ermerstrand wordt mede ingespeeld op de vraag naar kwalitatieve, luxe en persoonlijke accommodaties. Er is een divers aanbod aan verblijfsaccommodaties, zowel voor groepen als voor de individuele bezoeker. Dit diverse aanbod wordt uitgebreid. Daarnaast biedt het Ermerstrand een breed scala aan voorzieningen en wordt dit tevens uitgebreid.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Ecologie

Normstelling en beleid

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Binnen een straal van ruim 10 kilometer liggen geen Natura 2000-gebieden. Er kan dan ook uitgesloten worden dat er significant negatieve effecten optreden voor deze gebieden.

Ten westen van het plangebied liggen gebieden die deel uitmaken van de EHS. Deze gebieden liggen op een afstand van circa 400 meter vanaf het plangebied. Binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij'-beleid. Als het plangebied buiten de EHS ligt geldt dit beleid niet en zijn er geen knelpunten vanuit de EHS. Ten aanzien van het aspect gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Soortenbescherming

In het plangebied is ecologisch onderzoek uitgevoerd¹. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 3. Uit het onderzoek blijkt dat de nieuwe ontwikkelingen negatieve effecten hebben op de veldspitsmuis en vogels.

De negatieve effecten op de mogelijk aanwezige veldspitsmuizen worden veroorzaakt door de bouw van recreatiewoningen aan de Steenbakkersweg. Mitigatie van deze negatieve effecten kan worden gerealiseerd door de wal aan de Steenbakkersweg geschikt te maken als leefgebied voor de veldspitsmuis.

Gedurende de ingrepen moet rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels moet te allen tijde worden voorko-

¹ 'Natuurwaardenonderzoek Ermerstrand, Quickscan en aanvullend onderzoek in het kader van de natuurwetgeving', EcoMilieu ecologisch onderzoek en advies, 26 januari 2012.

men. Voor de in het plangebied te verwachten vogelsoorten kan hiermee rekening worden gehouden door werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren. Om te voorkomen dat de vogels tot broeden komen binnen het plangebied kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om het plangebied ongeschikt te maken. In de omgeving van het opslaggebouw, in het zuiden van het plangebied, zijn enkele dassenburchten aanwezig. Op deze locatie staat een opslaggebouw. Het gebruik van het opslaggebouw kan binnen dit bestemmingsplan worden gewijzigd naar een groepsaccommodatie. Als gebruik wordt gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid moet onderzoek via een quickscan naar mogelijk optredende effecten op de functionaliteit van deze burchten worden uitgevoerd.

Door het nemen van de mitigerende maatregelen vindt er geen overtreding plaats van de *Flora- en faunawet*. Ten aanzien van het aspect soortenbescherming zijn er daarom geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.1.1 Cultuurhistorie

Normstelling en beleid

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening moet in bestemmingsplannen aandacht worden besteed aan cultuurhistorie. Cultuurhistorisch waardevolle elementen moeten in het bestemmingsplan worden beschermd.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het plangebied komen geen cultuurhistorisch waardevolle elementen voor. Landschappelijk is het plangebied ingepast door afscherpende beplanting.

4.1.2 Archeologie

Normstelling en beleid

Voor de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden is de *Monumentenwet* van toepassing. Het uitgangspunt van de *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten in de bodem intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Voor archeologische terreinen, rijksmonumenten en beschermde dorps- en stadsgezichten die wettelijk zijn beschermd op grond van de *Monumentenwet* hoeft voor het bestemmingsplan geen aanvullende regeling te worden getroffen.

De provincie Drenthe heeft een Archeologische Monumentenkaart (AMK) en Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) ontwikkeld. Op deze kaarten staan respectievelijk de bekende en te verwachten archeologische waarden.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Volgens de AMK is dit geen bekend archeologisch terrein. Op de IKAW is de verwachtingswaarde van het plangebied onbekend. Omdat de verwachtingswaarde onbekend is, heeft Libau een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd². Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage 4.

² Archeologisch bureauonderzoek Ermerstrand te Erm, Libau, 20 oktober 2011.

Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied kans bestaat op het aantreffen van archeologische resten uit de steentijd, bronstijd, ijzertijd en middeleeuwen. Daarom adviseert Libau om archeologisch booronderzoek uit te voeren op de locaties waar ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, te weten het hotel, de nieuwe groepsaccommodatie en het overdekte zwembad.

Uit latere gegevens blijkt dat op de locatie van het hotel en het zwembad in het verleden al bebouwing heeft gestaan, waardoor de bodem is verstoord. Daarom is in een aanvullende rapportage geeft Libau aan dat voor archeologisch booronderzoek voor deze locaties los gelaten kan worden³. Dit aanvullend advies is opgenomen in de bijlage 5. Op de al ingerichte terreinen met vakantiewoningen is door de uitgevoerde bodemingrepen de kans op het aantreffen van intacte archeologische resten klein. Hier is geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk. De aanleg van smalle nutsleidingen ten behoeve van de kampeerterreinen kan zonder voorbehoud van archeologie plaatsvinden. Voor de groepsaccommodatie, die ten westen van de recreatieplas wordt ontwikkeld, is archeologisch onderzoek uitgevoerd⁴. Het onderzoek opgenomen in bijlage 6 is de definitieve versie van het onderzoek. Uit het onderzoek blijkt dat de kans op het aantreffen van vooral archeologische resten uit de steentijd, bronstijd, ijzertijd en de middeleeuwen zeer klein worden is. Daarom wordt voor het gebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Ten aanzien van het aspect archeologie geldt het gemeentelijk archeologisch beleid. In het gebied waar bijzondere waarden aangetroffen kunnen worden geldt een voorwaardelijke verplichting voor een omgevingsvergunning. Dit gebied wordt op de verbeelding weergegeven. Daarbij wordt er van uitgegaan dat er voor de realisatie van een ontwikkeling groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek nodig is.

