

**BESTEMMINGSPLAN
PAASLOO - RESIDENCE DE WEERRIBBEN**

**Bestemmingsplan
Paasloo - Residence De Weerribben**

Code 106111 / 21-06-11

GEMEENTE STEENWIJKERLAND 106111 / 21-06-11
BESTEMMINGSPLAN PAASLOO - RESIDENCE DE WEERRIBBEN

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
2. HUIDIGE SITUATIE EN TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Toekomstige ontwikkeling	4
2. 3. Conclusies	8
3. BELEIDSKADER	9
3. 1. Rijksbeleid	9
3. 2. Provinciaal beleid	10
3. 3. Gemeentelijk beleid	12
3. 4. Conclusies	13
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	14
4. 1. Milieuaspecten	14
4. 2. Water	15
4. 3. Ecologie	17
4. 4. Archeologie	18
4. 5. Luchtkwaliteit	19
4. 6. Externe veiligheid	20
4. 7. Verkeer en parkeren	20
4. 8. Conclusies	22
5. PLANUITGANGSPUNTEN	23
6. PLANBESCHRIJVING	25
6. 1. Het juridisch systeem	25
6. 2. De bestemmingen	25
7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	27
8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	28
8. 1. Financiële haalbaarheid	28
8. 2. Grondexploitatie	28

Bijlage 1	Milieuonderzoek geluid en verkeer
Bijlage 2	Rapportage luchtkwaliteit
Bijlage 3	Ecologie, A&W-rapport 1539
Bijlage 4	Archeologie, RAAP-notitie 1260
Bijlage 5	Samenvatting exploitatieopzet

1. INLEIDING

Aanleiding

De beheerder en een exploitant van Villapark De Weerribben, nabij Paasloo, is van plan bij het villapark een groepsaccommodatie met bijbehorende voorzieningen zoals parkeerplaatsen te realiseren. Dit plan past niet in het geldende bestemmingsplan. De groepsaccommodatie moet landschappelijk worden ingepast. Dit bestemmingsplan voorziet daarom in een planologische regeling voor de realisatie van een groepsaccommodatie (Résidence De Weerribben) bij de Binnenweg 12 in Paasloo. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn op figuur 1 aangegeven.



Figuur 1. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het landelijk gebied van de gemeente Steenwijkerland. Hiervoor is in 2000 een bestemmingsplan *Buitengebied* vastgesteld, aan dit plan is echter goedkeuring onthouden. Het bestemmingsplan *Buitengebied: Stroomdal-, Slagen- en Wallenlandschap* van de (voormalige) gemeente IJsselham is daarom geldend voor het plangebied.

De gronden van het plangebied hebben in het bestemmingsplan *Buitengebied: Stroomdal-, Slagen- en Wallenlandschap* de bestemming 'Landschappelijk waardevol landbouwgebied A'. De realisatie van een groepsaccommodatie is in strijd met deze bestemming. Dit bestemmingsplan herzielt het geldende bestemmingsplan, voor zover dit betrekking heeft op de locatie van de groepsaccommodatie.

Leeswijzer

Het bestemmingsplan wordt in de volgende hoofdstukken gemotiveerd en toegelicht. In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie en de toekomstige ontwikkeling van het plangebied weergegeven. De toekomstige ontwikkeling is een belangrijk uitgangspunt voor dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt een overzicht van het relevante beleidskader gegeven. Daarbij wordt getoetst of de ontwikkeling past in dit beleid. Bepalend voor het bestemmingsplan zijn ook de milieu- en omgevingsaspecten. Deze komen in hoofdstuk 4 aan de orde. Daarbij wordt de invloed van de ontwikkeling op de aspecten en andersom benoemd. Hoofdstuk 5 geeft aan wat de belangrijkste uitgangspunten voor dit bestemmingsplan zijn. De vertaling van de planuitgangspunten in de bestemmingsplansystematiek is beschreven in hoofdstuk 6. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid komen in de hoofdstukken 7 en 8 aan de orde.

2. HUIDIGE SITUATIE EN TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied en van de voorgestelde toekomstige situatie. De huidige situatie beschrijft de ruimtelijke en functionele situatie van het plangebied op het moment van schrijven van deze toelichting. De toekomstige situatie geeft een beeld van de geplande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. Dit bestemmingsplan geeft de planologische regeling om de toekomstige situatie mogelijk te maken.

2. 1. Huidige situatie

Zoals in de inleiding reeds beschreven, ligt het plangebied in het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland (zie ook figuur 1).

Het plangebied voor de groepsaccommodatie ligt in het kampenlandschap van de stuwwal tussen Oldemarkt en De Eese. Het gebied wordt gekenmerkt door een half besloten landschap van bos-, weide- en akkerbouwpercelen. De verkaveling bestaat uit een onregelmatige blokverkaveling. De percelen worden voor een groot deel onderling gescheiden door middel van houtwallen.

De belangrijkste verbinding tussen [REDACTED] en Oldemarkt ligt parallel aan de stuwwal. Het tracé volgt de gebogen vorm van die stuwwal. De secundaire wegenstructuur loopt schuin ten opzichte van de hoofdweg. Ook de Binnenweg is een van deze secundaire structuren.



Figuur 2. De Binnenweg

Bebouwing in de omgeving

De bebouwing aan deze wegen is over het algemeen op onregelmatige afstand, in een rechte hoek ten opzichte van de weg gelegen. Het bebouwingspatroon is zeer open. De erven zijn grotendeels door middel van beplanting afgebakend.



Figuur 3. Luchtfoto huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidwestkant van een door beplanting afgebakende ruimte met een aantal akkerbouwpercelen en weiden (zie figuur 3). De beplantingsstructuren aan de noordoostkant en de zuidwestkant hebben gebogen vormen. De randen aan de west- en noordwestzijde hebben rechte structuren.

2. 2. Toekomstige ontwikkeling

De toekomstige ontwikkeling is het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan. De toekomstige ontwikkeling wordt in deze paragraaf verder toegelicht.

