



ID plan: NL.IMRO.1708.PSLEIKENHOF2015BP-VA01
datum: 5 april 2016
status: vastgesteld
auteur: [redacted]

[redacted] vastgesteld door de raad dd.

de griffier,

de voorzitter,



COLOFON

Plannaam	Bestemmingsplan Paasloo Verblijfsrecreatieterrein De Eikenhof 2015
Plannummer	NL.IMRO.1708.PSLEIKENHOF2015BP-VA01
Datum	5 april 2016
Status	Vastgesteld
Opdrachtgever	Recreatiecentrum De Eikenhof
Projectleider  Juridisch en Ruimtelijk Advies	

**Paasloo Verblijfsrecreatieterrein De Eikenhof
2015**

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Uitgangspunten voor het plan	7
1.3 Plangebied	8
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Ligging plangebied	9
2.3 Ruimtelijke structuur	10
2.4 Functionele structuur	11
Hoofdstuk 3 Gebiedsvisie en uitgangspunten	25
3.1 Planologische kaders	25
3.2 Rijksbeleid en Europees beleid	25
3.3 Provinciaal beleid	26
3.4 Gemeentelijk beleid	31
3.5 Conclusie	37
Hoofdstuk 4 Actuele waarden	38
4.1 Flora en Fauna	38
4.2 Cultuurhistorie	40
4.3 Archeologie	41
Hoofdstuk 5 Waterparagraaf	43
5.1 Inleiding	43
5.2 Beleid ten aanzien van de waterhuishouding	43
5.3 Waterhuishoudkundige situatie	45
5.4 Conclusie	50
Hoofdstuk 6 Milieuparagraaf	51
6.1 Milieu	51
6.2 Geluidhinder	51
6.3 Bodem	52
6.4 Luchtkwaliteit en het besluit NIBM	52
6.5 Geurhinder	53
6.6 Externe veiligheid	54
6.7 Milieuhindercontourenonderzoek	57
6.8 Besluit milieueffectrapportage	57
Hoofdstuk 7 Juridische opzet	61
7.1 Inleiding	61
7.2 Uitgangspunten	61
7.3 Toelichting op de planregels	62
7.4 Bestemmingen	64
7.5 Algemene regels	66
7.6 Overgangs- en slotregels	67
Hoofdstuk 8 Financiële paragraaf	69
8.1 Financiële haalbaarheid	69
8.2 Overeenkomst / exploitatieplan	70
8.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	71

Hoofdstuk 9	Inspraak en overleg	73
9.1	Te volgen procedure	73
9.2	Vooroverleg	73
9.3	Uitkomsten vooroverleg	73
Hoofdstuk 10	Ontwerpbestemmingsplan	75
10.1	Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	75
10.2	Zienswijzen	75
10.3	Overleg omwonenden/indieners zienswijzen	75
Bijlagen bij toelichting		76
Bijlage 1	Advies Het Oversticht	78
Bijlage 2	Landschaps- en inrichtingsplan	80
Bijlage 3	Beplantingsplan	82
Bijlage 4	Ecologisch rapport (inclusief actualisatie)	84
Bijlage 5	Archeologisch rapport	86
Bijlage 6	Advies regio-archeoloog	88
Bijlage 7	Samenvatting en resultaat watertoets	90
Bijlage 8	Verkeerstelling Binnenweg	92
Bijlage 9	Verkeersregistratie	94
Bijlage 10	Bodemonderzoek	96
Bijlage 11	Reactienota inspraak en vooroverleg	98
Regels		100
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	102
Artikel 1	Begrippen	102
Artikel 2	Wijze van meten	111
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	112
Artikel 3	Groen	112
Artikel 4	Recreatie - Recreatieterrein 2	115
Artikel 5	Water	124
Artikel 6	Leiding	126
Artikel 7	Waarde - Archeologie 2	128
Hoofdstuk 3	Algemene regels	130
Artikel 8	Antidubbeltelregel	130
Artikel 9	Algemene bouwregels	131
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	132
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	133
Artikel 12	Algemene procedureregels	134
Artikel 13	Overige regels	135
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	136
Artikel 14	Overgangsrecht	136
Artikel 15	Slotregel	137
Bijlagen bij regels		138
Bijlage 1	Verplichte onderdelen Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	140
Bijlage 2	Beplantingsplan	142
Bijlage 3	Overzicht aan huis gebonden beroepen en consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijvigheid	144

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Recreatiecentrum De Eikenhof heeft het voornemen het huidige recreatieterrein uit te breiden met een oppervlakte van bijna 9 hectare in zuidelijke richting. Voorliggend bestemmingsplan bevat zowel het bestaande recreatieterrein als de voorgenomen ontwikkeling. Op dit moment is ter plaatse van de voorgenomen uitbreiding sprake van agrarisch gebied.

Door de opkomst van concurrerende mini-campings en recreatieterreinen is schaalvergroting voor De Eikenhof noodzakelijk. De Eikenhof wil investeren in een hoog voorzieningenniveau voor haar gasten. Ook wordt een (zwem)waterplas gerealiseerd. Door de kwaliteitsverbetering kan het recreatiecentrum zich onderscheiden van andere verblijfsrecreatiecentra.

Geheel in lijn met de Omgevingsvisie Overijssel wordt op het bestaande terrein een gefaseerde sanering doorgevoerd die moet leiden tot ruimere plaatsen en kwalitatief betere verblijfsaccommodaties. Het nieuwe gedeelte wordt ruimer van opzet en ingericht voor verhuurchalets en toeristische plaatsen. Met name vanuit het oogpunt van diversiteit van het aanbod wordt tevens ingespeeld op innovatieve ontwikkelingen met het plaatsen van een aantal experimentele recreatieve nachtverblijven, onder andere op het gebied van glamping (= glamorous camping).

Verder zorgt de aanleg van een recreatieve waterplas en het plaatsen van een informatiebord met betrekking tot op het terrein gedane archeologische vondsten ervoor dat sprake is van een meer gevarieerde beleving van het gebied. Hiermee wordt bovendien een koppeling gelegd tussen verschillende sectoren zoals recreatie, landschap, water en cultuur.

Hoewel met de uitbreiding uiteraard sprake is van een ruimtelijke ingreep in het landschap wordt deze op zodanige wijze ingepast en uitgevoerd dat sprake is van een totaalconcept met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit met inachtneming van de randvoorwaarden vanuit de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Hiervoor is onder meer een landschaps- en inrichtingsplan opgesteld.

Tenslotte zal op het nieuwe gedeelte het al jaren bestaande duurzaamheidsconcept voor het gehele terrein worden voortgezet danwel uitgebreid.

Het kunnen realiseren van de beoogde ontwikkeling zorgt ervoor dat De Eikenhof kan inspelen op de gewijzigde behoeften van de steeds veeleisender wordende recreatieve consument en in die zin voor continuïteit en diversiteit van het recreatieve aanbod in de gemeente Steenwijkerland en de provincie Overijssel.

Het plangebied ligt deels binnen het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen Steenwijkerland' (noordelijk deel van het plangebied) en deels binnen de beheersverordening 'Buitengebied Steenwijkerland' (zuidelijk deel van het plangebied). De voorgenomen uitbreiding is in strijd met het vigerend bestemmingsplan en de vigerende beheersverordening. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling van het recreatiecentrum planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

1.2 Uitgangspunten voor het plan

Voorliggend bestemmingsplan behelst het bestaande recreatieterrein tezamen met een uitbreiding van bijna 9 hectare ten zuiden van het bestaande terrein. In het plan worden ontwikkelingsmogelijkheden mogelijk gemaakt voor uitbreiding van het verblijfsrecreatieterrein. De flexibiliteit in het plan is met name gericht op de inrichting van het recreatieterrein.

1.3

Plangebied

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan 'Paasloo Verblijfsrecreatieterrein De Eikenhof 2015' omvat recreatieterrein De Eikenhof, met de daarbij horende uitbreiding in zuidelijke richting.

Het recreatieterrein is gevestigd op de locatie Paasloërweg 12. De locatie ligt ten noordwesten van Paasloo en aan de rand van het Nationaal Park Weerribben - Wieden. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven. In eerste instantie was de oppervlakte van de beoogde uitbreiding ongeveer 10 ha, maar in de ontwerpbestemmingsplanfase is in overleg met omwonenden een gedeelte van ruim 1 hectare komen te vervallen en buiten het plangebied gelaten (zie afbeelding 1).



Afbeelding 1: Ligging plangebied

1.4

Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleid toegelicht. In hoofdstuk 4 worden de actuele waarden van het plangebied toegelicht, waarna in hoofdstuk 5 de waterparagraaf volgt. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de milieuaspecten. Hoofdstuk 7 vormt de juridische opzet van het bestemmingsplan waarbij ingegaan wordt op de regeling. In hoofdstuk 8 wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid toegelicht. Tenslotte komen in hoofdstuk 9 en 10 de procedure, inspraak/zienswijzen en overleg aan de orde.

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Daarbij wordt allereerst ingegaan op de ligging van het plangebied. Vervolgens wordt de ruimtelijke structuur van het plangebied beschreven. Daarna wordt ingegaan op de functionele structuur van het verblijfsrecreatieterrein.

2.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het bestaande recreatiecentrum De Eikenhof met de daarbij behorende ten zuiden gelegen 10 hectare grond. Het plangebied bevindt zich ten noordwesten van Steenwijk.

Het recreatiecentrum De Eikenhof heeft het voornemen om in zuidelijke richting uit te breiden. Zie hiervoor afbeelding 2.



Afbeelding 2: Bestaande terrein (geel omljnd) met uitbreiding (rood omljnd)

2.3

Ruimtelijke structuur

Plangebied en omgeving

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland. Het basispatroon van het landschap van de gemeente wordt gevormd door de natuurlijke overgang van het hoger gelegen Drents Plateau naar het laaggelegen kustlandschap in het zuidwesten. Het zandlandschap gaat hierbij, via een smalle strook met veen op zand en een veenlandschap, over in een gebied van klei op veen dat kenmerkend is voor een kustzone. In de gemeente Steenwijkerland zijn drie landschappen te onderscheiden op basis van bodemmateriaal: zandgebieden, veengebieden en kleigebieden. De vervening in het gebied is van grote invloed geweest op het landschap.

De ligging van Recreatiecentrum De Eikenhof valt onder het landschap Rug Oldemarkt - Steenwijk. De hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de stuwwal hangen sterk samen met de ligging te midden van natte veen- en rivierlandschappen. Dit samen met de aanwezige oude bebouwing, kleinschalige landschapsstructuur van houtwallen, laan- en erfbeplanting maken het deelgebied tot één van de 'parels' van Steenwijkerland. De ruimtelijke samenhang met de omliggende veengebieden is zeer groot en door het open karakter van de flanken is de overgang naar de nattere veen- en kleigebieden merkbaar. Het accent in dit deelgebied ligt dan ook sterk op 'behoud en bescherming' en ontwikkelingsmogelijkheden in het vasthouden en bergen van water.

De overgangen van de hogere zandgronden naar de lager gelegen veengronden zijn van essentieel belang voor het begrip van het landschap. De overgang nat-droog wordt beter zichtbaar indien het grondgebruik aansluit bij de landschappelijke gegevenheden/potenties. Hoog-laag verschillen worden benadrukt als het besloten karakter van de hogere gronden wordt versterkt en het zicht op de lage gebieden gehandhaafd blijft.

Het plangebied

Recreatiecentrum De Eikenhof wordt verruimd met een oppervlakte van bijna 9 hectare in zuidelijke richting. Het aantal recreatieve nachtverblijven en het aantal toeristische kampeerplaatsen wordt uitgebreid. Ook wordt geïnvesteerd in een hoog voorzieningenniveau voor de gasten en wordt een (zwem)waterplas aangelegd.

Landschappelijke inpassing

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Op basis van een voorlopig ontwerp (KR8architecten, Camping De Eikenhof - Uitbreiding Voorlopig ontwerp, van 29 juni 2012) heeft op 3 juli 2012 een sessie plaatsgevonden met de provincie, Het Oversticht en de gemeente. Het Oversticht heeft nadien advies uitgebracht over de landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Zie hiervoor Bijlage 1 bij de toelichting.

Het terrein is gelegen in het waardevolle kleinschalige en reliëfrijke zandlandschap van Paasloo (Oldemarkt). Kenmerkend is de afwisseling in besloten en open, hoog en laag. De kleinschaligheid is op veel plekken nog waarneembaar.

De uitbreiding van het recreatiecentrum in zuidelijke richting is passend, mits zowel de huidige landschappelijke waarden niet worden aangetast als ook de uitbreiding bijdraagt aan versterking/herstel van de kwaliteiten.

De in het advies van Het Oversticht genoemde randvoorwaarden zijn grotendeels verwerkt in het definitief ontwerp van het terrein (KR8architecten, Recreatiecentrum 'De Eikenhof' Landschaps- en inrichtingsplan uitbreiding, van 25 november 2013) en het voorliggende bestemmingsplan. Het definitief ontwerp is opgenomen in Bijlage 2 bij de toelichting.



2.4

Functionele structuur

Plangebied en omgeving

Het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland is grotendeels agrarisch in gebruik. Daarnaast is er ook sprake van aanzienlijke gebiedsdelen met natuurfuncties, zoals onder meer de Weerribben en De Wieden. De aanwezige natuur- en landschapswaarden en grote hoeveelheid water hebben ertoe geleid dat ook sprake is van toeristisch-recreatief (mede)gebruik.

Het plangebied

De Eikenhof is een recreatiecentrum. Het recreatiecentrum beschikt op dit moment over ruimte voor 16 vakantiewoningen en 295 verblijfsrecreatieve eenheden. Nabij de entree tot het terrein zijn een bedrijfswoning alsmede enkele hoofdgebouwen met onder meer een restaurant, receptie en sanitaire voorzieningen. Verspreid zijn nog twee gebouwen met sanitaire voorzieningen aanwezig. Het recreatiecentrum beschikt daarnaast over een zwembad.

Terreininrichting

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt daarnaast uitbreiding van het recreatiecentrum De Eikenhof mogelijk gemaakt.

Er worden kampeerplaatsen en recreatieve nachtverblijven gerealiseerd:

- a. kampeerplaatsen:
 - toeristische plaatsen
 - seizoensplaatsen
 - camperplaatsen (10-12)
 - (totaal 106 plaatsen)
- b. recreatieve nachtverblijven:
 - chalets (type 1)
 - familiechalets (type 2, maximaal 20)
 - verhuurchalets (type 1)
 - (totaal 103 stuks)

Het terrein wordt uitgebreid met 103 recreatieverblijven (83 recreatieve nachtverblijven type 1 en 20 recreatieve nachtverblijven type 2) en 106 kampeerplaatsen.

In de nieuwe situatie, dus na uitbreiding, zijn er 36 recreatieve nachtverblijven type 2, 213 recreatieve nachtverblijven type 1 en 271 kampeerplaatsen / toeristische plaatsen. Dus in totaal 520 plaatsen.

Ook is een tweede bedrijfswoning noodzakelijk aan de Binnenweg, omdat er sprake is van een groot terrein, een verdubbeling ten opzichte van de huidige situatie en een informele ontsluiting aan de zuidzijde van het terrein (onder andere voor ontsluiting tweede bedrijfswoning, fietsers, wandelaars, onderhoudswerkzaamheden, aan- en afvoer chalets, hulpdiensten, maar geen auto-ontsluiting voor campinggasten en hun bezoekers). In totaal wordt het terrein bijna 20 hectare, met dus maximaal 520 plaatsen (onderverdeeld in type 1, type 2 en kampeermiddelen). Dit brengt met zich mee dat beheer en toezicht ook aan de andere kant van het verblijfsrecreatieterrein noodzakelijk is. De tweede bedrijfswoning voegt zich in de verspreide erven aan het lint van de Binnenweg. Hierop wordt nader ingegaan onder het kopje 'Tweede bedrijfswoning - onderbouwing noodzaak' in deze paragraaf.

- speelwater ook goed bereikbaar voor bestaand park;
- spelen (aan/op/in/met water);
- kiosk (met terras);
- sanitairgebouw;
- parkeerplaatsen;
- (nood) in-/uitgang.

- lange zichtlijnen;
- veel zicht op water;
- water centraal in uitbreiding bereikbaar voor alle plaatsen;
- groensingels handhaven / versterken;
- open karakter met (speel)water;
- klein, ook besloten velden (clusters) met plaatsen;
- (speel)water voor alle plaatsen goed bereikbaar (centraal in uitbreiding);
- aantal extra hoogwaardige / luxe comfortplaatsen direct aan water ('glamping').

NAAR BESTAAND

strand

speelwater

str.

spelen

RECREATIEVERBLIJVEN (type 1 en 2)

- * chalets
- * familie/groeps-chalets (10-12 persoons)
- * verhuur-chalets (totaal ca. 103 stuks)

> lange zichtlijnen

> veel zicht op water

> water centraal in uitbreiding, bereikbaar voor alle plaatsen

> groenings handhaven/versterken

wordt buiten plan gelaten

spelen (aan/op/in/met water)

speelwater ook goed bereikbaar voor bestaand park

kiosk (met terras)

sanitairgebouw

KAMPEER-PLAATSEN

- * seizoenplaatsen (comfort-plaatsen)
- * toeristische plaatsen (ook verhuur-tenten)
- * trekkeershutten
- * camperplaatsen (10-12) (totaal ca. 106 plaatsen)

> open karakter met (speel)water

> kleine, ook besloten velden (clusters) met plaatsen

> (speel)water voor alle plaatsen goed bereikbaar (centraal in uitbreiding)

> aantal extra hoogwaardige, luxe comfort plaatsen direct aan water ("glamping")

parkeren

dichte groenstrook (5m. breed)

> geen zicht openbare weg op P-plaats

bedrijfswoning (bouwblok 20 x 20m.)

wordt buiten plan gelaten (nood) in-/uitgang

Het parkeren vindt plaats op het recreatieterrein, dus binnen het plangebied. In Bijlage 2 is de invulling van het parkeren in beeld gebracht.

Volgens de CROW publicatie 317 geldt voor een kampeerterrein een parkeernorm van 1,1 - 1,3 parkeerplaatsen per standplaats en voor recreatieverblijven een parkeernorm van 2,0 - 2,2 parkeerplaatsen per plek.

Bij de uitbreiding wordt gezien de ligging van het terrein uitgegaan van 1,2 parkeerplaatsen voor kampeermiddelen en 2,0 parkeerplaatsen voor recreatieverblijven. Voor de kampeerplaatsen geldt een parkeerbehoefte van $(1,2 * 96 \text{ kampeerplaatsen}) = 116$ parkeerplaatsen. Voor de camperplaatsen (10 stuks) is op de plaatsen zelf ruimte voor parkeergelegenheid. Bij de recreatieverblijven wordt 1 parkeerplaats op de kavel en 1 parkeerplaats centraal gesitueerd. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van $(1,0 * 103 \text{ recreatieverblijven}) = 103$ parkeerplaatsen (centraal). Voor de uitbreiding zijn dus totaal $(116 + 103 =) 219$ parkeerplaatsen centraal op het terrein nodig. Centraal op het terrein worden 230 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Geparkeerd wordt er deels op een centrale parkeerplaats nabij de entree tot het recreatieterrein, deels op een centrale parkeerplaats aan de zuidzijde van het uitbreidingsdeel (gesitueerd achter het agrarisch perceel Binnenweg 14), langs de paden en deels bij de plaatsen van de recreatieverblijven. In Bijlage 2 is de ligging van de parkeerplaatsen op het uitbreidingsdeel weergegeven. De centrale parkeerplaats aan de zuidzijde wordt landschappelijk ingepast door middel van een afschermende groensingel en is door de situering achter het agrarisch bouwblok Binnenweg 14, de ruime afstand tot de Binnenweg, de verdere inrichting van het terrein alsmede de aan te leggen afschermende groensingel, niet of nagenoeg niet zichtbaar vanaf de Binnenweg.

De ontsluiting van het recreatiecentrum vindt hoofdzakelijk plaats vanaf de Paasloërweg. Ook is er een informele ontsluiting aan de zuidzijde van het terrein via de Binnenweg, welke onder andere wordt gebruikt voor de ontsluiting van de tweede bedrijfswoning, fietsers, wandelaars, onderhoudswerkzaamheden, aan- en afvoer chalets en hulpdiensten. De zuidelijke ontsluiting is niet bedoeld als auto-ontsluiting voor campinggasten en hun bezoekers.

Landschappelijke inpassing en beplanting

Het terrein is gelegen in een bosrijke omgeving en wordt aan alle zijden omgeven door bospercelen of groenstroken. Op het terrein is sprake van compartimentering door de aanwezigheid van diverse groenstroken. De uitbreiding wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting.

Landschappelijke inpassing:

- nieuwe ontwikkeling versterkend voor landschap:
 - a. landschap: kleinschalig / reliëfrijk zandlandschap
 - b. kenmerken: afwisseling besloten en open, hoog en laag
 - c. aanplant van singels (houtwal), boomgroepen, losse bomen, bomenrijen (streekeigen soorten)
- ruime groenstrook rondom, nieuw en deels gecombineerd met bestaand
- waterplas: ruimte voor water

Beplantingslijst:

- groenstrook/houtwal (rondom, 5-7 meter breed of meer): boomvormers in het midden, plantverband 1 x 1,5 meter, eik, vuilboom, ruwe berk, lijsterbes, hazelaar, vogelkers, vlier, veldesdoorn, krent, gewone braam, meidoorn, sleedoorn, gelderse roos, hondsroos
- boomgroepen: eik, ruwe berk, lijsterbes, hazelaar, gewone vlier, veld esdoorn, krent



- losse bomen: eik, veld esdoorn
- bomenrijen: eik, veld esdoorn
- onderbeplanting: gewone braam, kale struweelroos, beklierde heggenroos, gelderse roos, hondsroos, kardinaalsmuts

De verlichting die wordt toegepast, is bescheiden. Hierbij wordt rekening gehouden met eventuele vliegroutes van vleermuizen et cetera.

