

**Bestemmingsplan Camping d'Olde
Lantschap Wateren**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

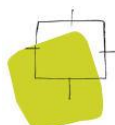
Bestemmingsplan Camping d'Olde Lantschap Wateren

V A S T G E S T E L D

Inhoud

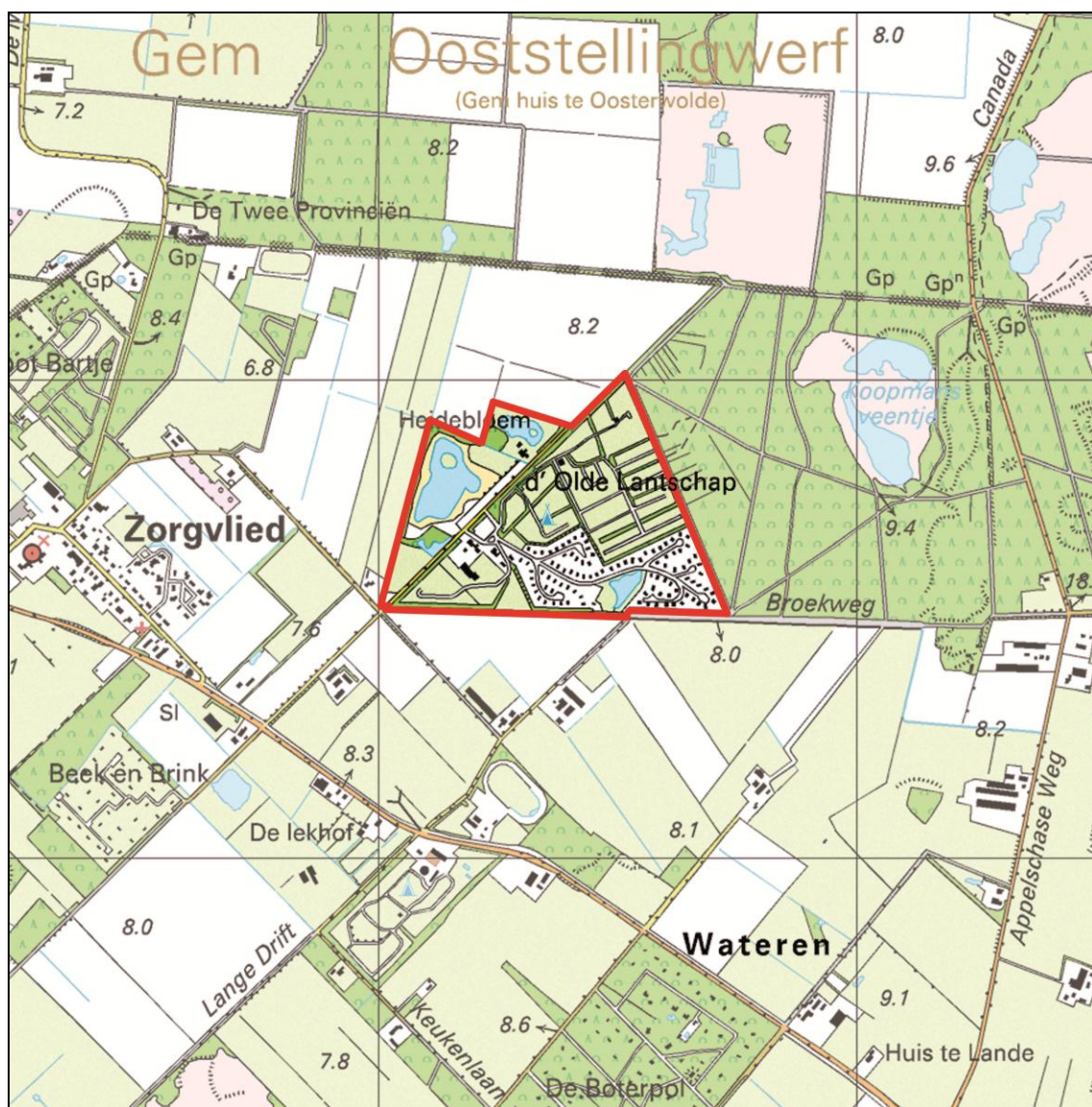
Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

8 mei 2012
Projectnummer 268.26.50.03.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Westerveld, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Bestaande situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	15
3	Beleid	21
3.1	Provinciaal beleid	21
3.2	Gemeentelijk beleid	23
3.2.1	Bestemmingsplan	23
3.2.2	Kadernota buitengebied	24
3.2.3	Welstandsnota en beeldkwaliteitsplan	25
3.2.4	Randvoorwaarden principebesluit	26
3.2.5	Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie Drenthe	27
3.2.6	Uitwerking van het plan	28
4	Onderzoeken	31
4.1	Milieuzonering en agrarische bedrijven	31
4.2	Bodem	33
4.3	Water	34
4.3.1	Uitgangspunten voor het plan	34
4.3.2	Huidige en toekomstige situatie	35
4.3.3	Watertoets	37
4.4	Geluid	38
4.5	Luchtkwaliteit	38
4.6	Externe veiligheid	40
4.6.1	Inrichtingen	40
4.6.2	Vervoer van gevaarlijke stoffen	41
4.6.3	Buisleidingen	42
4.7	Archeologie	42
4.8	Ecologie	43
5	Juridische vormgeving	45
5.1	Inleiding	45
5.2	Opzet van de regels	46
5.3	Bestemmingsregels	46
6	Economische uitvoerbaarheid	49
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
7.1	Inspraak	51
7.2	Overleg	53

Inleiding



De aanleiding voor het voorliggende bestemmingsplan is het voornemen van de initiatiefnemer en eigenaar van dit bestemmingsplan, Kuierhold B.V., om het recreatieterrein d'Olde Lantschap te herontwikkelen om daarmee in te spelen op de veranderde recreatiemarkt. De traditionele kampeersector is hard teruggelopen en er is een groeiende vraag naar meer luxe en comfort.

AANLEIDING

De voorgenomen herontwikkeling bestaat uit:

1. het integreren van het bestaande dagrecreatieterrein van het recreatieterrein d'Olde Lantschap in Wateren in het vakantiepark. Hiertoe worden op het dagrecreatieterrein 50 recreatiewoningen gebouwd en wordt de recreatieplas uitgebreid richting het bestaande verblijfsrecreatieterrein;
2. het omzetten van 201 staanplaatsen voor kampeermiddelen in het bestaande vakantiepark in 67 recreatiewoningen. Ook wordt gebruikgemaakt van het bestaande recht om nog drie recreatiewoningen te bouwen, zodat op het bestaande recreatieterrein 70 recreatiewoningen worden bijgebouwd.

De onder ad 1 genoemde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. De onder ad 2 genoemde omzetting van kampeerplaatsen in recreatiewoningen op het bestaande verblijfsrecreatieterrein is wel mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan.

Toch is er gekozen voor één bestemmingsplan, omdat dat het meeste recht doet aan het opgestelde integrale inrichtingsplan voor d'Olde Lantschap en omdat twee bestemmingsplannen voor één verblijfsrecreatieterrein in de toekomst tot praktische problemen zou kunnen leiden, zeker als die beide plannen qua systematiek sterk van elkaar verschillen.

Het plangebied betreft het recreatieterrein d'Olde Lantschap ter grootte van circa 23,9 ha, dat is gelegen ter weerszijden van de Schurerslaan in Wateren, in de gemeente Westerveld. Het gebied ten noordwesten van de Schurerslaan is in gebruik als dagrecreatieterrein. Aan de noord- en westzijde grenst dit gebied aan agrarische percelen. Het gebied ten zuidoosten van de Schurerslaan is in de bestaande situatie ingericht als verblijfsrecreatieterrein. Dit gebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Broekweg en aan de oostzijde door het natuurgebied het Drents-Friese Wold.

LIGGING PLANGEBIED

VIGEREND BESTEMMINGS-
PLAN

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan Recreatieterreinen Diever (vastgesteld door de voormalige gemeente Diever op 23 maart 1995 en goedgekeurd op 14 november 1995). In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming Recreatieterreinen met als aanduidingen 'dagrecreatie', 'concentratie bebouwing en beplanting'.

De gemeente was ten tijde van het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente. Het plangebied is buiten het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied gehouden. De opbouw van het voorliggende bestemmingsplan sluit wel aan bij het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied.

LEESWIJZER

Het volgende hoofdstuk gaat in op de planbeschrijving. In dit hoofdstuk worden de bestaande en de toekomstige situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 behandelt het relevante beleid van de provincie Drenthe en de gemeente Westerveld. In hoofdstuk 4 komen de verschillende voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken aan de orde. De onderwerpen die in dit hoofdstuk worden behandeld, zijn milieuzonering, bodem, water, geluid, externe veiligheid, archeologie en ecologie. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische vormgeving. De laatste twee hoofdstukken gaan achtereenvolgens in op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Planbeschrijving

2

2.1

Bestaande situatie

De onderstaande luchtfoto geeft een globaal beeld van de ligging van het plangebied en de directe omgeving.

LIGGING EN BEGRENZING



Luchtfoto met daarop in blauw aangegeven de globale ligging van het plangebied, bron: Google Earth

In het verblijfsrecreatiegedeelte van het terrein, dat is gelegen tussen de Broekweg en de Schurerslaan en circa 17,7 ha groot is, zijn 306 staanplaatsen voor kampeermiddelen, 100 stacaravans en 97 recreatiewoningen gesitueerd. Daarnaast liggen in dit gedeelte van het vakantiepark onder andere nog de receptie, een restaurant en diverse recreatieve voorzieningen, zoals een overdekt zwembad, jeu de boulesbanen, midgetgolf en een winkel.

VERBLIJFSRECREATIETERREIN

Het verblijfsrecreatiegedeelte van het plangebied kan worden onderverdeeld in drie gebieden. Ten zuiden en ten noorden van de receptie ligt het kampeerterrein, dat is verdeeld in kampeervelden die zijn aangelegd als grote groene kamers, omzoomd met houtwallen. De vorm van de kampeervelden wisselt en de onderlinge structurering is 'losjes'.

Ten noordoosten van de receptie ligt, grenzend aan de bosrand, een terrein met stacaravans. Dit terrein is strak en rechthoekig verkaveld. Aan de achterzijde van de stacaravans en rondom het terrein zijn hoogopgaande houtwallen aanwezig.

