

BESTEMMINGSPLAN DE ALBERTHOEVE WATEREN

Bestemmingsplan De Alberthoeve Wateren

Code 0999156 / 20-09-11

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. PLANBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Uitgangspunten	3
2. 3. Het plan	4
2. 4. Landschappelijke inpassing	8
2. 5. Verkeer en parkeren	9
3. BELEID	11
3. 1. Provinciaal	11
3. 2. Gemeentelijk	12
4. OMGEVINGSASPECTEN	14
4. 1. Ecologie	14
4. 2. Archeologie	16
4. 3. Water	17
4. 4. Milieuzonering	17
4. 5. Geluidhinder	18
4. 6. Bodem	19
4. 7. Luchtkwaliteit	19
4. 8. Externe veiligheid	20
5. JURIDISCHE PLANOPZET	21
5. 1. Algemeen	21
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	21
6. UITVOERBAARHEID	23
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6. 2. Grondexploitatie	23
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	24
7. VOOROVERLEG EN INSPRAAK	25
8. RAADSVASTSTELLING	26

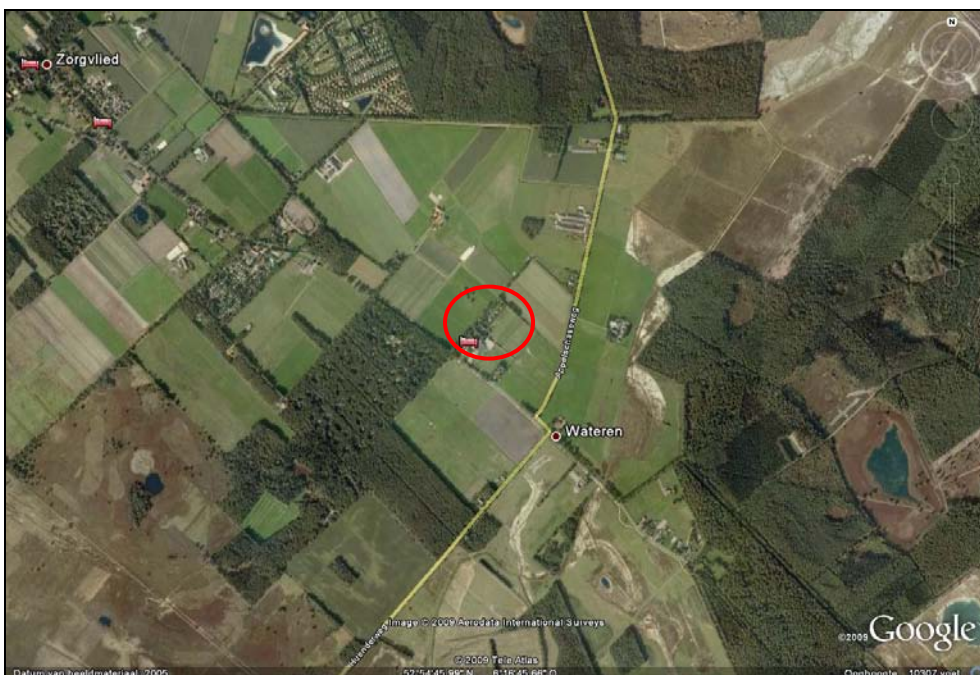
BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Watertoetsdocument
<u>Bijlage 2</u>	Geurberekening
<u>Bijlage 3</u>	Geluidsberekening nieuwe woning
<u>Bijlage 4</u>	Geluidsberekening voorkeursgrenswaarde
<u>Bijlage 5</u>	Reactienota overleg en inspraak

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Recreatiebedrijf De Alberthoeve in Wateren is gelegen in een omgeving met veel natuur. Als gevolg van de ligging heeft De Alberthoeve deelgenomen in de pilot “Natuurlijke Recreatie Drenthe”. Binnen dit project zijn de mogelijkheden voor ontwikkelingsruimte voor recreatiebedrijven verkend in combinatie met winst voor natuur en/of het landschap. De ligging van het recreatiebedrijf is in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

Als uitwerking de pilot “Natuurlijke Recreatie Drenthe” is door recreatiebedrijf De Alberthoeve een ontwikkelingsplan opgesteld. Milieufederatie Drenthe en RECROON hebben in nauwe samenwerking met de provincie en de gemeente Westerveld een praktijkcase voor De Alberthoeve uitgewerkt.

Naar aanleiding van het ontwikkelingsplan is een inrichtingsplan voor De Alberthoeve opgesteld. Het inrichtingsplan gaat uit van een uitbreiding en herinrichting van het terrein op een zodanige wijze dat er een ruimtelijke kwaliteitsslag (landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit) ontstaat. De gemeente heeft aangegeven onder voorwaarden akkoord te gaan met het inrichtingsplan. Het inrichtingsplan biedt het kader voor een nieuw bestemmingsplan dat de uitbreiding van De Alberthoeve mogelijk maakt.

1. 2. Planologische regeling

Het vigerende bestemmingsplan is het *bestemmingsplan Buitengebied Diever*.

In dit plan heeft het plangebied de bestemming “jonge veldontginningen”. Daarnaast zijn de volgende aanduidingen van toepassing: *Grondgebonden agrarisch bedrijf*, *Rm - manege* en *Rk - kampeerboerderij*. De beoogde uitbreiding en herinrichting van het recreatiebedrijf is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. De gemeente wil echter onder voorwaarden medewerking verlenen aan het initiatief. Voorliggend bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de uitbreiding en herinrichting van het terrein toe te staan.

1. 3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. 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. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de diverse bestemmingen. Tenslotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Hierbij vormt grondexploitatie een onderdeel van de economische uitvoerbaarheid, maar is wel beschreven in een aparte paragraaf.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

De Alberthoeve bestaat uit een manege met diverse mogelijkheden tot overnachten. De manege bestaat uit een binnen- en buitenmanege en beschikt over 30 ruime en lichte boxen. Daarnaast liggen rondom de Alberthoeve weilanden bedoeld voor weidegang van de paarden. Stalling van paarden is mogelijk voor mensen die overnachten op De Alberthoeve, maar ook voor mensen die hier niet overnachten.

Eén van de overnachtingsmogelijkheden op De Alberthoeve betreft een kleinschalige camping. De camping biedt ruimte aan caravans, campers en tenten. In totaal zijn er vijftien kampeerplaatsen op de camping. Op de camping is een toiletgebouw aanwezig. Verder beschikt de camping over een Jeu de Boulesbaan en een speeltuintje.

