

Bestemmingsplan Chaletpark De Eeke

**Bestemmingsplan
Chaletpark De Eeke**

Code 07-48-05 / 10-07-09

GEMEENTE COEVORDEN 07-48-05 / 10-07-09
BESTEMMINGSPLAN CHALETPARK DE EEKE

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Opzet bestemmingplan	2
2. PLANBESCHRIJVING	3
2. 1. Bestaande situatie	3
2. 2. Nieuwe situatie	4
3. BELEID 6	
3. 1. Provinciaal	6
3. 2. Gemeentelijk	6
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Water	8
4. 2. Archeologie	8
4. 3. Ecologie	9
4. 4. Milieuzonering	11
4. 5. Externe veiligheid	12
4. 6. Luchtkwaliteit	13
4. 7. Bodem	14
4. 8. Kabels en leidingen	14
4. 9. Geluid	14
5. PLANOPZET	16
5. 1. Inleiding	16
5. 2. Uitleg op bestemmingen	17
6. UITVOERBAARHEID	19
6. 1. Exploitatieplan en economische uitvoerbaarheid	19
6. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
7. INSPRAAK EN OVERLEG	20
7. 1. Overleg	20
7. 2. Inspraak	21
8. RAADSVASTSTELLING	23

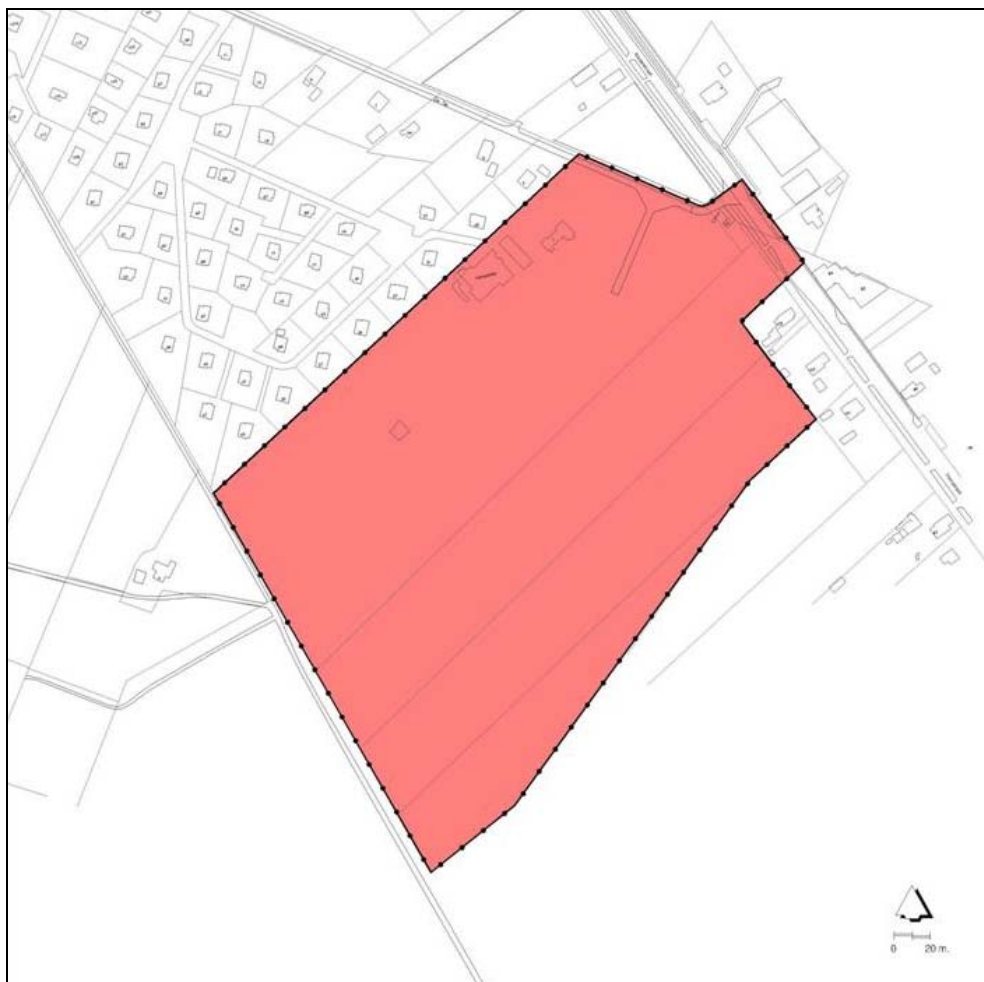
BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Uitgangspunten reguliere kampeerterreinen
<u>Bijlage 2</u>	Wateradvies
<u>Bijlage 3</u>	Archeologisch onderzoek
<u>Bijlage 4</u>	Ecologisch onderzoek
<u>Bijlage 5</u>	Akoestisch onderzoek
<u>Bijlage 6</u>	Overleg- en Inspraakreacties

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De toeristisch-recreatieve markt is aan veranderingen onderhevig. Zo ook bij Chaletpark De Eeke, ten noorden van het dorp Schoonoord (figuur 1). Door een verdere vraag naar mogelijkheden voor verblijfsrecreatie, is de behoefte aan nieuwe voorzieningen toegenomen. Chaletpark De Eeke heeft het voornemen het bestaande chaletpark uit te breiden. Deze ontwikkeling past echt niet binnen de vigerende juridisch-planologische regeling, de bestemmingsplannen "*Buitengebied Sleen*" (vastgesteld op 27 februari 1996 en goedgekeurd op 8 oktober 1996) en "*Recreatieterrein De Tip*" (vastgesteld op 30 januari 1996 en goedgekeurd op 6 april 2000). Daarnaast is per 1 januari 2008 de *Wet op de openluchtrecreatie* vervallen. Dit bestemmingsplan biedt Chaletpark De Eeke een actuele juridisch-planologische regeling waarin actueel beleid en regelgeving is meegenomen.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 2. Opzet 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 opgezet volgens de verplichte landelijke *Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen* (SVBP 2008). Deze standaard (welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is) is verplicht in het nieuwe *Besluit op de ruimtelijke ordening* (Bro).