Ten slotte ligt ten oosten van de receptie een terrein met recreatiewoningen, Hunerwold State. Dit terrein heeft een eigen exploitatie en staat in die zin los van het overige terrein. Wel wordt gebruikgemaakt van de voorzieningen van 't Olde Lantschap. Dit gebied heeft een heel eigen inrichting. Het heeft de kenmerken van een ressort dat is aangelegd in de 'landscape-stijl'. De paden zijn lichtjes gebogen. Vanaf de entree leidt de hoofdroute naar een grote vijverpartij met glooiend aangelegde grastaluds. De hoofdroute is royaal aangelegd met laanbeplanting en brede grasbermen. De erven bestaan uit gras en opgaand groen. Schuurtjes en schuttingen komen niet voor. De recreatiewoningen zijn alle in dezelfde architectuur gebouwd en hebben een landelijke uitstraling. De grootte van de recreatiewoningen varieert.



Plattegrond van het recreatieterrein d'Olde Lantschap

DAGRECREATIETERREIN

Het dagrecreatieterrein is circa 6,2 ha groot en bestaat uit een zwem- en speelvijver, een ligweide en een visvijver. De zuidelijke waterplas is de zwem- en speelvijver, de noordelijke waterplas is de visvijver. De zuidelijke punt van het dagrecreatieterrein is in gebruik als paardenwei en huifkarveld.

BEBOUWING

Er staat één gebouw met een aantal daarbijbehorende bijgebouwen in dit gedeelte van het plangebied. Dit is de voormalige boerderij 'de Heidebloem'. Deze voormalige boerderij wordt nu gebruikt als woning en stalling. Dit gebouw ligt ten zuiden van de visvijver en ten westen van de Schurerslaan.

Het dagrecreatieterrein en de vijvers zijn landschappelijk aangelegd met glooiingen en bosschages. De zwem- en speelvijver heeft een royale afmeting en is aangelegd met zandige taluds en inheemse beplanting. Rondom het dagrecreatieterrein ligt een brede bossingel.

De visvijver is kleiner, de aanleg en omvang refereert aan het beeld van een stadsparkvijver. In de zuidelijke punt van het terrein ligt tussen opgaande bosschages een veentje verscholen.



De Heidebloem



De recreatievijver



De visvijver



Het veentje

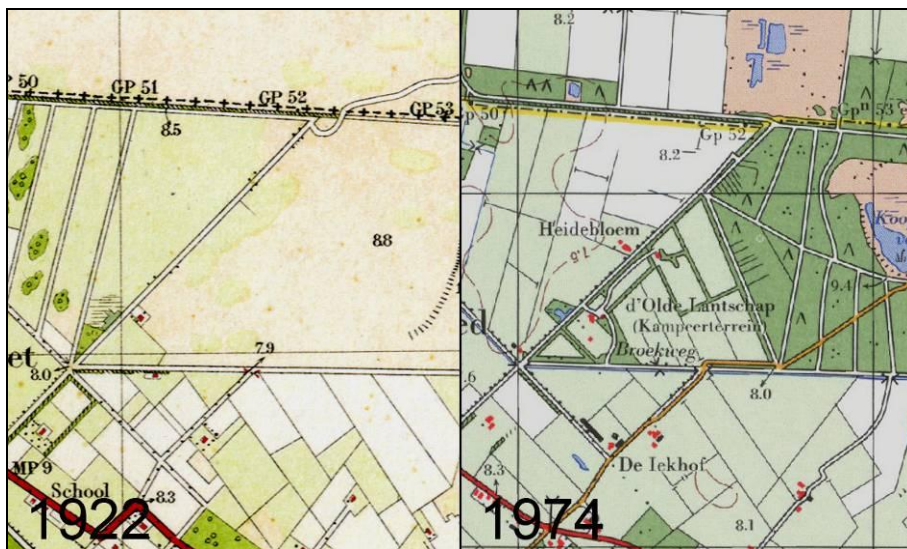
ONTSluitING PLANGEBIED

Het plangebied wordt ontsloten door de Schurerslaan. Deze laan sluit in zuidoostelijke richting aan op de Hogeweg. In noordoostelijke richting eindigt de laan op een landbouwperceel. Het eerste gedeelte van de Schurerslaan, vanaf de kruising met de Hogeweg, is verhard. Verder naar het noordoosten gaat de weg over in een zandpad. De Schurerslaan is ter plaatse van het recreatieterrein in eigendom bij de eigenaar van het recreatieterrein.

Ten oosten van de zwem- en speelvijver ligt een met rode mijnsteen verhard terrein. Dit terrein wordt gebruikt als opslagterrein en parkeerplaats.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Westerveld. De kern van de plaats Zorgvlied ligt circa 700 m ten westen van het plangebied en de plaats Wateren ligt circa 1.200 m ten zuidoosten van het plangebied. De provinciegrens tussen Drenthe en Friesland ligt circa 210 m ten noorden van het plangebied. Het nationaal landschapspark het Drents-Friese Wold ligt direct ten oosten van het recreatieterrein d'Olde Lantschap.

Zoals uit de onderstaande twee kaarten blijkt, is het landschap in de omgeving van het plangebied veranderd van een zeer open heidelandenschap in het begin van de vorige eeuw in een besloten, bebost gebied op dit moment.



Het plangebied op een topografische kaart uit 1922 en 1974

2.2

Toekomstige situatie

Er vindt een aantal ontwikkelingen plaats in het plangebied. Om deze ontwikkelingen goed te kunnen plaatsen, wordt in deze paragraaf eerst kort ingegaan op de aanleiding voor het herinrichten van het hele recreatieterrein d'Olde Lantschap en de in verband hiermee opgestelde visie. Vervolgens wordt de nieuw planopzet kort toegelicht.

De eigenaar van het recreatieterrein wil het gehele terrein herontwikkelen zodat het goed blijft aansluiten bij de groeiende vraag naar luxe en comfort in de recreatiesector. Hierbij is de verwachting dat de dalende belangstelling voor het kamperen zich in de toekomst zal doorzetten.

INLEIDING

AANLEIDING HERONTWIK-
KELING EN VISIE

Om op deze ontwikkelingen te anticiperen, is een visie¹ voor het vakantiepark opgesteld. De visie betreft een integraal ontwerp en een integrale benadering voor het gehele vakantiepark en betreft het dagrecreatieterrein en het bestaande verblijfsrecreatieterrein. Het aantal recreatiewoningen wordt vergroot en het aantal kampeerplaatsen wordt verminderd. De visie is als separate bijlage raadpleegbaar.

PLANOPZET

In de visie wordt het zwaartepunt van het recreatieterrein verschoven van een kampeerterrein naar een vakantiepark met recreatiewoningen, waarbij de waterrecreatie een integraal onderdeel wordt van het vakantiepark. Het recreatieterrein wordt heringericht als een park met een herkenbaar centraal gebied, waar de voorzieningen zijn gesitueerd en van waar de toegangspaden naar de recreatiewoningen en kampeerplaatsen leiden. Het bestaande ressort met recreatiewoningen, een deel van de kampeerplaatsen en het stacarvanterrein blijven gehandhaafd en worden opgenomen in de nieuwe planopzet.



De recreatieplas wordt de centrale plek in het vernieuwde vakantiepark. De entree van het vakantiepark krijgt als voorpost van het Drents-Friese Wold een bosinplant. Via een oprijlaan rijdt men onder dit bomendek naar de centrale open plek met de voorzieningen van het vakantiepark. De bestaande recreatiewoningen, de nieuwe recreatiewoningen, de recreatieplas, het kampeerterrein en de voorzieningen zijn geïntegreerd tot een aantrekkelijk vakantiepark. Het bestaande veentje wordt een onderdeel van de centrale plek in het park. De bestaande visvijver blijft gehandhaafd. De Schurerslaan blijft de oprijlaan

¹ Herontwikkeling recreatieterrein d'Olde Lantschap, visie en inrichtingsschets opgesteld door BügelHajema Adviseurs, projectnummer 268.26.50.00.00 d.d. 3 augustus 2009.

van het park, maar wordt door de voorgestelde laanbeplanting een centrale oriëntatieas.

De recreatiewoningen worden gebouwd in te onderscheiden landschappelijke settings. Door de verschillen in de landschappelijke settings ontstaat er een variatie in de ruimtelijke omgevingskwaliteit van de recreatiewoningen. Bij de inrichting van het park en het architectonische ontwerp van de gebouwen worden de landschappelijke settings richtinggevend en verder uitgewerkt.

BEBOUWING

In de planopzet zijn er 'erfclusters' in het bos. In het entreegebied worden aan weerszijden van de Schurerslaan in de open plekken in het bomendek rondom een erf recreatiewoningen geclusterd. Vanaf de Schurerslaan is er een open doorzicht op deze clusters, Er komen recreatiewoningen aan de plas. Deze woningen staan in een brede rietkraag aan de westzijde van de plas. Langs de andere oevers van de plas liggen de strandjes. Aan de noordzijde van de plas komt op ruime afstand een begeleidende rand van recreatiewoningen. De visvijver wordt omzoomd door recreatiewoningen op vlonders. Er komen recreatiewoningen langs de nieuwe laantjes. Deze laantjes worden in een landscapestijl aangelegd. Rondom de laantjes komen hier en daar ook recreatiewoningen in een losse setting

De bestaande voorzieningen, zoals de receptie, het restaurant, het overdekte zwembad, de beheerderswoning en de midgetgolf worden in de nieuwe planopzet gehandhaafd. Incidenteel zal er een aanpassing nodig zijn. De omgeving rondom deze voorzieningen is in de nieuwe planopzet veranderd. Ze komen centraal in het vakantiepark te liggen aan de recreatieplas

De voormalige boerderij De Heidebloem is goed inpasbaar in de nieuwe planopzet en blijft staan. Het gebouw krijgt een functie als (tweede) bedrijfswoning in combinatie met beheer en dienstverlening. Gelet op de omvang van het recreatieterrein is een tweede bedrijfswoning gerechtvaardigd. Het geldende bestemmingsplan kent een vrijstelling tot maximaal drie bedrijfswoningen. Op basis van het voorliggende bestemmingsplan zijn nog twee bedrijfswoningen toegestaan.