Tevens beschikt De Alberthoeve over twee groepsaccommodaties. Eén accommodatie is geschikt voor groepen tot 22 personen. De andere accommodatie is geschikt voor groepen tot 28 personen. Bij de groepsaccommodaties is een overdekt terras en een speelveld aanwezig. Verder beschikken de groepsaccommodaties over ruime parkeergelegenheid. Naast de groepsaccommodaties is er een vierpersoons bungalow.

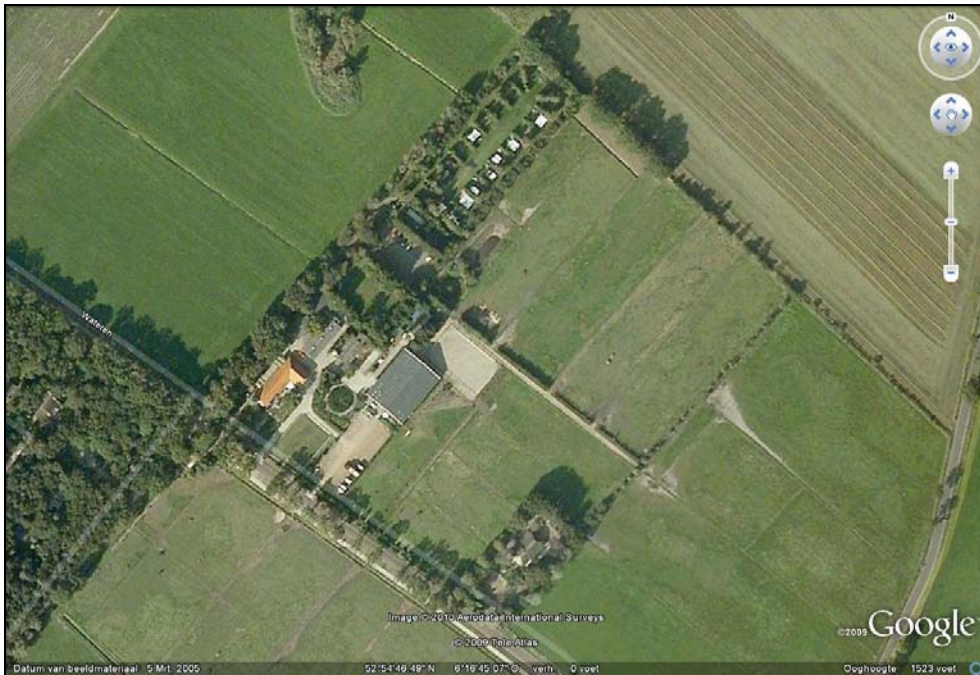
Op het recreatiebedrijf is tevens een bedrijfswoning aanwezig. Hier wonen de exploitanten van De Alberthoeve. Vanuit deze woning wordt het bedrijf beheerd. Hier is dan ook de receptie gevestigd.

Op het terrein is diverse beplanting aanwezig. Langs de noordwestzijde van het recreatiebedrijf ligt een houtwal. Ook op de camping is veel groen gelegen. Het groen op het terrein bestaat veelal uit coniferen en sparren. De kampeerplaatsen worden van elkaar gescheiden door middel van een groene haag. Rondom en achter de groepsaccommodaties is ook veel groen aanwezig. Op het voorterrein is weinig opgaand groen aanwezig. Hierdoor krijgt het terrein een open aanzicht. De inrichting van het huidige terrein is in figuur 2 weergegeven.

2. 2. Uitgangspunten

De gemeente heeft besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het inrichtingsplan. Deze voorwaarden hebben als uitgangspunten voor dit bestemmingsplan gediend. Het gaat om de volgende voorwaarden:

- de oppervlakte van de lodges dient beperkt te blijven tot 80 m²;
- er zullen slechts twee inritten worden toegestaan;
- in de beplantingsstrook aan de zijde van de Appelschaseweg en grenzend aan de weg Wateren dient transparantie behouden te blijven;
- de nok van de tweede bedrijfswoning moet evenwijdig staan aan de manege;
- de afstand van de woning tot de manege mag maximaal 5 meter zijn;
- de woning mag maximaal 3 meter voor de manege staan.