Na de inleiding komen in hoofdstuk 2 de bestaande situatie en de uitbreidingsplannen van het chaletpark aan bod. Hoofdstuk 3 geeft duidelijkheid over de inpassing van het plan binnen het beleid. Hoofdstuk 4 behandelt de milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de planopzet beschreven waarin een argumentatie wordt gegeven van de opzet van de plankaart en de gekozen bestemmingen. Nadat hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan behandelt, wordt tot slot in hoofdstuk 7 en 8 ingegaan op de Inspraak- en Overlegreacties en de vaststelling van het bestemmingsplan.

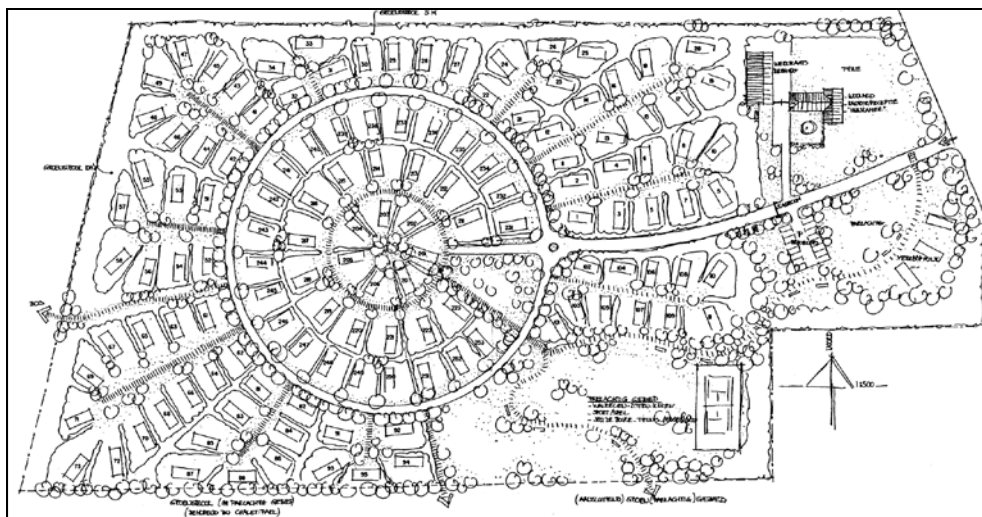
2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Bestaande situatie

- Chaletpark De Eeke -

Het plangebied bevindt zich ten noorden van het dorp Schoonoord aan De Tip, in de plaats De Kiel. Chaletpark De Eeke betreft een park met een grootte van circa 7 hectare, waarop 130 plaatsen voor chalets zijn gesitueerd. De chalets hebben een grootte tot 70 m². Het park is ontworpen door een landschapsarchitect. Vanuit de oostkant kan het park worden betreden, aan de westzijde kan door middel van een pad het bos (de boswachterij Sleenerzand) worden betreden. Aan de zuidzijde van het park zijn eveneens wandelpaden gesitueerd waarmee het park kan worden betreden en verlaten. Rondom het chaletpark is een groenstrook gesitueerd.

Naast het verhuur van chalets worden op het park ook chalets te koop aangeboden, op een verkooppunt langs de Tramstraat. De beheerder van het park woont op de noordoosthoek van het terrein. Bij deze woning is tevens het kantoor en de receptie gevestigd. Ten behoeve van onderhoud en opslagbehoefte is direct ten westen van de woning een werkplaats/berging aanwezig. Verder zijn op het terrein een parkeerplaats voor bezoekers en een aantal sport- en spelactiviteiten aanwezig voor jeu de boule, tennis en midgetgolf. De bestaande terreinindeling is in onderstaand figuur weergegeven.



Figuur 2. Huidige terreinindeling Chaletpark De Eeke

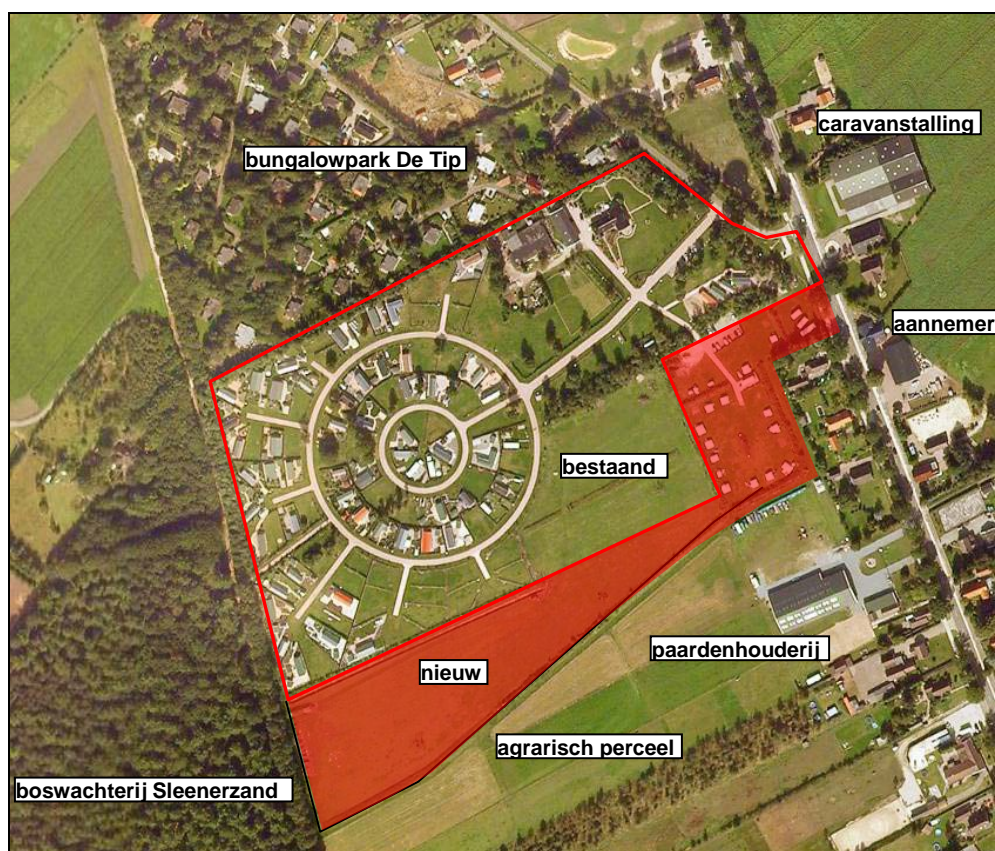
Op het chaletpark staat momenteel één bedrijfswoning, maar biedt in de huidige situatie (planologisch) ruimte aan twee bedrijfswoningen. In de voormalige tweede bedrijfswoning bevindt zich momenteel een kantine/kampwinkel.

