

**Bestemmingsplan Recreatiepark
Landgoed 't Wildryck te Diever**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema
Plek voor ideeën

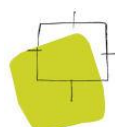
**Bestemmingsplan Recreatiepark
Landgoed 't Wildryck te Diever**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

26 januari 2016
Projectnummer 268.35.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Westerveld, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	14
2.2.1	Planontwikkeling	14
2.2.2	Parkinrichting	15
2.2.3	Beeldkwaliteitsplan recreatiewoningen	16
3	Beleid	19
3.1	Provinciaal beleid	19
3.1.1	Omgevingsvisie Drenthe	19
3.1.2	Provinciale richtlijn compensatie natuur en bos	22
3.2	Gemeentelijk beleid	23
3.2.1	Wijzigingsplan Landgoed 't Wildryck	23
3.2.2	Kadernota - bestemmingsplan Buitengebied Westerveld	23
3.2.3	Welstandsnota	24
4	Onderzoeken	27
4.1	Archeologie	27
4.2	Bodem	27
4.3	Water	27
4.4	Ecologie	28
4.4.1	Beschermde gebieden	28
4.4.2	Beschermde soorten	29
4.4.3	Uitvoerbaarheid	29
4.5	Geluid	30
4.6	Luchtkwaliteit	31
4.7	Milieuzonering	32
4.8	Externe veiligheid	32
4.8.1	Inrichtingen	32
4.8.2	Vervoer van gevaarlijke stoffen	33
4.8.3	Buisleidingen	33
4.9	Compensatie bos	33
4.10	Relatie te bouwen recreatiewoningen en handhaven bodembestand	34
5	Juridische vormgeving	35
5.1	Algemeen	35
5.2	Bestemmingen en afweging van belangen	35

6	Economische uitvoerbaarheid	39
7	Inspraak en overleg	41

Inleiding



Recreatiepark Landgoed 't Wildryck te Diever is een recreatiegebied, bestaande uit een kampeerterrein, recreatiewoningen en meerdere voorzieningen. Recreatiepark Landgoed 't Wildryck ligt aan de rand van het Nationaal Park Drents-Friese Wold en bestaat gedeeltelijk uit bos.

AANLEIDING

Er is sprake van een sterk teruglopende bezetting van het aantal toeristische kampeerplaatsen. De huidige nieuwe planvorming van het Recreatiepark Landgoed 't Wildryck voorziet in de realisatie van 80¹ recreatiewoningen. Deze uitbreiding is nodig om de voor een duurzame exploitatie noodzakelijke schaal te bereiken. Met deze 80 recreatiewoningen wordt de terugloop van het toeristisch kamperen gecompenseerd. Hoewel hierdoor het aantal plekken voor toeristisch kamperen (tenten, stacaravans) kan dalen, is niettemin de verwachting dat het aantal overnachtingen niet verder terugloopt. De reden hiervoor is dat de recreatiewoningen een langere gebruiksperiode kennen, waardoor structureel een hogere bezettingsgraad kan worden nagestreefd. Ook wordt met de bouw van de recreatiewoningen een kwaliteitsverbetering nagestreefd van het verblijfsrecreatieve aanbod. Met name voor de centrale voorzieningen wordt op die manier draagvlak behouden.

Het nu nog geldende bestemmingsplan betreft het 'Wijzigingsplan Landgoed 't Wildryck', vastgesteld door burgemeester en wethouders op 14 oktober 1997, dat is gebaseerd op het bestemmingsplan Recreatieterreinen Diever. De betreffende percelen hebben daarin de bestemming "Recreatieterrein", deels met de aanduiding 'gebied van landschappelijke waarde' en deels met de aanduiding 'kampeerplaatsen'. Volgens de planregels zijn recreatiewoningen uitsluitend toegestaan op gronden met de aanduiding 'recreatiewoningen'. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid tot realisatie van één of meer recreatiewoningen op de genoemde percelen.

PLANOLOGISCH REGIEM

Vanwege de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan dient er een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld, waarmee de voorgenomen realisatie van 80 nieuwe recreatiewoningen mogelijk wordt.

¹ Bij gemeenteraadsbesluit van 26 januari 2016 is, mede naar aanleiding van een tussenspraak van de Raad van State van 17 juni 2015, het plan bijgesteld naar nieuwbouw van maximaal 42 woningen en verandering van een deel van de bestemming Recreatie-1 naar Bos. De toelichting is hierop niet aangepast met uitzondering van de juridische vormgeving (hoofdstuk 5) Korthedshalve wordt voor een nadere onderbouwing verwezen naar bijlage 9 bij deze toelichting en naar het raadsbesluit.

LEESWIJZER

De toelichting van het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Allereerst wordt in hoofdstuk 2 de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 komt het provinciaal en gemeentelijk beleid aan bod. De resultaten van de diverse uitgevoerde onderzoeken staan in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan omschreven. De laatste twee hoofdstukken gaan in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Planbeschrijving

2

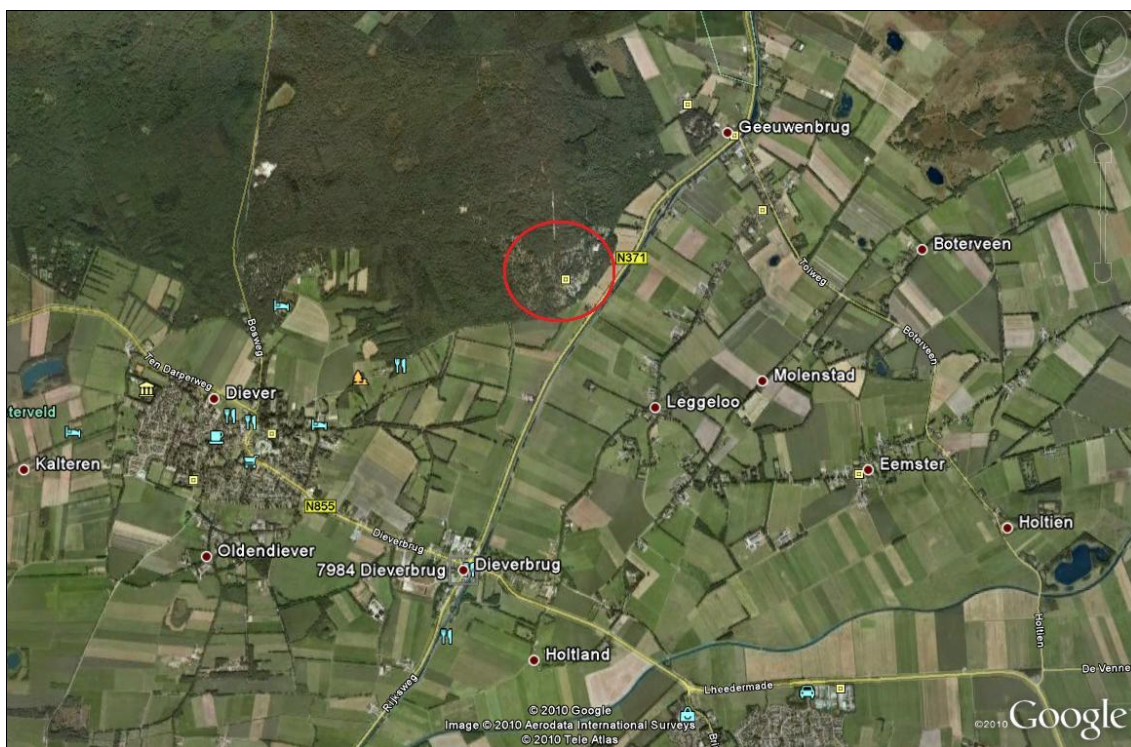
2.1

Huidige situatie

Recreatieterrein 't Wildryck is gelegen ten noordoosten van de plaats Diever en ligt in het buitengebied van de gemeente Westerveld. Het terrein wordt ontsloten door de Groningerweg, welke aansluit op de N371 (de Rijksweg).

LIGGING EN ONTSluitING

Op navolgende luchtfoto is de ligging van het recreatiepark aangegeven.



Afbeelding 1: luchtfoto omgeving

Het recreatiepark ligt op de rand van het Nationaal Park Drents-Friese Wold. Het Drents-Friese Wold bestaat uit bos, heide, stuifzand en beekdalgraslanden. De oostelijke begrenzing van het Nationaal Park, ter hoogte van het plangebied, wordt gevormd door de Groningerweg. Ten oosten van de Groningerweg ligt een stroomdallandschap met houtwallen die vanaf de hoger gelegen gronden haaks het beekdal insteken.