Figuur 2. De inrichting van het huidige terrein

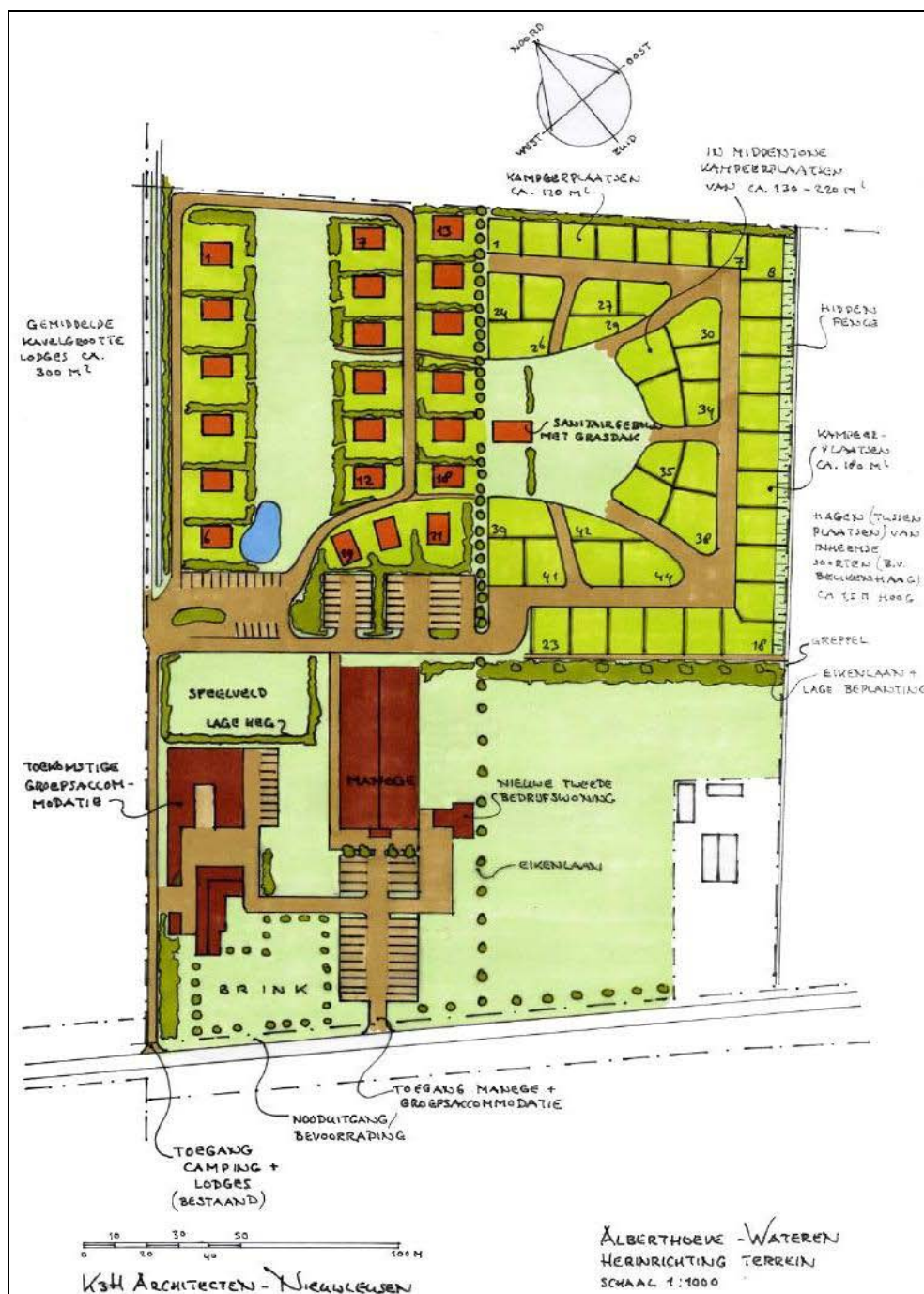
2. 3. Het plan

Vooral voor het campinggedeelte is een opwaardering wenselijk. Met een gevarieerder en breder aanbod kan een bedrijfsmatig duurzame exploitatie worden gerealiseerd. De huidige beplanting van het recreatieterrein kan eveneens worden gewijzigd en ingepast in de omgeving. Naast een beperkte uitbreiding van het huidige aantal toeristische campingplaatsen is het wenselijk om een aanvullende vorm van verblijfsaccommodatie te realiseren (lodges).

Vanwege de uitbreiding van het aantal overnachtingsplaatsen en de daarmee samenhangende dienstverlenende en onderhoudstaken en vanuit het aspect veiligheid (toezicht) is het wenselijk een tweede bedrijfswoning op de Alberthoeve te realiseren. De geplande bedrijfswoning wordt voorzien naast de manege aan de oostzijde.

Naast een verplaatsing van de camping, de realisatie van de lodges en de realisatie van een tweede bedrijfswoning, bevat het plan ook een herstructurering van het voorterrein. In de inrichtingsschets is een brink met verspreide eiken opgenomen, die meer openheid creëert. Diverse eikenlanen omringen de verschillende bedrijfsactiviteiten en percelen. Dit heeft geresulteerd in een gevarieerde en aantrekkelijke terreinindeling.

In de nieuwe situatie is het terrein te bereiken door een tweetal ontsluitingswegen. Aan de noordwestzijde komt een toegangsweg voor het kampeerterrein en de lodges. Centraal op het voorterrein komt een toegangsweg voor de manege en de groepsaccommodatie. Hieronder worden de verschillende elementen van De Alberthoeve nader toegelicht.



Figuur 3. Inrichtingsschets van de nieuwe situatie

In figuur 3 is de nieuwe terreininrichting opgenomen.

Toeristische camping

De nieuwe camping is een ruim opgezet terrein met een open karakter. In totaal is er sprake van 44 kampeerplaatsen. Deze plaatsen zijn ruim van opzet en variëren in omvang van circa 120 tot 220 m². Centraal op de camping is een voorzieningengebouw voor de camping opgenomen.

De ligging en de architectuur van het gebouw (zie afbeelding 1) sluiten aan bij de lodges. Hierdoor ontstaat een samenhangend geheel aan bebouwing en behoudt de camping haar open karakter. Rondom het sanitair gebouw is er ruimte voor een speelveld.



Afbeelding 1. Voorbeeld van het sanitair gebouw

Het gehele kampeerterrein wordt autovrij ingericht. Bij de toegang tot de camping worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor de gasten en hun bezoekers. Door dit autovrije element ontstaat een rustige en ruime camping. De omvang van de plaatsen is zonder auto op de plaats zeer ruim en sluit aan op de wensen van de recreant.

Op de camping is sprake van een gevarieerd aanbod aan plaatsen. Langs de randen van het terrein worden plaatsen gecreëerd met een meer individueel karakter. Recreanten die op hun privacy zijn gesteld zullen hier de voorkeur aan geven. Dit betreft de plaatsen met de nummers 1 t/m 23 (zie figuur 3).

Centraal op het terrein worden plaatsen op kleine veldjes aangelegd. In clusters van drie tot vijf plaatsen ontstaan overzichtelijke kampeervelden. Door de ligging rondom het speelveld zullen vooral gezinnen met kinderen aangetrokken worden. In totaal gaat het om 21 plaatsen (nummers 24 t/m 44).

Aansluitend op de kampeerplaatsen liggen de paardenweiden. Veel van de huidige gasten van de Alberthoeve komen al met hun eigen paard en trailer. In de toekomst is de verwachting dat deze groep zal groeien. Zeker als de mogelijkheid wordt geboden om in de directe nabijheid van het eigen paard te overnachten. Dit vormt een sterk element binnen de huidige en de toekomstige bedrijfsvoering.

Lodges

Op de plaats van de huidige minicamping worden de lodges gerealiseerd. In totaal worden er 21 lodges geplaatst. Tussen de lodges is er veel openheid. Hierdoor blijft een doorkijk vanaf de weg naar het achterliggende open gebied behouden.

Er is sprake van ruime kavels met een gemiddelde omvang van circa 340 m². Zeker gezien de beoogde oppervlakte van de lodges van maximaal 80 m² is sprake van een natuurlijke opzet.

Bij een oppervlakte van 80 m² en een nokhoogte van 5,50 meter bieden de lodges ruimte aan 4 tot 6 personen. Dit is afhankelijk van de diverse indelingsvarianten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan 2 of 3 slaapkamers, een sauna, een ruimere woonkamer of een extra badkamer.