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

De voorgenomen uitbreiding valt onder de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (zie ook paragraaf 3.3.2).

In het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is op 3 juli 2012 overleg gevoerd met de provincie, Het Oversticht en de gemeente. Daarna is een advies uitgebracht door Het Oversticht (advies d.d. 16 juli 2012, zie Bijlage 1 bij de toelichting). Het Oversticht heeft daarin aangegeven dat de uitbreiding van het recreatiecentrum in zuidelijke richting passend is, mits zowel de huidige landschappelijke waarden niet worden aangetast als ook de uitbreiding bijdraagt aan de versterking/herstel van de kwaliteiten. In de werksessie zijn verschillende aspecten aan de orde gekomen. Het Oversticht heeft hiervoor een aantal randvoorwaarden geformuleerd welke uiteindelijk zijn verwerkt in het bij dit bestemmingsplan behorende landschaps- en inrichtingsplan.

Aan de gestelde eis van behoud/versterking van de kleinschaligheid wordt voldaan door middel van het behoud van bestaande groenstructuren en de aanplant van streekeigen groenmateriaal. Ten aanzien van de verdere uitwerking van diverse onderdelen van het plan heeft meerdere keren overleg plaatsgevonden met diverse betrokken partijen/instanties.

Ook is onderzoek uitgevoerd naar de bodemgesteldheid en hydrologie van de locatie (zie Bijlage 10) en is daarover overleg gevoerd met het waterschap om de meest geschikte plaats van de waterpartij te kunnen bepalen.

Uit de uitkomsten van het verkennend archeologisch onderzoek (Bijlage 5) vloeit voort dat de aanleg van de waterplas moet plaatsvinden onder archeologische begeleiding. Hierover zijn reeds afspraken gemaakt met de gemeentelijk/provinciaal archeoloog.

Tenslotte vermeldt het advies nog dat de zwaarte van de inzet in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving in de vervolgfase gezamenlijk nader moet worden gedefinieerd.

Een en ander heeft geresulteerd in het definitief ontwerp van het terrein, dat is opgenomen in Bijlage 2.

Recreatiecentrum De Eikenhof in Paasloo is voornemens om het recreatiebedrijf/camping in zuidelijke richting uit te breiden en ook het bestaande terrein een kwaliteitsimpuls te geven om daarmee goed te kunnen inspelen op de huidige en toekomstige ontwikkelingen op recreatief-toeristisch gebied.

Hiervoor is een bestemmingsplan opgesteld, voorafgegaan door een landschaps- en inrichtingsplan.

Omdat sprake is van een behoorlijke ruimtelijke ingreep in bestaand agrarisch gebied, moet een bijdrage worden geleverd aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving in het kader van het provinciaal beleid verwoord in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (onderdeel van omgevingsplan en verder te noemen KGO) en bijbehorende uitvoeringsnotities. Deze investering moet bestaan uit een basisinvestering en een extra investering.

Om de hoogte van de investering te kunnen bepalen, is door de gemeente een taxatie uitgevoerd waarbij als uitgangspunt is genomen de meerwaarde van het terrein na het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure maar vóór uitvoering van

het plan. Hierbij is ook de nieuw te bouwen bedrijfswoning als waardebepalend object meegenomen.

In het begintraject is aan de hand van een eerste schetsplan/inrichtingsplan met een drietal varianten overleg gevoerd met gemeente en provincie en Het Oversticht in de vorm van een werkatelier (op locatie De Eikenhof). Hierop is door de provincie / Het Oversticht een advies uitgebracht, waarna de plannen verder zijn uitgewerkt.

Vervolgens heeft over diverse onderdelen van het plan meerdere keren overleg plaatsgevonden met diverse betrokken partijen instanties.

Het is thans zover dat een keuze is gemaakt in de te plegen investeringen in het kader van de KGO, zodanig dat dit leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het terrein en de omgeving, dat een bijdrage wordt geleverd aan de gemeenschap van Paasloo en Oldemarkt. De totale investeringsbijdrage is in overeenstemming met de vooraf gestelde gemeentelijk eis vanuit de uitgevoerde taxatie. Ook wordt hiermee voldaan aan de in dit verband relevante gemeentelijke en provinciale beleidsuitgangspunten.

De uitvoering van de verplichte voorgenomen investeringsmaatregelen wordt gewaarborgd middels het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels

In het navolgende wordt uiteen gezet om welke maatregelen/investeringen het i.c. gaat.

Maatregelen/investeringen in het kader van KGO:

1. Kinderboerderij

Aan de noordoostzijde van het plangebied, grenzend aan het terrein van De Eikenhof, bevindt zich een kinderboerderij, op grond van en in eigendom bij de gemeente Steenwijkerland. Deze grond zal overigens worden aangekocht door De Eikenhof. Als kwaliteitsimpuls c.q. toegevoegde waarde voor de gemeenschap van Paasloo en Oldemarkt neemt De Eikenhof voor in ieder geval de komende 10 jaren de verzorging van de dieren en het onderhoud van opstallen voor zijn rekening.

De kinderboerderij is niet alleen (jaarrond) geopend voor de campinggasten, maar ook voor de hele gemeenschap van Paasloo en Oldemarkt. Hierover zijn afspraken gemaakt met de gemeente.

2. Duurzaamheid/energiebesparing (onderdeel van totaalconcept hele bedrijf)

Recreatiecentrum De Eikenhof was (in 1998!) de eerste camping in de gemeente Steenwijkerland – en een van de eersten in de provincie Overijssel - met een Milieubarometer. Zie hiervoor ook afbeelding 4.

Camping investeert in nieuw zwembad met zonnecollector

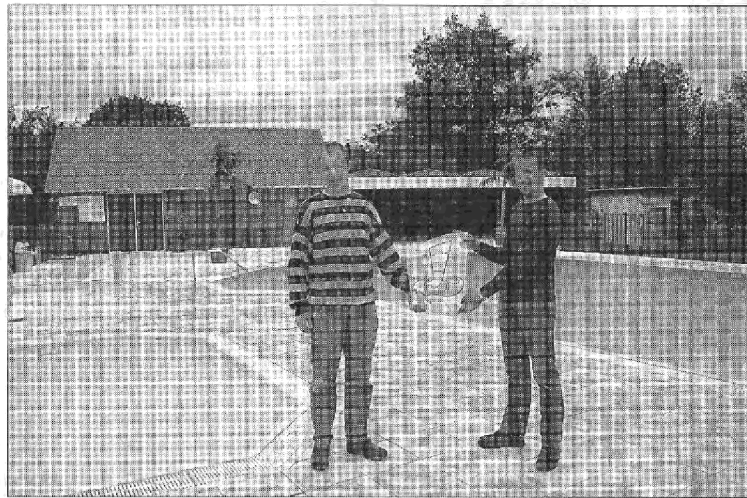
Milieubarometer voor De Eikenhof

PAASLOO — Camping De Eikenhof in Paasloo heeft een zilveren Milieubarometer ontvangen. De Milieubarometer kan worden gezien als een keurmerk voor duurzaam ondernemerschap in de recreatiesector. Stichting Keurmerk Milieu, Veiligheid en Kwaliteit, de motor achter de barometer, heeft de milieubarometer ontwikkeld als instrument om ondernemers in de toeristisch-recreatieve sector te stimuleren en te ondersteunen bij de invoering van milieuzorg.

Ruim honderd bedrijven in de recreatiesector kregen een gouden, zilveren of bronzen barometer uitgereikt in het Nationaal Sport Centrum Papendal. Kreeg camping De Eikenhof vorig jaar nog een bronzen Milieubarometer, dit jaar mochten ze een zilveren exemplaar mee naar Paasloo nemen.

Camping De Eikenhof is een echt familiebedrijf: de camping wordt gerund door vader Oosterveld en zijn twee zoons. 'We zijn heel blij met het zilver en we hopen dat volgend jaar ook te behouden', aldus Jan Oosterveld. 'Of we volgend jaar al voor goud in aanmerking komen, weet ik niet.'

De familie Oosterveld heeft voor het nieuwe seizoen flink geïnvesteerd. Er is een nieuw



● Jan en Remi Oosterveld bij het nieuwe zwembad, met de zilveren milieubarometer. (Foto: Sieb van der Laan)

zwembad gekomen met zonnecollector en koolstoffilter, bedoeld om het chloorgebruik te verminderen. Daarnaast zijn er bij alle (circa 150) stacaravans

water- en stroommeters geplaatst. 'Ook is er een nieuw toiletgebouw gekomen en hebben we een nieuw douchesysteem geïntroduceerd', vertelt

Oosterveld. 'De mensen hoeven geen muntjes meer te gebruiken, maar krijgen een sleuteltje mee, dat werkt als een soort chipknip. Dat werkt tevens milieubesparend: als je twee minuten doucht, betaal je twee minuten. Blijf je er vijf minuten onder staan, betaal je vijf minuten.'

De douche blijft niet langer aan dan onze gasten zelf willen'.

ANWB

De ANWB ondersteunt dit keurmerk en heeft toegezegd de Milieubarometer te gaan vermelden in de ANWB-campingids voor Nederland.

Afbeelding 4: Krantenartikel over uitreiking van de milieubarometer bij zwembad in 1998

De Milieubarometer was de voorloper van de huidige Green Key. De Green Key is hét keurmerk voor milieuvriendelijke bedrijven in de toerisme- en recreatiebranche. Diverse investeringen in duurzaamheid zijn gedaan om dit keurmerk te behalen en te behouden. Ook was een van de eisen om aan dit keurmerk te voldoen het bijhouden van een complete administratie van verbruiksgegevens van alle energiestromen. De Eikenhof heeft diverse jaren dit keurmerk gedragen. Vanwege de vele extra administratieve handelingen en registraties is hiermee op enig moment gestopt. Niettemin zijn de maatregelen en investeringen op het gebied van duurzaamheid (passend in het verhaal van de Green Key-certificering) in de jaren daarna tot op heden gewoon door gegaan.

Onderstaand volgt een opsomming van de huidige Green Key-eisen waaraan De Eikenhof op dit moment voldoet:

- Alle seizoen- en jaarplaatsen zijn voorzien van een stroommeter en/of watermeter.
- Alle sanitair gebouwen zijn voorzien van stroom-, gas- en electrameters.
- De doorstroming van waterkranen bij wastafels en spoelbakken is begrensd.
- De doorspoeling van de toiletten is begrensd.
- Douches zijn voorzien van waterbesparende koppen en werken middels een sleutelsysteem.
- Veldkranen zijn voorzien van drukknopkranen of kranen werken met een sleutel.
- Het verwarmd zwembad is voorzien van een zonnecollector.
- Bij de filterinstallatie van het zwembad wordt gebruik gemaakt van een ureumfilter om het chloorgebruik te reduceren.
- De douches en vaatwasplaatsen werken middels een sleutelsysteem om onnodig waterverbruik c.q. waterspilling tegen te gaan.
- Alle jaarplaatsen zijn aangesloten op de riolering.

- Voor de dagelijkse schoonmaak wordt gebruik gemaakt van microvezel-doekjes om het gebruik van zeepmiddelen te reduceren.
- Op de camping wordt afval gescheiden in papier, glas, ijzer en restafval. Ook is er de mogelijkheid om gebruikte kleding te doneren voor de hulporganisatie Dorkas.
- Voor de terreinverlichting wordt gebruik gemaakt van besparingslampen welke werken door middel van lichtsensoren.
- De verlichting in de gebouwen is uitgevoerd in halogeen-, PL- of ledverlichting. Ook in de sanitairgebouwen wordt gebruik gemaakt van bewegingssensoren.
- Voor de verwarming van de diverse gebouwen worden voornamelijk HR-ketels gebruikt.
- Twee van de drie aanwezige sanitairgebouwen zijn voorzien van warmwater-zonnecollectoren.
- De vaatwasmachine in de horeca is een hotfill-machine.
- In de horeca wordt gewerkt met een gasgestookte steamer en een HR-bakwand.
- De drogers in de wasserette zijn gasgestookt en ook de daarin aanwezige wasmachines zijn hotfill-machines.
- De koeling-installaties in de horeca worden goed onderhouden en zijn voorzien van deurschakelaars.
- Op het gebied van vervoer wordt daar waar mogelijk overwegend gebruik gemaakt van elektrische voertuigen.
- Het aantal leveranciers voor de horeca is beperkt, zodat niet diverse vrachtauto's van veel verschillende bedrijven De Eikenhof bezoeken.
- Op De Eikenhof wordt de mogelijkheid geboden voor het opladen van elektrische fietsen.
- Er worden door De Eikenhof vaarexcursies door natuurgebied De Weerribben georganiseerd.
- De Eikenhof doet mee aan het project van Blauw-Groene Diensten voor wat betreft het boswalonderhoud.

Voor De Eikenhof is het investeren in duurzaamheid meer een vanzelfsprekendheid dan een vraag. De Eikenhof ervaart ook dat dit past in het verwachtingspatroon van de hedendaagse consument/campinggast. Voor de uitbreiding zal daarom nog meer worden gekeken naar duurzame investeringen.

De thans voorgenomen investering in duurzaamheid en energiebesparing door het toepassen van zonnecollectoren ten behoeve van het opwekken van stroom op minimaal 30% van de te plaatsen chalets (onder andere afhankelijk van de situering) past derhalve in het totaalpakket voor duurzaamheid voor het hele park. Daarbij wordt tevens gebruik gemaakt van zogenaamde 'slimme' thermostaten en worden sanitaire gebouwen voorzien van een meerprijs-HR-ketel voor warm water en zonnecollectoren.

3. Investering informatiebord archeologie

Bij het verkennend archeologisch onderzoek op de locatie van de aan te leggen zwem- en visvijver zijn enkele vuurstenen gevonden. Het uitgraven van de vijver moet daarom gebeuren onder archeologische begeleiding.

Op de locatie/vindplaats zal een informatiebord worden geplaatst met daarop de hoedanigheid van de vondsten en een stukje historie van het gebied.

4. (Extra) investering in groenstructuur/landschappelijke inpassing

Uit eerder overleg en het advies van Het Oversticht (ervenconsulent) is duidelijk geworden dat de uitbreiding van het recreatiecentrum in zuidelijke richting passend is, mits zowel de huidige landschappelijke waarden niet worden aangetast alsook de uitbreiding bijdraagt aan versterking/herstel van de kwaliteiten. Dit betekent dat de bestaande in het plangebied aanwezige groenstructuren uit het oogpunt van kleinschaligheid moeten worden behouden en/of versterkt. Versterking van de kleinschaligheid kan verder worden bereikt door middel van de aanplant van singels (houtwal), boomgroepen, losse bomen en bomenrijen met streekeigen plantmateriaal. Zo wordt onder meer bereikt dat het zicht op de chalets en caravans wordt ontnomen door een brede groenzone aan de rand van het plangebied.

Bij de in het plan aan te leggen groenstructuren is rekening gehouden met de gegeven adviezen c.q. gestelde eisen. De aanleg van de groenstructuren is opgenomen in het landschaps- en inrichtingsplan en wordt zoveel mogelijk gewaarborgd in het bestemmingsplan door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. Zoveel mogelijk omdat dit niet geldt voor alle aan te leggen groenstructuren.

Er wordt in het plan namelijk (dus op vrijwillige basis) veel meer groen aangebracht dan strikt noodzakelijk is. Dit betekent een extra stuk kwaliteit, uiteraard in landschappelijk opzicht ten gunste van het terrein zelf maar zeer zeker ook ten gunste van de omgeving. Aan de andere kant betekent dit ook extra kosten van de aanleg en onderhoud en een stuk inkomstenderving omdat deze grond immers niet kan worden verhuurd.

Vanuit het bestemmingsplan stellen gemeente en provincie als eis dat rondom het plan een groenstrook moet worden aangelegd van minimaal 5 meter breed en op sommige plaatsen breder dan 5 meter. Dit geldt bijvoorbeeld voor de groenafschermingszone aan de westrand van het uitbreidingsgedeelte. Met een blik op het landschaps- en inrichtingsplan leert een snelle rekensom dat de minimale oppervlakte van deze afschermende groenstrook bij een groenstrook van 5 meter dan $\pm 4.400 \text{ m}^2$ bedraagt. Dit wordt door de provincie gezien als basisinspanning in het kader van de KGO. Dit geldt ook voor een deel van de bredere groenstrook, zo heeft de provincie in een eerste beoordeling van dit verhaal aangegeven. Omdat de aan te leggen groenstrook met name is bedoeld als afscherming en dit reeds prima kan worden bereikt middels een 5 meter brede groenstrook met opgaande beplanting is het maar de vraag of een nog bredere groenstrook in ruimtelijke zin nog zou mogen worden geëist.

Niettemin zal vanuit het oogpunt van versterking van de landschappelijke kwaliteit de groenstrook - deels als extra inspanning - op diverse plaatsen dus extra breed worden gemaakt. Voor de nieuwe, afschermende groenzone aan de westrand van de uitbreiding wordt daarom uitgegaan van een breedte van 7 meter. Op vrijwillige basis zal deze singel overigens op de meeste plaatsen zo'n 10 meter breed worden. Dit geldt voor het gedeelte lopend vanaf het bestaande bosperceel in de zuid-westhoek van het bestaande terrein richting het woonperceel Binnenweg 16. Dit is in feite ook het meest "kwetsbare" gedeelte voor wat betreft de landschappelijke inpassing in de omgeving. Ook ter plaatse van de van west naar oost lopende achtergrens van het agrarisch bouwperceel Binnenweg 14 wordt een bredere groenzone aangelegd. Voor het overige deel van de groenzone is 5 meter als afscherming voldoende gelet op de aanwezigheid van reeds bestaande houtsingels en/of de wat minder kwetsbare ligging. Ook aan de zuid-oostgrens van het nieuwe terrein is vanaf de Binnenweg een breedte van 5 meter voldoende, temeer daar aan deze zijde ook de tweede bedrijfswoning grotendeels als afschermende buffer fungeert.

In totaal wordt er meer dan 6.600 m^2 nieuw groen aangelegd. Hierbij zijn dan de aan te leggen losse groenelementen in het plan evenals de afscherming van de parkeerplaats nog niet meegerekend.

Tenslotte hebben de bestaande groenstructuren een totale oppervlakte van $\pm 6.000 \text{ m}^2$. Hiertoe worden gerekend het bosperceel in de zuid-westhoek van het bestaande gedeelte en twee in noord-zuidelijke richting lopende houtwallen op het nieuwe gedeelte. Deze bestaande groenstructuren hebben in de onlangs vastgestelde beheersverordening voor het buitengebied een agrarische bestemming, maar krijgen in het onderhavige bestemmingsplan een groenbestemming, zodat het behoud daarvan is gewaarborgd (met uitzondering van het gedeelte ter plaatse van de waterplas). Ook de bestaande groensingel aan de oostrand van het plan wordt in stand gehouden. Het behoud van de bestaande groenstructuren wordt door de provincie eveneens gezien als basisinspanning.

Hoewel de aanleg van meer dan 6.600 m^2 aan nieuw groen en 6.000 m^2 aan te handhaven bestaand groen betekent dat een groot deel van het terrein niet kan worden gebruikt voor kampeerplaatsen en derhalve een behoorlijk inkomstenderving inhoudt, heeft de provincie in een eerste beoordeling aangegeven het zuiverder te vinden om in het kader van de KGO uit te gaan van aanlegkosten, beheerkosten en de kosten van afwaardering van de grond bij het toekennen van een groenbestemming.

De binnen het plan aan te leggen losse, nieuwe groenstructuren worden niet als investering meegenomen in het KGO-verhaal, al zullen hier wel meerkosten in zitten gelet op de eis van het toepassen van streekeigen beplanting en voor de nieuwe elementen ook een stukje inkomstenderving. Dit geldt overigens ook voor de waterpartij in het plan. Hoewel de aanleg van een waterpartij wel als verplichting in het plan wordt opgenomen, worden de kosten van de aanleg en beheer daarvan niet als investering meegenomen in het KGO-verhaal, omdat ondanks dat sprake is van een verlies aan kampeerplaatsen met de waterpartij toch een stuk kwaliteitswinst voor het recreatieterrein wordt geboekt en waarmee het bedrijf zich in positieve zin op de markt kan onderscheiden. Dit is evenwel niet goed in geld uit te drukken.

Een deel van de hierboven omschreven investeringen/maatregelen moet verplicht worden uitgevoerd om te voldoen aan de eisen vanuit de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Vanuit het eerder aangehaalde advies van de ervenconsulent van Het Oversticht (Bijlage 1) moet voorts nog met een aantal andere aspecten rekening worden gehouden. Het gaat hier om eisen met betrekking tot de aan te leggen informele in-/uitgang aan de zuidzijde van de uitbreiding, de te realiseren tweede bedrijfswoning en de aan te leggen parkeerplaats op het terrein.