LANDSCHAP

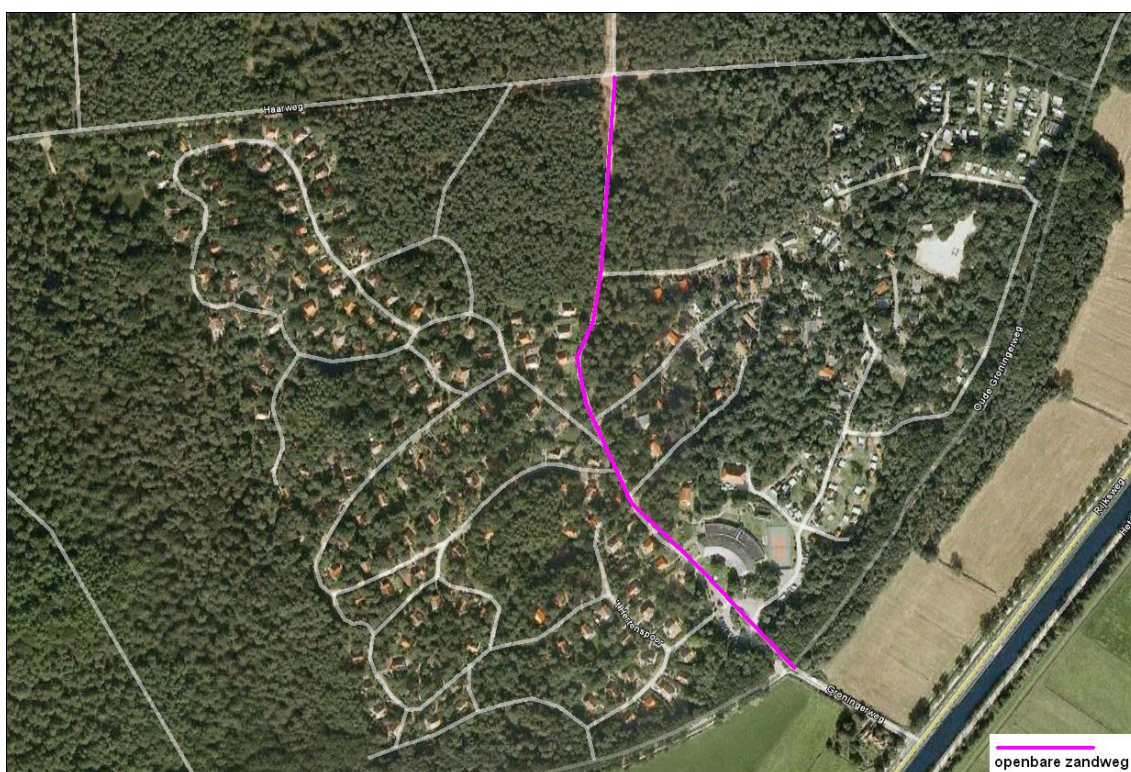
Vanaf de N371 is de aanwezigheid van het recreatiepark niet zichtbaar, zoals te zien is op de navolgende foto.



Afbeelding 2: beeld vanaf de N371

OPBOUW VAN HET PARK

Het terrein wordt door een openbare (zand)weg in tweeën gesplitst, in een westelijk en oostelijk deel. Het westelijke deel is ingericht met recreatiewoningen. Ten oosten van de zandweg liggen de voorzieningen, de stacaravans en de campingplaatsen. In het noorden van het terrein ligt een bos.



Afbeelding 3: luchtfoto plangebied, met in het paars de openbare zandweg over het terrein

Het park bestaat uit toeristische kampeerplaatsen met eigen sanitair en circa 120 jaar- en seizoenplaatsen. Daarnaast staan op het terrein mobiele bungalows en boschalets en 147 recreatiewoningen. Het plangebied biedt daarentegen in planologisch opzicht ruimte voor 235 kampeermiddelen, daaronder begrepen mobiele bungalows en boschalets. Zoals in de inleiding vermeld, voorziet het plan in de bouw van 80 recreatiewoningen, waarvan 38 te realiseren op het bestaande bosperceel. De overige 42 recreatiewoningen zullen in het oostelijk gedeelte in de omgeving van de centrale voorzieningen worden gebouwd. Nadat deze 42 recreatiewoningen zijn gerealiseerd, dienen alle standplaatsen in het plangebied, in de verbeelding aangegeven met de bestemming Recreatie - 1, te worden opgeheven.

De voorzieningen, waaronder een restaurant, een zaalruimte en een zwembad, liggen geclusterd bij de openbare route door het park en zijn openbaar toegankelijk.



Afbeelding 4: recreatiewoning



Afbeelding 5: stacaravan

2.2

Toekomstige situatie

2.2.1

Planontwikkeling

Het plan voor de bouw van 80 nieuwe recreatiewoningen is samen met het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie² opgesteld en valt geheel binnen de grenzen van het bestaande recreatieterrein. Het Kwaliteitsteam beaamt de noodzaak voor het wijzigen van het vigerende bestemmingsplan. Geciteerd is het volgende gedeelte van het advies van het Kwaliteitsteam:

“In de historie heeft de omvorming van Ellert en Brammert naar Landgoed 't Wildryck veel kwaliteit toegevoegd uit toeristisch-recreatief oogpunt. Door gaan met een grootschalige camping en toeristische standplaatsen was destijds geen optie. Er is veel geïnvesteerd en gebruikte materialen en opzet van het recreatiepark is prima in orde. De komst van de ‘uitgeponde’ particuliere chalets in het centrale deel van het terrein is vanuit bedrijfseconomisch oogpunt zonde. Dat krijg je niet zomaar weer weg en het vormt een vast gegeven in het hart van de recreatiepark. Een toekomst voor het toeristisch kamperen op Landgoed 't Wildryck is er niet. Deze doelgroep zoekt elkaar op en wil liever op een echte camping staan, dan tussen de huisjes. Door niets te doen, worden op termijn ook deze toeristische plaatsen omgezet in stacaravans. En uiteindelijk leidt zo'n stacaravanterrein op termijn tot verpaupering als er onvoldoende toezicht en parkmanagement plaatsvindt. Het omzetten van de toeristische plekken naar 80 recreatiewoningen is naar de mening van het Kwaliteitsteam hard nodig om de centrumvoorzieningen op peil te houden. Landgoed 't Wildryck kan daarmee doorgroeien naar een qua schaal gemiddeld bungalowpark.”

Het voornemen is derhalve het realiseren van 80 recreatiewoningen en de kampeerplaatsen en de mobiele bungalows/boschalets hiervoor in te ruilen, zodat wordt gekozen voor ruimtelijke kwaliteit. Deze kampeermiddelen zullen op den duur verdwijnen en de ruimte die daardoor ontstaat, zal worden ingericht voor dagrecreatieve doeleinden, waarbij de natuurfunctie zoveel mogelijk intact blijft. Wel is hierbij de voorwaarde van het Kwaliteitsteam overgenomen in die zin dat de recreatiewoningen als verhuurobject worden ontwikkeld. Ten behoeve van de kwaliteit van het geheel is ervoor gekozen dat de recreatiewoningen kunnen worden ingezet zowel voor particulier gebruik als voor verhuurdoeleinden. Hiermee wordt aangesloten bij de eerste fase waarin deze gebruiksvorm tot goede resultaten heeft geleid in de afgelopen

² Het Kwaliteitsteam bestaat sinds 1 januari 2009 en adviseert recreatieondernemers bij het maken van plannen. Het Kwaliteitsteam zoekt naar oplossingen voor recreatiebedrijven die willen uitbreiden, maar beperkt zijn door natuurwetgeving. Het Kwaliteitsteam wordt gefinancierd door het Recreatieschap Drenthe, de twaalf Drentse gemeenten en de provincie Drenthe.

jaren. Voor de groepswoningen (maximaal 15 stuks van 100 m²) geldt daarentegen een volledige verhuurplicht.

Van de te realiseren 80 recreatiewoningen worden er 38 gerealiseerd op de gronden aansluitend aan het bestaande terrein van recreatiewoningen. Op de verbeelding is dit aantal aangegeven. De overige recreatiewoningen worden gerealiseerd op het (voormalige) kampeerterrein. Hierbij is aangesloten bij het advies van het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie dat goede mogelijkheden ziet in natuurontwikkeling aan de ooststrand.