Op dit terreingedeelte worden de auto's wel bij de verblijfsaccommodatie geparkeerd. Per lodge is maximaal één voertuig toegestaan. Eventuele bezoekers parkeren nabij de ingang van het terrein. Door middel van een rondweg worden de lodges op comfortabele en veilige wijze ontsloten. De aanwezigheid van autoverkeer wordt door de rondweg tot een minimum beperkt.

De lodges worden gebouwd volgens de houtstapelbouwmethode. Er is sprake van het gebruik van natuurlijke en duurzame materialen met een passende kleurstelling. Het betreft degelijke en onderhoudsvrije bungalows met een vriendelijke en natuurlijke uitstraling. Een uitstraling die past binnen de omgeving en goed aansluit op de bestaande landschapselementen. Een voorbeeld van hoe een lodge er uit kan komen te zien is te zien op afbeelding 2.



Afbeelding 2. Voorbeeld van een lodge

Voorterrein

Het voorterrein van de Alberthoeve ondergaat een ingrijpende wijziging. Aan de oostzijde van de manege is een tweede bedrijfswoning voorzien. De woning ligt in dezelfde lijn als de manege waardoor een samenhangend bebouwingsbeeld ontstaat.

De diverse aanwezige bouwwerken die zijn gelegen tussen de manege en de bedrijfswoning geven in de huidige situatie een rommelige aanblik. In aansluiting op de manege en de bestaande buitenbak wordt een nieuwe stal gerealiseerd. De huidige losse bouwwerken op het voorterrein komen hiervoor te vervallen. Hierdoor ontstaat er meer aaneengesloten bebouwing met daartussen open plekken.

De bestaande groepsaccommodatie achter de bestaande bedrijfswoning wordt op termijn vervangen. De toekomstige groepsaccommodatie is in de inrichtingsschets gelegen tussen de bedrijfswoning en het speelveld.

De open ruimte in het midden van het voorterrein krijgt en behoudt deels een functie als parkeerplaats, speelveld en groenvoorziening. Het open terrein aan de oostkant wordt gebruikt voor weidegang van de paarden.

Langs de weg en centraal op het voorterrein wordt een open terrein gecreëerd omzoomd door verspreide eiken. Hierdoor wordt feitelijk een centrale "brink" gerealiseerd. In combinatie met de doorkijk naar achteren is sprake van een open en natuurlijk beeld.

2. 4. Landschappelijke inpassing

Bij de totstandkoming van het inrichtingsplan is de landschappelijke inpassing voortdurend een belangrijk aandachtspunt geweest. Vanuit het project "Natuurlijke Recreatie Drenthe" is gewezen op het belang om de aanwezige beplanting (veel coniferen en sparren) van de bestaande camping te vervangen door een meer gebiedseigen beplanting.

De oorspronkelijke eikenlanen geven het terrein een bijzondere uitstraling. In de omgeving van De Alberthoeve zijn deze eikenlanen bepalend voor het landschap. Herstel van de eikenlanen vormt een belangrijk element van het plan. Langs de doorgaande weg (Wateren) wordt een aansluitende eikenlaan gerealiseerd.

Langs en op de "brink" is eveneens sprake van beplanting met verspreide eiken. Aan de oostzijde van de brink wordt een eikenlaan gerealiseerd waarmee de grens van het recreatieterrein op natuurlijke wijze wordt vastgelegd.

De singel op het terrein die is gelegen tussen de camping en de lodges zal bestaan uit een gemengde beplanting van eiken en beuken. De erfafscheidingen op de camping worden geheel gevormd door beuken. Deze beukenhagen zullen een hoogte van circa 1,50 meter krijgen.

Hierdoor wordt op natuurlijke wijze voldoende privacy tussen de kampeerstandplaatsen gecreëerd. Als duidelijke grens tussen de nieuwe camping en de woning aan de Wateren wordt een dichte zone met hoge eiken en gevarieerde lage beplanting aangebracht.

De beplantingsstrook ligt langs de plaatsen 18 t/m 23 aan de zuidzijde. Hierdoor wordt de camping geheel aan het zicht onttrokken.

Om aantrekkelijke singels voor mens en dier rondom het terrein te krijgen wordt een gevarieerde randbeplanting aangelegd. Naast de hoofdsoort de inlandse eik bestaan de singels uit hulst, hazelaar, elzen, meidoorn, berk, sleedoorn en lijsterbes. Deze singels worden aangeplant rondom de centrale parkeerplaats en de west- en noordzijde van het recreatiepark.

Aan de oostkant van het terrein wordt gewerkt met een zogenaamde “hidden fence”. Door een lichte verhoging in het landschap ontstaat een drempel waardoor de camping aan het zicht wordt onttrokken. Door deze verhoging inclusief de bestaande houtwal in stand te houden en aan de binnenzijde over een breedte van vier meter te versterken is een natuurlijke afscheiding tussen de camping en de Appelschaseweg gerealiseerd. De nieuwe beplanting aan de binnenzijde zal bestaan uit een mengsel van hazelaar, meidoorn, sleedoorn, elzen en hulst.

De wegen en paden op het terrein zijn grotendeels onverhard of bestaan uit halfverharding. De nieuwe toegangsweg en de rondweg zullen worden aangelegd met klinkers in een passende kleurstelling. Voor de parkeerplaatsen zal vooral gekozen worden voor grasbetontegels. Na het inzaaien blijft in dat geval slechts 25% van de bestrating zichtbaar.

2. 5. Verkeer en parkeren

De Alberthoeve wordt net als in de huidige situatie ontsloten op de Wateren. De Wateren is de doorgaande weg door Wateren. In de winterperiode wordt deze weg voornamelijk gebruikt voor bestemmingsverkeer en doorgaand verkeer. In deze periode is het een erg rustige weg. In de zomer rijdt er meer verkeer over deze weg. Dit wordt veroorzaakt door recreatieverkeer. Dit komt door ligging nabij het Drents-Friese Wold en vele camping in de omgeving.

Als gevolg van de uitbreiding van De Alberthoeve neemt het verkeer op de Wateren niet substantieel toe. Er worden 50 nieuwe plaatsen (29 kampeerplaatsen en 21 lodges) bij gemaakt. Het aantal verkeersbewegingen dat dit levert is een klein aandeel van de totale verkeersstroom op de Wateren. Deze weg is daarom geschikt om de extra verkeersstroom op te vangen.