- *Omgeving* -

Het plangebied wordt begrensd door:

- de Boswachterij Sleenerzand aan de westkant;
- bungalowpark De Tip aan de noordkant;
- de Tramstraat aan de oostkant;
- een agrarisch perceel aan de zuidkant.

Langs de Tramstraat is, naast een aantal woningen, een caravanstalling, een aannemer en een paardenhouderij gelegen. Figuur 3 geeft een beeld van de omgeving rondom het chaletpark.



Figuur 3. De omgeving van Chaletpark De Eeke

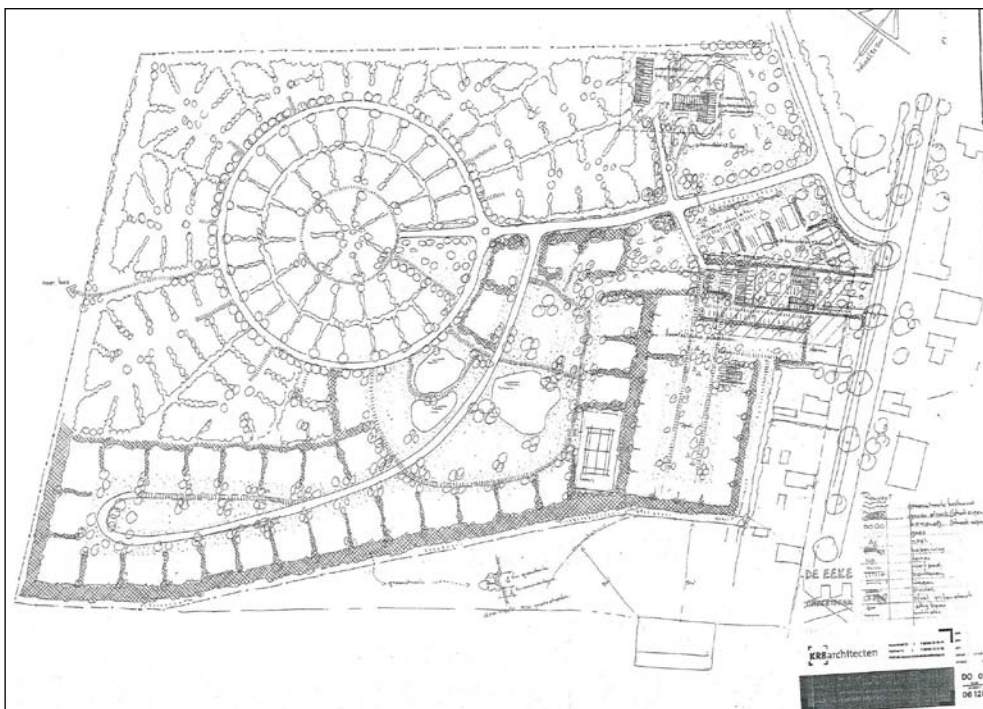
2. 2. Nieuwe situatie

De uitbreiding van het chaletpark vindt in zuidelijke richting plaats met circa 3 hectare (zie figuur 3). Deze gronden worden momenteel agrarisch gebruikt. De uitbreiding is gericht op kwaliteitsverbetering van het bestaande bedrijf, waarbij het uitbreiden van het aantal plaatsen niet aan de orde is. Het ontwerp is in samenwerking met een landschapsarchitect tot stand gekomen. Het landschappelijk inpassen door middel van groen staat in het ontwerp centraal. Langs de randen is daarom een groenstrook geprojecteerd.

Naast deze uitbreiding zal ook het bestaande deel van het chaletpark worden gewijzigd. In de huidige bestemmingsplanregeling bestaan planologisch mogelijkheden voor ten hoogste twee bedrijfswoningen. Aan de noordzijde is hiervoor in het vigerende bestemmingsplan een ruim bouwvlak opgenomen. De voormalige bedrijfswoning (het gebouw waar nu de kantine/kampwinkel in zit) zal worden afgebroken en er zal een nieuwe, tweede bedrijfswoning mogelijk worden gemaakt in een nieuw bouwvlak aan de oostzijde van het plangebied, langs de Tramstraat.

Er is geen sprake van een toename van het aantal bedrijfswoningen in het plangebied, per saldo blijven het derhalve twee bedrijfswoningen op het chaletpark. Wel zal het maximaal te bebouwen oppervlak in dit nieuwe bestemmingsplan kleiner zijn dan in het vigerende bestemmingsplan. Ten opzichte van de vigerende regeling is het bouwvlak voor de huidige woning en werkplaats/berging verkleind tot 2.000 m² in verband met het slopen van bebouwing.

Door de uitbreiding is het noodzakelijk de parkeerplaats voor bezoekers te verplaatsen. Deze vindt zijn nieuwe locatie langs de toegangsweg van het chaletpark, waar tevens de verkoop van chalets plaatsvindt. Figuur 4 geeft een beeld van de nieuwe inrichting.