De bestaande recreatieplas wordt uitgebreid naar zuidoostelijke richting, zodat hij ook in het recreatieterrein ten zuiden van de Schurerslaanikbaar wordt. De westzijde wordt ten behoeve van de recreatiewoningen ingeplant met een brede rietkraag, waar nodig wordt de oever verbreed.

WATER EN GROEN

Het veentje wordt weer zichtbaar gemaakt door de bestaande onderbegroeiing en de voedselrijke humuslaag te verwijderen. De visvijver wordt eveneens gehandhaafd en opgenomen in de losse setting met recreatiewoningen.

De entree krijgt als voorpost van het Fries-Drentse Wold een bosinplant. Dit bomendek bestaat uit inheemse beplanting met berk en eik. Onder het bomendek komt gras, zodat er een doorzicht blijft op de centrale plek en de geclusterde recreatiewoningen.

De bestaande en robuuste bossingels op het bestaande terrein zijn, waar mogelijk, opgenomen in de nieuwe planopzet. Rondom het terrein komt, voorzover nog niet aanwezig, een brede bossingel van minimaal 10 m met

onderbegroeiing, zodat de bebouwing op het terrein vanaf de Hogeweg niet in het zicht springt.



PARKEREN EN WEGEN

De Schurerslaan blijft de oprijlaan door het park. Ter plaatse van de waterplas wordt de Schurerslaan 'doorgestoken', voetgangers kunnen via stapstenen hun pad vervolgen. Overig verkeer kan via een route door het park weer de route over de Schurerslaan vervolgen. De routes voor de auto en het centrale gebied met de voorzieningen komen uit op de Schurerslaan. De toegang tot het bestaande ressort met recreatiewoningen blijft ongewijzigd. De toegang tot het kampeerterrein wordt verplaatst naar de Schurerslaan. Het stacaravanterrein is net zoals in de bestaande situatie bereikbaar via het kampeerterrein. Langs de recreatieplas is een voetpad geschetst. In het inrichtingsplan zullen de voetpaden verder worden uitgewerkt.

De gebruikers van de recreatiewoningen dienen de auto in de directe omgeving van hun recreatiewoning te parkeren. In het inrichtingsplan zal dit worden uitgewerkt. Er komt een parkeerruimte voor kort parkeren nabij de receptie. Het halfverharde terrein op het bestaande dagrecreatieterrein komt in de nieuwe planopzet te vervallen. De mogelijkheid die dit terrein bood voor parkeren, komt hiermee te vervallen. Bij de bestaande accommodaties is voldoende mogelijkheid tot parkeren

Het recreatieterrein wordt in twee fasen heringericht. De eerste fase betreft het integreren van het bestaande dagrecreatieterrein in het recreatieterrein. Hiertoe worden 50 recreatiewoningen rondom het water gebouwd en wordt de recreatieplas uitgebreid richting het bestaande verblijfsrecreatieterrein. Deze ontwikkeling is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk, derhalve is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

De tweede fase betreft het omzetten van 201 staanplaatsen op het bestaande kampeerterrein naar 67 recreatiewoningen en het bouwen van de resterende capaciteit van drie recreatiewoningen. Het omzetten van de staanplaatsen en het bouwen van de resterende capaciteit passen binnen het vigerende bestemmingsplan. De bestaande regeling uit het geldende bestemmingsplan is overgenomen in het voorliggende plan. In de tweede fase kunnen op deze wijze 70 recreatiewoningen worden gebouwd.

Het totale aantal recreatiewoningen in de eindsituatie is 217. Daarnaast resteren er in de toekomstige situatie nog 105 staanplaatsen voor kampeermiddelen. Het aantal van 100 stacaravans blijft ongewijzigd.

3.1

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Door de Wet ruimtelijke ordening is de positie van de provincie als bestuurlijke partner in de ruimtelijke ordening ingrijpend veranderd. Het nieuwe motto luidt 'centraal wat moet, decentraal wat kan'. De provincie zal voortaan alleen nog op thema's met een (inter)regionaal of bovenlokaal belang de (hoofd)koers aangeven. Het is aan de gemeenten om daaraan op lokaal niveau invulling te geven. De provincie heeft haar rol uitgewerkt in de Omgevingsvisie Drenthe. Deze omgevingsvisie is op 2 juni 2010 door Provinciale Staten van de provincie vastgesteld.

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, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

De missie uit de omgevingsvisie luidt: 'Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten'.

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

Om deze missie te bereiken, heeft de provincie in de omgevingsvisie diverse ambities en belangen opgenomen. De provincie geeft in de omgevingsvisie aan dat toerisme een belangrijke economische pijler voor Drenthe is. De provincie wil dan ook dat Drenthe aantrekkelijk blijft voor recreanten en toeristen. Het verbeteren en vernieuwen van het bestaande aanbod van verblijfs- en dagrecreatie en van de toeristisch-recreatieve infrastructuur is van provinciaal belang. Daarnaast speelt de recreatieve sector een belangrijke rol bij het in stand houden van de kernkwaliteiten.

Drenthe wil een topspeler zijn op de (binnenlandse) toeristische markt. Hierdoor vindt de provincie het van belang dat Drenthe in haar diversiteit een totaalproduct aanbiedt dat onderscheidend en van hoogwaardig niveau is. Een

TOERISME

totaalproduct met veel variatie, aansluitend op de behoeften van de hedendaagse toerist en leidend tot een bruisend Drenthe.

In dat toeristische totaalproduct Drenthe moet worden geïnvesteerd. Het bestaande aanbod van verblijfs- en dagrecreatie en de huidig toeristisch-recreatieve infrastructuur moeten kwalitatief verbeterd en vernieuwd worden. De focus moet komen te liggen op de diversiteit en de kwaliteiten van het toeristische product. Niet meer van hetzelfde, maar juist het creëren van toegevoegde waarde ten opzichte van het bestaande toeristische product. De provincie daagt de markt uit om nieuwe, aansprekende concepten te ontwikkelen die passen bij de kernkwaliteiten van Drenthe.

VERBLIJFSRECREATIE

Ten aanzien van de verblijfsrecreatie zet de provincie in op versterking, uitbreiding en vernieuwing van de bestaande bedrijven in samenhang met de omgeving, het vrijetijdlandschap.

De provincie geeft aan dat zij de mogelijkheden wil nagaan om het denkmodel van de SER-ladder ook toe te passen bij de ontwikkeling van recreatie. In het kort komt de SER-ladder erop neer dat bij ruimtelijke ontwikkelingen eerst moet worden gekeken naar ruimte die al voor een bepaalde functie beschikbaar is of die door herstructurering beschikbaar kan worden gesteld. Hierna kan worden gekeken naar de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen. Pas als dit ook geen oplossing biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Als er sprake is van deze optie dan dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak.

VISIEKAART 2020

Bij de omgevingsvisie hoort een aantal kaartbijlagen. Op de visiekaart 2020 heeft het plangebied de functie-indeling landbouw. De provincie geeft aan dat de landbouw in deze gebieden maximale speelruimte krijgt. De provincie streeft naar een vitaal platteland. De landbouw is nog steeds een belangrijke pijler van de plattelandseconomie, maar het medegebruik van het platteland, onder andere door toerisme en recreatie, door de gehele samenleving wordt groter. Om het platteland vitaal te houden, zet de provincie, naast de focus op een robuuste landbouw, in op het versterken en verbreden van niet-agrarische economische activiteiten. Het groene karakter van Drenthe met haar natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke diversiteit biedt immers uitstekende potenties voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen en activiteiten in de sfeer van gezondheid, wellness en leisure.

KERNKWALITEITENKAART

Op de kernkwaliteitenkaart heeft het plangebied de aanduiding samenhang kernkwaliteiten. In de omgevingsvisie is opgenomen dat voor deze gebieden geldt dat:

- de samenhang van de kernkwaliteiten in deze gebieden van provinciaal belang is;
- een integrale provinciale advisering voor deze gebieden prioriteit heeft;
- de inzet van provinciale middelen (waardonder subsidies) voor behoud en ontwikkeling van de kernkwaliteiten in deze gebieden prioriteit heeft.

Het plangebied zelf wordt niet aangeduid met een specifieke kernkwaliteit, maar het plangebied grenst wel aan gebieden waarop de kernkwaliteiten stilte en duisternis en landschap van toepassing zijn.

Toetsing aan provinciaal beleid

De provincie heeft in haar beleid opgenomen dat het toerisme een belangrijke economische pijler is voor Drenthe. Om ook in de toekomst voldoende toeristen te kunnen blijven trekken, moet onder andere het bestaande aanbod van verblijfsrecreatie kwalitatief worden verbeterd en vernieuwd. Bestaande bedrijven in de verblijfsrecreatiesector kunnen uitbreiden en vernieuwen als dit gebeurt in samenhang met de omgeving. Zoals uit hoofdstuk 2 blijkt, is dit in het plangebied het geval.

Het plangebied heeft op de visiekaart de aanduiding landbouw. Hier krijgt de landbouw maximale speelruimte, maar in verband met het vitaal houden van het platteland en gezien het groene karakter van Drenthe wordt op het platteland ook ruimte geboden voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen. De ontwikkelingen in het plangebied vallen onder deze toeristisch-recreatieve ontwikkelingen.

Het plangebied heeft in de bestaande situatie een functie als dag- en verblijfsrecreatie. Door de herontwikkeling krijgt het hele plangebied de functie verblijfsrecreatie. In het kader van de SER-ladder is er derhalve sprake van ruimte die al voor een bepaalde functie beschikbaar is. De ontwikkeling in het plangebied past hiermee ook binnen de SER-ladder.

Zoals uit het voorgaande blijkt, past de voorgenomen ontwikkeling binnen het provinciaal beleid.

3.2

Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt het beleid van de gemeente Westerveld behandeld. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze het plan naar aanleiding van dit beleid is uitgewerkt.

INLEIDING

3.2.1

Bestemmingsplan

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan Recreatieterreinen Diever (vastgesteld door de voormalige gemeente Diever op 23 maart 1995 en goedgekeurd op 4 november 1995). In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming Recreatieterreinen met als aanduidingen 'dagrecreatie', 'concentratie bebouwing' en 'beplanting'.