Parkeren gebeurt op het eigen terrein van De Alberthoeve. Hiervoor wordt het parkeerterrein op het voorterrein en het parkeerterrein bij de camping en lodges gebruikt. Dit parkeerterrein heeft genoeg capaciteit voor het aantal overnachtingsmogelijkheden dat De Alberthoeve biedt.

Voorheen werd op piekmomenten soms het weiland tegenover De Alberthoeve gebruikt voor parkeren.

Dit doet zich vooral voor op momenten dat gasten komen en gaan. De vertrekkende gasten benutten hun laatste dag nog voor paardrijden en vertrekken aan het eind van de dag, nieuwe gasten zijn dan inmiddels al gearriveerd. Dit wordt nu opgelost op het eigen terrein. Een schuur tussen de manege en de groepsaccommodatie wordt gesloopt. Dit terrein wordt benut voor overloop voor parkeren.

3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Rijksbeleid is hiertoe niet van belang. Er zal daarom alleen worden ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

3. 1. Provinciaal

Omgevingsvisie Drenthe

De provincie Drenthe heeft haar ruimtelijk beleid beschreven in de *Omgevingsvisie Drenthe* (vastgesteld op 2 juni 2010). De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna.

Ten aanzien van recreatie en toerisme wil Drenthe een topspeler zijn op de (binnenlandse) toeristische markt. Hiervoor is het van belang dat Drenthe in haar diversiteit een totaalproduct aanbiedt dat onderscheidend en van hoogwaardig niveau is. Het bestaande aanbod van verblijfs- en dagrecreatie en de huidige toeristisch-recreatieve infrastructuur moet kwalitatief verbeterd en vernieuwd worden. De focus moet komen te liggen op de diversiteit en de kwaliteit van het toeristische product. Niet meer van hetzelfde, maar juist het creëren van toegevoegde waarde ten opzichte van het bestaande toeristische product.

In de Omgevingsvisie is aangegeven wat de provincie van provinciaal belang acht. De kernkwaliteiten spelen hierin een belangrijke rol. Het plangebied grenst aan gebieden met diverse kernwaarden. Het plangebied zelf heeft geen noemenswaardige kernwaarden. Om de kernwaarden van de omgeving te respecteren is voor de uitbreiding van De Alberthoeve een inrichtingsplan opgesteld. In het inrichtingsplan is veel zorg besteedt aan de inpassing in het landschap.

Voor het inpassen van ruimtevragende functies moet de SER-ladder als denkmodel worden gehanteerd. Met de SER-ladder wordt zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik nagestreefd. De SER-ladder gaat uit van de volgende punten:

- gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden;
- maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
- indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak.

Bij de uitbreiding van De Alberthoeve is het zo dat het terrein momenteel ook al in gebruik is door de camping. Het gaat slechts om een uitbreiding van de bestaande bebouwing. Hiermee is op een passende wijze gebruik gemaakt van de SER-ladder.

Natuurlijke Recreatie Drenthe

Als gevolg op het symposium “Natuurlijke groei van toerisme” en de pilot “Natuurlijke Recreatie Drenthe” is door de provincie eind 2007 een stimuleringsprogramma “Natuurlijke Recreatie Drenthe” opgezet. De provincie heeft de regierol op provinciaal niveau voor dit project op zich genomen. Ook de gemeente Westerveld participeert in het project. Binnen het project kijkt de provincie samen met recreatieondernemers en natuurbeheerders naar ontwikkelingsruimte voor recreatiebedrijven met meerwaarde voor natuur en landschap. De herinrichting en uitbreiding van De Alberthoeve vormt een uitwerking van dit project.

3. 2. Gemeentelijk***Kadernota buitengebied Westerveld***

In de *kadernota buitengebied Westerveld* (vastgesteld 14 februari 2006) wordt het belang van recreatie en toerisme onderschreven. Het plangebied ligt in het ontwikkelingsgebied “landbouw, natuur en recreatie”. In dit gebied kunnen landbouw, natuur en recreatie zich gelijkwaardig ontwikkelen. Hierbij geldt dat bestaande functies en de verdere ontwikkeling daarvan, op de eerste plaats staan. De verdere ontwikkeling van De Alberthoeve past binnen het beleid zoals dat in de kadernota is opgesteld.

Nota van Uitgangspunten Bestemmingsplan Buitengebied Westerveld

In de Nota van Uitgangspunten is de zonering uit de Kadernota het uitgangspunt. De uitgangspunten van het ontwikkelingsgebied “landbouw, natuur en recreatie” worden hiermee nogmaals van toepassing verklaard.

Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied

De gemeente Westerveld is op dit moment bezig om een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor het gehele buitengebied van de gemeente. Hierin is de herinrichting en uitbreiding van De Alberthoeve nog niet meegenomen. Omdat dit plan later opgenomen wordt in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied, is de systematiek van dit bestemmingsplan aangehouden.

Kampeernotitie

Per 1 januari 2008 is de Wet op de Openluchtrecreatie vervallen. In de *Kampeernotitie* (december 2008) formuleert de gemeente Westerveld zelf beleid hoe ze met het kampeerbeleid om wil gaan.

Volgens de Kampeernotitie valt De Alberthoeve onder een regulier kampeerterrein. Naast kampeerplaatsen kunnen hier ook recreatiewoningen, chalets, stacaravans en vergelijkbare kampeermiddelen aanwezig zijn. In de Kampeernotitie wordt aangegeven dat het belangrijk is de ondernemers binnen het bestemmingsplan zodanig de ruimte te geven dat zij kunnen inspelen op ontwikkelingen in de markt. Uiteraard dient hierbij rekening gehouden te worden met de gebiedseigen kenmerken van de gemeente Westerveld.

Bij dit bestemmingsplan is aangesloten bij de Kampeernotitie (regulier kampeerterrein met recreatiewoningen). Vanwege de specifieke bedrijfsvoering van de Alberthoeve is hier maatwerk toegepast.

Voor de lodges op De Alberthoeve is een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten vereist. Voor dergelijke kampeermiddelen dient in het bestemmingsplan een maximum aantal opgenomen te worden. Voor De Alberthoeve is dit aantal vastgesteld op 21.

Afscherpende beplanting is vereist. Hiervoor dienen inheemse plantensoorten gebruikt te worden. Zoals in dit bestemmingsplan is te lezen is er bij De Alberthoeve veel aandacht besteedt aan de landschappelijke inpassing. Rondom het terrein komt inheemse afscherpende beplanting te staan.