Onderstaande opsomming bevat de onderdelen die vanuit de KGO verplicht moeten worden uitgevoerd. Deze worden in de vorm van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen en zijn:

- Het behoud en beheer van bovengenoemde op het terrein aanwezige bestaande houtsingels en bosperceel.
- De aanleg van een (grotendeels) nieuwe houtwal/groensingel van minimaal 7 meter breed langs de westrand van het uitbreidingsgedeelte, lopend vanaf het bestaande bosperceel in de zuid-westhoek van het bestaande terrein richting het woonperceel Binnenweg 16. Omdat door de gemeente de wens te kennen is gegeven om meteen een singel met 'enige body' te creëren voor de omgeving is voor de inrichting van deze groensingel mede op advies van Landschap Overijssel gekozen voor de aanplant van laanbomen in de maat 12-14 en bosplantsoen in de maat 125+. Dit grotere bosplantsoen heeft tevens het voordeel dat dit beter bestand is tegen ruigte kruiden waardoor er waarschijnlijk maar een keer uitgemaaid hoeft te worden. Voor de invulling van deze groenzone is een beplantingsplan opgesteld (door Landschap Overijssel, laatste aanpassing 12 januari 2016). Het beplantingsplan is opgenomen in Bijlage 3.
- De aanleg van een waterpartij in het plan, minimaal ter grootte van de noodzakelijk te realiseren oppervlakte voor compenserende waterberging (zie bestemmingsplantoelichting en advies waterschap).



- Voor de aan te leggen centrale parkeerplaats op het uitbreidingsgedeelte geldt dat deels halfverharding zal worden toegepast en dat aan de zuidzijde daarvan een afschermende groensingel wordt aangelegd. Overigens was deze eis gebaseerd op de situatie dat de parkeerplaats was gesitueerd direct achter de nieuw te bouwen tweede bedrijfswoning. Na overleg met omwonenden is de bedrijfswoning verder naar achteren gerooid, ongeveer op lijn van de bebouwing op het naastgelegen agrarisch perceel, en is de parkeerplaats anders gesitueerd, te weten achter dit agrarisch bouwperceel. Niettemin zal een afschermende groensingel worden aangebracht.
- Bij de in- en uitgang van het terrein aan de zuidzijde moet sprake zijn van een informeel, kleinschalig en agrarisch karakter, passend in de sfeer van het lint aan de Binnenweg.
- Ook voor de bedrijfswoning geldt dat deze moet passen in de korrel van het lint aan de Binnenweg en het agrarisch karakter.

In het bestemmingsplan zal in de regels als voorwaardelijke verplichting naar bovenvermelde maatregelen worden verwezen, met dien verstande dat sprake zal zijn van een gefaseerde aanleg.

5. Natuurlijk Paasloo – beheer en onderhoud boswallen en wandelpaden in omgeving Paasloo.

Voor het beheer en onderhoud van de wandelroutes, boswallen en zwerfvuilacties et cetera is een onderhoudsplan opgesteld, waarin ook door De Eikenhof wordt bijgedragen in het beheer. De kosten hiervan zijn voor een periode van 10 jaar meegenomen in het KGO-verhaal.

6. Avontuurlijk Paasloo

Door De Eikenhof wordt tezamen met de gemeente en andere partijen al geruime tijd gewerkt aan een plan voor de realisering van het plan 'Avontuurlijk Paasloo'. Dit betreft de realisering van een speelbos/klimbos, een 'kabouter'wandelpad en diverse speeltoestellen in een bosperceel in de nabije omgeving van De Eikenhof. Doel daarbij is het opwaarderen van het betreffende bosgebied naar een aantrekkelijk bos voor de omgeving, de lokale bevolking en de toerist. Hoewel dit als een extra kwaliteitsimpuls zou kunnen gelden, is dit vooralsnog niet meegenomen omdat de plannen hiervoor op dit moment door verschillende factoren nog niet in een ver genoeg gevorderd stadium zijn. In gevoerde overleggen is hier wel melding van gemaakt. De benodigde investering zal door 3 bedrijven, waaronder dus De Eikenhof worden opgebracht.

De Eikenhof voldoet met dit plan en bovengenoemde maatregelen ruimschoots aan de investeringseis voor Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving zoals die is aangegeven door gemeente (en provincie).

Zoals blijkt uit het vorenstaande wordt met de voorgenomen ontwikkeling geïnvesteerd in een kwaliteitsimpuls voor het gebied, voor de eigen gasten en voor de omgeving. Hiervoor wordt een anterieure overeenkomst met de gemeente gesloten. Voor bepaalde onderdelen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het voorliggend bestemmingsplan.

Tweede bedrijfswoning - onderbouwing noodzaak

De Eikenhof is voornemens om een tweede bedrijfswoning te realiseren nabij de zuidelijke informele ontsluiting van het nieuwe gedeelte van het recreatieterrein. Op dit moment is er één bedrijfswoning aanwezig, te weten aan de noordzijde van het (bestaande) terrein aan de Paasloërweg. De uitbreiding van het terrein (van 10 naar bijna 20 hectare) en de situering maakt een tweede bedrijfswoning noodzakelijk.

Op De Eikenhof is sprake van een familiebedrijf met een meervoudige bedrijfsvoering. Omvang, aard en inrichting van het bedrijf maakt een constante personele bezetting noodzakelijk. De hoedanigheid van familiebedrijf met een meervoudige bedrijfsvoering en wederzijdse ondersteuning bepaalt ook mede de kracht en het karakter van het bedrijf met name op het punt van persoonlijke dienstverlening. In het geval van De Eikenhof brengt de omvang, aard en inrichting van het terrein in de nieuwe situatie met zich mee dat een tweede bedrijfswoning noodzakelijk is.

Recreatiecentrum De Eikenhof is (straks) het grootste recreatiebedrijf in de gemeente Steenwijkerland. Op het bestaande terrein is zoals gezegd één bedrijfswoning aanwezig, te weten aan de noordzijde van het terrein waar zich ook de hoofdtoegang en de receptie bevinden. Met het realiseren van het nieuwe gedeelte is sprake van bijna een verdubbeling van het terrein alsmede een behoorlijke toename van het aantal kampeer- en chaletplaatsen. Na de uitbreiding en een kwaliteitsslag zal sprake zijn van in totaal 520 plaatsen (onderverdeeld in recreatieve nachtverblijven type 1 en type 2 en kampeermiddelen).

Verder bevindt zich een grote waterpartij op het nieuwe terrein waarop toezicht moet worden gehouden en wordt ook de horecavoorziening zelf gerund en wordt het beheer en onderhoud uitgevoerd van de naast het terrein gelegen kinderboerderij. Dit is niet allemaal vanuit één bedrijfswoning te regelen.

Over de noodzaak van een tweede bedrijfswoning is overleg gevoerd met RECRON, de belangenorganisatie voor recreatieondernemers, welke van mening is dat de noodzaak voor een tweede bedrijfswoning voor De Eikenhof in onderhavige situatie zeer zeker aanwezig is.

De bedrijfsvoering van recreatiebedrijven is gedurende de afgelopen 10 jaar in hoge mate geïntensiveerd. De verblijfsrecreant verlangt een goede en intensieve dienstverlening. Dit geldt voor het realiseren en in stand houden van alle noodzakelijke voorzieningen, maar in het bijzonder ook voor de veiligheid op het recreatieterrein. De zorg voor de veiligheid op het terrein vraagt een continue inzet van personeel, dag en nacht. Gelet op deze ontwikkelingen wil De Eikenhof met de realisering van het nieuwe plan een kwaliteitsslag maken om te kunnen voldoen aan de eisen van de hedendaagse verblijfsrecreant en de eisen van goede, intensieve dienstverlening en veiligheid. Eigenaren van chalets op De Eikenhof zullen steeds vaker en langer gebruik willen maken van hun chalet en optimaal willen genieten van hun standplaats. Er moet adequaat kunnen worden gereageerd op problemen met infrastructuur en voorzieningen, maar ook op acute voorvallen van medische aard.

De omvang, inrichting en aard van het terrein en het aantal kampeerplaatsen/gasten geven een goede indicatie over de beheersbaarheid (span of control) van de bedrijfsvoering, maar ook de intensivering van de bedrijfsvoering en de noodzaak van een adequate, kwalitatief hoogwaardige dienstverlening vragen van de recreatieondernemer nadrukkelijk om - zowel letterlijk als figuurlijk - 'bovenop' het recreatiebedrijf te zitten.

Dit betekent voor de recreatieondernemer dat:

- Permanent toezicht op het terrein is vereist, in principe 24 uur per dag, gedurende 7 dagen per week en 365 dagen per jaar.
- De waakzaamheid ten aanzien van calamiteiten, brand, inbraak en vernielingen noodgedwongen moet worden verhoogd. Het veiligheidsaspect is op het recreatiebedrijf een elementaire voorwaarde ten aanzien van het kwaliteitsbeeld van de gast over het recreatiebedrijf. Bewaking van en zorg over onder meer de recreatieverblijven van gasten; ook in de stillere periodes.

- De dienstverlening gedurende het gehele recreatieseizoen, in toenemende mate gedurende het gehele jaar, op niveau dient te zijn (het persoonlijk welbevinden van de gasten).
- Het terreinbeheer gedurende het gehele jaar zo optimaal mogelijk moet kunnen worden uitgevoerd.

De verdubbeling van het terrein maakt een tweede in-/uitgang noodzakelijk, onder meer voor de bereikbaarheid van de hulpdiensten. Deze nieuw aan te leggen in-/uitgang aan de Binnenweg zal een informeel, kleinschalig en landschappelijk ingepast (agrarisch) karakter hebben, niet vergelijkbaar met de hoofdtoegang aan de noordzijde. Uit het oogpunt van bewaking en toezicht van deze in-/uitgang, de nabij gelegen parkeerplaats en het uitbreidingsgedeelte, is een tweede bedrijfswoning aan de zuidzijde noodzakelijk. Dit kan niet worden opgelost dan wel worden vervangen door cameratoezicht vanuit de bedrijfswoning en voorzieningsgebouwen aan de noordzijde, omdat van daaruit gelet op de grote afstand over het terrein niet adequaat kan worden gereageerd op calamiteiten aan de zuidzijde.

Ruimtelijke afweging

Hoewel in het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen Steenwijkerland' door de gemeente de lijn wordt gehanteerd dat - op bestaande terreinen - geen nieuwe bedrijfswoningen worden toegestaan, is het niet aannemelijk dat hieraan in geen enkel geval medewerking wordt verleend indien de noodzakelijkheid van een tweede bedrijfswoning wordt aangetoond. Het gaat i.c. bovendien niet om een tweede bedrijfswoning op het bestaande terrein, maar om een tweede bedrijfswoning op het bijna 10 hectare grote uitbreidingsgedeelte, nabij de nieuw aan te leggen in-/uitgang en parkeerplaats.

De nieuwe bedrijfswoning wordt ingepast in het bestaande bebouwingslint van de Binnenweg, zoals ook blijkt uit het landschaps- en inrichtingsplan en het advies van Het Oversticht d.d. 16 juli 2012 (advies naar aanleiding van het werkatelier met gemeente en provincie in eerdere planvormingsfase). Zie hiervoor Bijlage 1.

Hoewel na overleg met omwonenden de nieuw te bouwen tweede bedrijfswoning enigszins in noordelijke richting is opgeschoven (ongeveer op lijn met de bebouwing op het naastgelegen agrarisch perceel) en de centrale parkeerplaats aan de zuidzijde anders is gesitueerd, is dit nog steeds in overeenstemming met het advies van Het Oversticht.

Het ruimtelijk karakter van een recreatiebedrijf is wezenlijk anders dan dat van bijvoorbeeld een agrarisch bedrijf. Centrumvoorzieningen, toiletgebouwen, recreatieverblijven en kampeermiddelen geven doorgaans een verhoudingsgewijs intensief gebruiksbeeld, hetwelk overigens door middel van zwaardere landschappelijke eisen, bijvoorbeeld in de vorm van een voorwaardelijke planologische verplichtingen voor het opnemen van randbeplanting, grotendeels wordt geneutraliseerd. Niettemin betekent dit wel dat in het geval van een recreatiebedrijf, zeker in het geval van De Eikenhof, gelet op de omvang, aard en inrichting van het terrein, de toegenomen intensivering van de bedrijfsvoering en het kunnen verlenen van kwalitatief hoogwaardige dienstverlening een tweede bedrijfswoning eerder noodzakelijk is.

De voormalige Kampeerraad en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) hadden eerder (tot de afschaffing van de Wet op de Openluchtrecreatie) richtlijnen voor het beheer en de inrichting van kampeerplaatsen. Als uitgangspunt voor bedrijfswoningen gold voor recreatieterreinen kleiner dan 10 hectare dat één dienstwoning noodzakelijk was met een vrijstellingsmogelijkheid voor een tweede; voor terreinen van 10 tot 20 hectare twee dienstwoningen met een vrijstellingsmogelijkheid voor een derde en voor terreinen groter dan 20 hectare drie bedrijfswoningen met een vrijstellingsmogelijkheid voor een vierde.

Verder zou De Eikenhof in de geschetste situatie voldoen aan de criteria genoemd in de provinciale regeling 'Aanpassing regeling tweede bedrijfswoning' van 2005 om in aanmerking te kunnen komen voor de realisering van een tweede bedrijfswoning. Hoewel de tijd uiteraard niet heeft stilgestaan, is door de toegenomen intensivering van de dienstverlening de noodzaak voor een extra bedrijfswoning alleen maar groter geworden en is in onderhavig geval de noodzaak van een tweede bedrijfswoning voor De Eikenhof aan de zuidzijde alleszins gerechtvaardigd.

De realisering van een tweede bedrijfswoning op grond van vorenstaande motivering is in onderhavige situatie in overeenstemming met de recentelijk (18 februari 2014) door de gemeenteraad vastgestelde beleidsnota 'Bedrijfswoningen op verblijfsrecreatieterreinen'.

Met het toestaan van een tweede bedrijfswoning is toezicht en bedrijfsvoering ook in de toekomst gewaarborgd. Met De Eikenhof heeft de gemeente bovendien een uniek en kwalitatief hoogwaardig recreatiebedrijf binnen haar grenzen, hetwelk in het verleden en in de toekomst blijf heeft gegeven en zal geven van een hoge verantwoordelijkheid voor het terrein en de omgeving.



Hoofdstuk 3 Gebiedsvisie en uitgangspunten

3.1 Planologische kaders

In dit hoofdstuk worden relevante planologische beleidskaders op nationaal niveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau beschreven. Deze beleidskaders zijn richtinggevend voor het bestemmingsplan.

3.2 Rijksbeleid en Europees beleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Alleen zo kan Nederland zich economisch blijven meten met andere landen.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven.

In 2012 is de zogenaamde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Deze handreiking ondersteunt decentrale overheden bij de toepassing van de ladder.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Met behulp van de ladder wil de wetgever bereiken de ruimte in het stedelijk gebied optimaal wordt benut en voorkomen dat er overaanbod ontstaat met leegstand en verminderde leefbaarheid tot gevolg. De ladder moet worden toegepast in gevallen waarin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onderhavig bestemmingsplan voor uitbreiding van Recreatiecentrum De Eikenhof is niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in die zin, maar is een uitbreiding van een bestaand recreatiebedrijf gelegen in het buitengebied. Hoewel de ladder i.c. dan ook niet hoeft te worden toegepast, kan wel worden gesteld dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte, zulks aansluitend op relevant beleid, en dat hiervoor geen geschikte alternatieve locatie voorhanden is.

Voor de concurrentiekracht van Nederland is het van belang dat internationaal opererende bedrijven niet alleen in Nederland blijven, maar dat er zich ook meer bedrijven, ondernemers en internationale kenniswerkers blijvend vestigen. Het bieden van een bijhorend vestigingsklimaat is hiervoor noodzakelijk. Het gaat daarbij niet alleen om kwalitatief hoogwaardige ruimte voor werken, verplaatsen en wonen (waaronder differentiatie in woonmilieus, het belang van openbaar vervoer voor de stedelijke regio en multimodaliteit ten behoeve van logistiek), maar ook om voldoende aanbod van onderwijs, cultuur, toegankelijk groen en recreatiemogelijkheden. Dit wordt ook wel de 'quality of life' genoemd.

Een vitaal en mooi landelijk gebied is van belang voor een goed leef- en vestigingsklimaat en voor recreatie en toerisme.

Opgaven van nationaal belang in de regio Oost-Nederland, bestaande uit de provincies Overijssel en Gelderland, zijn:

- het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (wegen, spoorwegen en vaarwegen) die door Oost-Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de Mainports Rotterdam en Schiphol;
- versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren van het Deltaprogramma ten behoeve van het formuleren van een integrale strategie voor het rivierengebied. In Oost-Nederland gaat het deelprogramma , Neder-Rijn, Lek, IJssel en IJssel-Vechtdelta;
- het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden (zoals de Weerribben en de Wieden);
- het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé.

Oost-Nederland omvat veel natuurgebieden (bijvoorbeeld de Natura 2000-gebieden de Sallandse Heuvelrug en de Weerribben - De Wieden) en levert daarmee een belangrijke bijdrage aan het (inter)nationale natuurnetwerk voor biodiversiteit.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de nationale belangen omschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Zowel de EHS als de Natura 2000-gebieden liggen op ongeveer 800 meter van het plangebied.

3.3

Provinciaal beleid

3.3.1

Omgevingsvisie Overijssel 2009

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De omgevingsvisie bevat de visie, beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke terrein en is opgesteld met een doorkijk tot 2030.

De hoofddambitie van de provincie is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap (ruimtelijke kwaliteit). De centrale beleidsambitie hierbij is een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden (duurzaamheid). Duurzaamheid wil de provincie realiseren door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Het uitvoeringsmodel is gebaseerd op de bestuursfilosofie van vitale coalities: met partners een gezamenlijke visie of doel delen en dan ieder in eigen verantwoordelijkheidssfeer in actie komen. Door middel van het Uitvoeringsmodel wordt duidelijk of een actie daadwerkelijk bijdraagt aan die gezamenlijke visie. Het model is gebaseerd op drie niveaus, namelijk:

1. Generieke beleidskeuzes (of-vraag)
2. Ontwikkelingsperspectieven (waar-vraag)

3. Gebiedskenmerken (hoe-vraag)

In afbeelding 5 is het uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 5: Uitvoeringsmodel

Aan de Omgevingsvisie is in relatie tot het voorliggend bestemmingsplan het volgende ontleend.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn.

In deze fase wordt de 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat uitbreiding kan plaatsvinden. De vraag naar de voorgenomen ontwikkeling komt voort uit de behoefte en ontwikkelingen in de recreatiesector. In het voorliggende geval is de behoefte niet op te vangen door bestaande bebouwing of herstructurering. Op het bestaande terrein is geen ruimte voor de toekomstige behoefte. De mogelijkheden op het bestaande terrein zijn al optimaal benut. De voorgenomen ontwikkeling betreft geen nieuw recreatieterrein, maar uitbreiding van een bestaand terrein, aansluitend op het aanwezige terrein.

Hierna wordt ingegaan op andere relevante, generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: Bestemmingsplannen voor de groene omgeving kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

In paragraaf 2.4 is uitgebreid ingegaan op de voorgenomen ontwikkeling en de investeringen die worden gedaan in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Verbljfsrecreatie: Het huidige aanbod van recreatiewoningen in Overijssel sluit niet altijd aan bij de wensen van de hedendaagse consument. Er is een toename in de vraag naar een gevarieerd aanbod en een hogere kwaliteit van recreatiewoningen. In het gebiedsgerichte beleidsstuk 'Perspectief voor Noordwest-Overijssel' zijn ontwikkellocaties voor nieuwe verblijfs- en dagrecreatie aangewezen. Deze locaties blijven gehandhaafd, daarbuiten is in beginsel geen ruimte voor nieuwe recreatiewoningen, tenzij sprake is van een innovatief concept of een kwaliteitsimpuls van reeds bestaande recreatieterreinen. De ontwikkeling van recreatiewoningen dient plaats te vinden volgens de 'Catalogus Gebiedskenmerken'.

In het geval van De Eikenhof is sprake van de uitbreiding van een bestaand recreatieterrein, waarbij wordt voldaan aan de investeringseisen vanuit de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Het permanent (onrechtmatig) bewonen van recreatieve nachtverblijven wordt overeenkomstig het provinciaal beleid niet toegestaan en zal in het bestemmingsplan worden uitgesloten.

Dagrecreatie: De Binnenweg is aangewezen als recreatieve route. De uitbreiding van het recreatieterrein grenst aan de zuidzijde aan deze route. Daarmee wordt beter aangesloten op de route.

Dijkringgebied 9 Vollenhove: Paragraaf 2.14.4 van de Omgevingsverordening schrijft voor dat bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden die zijn gelegen binnen (onder andere) de dijkkring 9 Vollenhove alleen voorzien in het realiseren van nieuwe bebouwing binnen deze gebieden wanneer sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang. Het bestemmingsplan stelt ook zodanige voorwaarden dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd. Voor incidentele bebouwing (waarvan in dit geval sprake is) geldt de voorwaarde van een zwaarwegend maatschappelijk belang niet. In dit bestemmingsplan is een overstromingsrisicoparagraaf opgenomen waarin inzicht is geboden in de risico's bij overstroming en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen dan wel te beperken. In paragraaf 5.3.4 is verder op dit onderwerp ingegaan.