Volgens het geldende bestemmingsplan zijn er ten hoogste 406 staanplaatsen voor kampeermiddelen en 100 recreatiewoningen op het recreatieterrein toe-

gestaan. In de huidige situatie zijn er 306 toeristische en 100 vaste staanplaatsen (stacaravans) en 97 recreatiewoningen aanwezig.

In het vigerende plan is een regeling opgenomen dat staanplaatsen kunnen worden ingeruild ten gunste van de bouw van nieuwe recreatiewoningen. Hierbij geldt een ruilverhouding van 1:3, wat inhoudt dat er één recreatiewoning mag worden gebouwd als er drie staanplaatsen worden ingeleverd. Hierbij geldt als voorwaarde dat minstens de helft van de 406 staanplaatsen blijft behouden.

Er worden 201 staanplaatsen verwijderd, op basis hiervan mogen 67 recreatiewoningen worden gebouwd. Daarnaast bestaat er op basis van het vigerende bestemmingsplan nog een recht om drie recreatiewoningen in dit gedeelte van het plangebied te bouwen. In totaal worden er op het bestaande verblijfsrecreatieve deel van d'Olde Lantschap, naast de bestaande 97 recreatiewoningen, 70 nieuwe recreatiewoningen gebouwd. Het aantal staanplaatsen bedraagt in de nieuwe situatie 205, waarvan 100 voor stacaravans.

De vorengenoemde ontwikkelingen passen in het bestaande bestemmingsplan. Binnen de bestemming Recreatieterreinen zijn op dit moment op het gedeelte van het plangebied dat is gelegen ten noordwesten van de Schurerslaan, het dagrecreatieterrein, geen recreatiewoningen en staanplaatsen voor kampeermiddelen toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouw van 50 recreatiewoningen mogelijk gemaakt. De voormalige boerderij wordt bestemd als (tweede) bedrijfswoning.

De centrale voorzieningen hebben in het voorliggende bestemmingsplan een gebiedsaanduiding gekregen. De oppervlakte van dit gebied is zo groot dat er voldoende ruimte geboden voor uitbreiding en opwaardering van deze voorzieningen. Deze voorzieningen vormen immers een belangrijk deel van het toeristische product.

De gemeente was ten tijde van het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente. De opbouw van het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij dat voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied.

3 . 2 . 2

Kadernota buitengebied

Voor het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Westerveld is een kadernota opgesteld. Hierin is het beleid op hoofdlijnen vastgelegd. In de kadernota zijn de algemene uitgangspunten voor ontwikkelingen in het buitengebied van Westerveld opgenomen. Bij de kadernota hoort een ontwikkelingskaart. Op basis van deze kaart worden nieuwe ontwikkelingen getoetst. De kaart maakt een onderscheid in drie ontwikkelingsgebieden. Het plangebied valt onder het ontwikkelingsgebied 'landbouw, natuur en recreatie'. Hierover is in de kadernota onder andere het volgende opgenomen:

“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. Nieuwe functies kunnen worden toegestaan, mits de verdere ontwikkeling van bestaande functies niet wordt aangetast, dan wel wordt gecompenseerd. Hiertoe behoort ook het voorkomen van ongewenste versnippering. Omdat schaalvergroting in dit gebied als gevolg van de kleinschalige eigendomssituatie en natuur- en milieuwetgeving veelal moeilijk te realiseren valt, wordt een ontwikkeling verwacht waarbij functieverandering en functieverbreiding veelvuldig nodig zal zijn. Hierbij moet worden gedacht aan een ontwikkeling van bestaande en nieuwe bedrijfstvormen waarin verschillende functies worden gecombineerd.

Boerderijen die niet benut kunnen worden als beheerboerderij krijgen zo mogelijk een nieuwe passende functie, bijvoorbeeld wonen, zorg of kleinschalige verblijfsrecreatie.

Het gebied heeft tevens een functie voor het vasthouden en bergen van water.”

Ten aanzien van verblijfsrecreatie is opgenomen:

“De verblijfsrecreatieve sector van de gemeente Westerveld is zeer belangrijk voor de lokale werkgelegenheid. Aangezien de gemeente Westerveld in toenemende mate wordt ‘ontdekt’ door recreanten, mag worden verwacht dat het economische belang van dit onderdeel van de recreatieve sector de komende jaren verder zal toenemen. De gemeente wil de recreatieve sector de ruimte bieden om in te spelen op de toenemende vraag naar overnachtingsmogelijkheden. Daarbij kan zowel gedacht worden aan uitbreiding van bestaande als ook nieuwvestiging van verblijfsrecreatieterreinen. In de huidige situatie bevindt zich een aanzienlijk aantal recreatiebedrijven binnen of aan de rand van de grote natuurgebieden. De kadernota biedt de handvatten om in deze gebieden te komen tot win-winsituaties.”

3.2.3

Welstandsnota en beeldkwaliteitsplan

In 2008 heeft de gemeente de gewijzigde Welstandsnota vastgesteld. Door de wijzigingen is de Welstandsnota vereenvoudigd en geactualiseerd aan nieuwe ontwikkelingen en materialen. De Welstandsnota maakt duidelijk welk welstandsniveau in de verschillende gebieden in de gemeente wordt gevoerd en welke criteria er gelden.

In de welstandsnota wordt een onderverdeling gemaakt in verschillende gebieden. Een van de benoemde gebieden zijn de recreatieterreinen. Voor de recreatieterreinen geldt een regulier welstandsregime. Voor recreatiewoningen gelden onder andere de volgende criteria.

Ligging:

- de situering van de gebouwen (oriëntatie van de nok) passend bij de aanwezige bebouwing of het ontworpen plan.

WELSTANDSNOTA

Massa en vorm:

- overwegend één bouwlaag met of zonder kap;
- overwegend kleinschalige maatvoering;
- bebouwing aansluiten bij karakter landschap.

Materiaal en kleurgebruik:

- wanden hoofd- en bijgebouwen in baksteen of hout;
- elementair materiaalgebruik passend in de landelijke omgeving, kleur- en materiaalgebruik in onderlinge samenhang;
- geen kleurstellingen toepassen die sterk contrasteren met het landschap.

BEELDKWALITEITSPLAN

De gemeente Westerveld heeft daarnaast voor het buitengebied het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld vastgesteld. Het buitengebied kent een grote verscheidenheid aan landschappen. Elk landschap heeft zijn eigen ontstaansgeschiedenis en daardoor zijn eigen identiteit en samenhang. De gemeente werkt aan een aantrekkelijk en herkenbaar landschap en streeft naar het versterken van het onderscheid tussen de diverse landschappen. Het gaat hierbij niet alleen om behoud en versterking van wat nog rest van vroeger, maar juist ook om het inpassen van nieuwe ontwikkelingen.

In de welstandsnota ontbreken wettelijke toetsingscriteria om te zorgen dat er bij de landschappelijke inpassing rekening wordt gehouden met de landschappelijke morfologische beeldkwaliteit. Daarom is het beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan wordt een onderscheid gemaakt in zes verschillende landschapstypen. Het plangebied ligt op de overgang tussen twee landschapstypen, namelijk de ontginningskoloniën en de veldontginningen. Ten aanzien van de recreatieterreinen wordt gesteld dat voor nieuwe ontwikkelingen een visie dient te worden opgesteld waarin landschap, natuur en landbouwkundige ontwikkelingen moeten worden betrokken.

3.2.4

Randvoorwaarden pincipebesluit

De gemeente Westerveld heeft in haar pincipebesluit voor medewerking aan de voorgenomen ontwikkeling een aantal randvoorwaarden benoemd voor medewerking aan een herziening van het bestemmingsplan. Dit zijn de volgende randvoorwaarden:

- de recreatiewoningen mogen niet groter worden dan 100 m²;
- de grootte van de kavel per recreatiewoning bedraagt minstens 300 m²;
- de plannen worden uitgevoerd conform een op te vragen advies van het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie Drenthe;
- archeologisch onderzoek toont aan dat geen archeologische waarden worden verstoord;
- flora- en faunaonderzoek toont aan dat geen flora- en faunawaarden worden aangetast;
- van de provincie wordt een Natuurbeschermingswetvergunning verkregen.

3.2.5

Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie Drenthe

Het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie Drenthe heeft een adviserende functie in het voorstadium van de planvorming. De belangrijkste taak is om op verzoek van het college van burgemeester en wethouders per gemeente individuele recreatieondernemers te begeleiden bij het ontwikkelen van hun plannen.

Het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie Drenthe heeft met betrekking tot Camping d'Olde Lantschap te Wateren op 23 april 2010 een advies uitgebracht. Dit advies is gebaseerd op de visie en de inrichtingsschets: herontwikkeling recreatieterrein d'Olde Lantschap, d.d. 3 augustus 2009. Beide documenten zijn als separate bijlagen aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Het kwaliteitsteam ziet ten aanzien van de plannen voor d'Olde Lantschap in hoofdlijnen geen obstakels die een realisering en bestemmingsplanwijziging in de weg zouden staan. Het kwaliteitsteam is echter wel van mening dat met beperkte aanpassingen van het plan een plus is te boeken voor zowel recreatie, landschap als natuur.

Het advies van het kwaliteitsteam ten aanzien van het landschap is om de inrichting van het terrein te laten aansluiten bij de karakteristiek van de omgeving. Hiertoe geeft het kwaliteitsteam onder andere de volgende suggesties:

ADVIES LANDSCHAP

- respecteer het rechthoekige ontginningslandschap en laat de Schurerslaan een rechte laan blijven;
- versterk de bestaande groenstroken op de bestaande camping en geef die meer breedte;
- verdicht eveneens de bossing langs de Broekweg aan de zuidzijde van het terrein;
- behoud het veentje aan de Schurerslaan en maak deze weer zichtbaar;
- geef de woningen aan de recreatieplas een bijzondere kwaliteit en architectuur.

Ten aanzien van de recreatie is het advies van het kwaliteitsteam om:

ADVIES RECREATIE

- de keuzemogelijkheden voor toeristen te vergroten door meer variatie aan te brengen in het type recreatiewoning;
- na te denken na over de mogelijkheden om het Nationaal Park te ontsluiten via de Schurerslaan.

Ten aanzien van natuur is het advies van het kwaliteitsteam om:

ADVIES NATUUR

- te kiezen voor een meer natuurlijkere inrichting met extensiever beheer van het terrein, zodat er meer variatie in dier- en plantensoorten ontstaat.