4.2 Water

Normstelling en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets wordt gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van waterschap Velt en Vecht.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het kader van de watertoets is er overleg gevoerd met het waterschap Velt en Vecht. Tijdens het overleg zijn de belangrijke waterhuishoudkundige thema's voor het Ermerstrand besproken. In deze watertoets wordt aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de verschillende waterthema's. In bijlage 7 is de waterparagraaf, als resultaat van het overleg met het waterschap, opgenomen.

³ Beoordeling rapportage Ermerstrand te Erm, Libau, 7 december 2011.

⁴ Inventariserend veldonderzoek en karterend booronderzoek Ermerstrand te Erm, Synthegra, 14 november 2011.

Geconcludeerd wordt dat de gevolgen voor de waterhuishouding beperkt blijven. Het vissen wordt gereguleerd en er worden maatregelen getroffen om de hoeveelheid nutriënten in het Ermerzand te stabiliseren dan wel naar beneden te brengen. Ook de recreatiedruk op de plas wordt als gevolg van dit bestemmingsplan niet substantieel groter. Ten slotte wordt er gezorgd voor een goede oplossing voor regen- en afvalwaterafvoer.

Het waterschap geeft aan dat de wateraspecten in de waterparagraaf voldoende zijn belicht. De brief met het wateradvies is opgenomen in bijlage 8. Er is met zorg gekeken naar de mogelijke gevolgen voor de waterkwaliteit. Het waterschap adviseert met nadruk dat er compenserende maatregelen worden genomen bij een dreigende verslechtering van de waterkwaliteit. Met toevoeging van voornoemde heeft het waterschap Velt en Vecht geen bezwaar.

4.3 Milieuzonering

Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Hinder van de Inrichting

Voor de milieuzonering zijn de volgende activiteiten van belang: de recreatiewoningen, de recreatieplas met diverse (watersport)activiteiten en de evenementen. Een vakantiecentrum valt volgens de VNG-uitgave onder milieucategorie 3.1. De VNG adviseert hiervoor een afstand van 50 meter ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen. Tot woningen worden recreatieverblijven waar permanent mag worden gewoond gerekend. Binnen deze zone liggen geen milieugevoelige functies. Onder vakantiecentrum vallen de recreatiewoningen. Door de andere activiteiten gaat het geheel meer naar een recreatiecentrum. Dit valt onder milieucategorie 4.2, waar 300 meter voor aan gehouden moet worden. Er is een geluidonderzoek uitgevoerd dat aansluit bij het Visie Document Ermerstrand 2010⁵. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de revisievergunningsaanvraag. Het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 9.

De akoestisch representatieve bedrijfssituatie (RBS) bestaat uit activiteiten in het kader van dagrecreatie, camping en de verhuur van chalets. Activiteiten die voor de geluiduitstraling van het recreatiepark relevant zijn betreffen onder andere verkeersbewegingen, menselijk stemgeluid en horeca-activiteiten. Uitgangspunt van de RBS is een drukke zomerse dag. Gemeten is met de akoestische maximaal toegestane situatie. Een zwembad, hotel of groepsaccommodatie (wijzigingsbevoegdheden) zijn akoestisch ondergeschikt aan deze geluidsniveaus.

⁵ Akoestisch onderzoek Ermerstrand te Erm, Geluidplus, 25 september 2015.

De inrichting is naast de RBS voornemens jaarlijks ten hoogste twaalf luidruchtige (muziek)evenementen te organiseren. Deze evenementen worden georganiseerd op het strand ten noorden van het plazagebouw. Zie hiervoor de navolgende afbeelding.



Afbeelding met locatie voor evenemententerrein (luidruchtige evenementen), aangeduid met de groene arcering.

Verblijfsklimaat in de inrichting

Verder gaat het er om of er voor de verblijfsrecreanten een goed verblijfsklimaat gegarandeerd kan worden op het terrein. Het gaat er daarbij om of bedrijfsactiviteiten of voorzieningen in de omgeving liggen die hinder veroorzaken op het terrein. Aan de overzijde van de recreatieplas ligt ook een vakantiepark. Deze ligt echter op meer dan 50 meter vanaf de verblijfsrecreatieve functies in het plangebied. Verder ligt ten westen van het plangebied een agrarisch bedrijf. Dit bedrijf ligt op ruim 200 meter vanaf het plangebied.

Revisievergunning

In de revisievergunning voor de inrichting is sprake van doelvoorschriften (maximaal geluidsniveau). Hoe de ondernemer dit wil bereiken is aan de ondernemer. Als de ondernemer besluit om de activiteiten en geluidsniveaus beperkt te houden dan hoeven de maatregelen niet getroffen te worden.

Dit bestemmingsplan

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat, zo nodig met maatregelen in de vergunning, kan worden voldaan aan de kaders voor een goede ruimtelijke ordening.