Figuur 4. Inrichtingsschets uitbreiding Chaletpark De Eeke

3. BELEID

Gezien de aard en omvang van het onderhavige plan, wordt alleen het provinciale en gemeentelijke 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. 1. Provinciaal

- Provinciaal Omgevingsplan Drenthe -

Het beleidskader van de provincie Drenthe voor het totale omgevingsbeleid is omschreven in het Provinciaal Omgevingsplan Drenthe (POP II). Het gebied waarop de uitbreiding van toepassing is, is gelegen in zone II. Voor deze zone geldt dat de ontwikkeling van toeristisch-recreatieve bedrijven wordt bevorderd, waarbij de landbouwkundige hoofdfunctie niet wezenlijk mag worden aangetast.

Ten aanzien van verblijfsrecreatie is in het POP opgenomen dat voor de continuïteit van de toeristische sector uitbreidingsmogelijkheden voor verblijfsrecreatie van belang zijn. Bij de verdere ruimtelijke ontwikkeling van de verblijfsrecreatie ligt het accent op versterking en uitbreiding van bestaande bedrijven. Voor bestaande bedrijven is het van belang in te spelen op schaalvergroting, kwaliteitsverbetering en kostenbeheersing. De uitbreiding van Chaletpark De Eeke is in eerste instantie gericht op kwaliteitsverbetering en daarnaast op schaalvergroting. Het past hiermee binnen het provinciale beleid.

3. 2. Gemeentelijk

- Toeristisch Recreatief ontwikkelingsplan -

Voor het versterken en verder uitbouwen van de toeristisch-recreatieve sector is het Toeristisch Recreatief Beleidsplan (TROP) gemeente Coevorden 2001-2006 opgesteld.

Chaletpark De Eeke is gelegen op de grens van het consolidatiegebied dat strekt van De Kiel tot aan Noord Sleen. In dit gebied staat behoud en versterking voorop en is het voor gevestigde bedrijven mogelijk om in kwaliteitsverbetering te investeren, door bijvoorbeeld uitbreiding. De inpassing in en behoud van natuur en landschap is hierbij richtinggevend. De uitbreiding van het chaletpark past binnen deze uitgangspunten. Het gaat om een uitbreiding van een bestaand bedrijf waarbij kwaliteitsverbetering wordt nagestreefd. In het ontwerp staat groen centraal.

- Nota Kampeerbeleid -

Evenals in het TROP wordt in de Nota Kampeerbeleid (12 december 2006 door de gemeenteraad vastgesteld) duidelijk dat Chaletpark De Eeke gelegen is in een consolidatiegebied. Bestaande bedrijven mogen uitbreiden, mits de uitbreiding is gericht op kwaliteitsverbetering. Bij de uitbreiding van het chaletpark is hier sprake van. Het recreatieterrein is ingedeeld in categorie III (groter dan 5 hectare). Dit betekent dat op De Eeke chalets met een maximale oppervlakte van 70 m² mogen worden gebouwd.

- Partiële herziening bestemmingsplannen -

Deze herziening is gebaseerd op de *Nota Kampeerbeleid* en heeft tot doel een nieuwe planologisch-juridische regeling voor zowel de bestaande reguliere kampeerterreinen als het kleinschalig kamperen te bieden. De aanleiding van dit plan is het vervallen van de *Wet op de openluchtrecreatie* per 1 januari 2008. Met het afschaffen van de wet vervalt tevens de basis onder de door de gemeente uitgegeven kampeervergunningen, vrijstellingen en verordeningen, waarmee ook bepalingen ten aanzien van omvang en aantal niet langer zijn geregeld via de kampeervergunning. De gemeente heeft ervoor gekozen om alle bestaande bestemmingsplannen op het onderdeel *kampeerbeleid* in één keer te herzien, door middel van een “facetbestemmingsplan”.

Voor reguliere kampeerterreinen (met bijbehorende rechten) gelden conform het kampeerbeleid de in bijlage 1 opgenomen uitgangspunten. Met deze uitgangspunten is in dit bestemmingsplan rekening gehouden.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Met betrekking tot de voorgenomen uitbreiding van het chaletpark is het van belang dat inzicht wordt verkregen in de (milieu)situatie in en om het plangebied. Een aantal aspecten is hierbij van belang: water, archeologie, ecologie, milieuzonering, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodem, kabels en leidingen en geluid.

4. 1. Water

Het plangebied is gesitueerd in een hydrologisch aandachtsgebied. In overleg met het waterschap zal worden bezien met welke waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied rekening dient worden gehouden. Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan heeft het Waterschap Velt en Vecht haar wateradvies gegeven, dat is opgenomen in bijlage 2.

Uit de aanvullende informatie blijkt dat er aandacht wordt besteed aan de kwaliteit van het water door binnen het voorliggende plan geen gebruik te maken van uitlogende (bouw-)materialen. Het afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Door de toename van het verharde oppervlak met meer dan 750 m² wordt het hemelwater afgevoerd naar een, op het eigen perceel aan te leggen sloot van circa 200 meter lang met een diepte van circa 1,8 meter. Om wateroverlast in gebouwen te voorkomen wordt het vloerpeil 30 centimeter of meer boven het straatpeil aangelegd.

Waterschap Velt en Vecht heeft geen bezwaar tegen het voorliggende 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 treden. 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 perceel “geen archeologische waarden en betekenis” heeft. Uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) blijkt dat het perceel is gelegen in een gebied met een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde.

Op basis van deze gegevens is bij het Drents Plateau een archeologisch advies worden aangevraagd. Conform het huidige provinciale archeologiebeleid betekent dit dat voor alle bodemingrepen in het plangebied waarvan de totale oppervlakte groter is dan 500 m² een archeologische vooronderzoek nodig is.