De gemeente Westerveld onderschrijft de bovenstaande adviezen van het kwaliteitsteam.

3.2.6

Uitwerking van het plan

BESTEMMINGSPLAN RECREATIETERREINEN	Hoewel in principe alleen voor het terreingedeelte met de aanduiding ‘dagrecreatie’ een bestemmingswijziging noodzakelijk is, is ervoor gekozen om voor het hele terrein van d’Olde Lantschap een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Dit doet het meeste recht aan het opgestelde integrale inrichtingsplan voor het recreatieterrein. Bovendien zouden twee verschillende bestemmingsplannen voor één verblijfsrecreatieterrein in de toekomst tot praktische problemen kunnen leiden, omdat het geldende plan dat uit 1995 stamt, wat betreft begrippen en systematiek sterk afwijkt van de bestemmingsplannen, zoals die nu worden opgesteld.
KADERNOTA BUITENGEBIED	De ontwikkeling in het plangebied past binnen de kadernota, het plangebied ligt immers in een gebied waarbinnen landbouw, natuur en recreatie zich gelijkwaardig kunnen ontwikkelen. Daarnaast is in de kadernota opgenomen dat de gemeente de recreatieve sector de ruimte biedt om in te spelen op de toenemende vraag naar overnachtingsmogelijkheden, onder andere door uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatieterreinen.
WELSTANDSNOTA EN BEELDKWALITEITSPAN	De vormgeving van de woningen, de verdere inrichting, het materiaalgebruik en het groengebruik, alsmede de aanbevolen versteviging van de zuidelijke bossingel op het bestaande terrein, zullen in een verder stadium conform het advies van het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie Drenthe, de welstandsnota en het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Westerveld worden uitgewerkt. Door middel van de opgestelde visie en het advies van het kwaliteitsteam wordt voldaan aan de voorwaarde uit het beeldkwaliteitsplan dat voor nieuwe ontwikkelingen bij recreatieterreinen een visie dient te worden opgesteld.
RANDVOORWAARDEN	De randvoorwaarden ten aanzien van de grootte van de recreatiewoningen en de kavels zijn juridisch vertaald in de regels van het bestemmingsplan. De aspecten ecologie (Natuurbeschermingswetvergunning) en archeologie worden behandeld in hoofdstuk 4. Zoals uit dit hoofdstuk blijkt vormen deze aspecten geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
ADVIES KWALITEITSTEAM	Naar aanleiding van het advies van het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie Drenthe is de inrichtingsschets aangepast, de aangepaste schets is opgenomen in paragraaf 2.2 en als separate bijlage opgenomen. Ten opzichte van de schets uit de visie d.d. 3 augustus 2009 hebben de onderstaande wijzigingen plaatsgevonden: <ul style="list-style-type: none">- het oude veentje is opgenomen in de nieuwe inrichtingsschets en is een onderdeel van het centrale gebied geworden;- de Schurerslaan wordt ter plaatse van de waterplas ‘doorgestoken’. Via stapstenen door het water kunnen voetgangers hun weg vervolgen. Ruimtelijk en visueel loopt de laan door, functioneel wordt de laan voor het auto- en fietsverkeer even onderbroken. Het verdere verloop naar het achterliggende gebied blijft ongewijzigd;

- de bestaande, robuuste groenstroken op de camping zijn zoveel mogelijk opgenomen in de inrichtingsschets;
- de woningen langs de recreatieplas krijgen een bijzondere kwaliteit door de situering in een (aan te planten) rietkraag. De meeste woningen komen op palen in en aan de rietkraag en sommige woningen worden bereikbaar via een steiger;
- de gronden rondom de woningen in de rietkraag, de woningen geclusterd rondom een erf onder het bomendek en de woningen in een losse setting rondom de boerderij en de visvijver komen onder gemeenschappelijk beheer.

Zoals uit het voorgaande blijkt, past de voorgenomen ontwikkeling binnen het gemeentelijk beleid.

CONCLUSIE

4.1

Milieuozonering en agrarische bedrijven

In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op de milieuozonering van het recreatieterrein d'Olde Lantschap. In het tweede gedeelte van de paragraaf wordt ingegaan op de agrarische bedrijven in de omgeving van het recreatieterrein.

Milieuozonering recreatieterrein

Milieuaspecten worden weliswaar geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan met name om de situering van woningen ten opzichte van milieuhinderlijke inrichtingen.

Om te bepalen welke afstanden dienen te worden aangehouden, is de VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuozonering (2009)* geraadpleegd. In deze brochure staan richtafstanden van bedrijven tot bebouwing aangegeven. Deze richtafstanden hebben betrekking op de onderdelen geluid, geur, stof en gevaar. In de handreiking geeft de VNG aan dat de gegeven afstanden in het algemeen richtafstanden zijn en geen harde afstandseisen, wat betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is echter wel aan te raden deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

BEDRIJVEN EN MILIEUOZONERING

De VNG heeft in haar publicatie de categorie 'kampeerterreinen, vakantiecentra e.d. (met keuken)' opgenomen. Voor deze categorie gelden de volgende richtafstanden:

- geur 30 m;
- stof 0 m;
- geluid 50 m;
- gevaar 30 m.

In de directe omgeving van het plangebied ligt een woning. Deze woning is gelegen aan de Hogeweg, ten westen van het plangebied. De gevel van deze woning ligt circa 25 m ten westen van het plangebied. Er wordt dus niet voldaan aan de richtafstanden voor geur, gevaar en geluid.

De VNG maakt in haar brochure geen onderscheid tussen verschillende soorten recreatieterreinen. Voor het plangebied geldt dat er nieuwe recreatiewoningen worden gebouwd. De aspecten geur, gevaar en geluid spelen voornamelijk een rol bij eventuele voorzieningen (bijvoorbeeld een zwembad, wasserette of restaurant) die op kampeerterreinen en vakantiecentra zijn opgenomen. Deze

voorzieningen zijn in de bestaande situatie al op het recreatieterrein d'Olde Lantschap aanwezig en liggen op meer dan 160 m afstand van de gevel van de woning. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de centrale voorzieningen zijn alleen toegestaan binnen het gebied dat als zodanig is aangegeven en kunnen dus niet elders in het plangebied worden gerealiseerd. Hierdoor kan de afstand tussen de voorzieningen en de woning niet worden verkleind en dus wordt aan de richtafstand voldaan.

CONCLUSIE De richtafstanden van de VNG gelden voornamelijk voor de centrale voorzieningen in het plangebied. Deze voorzieningen kunnen slechts in een beperkt gedeelte van het plangebied worden gerealiseerd. De afstand tussen de centrale voorzieningen en de woning voldoet aan de richtafstanden van de VNG. Hiermee vormen deze richtafstanden geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Agrarische bedrijven

In de omgeving van het plangebied ligt een aantal agrarische bedrijven. In het navolgende wordt nagegaan of de bouw van de recreatiewoningen voor een belemmering zorgt ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten en of de activiteiten van deze bedrijven eventueel een belemmering vormen voor de recreatiewoningen. Er liggen drie bedrijven in de directe omgeving van het plangebied. Deze bedrijven zijn gevestigd op de volgende adressen:

- Schurerslaan 2;
- Lange Drift 3;
- Lange Drift 6.

SCHURERSLAAN 2 Op het perceel aan de Schurerslaan 2 is een intensieve veehouderij (varkens) gevestigd. Deze is milieuvergunningplichtig en moet daarom aan de Wet geurhinder en veehouderij voldoen. In de Wet geurhinder en veehouderij worden waarden voor geurbelasting en aan te houden afstanden tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten gegeven. De Wet geurhinder en veehouderij maakt een onderscheid in geurgevoelige objecten binnen en buiten de bebouwde kom.

Recreatieparken kunnen niet als bebouwde kom worden aangemerkt. Derhalve mag op recreatiewoningen 8 ou (odeur units) aan geurbelasting worden geproduceerd. Indien de dichtstbijzijnde recreatiewoning helemaal in de zuidelijke punt van het terrein, het dichtst bij het agrarische bedrijf aan de Schurerslaan 2, wordt gebouwd, dan wordt maximaal 4,67 ou aan stank geproduceerd.

Hiermee worden de recreatiewoningen dus niet blootgesteld aan meer geurbelasting dan wettelijk is toegestaan. Daarnaast ligt de maximale stankproductie van 4,67 ou nog onder de norm van 8 ou waardoor er voor het agrarische bedrijf aan de Schurerslaan 2 nog ontwikkelruimte bestaat.

LANGE DRIFT 3 Op het perceel aan de Lange Drift 3 is volgens het voor die locatie geldende bestemmingsplan (Buitengebied Diever) een intensieve veehouderij mogelijk. In het verleden was hier een pluimveehouderij gevestigd, maar inmiddels wor-

den er slechts hobbymatig dieren gehouden. De milieuvergunning is al enkele jaren geleden ingetrokken en kan niet zomaar opnieuw worden verleend. Er worden dus ook in dit geval geen rechten ontnomen of beperkingen in ontwikkelingsruimte opgelegd door de bouw van recreatiewoningen.

Op het perceel aan de Lange Drift 6 is een melkveehouderij gevestigd. Deze melkveehouderij kan volstaan met een melding op basis van het Besluit landbouw en hoeft geen milieuvergunning aan te vragen. Er gelden volgens het Besluit landbouw vaste afstanden. Voor deze melkveehouderij geldt een afstand van minimaal 100 m. De afstand tot het plangebied is circa 120 m. Hiermee wordt dus aan de richtafstand voldaan.

LANGE DRIFT 6

De bouw van de recreatiewoningen leidt niet tot belemmeringen voor de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied. Tevens vormen de activiteiten van deze agrarische bedrijven geen belemmering voor de bouw van de recreatiewoningen.

CONCLUSIE

4.2

B o d e m

Op basis van de Wabo treedt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk niet eerder in werking dan nadat is vastgesteld dat er geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging, ofwel wanneer er saneringsmaatregelen zijn uitgevoerd.