2.2.2

Parkinrichting

Het plan kan in drie gebieden worden onderverdeeld, waarvan de verdeling en specifieke karakteristieken hierna worden uiteengezet.

De verdeling van recreatiewoningen is als volgt:

- | | | |
|----|------------------------------------|------------------------|
| 1. | Vervanging huidige seizoenscamping | : 16 recreatiewoningen |
| 2. | Vervanging huidige jaarplaatsen | : 26 recreatiewoningen |
| 3. | Invulling in bosperceel | : 38 recreatiewoningen |

In het Kwaliteitsplan 't Wildryck wordt dit nog nader uitgewerkt. Het gaat hierbij om een behoorlijke verdunning in het oostelijke deel. De ruimtelijke kwaliteit wordt nog nader uitgewerkt.

1. Vervanging huidige seizoenscamping

Dit deel van het plangebied betreft de huidige seizoenscamping en ligt aan de oostkant van 't Wildryck. Er kunnen 16 recreatiewoningen worden gebouwd. Het terrein is behoorlijk geëgaliseerd en de begroeiing beperkt zich tot solitaire bomen. Ondanks de ligging aan de rand van het terrein, zijn de te bebouwen plekken toch ingebed in een groene zoom, omdat met name langs de aansluitende Groningerweg sprake is van een volgroeide boomsingel. Dit is te zien op afbeelding 2. Tussen de woningen zullen nieuwe bomen worden geplant.

2. Vervanging huidige jaarplaatsen

Dit deel van 't Wildryck bestaat in de huidige situatie uit jaarplaatsen met (sta)caravans. Er kunnen 26 recreatiewoningen worden gebouwd.

3. Invulling bosperceel

Een deel van het bos aan de noordzijde van het park zal gebruikt worden voor de plaatsing van 38 recreatiewoningen. Dit deelgebied is gekozen vanwege de aansluiting bij het gebied met de bestaande recreatiewoningen en de eigendomssituatie.

Voor alle deelgebieden geldt dat de sfeer van het westelijke deel van het park met de bestaande recreatiewoningen uitgangspunt is. Deze sfeer wordt bepaald door veel groen, intimiteit en goed onderhouden recreatiewoningen. De

nieuwe recreatiewoningen zullen waar mogelijk worden ontsloten door de bestaande zandpaden (deels te verhardenen).

Bij de plaatsing van de recreatiewoningen zal worden gekeken naar de volgende aspecten:

- de hoogteligging;
- de aanwezigheid en ligging van (oude) paden en wegen;
- specifieke plekken met grote hoogteverschillen over korte afstand (bulten en kuilen, greppels);
- specifieke plekken met (hout)walkarakter of belangrijke boomgroepen of -stroken;
- dichtheid en aard van de boomopstanden;
- overlast van buiten als verkeersgeluid;
- eventueel overlast naar buiten: zicht op recreatiewoningen.

2.2.3

Beeldkwaliteitsplan recreatiewoningen

De recreatiewoningen kunnen bij recht een bebouwd oppervlak krijgen van 80 m². Een beperkt aantal recreatiewoningen (maximaal 15 van de totaal 80 te bouwen recreatiewoningen) wordt geschikt gemaakt voor families; deze recreatiewoningen mogen 100 m² groot worden. Deze recreatiewoningen worden ten oosten van de Groningerweg gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3 m en 7 m.

Er zal sprake zijn van één bouwmassa per woning, dat wil zeggen één nok in één richting.

De uiterlijke kenmerken van alle recreatiewoningen zijn als volgt. De gevels worden uitgevoerd in donker stucwerk met accenten in hout. Het dak zal worden bedekt met een keramische pan (rood, bruin of grijs-gemêleerd). Kozijnen, ramen, luiken en deuren zijn van hout en krijgen een lokaal traditionele (gedekte) kleurstelling. Hierbij is het kwaliteitsplan het toetsingskader.

Navolgende afbeeldingen geven enkele voorbeelden in welke vorm de recreatiewoningen kunnen worden gerealiseerd.





In de navolgende afbeelding is op indicatieve wijze aangegeven hoe de recreatiewoningen kunnen worden gesitueerd. De woningen worden vrijstaand en op ruime onderlinge afstand gebouwd. De recreatiewoningen mogen niet eerder als zodanig in gebruik worden genomen dan nadat de compensatieregeling met Staatsbosbeheer is gewaarborgd. Daarnaast geldt de voorwaardelijke bepaling dat de recreatiewoningen moeten worden voorzien van een grindbak.



3.1

Provinciaal beleid

3.1.1

Omgevingsvisie Drenthe

Op 2 juni 2010 is de Omgevingsvisie door de Provinciale Staten van de provincie vastgesteld. De bijbehorende Omgevingsverordening is op 9 november 2010 door Gedeputeerde Staten vastgesteld.

BELEID

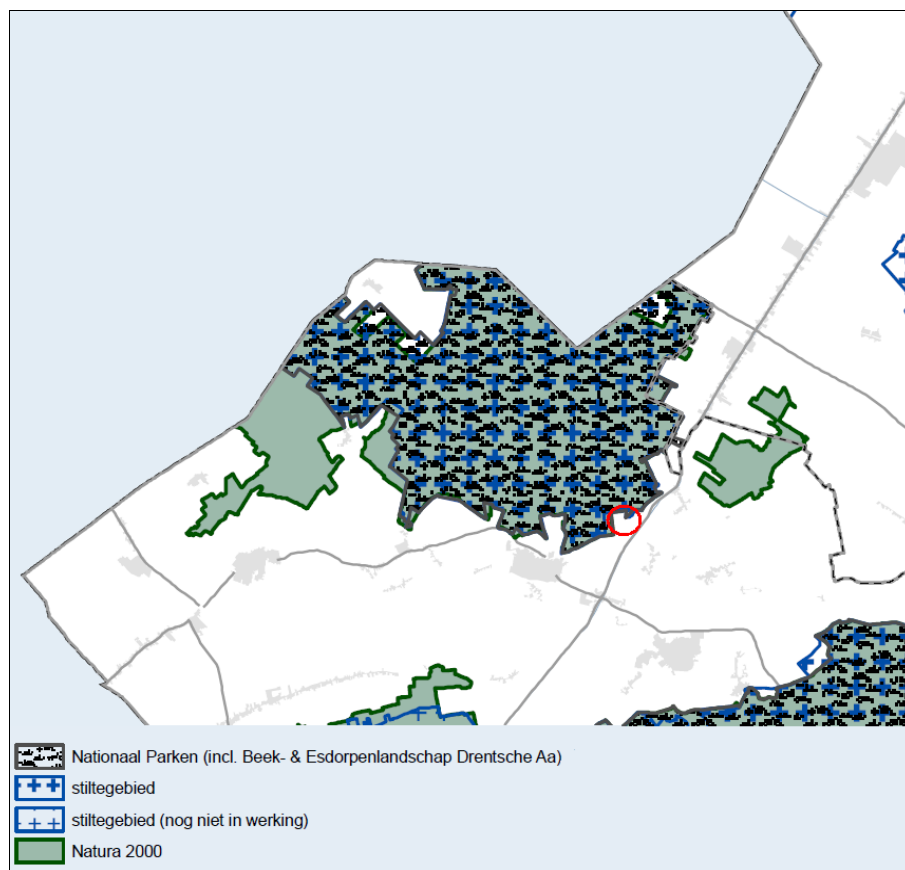
De Omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk voor de periode daarna. De visie formuleert de belangen, de ambities, de rollen, de verantwoordelijkheden en de sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Toerisme is een belangrijke economische pijler voor Drenthe. Drenthe moet aantrekkelijk blijven voor recreanten en toeristen. Van provinciaal belang is daarom het verbeteren en vernieuwen van het bestaande aanbod van verblijfs- en dagrecreatie en van de toeristisch-recreatieve infrastructuur.

De kernkwaliteiten van de provincie zijn weergegeven op kaarten. Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn, dient in het ruimtelijk plan te worden uiteengezet dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie (zoals uiteengezet in de Omgevingsvisie en de uitwerkingen ervan) en maakt het desbetreffende ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten, dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten. Enkele kaarten zijn van belang voor het onderhavige plan. In het navolgende worden de betreffende kernkwaliteiten en de daarmee samenhangende gevolgen uiteengezet.