Welstandsnota

De *Welstandsnota* van de gemeente Westerveld is in 2008 herzien. Daarmee sluit de *Welstandsnota* beter aan bij de wens van de gemeente om kleinere bouwplannen ambtelijk te kunnen toetsen en zijn enkele gebieden, waarvoor in de "oude" nota nog geen of onjuist beleid was, opnieuw bekeken.

De doelstelling van het welstandsbeleid is het veiligstellen van een basis-kwaliteit van de bebouwde omgeving. Indien mogelijk zal plaatselijk een verbetering van de kwaliteit van de bebouwde omgeving het gewenste doel zijn. Kleine, veel voorkomende veranderingen en aanpassingen, mogen niet storend zijn. Bij kleine en middelgrote projecten moet er sprake zijn van een samenhang met de omgeving, maar een zelfstandige ontwerpstyl mag niet worden uitgesloten.

De gemeente onderscheidt algemene welstandscriteria die altijd van toepassing zijn en gebiedsgerichte criteria die alleen voor bepaalde gebieden van toepassing zijn.

Voor een veertiental gebieden heeft de gemeente gebiedsgerichte welstandscriteria opgesteld. Het plangebied valt in het welstandsgebied "Recreatieterreinen".

Voor de recreatieterreinen is geen specifiek aanvullend beleid met betrekking tot de bebouwde omgeving geformuleerd. Voor de recreatieterreinen geldt een regulier welstandsbeleid.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4. 1. Ecologie

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

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Ten oosten van de Appelschaseweg ligt het Natura 2000-gebied "Drents-Friese Wold & Leggelderveld". Dit gebied maakt tevens deel uit van de EHS. De afstand tussen dit gebied en het recreatiebedrijf is ruim 100 meter.

In het kader van de invloed op het Natura 2000-gebied heeft er overleg met de provincie plaatsgevonden. De provincie concludeert dat er geen effect op het Natura 2000-gebied wordt verwacht. De provincie baseert zich daarbij op een bezoek ter plaatse en het "Uitvoeringsplan Alberthoeve" ¹⁾.

De provincie geeft in haar motivering aan dat het gaat om een beperkte uitbreiding van de verblijfsrecreatie. In de eindsituatie ontstaat er géén groot-schalige verblijfsrecreatie. Het gaat om een terrein met 40 kampeerplaatsen, 21 lodges en twee groepsaccommodaties. Verder geeft de provincie aan dat de betreffende locatie zich buiten de begrenzing van het Natura 2000-gebied bevindt. Ten aanzien van de externe werking zullen er, gelet op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied "Drents-Friese Wold" en gelet op bovenstaande feiten, geen negatieve effecten laat staan significant negatieve effecten op het Natura 2000-gebied plaatsvinden. Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk.

¹⁾ Natuurlijke Recreatie Drenthe, Uitvoeringsplan Alberthoeve, Elzinga Procesmanagement, 25 februari 2008.

Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Het plangebied bestaat uit een perceel intensief grasland begrensd door bomenrijen en houtsingels met ondiepe greppels, grenzend aan een paardenweide en bestaande camping. Aanwezige bomenrijen, houtsingels en greppels blijven onaangetast bij uitvoering van de plannen. Om de ecologische effecten van de plannen te beoordelen is een ecologisch onderzoek uitgevoerd ²⁾. De bevindingen uit het ecologisch onderzoek zijn hieronder kort weergegeven:

- in het plangebied zijn geen beschermde planten aangetroffen of te verwachten;
- in de bomenrijen op de grens van het plangebied zijn geen potentiële vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen. De voorgenomen plannen hebben geen nadelige gevolgen op vlieg- en/of jachtroutes en foeragerende vleermuizen;
- in het plangebied zijn geen vaste verblijfplaatsen van middelhoog beschermde Eekhoorn aangetroffen. Er zijn in het aangrenzende deel van de camping wel nesten en vraatsporen aangetroffen. De soort gebruikt de camping als vaste verblijfplaats en foerageergebied, maar het plangebied zelf niet. Vaste verblijfplaatsen van overige juridisch zwaarder beschermde zoogdieren zijn niet aangetroffen of te verwachten;
- verspreid in het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde, zoogdiersoorten te verwachten;
- in het plangebied zijn geen nesten aanwezig van broedvogels met jaar rond beschermde nesten. In de omgeving zijn nesten van Huismus en Ransuil aanwezig of te verwachten;
- in de randen van het plangebied en op het overige deel van de camping kunnen algemene broedvogels verwacht worden van bos en struweel;
- overwintering van laag beschermde amfibieënsoorten als Bruine kikker, Gewone pad en Kleine watersalamander is te verwachten langs de randen van het plangebied in greppels, begroeiing en strooisellaag;
- op voedselarme, zonnige randen langs het plangebied is potentieel biotoop aanwezig voor Levendbarende hagedis. Als gevolg van de plannen zal dit biotoop echter niet geschaad worden;
- er zijn geen beschermde ongewervelden en vissen aangetoond of te verwachten.

Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. In het kader van dit project wordt verstoring en beschadiging van broedvogels voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen op te starten.

²⁾ Quickscan natuurtoets uitbreiding camping Alberthoeve, Wateren, EcoGroen Advies BV, 25 maart 2010.

Indien de werkzaamheden tussen half juli en half november gestart worden zal nagegaan worden of bewoonde nesten van Houtduif aanwezig zijn in de invloedssfeer van de plannen. De Houtduif kan namelijk broeden tot half november.

Verder verdient het de aanbeveling om werkzaamheden aan watergangen, vanuit het oogpunt van amfibieën, bij voorkeur buiten de periode van maart tot en met 15 augustus uit te voeren. Ook in de overwinteringsperiode (half november - februari / maart), zijn amfibieën kwetsbaar. De minst schadelijke periode is september - oktober. Dit is ook buiten de meest kwetsbare perioden voor grondgebonden zoogdieren.

Ten aanzien van soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor de plannen.

4. 2. Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied.

Ten aanzien van archeologie heeft de gemeente een Archeologische beleidsadvieskaart. Volgens deze kaart heeft het plangebied een hoge of middelhoge verwachtingswaarde. De kaart adviseert voor dergelijke gebieden verkennend booronderzoek uit te voeren bij ingrepen groter dan 1.000 m².