BODEM

Derhalve is in het kader van het voorliggende bestemmingsplan door Eco Reest bv een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Dit onderzoek heeft alleen betrekking op het gedeelte van het plangebied dat is gelegen ten noordwesten van de Schurerslaan. Voor het gedeelte van het plangebied dat is gelegen ten zuidwesten van de Schurerslaan is bij recht de bouw van recreatiewoningen al mogelijk. Wel dient in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen van deze 70 recreatiewoningen nog een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Het reeds uitgevoerde onderzoek voor het gebied ten noordwesten van het plangebied komt tot de volgende conclusie:

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bedrijfsbestemming van het terrein, kan worden gesteld dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu ten gevolge van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de bedrijfsbestemming van het terrein.

² Verkennend Bodemonderzoek ter plaatse van: Recreatieterrein d'Olde Lantschap (Schurerslaan) Wateren, 27 oktober 2010.

Het door Eco Reest uitgevoerde onderzoek is als separate bijlage opgenomen.

ONTGRONDING In verband met de uitbreiding van de recreatievijver vindt er een ontgronding plaats. Er wordt niet dieper gegraven dan circa 1 m onder het oorspronkelijke maaiveld. De vrijkomende grond wordt op het terrein gebruikt. In de Provinciale Omgevingsverordening geldt een vrijstelling van het verbod voor ontgrondingen indien de grondlagen dieper dan 2 m beneden het oorspronkelijke maaiveld ongemoeid blijven en er niet meer dan 1.000 m³ bodemmateriaal van het erf wordt afgevoerd.

CONCLUSIE De resultaten van het bodemonderzoek vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Voor de ontgronding in het plangebied geldt een vrijstelling van het ontgrondingsverbod. Wel zal rekening moeten worden gehouden met waterhuishoudingsaspecten. Hieraan wordt in de volgende paragraaf aandacht besteed.

4.3

Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het plangebied valt onder het waterschap Reest en Wieden. Het waterschap heeft na het uitvoeren van de watertoets aangegeven dat voor het onderhavige plan de normale procedure dient te worden gevolgd. Deze procedure houdt in dat het waterschap een watertoetsdocument toezendt met daarin een aantal uitgangspunten die bij de verdere uitwerking van het plan in acht dient te worden genomen. Hierna wordt ingegaan op deze uitgangspunten. Het gehele watertoetsdocument is als separate bijlage opgenomen.

4.3.1

Uitgangspunten voor het plan

(Grond)wateroverlast

De doelstelling van het waterschap is om de veerkracht van het watersysteem te vergroten door problemen met het water niet af te wentelen. Hierbij dient te worden ontworpen op basis van de trits vasthouden-bergen-afvoeren.

COMPENSATIE Bij middelgrote plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet als wateroppervlak ter compensatie van de versnelde afvoer van het afstromende regenwater.

Daarnaast dienen de volgende punten te worden uitgevoerd:

- er dient te worden aangetoond hoeveel regenwater er binnen het plangebied vrijkomt bij een gebeurtenis van 1/10 jaar;

- er dient te worden aangegeven hoe in de bestaande situatie wordt omgegaan met het regenwater in het plangebied, waarbij ook dient te worden ingegaan op eventuele knelpunten met betrekking tot de regenwaterafvoer;
- er dient te worden aangegeven hoe in de nieuwe situatie het gescheiden regenwater wordt behandeld en op welk systeem het regenwater wordt aangesloten;
- de keuze voor de hoeveelheid beschikbare ruimte die is gereserveerd voor waterberging dient te worden onderbouwd.

Om wateroverlast en grondwateroverlast rond de bebouwing te voorkomen, adviseert het waterschap om bebouwing op voldoende hoogte aan te leggen.

AANLEGHOOGTE
BEBOUWING

Waterkwaliteit en ecologie

Het uitgangspunt van het waterschap is dat er geen materialen worden gebruikt die een verontreiniging van het oppervlaktewater met zich meebrengen. Het betreft hier metalen, zoals lood, koper en zink. Tevens dient het gebruik van bestrijdingsmiddelen te worden tegengegaan.

4.3.2

Huidige en toekomstige situatie

Bodemgesteldheid en grondwaterstand

De bodem in het plangebied bestaat uit zand en leent zich goed voor het infiltreren van hemelwater. Problemen van waterlast doen zich niet voor. De grondwaterstand is laag, de huidige recreatieplas moet op peil worden gehouden door water dat vanuit een bron wordt opgepompt.





Overzicht van de bestaande en de nieuwe situatie

Toename verhard oppervlak

Op de locatie zullen 120 recreatiewoningen worden gebouwd. Dit leidt tot een toename van het verharde oppervlak van $120 \times 100 \text{ m}^2 = 12.000 \text{ m}^2$. Verder zullen verharde ontsluitingswegen op het terrein worden aangelegd met een breedte van 3 m en een totale lengte van 600 m. De oppervlakte van deze wegen bedraagt 1.800 m.

De toename van het verharde oppervlak in het voorliggende plan bedraagt afgerond circa 14.000 m^2 . Het waterschap heeft aangegeven dat hiervoor een hoeveelheid berging moet worden gerealiseerd van 420 m^3 , of 1.400 m^2 extra oppervlaktewater.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 22 ha. De oppervlakte van het deel waarop de herinrichting betrekking heeft en waar de nieuwe verhardingen zullen worden gerealiseerd, heeft een oppervlakte van circa 10,5 ha. Een toename van het verhard oppervlak van 14.000 m^2 betekent dat 13,3% van het gebied zal worden verhard. De resterende 86,7% blijft nagenoeg geheel onverhard, of bestaat uit oppervlaktewater.

Riolering

In de huidige situatie is de vuilwaterafvoer van alle gebouwen en (semi)permanente verblijven aangesloten op de riolering. Ook de nieuw te bouwen bungalows zullen op de vuilwaterriolering (DWA) worden aangesloten.

De vergroting van de rioleringsbelasting is volgens het waterschap technisch mogelijk. Ter controle is een berekening benodigd. Hierin is het noodzakelijk een piekbelasting te bepalen en een tekening op te nemen met de ligging van de geplande riolering en het ontvangende gemaal.

Hemelwater

In de huidige situatie infiltreert het hemelwater in de bodem. Voor zover dit niet toereikend is, wordt het regenwater via een schoonwaterriool naar afvoerslootjes afgevoerd. Deze slootjes zijn aangesloten op de watergangen (schouwsloten) die aan de grenzen van het plangebied liggen.

In de nieuwe situatie zal het hemelwater van de nieuwe verhardingen binnen het plangebied worden verwerkt. . In eerste instantie loopt het water van de verharding en de recreatiewoningen naar de bermen en de naast de huisjes liggende grond. Hierdoor is er sprake van een vertraagde afvoer vanuit het gebied. Verder zal gebruik worden gemaakt van de visvijver en de vijver op het gedeelte Hunerwold. De visvijver heeft een oppervlakte van circa 2.600 m², de vijver op het gedeelte Hunerwold een oppervlakte van circa 2.400 m². Dit is een gezamenlijke oppervlakte van 5.000 m². Als er, zoals eerder is aangegeven, 420 m³ water moet kunnen worden geborgen, betekent dit een stijging van het waterpeil van elk van deze twee plassen met 8,4 cm. Gezien de lage grondwaterstand ter plaatse kunnen de twee waterpartijen deze extra berging gemakkelijk aan.

Op het oude terrein liggen ook enkele zaksloten die kunnen bufferen. Indien nodig, zullen ook op het nieuwe terrein extra zaksloten en/of wadi's worden gerealiseerd. Samen met de capaciteit van de genoemde vijvers is er sprake van voldoende bergings- en infiltratiecapaciteit.

Om extra afwatering op de watergangen van het waterschap te voorkómen, zullen de daarop afwaterende sloten indien nodig worden voorzien van een v-stuw. Het waterschap zal bij de verdere uitvoering van de plannen worden betrokken.

Beheer en onderhoud

Aan de grenzen van het plangebied bevinden zich schouwsloten. Er dient rekening te worden gehouden met de wijze van onderhoud (varend of van de kant) en de daarbij geldende voorwaarden. Voor werkzaamheden binnen de aangegeven zones van het waterschap is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk.

Bij onderhoud vanaf de kant geldt een obstakelvrije zone van 5 m vanaf de boveninsteek van de watergang.

4.3.3

W a t e r t o e t s

Over het plan is overleg gevoerd met het waterschap. Het waterschap heeft de uitgangspunten geformuleerd waaraan de waterhuishouding in het plangebied moet voldoen. Deze uitgangspunten zijn in het plan verwerkt.

Het Waterschap Reest en Wieden heeft op aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het bestemmingsplan en geeft een positief wateradvies. De

betreffende brief/het betreffende e-mailbericht is toegevoegd aan de bijlagen.

Alleen schone oppervlaktes mogen worden gescheiden van de afvalwaterstroom. Er dient een zuiverende passage/voorziening te worden aangebracht voordat vervuild hemelwater wordt geloosd op het oppervlaktewater.

4.4

Geluid

Dit plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 120 recreatiewoningen. Recreatiewoningen behoren niet tot de zogenaamde geluidsgevoelige gebouwen die in de Wet geluidhinder zijn opgenomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient er echter ook bij recreatiewoningen aandacht te worden besteed aan eventuele geluidhinder.

De wegen in de omgeving van het plangebied dienen voornamelijk ter ontsluiting van een aantal langs deze wegen gelegen (voormalige) boerderijen. De wegen dienen niet als directe verbindingsweg tussen twee kernen. Derhalve is de verkeersintensiteit van deze wegen beperkt. Gezien deze beperkte verkeersintensiteit is eventuele geluidhinder op de nieuw te bouwen recreatiewoningen door deze wegen niet aan de orde en kan een akoestisch onderzoek naar de effecten van het wegverkeerslawaai achterwege blijven.

4.5

Luchtkwaliteit

REGELGEVING EUROPA

Sinds mei 2008 is er een nieuwe EU-richtlijn 2008/50/EG betreffende de luchtkwaliteit en schonere lucht voor Europa. Deze nieuwe richtlijn vervangt de tot dan toe geldende EU-richtlijnen betreffende de luchtkwaliteit (behalve de 4^e dochterrichtlijn). Ten opzichte van de vorige regelgeving zijn onder ander de volgende zaken gewijzigd:

- die locaties waarop de regelgeving van toepassing is;
- de definitie van natuurlijke bronnen;
- mogelijkheden tot uitstel.