2.2.1. Uitgangssituatie

De beheerder van Villapark De Weerribben (Binnenweg 12 Paasloo) heeft het initiatief voor de groepsaccommodatie genomen. Het doel is een groepsaccommodatie te realiseren, met de daarbij horende (parkeer)voorzieningen. Het project is gepland op een perceel ten oosten van het villapark, direct gelegen aan de Binnenweg, dit perceel is in eigendom van de initiatiefnemer.

Résidence De Weerribben levert een verbreding van het aanbod van de recreatiemogelijkheden op. In dit geval gaat het om een nieuwe vorm van verblijfsrecreatie, naast de parken met vakantiewoningen in de directe omgeving.

De groepsaccommodatie biedt daarnaast extra draagvlak voor de voorzieningen van het villapark. Door de bezoekers van de groepsaccommodatie ontstaat een grotere afzetmarkt voor de voorzieningen van het villapark.

Naast de hierboven genoemde (particuliere) argumenten, zijn er ook andere motieven voor de locatiekeuze voor Résidence De Weerribben. De motieven voor de locatiekeuze zijn:

- de ligging direct in de nabijheid van het villapark (clustering);
- de goede recreatiemogelijkheden in de directe omgeving, onder andere de natuurgebieden De Weerribben en De Wieden;
- de stimulering van vergroting en verbreding van verblijfsrecreatiemogelijkheden in de gemeente Steenwijkerland.

2.2.2. Landschappelijke inpassing

Bij de nieuwe ontwikkeling aan de Binnenweg wordt een erf ontwikkeld, het is daardoor vergelijkbaar met de erven in de omgeving. Het bebouwingsprogramma is verdeeld over meer volumes. Hierbij zijn de gebouwen zodanig gegroepeerd dat er min of meer twee clusters te onderscheiden zijn. Hoewel de twee clusters van elkaar te onderscheiden zijn, staan ze wel op één afgebakend erf.



Figuur 4. Landschappelijke inpassing van het plangebied in de omgeving

Voor de landschappelijke inpassing (zie figuur 4) van het terrein wordt gekozen voor een afbakening van het terrein door middel van een nieuwe beplantingsstrook. De beplantingsstrook is volledig om het nieuwe erf geplaatst en wordt beplant met gebiedseigen soorten. Door de vorm van de beplantingsstrook en de gebiedseigen soorten ontstaat een landschappelijk passende rand van de open ruimte.

De beplantingsstrook (dunne houtwal) aan de westzijde van het plangebied blijft behouden. Tussen deze beplantingsstrook en het nieuwe erf, blijft een strook met een breedte van ongeveer 30 meter vrij. Het terrein rond de groepsaccommodatie wordt van deze strook gescheiden door een nieuw aan te leggen boomsingel. Hierdoor ontstaat een groene bufferzone met een breedte van ongeveer 50 meter, die de privacy van de eigenaren van de villa's in het villapark waarborgt.

2.2.3. Functionele inpassing

In het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland is de hoofdfunctie hoofdzakelijk agrarisch. Er zijn echter ook plaatsen met een hogere concentratie aan recreatieve functies, het gebied rond het plangebied is een dergelijke plaats. In eerste instantie ligt het Villapark De Weerribben direct ten westen van het plangebied. Ten noordwesten en op enige afstand ten noordoosten van het Villapark zijn ook recreatieparken aanwezig. Bovendien zijn in de wijdere omgeving van het plangebied meerdere recreatiegebieden, bijvoorbeeld De Weerribben en De Wieden, aanwezig.

2.2.4. Ruimtelijke inrichting

Het gaat om een nieuwe functie in een karakteristiek landschap, een goede landschappelijke inpassing van de groepsaccommodatie is daarom belangrijk. In deze paragraaf wordt ingegaan op de ruimtelijke inrichting en inpassbaarheid (qua landschap en bebouwing) en het welstandsoordeel.

Zoals in figuur 5 te zien is, wordt de nieuwe groepsaccommodatie ingepast in de omgeving, in eerste instantie door een groene omlijsting van het perceel, waardoor een nieuw erf ontstaat.

Bij de plaatsing van de bebouwing op het erf is gekeken naar de erven in de omgeving. Gekozen is om de bebouwing in twee clusters te plaatsen, zodat geen massief bebouwingsbeeld ontstaat en tussen de clusters door het landschap te zien blijft.

De receptie van het villapark gaat verschuiven naar een nieuwe locatie, net ten westen van het plangebied. Deze receptie is ook bedoeld voor de groepsaccommodatie.



Figuur 5. De ruimtelijke inrichting

Bebouwing

In het plangebied zijn qua bebouwing per cluster twee hoofdmassa's gepland. De hoofdmassa's bestaan uit hoofdbebouwing met daarachter gelegen bijgebouwen. De bebouwing wordt, net als in de omgeving, dwars op de weg gesitueerd en qua massa en hoogte ingepast. De genoemde bijgebouwen zijn qua massa en hoogte vergelijkbaar aan de hoofdbebouwing. Bij het oostelijk gelegen bijgebouw is echter, aan de binnenzijde van de gebouwen, een hogere goothoogte aanwezig. Deze hogere goothoogte wordt door de daarvoor gelegen hoofdbebouwing deels aan het zicht onttrokken. De bebouwing in het plangebied krijgt de functie van groepsaccommodatie. De groepsaccommodatie biedt ruimte aan maximaal 148 personen. De 148 bedden zijn verdeeld over 60 kamers, minimaal 12 en maximaal 16 per gebouw.

Infrastructuur

Het plangebied heeft vanaf de Binnenweg een eigen ontsluiting voor auto's. Omdat de receptie van zowel het villapark als van de groepsaccommodatie wordt verplaatst, wordt tussen de groepsaccommodatie en het villapark een tiental parkeerplaatsen aangelegd. Deze zijn bedoeld voor het inchecken van bezoekers van de groepsaccommodatie en voor eventuele overloop.

Hiermee wordt voorkomen dat bezoekers van de groepsaccommodatie met hun auto het terrein van het villapark oprijden. Tussen de nieuwe parkeerplaatsen en het villapark komt een doorsteek, deze is alleen toegankelijk voor voetgangers en fietsers.