Alhoewel dit bestemmingsplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan geen extra bouwmogelijkheden wat betreft het maximaal aantal vierkante meters biedt, is de plaats waar de bebouwing mogelijk kan worden gemaakt gewijzigd. Ten opzichte van de vigerende situatie biedt dit nieuwe bestemmingsplan in plaats van één bouwvlak twee bouwvlakken. Alleen in het bouwvlak in het oosten van het plangebied bestaan nieuwe bouwmogelijkheden. Maximaal de helft van de oppervlakte van het bouwvlak (3000 m²) kan worden bebouwd.

Voor dit bouwvlak is een verkennend en karterend archeologisch booronderzoek uitgevoerd om de gaafheid van de bodem vast te stellen en eventuele archeologische resten in de bodem op te sporen. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3. Het onderzoek concludeert dat binnen een kilometer rondom het plangebied geen archeologische vondsten zijn gemeld. Daar de bodem in het plangebied is verstoord, wordt op basis van de resultaten nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Op het gebied van archeologie zijn geen belemmeringen te verwachten. Mochten bij de uitvoering onverhoopt archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gedaan bij de gemeente Coevorden en de provinciaal archeoloog.

4. 3. Ecologie

Bij elk ruimtelijk project 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. Inmiddels is een ecologisch onderzoek uitgevoerd, de resultaten hiervan zijn in deze paragraaf opgenomen. Het onderzoek is als bijlage 4 opgenomen in het bestemmingsplan.

- Gebiedsbescherming -

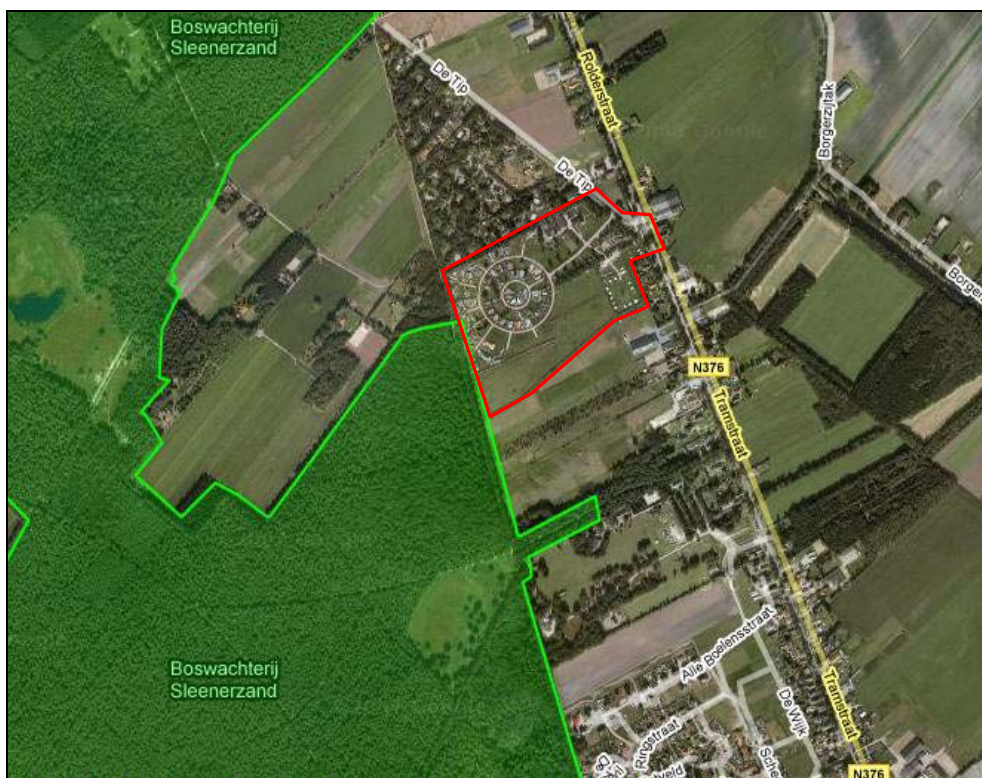
Gebiedsbescherming houdt in dat gebieden met bijzondere natuurwaarden wettelijk zijn beschermd. Hierbij gaat het om Natura 2000-gebieden en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Natura 2000 is een netwerk van beschermde gebieden in de Europese Unie, dat wordt opgebouwd ter behoud en herstel van de 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 Vogel- 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 6 kilometer ten westen van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Andere Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand. Er bestaan geen ecologische relaties tussen het plangebied en deze beschermde gebieden. Dit is gebaseerd op de huidige aard en het intensieve gebruik van het plangebied, de relatief grote afstanden tussen het plangebied en deze beschermende gebieden en de inrichting en gebruik van de tussenliggende gebieden.

In figuur 5 is te zien dat plangebied geen deel uitmaakt van de EHS. Wel wordt het plangebied aan de westzijde begrensd door de boswachterij Sleenerzand, die deel uitmaakt van de EHS. Omdat de herinrichting en uitbreiding van het chaletpark gericht is op een kwaliteitsverbetering en niet op een uitbreiding van het aantal standplaatsen, zal er geen toename van het jaarlijks aantal bezoekers optreden. Daarom zal ook geen toename optreden van de verstoring van natuurwaarden van de EHS.



Figuur 5. De ecologische hoofdstructuur

- 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.

Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat het plan niet stuit op bezwaren in het kader van de ecologische wet- en regelgeving van beschermde soorten.

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

Ten aanzien van vleermuizen geldt dat er geen verstoring optreedt van de mogelijk aanwezige vliegroutes langs het plangebied (vooral de bosrand ten westen van het plangebied), wanneer er geen extra verlichting wordt toegepast die uitstraalt op opgaande begroeiingen.

- Conclusies en aanbevelingen -

Met betrekking tot ecologie zijn voor de ontwikkelingen in het plangebied geen belemmeringen te verwachten.

Het verdient echter aanbeveling om betreding van de bosrand te (blijven) beperken.

4. 4. Milieuzonering

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven, is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem "*Bedrijven en milieuzonering*" ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Deze lijst is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen.

Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot een "rustige woonwijk" of een "gemengd gebied".

Voor de volgende milieucategorieën gelden de volgende normafstanden tot woonbebouwing:

milieucategorie 1:	0 - 10 meter;
milieucategorie 2:	tot 30 meter;
milieucategorie 3.1:	50 meter.

Bovenstaande afstanden zijn gebaseerd op een situering ten opzichte van een “rustige woonwijk” of een “rustig buitengebied” wat betreft de huidige of gewenste milieukwaliteit. Een chaletpark valt volgens de VNG-lijst onder de milieucategorie 3.1. Dit betekent dat voor de uitbreiding van het park een afstand van 50 meter tot aan woonbebouwing in acht moet worden genomen. De afstand tussen de uitbreiding van het chaletpark en de bestaande woningen tussen het chaletpark en de Tramstraat is circa 30 meter.

De omgeving van het chaletpark is echter te karakteriseren als “gemengd gebied” en niet als een “rustige woonwijk” of een “rustig buitengebied”. Daarom kan van de normafstanden worden afgeweken. De omgeving van het plangebied bestaat immers uit een bungalowpark en een aantal bedrijven en woningen. Voor een “gemengd gebied” geldt bij milieucategorie 3.1 een normafstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. Bovendien worden aan deze zijde van het chaletpark geen chalets gerealiseerd en vindt de afscheiding en de landschappelijke inpassing plaats door middel van een 10 meter brede groenstrook, die specifiek is bestemd. Deze groenstrook biedt een afschermende werking tussen het chaletpark en de omgeving. De uitbreiding van het chaletpark is hiermee aanvaardbaar.

Ten opzichte van de paardenhouderij ten zuiden van het plangebied en het aannemersbedrijf ten oosten van het plangebied aan de overzijde van de Tramstraat, dient bij een gemengd gebied een afstand van 30 meter aangehouden te worden. Beide voorzieningen zijn op een grotere afstand gesitueerd. Het plan voldoet aan de normafstand. De realisatie van de bedrijfs-woning aan de Tramstraat vormt wat betreft milieuzonering geen belemmering.

Geconcludeerd kan worden dat de uitbreiding van het chaletpark is gesitueerd in een gemengd gebied, waarmee de uitbreiding op het gebied van milieuzonering aanvaardbaar is en er geen belemmeringen worden verwacht.

4. 5. 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 transport op bindende wijze rekening gehouden worden met de mogelijke invloed van die inrichting.

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 uit de Risicokaart van de provincie Drenthe valt af te leiden) geen risicovolle objecten aanwezig waar externe veiligheidsregelingen worden getroffen. Ook worden door de ontwikkelingen in het plangebied geen inrichtingen gerealiseerd of mogelijk gemaakt die vallen onder het BEVI.

4. 6. 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 bedoelt 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.

De ontwikkelingen in het plangebied zullen niet leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. De uitbreiding van het chaletpark is namelijk gericht op kwaliteitsverbetering en niet op een uitbreiding van het aantal plaatsen. De extra lokale bijdrage aan de luchtvervuiling die het gevolg is van de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, zal daarom 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.

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

Geconcludeerd kan worden dat de luchtkwaliteit volgens de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4. 7. Bodem

Dit bestemmingsplan dient een indicatief inzicht te bieden in de milieu-hygiënische situatie van bodem en grondwater. 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. Voor het onderhavige plan geldt in ieder geval als uitgangspunt dat de grond geschikt is voor de toekomstige functie.

Voor de uitbreiding van het chaletpark en de nieuw te realiseren (bedrijfs)woning zijn gezien het voormalige agrarische en toeristisch/recreatie gebruik van de gronden in het verleden geen belemmeringen te verwachten. In het gemeentelijke bodemarchief is het plangebied niet aangemerkt als verontreinigde of potentieel verdachte locatie.

4. 8. Kabels en leidingen

In en rondom het plangebied zijn geen kabels en leidingen (zoals gasleidingen en hoogspanningsmasten) aanwezig die beperkingen leggen op de voorgenomen activiteiten in het plangebied.

Uit een overlegreactie van de Gasunie is gebleken dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de leidingen van de Gasunie ligt.

4. 9. Geluid

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde *Wet geluidhinder* in werking getreden. In geval van geluidsgevoelige gebouwen in het plangebied dient in verband met het wegverkeerslawaai rekening gehouden te worden met de geluidszones van de wegen in het plangebied. De in de *Wet geluidhinder* vastgestelde geluidszones langs wegen zijn gebaseerd op een gemiddeld te verwachten geluidsbelasting vanwege de weg van 48 dB op de zonegrens. Er geldt een zonevrijstelling voor:

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

De nabij het plangebied gelegen Tramstraat / Rolderstraat is een weg buiten de bebouwde kom, met een maximumsnelheid van 60 km/uur. Voor deze weg geldt geen zonevrijstelling. Echter, een chaletpark is niet aan te merken als een geluidsgevoelig object. Dit wil niet zeggen dat er bij de uitbreiding van verblijfsrecreatieterreinen helemaal niet naar geluid gekeken hoeft te worden. In het kader van een "goede ruimtelijke ordening" dient ook het aspect geluid een rol te spelen. De uitbreiding van het chaletpark wordt op een minimale afstand van 50 meter ten opzichte van het hart van de Tramstraat / Rolderstraat gerealiseerd. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitbreiding van het chaletpark.

Voor de nieuw te situeren (bedrijfs)woning aan de Tramstraat is een akoestische berekening uitgevoerd, waarbij is getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van de *Wet geluidhinder*. In bijlage 5 is deze berekening opgenomen. Uit de berekening blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De geluidsbelasting bedraagt 58,43 dB. Voor een nieuwe woning in stedelijk gebied geldt een uiterste grenswaarde van 63 dB. Tot deze waarde kan een hogere waarde worden verleend. In de onderhavige situatie zal van deze mogelijkheid worden gebruikt gemaakt. Dit betekent dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan een hogere waarde voor de nieuwe bedrijfswoning wordt vastgesteld.