De Nederlandse regelgeving voor de luchtkwaliteit is aan deze nieuwe richtlijn aangepast.

REGELGEVING NEDERLAND

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en 'locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben'.

NSL/NIBM

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). Hierin 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.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 120 recreatiewoningen. Op basis van de CROW-publicatie nr. 272 'Verkeersgeneratie voorzieningen' (december 2008) is de ritproductie van een bungalowpark in het buitengebied bepaald op 23,2 ritten per etmaal (per 10 bungalows).

De extra ritproductie als gevolg van het voorliggende plan bedraagt derhalve circa 278 ritten per etmaal.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil de nibm-tool mei 2010 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

BESTEMMINGSPLAN

NIBM-TOOL

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		278
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,45
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.6

Externe veiligheid

4.6.1

Inrichtingen

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft voorwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd.

ONDERZOEK

Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen liggen, die de nieuwe ontwikkelingen in het gebied belemmeren, is de risicokaart van de provincie Drenthe geraadpleegd. De hiernavolgende kaart is een uitsnede hiervan.



Uitsnede risicokaart Drenthe

Uit de risicokaart blijkt dat het recreatieterrein zelf staat aangemerkt als een inrichting waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Deze inrichting valt, vanwege de geringe hoeveelheden aan gevaarlijke stoffen (propan en chloorbleekloog), niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen, maar onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit.

Op het terrein is een opslag van propan en chloorbleekloog aanwezig. De propanopslag heeft, overeenkomstig het Activiteitenbesluit, een plaatsgebonden risicocontour van 25 m. Echter in de huidige en toekomstige situatie

zijn geen verblijfsrecreatieve functies aanwezig/voorzien binnen deze contour (kwetsbare objecten). Derhalve treden geen belemmeringen op. Mede ter voorkoming van een extra risico voor de omgeving zijn in de milieuvergunning voorwaarden gesteld ten aanzien van deze stoffen.

Het groepsrisico is niet van toepassing op inrichtingen die onder het Activiteitenbesluit vallen.

Daarnaast ligt op circa 500 m ten westen van het plangebied een andere camping. Het plangebied ligt, vanwege de grote afstand, buiten de invloedssfeer van deze camping.

Overige risicovolle inrichtingen zijn niet aanwezig in de nabijheid van het plangebied.

Door de afwezigheid van risicovolle inrichtingen in de directe nabijheid van het plangebied treden geen belemmeringen op ten aanzien van het planvoornemen.

CONCLUSIE

4.6.2

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water. In 2001 en 2003 zijn voor deze onderwerpen risicoatlassen opgesteld, waarin staat vermeld of langs de route een plaatsgebonden risico en/of een groepsrisico aanwezig zijn. Tevens zijn voor wegen in 2006-2007 nieuwe verkeerstellingen verricht.

Het Rijk is op dit moment bezig met het opstellen van nieuwe wetgeving rond transportroutes; het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Deze wetgeving gaat de huidige Circulaire Risiconormering Vervoer van Gevaarlijke Stoffen vervangen en treedt naar verwachting eind 2011 in werking.

Op circa 4 km ten noorden van het plangebied ligt de provinciale weg N381. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, maar door de grote afstand tot het plangebied treden ten aanzien hiervan geen belemmeringen op.

ONDERZOEK

De overige wegen in de nabijheid van het plangebied hebben de functie van ontsluiting van het landelijk gebied. Over deze wegen vindt een dusdanig laag (tot geen) transport van gevaarlijke stoffen plaats, dat geen belemmeringen aanwezig zijn met het oog op de directe omgeving.

Ook spoor- en waterwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zijn niet aanwezig in de nabijheid van het plangebied.

Het plangebied valt niet binnen de invloedssfeer van wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Hierdoor treden geen belemmeringen op ten aanzien van het planvoornemen.

CONCLUSIE

4.6.3

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaires van werd uitgegaan, dienen nu de belemmerende strook, de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

ONDERZOEK	<p>Op de risicokaart van de provincie Drenthe staan ook de buisleidingen weergegeven waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.</p> <p>Uit de kaart blijkt dat de dichtstbijzijnde buisleiding, een aardgastransportleiding van de Gasunie, op circa 9 km ten westen van het plangebied ligt.</p> <p>Overige buisleidingen zijn niet aanwezig in de nabijheid van het plangebied.</p>
CONCLUSIE	<p>Door de grote afstand tot de dichtstbijzijnde risicovolle buisleiding treden met het oog op dit onderwerp geen belemmeringen op ten aanzien van het planvoornemen.</p>

4.7

Archeologie

REGELGEVING	<p>Archeologische (verwachtings)waarden dienen vanwege de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 1 september 2007) en de op grond daarvan gewijzigde Monumentenwet 1988 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Doel van de Wet op de archeologische monumentenzorg is namelijk: 'bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten'. Bij het opstellen en het uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.</p>
ONDERZOEK EN CONCLUSIE	<p>In verband met de voorgenomen ontwikkeling is advies gevraagd aan de provinciaal archeoloog van het Drents Plateau. Als reactie heeft het Drents Plateau aangegeven dat het plangebied op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Westerveld een middelhoge archeologische verwachting heeft. Bij deze verwachtingswaarde dient bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1.000 m² een verkennend archeologisch booronderzoek (zes boringen per ha) te worden uitgevoerd en zonodig een karterend booronderzoek. Het doel van dit onderzoek is om de mate van gaafheid van de bodem vast te stellen en eventuele archeologische resten op te sporen.</p> <p>Uit het uitgevoerde karterend archeologisch veldonderzoek (rapport Steekproef 2011-05/10) is gebleken "dat het noordwestelijke deel van het plange-</p>

bied grotendeels verstoord is en ter hoogte van het bosperceel te nat is geweest voor prehistorische bewoning. De zuidoostelijke helft van het plangebied heeft een grotendeels intacte bodem. Er zijn tijdens het veldwerk echter geen archeologische indicatoren gevonden, met uitzondering van een klein fragment houtskool. Houtskool hoeft echter niet gerelateerd te zijn aan menselijke activiteiten en is daarom geen eenduidige archeologisch indicator". Nader onderzoek wordt niet geadviseerd.

Het advies van het Drents Plateau is als separate bijlage opgenomen.

4.8

Ecologie

In verband met de geplande herontwikkeling van het recreatieterrein d'Olde Lantschap tot een eigentijds vakantiepark is een ecologische beoordeling³ van de voorgenomen activiteiten opgesteld. Hierin worden de effecten op natuurwaarden beoordeeld in relatie tot de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soortenbescherming en gebiedsbescherming. Dit advies heeft betrekking op het gehele terrein van het recreatiepark. Hierna wordt ingegaan op de conclusies uit dit advies.

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 zal 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.

Beschermde soorten

Uit het onderzoek komt naar voren dat het plangebied geen bijzondere natuurwaarde kent. Wanneer bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels (zie voorwaarden paragraaf 4.4 Advies Natuurwaarden uitbreiding recreatieterrein d'Olde Lantschap te Wateren) 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.

³ Advies Natuurwaarden uitbreiding recreatieterrein d'Olde Lantschap te Wateren, Bügel-Hajema Adviseurs, projectnummer 268.26.50.01.00 d.d. 31-08-2010.

Uitvoerbaarheid

Uit het onderzoek naar effecten op beschermde natuurwaarden blijkt dat de aanwezige natuurwaarden geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

In het kader van de Natuurbeschermingswet is het Advies Natuurwaarden ter toetsing aan het College van Gedeputeerde Staten voorgelegd. Het College heeft per e-mail op 21 september 2010 de conclusie van het Advies Natuurwaarden bevestigd dat er geen Natuurbeschermingswet-vergunning nodig is voor de uitbreiding van het recreatieterrein d'Olde Lantschap in Wateren. De brief van de provincie Drenthe van 8 juli 2011, waarin de e-mail van 21 september 2010 schriftelijk wordt bevestigd, is opgenomen als separate bijlage.

Gezien de aangetroffen soorten en de in het Advies Natuurwaarden uitbreiding recreatieterrein d'Olde Lantschap te Wateren voorziene plannen en activiteiten behoudt dit onderzoek drie jaar zijn geldigheid voor een wettelijke of juridische procedure. Dit betreft een ontheffing voor de Flora- en faunawet, een besluit voor de Wet ruimtelijke ordening of waarop de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. 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 moeten plaatsvinden. Dit geldt ook wanneer het beleid voor beschermde gebieden in de omgeving verandert.

Het Advies Natuurwaarden uitbreiding recreatieterrein d'Olde Lantschap te Wateren is als separate bijlage opgenomen.

Juridische vormgeving

5

5.1

Inleiding

In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- a. een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) toegepast. Met deze standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken.

Per 1 oktober 2010 zijn onder andere de bouwvergunning, de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel geworden van de omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing maar van een afwijking. Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. In het voorliggende bestemmingsplan worden de nieuwe begrippen uit de Wabo gehanteerd.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd. Vanaf 1 januari 2010 wordt het bestemmingsplan ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Als de digitale en papieren verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

5.2

Opzet van de regels

Wat betreft de inhoud van de regels is aangesloten bij het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied voor de gemeente Westerveld (versie februari 2010). Ook is rekening gehouden met de voorwaarden zoals die door de gemeente zijn gesteld bij het besluit om mee te werken aan het initiatief voor de bouw van 50 recreatiewoningen op het huidige dagrecreatieterrein.

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 Algemene regels;
- hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

In het eerste hoofdstuk worden de begrippen uitgelegd die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Aan aantal begrippen wordt nagenoeg in elk bestemmingsplan gebruikt en daarvoor worden standaard omschrijvingen gebruikt. Ook wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden om bijvoorbeeld een goot- of bouwhoogte te bepalen. De omschrijvingen hiervan zijn bindend voorgeschreven.

De bestemmingsregels zijn in het tweede hoofdstuk opgenomen. In deze regels wordt aangegeven waarvoor en hoe de gronden mogen worden gebruikt. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de bestemmingen in dit plan.

In hoofdstuk 3 is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze standaardbepaling (Bro) voorkomt dat bestemmingsplanmogelijkheden dubbel worden benut of dat grond die benodigd is om te kunnen bouwen, nogmaals wordt meegeteld bij de beoordeling van een nieuw bouwplan. De algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels sluiten aan bij het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied.