Stilte en duisternis

De kaart 'kernkwaliteit stilte en duisternis' geeft aan dat een klein deel van het plangebied is gesitueerd in het Nationaal Park en een stiltegebied. Het gaat om het bosperceel ten oosten van het openbare zandpad. Het plangebied grenst voor het overige deel aan het Nationaal Park, Natura 2000 en het stiltegebied, zie navolgende afbeelding.



Uitsnede kaart 'stilte en duisternis'

Het provinciaal doel is om de stilte in deze gebieden te behouden, door geen ontwikkelingen toe te staan die de rust verstoren. In de stiltegebieden geldt voor niet-natuurlijke geluidsbronnen een richtwaarde van 35 dB(A) voor het Leq en 40 dB(A) voor het Lmax, alsmede een streefwaarde van 30 dB(A) voor het Leq en 35 dB(A) voor het Lmax. Momenteel heeft de provincie onvoldoende in beeld of de geluidskwaliteit in de stiltegebieden voldoet aan de gestelde geluidsnorm. Pas nadat de provincie de geluidssituatie voldoende in kaart heeft gebracht, kan de provincie beoordelen of sanering van storende geluidsbronnen aan de orde is. Daarbij is de insteek om geen beperkingen aan bestaande bewoning en bedrijvigheid op te leggen.

In de nationale parken, zoals het Drents-Friese Wold, zet de provincie in op het behouden van duisternis. Deze kwaliteit wordt opgenomen in beheerplannen. De belangrijkste bronnen van lichthinder vallen onder de bevoegdheid van de gemeenten. Te denken valt aan openbare verlichting, glastuinbouw, sportveldverlichting, terreinverlichting, sierverlichting en reclameverlichting. Bij het verlenen van vergunningen op grond van de Wet milieubeheer en de Natuurbeschermingswet 1998 wordt nadrukkelijk gelet op het voorkomen en beperken van lichthinder.

AFWEGING

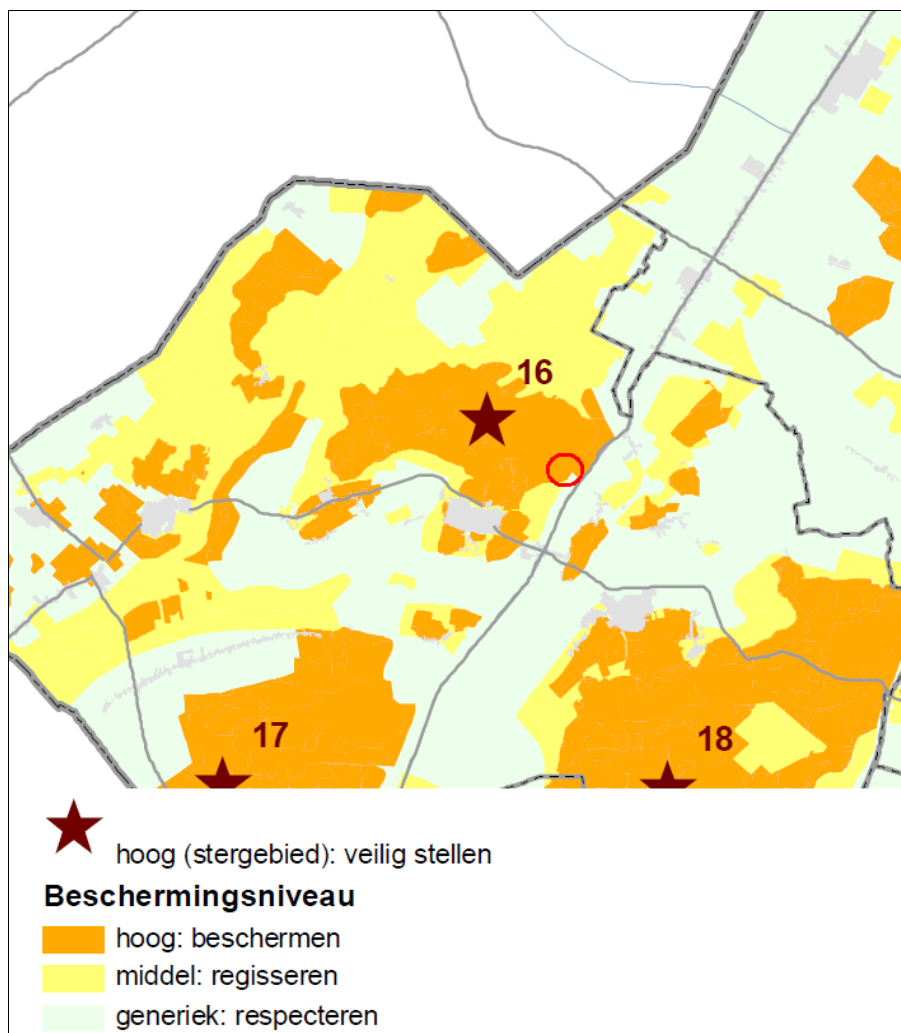
Het deel van het terrein dat volgens de kaart 'stilte en duisternis' is gelegen binnen het Nationaal Park en het stiltegebied blijft met het onderhavige be-

stemmingsplan ongewijzigd. Daarnaast is de verwachting dat met de bouw van de recreatiewoningen meer inpandig wordt gerecreëerd, omdat de huidige kampeerplaatsen, mobiele bungalows/boschalets zullen vervallen. Hierdoor zal het geluidsniveau minder pieken hebben, met name gedurende het zomerseizoen. Daarentegen zal het geluidsniveau over een langere periode meetbaar zijn.

In het natuurwaardenonderzoek (zie paragraaf 4.4) is aangegeven dat er geen noemenswaardig effect op de duisternis zal zijn. De uitstraling van eventuele buitenlampen aan de recreatiewoningen blijft beperkt tot het park zelf.

Aardkundige waarden

Evenals stilte en duisternis maakt het plangebied onderdeel uit van een gebied dat aardkundig waardevol is, zie navolgende kaart.



Het beschermingsniveau is hoog. De provincie wil ontwikkelingen alleen toestaan als aardkundige kwaliteiten en kenmerken worden behouden.

AFWEGING

Bij de plaatsing van de recreatiewoningen zal rekening worden gehouden met eventuele hoogteverschillen. Het is de bedoeling het natuurlijk reliëf zoveel mogelijk intact te laten. In het kwaliteitsplan wordt dit geconcretiseerd.

3.1.2

Provinciale richtlijn compensatie natuur en bos

De Boswet is in Nederland van toepassing op alle bossen en houtopstanden buiten de 'bebouwde kom Boswet', groter dan 1.000 m² en rijbeplantingen van meer dan 20 bomen. Het deelgebied ten westen van het openbaar pad wordt momenteel gevormd door een naaldbosperceel groter dan 1.000 m² en is gelegen buiten de 'bebouwde kom Boswet' van Westerveld. Een deel van het bos zal worden gekapt om plaats te maken voor recreatiewoningen. De ingreep valt derhalve onder de Boswet.

Als bos moet wijken voor bouwwerken (huizen, wegen, parkeerplaatsen et cetera), die zijn geregeld in een bestemmingsplan, dan hoeft daarvoor geen kapmelding bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie te worden gedaan. Dit geldt nadrukkelijk alleen voor de grond die nodig is om het bouwwerk te realiseren. Als bos moet wijken voor een werk overeenkomstig een rechtsgeldig bestemmingsplan treedt de provinciale 'Richtlijn compensatie natuur en bos' in werking.

De initiatiefnemer dient tegelijk met de aanvraag voor de concrete ruimtelijke ingreep een plan te overleggen, waarin in elk geval de volgende aspecten worden beschreven:

- de bestaande waarden van het betrokken gebied in relatie tot de omgeving;
- de effecten van de voorgenomen ruimtelijke ingreep;
- de in artikel 1, eerste lid, bedoelde maatregelen.
- de financiering van de te treffen maatregelen.

De bestaande (natuur)waarden van het betrokken gebied en de effecten van de voorgenomen ruimtelijke ingreep hierop zijn beschreven in het Advies Natuurwaarden (zie paragraaf 4.4 voor de conclusies). Artikel 1, eerste lid betreft belangenafweging voor gebieden met de functie natuur en/of bos. Het betreffende bosperceel heeft naast de functie recreatie tevens een landschappelijke waarde.