Het parkeren voor de groepsaccommodatie vindt volledig op het erf bij de groepsaccommodatie plaats. De parkeerplaatsen worden rond de bebouwing gerealiseerd. Voor het inchecken van bezoekers worden parkeerplaatsen tussen het villapark en het plangebied gerealiseerd. De voorkeur gaat hierbij uit naar realisatie van parkeerplaatsen langs de hoofdontsluitingsweg van het perceel. Bij de planvorming is rekening gehouden met de realisatie van 60 parkeerplaatsen. Het genoemde aantal parkeerplaatsen wordt niet in dit bestemmingsplan geregeld, hiervoor wordt verwezen naar de benodigde omgevingsvergunning.

2. 3. Conclusies

De aanleiding voor dit bestemmingsplan is de aangevraagde ontwikkeling, dit is dus het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan. Enkele eisen voor de inrichting van het plangebied waren:

- het bewaren van privacy voor de eigenaren van de vakantiewoningen op het villapark;
- de landschappelijk inpassing als afgebakend erf;
- de ligging direct aan het villapark;
- het plaatsen van afstand tussen de bebouwing van de groepaccommodatie en het villapark;
- bebouwing die qua vorm en afmeting aansluiten met de bestaande bebouwing in de omgeving;
- een eigen aansluiting van het nieuwe erf op de Binnenweg;
- een eigen parkeervoorziening voor de groepsaccommodatie.

De landschappelijke en functionele inpassing en ruimtelijke inrichting, zoals eerder beschreven, worden op een passende manier in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

3. BELEIDSKADER

Voor de realisatie van de groepsaccommodatie vormt zowel provinciaal als gemeentelijk beleid een kader waarmee bij de ruimtelijke planvorming rekening moet worden gehouden. Het relevante beleid voor dit bestemmingsplan wordt hieronder besproken.

3. 1. Rijksbeleid

3.1.1. Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ordening van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020 - 2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De Nota Ruimte heeft de ruimtelijk rijksnota's en, of de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vinac, de Vinex en het Structuurschema Groene Ruimte vervangen.

In de Nota Ruimte wordt geconstateerd dat het aanbod van de toeristisch-recreatieve voorzieningen zowel kwalitatief als kwantitatief onvoldoende aan de recreatiewensen van de samenleving voldoet. De samenstelling van de bevolking en het toenemende belang van vrijetijdsbesteding vragen om nieuwe vormen van openlucht- en verblijfsrecreatie en om aanpassing van het huidige toeristisch-recreatieve aanbod.

Er wordt voor gepleit de recreatiesector de ruimte te geven om te anticiperen op de veranderende behoefte van de samenleving en om zich tot een economische drager van (delen) van het platteland te ontwikkelen.

De Nota Ruimte is dus positief over de ontwikkeling van nieuwe toeristisch-recreatieve voorzieningen. Een nadere uitwerking van de Nota is te vinden in het provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1.2. AMvB Ruimte (ontwerp, 2009)

Als gevolg van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening werkt het Rijk aan de vernieuwing van haar beleidsinstrumentarium. Daarbij worden bestaande rijksbelangen juridisch geborgd in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. In het besluit zijn onder andere de regelingen met betrekking tot de EHS, Rijksbufferzones, Nationale Landschappen, de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Uitgangspunt daarbij is dat het huidige beleid zoveel mogelijk 'beleidsneutraal' wordt voortgezet. Ten aanzien van een aantal regelingen hebben de provincies en gemeentes de taak het beleid nader uit te werken. Naar verwachting treedt het besluit begin 2011 in werking. Op dit bestemmingsplan heeft de AMvB Ruimte nog geen directe werking.

3. 2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Overijssel

De provincie Overijssel heeft als ambitie om samen met partners een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi landschap. Deze ambitie is nader uitgewerkt in de Omgevingsvisie Overijssel, deze visie behoort als toetsingskader bij de provinciale verordening.

In de Omgevingsvisie is de provinciale visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel weergegeven. De Omgevingsvisie heeft de status van een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de Omgevingsvisie wordt een ruimtelijke visie gegeven op de provincie Overijssel tot 2030. Deze visie is nader uitgewerkt voor zowel de groene als de stedelijke omgeving.

Groene omgeving

Het plangebied ligt in de groene omgeving. Met de groene omgeving wordt het grondgebied buiten steden, dorpen en hoofdinfrastructuur bedoeld. In de groene omgeving staat de volgende uitdaging centraal: *“behoud en versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur in combinatie met ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.”*

De provincie wil ruimte bieden aan nieuwe economische dragers van het buitengebied die ook een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van hun omgeving en aan het verbreden van het spectrum aan werkmilieus. Voor ontwikkelingen in het buitengebied geldt het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik als uitgangspunt. De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn naar analogie als volgt samen te vatten:

- (her)benutting van bestaande bebouwing;
- combinatie van functies conform de gebiedskenmerken;
- uitbreiding in aansluiting op bestaande bebouwing, rekening houden met ontsluiting, conform de gebiedskenmerken.

In het plangebied wordt geen bestaande bebouwing opnieuw benut. Wel wordt aangesloten bij bestaand bebouwd gebied. In dit geval het Villapark De Weerribben. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Binnenweg. Over de ontsluiting en het parkeren wordt in paragraaf 4.7 nader ingegaan. Over de combinatie van functies volgens de gebiedskenmerken wordt hierna verder ingegaan.

Binnen de Groene omgeving heeft het plangebied het ontwikkelingsperspectief “buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte – mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens”. Dit zijn gebieden die bedoeld zijn voor onder andere bijzondere recreatiemilieus, mits deze de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen versterken.

Voor de verblijfsrecreatie wordt genoemd dat een toename in de vraag naar een gevarieerd aanbod en een hogere kwaliteit een belangrijke trend is. Het beleid is echter hoofdzakelijk gericht op een kwaliteitsverbetering van recreatiewoningen, voor een ontwikkeling als die in het plangebied moet gaan plaatsvinden, worden geen directe uitspraken gedaan.