4.4 Bodem

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de *Wet bodembescherming* van toepassing. In de wet is geregeld dat indien ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het plangebied is in gebruik als recreatieterrein. Er zullen nieuwe recreatieve voorzieningen worden gerealiseerd, maar het gebruik op zich verandert niet. Gezien het recreatieve gebruik en dat de recreatieplas een zandwinlocatie is geweest, wordt er vanuit gegaan dat er geen verdachte locaties van bodemverontreiniging aanwezig zijn. Na onderzoek op de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart blijkt dat er geen verdachte locaties aanwezig zijn in het plangebied.

4.5 Geluid

Normstelling en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 9. In het plangebied kunnen twee bedrijfswoningen gerealiseerd worden. De bedrijfswoningen liggen buiten de geluidzone van de omliggende wegen. Recreatiewoningen zijn geen geluidsgevoelige objecten. Daarom hoeft er vanuit de *Wet geluidhinder* geen aandacht aan besteed te worden. Echter er zijn recreatiewoningen waarvoor de eigenaren een gedoogbeschikking voor permanente bewoning hebben waardoor deze recreatiewoningen wel aange-merkt worden als geluidsgevoelige objecten. Ook deze recreatiewoningen liggen buiten de geluidzone van de omliggende wegen.

Ten aanzien van het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.6 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worstcase scenario berekend.

Het extra aantal voerbewegingen is 465 (5 vervoerbewegingen per dag * het nieuwe aantal eenheden (3 groepsaccommodaties, 20 chalets Visleiland, 25 drijvende recreatiewoningen en circa 45 eenheden op Tertio). Het aantal vrachtverkeer neemt niet toe ten opzichte van de huidige situatie. Dit is ingevuld in de NIBM-tool (versie maart 2015) en leidt tot het feit dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate is. De navolgende afbeelding bevat het resultaat van de NIBM-tool.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		465
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,33
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding met het resultaat van de NIBM-tool

4.7 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, het *Besluit externe veiligheid transportroutes met bijbehorende Regeling Basisnet* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)*.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico (PR) is het risico dat op een plaats buiten een inrichting een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Het PR wordt uitgedrukt als de kans per jaar. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van één op miljoen (10^{-6}) als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10-6-contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Bevi.

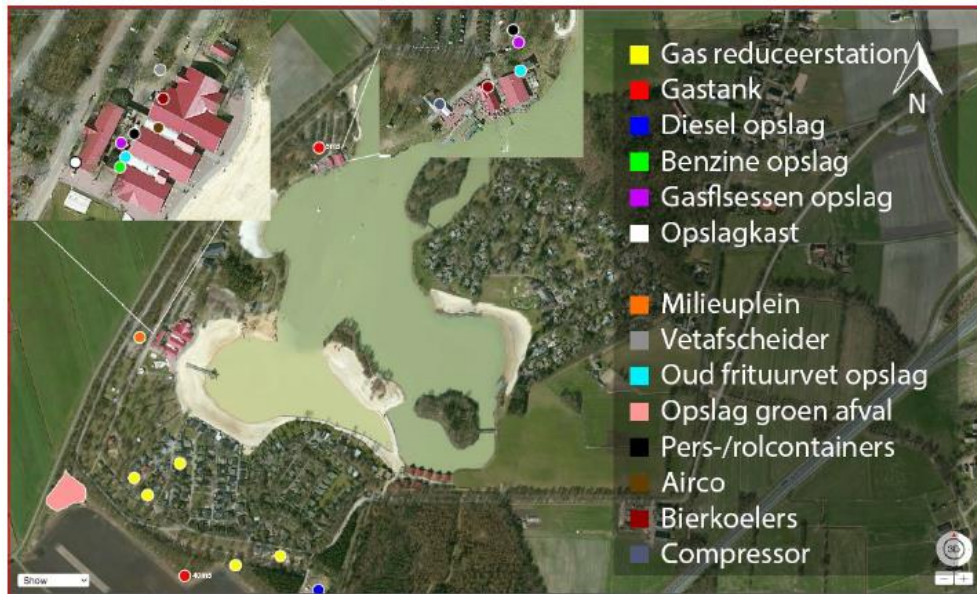
De definitie van het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Buiten het plangebied is geen sprake van voor externe veiligheid relevante bronnen voor het bestemmingsplan. In het plangebied is sprake van de volgende relevante bronnen:

- Propaantank van 5 m³;
- Propaantank van 40 m³;
- Opslag van propaanflessen (150 flessen, maximaal 1.550 kilogram);
- Opslag van diesel 2 m³.

Alle bovengenoemde bronnen maken onderdeel uit van de inrichting Ermerstrand BV. De locatie is op de navolgende afbeelding weergegeven.



Afbeelding met ligging risicobronnen in het plangebied (bron: gemeente Coevorden, september 2016)