Omdat de ingreep een bodemverstoring van meer dan 1.000 met zich mee brengt heeft er archeologisch onderzoek plaatsgevonden ³⁾. In het onderzoek wordt geconstateerd dat het plangebied De Alberthoeve zich niet in de historische kern van Wateren bevindt. Er zijn geen esgronden in de directe omgeving van het dorp. Uit het plangebied zelf en binnen een straal van een halve kilometer zijn geen vondsten bekend in de databestanden van ARCHIS. Uit de omgeving van het plangebied zijn wel meldingen bekend die duiden op menselijke activiteiten gedurende de periode vanaf de steentijd tot en met de romeinse tijd.

Voorafgaand aan het veldwerk is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld. De resultaten van het veldwerk voldoen hier deels aan. De podzolbodem is niet overal meer intact. Daar waar de podzolbodem nog wel intact is, bestaat de kans op de aanwezigheid van intacte archeologische resten. Tijdens het veldonderzoek zijn hier echter geen aanwijzingen voor gevonden. Er zijn namelijk geen archeologische indicatoren waargenomen, zoals houtskool of bewerkt vuursteen.

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de aanwezigheid van archeologische sporen of vondsten niet is uit te sluiten. Hiervoor zijn echter geen bewijzen gevonden.

³⁾ Wateren, De Alberthoeve, Gemeente Westerveld (Dr.), Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek, Steekproefrapport 2010-01/09, de Streekproef, januari 2010.

Beperkende of beschermende maatregelen zijn voor plangebied De Alberthoeve te Wateren daarom niet wetenschappelijk te verdedigen. Archeologisch vervolgonderzoek is niet nodig. Indien er bij de uitvoering onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan dienen deze conform de Monumentenwet 1988 te worden gemeld bij zowel de gemeente Westerveld als de provinciaal archeoloog. Ten aanzien van archeologie zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4. 3. Water

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Reest en Wieden. Het plan is middels de website www.dewatertoets.nl bij het waterschap kenbaar gemaakt. Op 18 februari heeft het waterschap een reactie gegeven. Het waterschap heeft een watertoetsdocument gestuurd en gevraagd de uitgangspunten uit het document over te nemen. Het watertoetsdocument is in bijlage 1 opgenomen. Hieronder is aangegeven op welke wijze de uitgangspunten in dit plan zijn meegenomen.

Voor de nieuwe lodges wordt een gescheiden rioolsysteem aangelegd. Afvalwater van de lodges wordt aangesloten op de bestaande riolering van het perceel. Regenwater wordt gescheiden afgevoerd. Het regenwater wordt op het eigen terrein afgevoerd naar groenstroken en plaatselijk laagtes. Hier zal het in de bodem infiltreren. Op deze wijze komt het regenwater ten goede aan de grondwatervoorraad, waarmee verdroging wordt voorkomen. Als gevolg van de plannen zal het grondwaterpeil verder niet wijzigen. Ten aanzien van het aspect water zijn er geen belemmeringen.

4. 4. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk orderingsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Zowel het recreatiebedrijf als de manege worden door de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (2009) gezien als categorie 3.1-bedrijven. Voor dergelijke bedrijven adviseert de VNG-uitgave een afstand van 50 meter ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen. Ten oosten van De Alberthoeve ligt een woning. Deze woning ligt op een afstand van 50 meter vanaf het kampeergedeelte van het bedrijf.

Verder ligt ten zuidwesten van De Alberthoeve een terrein met recreatiewoningen. De dichtstbijzijnde woning van dit terrein ligt op meer dan 50 meter vanaf het plangebied.

In de omgeving van de Alberthoeve bevinden zich twee intensieve veehouderijen, op de percelen Appelschaseweg 3 en Schurerslaan 2. Een recreatieterrein dient op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) te worden beschouwd als geurgevoelig object. Om deze reden is de geurbelasting ter plaatse van de Alberthoeve getoetst aan de wettelijke normen.

Voor diercategorieën waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen, waarvan in onderhavige situatie sprake is, wordt de geurbelasting ten gevolge van een veehouderij bepaald met het verspreidingsmodel "V-Stacks vergunning". De berekende geurbelasting is getoetst aan de norm zoals gesteld in artikel 3 Wgv.

Uit de resultaten van de V-stacks-berekening (zie bijlage 2) blijkt dat de geurbelasting binnen het plangebied ruim onder de norm van 8 ou/m³ ligt. Dit geldt zowel voor de geurbelasting ten gevolge van de beide bedrijven afzonderlijk als voor cumulatieve geurbelasting van deze bedrijven. Tevens liggen beide bedrijven op meer dan 50 meter afstand van het plangebied, waardoor voldaan wordt aan de minimale afstanden die gelden voor de diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld.

Binnen het plangebied wordt voldaan aan de geurnormen die gelden op basis van de Wgv en is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De betreffende veehouderijen worden door de uitvoering van het bestemmingsplan niet in hun bedrijfsvoering beperkt. In de huidige situatie liggen er namelijk reeds woningen dicht bij de bedrijven. Ten aanzien van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4. 5. Geluidhinder

In het kader van geluidhinder is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Vanuit deze wet gelden voorwaarden ten aanzien van wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai. In het kader van de voorgenomen activiteit is wegverkeerslawaai van belang.

De tweede bedrijfswoning dient te voldoen aan de Wet geluidhinder. Deze woning komt op een afstand van 65 meter vanaf de Wateren te liggen. Daarom is er een geluidsberekening uitgevoerd (zie bijlage 2). Uit de geluidsberekening blijkt dat de geluidsbelasting op de woning 51 dB wordt. Dit is boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Om de hogere geluidsbelasting hier toe te staan zal er door de gemeente een hogere waarde procedure doorlopen worden.

Verder dient er in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken te worden naar de geluidsbelasting op het kampeerterrein en de lodges.

Er is ook een berekening gemaakt van de afstand van de voorkeursgrenswaarde (zie bijlage 3). Deze blijkt op 110 meter vanaf de Wateren te liggen. Het kampeerterrein komt op een afstand van circa 120 meter vanaf de Wateren te liggen en de loges zelfs verder. Hier wordt dus aan de voorkeursgrenswaarde voldaan, waardoor er geen geluidhinder op het terrein zal optreden.

4. 6. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ⁴⁾. Vooraf is de hypothese gestelde dat de onderzoekslocatie milieukundig onverdacht is. De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese “onverdacht” dient formeel verworpen te worden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er mogelijk beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden. Het grondwater te plaatse van de onderzoekslocatie bevat lichte verontreinigingen ten opzichte van de achtergrondwaarde respectievelijk de streefwaarde. De licht verhoogd gemeten verontreinigingen zijn in relatief geringe mate gemeten en geven geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De vooraf gehanteerde hypothese is gezien de doelstelling van het onderzoek alsmede de bekende onderzoeksresultaten, echter voldoende om conclusies te verbinden betreffende de kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien van de beoogde gebruiksmogelijkheden, de geplande nieuwbouw van een bedrijfswoning en lodges.