Gebiedskenmerken

De omgevingsverordening schrijft voor dat verschillende ruimtelijke kwaliteitseisen in de bestemmingsplantoelichting moeten worden opgenomen. Belangrijk is dat de ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken. Deze gebiedskenmerken zijn opgenomen in vier verschillende lagen, waaraan de ontwikkeling getoetst moet worden; de vier-lagen-benadering.

In de vier-lagen-benadering zijn per laag verschillende gebiedskenmerken genoemd. Voor het plangebied zien de gebiedskenmerken van de verschillende lagen er als volgt uit:

1. natuurlijke laag: stuwwallen en ruggen;
2. laag van het agrarisch cultuurlandschap: agrarisch cultuurlandschap - oude hoevenlandschap;
3. stedelijke laag: niet van toepassing;
4. lust- en leisurelaag: gebieden voor verblijfsrecreatie - villapark de weerribben;

Stuwwallen en ruggen

Het plangebied ligt in een gebied dat gekenmerkt wordt door stuwwallen en ruggen. De belangrijkste kenmerken zijn voor het plangebied:

- hydrologie: lokale inzijging;
- natuurlijk bostype: van winter-eiken-beukenbos op de hoogste delen, tot berken-zomereiken en elzen-eikenbos in de lagere delen.

Met de kenmerken is bij de inrichting van het plangebied (zie ook hoofdstuk 2) rekening gehouden. Dit door bijvoorbeeld gebiedseigen beplanting te gebruiken. Daarnaast wordt in het plangebied de lokale inzijging mogelijk gemaakt; enerzijds door het behoud van veel groen en anderzijds door de realisatie van waterberging (oppervlaktewater).

Agrarisch cultuurlandschap – oude hoevenlandschap

De belangrijkste kenmerken van deze laag zijn voor het plangebied:

- structuur: organisch, routes van erf tot erf;
- nederzetting: verspreide individuele erven, geen dorpen;
- schaal erven: middelgrote erven, met verschillende volumes en zware beplantingen;
- beplantingen: eiken, houtwallen.

Ook met deze kenmerken is bij de inrichting van het plangebied rekening gehouden. In eerste instantie door een gesloten individueel erf te creëren, waarbij het erf omsloten wordt door houtwallen met een maat van 5,00 - 10,00 meter.

Gebieden voor verblijfsrecreatie - Villapark De Weerribben

Het bestaande Villapark De Weerribben wordt aangemerkt als gebied voor verblijfsrecreatie. De voor het plangebied van belang zijnde kenmerken die genoemd worden zijn:

- de ligging van de recreatieve voorzieningen is gekoppeld aan aantrekkelijke natuurlijke landschappen en/of agrarische cultuurlandschappen;
- recreatieve voorzieningen liften mee op bestaande landschappelijke kwaliteiten, of voegen hier iets aan toe;

De ontwikkeling in het plangebied is in functionele zin gekoppeld aan het Villapark. Voor de omgeving en de invulling van het plangebied is gekozen voor een zo groen mogelijke inrichting; de hoeveelheid bebouwing en infrastructuur is zo sober mogelijk gehouden. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt van de 'lichte stedenbouw'¹. De ruimtelijke kwaliteitsverbetering is in evenwicht met deze ontwikkeling. Zoals eerder aangegeven, is bij de inrichting aangesloten op in de omgeving voorkomende erven (zie hoofdstuk 2).

3. 3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Beleidsnota Toerisme en recreatie gemeente Steenwijkerland

De beleidsnota *Toerisme en recreatie gemeente Steenwijkerland* geeft een beeld van de huidige situatie van toerisme en recreatie in de gemeente, beleid, trends en ontwikkelingen, visie en speerpunten en de uitvoering van het beleid met een actieplan.

Belangrijk voor het plangebied is dat in de nota erkend wordt dat er onvoldoende hoogwaardige verblijfsvoorzieningen in de gemeente aanwezig zijn.

In de visie wordt als speerpunt vermeld dat het belangrijk is het toeristisch recreatief aanbod te versterken en ontwikkelen. Daarbij gaat het om het streven naar een hoge kwaliteit door onder meer een gedifferentieerd en innovatief aanbod.

De gemeente geeft hierbij ook aan dat het belangrijk is om de verblijfsrecreatieve ondernemers waar mogelijk de kansen te geven om te groeien waar dit noodzakelijk is (bedrijfseconomisch gezien). De ontwikkeling in het plangebied past in de beleidsnota.

3.3.2. Landschapsontwikkelingsplan Steenwijkerland

Met de komst van de groepsaccommodatie met bijbehorende voorzieningen vindt een verandering van het landschap plaats. Het is daarom van belang stil te staan bij het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Steenwijkerland.

¹

Semi-permanente bebouwing, weinig infrastructuur

Daarin is het plangebied op de bij het plan gevoegde kaart aangeduid met *Landschappelijke hoofdzonering I-A: Hoge land van Vollenhove / Rug Oldemarkt - Steenwijk - Behoud / versterken kleinschalig karakter*. Dit wordt in het landschapsontwikkelingsplan ook wel een “parel” of “landschapsbeschermingsgebied” genoemd. Stelregel in een dergelijk gebied is dat ontwikkelingen binnen de landschapsstructuur moeten passen of deze moeten versterken.

Voor het deelgebied *Rug Oldemarkt - Steenwijk (1A)* is een visie opgenomen. Belangrijk hierin zijn de geformuleerde beleidsdoelstellingen, met name de volgende doelstelling is van belang:

Behoud/versterking landschappelijke kwaliteit - aandacht voor landschappelijke inpassing van nieuwbouwplannen [...].

Zoals eerder in dit bestemmingsplan te zien was, is voor het plangebied een landschappelijke inpassing gemaakt, waarbij aan dit punt aandacht is besteed. Deze landschappelijke inpassing is te zien in de figuren 4 en 5 van deze toelichting.