Door de realisatie van de recreatiewoningen nemen het areaal en de kwaliteit van het bos af en dient dit te worden gecompenseerd. Het bosperceel is in de jaren '20-'30 van de vorige eeuw aangeplant zoals een groot gedeelte van het Dieverzand destijds is beplant met grove den. Het bos is derhalve ouder dan 25 jaar doch jonger dan 100 jaar en dient met 200% van de oppervlakte te worden gecompenseerd (100% voor het verlies van de oppervlakte en 100% voor het verlies van kwaliteit). De compensatie wordt bij voorkeur door de eigenaar aansluitend uitgevoerd. Wanneer dit niet lukt, kan de compensatieplicht worden afgekocht door een storting in het compensatiefonds. De provincie Drenthe heeft het compensatiefonds ondergebracht bij het Groenfonds.

Tegelijkertijd met het opstellen van het kwaliteitsplan wordt de boscompensatie uitgewerkt. In deze uitwerking wordt duidelijk of en waar concreet compensatie plaatsvindt, dan wel wordt gekozen voor het compensatiefonds.

3.2

Gemeentelijk beleid

3.2.1

Wijzigingsplan Landgoed 't Wildryck

Het vigerende bestemmingsplan dat van toepassing is op het gehele plangebied, bevat één bestemming en meerdere aanduidingen. De gronden binnen de bestemming Recreatieve doeleinden zijn bestemd voor standplaatsen voor kampeermiddelen, recreatiewoningen, trekkershutten, chalets, caravans en naar de aard daarmee vergelijkbare onderkomens. De specifieke aanduidingen geven aan waar recreatiewoningen of kampeerplaatsen zijn toegestaan. Ook is er een aanduiding opgenomen voor de concentratie van bebouwing (voorzieningsgedeelte) en voor landschappelijke waarden en beplanting.

Het maximum aantal recreatiewoningen dat op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan, bedraagt 147. Het aantal standplaatsen voor kampeermiddelen bedraagt feitelijk 59 en het aantal stacaravans bedraagt ten hoogste 122; planologisch is er ruimte voor 235 standplaatsen.

3.2.2

Kadernota - bestemmingsplan Buitengebied Westerveld

De gemeente Westerveld is momenteel bezig het bestemmingsplan Buitengebied te herzien. Voor dat nieuwe bestemmingsplan is een zogenaamde Nota van uitgangspunten opgesteld, waarin de visie voor de ontwikkeling van het buitengebied wordt omschreven. De Nota van uitgangspunten is vastgesteld door de gemeenteraad op 13 mei 2008.

In de Nota van uitgangspunten wordt het accent gelegd op versterking en uitbreiding van bestaande bungalow-/huisjesterreinen. De gemeente onderscheidt drie typen gebieden, waarbinnen de ontwikkeling van recreatie verschillend wordt benaderd.

De drie ontwikkelingsgebieden zijn op basis van het bestaande grondgebruik en het vastgelegde beleid in grote eenheden globaal begrensd. Hierbij gelden de volgende vertrekpunten.

1. De grote natuurgebieden worden aangeduid met 'Ontwikkeling natuur en recreatie'. In deze gebieden staan de natuurwaarden en het toeristisch recreatief medegebruik op de eerste plaats.

2. Het bestaande verwevingsgebied wordt aangeduid met 'Ontwikkeling landbouw, natuur en recreatie'. In dit gebied kunnen landbouw, natuur en recreatie zich gelijkwaardig ontwikkelen.
3. De grootschalige landbouwgronden worden aangeduid met 'Ontwikkeling landbouw en recreatie'. Hier wordt gestreefd naar een ontwikkeling waarbij de grondgebonden landbouw de nodige schaalvergroting kan doormaken.

Het plangebied maakt onderdeel uit van gebied 1 'Ontwikkeling natuur en recreatie'. Recreatieve ontwikkelingen in het gebied 'Ontwikkeling natuur en recreatie' zijn uitsluitend langs de randen van het gebied mogelijk. Het plangebied ligt aan de rand van het gebied dat is weergegeven als 'Ontwikkeling natuur en recreatie'. De ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de ontwikkelingsmogelijkheden van eventuele reeds in de omgeving aanwezige functies, bijvoorbeeld de aanwezige natuur en agrarische bedrijven. In de paragrafen 4.4 en 4.7 worden de effecten op de natuur en de relaties met andere functies in de omgeving besproken.

3.2.3

Welstandsnota

In 2008 heeft de gemeente Westerveld de herziening van de welstandsnota vastgesteld. Deze welstandsnota wil duidelijk maken welk welstandsniveau in de verschillende gebieden in de gemeente wordt gevoerd en welke criteria er gelden bij het beoordelen van de bouwplannen door de Welstandscommissie. De Woningwet noemt een gemeentelijke welstandsnota een voorwaarde om bouwplannen op redelijke eisen van welstand te laten toetsen. De nota biedt het inhoudelijke kader voor het overleg met de betrokkenen en de uiteindelijke advisering. De bepalingen in de nota moeten zorgen voor efficiënte en transparante procedures. Het beleid voor recreatieterreinen is gericht op kwaliteitsverbetering. De criteria voor gebouwen op recreatieterreinen luiden als volgt.

Ligging

- De situering van de gebouwen (oriëntatie van de nok) passend bij de aanwezige bebouwing of het ontworpen plan.
- De dienstwoning(en) en de centrale voorzieningen moeten als één geheel, in samenhang, geclusterd worden gebouwd.
- De bijgebouwen bij de recreatiewoningen, ten opzichten van de ontsluitingswegen, achter de recreatiewoningen plaatsen.

Massa en vorm

- Overwegend één bouwlaag met of zonder een kap.
- Overwegend kleinschalige maatvoering.
- Bebouwing aansluiten bij het karakter van het landschap.
- Uit- en aanbouwen (erkers), vrijstaande bijgebouwen (voor zover toegestaan) en dakkapellen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa.

Detaillering

- Bij uitbreiding, verbouw of renovatie is de bestaande detaillering het uitgangspunt.
- Detaillering bijgebouwen passend aan de hoofdbebouwing.

Materiaal en kleurgebruik

- Wanden hoofd- en bijgebouwen in baksteen, hout of stukwerk conform bestaande gebouwen.
- Dakbedekking voor hellende daken, niet-spiegelende dakpannen of dakpanprofielplaten.
- Dakbedekking bijgebouwen met hellende daken, niet-spiegelende dakpannen of golfplaten of dakpanprofielplaten.
- Elementair materiaalgebruik passend in de landelijke omgeving, kleur en materiaalgebruik in onderlinge samenhang.
- Geen kleurstellingen toepassen die sterk contrasteren met het landschap. Bij voorkeur aardkleuren zoals donkerbruin, donkerrood, donkergrijs, of groen en gebroken wit.

Afhankelijk van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), of een recreatiewoning al dan niet vergunningplichtig is, wordt de bouwaanvraag voorgelegd aan de Welstandscommissie. In paragraaf 2.2.3 is al wel een beeld geschetst van de nieuw te bouwen recreatiewoningen.

O n d e r z o e k e n

4

4.1

Archeologie

Ten aanzien van het eventueel voorkomen van archeologische waarden is advies opgevraagd bij de provinciaal archeoloog. Het advies houdt in dat er op grond van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Westerveld een verkennend en karterend onderzoek moet worden uitgevoerd.

Uit het op 9 februari 2013 opgestelde Archeologisch bureau- en booronderzoek Landgoed 't Wildryck blijkt dat op één plaats een vuursteenafslag is aangetroffen. In het bestemmingsplan is deze plaats om die reden aangeduid als 'aandachtsgebied archeologie'. In de regels is met het oog hierop een bepaling opgenomen dat mochten ter plaatse recreatiewoningen worden gebouwd, eerst overleg met de gemeente moet plaatsvinden. Voor het overige gebied geldt geen nadere onderzoeksverplichting. Het Archeologisch bureau- en booronderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

4.2

Bodem

Voor het afgeven van een omgevingsvergunning voor de bouw van de recreatiewoningen zal moeten worden aangetoond dat de bodemgesteldheid geschikt is voor het toekomstig gebruik. Een groot deel van het terrein waarop de recreatiewoningen zullen worden gebouwd, wordt al gebruikt voor recreatieve doeleinden. Het bosperceel in de noordzijde echter niet.

Door ingenieursbureau MUG is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies van het rapport, dat als bijlage aan het bestemmingsplan is toegevoegd, zijn dat een aanvullend onderzoek niet nodig is en er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de bouw van de recreatiewoningen aanwezig zijn.