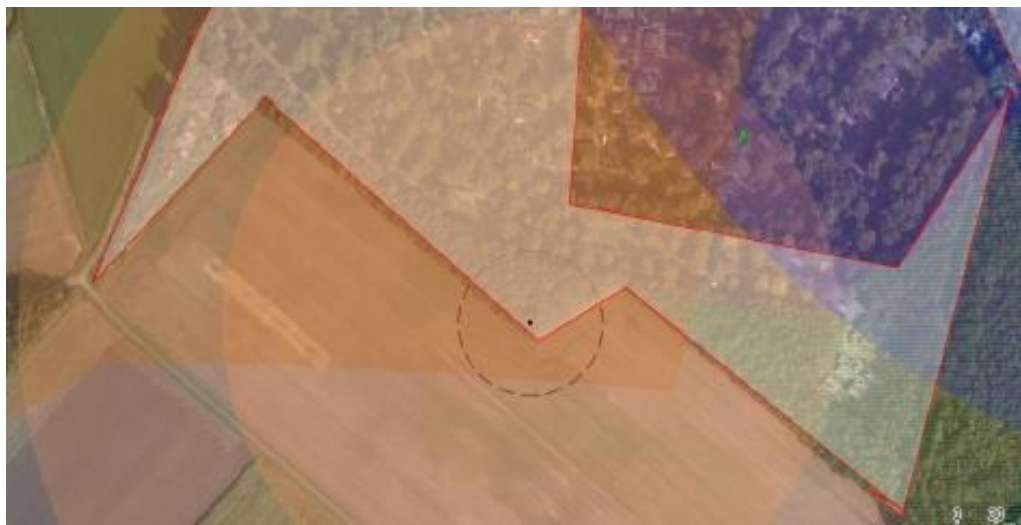
Propaantank van 40 m³

Propaantanks met een inhoud groter dan 13 m³ per tank vallen onder de werkingssfeer van het Bevi. Van propaantanks met een inhoud groter dan 13 m³ en ten hoogste 50 m³ met een maximale doorzet van 600 m³ per jaar wordt het plaatsgebonden risico niet berekend, maar gelden de afstanden van tabel 10 van bijlage 1, Revi.

Plaatsgebonden risico 10-6 per jaar

De maximale doorzet van propaan ligt jaarlijks rond de 300 m³ per jaar en per keer wordt er circa 10 m³ propaan afgeleverd. Op grond van het Revi geldt voor de opslag van propaan in een bovengronds reservoir met een inhoud van 40 m³ (34 m³ propaan) met een doorzet van 300 m³ per jaar een afstand van 55 meter, waarbij voldaan wordt aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico 10-6 per jaar.

Op de navolgende afbeelding is de ligging van de PR10-6-contour visueel weergegeven. In de afbeelding is te zien dat er geen objecten van derden binnen de contour aanwezig, dan wel geprojecteerd zijn.

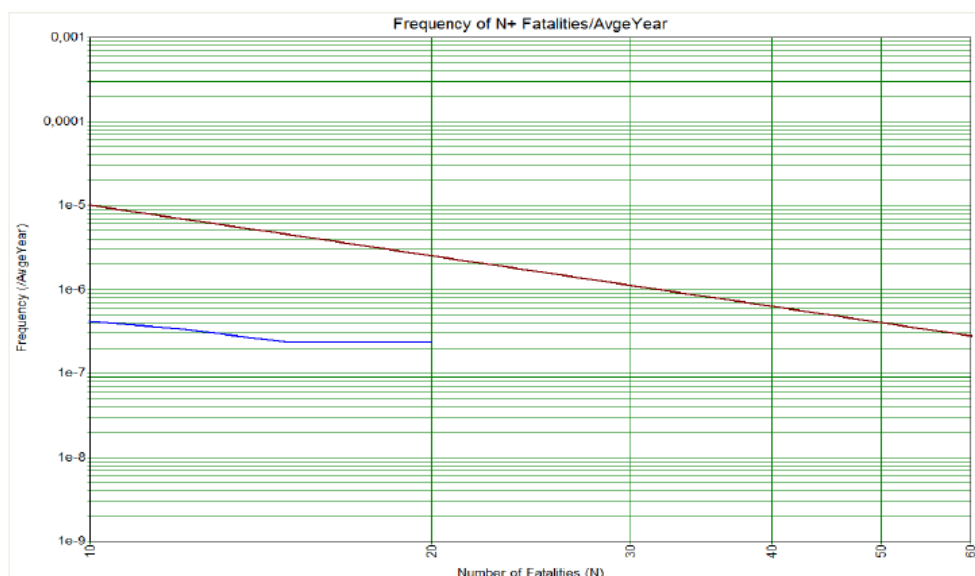


Afbeelding risicocontour propaantak (bron: gemeente Coevorden, september 2016)

Groepsrisico

Op grond van het Bevi dient in een bestemmingsplanprocedure het groepsrisico te worden verantwoord binnen het invloedsgebied van de propaantank. Het invloedsgebied bedraagt conform tabel 1 van bijlage 2 van de Revi 150 meter. Voor het bepalen van de hoogte van het groepsrisico is een QRA⁶ opgesteld, die als bijlage is toegevoegd.

In de QRA is een groepsrisico berekend van maximaal 20 slachtoffers. In de grafiek hierna is de hoogte van het groepsrisico af te lezen. Te zien is dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden.



Afbeelding groepsrisicocurve (bron: QRA)

Het groepsrisico wordt veroorzaakt door de ligging van een aantal recreatiewoningen in de omgeving van de propaantank.

Voor het in werking hebben van een propaangastank is een omgevingsvergunning milieu van kracht die niet meer actueel is, in verband met enkele wijzigingen die binnen het bedrijf zijn doorgevoerd. Onlangs is daarvoor een aanvraag voor een nieuwe de gehele inrichting omvattende omgevingsvergunning (milieu) aangevraagd, waarop nog een besluit moet worden genomen. In de voorschriften van de nieuwe omgevingsvergunning worden de relevante voorschriften van de PGS19 vastgelegd of wordt daar naar verwezen. Deze PGS19 waarborgt een basisveiligheid en geldt als best beschikbare techniek voor de opslag van propaan.