3. 4. Conclusies

Zowel het rijks-, provinciale als gemeentelijke beleid is voornamelijk gericht op versterking, verbreding en kwaliteitsverbetering van (het aanbod van) de verblijfsrecreatie en behoud en versterking van het landschap. Met een goede inpassing in het landschap is de realisatie van Résidence De Weerribben in het plangebied goed mogelijk. De verschillende beleidsuitgangspunten zijn meegenomen in de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke inrichting van het plangebied. Deze zijn in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan beschreven en worden in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

De realisatie van Résidence De Weerribben aan de oostzijde van het Villapark De Weerribben heeft effecten op de omgeving. Daarbij spelen de milieu- en omgevingsaspecten een belangrijke rol. Analyse van deze aspecten resulteert in een integrale afweging, waarmee antwoord wordt gegeven op de vraag of planologisch aanvaardbaar zijn. Daarnaast geven eventuele effecten van verschillende aspecten uitgangspunten voor het bestemmingsplan.

4. 1. Milieuaspecten

4.1.1. Milieuzonering

Bedrijven en milieuzonering

Voor sommige bedrijven is het nodig een zone rond een bedrijf aan te brengen, om zo overlast voor (toekomstige) omwonenden te voorkomen. Hiervoor vindt in eerste instantie een toetsing aan de VNG-uitgave *Bedrijven en milieuzonering (2009)* plaats.

Bedrijven en milieuzonering geeft een overzicht van bedrijven met daarbij horende milieuzones. Die milieuzones zijn opgebouwd uit verschillende aspecten, bijvoorbeeld geluid en geur. De afstanden die de VNG-uitgave noemt zijn richtafstanden die minimaal aangehouden moeten worden tussen een (nieuw te vestigen) bedrijf en een woning van derden. Wettelijk is het aanhouden van de richtafstanden echter niet vastgelegd. De afstanden die genoemd worden zijn gerelateerd aan een rustig buitengebied.

Een groepsaccommodatie heeft milieucategorie 1, met een richtafstand van 10 meter. De genoemde afstand wordt gevormd door de aspecten geur en geluid. Daarnaast wordt geïndiceerd dat sprake is van een potentieel verkeersaantrekkende werking van de groepsaccommodatie.

De dichtst bij het plangebied staande burgerwoning van derden ligt op ca. 100 meter afstand. Bovendien is er sprake van een landelijk gebied en is er een villapark in de directe nabijheid van het plangebied. Het plan voldoet aan het gestelde in *Bedrijven en milieuzonering*.

Milieumelding en/of omgevingsvergunning voor milieu

Onderzocht is of voor de groepsaccommodatie een milieumelding of een omgevingsvergunning noodzakelijk is. Hierbij is gebruik gemaakt van de Activiteitenbesluit Internet Module van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Uit het onderzoek blijkt dat in dit geval sprake is van een Type A-inrichting. Dit zijn bedrijven waarvan de activiteiten weinig invloed hebben op het milieu en daarom onder het lichte regime vallen.

Er is geen verplichting om een milieumelding te doen en ook een omgevingsvergunning is niet nodig. Dergelijke bedrijven vallen wel onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit en moeten aan diverse regels uit dat besluit voldoen.

Voor de groepsaccommodatie is in een eerder stadium een milieumelding gedaan. Daarnaast is bij de planvorming rekening gehouden met het Activiteitenbesluit.

4.1.2. Geluid

Geluidsaspecten kunnen een belangrijke invloed hebben op de vestiging van de groepsaccommodatie. Het is daarom een belangrijk toetsingskader, wat op te delen is in geluid van inrichtingen en wegverkeerslawaai.

Voor de ontwikkeling in het plangebied is in september 2010 een geluidonderzoek uitgevoerd (zie ook bijlagen bij dit bestemmingsplan). Daarbij is gekeken naar het geluid van de activiteiten in het plangebied en van het (extra) wegverkeer op de Binnenweg.

Onderzoek

Voor de realisatie van Résidence De Weerribben is geluidonderzoek gedaan. De geluidproductie van de van de nieuwe inrichting en van het wegverkeerslawaai is berekend.

Uit de geluidberekeningen blijkt dat, voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en de maximale geluidniveaus, wordt voldaan aan de (wettelijk gestelde) geluidnormen. Ook voor de indicatieve hinder wordt voldaan aan het toetsingskader.

De geluidbelasting door wegverkeer overschrijdt, in de huidige en de toekomstige situatie, de voorkeursgrenswaarde (48 dB) niet. Dit geldt voor bestaande parkwoningen en voor bestaande woningen buiten het park. Er is een maximale toename van 1 dB op de bestaande woningen in het park en de omgeving. Dit leidt tot een acceptabele toekomstige situatie voor geluid.

4.1.3. Bodem

De kans bestaat dat door de realisatie van de groepsaccommodatie met bijbehorende voorzieningen de bodem verstoord wordt of dat de bodemkundige waarden worden aangetast als gevolg van fundering. Een bodemonderzoek - voor de nieuwbouw - moet nog worden uitgevoerd, dit gebeurt op grond van de aanvraag omgevingsvergunning en volgt dus later.

4. 2. Water

4.2.1. Beleid

De watertoets vormt een onderdeel van de startovereenkomst Waterbeleid in de 21^e 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 zo veel mogelijk worden vastgehouden binnen een plangebied en 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 hierna opgenomen.

4.2.2. Watertoets

Planbeschrijving

Het plan ligt in landelijk gebied aan de Binnenweg 12 in Paasloo en beslaat een oppervlakte van ongeveer 30.000 m². Het plan bevindt zich in het stroomgebied van  - Ossenzijl. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt ongeveer tussen de 40 en 80 cm onder het maaiveld.