Ontwikkelingsperspectieven

Voor de groene en stedelijke omgeving geeft de provincie ontwikkelingsperspectieven. Deze kunnen worden gezien als de ruimtelijke ontwikkelingsvisie om de beleidsambities en kwaliteitsambities te realiseren. Het plangebied maakt deel uit van een gebied dat aangeduid is als 'buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte (mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens)'. Dit zijn gebieden waar ruimte is voor landbouw, landschapontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, vrije tijd, wonen en overige bedrijvigheid. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ingezet op ruimte voor overige bedrijvigheid. Hiermee wordt aangesloten op het ontwikkelingsperspectief.

Gebiedskenmerken

In de Catalogus Gebiedskenmerken heeft de provincie specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen uitgewerkt. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. De kenmerken zijn weergegeven in de 'natuurlijke laag', de 'laag van het agrarisch cultuurlandschap', de 'stedelijke laag' en de 'lust- en leisurelaag'. Daarnaast is voor elk gebied een 'ontwikkelingsperspectief' opgesteld.

Recreatiecentrum De Eikenhof is in de 'laag van agrarisch cultuurlandschap' aangeduid als 'oude hoevenlandschap'. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de dragende structuren (groenstructuur en routes) en de samenhang van de karakteristieke verschillen tussen landschapselementen (erven, open kamp, beekdal, mate van openheid en kleinschaligheid) te worden versterkt. In paragraaf 2.3 is aangegeven hoe hiermee is rekening gehouden bij de voorgenomen ontwikkeling.

Richtinggevend voor de verblijfsrecreatie is de 'lust- en leisurelaag'. Verspreid over het buitengebied van Steenwijkerland zijn diverse gebieden voor verblijfsrecreatie aangeduid, gekoppeld aan de bestaande verblijfsrecreatieterreinen. Zo ook recreatiecentrum De Eikenhof.

De ambitie is de verblijfsrecreatie sterker te verbinden met de kwaliteiten van de omgeving en onderdeel uit te laten maken van het hele recreatieve netwerk. Het aanbod wordt hierdoor specifiek en sterker verbonden met de Overijsselse kenmerken. Tegelijkertijd kan de kracht van de sector dan beter worden benut om de kwaliteit van de omgeving te versterken.

De provincie heeft de volgende ontwikkelingsrichting geformuleerd:

- hergebruik van vrijkomende gebouwen en kwaliteitsverbetering van bestaande terreinen zijn belangrijke strategieën. Uitbreiding van bestaande recreatiecomplexen kan conform de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (zie Omgevingsverordening Overijssel 2009);
- de toegankelijkheid van de omgeving neemt toe, evenals de aansluiting binnen-buiten;
- herstructurering/verdichting/uitbreiding gaat gepaard met het toevoegen van landschappelijke kwaliteit. De plek van recreatiecomplexen in en aantakking op het grotere geheel van natuur en landschap wordt met die toevoeging verduidelijkt;
- vormgeving van gebouwen staat in relatie met bebouwing in de omgeving, of voegt architectonische kwaliteit toe.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Het ruimtelijk beleid voor de EHS is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden' van de EHS, waarbij met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn rekening wordt gehouden. De kernkwaliteiten binnen de EHS zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Dat betekent dat er geen ruimte is voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van de EHS, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Het plangebied ligt op ongeveer 800 meter van de EHS.

Recreatie

Voor wat betreft de 'Kop van Overijssel' zet de provincie in op natuur en het versterken van toeristische en recreatieve voorzieningen. De provincie ziet een rijk aanbod van (dag)recreatieve voorzieningen als een belangrijke vestigingsfactor voor bedrijven en bewoners. Door een sterk aanbod voor vrijetijdsbesteding kunnen ook toeristen blijvend aan Overijssel worden gebonden. Er moet een vitale en zichzelf vernieuwende sector ontstaan. Innovatie en versterking van het organiserend vermogen in de toeristische sector staan centraal.

Er moet ruimte worden geboden om toeristisch-recreatieve voorzieningen te ontwikkelen die bijdragen aan differentiatie van het aanbod en toeristische structuurversterking. Voorwaarde daarbij is dat de SER-ladder wordt toegepast en dat ontwikkelingen moeten bijdragen aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil voor de toeristische 'merken' van Overijssel, waaronder 'Meijerink' beeldverhalen met een eigen identiteit en profiel ontwikkelen.

De profilering richt zich op vier thema's: wellness, natuur- en plattelandsbeleving, cultuurbeleving en proeven en ruiken.

Recreatiecentrum De Eikenhof ondersteunt met de voorgenomen ontwikkelingen de belangen van de provincie. Geheel in lijn met de Omgevingsvisie Overijssel wordt op het bestaande terrein een gefaseerde sanering doorgevoerd die moet leiden tot ruimere plaatsen en kwalitatief betere verblijfsaccommodaties. Het nieuwe gedeelte wordt ruimer van opzet en ingericht voor verhuurchalets en toeristische plaatsen. Met name vanuit het oogpunt van diversiteit van het aanbod wordt tevens ingespeeld op innovatieve ontwikkelingen met het plaatsen van een aantal experimentele recreatieve nachtverblijven (onder andere glamping).

Verder zorgt de aanleg van een recreatieve waterplas en het plaatsen van een informatiebord met betrekking tot op het terrein gedane archeologische vondsten ervoor dat sprake is van een meer gevarieerde beleving van het gebied. Hiermee wordt bovendien een koppeling gelegd tussen verschillende sectoren zoals recreatie, landschap, water en cultuur.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciaal beleid. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt onder andere ingespeeld op de gebiedskenmerken, worden extra investeringen gedaan op het terrein, de kwaliteiten van de omgeving worden niet aangetast en wordt het recreatie-aanbod verbeterd.

3.3.2

Omgevingsverordening Overijssel 2009

De wijze waarop aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven, is vastgelegd in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Daarbij is de Omgevingsverordening een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en opgesteld in de vorm van regels. Binnen de gemeente Steenwijkerland zijn binnen het kader van de EHS, recreatie, externe veiligheid, drinkwatervoorziening, waterveiligheid en regionale waterkeringen gebieden en structuren aangegeven waarvoor op basis van de verordening specifieke regels gelden, waaraan nieuwe ontwikkelingen getoetst moeten worden.

Aangaande de recreatie stelt de Omgevingsverordening dat bij de planontwikkeling rekening dient te worden gehouden met recreatieve routestructuren. Het ontstaan van nieuwe belemmeringen, barrières en knelpunten moet zoveel mogelijk worden tegengegaan en in ieder geval worden gecompenseerd. Met het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling is er geen sprake van nieuwe belemmeringen, barrières en knelpunt voor de recreatieve routestructuren, maar wordt dit juist versterkt.

In het kader van externe veiligheid is toetsing aan het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen, buisleidingen en de laagvliegroute van belang. Het toevoegen van kwetsbare functies aan deze routes dient te worden voorkomen. De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen. Er is geen sprake van een toename van kwetsbare functies.

In extreme situaties kan water worden vastgehouden in primaire watergebieden en waterbergingsgebieden, om te voorkomen dat waterafvoersystemen overbelast raken en er wateroverlast optreedt. De betreffende gebieden zijn op kaart vastgelegd. Het recreatiecentrum De Eikenhof ligt niet binnen de vastgelegde gebieden. Voor gebieden met risico op overstroming moet een overstromingsrisicoparagraaf worden opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan. Het verblijfsrecreatieterrein is gelegen binnen dijkkring 9. In paragraaf 5.3.4 is de overstromingsrisicoparagraaf opgenomen.

In bestemmingsplannen moeten voor de bouw van nieuwe recreatiewoningen de volgende randvoorwaarden in acht worden genomen. Nieuwbouw is alleen toegestaan als het een complex van recreatiewoningen betreft waarvan het recreatieve gebruik door middel van een op verhuur gerichte bedrijfsmatige exploitatie is verzekerd en daarnaast sprake is van een innovatief concept dan wel een kwaliteitsimpuls van bestaande recreatieterreinen waarvan de bouw van nieuwe recreatiewoningen deel uitmaakt.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De voorgenenen uitbreiding valt onder de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. In kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is overleg gevoerd met de provincie, Het Oversticht, de gemeente en het waterschap. In paragraaf 2.4 is hier reeds uitgebreid op ingegaan. Dit heeft geresulteerd in het definitief ontwerp van het terrein, dat is opgenomen in Bijlage 2. Hiermee ontstaat een kwaliteitsimpuls voor het gebied.

Conclusie

Bij de voorgenenen ontwikkeling wordt rekening gehouden met het gestelde uit de provinciale verordening. In de vorenstaande tekst zijn de relevante onderwerpen aan de orde gekomen. Ook wordt in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een extra kwaliteitsimpuls geleverd voor het gebied.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische Toekomstvisie Buitengebied

In de Toekomstvisie is een ruimtelijke analyse gemaakt waarin de kwaliteiten van landschap, functies, cultuurhistorie en natuurgebieden naar voren zijn gekomen. De voor het landelijk gebied van Steenwijkerland unieke mogelijkheden/zoekgebieden voor ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken en recreatie zijn op kaart gezet in drie ruimtelijke concepten (deelgebieden). Dit zijn:

- Hoog en Droog.
- Boulevard van Overijssel.
- Krachtig Kraggenland en Waterwijkerland.

In deze uitwerking van de drie genoemde deelgebieden is daar waar nodig een verfijning gemaakt van de ruimtelijke analyse, doelgroepen en trends. Net als de Toekomstvisie is deze uitwerking ook gericht op duurzame ontwikkeling, versterking en behoud van ruimtelijke kwaliteit. Er is nadere richting gegeven aan ontwikkelmogelijkheden op basis van de draagkracht van het gebied en het versterken van de kwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie. Het versterken van landbouw, kleine kernen, buurtschappen en linten blijft mogelijk, binnen voorwaarden.

De strategie voor recreatie en toerisme gaat ervan uit dat de basiskwaliteiten van landschap, natuur en cultuurhistorie worden gerespecteerd als unieke waarden, waaraan ze haar recht ontleent. Deze worden versterkt. Nieuwe recreatieontwikkelingen mogen in geen geval afbreuk doen aan die kernkwaliteiten. Om in te spelen op de veranderende vraag en om het ontwikkelingsgerichte collegeprogramma te realiseren, wordt ingezet op verbreding van het aanbod (is nu te eenzijdig) en verbetering van de kwaliteit (onvoldoende aanbod van hoge kwaliteit) van het aanbod. Met de sanering op het bestaande terrein en de aanleg van ruimere plaatsen en kwalitatief betere verblijfsaccommodaties wordt door De Eikenhof juist hierop ingespeeld.

Bovendien gaat dit gepaard met een goede landschappelijke inpassing, waarbij onder andere door behoud van bestaande houtwallen/groensingels en de aanleg van nieuwe elementen de kleinschaligheid van de omgeving wordt gewaarborgd dan wel versterkt.

Met name vanuit het oogpunt van verbreding dan wel diversiteit van het aanbod wordt tevens ingespeeld op innovatieve ontwikkelingen met het plaatsen van een aantal experimentele recreatieve nachtverblijven (onder andere glamping).

Verder zorgt de aanleg van een recreatieve waterplas en het plaatsen van een informatiebord met betrekking op het terrein gedane archeologische vondsten ervoor dat sprake is van een meer gevarieerde beleving van het gebied. Hiermee wordt bovendien een koppeling gelegd tussen verschillende sectoren zoals recreatie, landschap, water, cultuur(historie).

In het Krachtig Kraggenland, dat grofweg het Nationaal Park Weerribben - Wieden omvat, is verdere uitbouw met meer intensieve recreatie niet gewenst. De toekomstvisie geeft geen definitie van 'intensieve recreatie'. Wel geeft de gemeente aan dat in dit gebied wordt ingezet op extensieve en kleinschalige recreatie, vanuit de strategie voor natuur, landschap en cultuurhistorie. De gewenste verbreding van het aanbod met meer intensieve recreatie nabij natuur en cultuurhistorie moet elders plaatsvinden. Dit gebeurt met de uitbreiding van recreatiecentrum De Eikenhof.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande past het bestemmingsplan binnen de toekomstvisie voor het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland. Hierbij worden onder andere de basiskwaliteiten van de omgeving gerespecteerd, op het terrein worden extra investeringen gedaan en ook wordt het recreatie-aanbod verbreed en de kwaliteit wordt verbeterd.

3.4.2

Visie recreatie en toerisme

Op 31 maart 2009 heeft de gemeenteraad de visie 'Toerisme en Recreatie; kwaliteit en samenwerking' vastgesteld. Toerisme en recreatie is een belangrijke pijler onder de lokale economie van de gemeente met een behoorlijke groeipotentie. In het collegeprogramma is dit dan ook als speerpunt benoemd. De centrale ambitie in de visie is om het toeristisch-recreatieve product in de gemeente verder te ontwikkelen. Hierbij wordt geconcentreerd op een drietal omvattende thema's, te weten; verblijf, vermaak en vervoer. Binnen deze drie thema's worden accenten gelegd en worden voorstellen gedaan om deze verder uit te werken. Belangrijk is dat deze thema's niet afzonderlijk worden gezien, maar dat de kracht in de verbinding tussen de drie thema's ligt.

De insteek ten aanzien van het thema verblijf is om de toerist langer in het gebied te houden en de kwaliteit van verblijfsmogelijkheden te verbeteren. Ten aanzien van vermaak wordt ingestoken op meer diversiteit ten aanzien van cultuurhistorie, natuur en beleving. Ten aanzien van vervoer wordt prioriteit gelegd bij de kwaliteit van de infrastructuur. Van belang hierbij is om verbindende schakels en een vergroting van het aanbod te realiseren.

Aan de hand van deze thematische benadering wordt er uiteindelijk een tiental speerpunten ten aanzien van recreatie en toerisme benoemd. Deze zijn:

- Regie.
- Toeristische promotie.
- Duurzaamheid.
- Visitormanagement.
- Verblijfsaccommodaties.

- Kennisontwikkeling.
- Cultuurhistorie.
- Samenwerking.
- Weersonafhankelijke voorzieningen.
- Infrastructuur en onderhoud.

De bovengenoemde speerpunten staan niet op zichzelf, maar hebben juist door hun onderlinge relatie waarde en betekenis. De speerpunten vormen tezamen een totaalpakket waarop de gemeente in samenspraak met ondernemers in de sector wil insteken. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een kwaliteitsverbetering van het recreatiecentrum De Eikenhof toegestaan. Er wordt een bijdrage geleverd aan het toeristisch-recreatieve product in de gemeente.

Met onderhavig bestemmingsplan voor De Eikenhof wordt een impuls gegeven voor een verbreding en kwaliteitsverbetering van het recreatieve aanbod van De Eikenhof en de gemeente Steenwijkerland. Het terrein wordt aantrekkelijker voor de verblijfsrecreant, terwijl bovendien vanuit de Eikenhof diverse activiteiten worden georganiseerd om het verblijf en de beleving van het gebied tot een succes te maken.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de beoogde ambities in de visie. In de vorenstaande tekst is dat weergegeven. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het recreatieve aanbod in de gemeente versterkt.

3.4.3

Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

In het Landschapsontwikkelingsplan, dat in 2005 is vastgesteld, is het landschapsbeleid voor het buitengebied van de gemeente vastgelegd. Daarnaast zijn in het plan concrete en uitvoerbare projecten benoemd en uitgewerkt. Het LOP heeft als belangrijke bouwsteen gediend voor de structuurvisie van de gemeente Steenwijkerland. Verder dient het LOP als toetsingskader voor het toekennen van subsidies in het kader van de plattelandsvernieuwing. In het LOP is aangegeven dat recreatie een belangrijke plaats heeft in de gemeente. Belangrijke onderdelen zijn de moerasgebieden (watersport en waterrecreatie, fietsrecreatie en verblijfsrecreatie), de bosgebieden, agrarische cultuurlandschappen (wandelen en fietsen) en de watergangen. De aanwezige recreatieve voorzieningen verstoren echter ook vaak het landschap, vanwege hun afwijkende en opvallende uiterlijk ten opzichte van de dorpsbebouwing; dit wordt dan ook als knelpunt gezien.

Het plangebied ligt in het kampen- en essenlandschap (stuwwal). Het behouden en versterken van de kleinschaligheid, afwisseling open en besloten, versterken karakter nat en droog en behoud van het reliëf vormen een belangrijk uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen. In onderhavig plan voor De Eikenhof wordt hieraan voldaan.

In paragraaf 2.3 is aangegeven hoe wordt omgegaan met de landschapskenmerken in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling van recreatiecentrum De Eikenhof.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is een toevoeging en versterking van het recreatieve aanbod in de gemeente Steenwijkerland en vindt plaats onder een goede landschappelijke inpassing, een en ander zoals reeds eerder aangegeven in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Het bestemmingsplan voldoet hiermee aan de uitgangspunten van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP).

3.4.4

Dorpsplan Paasloo

De gemeente Steenwijkerland wil samen met de dorpsbelangen van de verschillende dorpen werken aan een leefbare gemeenschap nu en in de toekomst in dorpen. Voor Paasloo is een dorpsplan opgesteld.

Paasloo is aantrekkelijk dorp met een afwisselend landschap van houtwallen, weiland en bouwland. Het landschap is voor Paasloo een belangrijke waarde. De kwaliteit van het landschap staat de laatste jaren onder druk. Gericht onderhoud ter behoud van het landschap is voor de inwoners belangrijk.

De ligging van Paasloo in het buitengebied, maakt dat de auto voor de bewoners het belangrijkste vervoermiddel is. Goede bereikbaarheid per auto is dan ook van belang. Maar ook het aanwezige landbouw- en recreatieverkeer maken dit een belangrijk onderwerp. Veiligheid van de weggebruikers en onderhoud van wegen en bermen hebben een hoge prioriteit.

Het landschap moet de ondernemers de ruimte geven om te ondernemen, toeristen ruimte geven om te recreëren en de bewoners de rust en ruimte geven om te wonen. Inwoners van Paasloo vinden dat er binnen het landschap van Paasloo ruimte moet blijven om te ondernemen. Hierbij is het wel van belang dat er een goede balans blijft tussen de (agrarische) ondernemers, recreatieve ondernemers en het woongenot.

Er moet evenwicht en balans bestaan tussen recreatie, rust en ruimte. Het aantal recreatieve ondernemingen is voldoende. De bestaande recreatieve ondernemingen moeten zich wel kunnen ontwikkelen.

Conclusie

In het plan is aangegeven dat er ruimte is voor de ontwikkeling van bestaande recreatieterreinen. De voorgenomen ontwikkeling betreft een uitbreiding van een bestaand terrein. Hiermee wordt aangesloten bij de visie van het dorpsplan.

3.4.5

Nota van uitgangspunten Verblijfsrecreatieterreinen Steenwijkerland

De gemeente heeft in de Nota van uitgangspunten de uitgangspunten geformuleerd voor de verblijfsrecreatieterreinen op het gemeentelijk grondgebied. De uitgangspunten geformuleerd zijn nadrukkelijk een afweging:

- ruimte voor flexibele inrichting van de terreinen;
- landschappelijke inpassing;
- behoud van diversiteit in aanbod.

Voor de verblijfsrecreatieterreinen buiten Giethoorn is het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen Steenwijkerland' opgesteld. Dit betreft een actualiseringsplan. In de planologisch-juridische regeling is rekening gehouden met de uitgangspunten zoals die zijn geformuleerd in de Nota van uitgangspunten.

Vervolgens is deze planologisch-juridische regeling doorvertaald in het voorliggende bestemmingsplan voor de uitbreiding van het recreatiecentrum De Eikenhof.

Er is aansluiting gezocht bij de mogelijkheden die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt. Uiteraard moeten de mogelijkheden die de Wabo biedt, worden afgewogen tegen het belang van ruimtelijke kwaliteit. De keuze is daarom gemaakt om voor recreatieve nachtverblijven een maximale oppervlakte van 70 m² vergunningvrij toe te staan, de hoogte echter wordt in het belang van de ruimtelijke kwaliteit beperkt tot een maximum van 3,75 meter (dus 1 bouwlaag). Omdat op deze manier bij recht wordt toegestaan om deze recreatieve nachtverblijven vergunningvrij te bouwen, bestaat er geen mogelijkheid om regels te stellen aan de landschappelijke inpassing op het terrein. De gemeente acht dit ook de verantwoordelijkheid van de ondernemer. Bij het voorliggende bestemmingsplan is de groenstrook bestemd voor een goede overgang tussen terrein en omgeving.

Naar aanleiding van de bezoeken aan verblijfsrecreatieterreinen en het daaruit voortkomend voortschrijdend inzicht, is de maximale hoogte van de recreatie nachtverblijven verruimd naar 4,25 meter. Binnen deze maat zijn de meest gangbare en actuele typen recreatieve nachtverblijven realiseerbaar, terwijl nog steeds sprake is van slechts 1 bouwlaag (in het bestemmingsplan worden deze weergegeven als 'recreatieve nachtverblijven type 1').

De gemeente hecht belang aan een divers aanbod van verblijfsrecreatie en behoud van standplaatsen voor toeristisch verblijf. In dat kader wordt ervoor gekozen om op alle terreinen in principe toeristisch kamperen toe te staan.

Recreatieve nachtverblijven groter dan vergunningvrij toegestaan en met maximaal 2 bouwlagen worden in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen met een maximum van 300 m³ (deze worden in het bestemmingsplan aangegeven als 'recreatieve nachtverblijven type 2').