5. PLANOPZET

5. 1. Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken zijn de nieuwe situatie, het betreffende beleid en de planologische randvoorwaarden waar in het bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden besproken. In dit hoofdstuk krijgt dit alles een juridische vertaling in bestemmingen. Deze regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen 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.

- 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 nieuwe *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) juli 2008 alvast opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is per 1 juli 2009 verplicht in het nieuwe *Besluit op de ruimtelijke ordening* (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaard opbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, aanlegvergunningen en dergelijke);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaardbegripsbepalingen;
- een standaardwijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de plankaart;
- standaardbenamingen 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 en 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 vanaf de invoering van de nieuwe Wro overigens verplicht.

- *Nieuwe Wet ruimtelijke ordening* -

Daarnaast is in de nieuwe Wro een aantal essentiële onderdelen in het bestemmingsplan veranderd. Het betreft onder meer:

- het vervallen van de gebruiksbepaling en de strafbepaling. Deze is opgenomen in de nieuwe Wro;
- een gestandaardiseerde bepaling met betrekking tot het overgangsrecht en anti-dubbeltelbepaling. De tekst hiervan is integraal overgenomen uit het nieuwe Bro;
- het vervallen van de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening. Bepalingen met betrekking tot bijvoorbeeld erfen en terreinafscheidingen die vooreerst aan de Bouwverordening konden worden overgelaten, worden nu in het bestemmingsplan geregeld;
- binnenplanse vrijstellingen worden nu ontheffingen genoemd.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels, aanlegvergunningen en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, aantal bouwlagen enzo voorts van gebouwen en bouwwerken.

In de regels is daarnaast een aantal aanlegvergunningenstelsels opgenomen voor het uitvoeren van in de regels omschreven werkzaamheden zoals rooien van bomen of het afgraven van gronden. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

5. 2. Uitleg op bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de bestemmingen.

- *Recreatie - Kampeerterrein* -

Het grootste deel van het plangebied is onder de bestemming "*Recreatie - Kampeerterrein*" gebracht. Deze bestemming biedt mogelijkheden voor het plaatsen van chalets en standplaatsen voor overige kampeermiddelen (trekkershutten, tenthuisjes en stacaravans). Voor deze recreatieve voorzieningen zijn specifieke bouwvoorschriften opgenomen. Op deze wijze worden de structuur en de veiligheid binnen het chaletpark gegarandeerd. Ook kunnen gebouwen ten behoeve van het functioneren van het kampeerterrein binnen deze bestemming worden geplaatst. Het chaletpark biedt ruimte aan twee dienstwoningen. Deze moeten in een bouwvlak, zoals op de plankaart is aangegeven, worden gesitueerd. De bouwvlakken zijn afgestemd op het bebouwingsbeeld in de omgeving. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50% per bouwvlak, waarbij een dienstwoning een maximum oppervlak mag hebben van 250 m². Buiten de bouwvlakken mag kan door middel van een ontheffingsprocedure maximaal 250 m² aan gebouwen worden gesitueerd.

Uitgezonderd de dienstwoningen mogen kampeermiddelen en gebouwen niet permanent worden bewoond.

- *Groen* -

Langs de randen van het plangebied is gekozen voor de bestemming "*Groen*" in verband met een juiste landschappelijke inpassing in de vorm van bijvoorbeeld bebossing. Op deze wijze wordt een groene overgang geboden tussen het chaletpark en de omgeving. De natuurlijke en landschappelijk waarden worden zo gewaarborgd. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd en niet worden gebruikt als kampeerplaats. Ter bescherming van deze groene rand is een aanlegvergunningstelsel opgenomen in de bestemming.

- *Verkeer* -

De weg De Tip maakt deel uit van het plangebied. De weg is daarom in de bestemming "*Verkeer*" ondergebracht.

6. UITVOERBAARHEID

Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Bij het tweede gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen.

6. 1. Exploitatieplan en economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken de gemeenten over meer mogelijkheden voor kostenverhaal en hebben zij meer sturingsmogelijkheden, doordat zij in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels kunnen stellen. Dit kan gebeuren door middel van het privaatrechtelijke spoor (anterieure of posterieure overeenkomsten), dan wel door middel van een exploitatieplan. Een combinatie van beiden is ook mogelijk. Doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In het voorliggende plan is er op basis van het Bro sprake van een bouwplan in verband met de veranderende bouwmogelijkheden voor de tweede bedrijfswoning. De initiatiefnemer van het project is echter volledig verantwoordelijk voor de kosten. De gemeente Coevorden heeft geen financiële bemoeienis met het project. Dit is door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst geregeld, waarin ook is opgenomen dat de gemeente Coevorden niet verantwoordelijk is voor planschade. Voor het bestemmingsplan is daarom een grondexploitatieplan niet noodzakelijk.

Het project wordt hiermee tevens financieel uitvoerbaar geacht.

6. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over dit plan is, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid geboden tot Inspraak. Daarnaast is het plan voorgelegd aan de betrokken diensten als bedoeld in het Overleg ex artikel 10 van het *Besluit op de ruimtelijke ordening*. De resultaten van de Inspraak en het Overleg zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

7. 1. Overleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan is op 22 april 2008 toegezonden aan:

1. Waterleidingmaatschappij Drenthe;
2. Essent Kabelcom;
3. Essent Netwerk Noord;
4. de NV Nederlandse Gasunie;
5. KPN OAS VM&B;
6. de Kamer van Koophandel;
7. LTO Noord;
8. de Milieufederatie Drenthe;
9. het Ministerie van Defensie;
10. het Ministerie van Economische Zaken;
11. het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij;
12. de NV Rendo;
13. de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten;
14. Rijkswaterstaat, directie Noord Nederland;
15. het Waterschap Velt en Vecht;
16. de VROM-Inspectie;
17. de Provincie Drenthe, Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen.