4.3

Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf doet verslag van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

Op het Recreatiepark Landgoed 't Wildryck zijn de centrale voorzieningen en alle recreatiewoningen en stacaravans aangesloten op een vuilwaterriool. Dit riool is aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Het hemelwater wordt vanaf de dakvlakken afgevoerd naar de omringende grond. Door de hoge ligging zijgt dit water gemakkelijk weg naar de ondergrond. Dit geldt ook voor de oppervlakteverharding. Het afvloeiende water komt terecht in de bermen en wordt op die manier aan het grondwater toegevoegd.

Ook voor de nieuw te bouwen recreatiewoningen wordt dit principe toegepast. Op die manier wordt de waterkwaliteit gewaarborgd. (geen vuil water in de bodem of het oppervlaktewater). In het kader van waterkwantiteitsbeheer wordt voldaan aan de volgorde: vasthouden, bergen, afvoeren. Door het hemelwater in de bodem te laten verdwijnen, wordt voldaan aan de eerste voorkeur: vasthouden. Op deze manier wordt voorkomen dat een snelle afvoer van hemelwater problemen oplevert in lagergelegen delen van het recreatiepark. In overleg met het Waterschap Reest en Wieden is in de regels de voorwaarde opgenomen dat de recreatiewoningen moeten worden voorzien van een grindbak, waarin het hemelwater ter plaatse wordt opgevangen en in de bodem wordt geïnfiltreerd. Daarnaast zullen op het park infiltratiebakken worden aangelegd, daar waar natuurlijke infiltratie in de bodem wateroverlast kan veroorzaken. Afkoppeling van bestaande afvoeren van hemelwater op het gemeentelijk rioolstelsel is al verplicht gesteld. Overigens biedt het parkgebied door de bodemstructuur en het reliëf van nature veel infiltratiecapaciteit.

4.4

Ecologie

De ecologische gevolgen van het voornemen zijn onderzocht. De resultaten van het onderzoek zijn weergegeven in het rapport 'Advies Natuurwaarden Uitbreiding Landgoed 't Wildryck te Dieverbrug' (BügelHajema Adviseurs d.d. 12 juni 2013). In het navolgende staan de conclusies van het onderzoek naar beschermde gebieden (paragraaf 4.4.1) en de soortenbescherming (paragraaf 4.4.2) en de conclusie ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan (paragraaf 4.4.3).

4.4.1

Beschermde gebieden

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur grenzen aan het plangebied. Door de geplande ontwikkelingen in het recreatiepark zal in de beschermde gebieden als gevolg van recreatie in het gebied een toename van verstoring plaatsvinden. Gezien de omvang van deze toename is de verwachting, dat deze niet tot significant

negatieve effecten op de instandhoudingdoelstellingen van het Natura 2000-gebied zullen leiden.

Daarnaast worden er geen significant negatieve effecten op de natuurdoelstellingen voor de Ecologische Hoofdstructuur verwacht. Deze activiteit is daarmee niet in strijd met de Omgevingsvisie Drenthe.

De provincie heeft schriftelijk bericht dat gezien vanuit de Natuurbeschermingswet geen vergunning nodig is voor de uitbreidingsplannen van het landgoed 't Wildryck.

Op beide punten is het aan het bevoegd gezag, het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe, om hierover te oordelen.

4.4.2

B e s c h e r m d e s o o r t e n

Uit het onderzoek komt naar voren dat de verschillende deelgebieden geen bijzondere natuurwaarde kennen. Wanneer bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, worden geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden.

Voor de aanwezige licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft de zorgplicht van toepassing.

Hoewel tijdens het veldbezoek geen nesten van onder andere eekhoorn, spechten of roofvogels zijn vastgesteld, die onder de Flora- en faunawet een bijzondere status hebben, dient voor aanvang van de kap door een ter zake kundige te worden gecontroleerd of dat nog steeds het geval is.

4.4.3

U i t v o e r b a a r h e i d

Uit het onderzoek naar effecten op beschermde natuurwaarden blijkt dat de aanwezige natuurwaarden geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Deze conclusie geldt voor de beschermde soorten en de noodzaak van ontheffingen.

Gezien de aangetroffen soorten en de voorziene plannen en activiteiten behoudt het onderzoek vijf jaar zijn geldigheid voor een wettelijke of juridische procedure. Dit betreft een ontheffing voor de Flora- en faunawet of een ontheffing waarop de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is (onder andere een besluit voor de Wro). Bij aanpassingen van het oorspronkelijke plan en veranderingen in de terreinomstandigheden van het plangebied, die kunnen leiden tot andere inzichten met betrekking tot natuurwaarden, zal een actualisatie van het onderzoek moeten plaatsvinden. Dit geldt ook wanneer het beleid voor beschermde gebieden in de omgeving verandert.

4.5

Geluid

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 82 recreatiewoningen. Formeel zijn recreatiewoningen geen geluidsgevoelige objecten, doch op grond van jurisprudentie betreffende de geluidsgevoeligheid van recreatiewoningen dient aan deze woningen aandacht te worden geschonken. Hoewel een recreatiewoning, ook al onderscheidt deze zich bouwtechnisch niet van een woning voor permanente bewoning, niet is te beschouwen als een woning in de zin van de Wet geluidhinder, ligt het, mede gelet op de omstandigheid dat deze woningen veelal worden bewoond juist om rust te vinden, naar het oordeel van de Kroon in de rede evengenoemde normen, zoveel mogelijk, overeenkomstig toe te passen (Uitspraak: 90.023432, d.d. 10 december 1990, AB, 1991, 201).

In dit onderzoek zijn de recreatiewoningen daarom beschouwd als gewone woningen. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een zogenaamd geluidsgevoelig object. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

ZONES In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van die wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en die wegen die deel uitmaken van een woonerf.

Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die, gerekend vanuit de as van de weg, aan weerszijden van de weg in acht moet worden genomen, 250 m. Daarmee ligt het plangebied binnen de geluidszone van de N371, die ter plaatse een maximumsnelheid kent van 80 km/uur.

NORMEN Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een ruimtelijk plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone dient door burgemeester en wethouders akoestisch onderzoek te worden ingesteld (artikel 77 van de Wet geluidhinder).

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

Indien het nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige bebouwing langs een aanwezige weg betreft, kunnen burgemeester en wethouders in 'buitenstedelijk' gebied een hogere waarde tot maximaal 53 dB vaststellen.

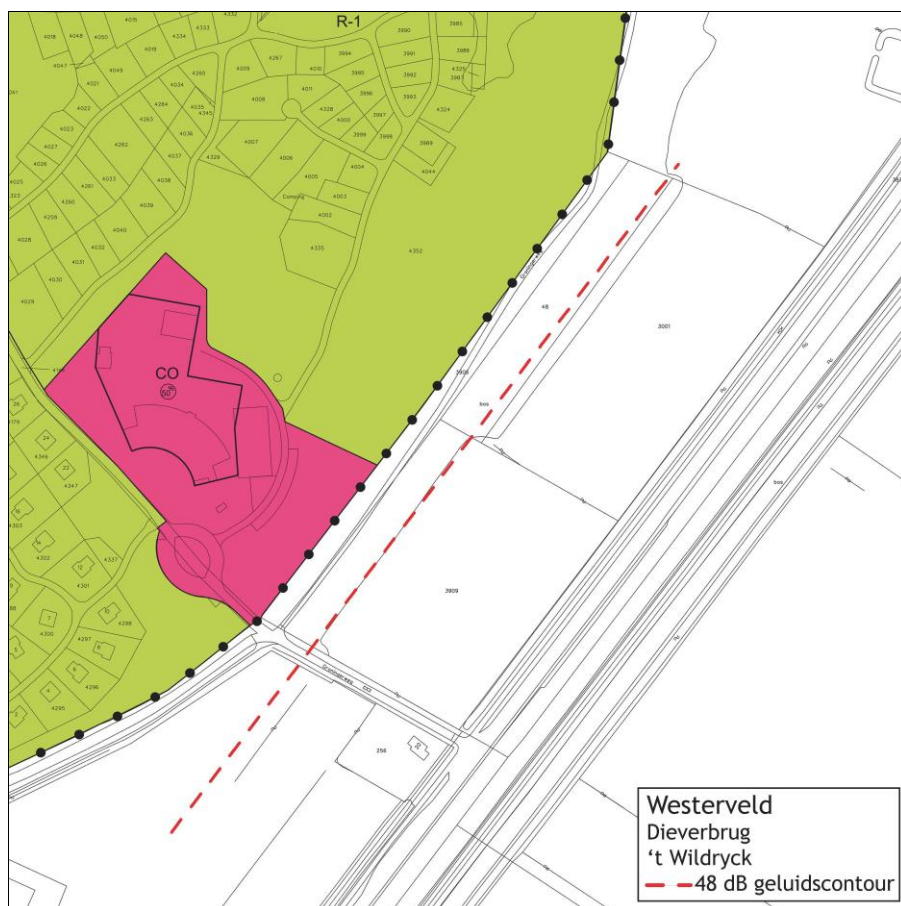
**VERKEERSINTENSITEITEN
EN BEREKENINGEN**

De N371 kent een verkeersintensiteit van 3.967 mvt/etmaal (2009). Op basis van de ontwikkeling van de verkeersintensiteit in het verleden wordt de verkeersintensiteit op dit deel van de N371 geschat op ongeveer 4.400 mvt/etmaal in 2021.