Onderscheid in terreinen en vormen van recreatie

De gemeente maakt onderscheid tussen 'kampeerterrein' en 'recreatieterrein' en tussen de daarop te plaatsen 'kampeermiddelen', 'recreatieve nachtverblijven type 1' en 'recreatieve nachtverblijven type 2'. In het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen Steenwijkerland' is de bestemming 'Recreatie - Recreatieterrein 2' opgenomen voor terreinen waar kampeermiddelen en/of recreatieve nachtverblijven type 1 en type 2 zijn toegestaan. Voor recreatiecentrum De Eikenhof zijn ook kampeermiddelen en/of recreatieve nachtverblijven type 1 en/of type 2 toegestaan. Op basis daarvan is het recreatiecentrum De Eikenhof bestemd als 'Recreatie - Recreatieterrein 2'.

Kampeermiddelen en recreatieve nachtverblijven zijn uitsluitend bestemd voor en te gebruiken voor recreatieve doeleinden. Dit betekent dat permanente bewoning niet is toegestaan. In de voorliggende situatie is sprake van bedrijfsmatige exploitatie door de eigenaar en dus niet van permanente bewoning.

Met het oog op de tijdens de bezoeken aan de verblijfsrecreatieterreinen regelmatig geuite wens om in de toekomst ook andere recreatieverblijven te kunnen toestaan, worden afwijkingsbevoegdheden toegevoegd om onder voorwaarden binnen de recreatieve bestemmingen ook nieuwe, experimentele vormen van kampeermiddelen en/of recreatieve nachtverblijven te kunnen realiseren.

Bedrijfswoningen

De toegestane bedrijfswoningen worden door middel van een aanduiding op de verbeelding aangegeven. Het wijzigen van het gebruik van een bedrijfswoning naar een recreatieve functie is onder voorwaarden mogelijk.

Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - facilitaire voorzieningen' is een bedrijfswoning mogelijk. Binnen deze aanduiding is ook ruimte voor facilitaire voorzieningen, zoals de receptie, grotere sanitaire voorzieningen, ondergeschikte horecavoorzieningen, opslagruimte, werktuigenstalling, ondergebracht, als ook de woning(en) van de beheerder(s) van het verblijfsrecreatieterrein. Binnen deze aanduiding impliceert het niet exact aanduiden van de locatie van de bedrijfswoningen dat deze in principe ook voor recreatieve functies mogen worden gebruikt. Deze wijze van aanduiden draagt bij aan de gewenste flexibiliteit ten aanzien van de inrichting van het verblijfsrecreatieterrein.

Toiletgebouwen

Binnen de bestemming zijn bestaande en nieuwe toiletgebouwen toegestaan. Nieuwe toiletgebouwen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. Bij het opstellen van de verbeelding is ervoor gekozen om de aanduiding 'bouwvlak' te

gebruiken voor het vastleggen van het gedeelte van de bestemming waarbinnen de kampeermiddelen en recreatieverblijven zijn toegestaan. Daarbinnen worden met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - facilitaire voorzieningen' de grenzen vastgelegd van de zone waarbinnen facilitaire voorzieningen mogen worden opgericht. Conform deze methodiek zijn toiletgebouwen toegestaan binnen het gehele bouwvlak in één bouwlaag tot een maximale hoogte van 4,25 meter. Bestaande toiletgebouwen met een grotere hoogte buiten de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - facilitaire voorzieningen' zijn van een afzonderlijke aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - sanitair' gebracht, waarop de bouwregels, zoals die voor de facilitaire voorzieningen gelden van toepassing zijn.

Zwembaden

Gekozen is om het aanleggen van zwembaden vrij te laten, mits wordt voldaan aan de milieuregelgeving. Concreet betekent dit dat zwembaden tot een omvang van 50 m² rechtstreeks worden toegestaan. Bestaande grotere zwembaden, met een grotere impact op de omgeving en daarin aanwezige woningen van derden worden gehandhaafd en daartoe voorzien van de aanduiding 'zwembad'.

Horeca en detailhandel

Ondergeschikte horeca- en detailhandelsactiviteiten worden rechtstreeks toegestaan binnen de recreatieve bestemming, mits plaatsvindend binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - facilitaire voorzieningen'.

Caravanhandel en werkplaats

Op het bestaande terrein bevindt zich een loods van waaruit handel van caravans, campers en accessoires plaatsvindt. Ook bevindt zich hier een werkplaats. Deze activiteiten worden gecontinueerd en waren wel opgenomen in het voorgaande bestemmingsplan 'Campings Paasloo' maar abusievelijk door de gemeente niet meegenomen in het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen Steenwijkerland'. In onderhavig bestemmingsplan voor De Eikenhof wordt deze omissie hersteld en is via de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - caravanhandel' geregeld.

Parkeren

De ligging van de parkeerplaatsen is niet vastgelegd. Wel wordt in de regels vastgelegd dat op eigen terrein in de benodigde parkeerplaatsen moet worden voorzien.

Bouwwerken geen gebouw zijnde

Binnen de bestemming zijn bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan tot een maximum hoogte van 2 meter en een maximum hoogte van 6 meter voor lichtmasten, vlaggenmasten en slagbomen mits dit geen significant negatieve effecten heeft.

Ontsluitingswegen

Voor ontsluitingswegen breder dan 3,5 meter dient een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken (geen bouwwerken zijnde) of van werkzaamheden te worden aangevraagd.

Water

Binnen de bestemming 'Recreatie - Recreatieterrein 2' dient voor het graven en dempen van waterwegen een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken (geen bouwwerken zijnde) of van werkzaamheden te worden aangevraagd, met uitzondering van het uitgraven van de zwemvijver voor zover hierin gelegen.

De minimaal aan te leggen zwemvijver is in de bestemming 'Water' opgenomen.

Groen

De aanwezige groene afscherming van het terrein is bestemd als groenstrook ten behoeve van de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit. Het plaatsen van kampeermiddelen of het bouwen van recreatieverblijven of andere bouwwerken is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Gebaseerd op de tijdens bezoeken aan verblijfsrecreatieterreinen aangetroffen situatie is rondom het verblijfsrecreatieterrein in principe een 3 meter brede strook bestemd tot 'Groen'. Daarbinnen is vervolgens binnen de recreatieve bestemming nog een onbebouwde zone van 2 meter opgenomen, door de bouwgrens 2 meter binnen de grens van de bestemming 'Recreatie - Recreatieterrein 2' te leggen. Per saldo zijn kampeermiddelen en recreatieverblijven daardoor steeds op tenminste 5 meter uit de randen van het verblijfsrecreatieterrein te situeren.

Overigens, voor de groenstrook rondom het uitbreidingsdeel wordt een 5 meter (en op sommige plaatsen meer dan 5 meter) brede strook bestemd tot 'Groen'.

Conclusie

Bij het opstellen van het voorliggend bestemmingsplan is rekening gehouden met de voor de verblijfsrecreatieterreinen in Steenwijkerland geldende uitgangspunten. In paragraaf 7.4 is een nadere uitwerking van de bestemmingsregels gegeven.

3.4.6

Beeldkwaliteit

In feite is een goede landschappelijke inpassing van verblijfsrecreatieterreinen een gezamenlijk belang. Gemeente en ondernemers zijn hier beiden bij gebaat. Uiteindelijk gaat het om het behoud van de toeristisch-recreatieve waarde van het gebied.

Bij de uitbreiding van het recreatiecentrum is sprake van landschappelijke inpassing door middel van streekeigen beplanting. De kleinschalige structuur en de bestaande houtsingels worden gehandhaafd. Dit wordt onder meer gedaan in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, zie hiervoor paragraaf 3.3.2.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling wordt goed ingepast in het landschap. In het voorliggende bestemmingsplan is dit ook nader vastgelegd in de regels.

3.5

Conclusie

De bestaande en toekomstige situatie van recreatiecentrum De Eikenhof met verblijfsrecreatieve eenheden en recreatieve nachtverblijven type 1 en type 2 zijn vertaald in de bestemming 'Recreatie - Recreatieterrein 2'.

Binnen de bestemming zijn de maximale aantallen recreatieve nachtverblijven en verblijfsrecreatieve eenheden opgenomen met de aanduidingen 'maximum aantal recreatieverblijf type 2' (voor type 2) en 'maximum aantal verblijfsrecreatieve eenheden' (voor type 1 en kampeermiddelen), zulks overeenkomstig de door de gemeente gehanteerde lijn in het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen Steenwijkerland'.

Binnen de bestemming is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de bebouwing en kampeermiddelen mogen worden opgericht. Daarbinnen wordt door middel van een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - facilitaire voorzieningen' aangegeven waar zich de diverse facilitaire voorzieningen en de bedrijfswoningen mogen bevinden. De aanwezige houtwal rondom alsook de bestaande houtwallen/groensingels op het terrein zijn onder de bestemming 'Groen' gebracht.

Hoofdstuk 4 Actuele waarden

4.1 Flora en Fauna

4.1.1 Inleiding

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur.

Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een ecologisch rapport opgesteld (Altenburg & Wymenga, A&W-rapport 1815, van 1 maart 2013). Het rapport, inclusief een actualisatie d.d. 26 januari 2016, is opgenomen in Bijlage 4.

4.1.2 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Op grond van deze wet is het verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

De natuurwaarden in de gemeente Steenwijkerland kunnen worden verdeeld in vier hoofdgroepen: de laagveenmoerassen, de houtwallengebieden, de heide en bosgebieden op de hogere zandgronden en de weidevogelgebieden. Het laagveenmoerasgebied De Wieden en Weerribben behoort tot een van de belangrijkste moerasgebieden van Europa en is daarom ook aangewezen als vogel- en habitatrichtlijngebied. Deze moerassen bestaan uit een afwisseling van open water, moerasrietland, trilvenen en moerasbos. Het gebied vormt een leefgebied voor veel (bedreigde) diersoorten, waaronder veel broedvogels als de roerdomp, purperreiger en de zwarte stern. Voor instandhouding van dit belangrijke natuurgebied zijn vooral beheer, waterhuishouding en rust van belang.

In het onderzoek is in verband met de Natuurbeschermingswet een voortoets uitgevoerd. De conclusie van de voortoets is, dat als gevolg van de uitbreidingen geen meetbaar effect optreedt op stikstofgevoelige habitattypen binnen een Natura 2000-gebied als gevolg van extra verkeersbewegingen. Evenmin treedt een meetbaar verstoringseffect op moerasbroedvogels in De Weerribben en De Wieden op als gevolg van extra vaartochten in deze gebieden. Ook in cumulatie met andere ontwikkelingen in de recreatie kunnen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van habitattypen en vogels in beide gebieden uitgesloten worden.

Ten aanzien van de overige aangewezen natuurwaarden geldt dat er geen sprake is van een kans op een (significant) negatief effect op de instandhoudingsdoelen van omliggende Natura 2000-gebieden, mits verstoring van de mogelijk aanwezige vliegroute van Meervleermuis wordt voorkomen.

Het plangebied ligt niet binnen de EHS. Gezien de relatief grote afstand en het gebruik van het tussenliggende gebied (waaronder verschillende wegen en agrarisch land), ligt de EHS buiten de invloedssfeer van de plannen en is de regelgeving omtrent de EHS niet relevant voor onderhavige beoordeling.

Behalve de hiervoor beschreven wet- en regelgeving kunnen natuurwaarden van specifieke gebieden ook via andere regelgeving zijn beschermd, bijvoorbeeld volgens verordeningen. Het plangebied en de directe omgeving ervan zijn niet beschermd door dergelijke overige vormen van gebiedsbescherming.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen conflicten veroorzaakt met de ecologische wet- en regelgeving omtrent de EHS en overige vormen van gebiedsbescherming.

4.1.3

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is de Flora- en faunawet bepalend. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en voor de Nederlandse situatie toegepast.

Onderzoeksresultaten

Op basis van het onderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen conflict veroorzaakt met de Flora- en faunawet ten aanzien van beschermde soorten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- broedende vogels en hun nesten worden niet verstoord;
- er vindt geen lichtuitstraling plaats op (potentiële) vliegroutes van vleermuizen langs de bomenrijen binnen en grenzend aan het plangebied.

Aanbevelingen

Hieronder zijn een aantal aanbevelingen weergegeven waarmee invulling kan worden gegeven aan de bovenstaande voorwaarden ten aanzien van de Flora- en faunawet en de Zorgplicht (artikel 2 van deze wet):

- Zoveel mogelijk handhaven van de huidige houtsingels langs de randen van het plangebied. Hiermee wordt het leefgebied voor beschermde kleine, grondgebonden zoogdieren en broedvogels en foerageerzones van vleermuizen behouden.
- Een open zone van minimaal 10 meter langs de houtsingels handhaven, zodat de houtsingels geschikt blijven als foerageroute voor de vleermuizen.
- Verstoring van vleermuizen doen voorkomen door de verlichting van paden en wegen zoveel mogelijk door armaturen naar beneden te laten schijnen en niet in de richting van aangrenzend weidegebied of houtsingels.

4.1.4

Vertaling in plannen

Bij het landschaps- en inrichtingsplan (Bijlage 2) is rekening gehouden met de aanbevelingen. In het voorliggende bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de verplichte maatregelen in verband met de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving worden uitgevoerd en de verplichte landschappelijke inpassing wordt aangelegd en in stand gehouden.

Opgemerkt wordt dat in het ecologisch onderzoek is uitgegaan van een uitbreiding met 123 chalets en 87 kampeerplaatsen (totaal 210). Bij de nadere uitwerking van de plannen - onder andere naar aanleiding van overleg met de provincie, Het Oversticht en de gemeente - is de verdeling van de aantallen aangepast. Zie hiervoor paragraaf 2.4. In totaal worden de aantallen 106 kampeerplaatsen en 103 recreatieverblijven (totaal 209). Hiervoor worden geen andere ecologische gevolgen verwacht. De resultaten uit het ecologisch onderzoek kunnen hiermee in stand worden gehouden.

4.1.5

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen negatieve effecten verwacht in verband met gebiedsbescherming en soortenbescherming, mits wordt voldaan aan de voorwaarden voor soortenbescherming.

De bestaande houtsingels worden gehandhaafd en bij de terreinverlichting wordt rekening gehouden met de vliegroutes van vleermuizen. De aanbeveling van een open zone c.q. bebouwingsvrije zone van 10 meter is bedoeld voor de aanwezige houtsingel aan de oostrand van het plan. Dit is ook echt een aanbeveling en geen eis. Bij de voorgenomen inrichting van het terrein wordt hiermee ook zoveel mogelijk rekening gehouden.

4.2

Cultuurhistorie

4.2.1

Inleiding

Belangrijke doelen van de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk. Een concrete uitwerking is onder andere de (in ontwikkeling zijnde) Rijksstructuurvisie Cultureel Erfgoed. De Modernisering Monumentenzorg is gebaseerd op enkele pijlers. In het kader van voorliggend bestemmingsplannen is vooral de pijler van belang, die aangeeft dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen in ruimtelijke ordening. Hierbij vindt een verschuiving plaats van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. De omgeving van het monument gaat een belangrijker rol spelen.

De gemeente Steenwijkerland beschikt over een rijke (cultuur)historie. Zowel boven als onder de grond zijn sporen uit het verleden te vinden.

4.2.2

Cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zijn in veel gevallen aangewezen als rijksmonument dan wel gemeentelijk monument. In het mede daartoe strekkende Monumenten Inventarisatie Project (MIP) zijn daarnaast nog diverse bouwwerken als historisch waardevol aangemerkt, zonder dat dit leidde tot een aanwijzing als (gemeentelijk) monument. Op de Rijksmonumenten is het bepaalde uit de Monumentenwet van toepassing. Voor de gemeentelijke monumenten geldt de gemeentelijke Erfgoedverordening.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan is geen sprake van de aanwezigheid van monumenten of van karakteristieke gebouwen die bijzondere bescherming behoeven. Het plangebied ligt ook niet in een gebied dat is aangewezen als beschermd stads-/dorpsgezicht.

De planvorming in dit bestemmingsplan voorziet niet in ruimtelijke ingrepen die eventueel aanwezige waardevolle cultuurhistorische elementen negatief beïnvloeden. Evenmin wordt afbreuk gedaan aan de landschappelijke waarden in het binnen het plangebied gelegen cultuurlandschap. Hiermee wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit de Modernisering Monumentenzorg, gericht op het behoud van cultuurhistorische elementen.

4.2.3

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie leidt niet tot belemmeringen van de voorgenomen ontwikkeling.

4.3

Archeologie

4.3.1

Inleiding

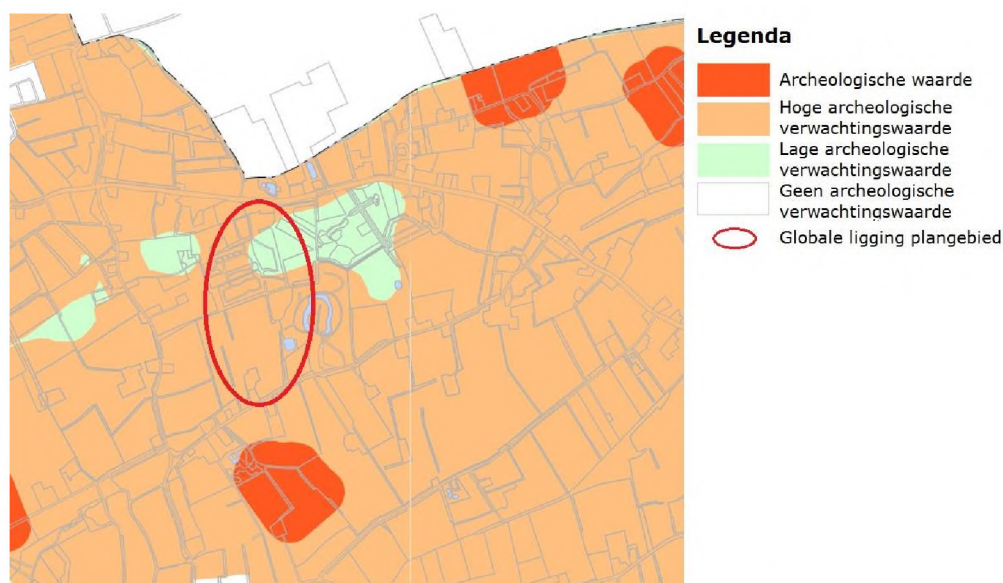
In 1992 is het Verdrag van Malta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nagestreefd de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.

Het Verdrag van Malta is via de Wet op de archeologische monumentenzorg doorvertaald in met name de Monumentenwet 1988, welke aangeeft dat de gemeente bevoegd gezag is op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

4.3.2

Archeologische waarden

Voor het grondgebied van de gemeente Steenwijkerland is een archeologische waarden- en beleidskaart opgesteld. Een uitsnede hiervan is opgenomen op afbeelding 6.



Afbeelding 6: Uitsnede archeologische waarden- en beleidskaart

In verband met de aanleg van de waterplas is een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd (De Steekproef, Steekproefrapport 2013-04/04Z, van 19 april 2013). Het rapport is opgenomen in Bijlage 5. De regio-archeoloog heeft aangegeven dat voor de overige ontwikkelingen geen archeologisch onderzoek nodig is, aangezien er verder geen diepe bodemingrepen plaatsvinden.

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied op een glaciale rug ligt die deel uitmaakt van een stuwwallencomplex. Tijdens het neolithicum rukte vanuit het zuidwesten een veenmoeras op dat het gebied steeds verder isoleerde. Bekende archeologische waarden in de omgeving betreffen overwegend vuursteenconcentraties uit het neolithicum en resten uit de late middeleeuwen.

Tijdens het veldonderzoek zijn zes stukken vuursteen gevonden, waarvan vier bewerkingssporen hebben en twee verbrand zijn. Deze vondsten zijn een aanwijzing voor menselijke bewoning tijdens de steentijd. De gaafheid van de bodem in het onderzoeksgebied is algemeen matig.

Het archeologisch verwachtingsmodel met een hoge verwachtingswaarde kan worden gehandhaafd voor de steentijd. Er zijn aanwijzingen gevonden voor menselijke activiteiten tijdens die periode. Gezien de gaafheid van de bodem kunnen diepe delen van geassocieerde archeologische grondsporen bewaard gebleven zijn.

De regio-archeoloog heeft een advies gegeven dat is weergegeven in Bijlage 6. Het uitgraven van de plas dient te geschieden onder begeleiding van c.q. in overleg met een gecertificeerd archeologisch bedrijf. Hierover worden t.z.t. bij de uitvoering van de werkzaamheden nadere afspraken gemaakt. Wanneer archeologische resten worden aangetroffen, krijgt de archeoloog alle tijd om de vondsten te onderzoeken. Overeenkomstig de wens van de gemeente en de regio-archeoloog worden amateur-archeologen in de gelegenheid gesteld om mee te kijken tijdens het uitgraven van de waterplas.

Voor al het graafwerk in het plangebied geldt dat als archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, hiervan direct melding dient te worden gemaakt conform de Monumentenwet 1988, artikel 53.

4.3.3

Conclusie

De waterplas wordt uitgegraven onder begeleiding van een archeoloog. De wettelijke meldingsplicht (artikel 53 Monumentenwet) wordt nageleefd om het documenteren van toevalsvondsten te garanderen. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met aspect archeologie.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

Het is verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Dit hoofdstuk kan als zodanig beschouwd worden.

5.2 Beleid ten aanzien van de waterhuishouding

5.2.1 Nationaal beleid

Het Nationaal Waterplan (2009) heeft de status van een structuurvisie. Het plan vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veiliggesteld moet worden, moet nu een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Het doel is helder: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Meer dan voorheen moet water bepalend zijn bij de besluitvorming. De mate waarin water bepalend is, hangt af van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied.