Het berekende groepsrisico heeft een hoogte die aanvaardbaar is om te nemen. De hoogte van het groepsrisico vormt dan ook geen belemmering om het bestemmingsplan vast te kunnen stellen.

⁶ Kwantitatieve risicoanalyse recreatiepark Ermerstrand, Antea group, 25 augustus 2016, nummer 0411516.00.

Advies VRD

Naast de kwantitatieve beoordeling van het groepsrisico, dient ook de zelfredzaamheid en de hulpverlening te worden verantwoord. De VRD is de wettelijke adviseur en adviseert hierin.

In dit bestemmingsplan zijn de risicocontouren niet opgenomen, omdat de contouren niet over (beperkt)kwetsbare objecten buiten de inrichting liggen. Bij toepassing van afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden moet rekening worden gehouden met de geïnventariseerde risicobronnen.

Propaantank 5 m³

Binnen de inrichting is een tweede propaantank met een inhoud van 5 m³ in bedrijf. Deze propaantank valt onder de bepalingen van het Activiteitenbesluit. De jaarlijkse doorzet van deze tank bedraagt minder dan 10 m³ per jaar. Voor een dergelijke tank met deze jaarlijkse doorzet, geldt op grond van het Activiteitenbesluit een veiligheidszone van 10 meter.

Binnen deze veiligheidszone liggen geen objecten van derden. De zone ligt binnen de grens van het Ermerstrand. Ook voor deze propaantank geldt dat aan de voorwaarden van de PGS19 moet worden voldaan.

Overige gevaarlijke stoffen

De overige gevaarlijke stoffen die aanwezig zijn binnen het Ermerstrand, zoals de dieseltank en de gasflessenopslag zijn voor het bestemmingsplan niet van belang, omdat hiervoor geen veiligheidszones gelden. In de omgevingsvergunning worden voorschriften opgenomen voor deze overige gevaarlijke stoffen.

Bungalowpark Ermerzand

Aangrenzend aan het plangebied ligt het Bungalowpark Ermerzand. Binnen het bungalowpark Ermerzand is een zwembad aanwezig waar zwembadchemicaliën worden opgeslagen in verband met de zwemwaterkwaliteit. Voor deze chemicaliën gelden geen veiligheidsafstanden en is geen sprake van ruimtelijke relevantie.

4.8 Overige ruimtelijk relevante zoneringen

Laagvliegroutes Defensie

Boven het grondgebied van de gemeente Coevorden ligt een gedeelte van de militaire laagvliegroute nr. 10. Op deze route mag in afwijking van de algemene minimumvlieghoogte (300 meter) door militaire vliegtuigen worden gevlogen op een hoogte van minimaal 75 meter. Inclusief de ter weerszijden van de route toegelaten navigatietolerantie (van 1.850 meter) betreft het een strook van circa 3.700 meter breedte. De coördinaten van de hartlijn van de laagvliegroute zijn vermeld in de Regeling VFR-nachtvluchten en minimum vlieghoogten voor militaire luchtvaarttuigen. Op grond van het gestelde in artikel 2.6.10 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening gelden onder de route beperkingen voor de bouw van obstakels (zoals telecommunicatiemasten, windturbines en dergelijke). Bestemmingen die het oprichten van bouwwerken met een hoogte van meer dan 40 meter te meten vanaf het maaiveld mogelijk maken, zijn niet toelaatbaar onder de laagvliegroute.

In het plangebied is geen bebouwing toegestaan met een hoogte van 40 meter of hoger. De zone is ter indicatie echter wel opgenomen op de verbeelding en in de regels.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Verkeer

Het terrein van de inrichting heeft één centrale toegang aan de Steenbakkersweg. De ontsluiting van het terrein vindt plaats via de Steenbakkersweg. Het verkeer komt hoofdzakelijk vanaf de N34 en de Boerdijk naar het gebied.

Het bestemmingsplan voorziet niet in een wijziging van de ontsluiting van het plangebied. Het extra verkeer als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de ontsluitingswegen van het plangebied.

4.9.2 Parkeren

In de planregels is een parkeernorm opgenomen. Deze parkeernorm is gebaseerd op de kencijfers van het CROW⁷. De CROW-parkeerkencijfers zijn landelijke cijfers, gebaseerd op praktijkervaringen en zijn algemeen geaccepteerd. Doordat bij de parkeerkencijfers onderscheid wordt gemaakt naar stedelijkheidsgraad, zijn deze parkeerkencijfers weliswaar niet specifiek toegespitst op de gemeente Coevorden, maar wel op de kenmerken (stedelijkheidsgraad en gebiedstype) van bijvoorbeeld een recreatiepark in het buitengebied. De CROW-parkeerkencijfers omvatten een range.. Het parkeerkencijfer houdt rekening met het aandeel veroorzaakt door bezoekers.

Deze parkeernorm vormt het toetsingskader voor aanvragen om omgevingsvergunning en de wijzigingsbevoegdheden in het plan. Bij effectuering van de wijzigingsbevoegdheid voor het hotel en het zwembad kan de bestaande parkeerplaats worden uitgebreid.

⁷ Komende en vertrekkende voertuigen, gebaseerd op CROW-notitie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (publicatie 317).

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf worden allereerst enkele belangrijke algemene regels die gelden voor alle bestemmingen of een groot deel van de bestemmingen beschreven. Vervolgens wordt aan de hand van een overzichtskaart met de recreatieve bestemmingen een korte toelichting gegeven op de inhoud van de recreatieve bestemmingen en de overige bestemmingen in dit bestemmingsplan.