Bij de berekeningen is rekening gehouden met een aftrek van 2 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006. Daarnaast zijn de berekeningen ook hier uitgevoerd onder zogenaamde vrijeveldcondities.

Uit de berekening blijkt dat de 48 dB-geluidscontour op 103 m uit de as van de N371 ligt. De meest nabijgelegen locaties voor recreatiewoningen liggen op ruim 140 m uit de as van de N371.

Het rekenblad is opgenomen als bijlage.



De recreatiewoningen liggen buiten de 48 dB-geluidscontour van de N371. Dit betekent dat de Wet geluidhinder zich niet verzet tegen de komst van deze woningen.

CONCLUSIE

4.6

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), welke op 1 augustus 2009 in werking is getreden. In het NSL staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die

passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de bouw van 82 recreatiewoningen mogelijk, maar heeft geen direct effect op de verkeersintensiteit. Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn er namelijk 235 standplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan verdwijnt dit aantal. De pieken in bezoekersaantallen zullen minder worden; wel is sprake van een seizoensverlenging. Door de daling van de pieken zal de luchtkwaliteit minder worden belast. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.7

Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. In de directe omgeving van het plangebied komen echter geen bedrijven voor waar rekening mee moet worden gehouden. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is gelegen op een afstand van ruim 500 m ten opzichte van het plangebied.

4.8

Externe veiligheid

Het onderwerp externe veiligheid kan worden opgedeeld in de risico's afkomstig van zogenaamde inrichtingen, risico's afkomstig van wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en risico's afkomstig van buisleidingen. In het navolgende komen de drie onderdelen aan bod.

4.8.1

Inrichtingen

In oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft grens- en richtwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico van inrichtingen, waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Onder kwetsbare objecten worden bijvoorbeeld woningen

verstaan, terwijl met beperkt kwetsbare objecten wordt bedoeld op bijvoorbeeld (kleine) kantoren en hotels.

Daarnaast komt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen het groepsrisico aan de orde. Het betreft de kans per jaar dat een groep personen van bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De indicatie van het groepsrisico is de oriënterende waarde. Wanneer een verhoging of een overschrijding van deze waarde plaatsvindt, dient een verantwoording te worden afgelegd in het kader van de verantwoordingsplicht groepsrisico.

Na raadpleging van de risicokaart Drenthe is naar voren gekomen dat nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Binnen het plangebied komt volgens de risicokaart een chloorbleekloogopslagtank voor. Voor deze opslagtank geldt echter geen plaatsgebonden risicocontour. Een groepsrisico berekening kan achterwege blijven, omdat de personendichtheid met het onderhavige plan niet verandert.

De conclusie is dat de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied niet worden belemmerd door risicovolle inrichtingen.

4.8.2

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water. Net als bij inrichtingen gelden voor het bepalen van de externe veiligheidssituatie het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Volgens de risicokaart Drenthe (internetversie) vindt er over de N371 vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgevonden risicocontour (10^{-6}) ligt echter op de weg, waardoor er geen belemmeringen aanwezig is in verband met het plaatsgebonden risico. Een groepsrisicoberekening kan achterwege blijven, omdat de personendichtheid niet zal toenemen.

In de nabijheid van het plangebied liggen geen spoor- en waterwegen, zodat op dit punt dan ook geen belemmeringen voor het plangebied bestaan.

4.8.3

Buisleidingen

Risicovolle buisleidingen zijn eveneens op de risicokaart weergegeven. Uit deze kaart blijft dat er geen risicovolle buisleidingen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn.

4.9

Compensatie bos

Over de boscompensatie heeft nader overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer en de provincie Drenthe. Dit heeft ertoe geleid dat in het bestemmingsplan delen van het plangebied zijn toegevoegd aan de bestemming Bos - 1. Bomen op het park worden zoveel mogelijk gespaard. Daar waar mogelijk worden bomen aangeplant. Verder is er overeenstemming over de wijze waarop de compensatie zal plaats vinden. De initiatiefnemer is de verplichting aangegaan

om het oostelijk aan het park grenzend perceel weiland ten behoeve van natuurbeheer 'om niet' over te dragen aan een natuurbeherende organisatie, in beginsel het Staatsbosbeheer. Het betreft het perceel kadastraal bekend Diever, sectie B, nummer 3909. Dit perceel valt binnen het bestemmingsplan buitengebied en is bestemd als 'Agrarisch - 2'. Deze bestemming biedt mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer en natuurontwikkeling.

De natuurbeherende organisatie zal in overleg met de gemeente en de provincie de boscompensatie nader concretiseren. In verband met de landschappelijke kwaliteit van dit gebied wordt aanleg van nieuw bos eventueel elders gerealiseerd. De nakoming van de privaatrechtelijke overeenkomst is ook in de planregels gewaarborgd.

4.10

Relatie te bouwen recreatiewoningen en handhaven bodembestand

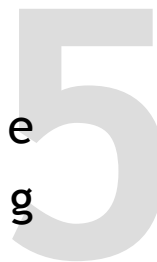
Door Boot organiserend ingenieursbureau is op 23 december 2011 een boominventarisatie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat verreweg het grootste gedeelte van het bodembestand bestaat uit dennen en sparren. De bomensoort eik is in geringe mate aanwezig.

Voor de bestemmingen Recreatie - 1 en Recreatie - 3 is een omgevingsvergunning opgenomen voor het kappen van bomen. Op deze gronden is de bouw van in totaal 80 recreatiewoningen toegestaan. Met het oog op het handhaven van het aanwezige bomenbestand is met het oog hierop de boominventarisatie uitgevoerd.

Uitgangspunt is dat de aangegeven eiken altijd gespaard moeten blijven. Met de bouw van de recreatiewoningen moet hiermee dus rekening worden gehouden. Daarnaast geldt als uitgangspunt dat de bomen -met uitzondering van de eiken- alleen ten behoeve van een bouwkegel van een recreatiewoning mogen worden gekapt. De oppervlakte van een bouwkegel bedraagt doorgaans gemiddeld ten hoogste 300 m².

De boominventarisatie is aan de bijlagen toegevoegd.

Juridische vormgeving



5.1

Algemeen

Het plan is vervat in:

- a. een verbeelding, bestaande uit een blad op schaal 1:2.000 met bijbehorende verklaring, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen;
- b. een omschrijving van de bestemming, waarbij het toe te kennen doel is of de toe te kennen doeleinden zijn aangegeven (toelichting);
- c. regels omtrent het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daarop bevinden opstellen.

Het bestemmingsplan is opgezet overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). Deze landelijke standaard, vastgelegd in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro 2008), heeft betrekking op de presentatie van de verbeelding en de hoofdopzet van de regels en niet op de toelichting.

Volgens het Bro 2008 wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting langs elektronische weg vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt in die vorm ook vastgesteld, tegelijk met een volledige verbeelding van het bestemmingsplan op papier.

De standaarden hebben geen betrekking op de inhoud van een bestemmingsplan. Dit blijft een zaak van het bevoegd gezag, meestal de gemeenteraad. Er wordt echter wel gestreefd naar zoveel mogelijk standaardisering.

Vanwege de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de terminologie van de regels aangepast aan deze wet.