5.2.2 Provinciaal / regionaal beleid

Veilig, schoon en gezond water is een basisvoorwaarde voor het leven van mens, plant en dier. Klimaatverandering noodzaakt tot het nemen van maatregelen en het voorbereiden op mogelijke langetermijneffecten. De te nemen maatregelen kunnen tegelijkertijd benut worden om de zichtbaarheid en beleefbaarheid van het watersysteem te vergroten. Ingevolge de Omgevingsvisie Overijssel heeft de provincie een voorkeur voor grondwater als primaire bron voor de drinkwatervoorziening. De kwaliteit en beschikbare hoeveelheid van grondwater is stabiel. Oevergrondwater is een tweede bron. Dit ziet de provincie als alternatief voor grondwater. Er is ervaring met het beheersen van risico's bij oevergrondwater langs de IJssel. Op de provinciale kaarten 'Waterfunctie' en 'Drinkwaterwinningen', zijn behalve het grondwaterbeschermingsgebied ook de innamezones aangegeven waar water infiltreert uit oppervlaktewater. Op deze wijze wordt aan de waterbeheerder het signaal afgegeven dat dit oppervlaktewater tevens bron is voor drinkwater.

In de Drinkwaterwet is vastgelegd dat de duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening een dwingende reden van groot openbaar belang is. De gebieden waar (oever)grondwater voor drinkwater aan de bodem wordt onttrokken of die daarvoor gereserveerd zijn, worden afdoende beschermd door het geldende beleid.

De provincie beoogt de kwaliteit van de grondstof voor de openbare drinkwatervoorziening en de industriële winningen waarvoor een hoge kwaliteit is vereist, te beschermen en te voorkomen dat deze kwaliteit verslechtert (stand still). De provinciale uitgangspunten zijn:

- Het gehele intrekgebied van de drinkwaterwinning wordt beschermd.
- Geen functies met risico op grondwaterverontreiniging, tenzij de beschermingssituatie verbetert (step forward principe). Bij grote en grootschalige ruimtelijke ingrepen is een verslechtering op plaatselijk niveau toegestaan, mits op gebiedsniveau verbetering plaatsvindt (saldobenadering).
- Preventie via de verbodsbepalingen in de verordening is de meest doelmatige bescherming tegen ruimtelijke functies die risico hebben voor grondwaterverontreiniging. Het gaat dan om een brongerichte aanpak van bedreigende activiteiten/functies.
- Duurzaam veiligstellen: de bescherming van de openbare drinkwatervoorziening moet opgenomen zijn in gemeentelijke structuurvisies en de bestemmingsplannen.
- Voor kwetsbare winningen zijn in 2010 gebiedsdossiers opgesteld met een analyse van de actuele bedreigingen voor de waterkwaliteit en de mogelijke maatregelen (KRW).

De grondwaterbescherming is verwoord in het provinciale beleid. De hoofdlijnen van het beschermingsbeleid lopen via drie sporen: het ruimtelijkeordeningsbeleid, het waterbeleid en het milieubeleid. Via de lijn van het waterbeleid wordt de voorraad op peil houden, de gevolgen verminderd en waar mogelijk de duurzaamheid verbeterd. Via de ruimtelijke ordening- en milieulijn wordt de kwaliteit van de grondstof voor de openbare drinkwatervoorziening en de levensmiddelenindustrie beschermd en verbeterd.

5.2.3

Gemeentelijk beleid

Voor de gemeente Steenwijkerland geldt het gemeentelijk Waterplan 2008-2015. Op basis van dit plan willen gemeente en waterschappen de wateropgave verankeren in ruimtelijke plannen door het toepassen van de Watertoets op relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Dit geldt voor zowel het niet-stedelijke gebied van Steenwijkerland, voor herinrichting en beheer, maar ook zeker voor zoeklocaties en nieuwbouwplannen. Nieuwbouwplannen en herstructurering zijn de momenten waar het nieuwe Waterwet beleid een plek dient te krijgen. Uitgangspunt is dan ook dat bij de plannen gestreefd wordt naar voldoende water, schoonwater en bruikbaar water.

Hierbij wordt telkens gekeken naar verschillende mogelijkheden en wordt gestreefd naar het leveren van maatwerk. Bij de keuze voor een nieuwe bouwlocatie wordt door de gemeente het proces volgens de digitale watertoets gevolgd. Op deze manier wordt betrokkenheid van waterdeskundigen gewaarborgd van planvorming tot realisatie/beheer. De gemeente zal de voorgestane ruimtelijke keuze (de afweging) verwoorden in een waterparagraaf. Een terugkoppeling van de gemeente naar het waterschap over de definitieve waterparagraaf bij bestemmingsplannen moet zorgen voor de nodige afstemming tussen het waterschap en de gemeente. Door op deze wijze te gaan samenwerken kan een optimaal resultaat worden bereikt. Bij nieuwe initiatieven in het spoor van de ruimtelijke ordening zal de gemeente middels de watertoets de belangen van waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden een volwaardige plaats in de belangenafweging geven, in lijn met het provinciale spoor van de ruimtelijke ordening.

Verblijfsrecreatiegebieden die uitbreiden zullen over het algemeen ook meer afvalwater produceren. Bij een uitbreiding moet worden beoordeeld welke consequenties de uitbreiding heeft voor het aanwezige gemeentelijke rioleringsstelsel.

5.3 Waterhuishoudkundige situatie

5.3.1 Bestaande situatie

De Wieden en Weerribben vormen overblijfselen van een omvangrijk veenlandschap op de overgang van het Drents Plateau naar de voormalige Zuiderzee. De overgang naar het stuwwallandschap van Paasloo en Steenwijk verloopt vrij abrupt.

De waterhuishouding was naar huidige maatstaven niet optimaal. Het gebied overstroomde regelmatig vanuit zee en het achterliggende gebied tussen het Drents Plateau en de kust was erg nat. Door de kanalisatie van de Steenwijker Aa in 1632, ter verbetering van de scheepvaart, vond tevens een snellere afvoer van het oppervlaktewater plaats. De natuurlijke landschappelijke samenhang is verstoord door de aanleg van de ontginningspolders (1928-1968) en de aanleg van de Noordoostpolder (1942). Het gemaal Stroink regelt het waterpeil in de regio.

5.3.2 Beleid

De watertoets vormt een onderdeel van de startovereenkomst 'Waterbeleid in de 21e eeuw', een gezamenlijk stuk van de VNG, de provincies, het Rijk en de unie van waterschappen.

In het kader daarvan dient in de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de belangen van het water. Dit plangebied valt in het werkgebied van het Waterschap Reest en Wieden.

Het waterschap zoekt naar duurzame oplossingen. Water moet zoveel mogelijk worden vastgehouden binnen een plangebied en het water moet relatief schoon blijven. Wat betreft de waterberging geldt in het algemeen dat bij een toename van het verhard en/of bebouwd oppervlak er sprake is van een versnelde afvoer van neerslag.

Om hier geen overlast van te ondervinden moet dit in het plangebied worden opgevangen door middel van extra waterberging. Als vuistregel wordt hiervoor circa 10% van het totale verharde en/of bebouwde oppervlak gehanteerd.

In dit plan is sprake van een toename van zowel verhard als bebouwd oppervlak, een watertoets is daarom uitgevoerd. De resultaten zijn in paragraaf 5.3.6 opgenomen.

5.3.3 Waterwin- en grondwaterbeschermingsgebied

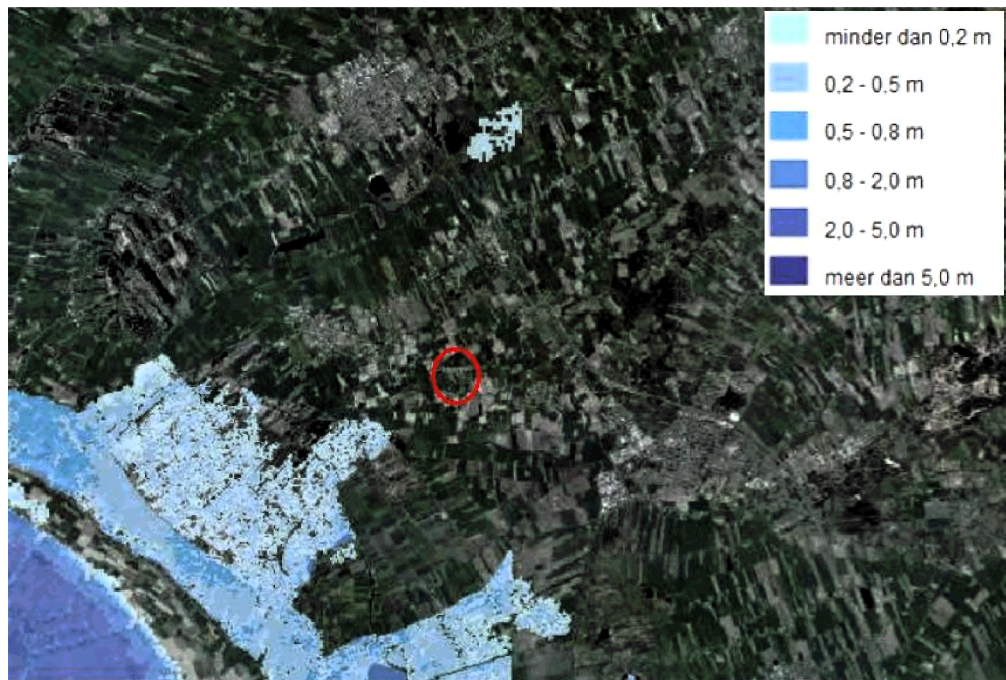
De planvorming in dit bestemmingsplan heeft geen consequenties voor de aanwezige waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden. Er is geen sprake van de vestiging of uitbreiding van functies en activiteiten die zich niet verdragen met de aanwezigheid van genoemde gebieden.

5.3.4 Waterveiligheid: overstromingsrisicoparagraaf

Gemeente Steenwijkerland is gedeeltelijk gelegen in dijkkring 9, ook het plangebied. Dijkkring 9 kent een veiligheid met een overschrijdingskans 1/1250 jaar.

Bij een eventuele dijkdoorbraak wordt in de vrij-op-de-boezem-afwaterende-gebieden overstromingsdiepten boven op het huidige maaiveld tot 0,8 meter verwacht. Daar waar reeds water is, zullen de overstromingsdiepten uiteraard groter zijn.

Op afbeelding 7 zijn de overstromingsgebieden en -diepten van het omringende gebied weergegeven.



 Globale ligging plangebied

Afbeelding 7: Overstromingsgebieden en -diepten

Het plangebied kent geen overstromingsdiepte. Hierdoor hoeft geen nadere aandacht te worden besteed aan het plangebied in het kader van de waterveiligheid.

5.3.5

Primaire wateren en beschermingszones

Ten behoeve van de afwatering zijn binnen het gemeentelijk grondgebied van Steenwijkerland diverse schouwsloten en watergangen van het waterschap aanwezig. Enkele daarvan zijn ook grenzend aan of binnen de verblijfsrecreatieterreinen gelegen. Rondom elke primaire watergang is een beschermingszone opgenomen. Binnen deze zone mogen enkel bouwwerken, geen gebouw zijnde, van geringe omvang, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang worden gebouwd. Binnen het plangebied liggen geen primaire wateren en/of beschermingszones.

5.3.6

Watertoets

Planbeschrijving/ compensatie waterberging

Het plangebied ligt in landelijk gebied aan de Paasloërweg 12 te Paasloo. Het bestaande recreatieterrein wordt uitgebreid met bijna 10 hectare. De toename van het verharde en bebouwde oppervlak bedraagt circa 16.500 m². Voor onderhavig bestemmingsplan geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt gecompenseerd als waterberging ten behoeve van de afvoer van het afstromende regenwater. Dit houdt in dat er een waterbergend oppervlak van circa 1.650 m² moet worden aangelegd.

De capaciteit van deze waterberging wordt uiteindelijk bepaald door de inhoud. De waterberging (waterplas) zal een gemiddelde diepte hebben van 1,50 m. Dit betekent dat de aan te leggen waterplas uiteindelijk minimaal 1.100 m² moet zijn. In het bestemmingsplan wordt daarmee voldaan de waterbergingscompensatie-eis.



Bestaande waterhuishouding

Het plan ligt in het stroomgebied van de Boezem van Noordwest Overijssel. Rond het plangebied liggen schouwsloten en watergangen van het waterschap. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP -0,73 meter (dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk en garandeert zodoende de drooglegging voor het laagste deel van het peilvak, lokaal kunnen dus (grote) verschillen optreden).

De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer NAP 4 meter. De bodem (deklaag) van het perceel bestaat voornamelijk uit zand en keileem ondergrond.

De maximale grondwaterstand ligt tussen 40 – 140 cm onder het maaiveld (Grondtrap VI en VII). Er kunnen, door de aanwezigheid van slecht doorlatende lagen, schijngrondwaterstanden tot dicht onder het maaiveld voorkomen.

Proces

In verband met de voorgenomen ontwikkeling is een onderzoek uitgevoerd naar de bodemgesteldheid (Econsultancy, project 12116332 STE.VDR.BOD, van 20 december 2012), zie Bijlage 10. Daarna heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap Reest en Wieden en is het landschaps- en inrichtingsplan van de voorgenomen uitbreiding aangepast. Het (aangepaste) landschaps- en inrichtingsplan is opgenomen in Bijlage 2.

Het Waterschap Reest en Wieden is tijdig ingelicht over de planvorming. Over het plan is al regelmatig overleg gevoerd met het waterschap. Het waterschap heeft zowel mondeling, telefonisch als per mail bevestigd dat de waterplas op de hydrologisch meest logische plaats wordt gerealiseerd (bij mail van 17 april 2013) en aangegeven dat zij akkoord gaan met de huidige opzet (bij mail van 10 juni 2013). Er is voldoende kennis over de waterhuishoudkundige aspecten binnen het plan. Indien tijdens de uitvoering waterhuishoudkundige aspecten aan bod komen, wordt het waterschap daarover ingelicht.

Wateradvies

De procedure voor de standaard watertoets is gevolgd. De samenvatting en de resultaten zijn opgenomen in Bijlage 7. De normale procedure dient te worden doorlopen. Afwijkingen van het beleid zijn voldoende onderbouwd.

Uitgangspunten voor het plan

De uitgangspunten die voor het plan gelden, zijn weergegeven in de volgende tabel.

Doelstelling en uitgangspunten per thema voor plannen op inrichtingsniveau	
(Grond) wateroverlast	(WBP 2.2.3 & 2.2.6) WB21
Doelstelling	Vergroten veerkracht van watersysteem door niet afwentelen van problemen met water. Ontwerpen op basis van (1) vasthouden – (2) bergen – (3) afvoeren
Uitgangspunt	Compensatie: Voor middelgrote plannen geldt als regel: 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet als wateroppervlak ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende regenwater. In het plan wordt een verhard oppervlak van circa 16.500 m ² gerealiseerd. Dit houdt in dat een waterbergend oppervlak van ongeveer 1.650 m ² moet worden aangelegd. Aanleghoogte bebouwing: Om wateroverlast en grondwateroverlast rond de bebouwing te voorkomen

	adviseert het waterschap om de bebouwing op voldoende hoogte aan te leggen. Het waterschap adviseert een aanleghoogte van ten minste 30 cm boven het straatpeil. Grondwateroverlast bij bebouwing: In gebieden met een slechte bodemgesteldheid (keileem, klei, veen) of met een te hoge grondwaterstand dicht onder het maaiveld kan grondwateroverlast optreden. Dit wordt voorkomen door de volgende voorkeursvolgorde toe te passen: (1) kruipruimteloos bouwen, (2) ophogen van het plangebied of (3) toepassen van drainage in openbaar gebied en particulier terrein.
Waterkwaliteit en ecologie Doelstelling Uitgangspunt	(WBP 2.2.2 & 2.2.6 & 2.2.7) KRW In (stads)wateren wordt gestreefd naar een situatie met helder water en een rijke vegetatiestructuur met zowel in het oevercompartiment als het watercompartiment een aanzienlijke bedekking met ondergedoken waterplanten, drijfbladplanten en Helofyten. Microverontreiniging: Er worden geen materialen gebruikt die een verontreiniging van het oppervlaktewater met zich meebrengen. Metalen, zoals lood, koper of zink worden niet gebruikt. Gebruik van bestrijdingsmiddelen wordt tegengegaan. Inrichting: door het toepassen van meerdere oevermodellen op verschillende plekken (zoals plasdrasberm, ruige oever, rietoevers, kademuur, et cetera) worden karakteristieke wateren ontwikkeld die uitstekend passen binnen het lokale sfeerbeeld.
Riolering Doelstelling Uitgangspunt	(WBP 2.2.6 & 2.3.1) KRW Verminderen hydraulische belasting RWZI. Beperking van (vuilwater) overstorten. Gescheiden afvoer: Er wordt in het plan rekening gehouden met gescheiden waterstromen. Het regenwater wordt niet afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie, maar binnen het plangebied verwerkt. Bij het gescheiden afvoeren van regenwater wordt rekening gehouden met de drempelhoogte in relatie tot de fluctuaties van het ontvangende water. Kwaliteit hemelwater: Alleen schone oppervlaktes mogen worden gescheiden van de afvalwaterstroom. Er wordt een zuiverende passage/voorziening aangebracht voordat vervuild hemelwater (zoals afstromend van een parkeerterrein) wordt geloosd op het oppervlaktewater. Voor de afvoer van vuil water wordt aangesloten op het gemeentelijk riool via natuurlijk verloop en een op het perceel aanwezig gemaal. De gemeentelijke rioolleiding loopt overigens over (onder) het perceel van De Eikenhof. Hierover heeft reeds overleg met de gemeente plaatsgevonden.

Watervoorziening	(WBP 2.2.1 & 2.2.4) GGOR
Doelstelling	Voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Beperken nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.
Uitgangspunt	Relatie oppervlaktewater en grondwater: Geen onnodig diepe drooglegging en ontwatering. In nieuw te ontwikkelen gebied worden de waterstanden binnen het in te richten gebied tijdens of na het bouwrijp maken niet structureel verlaagd. Voor tijdelijke of structurele grondwateronttrekking is op grond van de Waterwet een melding of vergunning van het waterschap nodig. Flexibel peilbeheer: een flexibel peil wordt toegepast en afgestemd op relatie oppervlaktewater en grondwater en op aanwezigheid van regenwateruitlaten en/of riooloverstorten. Inrichting: gebiedseigen water wordt vastgehouden en aanvoer van gebiedsvreemd water wordt zoveel mogelijk beperkt.
Volksgezondheid	(WBP 2.2.2 & 2.2.6)
Doelstelling	Minimaliseren van risico watergerelateerde ziekten en plagen.
Uitgangspunt	Reduceren verdrinkingsrisico's. Doorspoelen van water: Voorkom stilstaand en eutroof (voedselrijk) water door te zorgen voor voldoende doorspoelmogelijkheden. Kindervriendelijke inrichting: wateren die toegankelijk zijn kindvriendelijk inrichten door flauwe oevers (minimaal 1: 4) of plasdrasbermen toe te passen.
Verdroging/ Natte natuur	(WBP 2.2.1 & 2.2.4) GGOR / KRW
Doelstelling	Beschermen karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden.
Uitgangspunt	Ontwikkeling/bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur. Verdroging van natuur: Verdroging als gevolg van functiewijziging wordt tegengegaan. Optimaal peil voor omliggende functies blijft gehandhaafd.
Beheer en onderhoud	(WBP 2.2.5 & 2.2.6)
Doelstelling	Functiegericht beheren tegen de laagst mogelijke kosten.
Uitgangspunt	Wijze van onderhoud: Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud (varend of vanaf 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.

	Onderhoud vanaf de kant: Bij onderhoud vanaf de kant geldt een obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de boveninsteek van de watergang.
Communicatie	(WBP 2.2.6)
Doelstelling	Duidelijk maken aan betrokkenen waarom het waterbeer noodzakelijk is
Uitgangspunt	Particulieren: Communiceer over afkoppelen en de beperkingen voor particulieren. Met betrekking tot de inrichting van vijvers moet aandacht worden besteed aan plaagplanten. Zorg dat duidelijk is of het stedelijk water wel of niet bevaarbaar is en geef aan wat de functie van het water is (opvang van regenwater, bergingsvijver, doorvoerwater regionaal watersysteem, et cetera). Communiceer met aanpalende eigenaren over de ontwikkelingen.

5.4

Conclusie

Het Waterschap Reest en Wieden is tijdig ingelicht over de planvorming. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met het aspect water. Indien tijdens de uitvoering waterhuishoudkundige aspecten aan bod komen, wordt het waterschap daarover ingelicht.

Hoofdstuk 6 Milieuparagraaf

6.1 Milieu

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt uitbreiding van het recreatiecentrum De Eikenhof mogelijk gemaakt. In het kader van milieu zijn er enkele onderzoeken uitgevoerd in verband met de haalbaarheidstoets.

6.2 Geluidhinder

Het aspect geluid vloeit voort uit de Wet geluidhinder en kan worden onderverdeeld in geluid afkomstig van wegverkeer, railverkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het kader voor toetsing van initiatieven.