Riolering

Het hangt van de situatie af welk rioleringsstelsel de voorkeur heeft in het plangebied. Wijzigingen in de waterketen (toename effluent of afname regenwater) worden bij het waterschap gemeld. De mogelijkheid om anders om te gaan met regenwater moet altijd worden onderzocht. Alleen wanneer er geen andere mogelijkheid bestaat mag de initiatiefnemer het regenwater afvoeren via het rioolstelsel. In het bouwproject wordt het regenwater wel afgekoppeld, want er zijn voldoende mogelijkheden af te voeren langs bestaande waterwegen. De afvoer naar de bestaande watergang gebeurt vertraagd, zodat er geen extra belasting op het huidige watersysteem plaatsvindt als gevolg van het versneld afstromen van het regenwater door het verharde oppervlak. Deze vertraagde afvoer moet gerealiseerd worden door waterberging op het terrein aan te leggen. Waterberging kan ook plaatsvinden door grote delen van het oppervlak van het erf onverhard te laten en bestaande sloten zo veel mogelijk te behouden. Om de kwaliteit van het water te waarborgen wordt bij het bouwproject geen gebruik gemaakt van materialen die het oppervlaktewater kunnen verontreinigen. Het gebruik van bestrijdingsmiddelen wordt vermeden.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan bevindt zich niet in een beekdal of risicogebied en in het verleden is geen grondwateroverlast of wateroverlast als gevolg van overstromingen geconstateerd. Het plan ligt niet in een zone van hydrologische beïnvloeding. Wijzigingen in de grondwaterstand hebben dus geen invloed op de omliggende functies van het plan. De toename van het verharde en bebouwde oppervlak is ongeveer 1600m². In dit bestemmingsplan wordt voldoende ruimte voor de realisatie van waterberging geboden.

Proces

Het Waterschap Reest en Wieden is tijdig ingelicht over de planvorming. 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. Afwijkingen van het beleid zijn voldoende onderbouwd. Het Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies. Water vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Daarbij heeft het Waterschap aangegeven dat compensatie op het terrein moet plaatsvinden. Het gaat daarbij om 48 m³ waterbergend oppervlak. De gemeente heeft met de initiatiefnemer afgesproken dat hij dit binnen het in dit bestemmingsplan begrensde plangebied gaat realiseren.

4. 3. Ecologie

Het plan tot realisatie van de groepsaccommodatie met de daarbij horende voorzieningen moet getoetst worden aan de wetgeving en het beleid op het gebied van de natuurbescherming. Hierbij gaat het concreet om de *Natuurbeschermingswet 1998*, de *Flora- en faunawet* en om het beleid over de ecologische hoofdstructuur.

De effecten van de ontwikkeling van de groepsaccommodatie op de aanwezige ecologische waarden zijn in beeld gebracht in een ecologisch onderzoek (*A&W-rapport 1539*) dat is opgenomen in bijlagen van deze plan-toelichting.

Uit dit onderzoek blijkt dat de locatie van de groepsaccommodatie niet binnen het invloedsgebied van beschermde natuurgebieden in de zin van de Natuurbeschermingswet 1998 en/of in de ecologische hoofdstructuur ligt. Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied (Natura 2000-gebied) is het gebied De Weerribben op ca. 1,5 kilometer ten zuid(west)en van de projectlocatie. Daarnaast zijn ook de Natura 2000-gebieden Rottige Meente & Brandemeer en De Wieden in de nabijheid aanwezig. Deze gebieden liggen echter op een afstand van 6 en 15 kilometer van het plangebied. De groepsaccommodatie zelf heeft geen negatieve effecten op dit gebied tot gevolg. In het onderzoek is echter ook gekeken naar de effecten als gevolg van recreatieve activiteiten in de omgeving van het villapark. Gebleken is dat veel van de aangewezen natuurwaarden niet in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Deze worden niet rechtstreeks beïnvloed door de ontwikkeling in het plangebied. Immers, ten opzichte van het huidige aantal recreanten in de genoemde Natura 2000-gebieden, neemt het aantal recreanten door de komst van de groepsaccommodatie maar zeer beperkt toe.

Dit geldt ook voor het meest nabij gelegen EHS-gebied, ook in dit geval wordt bedoeld op De Weerribben. Het plangebied ligt niet in een EHS-gebied.

Ook vanuit de Flora- en faunawet stuit het plan niet op bezwaren. Specifieke aandacht besteedt het ecologisch onderzoek aan de aanwezigheid van vleermuizen. Deze gebruiken de houtsingels met daar omheen een zone van 10m in het plangebied als foerageerroute en -plaats. Vleermuizen vallen onder het meest strenge beschermingsregiem van de Flora- en faunawet.

Het plan stuit niet op bezwaren in het kader van ecologische wet- en regelgeving, mits:

- verstoring van broedende vogels en hun nesten wordt voorkomen;
- lichtverstoring van het foerageergebied en de mogelijke vliegroutes van vleermuizen (westzijde van het plangebied) wordt voorkomen;

Concluderend wordt gesteld dat - na opvolging van de genoemde aanbevelingen - het plan in overeenstemming is met de wet- en regelgeving op het gebied van de natuurbescherming. In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de aanbevelingen uit het ecologisch onderzoek.

4. 4. Archeologie

In 1992 werd op Malta het *Europees Verdrag van Valletta* ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland. Doelstelling van dit verdrag is het veiligstellen van het (Europese) archeologisch erfgoed. Ter implementatie van het verdrag in de Nederlandse wetgeving, is op 1 september 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* (een wijziging van de Monumentenwet 1988) in werking getreden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht dat bij het opstellen van o.a. bestemmingsplannen rekening gehouden moet worden met de in de bodem aanwezige archeologische waarden.

Archeologisch onderzoek

Uit de IKAW (Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden) blijkt dat voor het plangebied een hoge verwachtingswaarde geldt voor de trefkans van archeologische resten. In opdracht van de initiatiefnemers heeft *RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V.* daarom in april 2007 een bureau en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (*RAAP-notitie 1260*). Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen van dit plan.

De conclusie uit het onderzoek is dat er tijdens het veldonderzoek geen aanwijzingen zijn gevonden voor archeologische vindplaatsen in het plangebied. Op grond van het ontbreken van eenduidige aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten wordt voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden geen vervolgonderzoek aanbevolen.

De kans op kleinschalige archeologische fenomenen zoals jachtkampen is door het ten dele intacte bodemprofiel echter niet geheel uit te sluiten.

Mocht er sprake zijn van het aantreffen van (niet voorspelbare) toevallsvondsten bij graafwerkzaamheden, dan dient de overheid hiervan op de hoogte gesteld te worden in het kader van de meldingsplicht (Monumentenwet 1988, artikel 47).