De schriftelijke reacties van de overlegpartners onder 4, 12 en 17 worden hierna afzonderlijk van commentaar voorzien. De overige instanties hebben aangegeven dat het voorontwerp van het bestemmingsplan hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen of hebben niet gereageerd. Alle ontvangen reacties zijn in bijlage 6 bij deze toelichting aan het plan toegevoegd.

Ad 4 Gasunie

De geeft aan dat zij de conclusie heeft getrokken dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van haar leidingen valt en dat daarmee vaststaat dat de leiding(en) geen invloed heeft (hebben) op de verdere planontwikkeling.

Reactie

De toetsing van de Gasunie is opgenomen in de toelichting van het plan.

Ad 12 NV Rendo

Van de Rendo is bericht ontvangen dat het gebied niet is gelegen in het verzorgingsgebied van de Rendo.

Reactie:

De gemeente neemt dit voor kennisgeving aan.

Ad 17 Provincie Drenthe, Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen

De Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen geeft aan dat de noodzaak voor het bouwen van een tweede dienstwoning onvoldoende is aangetoond en dat er onvoldoend is ingegaan op de verschillende onderzoeken (archeologie, water, bodem en geluid).

Reactie:

In de huidige situatie zijn op het chaletpark óók twee bedrijfswoningen aanwezig. Er wordt een bedrijfswoning afgebroken en in de plaats hiervoor zal een nieuwe bedrijfswoning worden gebouwd. Op deze wijze vindt dus geen uitbreiding van het aantal bedrijfswoningen plaats. Er is altijd een noodzaak geweest voor twee bedrijfswoningen. Ook zal gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een verzoek tot een hogere grenswaarde ter inzage worden gelegd.

Daarnaast zijn de omgevingsaspecten via aanvullende onderzoeken in het plan verwerkt. Er is hierdoor voldaan aan de opmerkingen van de provincie Drenthe.

7. 2. Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 20 maart 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er kon schriftelijk of mondeling worden gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Er zijn een tweetal schriftelijke inspraakreacties ingediend, te weten door de familie Van Bijhuis, woonachtig De Tip 29 te De Kiel en door de familie Adem, woonachtig De Tip 3 te De Kiel.

Hieronder zal worden ingegaan op de inhoud van de inspraakreacties en de gemeentelijke visie daarop.

Familie Bijhuis (De Tip 29 te De Kiel)

Er wordt een tweede bouwblok gecreëerd met de mogelijkheid voor een tweede bedrijfswoning. Dit is niet aanvaardbaar daar er reeds vergunningen zijn afgegeven voor twee bedrijfswoningen.

Reactie:

In het verleden is inderdaad een bouwvergunning afgegeven voor een tweede bedrijfswoning. De voormalige bedrijfswoning nummer 1 (het gebouw waar nu de kantine/kampwinkel in zit) zal worden afgebroken en er zal een nieuwe tweede bedrijfswoning bij worden gebouwd. Per saldo blijven het derhalve twee bedrijfswoningen.

Waarom mogen buiten de bouwvlakken nog voor maximaal 250 m² aan bebouwing bijgebouwd worden? Terwijl de bouwvlakken al voldoende groot zijn.

Reactie:

Buiten de bouwvlakken mogen nog andere gebouwen zoals bijvoorbeeld (sanitairgebouwen, beheersgebouwtjes) worden gebouwd. Het is wenselijk deze her en der op het terrein te kunnen realiseren. Vandaar buiten het bouwvlak.

Het vergelijken met het bestaande bestemmingsplan was niet mogelijk, waardoor wij vermoeden dat de oude overeenkomst omzeild gaat worden.

Reactie:

In reactie hierop geven wij aan niet te weten wat er met een eventuele oude overeenkomst bedoeld wordt. Kunnen we dus niet op reageren. Daarnaast is het nu nog vigerende bestemmingsplan aanwezig bij de Publieksservice, team Bouw en Milieu te Dalen. Het vigerende bestemmingsplan had hier kunnen worden ingezien. Vergelijking was dus zonder meer mogelijk.

Familie Reinink

De familie Reinink mist in het voorontwerp-bestemmingsplan de relatie met hun woning aan de De Tip 3 te De Kiel, waar momenteel een artikel 19 lid 1 WRO-vrijstellingsprocedure loopt.

Reactie:

In reactie hierop geven wij aan dat de woning De Tip 3 te De Kiel geen hinder ondervindt. Het is een bestaande woning en het terrein van De Eeke komt niet dichterbij.

8. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerp-bestemmingsplan "Chaletpark De Eeke 2008" heeft met ingang van 19 februari 2009 tot en met 1 april 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Er zijn diverse zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn gedeeltelijk overgenomen. Dit heeft de volgende wijzigingen tot gevolg:

- de noordelijke groenstrook zal 8 meter breed worden. Tevens zal de plankaart op de juiste schaal worden afgedrukt. De bouwvlakken blijven dezelfde oppervlakte behouden;
- binnen de bestemming "*Recreatie - Kampeerterrein*" zal het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak worden gekoppeld aan een ontheffing. Er kan pas een bouwvergunning voor een dergelijk bouwwerk buiten het bouwvlak worden verleend na een succesvolle afronding van een ontheffingsprocedure ex artikel 3.6 lid 1 sub c Wro.

Tevens is de naam van het bestemmingsplan gewijzigd van "Chaletpark De Eeke 2008" in "Chaletpark De Eeke". Op 16 juni 2009 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Chaletpark De Eeke" vastgesteld met bovenstaande wijzigingen.

===

BIJLAGE 1

**Uitgangspunten
Reguliere kampeerterreinen**

BIJLAGE 2

Wateradvies

BIJLAGE 3

Archeologisch onderzoek

BIJLAGE 4

Ecologisch onderzoek

BIJLAGE 5

Akoestisch onderzoek

BIJLAGE 6

Overleg- en inspraakreacties