Recreatieterreinen zijn geen geluidgevoelige objecten volgens de Wet geluidhinder. Onderzoek is daarom wettelijk gezien niet noodzakelijk, omdat er niet permanent wordt gewoond. Voor bedrijfswoningen geldt dat gebouwen die bij de inrichting horen geen geluidgevoelig object zijn ten opzichte van het geluid vanaf het terrein.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een tweede bedrijfswoning gerealiseerd. Deze tweede bedrijfswoning is noodzakelijk omdat er sprake is van een groot terrein en van een verdubbeling ten opzichte van de huidige situatie. De Binnenweg is een 60 km/u weg. Voor de Binnenweg is een verkeerstelling uitgevoerd (Akoestisch Adviesbureau Vranken, van 2010). Deze verkeerstelling is opgenomen in Bijlage 8. Hieruit blijkt de geluidssterkte en de aan te houden afstand tot de weg. Ook is er voor de Binnenweg een verkeersregistratie opgesteld (Freelance Traffic Engineering, Verkeersregistratie Intensiteit / Snelheid / Classificatie Binnenweg, van 24 augustus 2010). In Bijlage 9 is de verkeersregistratie opgenomen.

Op basis van de gemiddelde gegevens uit de verkeerstelling bedraagt de aan te houden afstand tot de as van de weg 14 meter. De nieuwe bedrijfswoning wordt op een afstand van ruim meer dan 14 meter tot de as van de weg gerealiseerd. Hoewel de afstand van de nieuwe bedrijfswoning tot aan de as van de weg in het oorspronkelijke plan ongeveer 16-20 meter bedroeg, is deze afstand na aanpassing van de plannen in overleg met omwonenden zo'n 70 meter geworden (zie Bijlage 2). Hiermee wordt ruim voldaan aan de aan te houden afstand tot de as van de weg in verband met geluidhinder.

Daarnaast is railverkeer en industrielawaai niet aan de orde omdat deze bronnen niet in of bij het verblijfsrecreatieterrein aanwezig zijn.

In het kader van milieuhindercontouren is in paragraaf 6.7 nader ingegaan op de milieuhindercontouren van en naar het plangebied.

Conclusie

In verband met het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.3

Bodem

Het aspect bodem vloeit voort uit de Wet Bodembescherming. In het geval nieuwe objecten planologisch mogelijk worden gemaakt, moet aan het gestelde in deze wet worden voldaan.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is nader onderzoek naar de bodemgesteldheid uitgevoerd (Econsultancy, project 12116332 STE.VDR.BOD, van 20 december 2012), zie Bijlage 10. Met het onderzoek is de bodemopbouw, de dikte van het keilempakket en het grondwaterniveau in beeld gebracht.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem tot circa 0,6 á 2,0 m -mv bestaat uit zwak tot matig fijn, zeer fijn zand. De bovengrond is tevens matig humeus. Hieronder komt een leemlaag voor die zich plaatselijk dieper doorzet dan 4,3 m -mv. Het grondwaterniveau bedraagt circa 1,5 á 2,0 m -mv. Plaatselijk komt hangwater op het leempakket voor.

Vanwege de compactheid van het leempakket kon niet bij elke boorpunt tot de gewenste diepte worden geboord. Mocht echter inzicht in de exacte dikte van het leempakket gewenst zijn, dan wordt geadviseerd om enkele boringen met behulp van een machinale boorstelling (avegaar) tot circa 8 m -mv te plaatsen.

Op de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart ligt het plangebied in het homogene deelgebied 'Akkerbouw zand'. Op de bodemkwaliteitskaart zijn verder geen bijzonderheden voor het plangebied van toepassing. Waarschijnlijk is sprake van een onverdachte locatie. Indien nodig, zal onderzoek naar de bodemkwaliteit plaatsvinden bij de vergunningaanvraag. Het plan wordt gefaseerd uitgevoerd.

Conclusie

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan leidt het aspect bodem niet tot belemmeringen.

6.4

Luchtkwaliteit en het besluit NIBM

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 opgenomen grenswaarde, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof danwel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is per 1 augustus 2009 in werking getreden.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Voorliggend bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk, die van geringere omvang is dan de ontwikkelingen die hiervoor zijn aangegeven en het is ook geen project dat beschreven staat in het NSL. Er kan daarom geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' zal verslechteren. Derhalve hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit.

6.5

Geurhinder

Geurhinder vloeit voort uit de Wet geurhinder en veehouderij. Indien geurhindergevoelige objecten worden gerealiseerd dient beoordeeld te worden of er sprake is van geurhinderzones in de omgeving. Nabij het plangebied is een grondgebonden agrarisch bedrijf gesitueerd.

Recreatieverblijven worden in geval van rechtmatig gebruik niet permanent bewoond en worden derhalve in het kader van de Wet geurhinder niet aangemerkt als geurhindergevoelig object. Bedrijfswoningen zijn wel geurhindergevoelige objecten.

Gelet op de omgeving van het recreatieterrein ligt het plangebied buiten de bebouwde kom. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij geldt daarom een afstand van 50 meter. De afstand tussen het bouwvlak van het agrarisch bedrijf ten opzichte de recreatieverblijven en de bedrijfswoning is 50 meter of meer. Daarmee wordt voldaan aan de afstandsnorm voor geurhindergevoelige objecten.

Hoewel op basis van een later vastgestelde gemeentelijke verordening deze afstand zou mogen worden verkleind tot 25 meter, wordt er door De Eikenhof voor gekozen om toch de eerdergenoemde afstand van 50 meter te blijven hanteren.

In de volgende afbeelding 8 en in het Landschaps- en inrichtingsplan (Bijlage 2) is deze zonering ook weergegeven.



Afbeelding 8: Aan te houden afstanden

Conclusie

Voor de voorgenomen ontwikkelingen zijn er geen belemmeringen in het kader van het aspect geur.

6.6 Externe veiligheid

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd.

De externe veiligheidsaspecten bestaan uit risicocontouren vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), effectstralen van de risicokaart van de provincie Overijssel en zones vanuit het in voorbereiding zijnde Basisnet Spoor. Hoogspanningsleidingen en hogedruk buisleidingen komen niet voor in of nabij het plangebied en er hoeft dus geen rekening te worden gehouden met de daarbij behorende belemmeringzones.

Het op 27 oktober 2004 in werking getreden (en in 2008 op onderdelen aangevulde) Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (Revi) geeft wettelijke risicocontouren rond bepaalde categorieën inrichtingen. Deze regelingen hebben verstrekken gevolgen voor hoe door overheden omgegaan dient te worden met de veiligheid in de omgeving van bedrijven waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt. Er moet rekening worden gehouden met het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico, afgekort PR, geeft de kans aan dat iemand die zich een jaar lang continu op een plek bevindt, overlijdt door een ongeval met bijvoorbeeld gevaarlijke stoffen. Voor zogenaamde nieuwe kwetsbare objecten geldt voor het PR een norm van 10-6. Bestaande kwetsbare objecten moeten voor 27 oktober 2007 aan de norm van 10-5 voldoen. Vanaf 1 januari 2010 moeten ook deze bestaande kwetsbare objecten de norm van 10-6 voor het PR halen. Voor de zogenaamde nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt eveneens een norm van 10-6. Voor bestaande beperkt kwetsbare objecten gelden geen normen en saneringstermijnen.

Het groepsrisico, afgekort met GR, is de kans dat binnen het invloedsgebied van de 1% letaliteitsgrens een groep personen door een ongeval bij een risicovolle activiteit overlijdt. De toetsingswaarde voor het groepsrisico is dat een ongeval met tien doden slechts met een kans van één op de honderdduizend per jaar mag voorkomen en een ongeval met honderd doden met een kans van één op de tien miljoen per jaar. Er is sprake van een oriëntatiewaarde met een verantwoordingsplicht, waarmee onder andere de mogelijkheden van zelfredzaamheid worden aangegeven.

6.6.1

Gemeentelijk kader

De gemeente Steenwijkerland heeft gemeentelijk beleid opgesteld voor externe veiligheid omdat ze haar burgers een veilige leefomgeving wil bieden.

Gebiedsgerichte ambities

Op basis van de beschrijving en ligging van de risicobronnen, bedrijventerreinen, woongebieden et cetera is vanuit het perspectief van externe veiligheid een indeling gemaakt in drie gebieden waarvoor het wenselijk is om een verschillend veiligheidsniveau na te streven. Recreatiegebieden zijn ondergebracht in het landelijk gebied. Voor dit gebied geldt dat risicobronnen onder voorwaarden op bescheiden schaal toegestaan zijn. De ambitie voor het gebied is als volgt:

Ambitie plaatsgebonden risico

- Kwetsbare objecten mogen in nieuwe situaties niet binnen de 10-6 contour van een risicobron liggen (wettelijk voorgeschreven).
- PR 10-6 contour dient binnen inrichtingsgrens te blijven. Uitzondering op deze regel betreft situaties waarin de PR 10-6 contour door het stimuleren van bronmaatregelen gereduceerd is, en daarna uitsluitend een gebied inneemt buiten de inrichtingsgrens waarbinnen nu en in de toekomst binnen de contour geen (beperkt) kwetsbare objecten gevestigd zijn of zullen worden.
- Ook wanneer de PR 10-6 contour binnen de inrichtingsgrens valt, besteedt de gemeente veel aandacht aan het treffen van bronmaatregelen.

Ambitie groepsrisico

1. Een toename van het groepsrisico wordt geaccepteerd, mits invulling wordt gegeven aan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico zoals opgenomen in het Bevi en in overleg met de Veiligheidsregio.
2. Het invloedsgebied van een risicobron dat geldt voor het bepalen van het groepsrisico mag niet over woongebieden vallen.

3. De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt in nieuwe situaties als richtwaarde beschouwd. Slechts een overschrijding kan incidenteel en gemotiveerd op basis van zwaarwegende argumenten geaccepteerd worden. Het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid zorgt ervoor dat nieuwe ontwikkelingen in de buurt van risicovolle inrichtingen, ook moeten worden getoetst aan het gemeentelijk beleid.

6.6.2

Het plangebied

Stationaire bronnen

Binnen het verblijfsrecreatieterrein zelf zijn enkele risicobronnen gelegen waarvan de risicocontouren of het invloedsgebied mogelijk van invloed zijn op het plangebied. Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die onder het Bevi vallen. Verder zijn er geen direct buiten het verblijfsrecreatieterrein gelegen risicobronnen, waarvan de risicocontouren of het invloedsgebied wel zijn gelegen binnen het plangebied. Verantwoording van het groepsrisico is dus niet nodig.

Wegen

Via de A32 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Uitgangspunt van het landelijk geldende beleid (cRNVGS) is dat buiten de zone van 200 meter rond een weg geen ruimtelijke beperkingen zijn. Het invloedsgebied ligt buiten het plangebied en vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan. Over de overige wegen binnen de gemeente vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Spoorwegen

Over de spoorlijn Leeuwarden-Meppel vindt in principe geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Bij ProRail zijn in 2005 gegevens opgevraagd over het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor door Fryslân. Door ProRail is aangegeven dat er geen structureel transport van gevaarlijke stoffen over het spoor plaatsvindt. Wel kan er incidenteel transport plaatsvinden in geval er geen transporten van gevaarlijke stoffen kunnen plaatsvinden over het traject Groningen – Meppel. Doordat er geen structureel transport van gevaarlijke stoffen over het spoor plaatsvindt, is er ook geen sprake van overschrijding van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Toch dient er bij de hulpverleningsdiensten rekening gehouden te worden met het feit dat er gevaarlijke stoffen over het spoor door Fryslân vervoerd kunnen worden. Zowel voor wat betreft het plaatsgebonden risico als het groepsrisico zijn er geen knelpunten voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor.

Buisleiding

In of in de directe nabijheid van het plangebied liggen geen buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er zijn in dit kader dan ook geen externe veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.

Rioolleiding

Binnen het plangebied ligt een rioolleiding. Deze leiding is voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding' en 'hartlijn leiding - riool'. Het is niet toegestaan om nieuwe gebouwen op deze gronden te bouwen. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd van een geringe omvang, die noodzakelijk zijn voor de aanleg en instandhouding van de bedoelde leiding, met een bouwhoogte van maximaal 2 meter. Door middel van een afwijking via een omgevingsvergunning is het mogelijk om van dit verbod af te wijken en bouwwerken te realiseren voor de onderliggende bestemmingen. Daarbij gelden voorwaarden, onder meer dat schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder. Daarnaast is het stelsel van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en/of van werkzaamheden met verbodsbepalingen van toepassing om de leiding te beschermen.

Overig

Over het water dat langs en door de gemeente Steenwijkerland loopt vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Ook externe veiligheid met betrekking tot luchthavens is in onderhavig bestemmingsplan niet van toepassing.

6.6.3

Conclusie

Het aspect externe veiligheid leidt niet tot belemmeringen van de voorgenomen ontwikkeling.

6.7

Milieuhindercontourenonderzoek

Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen worden nagegaan welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen. Daarnaast dient te worden gezien of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (de 'omgekeerde werking').

In dat kader worden in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' richtafstanden gegeven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De afstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Volgens de publicatie geldt voor een 'kampeerterrein, vakantiecentra en dergelijke (met keuken)' een afstand van tenminste 50 meter in verband met het aspect geluid. In de omgeving van het plangebied zijn woningen aanwezig. De nieuwe recreatieverblijven worden op een afstand van 50 meter of meer van deze woningen gesitueerd. Zie hiervoor ook het landschaps- en inrichtingsplan in Bijlage 2.

In de omgeving van het park zijn geen niet-agrarische bedrijven, maar is wel een agrarisch bedrijf gelegen. In paragraaf 6.5 is hier nader op ingegaan.

Conclusie

In verband met milieuhindercontouren zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.8

Besluit milieueffectrapportage

6.8.1

Algemeen

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'm.e.r.-plichtige activiteiten' waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en 'm.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten' waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significante negatieve gevolgen voor het milieu.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Het besluit is aangepast waarbij de drempelwaarden indicatief zijn geworden en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten zijn uitgebreid. Het indicatief worden van de drempelwaarden betekent dat als een project (ruim) onder de drempelwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen of de activiteiten ook beneden de drempel geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Een m.e.r. is verplicht bij bestemmingsplannen indien de activiteiten in het plan mogelijk tot significante gevolgen leiden voor Natura 2000-gebieden, zodat een passende beoordeling nodig is en/of het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor volgens de Wet milieubeheer een besluit m.e.r.-beoordeling) verplicht is.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een ecologisch onderzoek uitgevoerd, zie paragraaf 4.1. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een kans op een (significant) negatief effect op de instandhoudingsdoelen van omliggende Natura 2000-gebieden, mits verstoring van de mogelijk aanwezige vliegroute van Meervleermuis wordt voorkomen. Er is geen passende beoordeling nodig.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Soortgelijke activiteiten als de voorgenomen ontwikkeling zijn opgenomen op de D-lijst onder D.10. Op basis hiervan is een m.e.r.-beoordeling nodig, indien de activiteit betrekking heeft op 250.000 bezoekers per jaar, een oppervlakte van 25 hectare of meer, 100 ligplaatsen of meer of een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied. De voorgenomen ontwikkeling valt hier niet onder. De ontwikkeling is minder dan 10 hectare en ligt niet in een gevoelig gebied.

De drempelwaarden zijn indicatief. Daarom moet vervolgens worden gekeken naar de kenmerken van de ontwikkeling, de plaats van de ontwikkeling en de kenmerken van mogelijke effecten. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het nieuwe Besluit milieueffectrapportage die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud ('wat moet er in de vormvrije m.e.r.-beoordeling worden onderzocht?') moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

6.8.2

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Naar aanleiding van het gestelde hierboven moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De toets kan gebeuren aan de hand van de aspecten die in de voorgaande paragrafen al aan de orde zijn geweest, voor zover ze van invloed zijn op het (natuurlijke) milieu.

Ecologie

In paragraaf 4.1 is nader ingegaan op het aspect ecologie.

Het plangebied ligt niet nabij gevoelige gebieden. In het onderzoek is in verband met de Natuurbeschermingswet een voortoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat als gevolg van de uitbreidingen geen meetbaar effect optreedt op stikstofgevoelige habitattypen binnen een Natura 2000-gebied als gevolg van extra verkeersbewegingen. Evenmin treedt een meetbaar verstoringseffect op moerasbroedvogels in De Weerribben en De Wieden op als gevolg van extra vaartochten in deze gebieden. Ook in cumulatie met andere ontwikkelingen in de recreatie kunnen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van habitattypen en vogels in beide gebieden uitgesloten worden. Ten aanzien van de overige aangewezen natuurwaarden geldt dat er geen sprake is van een kans op een (significant) negatief effect op de instandhoudingsdoelen van omliggende Natura 2000-gebieden, mits verstoring van de mogelijk aanwezige vliegroute van Meervleermuis wordt voorkomen.

Het plangebied ligt niet binnen de EHS of overige beschermde natuurgebieden.

In de paragraaf wordt ook de relatie met de Flora- en faunawet vermeld. Indien wordt voldaan aan de voorwaarden en aanbevelingen zal geen sprake zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen als gevolg van dit bestemmingsplan in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan.

Cultuurhistorie, landschap en archeologie

In paragraaf 4.2 is ingegaan op het aspect cultuurhistorie. Cultuurhistorie leidt niet tot belemmeringen van de voorgenomen ontwikkeling. Tevens ligt het plangebied niet binnen een Nationaal Landschap. In paragraaf 4.3 is het aspect archeologie behandeld. De werkzaamheden voor de waterplas worden uitgevoerd in nauw overleg met de regio-archeoloog. Afgesproken is dat nader onderzoek wordt uitgevoerd als een archeologische inspectie achteraf. De plas kan worden uitgegraven tot een vooraf afgesproken diepte. Vervolgens voert een archeoloog van een gecertificeerd bedrijf de inspectie uit. Wanneer archeologische resten worden aangetroffen, krijgt de archeoloog alle tijd om de vondsten te onderzoeken. Omdat er altijd een kans is dat sporen ongezien verloren gaan, stelt de gemeente het op prijs wanneer amateur-archeologen de kans krijgen voor het uitvoeren van onderzoek tijdens het uitgraven van de waterplas. Voor al het graafwerk in het plangebied geldt dat als archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, hiervan direct melding dient te worden gemaakt conform de Monumentenwet 1988, artikel 53.

Gelet op de voorwaarden en aanbevelingen, zal geen sprake zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen als gevolg van dit bestemmingsplan in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan.

Geluid

In paragraaf 6.2 wordt met betrekking tot geluid het volgende geconcludeerd.

Recreatieterreinen zijn geen geluidgevoelige objecten volgens de Wet geluidhinder. Onderzoek is daarom wettelijk gezien niet noodzakelijk, omdat er niet permanent wordt gewoond. Voor bedrijfswoningen geldt dat gebouwen die bij de inrichting horen geen geluidgevoelig object zijn ten opzichte van het geluid vanaf het terrein.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een tweede bedrijfswoning gerealiseerd. In verband met het geluid van wegverkeer is rekening gehouden met de aan te houden afstand tot de as van de weg van de Binnenweg.

Het railverkeer en het industrielawaai zijn niet aan de orde omdat deze bronnen niet in of bij het verblijfsrecreatieterrein aanwezig zijn.

In paragraaf 6.7 is ingegaan op de milieuhindercontouren van en naar het plangebied.

Als gevolg van het voorliggend bestemmingsplan in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan zijn er geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

Bodem

In paragraaf 6.3 is het aspect bodem aan de orde gekomen. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is nader onderzoek naar de bodemgesteldheid uitgevoerd. Op basis hiervan is de locatie van de waterplas bepaald.

Indien nodig, zal onderzoek naar de bodemkwaliteit plaatsvinden bij de vergunningaanvraag. Het plan wordt gefaseerd uitgevoerd.

Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen als gevolg van dit bestemmingsplan in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan.

Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit is in paragraaf 6.4 aan bod gekomen. Hieruit blijkt dat er geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen als gevolg van dit bestemmingsplan in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan.

Geur

In paragraaf 6.5 is ingegaan op geur. Zoals hieruit blijkt zijn er geen belangrijke nadelige milieugevolgen als gevolg van dit bestemmingsplan in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan.

Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid is in paragraaf 6.6 behandeld. Hieruit blijkt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zijn als gevolg van dit bestemmingsplan in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen belangrijke nadelige milieugevolgen zal hebben en dat wordt voldaan aan de vigerende wet- en regelgeving. Gezien de afwezigheid van de noodzaak tot nader onderzoek van de verschillende milieuaspecten is een m.e.r.-beoordeling dan ook niet nodig.

Hoofdstuk 7 Juridische opzet

7.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

7.2 Uitgangspunten

7.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

7.2.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Paasloo Verblijfsrecreatieterrein De Eikenhof 2015' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een topografische ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding. Bij eventuele verschillen tussen de digitale en analoge verbeelding is de digitale verbeelding juridisch bindend.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd conform de door het SVBP voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels. De regels zijn grotendeels gebaseerd op het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatieterreinen Steenwijkerland'. Dit betreft een actualiseringsplan dat is opgesteld voor de bestaande verblijfsrecreatieterreinen buiten Giethoorn.

7.3 Toelichting op de planregels

7.3.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in het SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

7.3.2 Bestemmingsregels

Per bestemming, die op de verbeelding wordt gebruikt, worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Afwijken van de bouwregels
5. Specifieke gebruiksregels
6. Afwijken van de gebruiksregels
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

7.3.2.1 *Bestemmingsomschrijving*

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

7.3.2.2 *Bouwregels*

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes en oppervlaktes.