Het onderzoek en het plan zijn ook voorgelegd aan de provinciaal archeoloog. Deze heeft per brief in december 2007 aangegeven in te stemmen met de conclusies uit het onderzoek. De kans op het aantreffen van archeologisch resten in het plangebied is laag.

Het aspect archeologie levert geen belemmeringen op voor de (bouw)plannen. Een nader onderzoek is niet nodig.

4. 5. Luchtkwaliteit

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

De *Wet milieubeheer* voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

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

De ontwikkeling in het plangebied is niet letterlijk opgenomen in het NSL. Er kan daarom niet zonder meer worden gesteld dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit van de gemeente Steenwijkerland is echter in 2005 onderzocht.

Rapportage luchtkwaliteit 2005

In 2005 heeft de gemeente Steenwijkerland een rapportage (zie bijlagen) op laten stellen over de luchtkwaliteit van de gemeente, volgens het *Besluit Luchtkwaliteit 2005*. De gemeente is gelegen in een landelijk gebied. De achtergrondconcentraties worden mede bepaald door de in de regio aanwezige infrastructuur. Binnen de gemeente Steenwijkerland zijn geen overschrijdingen van grenswaarden geconstateerd.

Het aantal verkeersbewegingen is in de huidige situatie ongeveer 320 per etmaal, hiermee worden de grenswaarden niet overschreden.

Aangenomen wordt dat het aantal verkeersbewegingen door de komst van de groepsaccommodatie met 140 per etmaal toeneemt. In relatie tot het huidige aantal verkeersbewegingen, heeft deze toename geen significante gevolgen voor de luchtkwaliteit. Er is ook in de nieuwe situatie geen sprake van een dreigende overschrijding van de grenswaarde.

4. 6. Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen. Het doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Voor risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen worden de risico's gemeten in twee maten: het plaatsgebonden risico (voor individuen) en het groepsrisico (voor groepen mensen).

Voor hoofdgasleidingen is het *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)* van kracht. Hierin is de verplichting opgelegd om ook te kijken naar het plaatsgebonden risico en groepsrisico rond buisleidingen.

In en in de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van Bevi-inrichtingen, routes gevaarlijke stoffen of hoofdgastransportleidingen. Het aspect "externe veiligheid" vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

4. 7. Verkeer en parkeren

Bereikbaarheid

Het villapark en het plangebied worden ontsloten over de Binnenweg, bij de groepsaccommodatie is dit ook het geval (zie ook figuur 1). De Binnenweg komt aan de oostzijde uit in het dorp Paasloo en sluit aan op de Paasloërweg, die van Oldemarkt naar Steenwijkerwold loopt. Aan de westzijde sluit de Binnenweg aan op de Horstweg, deze weg kent een directe verbinding met het dorp Oldemarkt en met het natuurgebied De Weerribben. Het villapark en het plangebied zijn onderling met elkaar verbonden door middel van een pad voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers). De bereikbaarheid van de groepsaccommodatie is voldoende.

Incidenteel kan het voorkomen dat touringcars naar de groepsaccommodatie komen om gasten te halen en brengen. Voor deze touringcars is bij de entree van het villapark ruimte gereserveerd om te parkeren en te draaien. De bezoekers van de groepsaccommodatie kunnen via het nieuw aan te leggen pad snel en veilig naar de groepsaccommodatie komen.

Veiligheid

Door de komst van de groepsaccommodatie, neemt het aantal verkeersbewegingen over de Binnenweg toe (zie ook paragraaf Geluid). De Binnenweg heeft een erfontsluitingsfunctie en heeft een smal profiel, met aan weerszijden bomen en boomsingels. De maximaal toegestane snelheid is 60 km/uur. Door het smalle profiel ligt de snelheid van de auto's redelijk laag. De komst van de groepsaccommodatie heeft geen extra invloed op de verkeersveiligheid op de Binnenweg.

Parkeren

Bij de entree van het villapark zijn parkeerplaatsen aangelegd, die voldoende parkeergelegenheid bieden voor (bezoekers van) het park. Bij de groepsaccommodatie moeten nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd. Hoeveel parkeerplaatsen dit moeten worden is afhankelijk van: de functies, het aantal kamers en de locatie van het plangebied. Met die gegevens kan berekend worden welke parkeernorm gehanteerd moet worden. Voor de groepsaccommodatie komt dat neer op het volgende:

De functies:

- Groepsaccommodatie (148 bedden in maximaal 60 kamers):
 - Blok 1: 16 kamers;
 - Blok 2: 12 kamers;
 - Blok 3: 16 kamers;
 - Blok 4: 16 kamers.;
- Receptie.

De publicatie *Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering* van het Kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur geeft een gebundeld overzicht van de parkeernormen uit het boek *Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen* (ASVV). Per hoofdfunctie staat - voor een bepaalde (stedelijk) zone - een minimale en een maximale parkeernorm genoemd.

Hoewel het in dit bestemmingsplan gaat om een plangebied buiten de bebouwde kom, worden de normen uit de bovengenoemde publicatie gehanteerd als aanknopingspunt voor de te hanteren parkeernormen.

Voor de groepsaccommodatie geldt:

In het onderzoek dat gebruikt is voor de berekening van het geluid, is ook onderzoek gedaan naar het aantal benodigde parkeerplaatsen. Daarbij is uitgegaan van een categorisering van de groepsaccommodatie als 'hotel' met 60 kamers. Voor een hotel gelden minimaal 0,5 tot maximaal 1,5 parkeerplaats per kamer. In dat geval zijn minimaal 30 en maximaal 90 parkeerplaatsen nodig. Daarnaast zijn ook voor de receptie (kort parkeren) parkeerplaatsen nodig. Hiervoor is een aantal van 10 parkeerplaatsen geschat. In totaal moeten er op het erf minimaal 40 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Het inrichtingsplan voorziet in 50 parkeerplaatsen voor de groepsaccommodatie en 10 parkeerplaatsen bij de receptie. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de gestelde normen. Het bestemmingsplan maakt de parkeerbehoefte mogelijk.

4. 8. Conclusies

Een eerste uitgangspunt vanuit de milieu- en omgevingsaspecten is het openhouden van een zone van minimaal 10 meter langs de bestaande boomsingels, in verband met het foerageergebied van vleermuizen.