5.2.1 *Belangrijke algemene regels*

Evenemententerrein

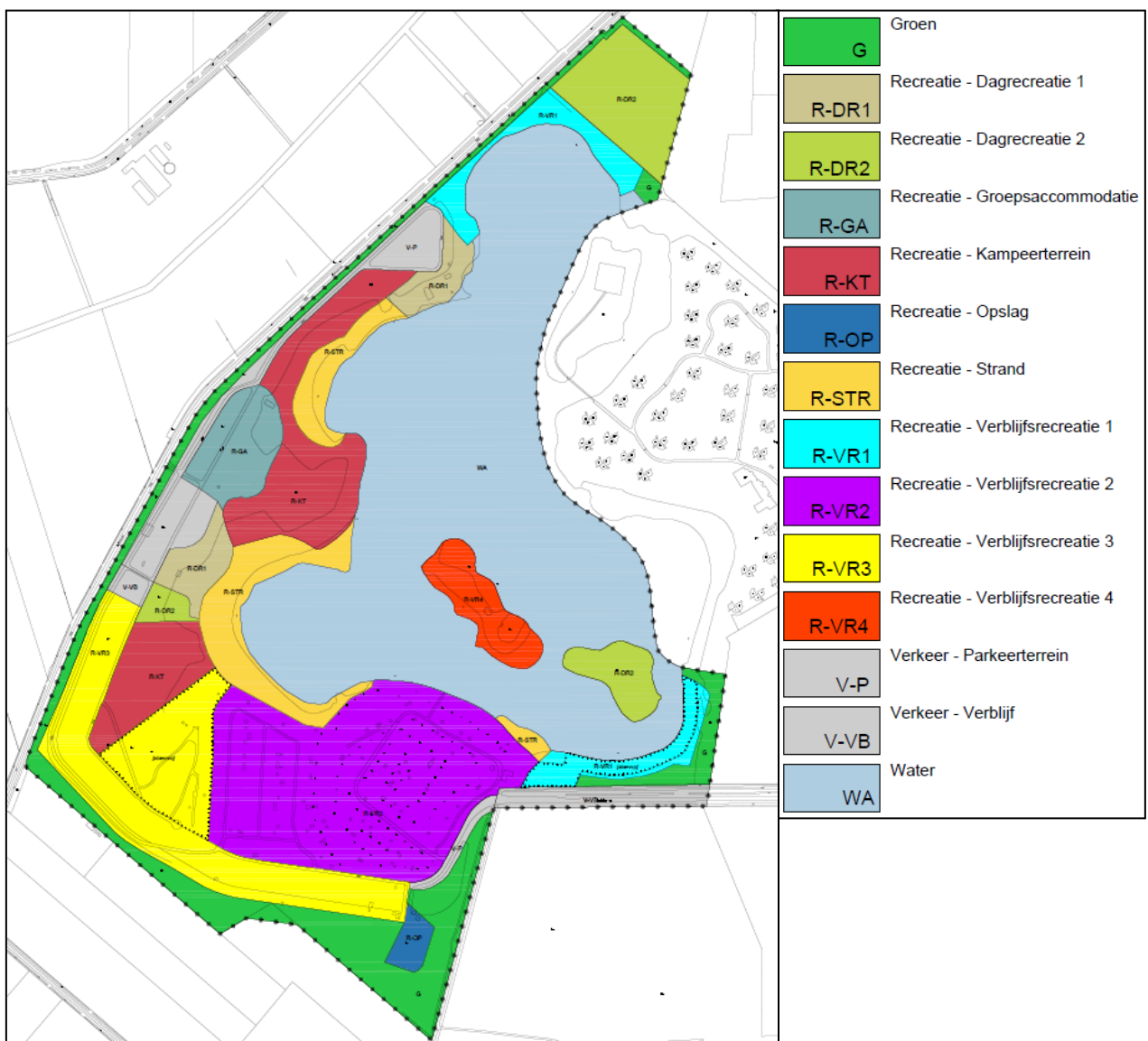
Ten noorden van het plazagebouw is een gebied voor het evenemententerrein opgenomen. Hier zijn zogenaamde luidruchtige evenementen toegestaan. Bij deze evenementen kan worden gedacht aan een beachvolleybaltoernooi of een muziekoctreden. Er geldend enkele regels voor het gebruik van het evenemententerrein. Zo mogen de gronden bijvoorbeeld maximaal 12 dagen per kalenderjaar voor evenementen worden gebruikt en is het gebruik gedurende deze dagen beperkt tot de dagperiode tussen 9.00 uur en 01.00 uur.

Permanente bewoning

Permanente bewoning is niet toegestaan, uitgezonderd de twee bedrijfswoningen en die gevallen die zijn vastgelegd in dit bestemmingsplan. De situaties waarbij permanente bewoning is geregeld via persoonsgebonden beschikkingen zijn opgenomen in de bijlage bij de regels. De situaties waarvoor een perceelsgebonden beschikking is afgegeven, zijn vastgelegd op de verbeelding en in de planregels.

5.2.2 Recreatieve bestemmingen

Het plangebied kent een divers aantal recreatieve bestemmingen. De kaart hieronder bevat een overzicht van de recreatieve bestemmingen en de overige bestemmingen.