7.3.2.3 *Nadere eisen*

Nadere eisen kunnen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning voor het bouwen. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

7.3.2.4 *Afwijken van de bouwregels*

Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze bevoegdheden zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking is aangegeven waarvan een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels wordt verleend, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in Hoofdstuk 3 van de regels (algemene regels).

7.3.2.5 *Specifieke gebruiksregels*

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening vervallen. In dit artikel was het verbod opgenomen om gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. Derhalve moeten in de specifieke gebruiksregels bepaalde functies concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik. Ook het laten gebruiken moet specifiek worden genoemd.

7.3.2.6 *Afwijken van de gebruiksregels*

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via het afwijken geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. Het afwijken van de gebruiksregels dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

7.4 Bestemmingen

7.4.1 Bestemming Groen

7.4.1.1 Het beleid

Groen is voor de gemeente een identiteitsbepalend bestemmingsplanelement. De omgevingskwaliteit is van zo'n essentieel belang, dat doorwerking in het bestemmingsplan vereist is, wil de voorsprong in omgevingskwaliteit gegarandeerd blijven.

1. De groenzones, die van belang zijn voor de inpassing van het verblijfsrecreatieterrein zijn derhalve als 'Groen' bestemd.
2. Binnen de bestemming 'Groen' zijn groenvoorzieningen, zoals speelplaatsen, plantsoenen toegestaan, maar ook waterpartijen, alsmede ontsluitingswegen en -paden, fiets- en voetpaden en andere voorzieningen, structurele beplantingen, recreatief medegebruik, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - zuidelijke ontsluiting' geldt dat deze ontsluiting niet mag worden gebruikt als auto-ontsluiting voor campinggasten en hun bezoekers. Dit wordt in de regels onder strijdig gebruik vastgelegd.

7.4.1.2 Bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.4.2 Bestemming Recreatie - Recreatieterrein 2

7.4.2.1 Het beleid

1. Op de specifiek tot 'Recreatie - Recreatieterrein 2' bestemde gronden is uitsluitend verblijfsrecreatie in kampeermiddelen en recreatieve nachtverblijven type 1 toegestaan, alsmede in recreatieve nachtverblijven type 2 (met een oppervlakte groter dan 70 m²) toegestaan. Het maximaal toelaatbare aantal recreatieve nachtverblijven en type is vastgelegd op de verbeelding.
2. De aantallen verblijfsrecreatieve eenheden (kampeermiddelen) en recreatieve nachtverblijven zijn op basis van Bijlage 2 (het Landschaps- en inrichtingsplan) vastgelegd.
3. Facilitaire voorzieningen, ondersteunend aan de verblijfsrecreatie, zoals sanitaire voorzieningen, een inbandig zwembad, opslagruimte, dierenverblijven, entree, receptie, wellnessvoorzieningen en kantoorruimte, zijn toegestaan. Onder facilitaire voorzieningen worden ook gerekend detailhandel en horeca, voor zover deze ondergeschikt en inherent zijn aan de ter plaatse aanwezige verblijfsrecreatieve functie. Dit is bij recht toegestaan, voor zover dit met een aanduiding is aangegeven.
4. Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein aanwezig te zijn. De aanwezigheid van voldoende parkeervoorzieningen is een voorwaardelijke verplichting voor het gebruik van een kampeerterrein. Per kampeermiddel dient minimaal 1,2 parkeerplaats aanwezig te zijn.
5. Zwembaden ten behoeve van op het kampeerterrein verblijvende recreanten zijn rechtstreeks toegestaan, mits deze niet groter zijn dan 50 m². Grotere zwembaden, die ook door derden mogen worden gebruikt, zijn alleen toegestaan ter plaatse van de desbetreffende aanduiding.
6. Andere vormen van verblijfsrecreatie, zoals groepsaccommodaties, hotelkamers en vakantieappartementen, zijn niet toegestaan.

7.4.2.2

Bebouwing

Het oprichten van bebouwing en kampeermiddelen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Kampeermiddelen en recreatieverblijven type 1 en 2 mogen, voor zover toegestaan, verspreid over het gehele bouwvlak worden opgericht. Facilitaire voorzieningen mogen binnen de desbetreffende aanduiding worden gerealiseerd. Binnen deze aanduiding zijn ook de bedrijfswoningen toegestaan, maximaal 1 per aanduidingsvlak. In het centraal gelegen vlak voor facilitaire voorzieningen is een bedrijfswoning expliciet uitgesloten, zodat maximaal 2 bedrijfswoningen op het terrein aanwezig kunnen zijn (noordzijde en zuidzijde terrein). Sanitaire voorzieningen mogen tot een bepaalde omvang ook verspreid over het bouwvlak worden gebouwd.

In de regels is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen om beperkt te kunnen afwijken van de inhoud en goot- en bouwhoogte van recreatieve nachtverblijven type 2. Dit is gedaan om beter te kunnen inspelen op eventuele innovatieve ontwikkelingen in de toekomst. Als voorwaarde wordt hierbij gesteld dat de recreatiedruk niet mag toenemen.

In de regels is binnen de bestemming 'Recreatie - Recreatieterrein 2' een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de voorgenomen ontwikkeling.

De voorwaardelijke verplichting heeft alleen betrekking op het uitbreidingsdeel. Deze verplichting houdt in dat het uitbreidingsgedeelte alleen voor verblijfsrecreatie mag (blijven) worden gebruikt indien de maatregelen in verband met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving tijdig zijn uitgevoerd en de landschappelijke inpassing tijdig wordt aangelegd en in stand gehouden. De maatregelen en landschappelijke inpassing moeten zijn uitgevoerd binnen 2 jaar na het in gebruik nemen van de gronden voor verblijfsrecreatieve doeleinden. De betreffende maatregelen en de landschappelijke inpassing moeten plaatsvinden overeenkomstig het landschaps- en inrichtingsplan en het beplantingsplan welke als bijlage bij de regels zijn opgenomen.

Op basis van het voorgaande bestemmingsplan 'Campings Paasloo' (vastgesteld 30 juni 1986 en goedgekeurd 10 februari 1987) was in bebouwing aan de noordzijde van het terrein handel in caravans (en campers) en aanverwante artikelen en stalling van caravans (en campers) en daarmee gelijk te stellen voorzieningen, waaronder ook een werkplaats, toegestaan. Abusievelijk heeft de gemeente dit niet overgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Daarom is hiervoor alsnog de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - caravanhandel' opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

7.4.3

Bestemming Water

7.4.3.1

Het beleid

Het zwemwater is voorzien van de bestemming 'Water' en bestemd voor de aanleg en/of instandhouding van waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals watergangen, waterbergingen met de bijbehorende bermen en taluds, voor zwemwater, watersportvoorzieningen, bruggen, behoud en ontwikkeling van ecologische waarden in relatie tot de waterhuishoudkundige voorzieningen.

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Water' te kunnen wijzigen in de bestemming 'Recreatie – Recreatieterrein 2'. Dit is gedaan omdat de exacte ligging van de waterplas/zwemvijver nog niet bekend is. Het uitgraven van de waterplas gebeurt onder archeologische begeleiding. Hieruit zou kunnen voortvloeien dat de ligging van de waterplas enigszins zou moeten worden aangepast. Omgekeerd geldt dit niet en is een wijzigingsbevoegdheid niet nodig, want binnen de bestemming 'Recreatie – Recreatieterrein 2' is ook water toegestaan.

7.4.3.2

Bebouwing

Op de gronden mogen in beginsel geen gebouwen worden gebouwd. Verder mogen er alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van bruggen, verkeerstekens, steigers, en dergelijke worden gebouwd.

7.4.4 Dubbelbestemming Leiding

7.4.4.1 *Het beleid*

1. Ter plaatse van het directe ruimtebeslag van de ondergrondse leidingen worden activiteiten, die het bedrijfszeker en -veilig functioneren van leidingen kunnen schaden, geweerd. Derhalve worden beperkingen opgelegd aan de mogelijkheden tot bebouwing en gebruik van de grond, die tot beschadiging van de leidingen kunnen leiden.
2. Binnen deze dubbelbestemming mogen, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen, uitsluitend bouwwerken van geringe omvang ten dienste van of ter instandhouding van de betreffende leiding worden gebouwd.

7.4.5 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2

7.4.5.1 *Het beleid*

Ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden wordt het volgende gesteld:

1. Gestreefd wordt naar instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen van terreinen met een archeologische waarde.
2. De bestemming 'Waarde - Archeologie 2' is gericht op bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Zones waar, op historische en archeologische gronden archeologische resten vermoed worden zonder dat de exacte begrenzing daarvan kan worden aangewezen, zijn eveneens als 'met hoge verwachting' aangemerkt.
3. Op de binnen de bestemming gelegen archeologische monumenten is tevens het dienaangaande uit de Monumentenwet van toepassing.

7.4.5.2 *Bebouwing*

Ter bescherming van de waarden kunnen aan de omgevingsvergunning voor het bouwen nadere voorwaarden worden gekoppeld, zoals de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, of de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.5 Algemene regels

7.5.1 Anti-dubbeltelregel

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

7.5.2 Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwregels, conform het Besluit ruimtelijke ordening. Deze hoeven dus niet opgenomen te worden in het bestemmingsplan.

In de algemene bouwregels van dit bestemmingsplan is enkel een regeling opgenomen omtrent ondergronds bouwen ten behoeve van bijvoorbeeld zwembaden.

7.5.3 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om, tenzij anders vermeld, afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

7.5.4 Algemene procedureregels

In deze bepaling wordt aangegeven welke procedure moeten worden doorlopen bij het stellen van nadere eisen. De procedure voor het wijzigen of het afwijken van het bestemmingsplan is al bij wet geregeld

7.6 Overgangs- en slotregels

7.6.1 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

7.6.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 8 Financiële paragraaf

8.1 Financiële haalbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient een onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een gemengd stelsel met een publiekrechtelijk en een privaatrechtelijk spoor, dat voorziet in kostenverhaal, binnenplanse verevening en de mogelijkheid tot het stellen van locatie-eisen. Dit stelsel is opgenomen als afdeling 6.4 in de Wro en ook wel bekend als de zogenaamde Grondexploitatiewet. De Grondexploitatiewet geeft gemeenten de mogelijkheid en verplichting om de kosten van grondexploitaties te verhalen op en te verdelen tussen de grondeigenaren in het plangebied. Daarnaast biedt het stelsel gemeenten de mogelijkheid om eisen te stellen aan de kwaliteit van de inrichting van het gebied en de fasering van de ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is, dat een grondeigenaar in beginsel de mogelijkheid heeft om zijn eigen perceel te ontwikkelen. Voor onderhavig plan geldt dat de kosten geheel worden gefinancierd door eigenaar en initiatiefnemer De Eikenhof. Hiervoor zijn voldoende middelen gereserveerd. De uitbreiding zal gefaseerd worden uitgevoerd. De benodigde gronden zijn reeds in het bezit van De Eikenhof. Het grondwerk en de terreininrichting zullen in eigen beheer worden uitgevoerd.

Met onderhavige uitbreiding is sprake van een verantwoorde investering ter waarborging van de continuïteit van het bedrijf op de lange termijn en het kunnen blijven bieden van een kwalitatief sterk product aan de veeleisende hedendaagse recreant.

Recreatiecentrum De Eikenhof bestaat als campingbedrijf al ruim 45 jaar en is in de loop van de tijd meegegaan in de wensen van de kampeerder/recreant. Grote investeringen zijn tot nu toe echter uitgebleven. Waar een kampeerder vroeger voldoende had aan een tentplaats zonder stroom wil de hedendaagse gast een ruime plaats met bijvoorbeeld een eigen waterkraan, sanitair en wifi. Ook voor de stacaravans/chalets geldt dat de vraag steeds meer uitgaat naar ruimere en luxere objecten met bijbehorende moderne voorzieningen.

Om ook in de toekomst te kunnen blijven voldoen aan de wensen van de recreant en zich in positieve zin te kunnen blijven onderscheiden op de recreatiemarkt is thans een investering in de zin van uitbreiding noodzakelijk. Er is behoefte aan meer ruimte om enerzijds een sanering te kunnen uitvoeren op het bestaande terrein en anderzijds nieuwe initiatieven te kunnen ontwikkelen en in te kunnen spelen op de wensen van de hedendaagse gast/recreant. De sanering op het bestaande terrein - die overigens al eerder in gang is gezet - houdt in dat er een herschikking van het aantal plaatsen wordt uitgevoerd bijvoorbeeld door van 3 bestaande plaatsen 2 nieuwe, ruimere plaatsen te maken. Dit betekent dat er op het bestaande gedeelte dus minder plaatsen overblijven. Dit kan worden gecompenseerd door de nieuwe plaatsen op de uitbreidingslocatie.

Als nieuwe initiatieven kunnen onder meer worden genoemd de aanleg van een zwembad/recreatieplas en het aanbieden van zogenaamde glamping-producten (glamorous camping). Zo bevinden zich nu al enkele verblijfsobjecten op het park die gerangschikt kunnen worden tussen een kampeermiddel en een chalet dat wil zeggen bestaande uit deels vaste houten wanden en deels wanden van tentdoek die bovendien verplaatsbaar zijn en zo de mogelijkheid bieden voor meerdere indelingen. Het ligt in de bedoeling om hierop in de toekomst meer in te spelen. Te denken valt daarbij onder meer aan bijzondere overnachtingsvormen en voorzieningen voor specifieke doelgroepen bijvoorbeeld familiechalets (geen grootschalige groepsaccommodaties), maar mogelijk ook voor de steeds toenemende groep van buitenlandse, met name Aziatische, toeristen.

Het idee achter de uitbreiding en vernieuwing is gebaseerd op de jarenlange eigen ervaring en analyse van het eigen gastenbestand, maar ook het volgen van marktontwikkelingen in de recreatieve sector (o.a. het bezoeken van beurzen en symposia, excursies, onderzoeken etc.). Om een voorbeeld te noemen komt uit recente onderzoeken van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), het Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen (NBTC) en het Nederlands Research Instituut voor Recreatie en Toerisme (NRIT) over trends en ontwikkelingen onder meer naar voren dat het aantal kampeervakanties in Nederland redelijk stabiel is. Dat vooral de korte vakanties in aantal toenemen en dat het aantal recreatieterreinen in getal afneemt. Wat ook duidelijk naar voren komt, is dat men zich moet onderscheiden door kwaliteit en innovatie. Juist op dit laatste speelt De Eikenhof met de geplande uitbreiding nadrukkelijk in.

De ideeën van De Eikenhof zijn voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure opgenomen in een schetsplan en besproken in een werkatelier met o.a. provincie en gemeente en daarin positief ontvangen. Ook hieruit blijkt dat i.c. sprake is van initiatieven met voldoende toekomstperspectief. De plannen zijn vervolgens verder uitgewerkt in het bestemmingsplan.

De uitbreiding en de beoogde invulling daarvan ligt dan ook geheel in lijn met het gemeentelijk en provinciaal recreatief en toeristisch beleid, wat uitgaat van een kwalitatief hoogwaardig product en diversiteit in het recreatieve aanbod, uiteraard mits dit op aanvaardbare wijze landschappelijk wordt ingepast. Bovendien zal door De Eikenhof in het plan extra aandacht worden besteed aan duurzaamheid, hetgeen in de toekomst alleen maar belangrijker zal worden.

Hoewel de recreatiemarkt voortdurend in beweging is en steeds vraagt om kwaliteit en vernieuwing, zal De Eikenhof met onderhavig plan zich stevig kunnen positioneren in de markt en voor nu en in de toekomst een kwalitatief hoogwaardig en gevarieerd recreatief product kunnen blijven bieden aan de moderne gast/recreant.

Zoals in het vorenstaande al is aangegeven zijn de voor het plan benodigde gronden reeds in eigendom van De Eikenhof en zijn voldoende middelen gereserveerd om het plan (gefaseerd) te kunnen uitvoeren.

8.2 Overeenkomst / exploitatieplan

Volgens de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Van een dergelijk bouwplan is in dit geval sprake (artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening). De gemeenteraad kan, bij de vaststelling van het bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen onder meer als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

In het voorliggende geval is het verhaal van kosten anderszins verzekerd, namelijk via een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Ook wordt hierin de aansluiting op de riolering en het waarborgen van de invulling van de landschappelijke inpassing geregeld. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven. De gemeenteraad zal daarom gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

8.3

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Naast de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het ook belangrijk dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Daarom zal een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. In het kader van deze procedure zal het plan ter inzage worden gelegd. Eventuele reacties en zienswijzen kunnen tijdens deze termijn worden ingediend. Dit wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 9 en 10.

Hoofdstuk 9 **Inspraak en overleg**

9.1 **Te volgen procedure**

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure:

- a. Voorbereiding:
 - a. Vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets).
 - b. Publicatie en terinzagelegging voorontwerpbestemmingsplan met de mogelijkheid voor een ieder om een inspraakreactie in te dienen.
- b. Ontwerp:
 - a. Publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro;
 - b. Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.
- c. Vaststelling:
 - a. Vaststelling door de raad;
 - b. Mogelijkheid reactieve aanwijzing (dat gedeelte waarvoor een reactieve aanwijzing is gegeven treedt niet in werking);
 - c. Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn.
- d. Inwerkingtreding:
 - a. Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan).
- e. Beroep:
 - a. Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (mogelijk, mits door diegene een zienswijze is ingediend of dit betrekking heeft op ambtshalve aanpassing).
 - b. Reactieve aanwijzing.
 - c. Beroep bij Raad van State.

9.2 **Vooroverleg**

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met diensten van het Rijk en de provincie Overijssel.

9.3 **Uitkomsten inspraak en vooroverleg**

Het voorontwerpbestemmingsplan Paasloo - Verblijfsrecreatieterrein De Eikenhof 2014 met de bijbehorende stukken heeft van 22 oktober 2014 tot en met 2 december 2014 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een reactie in te dienen op het voorontwerpbestemmingsplan.

Tegen het voorontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 10 reacties ingediend, welke zijn verwerkt in de bijbehorende Reactienota inspraak en vooroverleg. In deze reactienota is de inhoud van de reacties kort samengevat en van een beantwoording voorzien. Waar van toepassing zijn de vereiste aanpassingen c.q. aanvullingen verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan zal met bijbehorende stukken, waaronder de Reactienota inspraak en vooroverleg, na instemming door het college van burgemeester en wethouders ter inzage worden gelegd. Van de terinzagelegging zal middels een publicatie worden kennisgegeven onder vermelding van de mogelijkheid voor een ieder tot het indienen van een zienswijze.

De indieners van een inspraakreactie zullen schriftelijk worden geïnformeerd over de te volgen procedure.

Hoofdstuk 10 Ontwerpbestemmingsplan

10.1 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Paasloo – Verblijfsrecreatieterrein De Eikenhof 2015 met bijbehorende stukken heeft van 10 juni 2015 tot en met 21 juli 2015 ter inzage gelegen (6 weken). Van de terinzagelegging is kennis gegeven middels een publicatie op 9 juni 2015, zulks met de vermelding van de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze in te dienen.

10.2 Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een zestal zienswijzen ingediend. Overleg tussen initiatiefnemer De Eikenhof en de indieners van een zienswijze (omwonenden Binnenweg/Horstweg) heeft geleid tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan op onderdelen door De Eikenhof en volgtijdelijk na terugkoppeling aan indieners/omwonenden tot intrekking van alle zienswijzen. Behandeling van de zienswijzen is hiermee niet meer aan de orde. Wel zal hierna in paragraaf 10.3 worden ingegaan op het gevoerde overleg en de naar aanleiding hiervan in het plan aangebrachte wijzigingen.

10.3 Overleg omwonenden/indieners zienswijzen

Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden tussen De Eikenhof en de indieners van een zienswijze c.q. omwonenden (van met name de Binnenweg/Horstweg en het naastgelegen Villapark De Weerribben). Uitkomst van dit overleg is geweest dat door De Eikenhof een aantal aanpassingen in het plan zal worden doorgevoerd. Het gaat om de volgende aanpassingen (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan):

- Het gedeelte van de uitbreiding aan de zuidwest-zijde van de uitbreiding zal buiten het plangebied worden gelaten en derhalve een agrarische bestemming houden op grond van de vigerende beheersverordening;
- Aan de zuidoost-zijde van de uitbreiding zal de nieuw te bouwen bedrijfswoning verder naar achteren worden gerooid (ongeveer op lijn van de bebouwing van het naastgelegen agrarisch perceel), waarbij een gedeelte van de uitbreiding gelegen voor de bedrijfswoning buiten het plangebied zal worden gelaten en eveneens een agrarische bestemming zal behouden. De parkeerplaats zal worden verplaatst naar de zuidzijde van het uitbreidingsgedeelte gelegen achter het agrarisch perceel Binnenweg 14.

Bovenstaande betekent dat ruim 1 hectare van de geplande uitbreiding zal komen te vervallen. De aanpassingen zijn terug te vinden in het gewijzigde Landschaps- en inrichtingsplan opgenomen in Bijlage 2. Waar nodig zijn de aanpassingen eveneens verwerkt in de vast te stellen versie van het bestemmingsplan. Tevens is door De Eikenhof aanvullend een tweetal intentieverklaringen opgesteld en ondertekend, waarin afspraken zijn vastgelegd met omwonenden respectievelijk de Vereniging van Eigenaren van het naastgelegen Villapark De Weerribben.

Vastgesteld 5 april 2016.