4. 7. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

⁴⁾ Verkennend milieukundig bodemonderzoek, Wateren nr. 24 te Wateren, Sigma Bouw & Milieu, 9 februari 2010.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke 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.

Op het terrein zullen in 21 lodges bijgebouwd worden. Er wordt vanuit gegaan dat deze gemiddeld 180 nachten per jaar verhuurd worden. Per lodge zijn er 3 voertuigbewegingen per dag. In totaal gaat het dus om 11.340 extra voertuigbewegingen per jaar. Het weekdaggemiddelde komt daarmee uit op circa 31 voertuigen. Dit aantal is ingevuld in de rekentool. De rekentool geeft aan dat dit project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan luchtverontreiniging. Ten aanzien van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen.

4. 8. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's 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.

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen aanwezig. Transport van gevaarlijke stoffen vindt in de omgeving van het plangebied niet plaats.

De regeling ten aanzien van externe veiligheid heeft geen gevolgen voor het voorgenomen plan.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

In de 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 (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 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.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsregels 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 en om de uitleg daarvan.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan. Alle bestemmingen sluiten aan bij het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied.

Recreatie - 2

Het kampeerterrein is bestemd als "Recreatie - 2". Hier zijn standplaatsen voor kampeermiddelen (een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan) toegestaan. Stacaravans en daarmee vergelijkbare onderkomens zijn niet toegestaan. Ook is hier de sanitaire voorziening geregeld. Permanente bewoning is nadrukkelijk uitgesloten. Het parkeerterrein van de camping is ook binnen deze bestemming opgenomen.

Binnen deze bestemming zijn ook lodges toegestaan. De plaats waar dit mag is op de verbeelding aangeduid. De lodges mogen maximaal 80 m² groot worden. Dit is een voorwaarde van de gemeente. In totaal zijn 21 lodges toegestaan.

Permanente bewoning van de lodges is nadrukkelijk uitgesloten.

Binnen de bestemming is de afschermdede beplanting beschermd. Er is een afwijking met een omgevingsvergunning opgenomen om de beplanting te verwijderen.

Recreatie - 5

De groepsaccommodaties vallen onder deze bestemming. De eerste bedrijfswoning valt onder deze bestemming. Zowel de groepsaccommodatie en bedrijfswoning dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Verder is binnen deze bestemming het speelveld opgenomen. Ook is er binnen deze bestemming beperkte horeca toegestaan.

Sport - Manege

De manege is onder deze bestemming gebracht. Naast de manege is hier ook een bedrijfswoning, een groepsaccommodatie en ondergeschikte lichte horeca toegestaan. De lichte horecavorm dient ten dienste te staan van de manege. De stallen ten behoeve van de manege en de bedrijfswoning dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Ten aanzien van de voorwaarden van de gemeente is in de regels opgenomen dat de woning maximaal vijf meter vanaf de manege gebouwd mag worden. Verder is het bouwvlak zodanig gesitueerd dat bij de beoogde locatie voor de bedrijfswoning het bouwvlak drie meter naar voren verspringt. Dit maakt het mogelijk om de bedrijfswoning maximaal drie meter naar voren te laten verspringen.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens het ter visie liggen van het plan kan een ieder zijn zienswijze kenbaar maken.

Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt biedt de gemeente deze partijen reeds voorafgaand aan de wettelijke procedure de mogelijkheid reacties op het plan kenbaar te maken. In dit kader zal het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd worden en wordt het plan opgestuurd naar de Overlegpartners.

6. 2. Grondexploitatie

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

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een nieuwe groepsaccommodatie, een nieuwe bedrijfswoning, een nieuwe stal en 21 lodges. 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 opgesteld dient te worden. Van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten “anderszins verzekerd” zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fase-ring niet noodzakelijk wordt geacht.

Tussen de gemeente en De Alberthoeve wordt een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over onder andere de verdeling van de kosten. Alle kosten die verband houden met het initiatief zijn voor rekening van De Alberthoeve. Het gaat hier om de kosten van de bestemmingsplan procedure, planschade en de kosten van de uitbreiding en herinrichting van het recreatiebedrijf zelf. Omdat met deze overeenkomst het kostenverhaal geregeld is, en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, beslist de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

Zoals is aangegeven zijn de kosten van het plan voor De Alberthoeve. Voor de gemeente zijn er geen kosten. De Alberthoeve zal deze kosten meeneemen in de exploitatie van het recreatiebedrijf. Na uitvoering van de werkzaamheden bestaan er meer overnachtingsmogelijkheden en dus meer inkomsten. Derhalve kan de investering terugverdiend worden.

7. VOOROVERLEG EN INSPRAAK

Het bestemmingsplan heeft de fase van overleg en inspraak doorlopen. Er zijn drie overlegreacties en zes inspraakreacties binnengekomen. In bijlage 5 is een reactienota opgenomen waarin de binnengekomen reacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Die zijn ook in de nota opgenomen. Naar aanleiding van het gevoerde overleg en inspraak en de ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met een beschrijving over verkeer en parkeren;
- het bouwvlak van de manege wordt aan de oostzijde vergroot. Hiermee ontstaat er ruimte om de binnenrijbak te vergroten;
- in de regels wordt bij de wijze van meten de oppervlakte van een bouwwerk gewijzigd overeenkomstig NEN 2580;
- de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van onderhoud, beheer en sanitaire voorzieningen binnen de bestemming 'Recreatie - 2' wordt vergroot naar 80 m²;
- het bestemmingsplan wordt aangepast aan de wabo;
- binnen de bestemmingen 'Recreatie - 5' en 'Sport - Mange' zijn beperkte horeca toegestaan. Dit staat echter nog niet in de bestemmingsbeschrijving. Dit wordt alsnog opgenomen binnen de bestemmingsbeschrijving;
- de afstand dat bedrijfsgebouwen en de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning achter de voorgevel van de bedrijfswoning moeten staan wordt aangepast van 3 naar 2 meter.

8. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Alberthoeve Wateren' heeft ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Daarom heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan op 20 september 2011 ongewijzigd vastgesteld.

===