Recreatie - Dagrecreatie 1

De voorzieningen van het terrein vallen onder deze bestemming. Het gaat om de plaza (receptie en dagrecreatieve voorzieningen) en het gebied met de skihut, de blokhut en de waterskiwinkel. Horeca en detailhandel ten behoeve van en ondergeschikt aan de dagrecreatieve voorzieningen zijn binnen deze bestemming toegestaan. Voor de bouwwerken binnen deze bestemming is een maximale oppervlakte van 3.100 m² opgenomen. Verder geldt er een maximale goothoogte van 5,50 meter en een bouwhoogte van maximaal 12,00 meter.

Recreatie - Dagrecreatie 2

Onder deze bestemming valt het eiland voor paintball en een gebied in het noorden van het plangebied. Het paintball vindt hoofdzakelijk in de open lucht plaats. Er is slechts een ondersteunend gebouw van 40 m² met een bouwhoogte van 3,50 meter toegestaan.

Deze gronden in het noorden van het plangebied mogen worden gebruikt voor dagrecreatieve voorzieningen, zoals speeltuinen. Ook hier is slechts een ondersteunend gebouw van 40 m² met een bouwhoogte van 3,50 meter toegestaan.

Recreatie - Groepsaccommodatie

De groepsaccommodaties zijn passend binnen deze bestemming. Er mogen maximaal drie vrijstaande gebouwen binnen deze bestemming worden gebouwd. Ieder gebouw mag maximaal 850 m² groot worden. De goot- en bouwhoogte mag maximaal 4,00 en 8,00 meter worden. Verder is er een bijgebouw van 50 m² toegestaan.

Permanente bewoning is niet toegestaan.

Recreatie - Kampeerterrein

De kampeerterreinen vallen onder deze bestemmingen. Er is onderscheid gemaakt tussen twee verschillende soorten kampeerterreinen.

Op het kampeerterrein ten zuiden van het plazagebouw zijn naast standplaatsen voor kampeermiddelen ook trekkershutten/tenthuisjes en stacaravans toegestaan. Stacaravans mogen maximaal 46 m² groot en 3,80 meter hoog zijn. De trekkershutten/tenthuisjes mogen maximaal 30 m² groot en 3,50 meter hoog zijn. Tevens zijn sanitaire voorzieningen mogelijk.

Op het kampeerterrein ten noorden van het plazagebouw zijn uitsluitend standplaatsen voor kampeermiddelen en sanitaire voorzieningen toegestaan.

Recreatie - Opslag

In het zuiden van het plangebied staat een gebouw ten behoeve van opslag. Dit gebouw valt onder deze bestemming. Het gebouw mag maximaal 840 m² zijn. De goot- en bouwhoogte zijn respectievelijk 3,00 en 7,00 meter.

Recreatie - Strand

Het strand valt onder deze bestemming. Hier is dagrecreatie toegestaan. Om het strand open te houden zijn er geen gebouwen en overkappingen toegestaan. De tokkelbaan, die ook deels binnen deze bestemming valt, is op de verbeelding aangeduid.

Recreatie - Verblijfsrecreatie 1

Deze bestemming heeft betrekking op het gebied ter hoogte van de toegangsweg, de Steenbakkersweg (recreatiewoningen) en een deel in het noorden van het plangebied nabij de drijvende recreatiewoningen. In het gebied ter hoogte van de toegangsweg zijn maximaal zeventien recreatiewoningen van 100 m² toegestaan. Een recreatiewoning heeft een maximale goothoogte van 4,00 meter en een maximale bouwhoogte van 6,00 meter. Voor de ingebruikname van de recreatiewoningen geldt een verplichting tot het verwijderen van 10 recreatiewoningen in het gebied 3.12.B (visiedocument) en de aanplant van een houtwal conform het landschappelijk inpassingsplan.

In het noorden van het plangebied is binnen deze bestemming uitsluitend een bedrijfswoning, mits passend binnen het maximaal aantal toegestane bedrijvenwoningen, toegestaan.

Recreatie - Verblijfsrecreatie 2

Deze bestemming heeft betrekking op de terreinen Primo en Secundo. Beide terreinen liggen ten zuiden van de recreatieplas. Deze terreinen zijn bestemd voor stacaravans en chalets. In totaal zijn er 180 chalets en/of stacaravans toegestaan. De chalets mogen maximaal 100 m² zijn en de stacaravans 46 m². De bouwhoogte is maximaal 6,00 meter. Er zijn onderlinge afstanden voorgeschreven in verband met de brandveiligheid.

Recreatie - Verblijfsrecreatie 3

Het terrein Tertio, langs de zuidrand van het terrein, valt onder deze bestemming. Hier zijn standplaatsen voor kampeermiddelen, trekkershutten/tenthuisjes, stacaravans en chalets toegestaan. Trekkershutten/tenthuisjes mogen maximaal 30 m² groot en 3,50 meter hoog zijn. Stacaravans mogen maximaal 46 m² groot en 3,80 meter hoog zijn. Chalets mogen maximaal 100 m² groot en 6,00 meter hoog zijn. Er zijn onderlinge afstanden voorgeschreven in verband met de brandveiligheid.

Ten westen van de terreinen Primo en Secundo ligt nu nog een ongebruikt deel van het terrein. Hier zijn 36 trekkershutten/tenthuisjes, stacaravans en chalets toegestaan. Qua afmetingen gelden dezelfde afmetingen als hiervoor beschreven. Daarnaast zijn ook standplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan.