Tot slot bevat hoofdstuk 4 het overgangsrecht en de slotregel. In het overgangsrecht zijn regels opgenomen ten aanzien van bouwwerken en het gebruik. In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

5.3

Bestemmingsregels

In het bestemmingsplan zijn twee bestemmingen opgenomen.

Recreatie - 1

Het kampeerterrein is bestemd als Recreatie - 1. Binnen deze bestemming zijn 105 standplaatsen voor (mobiele) kampeermiddelen, zoals tenten en toercaravans en 100 bouwwerken voor recreatief nachtverblijf mogelijk, zoals stacaravans. Voor wat betreft het onderscheid tussen de toeristische en permanente recreatieverblijven is aangesloten bij de Wabo, waar wordt uitgegaan van het begrip 'bouwwerk' voor recreatief nachtverblijf als onderscheidend criterium. Voor de gebouwen voor beheer en (sanitaire) voorzieningen geldt een totale maximum oppervlakte van 600 m², te realiseren in maximaal drie gebouwen van elk 200 m².

Recreatie - 3

De bestemming Recreatie - 3 maakt het realiseren van recreatiewoningen, alsmede van de daarbij behorende gebouwen voor beheer en dienstverlening mogelijk. Het terrein met de bestaande 97 recreatiewoningen is voorzien van de aanduiding 'aantal'. Dit houdt in dat daar geen nieuwe recreatiewoningen kunnen worden bijgebouwd.

Uitgegaan is van een uitbreiding van de oppervlakte van de bebouwing voor centrale voorzieningen. Deze voorzieningen, zoals receptie, horeca, zwembad en dienstverlening, mogen alleen worden gerealiseerd binnen de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - centrale voorzieningen'.

Verder is uitgegaan van twee bedrijfswoningen, één betreft de voormalige boerderij 'De Heidebloem', die feitelijk ook al als bedrijfswoning wordt gebruikt. De andere bedrijfswoning betreft de bestaande bedrijfswoning nabij de centrale voorzieningen. De beide bedrijfswoning zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

De bestaande zwemplas en visvijver zijn ook opgenomen in de bestemmingsomschrijving, evenals het herstel en het behoud van het veentje.

In de bouwregels zijn de door de gemeente gestelde eisen aan de kavelgrootte en de oppervlakte van de recreatiewoningen overgenomen.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



De Grondexploitatiewet (onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening) stelt een gegarandeerd kostenverhaal verplicht bij het opstellen van een bestemmingsplan waarin bepaalde bouwplannen mogelijk worden gemaakt. Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het kostenverhaal reeds anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen en regels omtrent werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied niet noodzakelijk is. In dat geval dient de gemeenteraad tegelijk met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan expliciet en gemotiveerd te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

De gemeente en de initiatiefnemer sluiten voor het vaststellen van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst. Door middel van deze overeenkomst dienen de kosten die voortkomen uit de maatregelen van dit bestemmingsplan te worden opgebracht door de initiatiefnemer.

Door middel van de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd en derhalve kan een exploitatieplan achterwege blijven.

In de anterieure overeenkomst is verder opgenomen dat het plan wordt uitgevoerd conform de inrichtingsschets. Tevens zijn in deze overeenkomst afspraken opgenomen ten aanzien van de afwenteling van de planschade.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d

7

7.1

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 2 maart 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er twee reacties ingediend. Hierna wordt kort de essentie van de opmerkingen van de insprekers weergegeven. Tevens wordt per opmerking een gemeentelijke reactie gegeven.

De overlegreacties zijn opgenomen als separate bijlagen. Vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens is de inspraakreactie van inspreker A geanonimiseerd.

Inspreker A

Opmerking

Het land van de inspreker grenst aan de westzijde aan het plangebied. Op dit land worden schapen gehouden. De inspreker geeft aan dat de schapen kunnen worden verstoord door honden die op het recreatieterrein lopen.

Langs de bestaande waterplas vormt een aarden wal een scheiding tussen de grond van de inspreker en het plangebied. Door deze wal is er geen overlast voor de schapen. Nu komen er ook huisjes dicht bij het perceel van de inspreker. De inspreker heeft daarom de nadrukkelijke wens om de aarden wal met dezelfde hoogte voort te zetten langs het perceel van de inspreker.

Reactie

De initiatiefnemer legt in een brief aan de inspreker schriftelijk vast dat de aarden wal zal worden doorgezet.

Inspreker B - Coöperatie Hunerwold State U.A.

Opmerking 1

De inspreker vreest dat de exploitatie van het park Hunerwolde State in het gedrang zal komen. De inspreker meldt dat, indien de plannen worden gerealiseerd, het bestaande park van Hunerwold State optisch in een hoek wordt weggedrukt, hetgeen de verhuurbaarheid bemoeilijkt.

Reactie

Op basis van de inrichtingsschets wordt de Schurerslaan naar binnen gebogen. Hierdoor komt het park Hunerwold State naar de mening van de gemeente eerder beter in beeld dan slechter. Door deze verandering wordt het park Hunerwold State juist beter op de centrale entree van het gehele park georiënteerd.

Opmerking 2

De inspreker geeft aan dat in de plannen geen rekening is gehouden met de infrastructuur, in het bijzonder de aan- en afvoerwegen, die voor een goede gang van zaken benodigd is.

Reactie

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het onderdeel 'parkeren en wegen'. Voor wat betreft de interne wegenstructuur (en de aan- en afvoer) wordt verwezen naar deze tekst. Als aanvulling hierop geldt nog dat de recreatiewoningen meer gespreid zijn over het terrein dan de bestaande staanplaatsen, waardoor de aan- en afvoer van bezoekers over het terrein ook meer verspreid is.

Voor wat betreft de externe aan- en afvoerwegen geldt dat de ingang van het park is gelegen aan de Schurerslaan, deze laan en de Hogeweg zorgen in de bestaande en de toekomstige situatie voor de ontsluiting van het park richting Zorgvlied en Wateren. Op basis van het voorliggende bestemmingsplan vindt er een omzetting plaats van staanplaatsen naar recreatiewoningen in een verhouding van 3:1. Hierdoor neemt het aantal staanplaatsen met 201. In totaal worden er 120 nieuwe recreatiewoningen gebouwd. Per saldo is er dus sprake van een afname van het aantal recreatieverblijven. Hierdoor zal in de toekomstige situatie het aantal verkeersbewegingen niet groter zijn dan in de bestaande situatie en zal de druk op de aan- en afvoerwegen niet meer bedragen dan in de bestaande situatie.

Opmerking 3

De inspreker geeft aan dat in de plannen is vermeld dat de huidige centrumvoorzieningen ongewijzigd in tact blijven. De inspreker geeft aan dat uit overleg met Landal Greenparks naar voren is gekomen dat een park met een dergelijke grootte over uitgebreide centrumvoorzieningen dient te beschikken die het hele jaar toegankelijk zijn.

Reactie

Het bestemmingsplan is aangepast. Op de verbeelding en in de regels is het gebied voor de centrale voorzieningen vergroot. Hierdoor wordt ruimte geboden voor uitbreiding en opwaardering van de voorzieningen.

Opmerking 4

De inspreker geeft aan dat door de forse toename van het aantal te verhuren woningen op het complex valt te verwachten dat de omzet op Hunerwold State fors zal dalen.

De inspreker geeft aan dat realisatie van de plannen derhalve een bedreiging vormt voor de exploitatie van Hunerwold State.

Vervolgens geeft de inspreker aan dat er in Drenthe talloze bungalowparken zijn, zodat de markt verzadigd dreigt te raken.

Volgens de inspreker dreigt de huidige sfeer en rentabiliteit van het villapark te worden aangetast. Dit zal volgens de inspreker ook voor de recreatieve ontwikkeling van de gemeente niet positief uitwerken.

Reactie

De verhuurbaarheid is een kwestie van markt en marketing. Op basis van het voorliggende bestemmingsplan worden de minder bezette plekken voor kamperen, die een groot deel van het jaar leeg staan, ingeruild voor recreatiewoningen volgens de formule drie staanplaatsen voor één recreatiewoning. Deze formule kent het geldende bestemmingsplan reeds. In feite vindt er derhalve geen verandering plaats in de planologische situatie, alleen komt het park er door de toepassing van de formule anders uit te zien.

Daarnaast is er sprake van een impuls in natuur en landschap. De gemeente is van mening dat er op basis van de voorgenomen inrichting sprake is van een kwaliteitstoename. Deze mening wordt onderschreven door het kwaliteitsteam.

Opmerking 5

De inspreker merkt op dat iedere onderbouwing voor de economische uitvoerbaarheid van het plan ontbreekt. De inspreker vraagt zich af of er een gedegen haalbaarheidsonderzoek heeft plaatsgevonden naar de plannen.

Reactie

Het kostenverhaal tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt geregeld in de anterieure overeenkomst. Het risico ten aanzien van de exploitatie van de recreatiewoningen komt ten rekening van de initiatiefnemer.

7.2

Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is overleg gevoerd met de VROM-Inspectie, de provincie Drenthe en het waterschap Reest en Wieden.

Hierna wordt kort de essentie van de opmerkingen van deze instanties weergegeven. Tevens wordt per opmerking een gemeentelijke reactie gegeven. De overlegreacties zijn opgenomen als separate bijlagen.

VROM-Inspectie

Opmerking

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk.

Het voorliggende plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Provincie Drenthe

Opmerking

De provincie geeft aan dat de herontwikkeling en de wijze waarop dit in het plan inhoud krijgt, goed aansluit op het in de Omgevingsvisie opgenomen beleid voor bestaande verblijfsrecreatieverblijven. In het plan krijgt de ruimtelijke kwaliteit specifieke aandacht.

Hiermee is, voor wat betreft de provinciale diensten, voldaan aan het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening

Reactie

De overlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Waterschap Reest en Wieden

Opmerking

Het waterschap geeft aan dat de voor hen relevante onderwerpen niet zijn uitgewerkt. In het aangeleverde watertoetsdocument staan een beperkt aantal concrete thema's die voor het waterschap van groot belang zijn. Een technische uitwerking ontbreekt en vooralsnog kan er geen positief wateradvies worden gegeven.

Reactie

In overleg met het waterschap is de paragraaf aangepast en aangevuld.