5.2

Bestemmingen en afweging van belangen

Een eerste afweging met betrekking tot de toelaatbaarheid van functies en de omvang en plaats is gemaakt bij de voorbereiding van het plan. Dit heeft geresulteerd in de volgende bestemmingen:

- Bos - 1;
- Centrum;
- Natuur;

- Recreatie - 1;
- Recreatie - 3.

Bij de benaming en de regels van de bestemmingen is zoveel mogelijk aangesloten bij de regels en de vormgeving van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Westerveld. Hierbij wordt de volgende kanttekening geplaatst.

In verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn begrippen als caravan, stacaravan, kampeerauto, tent of tentwagens komen te vervallen. Dit houdt verband met de bestaande discussie over de vraag wat precies onder een kampeerauto, tent, tentwagens of (sta)caravan moet worden verstaan.

Het Besluit omgevingsrecht heeft voor dit onderscheid het begrip 'bouwwerk ten behoeve recreatief nachtverblijf' geïntroduceerd. Hieronder vallen al die recreatieve nachtverblijven die als bouwwerk zijn aan te merken. Hierbij gaat het om alle met de grond verbonden constructies van enige omvang met een plaatsgebonden karakter. Kleine recreatiewoningen, trekkershutten, caravans, grote recreatiewoningen zijn bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf indien sprake is van een plaatsgebonden karakter.

Kampeermiddelen zijn omschreven als recreatief nachtverblijf zonder een plaatsgebonden karakter. In de regels is rekening gehouden met de nieuwe wetgeving. Het begrip kampeermiddel komt niet meer voor in de Woningwet.

Bos - 1

De bosstrook aan de zijde van de Rijksweg is als natuurbos bestemd. Bij besluit van 26 januari 2016 (zie voetnoot 1 en bijlage 9) is een bosgebied aan de noordzijde ook hieraan toegevoegd.

Centrum

Deze bestemming regelt de voorzieningen in de vorm van een receptie, restaurant, zwembad, vergaderruimte, bedrijfswoning en sport- en speelvoorzieningen. Vanwege de benodigde flexibiliteit is niet gekozen voor een bouwvlak waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd, maar voor een bebouwingspercentage. Ten hoogste 50% van de gronden mag worden ingericht voor de bouw van de gebouwen.

Natuur

Deze bestemming stemt overeen met de bestemming Natuur van het bestemmingsplan Buitengebied Westerveld.

Recreatie - 1

Binnen deze bestemming kunnen nieuwe recreatiewoningen worden gebouwd in het gebied dat is aangeduid met 'recreatiewoning'. Het aantal te bouwen recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 42.

In het gebied ten oosten van de Groningerweg is uitsluitend het bestaande aantal standplaatsen en/of bouwwerken voor recreatief nachtverblijf toegestaan. Echter wel met de beperking dat binnen het gebied waarbinnen de

42 nieuwe recreatiewoningen mogen worden gebouwd - na realisatie daarvan - geen standplaatsen voor kampeermiddelen en/of bouwwerken voor recreatief nachtverblijf meer zijn toegestaan. De te bouwen recreatiewoningen mogen uitsluitend als verhuurobject worden gebouwd.

De bebouwde oppervlakte van een recreatiewoning bedraagt ten hoogste 80 m². Daarvan mogen ten hoogste 15 recreatiewoningen worden uitgebreid tot 100 m² indien hierbij wordt aangesloten bij het kwaliteitsplan. Deze 15 recreatiewoningen worden uitsluitend gebouwd op het gebied met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - a'.

Voordat de recreatiewoningen als nachtverblijf in gebruik mogen worden genomen, moet zijn voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de recreatiewoningen moeten zijn voorzien van een grindbak, waarin het hemelwater ter plaatse wordt opgevangen zodat het daarna in de bodem kan worden geïnfiltreerd;
- de compensatieregeling, aan te gaan door de initiatiefnemer en de gemeente Westerveld, dient privaatrechtelijk te zijn gewaarborgd. Op basis van de provinciale Compensatieverordening moet eerst de compensatie worden geregeld, voordat de ingreep wordt gedaan die de schade veroorzaakt. De compensatieregeling wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de toetsingscriteria van artikel 6, lid 6.4.3, in samenhang met artikel 6.4.1, onder c (omgevingsvergunning voor kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas). Bovendien wordt een bepaling opgenomen op basis waarvan de recreatiewoningen niet eerder in gebruik mogen worden genomen dan nadat is verzekerd dat aan de compensatieverplichting wordt voldaan.

Recreatie - 3

Op deze gronden zijn 149 recreatiewoningen toegestaan. Op de verbeelding is het maximum aantal aangegeven. De bebouwde oppervlakte van een recreatiewoning bedraagt ten hoogste 80 m². Hoewel het provinciaal en gemeentelijk beleid recreatiewoningen toelaten tot 100 m², is er hier vanwege de bijzondere kwaliteit van het gebied, voor gekozen om de recreatiewoningen maximaal 80 m² groot te laten worden. Dit komt de sfeer van 'huisjes in een bos' ten goede.

Economische uitvoerbaarheid



De kosten voor de realisatie van het plan komen ten laste van de exploitant van het vakantiepark. De gemeente en de exploitant zullen een zogenaamde anterieure overeenkomst opstellen. Hierin worden afspraken gemaakt over de planologische kosten, planschade en de boscompensatieregeling.

Met betrekking tot eventuele planschade kan in zijn algemeenheid worden vastgesteld dat de ontwikkelingsmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt voor de bestaande recreatiepercelen, als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan niet worden aangetast.

In de bestemmingsbepalingen voor de beoogde nieuwe ontwikkelingen is zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaande planologische rechten en individuele belangen. Nieuwe ontwikkelingen behoren in beginsel tot een algemeen te aanvaarden maatschappelijk risico.

Of in een concrete situatie desondanks sprake is van planschade, wordt onderzocht als daartoe een verzoek wordt ingediend.

Met betrekking tot de wijze waarop de boscompensatie zal plaatsvinden, wordt verwezen naar paragraaf 4.9 van de toelichting.

Wat betreft de realiseringsmogelijkheden van de 80 nieuw te bouwen recreatiewoningen kan het volgende worden opgemerkt:

Het gemeentelijk recreatiebeleid is erop gericht de terugloop van het aantal verblijfsrecreatieve overnachtingen in de gemeente Westerveld in positieve zin om te buigen. Het toevoegen van hoogwaardige recreatiewoningen draagt bij aan de nodige kwaliteitsverbetering van het verblijfsrecreatieve aanbod. Daarnaast wordt een grotere diversiteit aan recreatiewoningen nagestreefd, waardoor vraag en aanbod beter op elkaar worden afgestemd. Van de 80 te bouwen woningen mogen 15 worden gebouwd voor verhuur aan families of groepen.

De toevoeging betekent een extra impuls qua verscheidenheid en niet 'meer van hetzelfde'. De vraag is sterker dan voorheen gericht op verblijfscomfort en faciliteiten op het park. De eigenaren van de bestaande recreatiewoningen kunnen hier ook op inspelen. De huidige tendens is dat, mede vanwege de verslechterende economische omstandigheden, meer behoefte is aan verblijfsrecreatieve voorzieningen dicht bij huis.

Het verblijfsrecreatief aanbod op het park ondervindt mogelijk concurrentie binnen het park, maar de concurrentie 'van buiten' is van veel grotere betekenis voor de recreatiesector.

De verkoopbaarheid en verhuurbaarheid van een bestaande recreatiewoning kan worden verbeterd door de mogelijkheid en bereidheid om te investeren in de kwaliteit van het recreatiepark. Kwaliteitsverbetering en het vergroten van

de diversiteit hebben een positief effect op de verhuurbaarheid voor kort en langer verblijf, herhalingsbezoek en de promotie van het park. De concurrentiepositie van het park als geheel wordt sterker en de duurzame exploitatie van de centrumvoorzieningen wordt beter gewaarborgd.

De gronden waarop de 80 woningen zullen worden gerealiseerd, zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Onder stringente voorwaarden is de initiatiefnemer van plan in eerste instantie 38 woningen te bouwen en vervolgens nog eens 42. Het nieuwbouwproject wordt gefaseerd uitgevoerd, waarbij rekening wordt gehouden met de marktontwikkeling. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat er voor de eerste serie van 38 woningen reeds investeerders zijn die in afwachting zijn van de vaststelling van het plan.

Inspraak en overleg



De resultaten van de inspraak en het overleg op het voorontwerpbestemmingsplan zijn als bijlage toegevoegd.