Recreatie - Verblijfsrecreatie 4

Het westelijke eiland wordt gebruikt ten behoeve van verblijfsrecreatie en valt onder deze bestemming. De kleine uitbreiding van het eiland ten behoeve van de koppeling met het naastgelegen eiland, middels en brug of vaste verbinding, is mogelijk gemaakt binnen deze bestemming. Op dit eiland zijn 20 chalets toegestaan. Een chalet mag uitsluitend worden gebouwd indien bij een chalet één veranda met luifel met een oppervlakte van ten hoogste 27 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 4,00 m wordt gebouwd en in stand wordt gehouden. Qua afmetingen geldt per chalet een maximale oppervlakte van 40 m², exclusief de verplichte veranda van 27 m². Bedrijfswoningen zijn vanwege het extensieve karakter niet toegestaan.

5.2.3 Overige bestemmingen en relevante regels

Agrarisch

Deze gronden hebben in het geldende bestemmingsplan Ermerstrand 1999 de bestemming Recreatie met de aanduiding 'dagrecreatie'. Echter, sinds de vaststelling van het plan is deze bestemming niet gerealiseerd. Er is sprake van agrarisch gebruik. De betreffende gronden krijgen in dit bestemmingsplan dan ook de bestemming agrarisch voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Tevens zijn dagrecreatieve activiteiten toegestaan. Bij een volgende actualisatie van het bestemmingsplan is het niet uitgesloten dat de dagrecreatieve functie wordt wegbestemd indien deze op dat moment nog niet is benut.

Groen

Deze bestemming is gelegd langs de randen van het terrein. Hiermee wordt gewaarborgd dat deze gebieden groen blijven, wat van belang is voor de landschappelijke inpassing. In de bestemming mogen geen gebouwen en overkappingen worden gerealiseerd. Wegen zijn niet toegestaan. De nooduitgangen zijn specifiek aangeduid. Hiermee is geregeld dat er niet meer in- en uitgangen op de Kleikoelenweg gerealiseerd kunnen worden. Wandelpaden zijn wel toegestaan.

Verkeer - Parkeerterrein

De parkeerterreinen ten westen van de recreatieplas vallen onder deze bestemming. Om de parkeerterreinen vrij te houden van obstakels zijn er geen gebouwen en overkappingen toegestaan. Op de parkeerterreinen mag niet worden gekampeerd.

Verkeer - Verblijf

De toegangsweg heeft deze bestemming gekregen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan. Op en bij de toegangsweg mag niet gekampeerd worden.

Water

De recreatieplas valt onder deze bestemming. Er zijn diverse voorzieningen in het water toegestaan. Het gaat dan om een waterskibaan, een tokkelbaan en horeca, waaronder een drijvend restaurant. Deze voorzieningen zijn aangeduid, zodat ze niet overal binnen het water zijn toegestaan. Dit geldt ook voor de duikspot onder water. Ten behoeve van horeca gaat het om gebouwen en overkappingen. Deze mogen maximaal 6,00 meter hoog zijn. Verder mag het water gebruikt worden voor dagrecreatie. Kamperen op het water is niet toegestaan.

Binnen deze bestemming zijn verder maximaal 25 drijvende recreatiewoningen toegestaan. De locatie is aangeduid in het noorden van het plangebied. Binnen de bestemming zijn ook paden en wegen toegestaan om de drijvende recreatiewoningen te kunnen bereiken. De drijvende recreatiewoning mag maximaal 100 m² groot zijn. De goothoogte van een drijvende recreatiewoning is maximaal 3,50 meter en de bouwhoogte is maximaal 8,00 meter.

Wijzigingsregels

De realisatie van het hotel en zwembad is gepland op de lange termijn (vanaf 2019). Daarom ligt op het deel waar het hotel en zwembad wordt gerealiseerd, een wijzigingsbevoegdheid. Wanneer de realisatie van het hotel en zwembad duidelijk is, kan dit geregeld worden met een wijzigingsplan. Bij het hotel is ondergeschikt een

wellness-centrum toegestaan. Er mag maximaal één gebouw worden gebouwd. Het gebouw mag maximaal 500 m² en 12,00 meter hoog worden. Permanente bewoning is niet toegestaan. Het zwembad mag maximaal 400 m² groot zijn.

Voor de bestemming Recreatie – Opslag is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het gebruik te wijzigen naar een groepsaccommodatie.

6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. Hieronder volgt een nadere toelichting.

Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten van overleg en inspraak worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan eenieder zijn zienswijze kenbaar maken. Het ontwerpbestemmingsplan heeft inmiddels ter visie gelegen.

Vaststelling bestemmingsplan

Indien noodzakelijk wordt het bestemmingsplan aangepast aan de zienswijzen. Vervolgens wordt het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vastgesteld. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State. De voorwaarden voor het indienen van een beroepschrift worden bekendgemaakt in de publicatie van het vaststellingsbesluit.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De nieuwe ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt betreffen een particulier initiatief. De gemeente heeft geen financiële relatie met de nieuwe ontwikkelingen. De initiatiefnemer financiert de nieuwe ontwikkelingen uit de exploitatie van het terrein. Er is een overeenkomst gesloten over vergoeding van mogelijke planschade voor de ontwikkelingen op Ermerstrand.

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.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van nieuwe gebouwen. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het opstellen van een exploi-

tatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn. Dit kan bijvoorbeeld door afspraken te maken in een exploitatieovereenkomst. Voor dit bestemmingsplan wordt nog een exploitatieovereenkomst afgesloten.