Daarnaast zijn er uitgangspunten vanuit de milieuzonering (geur en geluid), waardoor minimale afstanden vanaf de bestaande bedrijven en de Binnenweg tot de nieuwe functie moeten blijven bestaan. Tot slot is het van belang om voldoende parkeergelegenheid in dit bestemmingsplan mogelijk te maken.

5. PLANUITGANGSPUNTEN

Het bestemmingsplan heeft verschillende uitgangspunten, die voortvloeien uit de hiervoor beschreven hoofdstukken. Hierna wordt de uitgangspunten vanuit de verschillende hoofdstukken kort benoemd en wordt vermeld hoe deze vertaald zijn in dit bestemmingsplan.

Bestaande situatie

Vanuit de bestaande situatie is, aan de noordzijde van de nieuwe groepsaccommodatie, de agrarische functie overgenomen. Om zo veel mogelijk op de geldende bestemming aan te sluiten is op dit gebied de bestemming "Agrarisch - Landschappelijke waarden" gelegd. Met deze bestemming is aangesloten bij het (op moment van schrijven in procedure zijnde) bestemmingsplan Buitengebied voor de gemeente Steenwijkerland.

Ruimtelijke en functionele inpassing

De toekomstige ontwikkeling in het plangebied is de aanleiding en daarmee het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan. Omdat de nieuwe functie een recreatieve is, is gekozen om de gronden die direct gebruikt worden voor die functie te bestemmen als "Recreatie - Groepsaccommodatie".

Belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling is om deze ruimte te geven, maar ook op een goede manier landschappelijk en functioneel in te passen en ruimtelijk in te richten. Er is gekozen voor losse bouwvlakken om te garanderen dat de nieuwe functie in het plangebied in meer massa's gestalte krijgt. Het landschap krijgt, tussen de bebouwing, voldoende ruimte. De bouwvlakken zijn direct rond de bebouwing gelegd, zodat de losse ligging van de bebouwing in twee clusters benadrukt wordt. De afmetingen van de bouwblokken en de toegestane maximale bouwhoogten zijn aangepast aan de in de omgeving van het plangebied voorkomende maten. In het oostelijke blok is, aan de binnenzijde van de gewenste bebouwing, een afwijkende goothoogte tot maximaal 5 meter mogelijk gemaakt door middel van een aanduiding.

De gewenste doorsteek naar de Binnenweg wordt mogelijk gemaakt door de bestemming "Verkeer".

De overige ontsluiting voor de groepsaccommodatie en de receptie wordt in de bestemming "Recreatie - Groepsaccommodatie" mogelijk gemaakt. Het parkeren is alleen in de bestemming "Recreatie – Groepsaccommodatie" mogelijk.

Beleid

In de planvorming voor de Résidence De Weerribben is aangesloten bij het provinciaal en gemeentelijk beleid. Belangrijk is met name de landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling in het buitengebied. Ten behoeve hiervan zijn een landschappelijke inpassing (figuur 4) en een ruimtelijk inrichtingsplan (figuur 5) opgesteld, deze zijn toegelicht in hoofdstuk 2.

Belangrijke uitgangspunten hieruit zijn:

- het behoud en de versterking van de boomwal aan de zijde van de Binnenweg;
- de versterking van de boomwal langs de grens met het Villapark;
- de handhaving van een vrije zone tussen de Résidence en het Villapark;
- de omzoming van het nieuwe perceel met een boomwal/-singel;
- de loskoppeling van hoofd- en bijgebouwen;
- de realisatie van parkeren achter de voorgevel van de bebouwing.

Deze uitgangspunten zijn in het plan aangehouden en in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt door de bestemmingen en aanduidingen. Een voorbeeld is de bestemming "Bos - Landschapselement" die op de bestaande en nieuwe boomsingels zijn gelegd. In deze bestemming is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden opgenomen, die voorkomt dat bomen zonder vergunning gekapt kunnen worden.

Voor het vrijhouden van een zone tussen de Résidence en het Villapark zijn de gronden in die zone bestemd als "Agrarisch - Landschappelijke waarden". In deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Aan de zijde van de Binnenweg is een parkeerstrook gewenst. Al het parkeren wordt mogelijk gemaakt in de bestemming "Recreatie - Groepsaccommodatie".

Milieu- en omgevingsaspecten

Bij de landschappelijke inpassing en ruimtelijke inrichting van het plangebied is rekening gehouden met het vrijhouden van een zone van minimaal 10 meter rondom bestaande boomsingels. Aan de westzijde is zelfs sprake van een vrije zone van circa 30 meter en is de bestemming "Agrarisch - Landschappelijke waarden" gelegd. Door het handhaven van een relatief grote afstand tussen zowel de bestaande als de nieuwe boomsingels en de nieuwbouw, door de plaatsing van de bouwvlakken, wordt ook hierlangs foerageergebied voor vleermuizen vrijgehouden.

Aan de handhaving van de milieuzonering rond bestaande bedrijven en de Binnenweg (geur en geluid) wordt invulling gegeven door de plaatsing van de bouwvlakken op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

De gebouwen voor de bestemming mogen niet buiten de bouwvlakken worden gebouwd. Hiermee wordt overlast voor en door de nieuwe functie voorkomen.

6. PLANBESCHRIJVING

In de eerdere hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen.

6. 1. Het juridisch systeem

De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

Het bestemmingplan valt onder de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro). Het bestemmingsplan is opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008), met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking treedt. Het plan is digitaal raadpleegbaar uitgevoerd. Het digitale plan verschaft de burger 'online' informatie over het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

6. 2. De bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen. Bij de bestemmingen wordt beschreven hoe de uitgangspunten zijn vertaald.

Voor het plangebied zijn de volgende bestemmingen van toepassing: *Agrarisch - Landschappelijke waarden*, *Bos - Landschapselement*, *Recreatie - Groepsaccommodatie* en *Verkeer*. Deze bestemmingen worden in deze paragraaf kort toegelicht.

Agrarisch - Landschappelijke waarden

De bestemming is gelegd op het deel van het plangebied ten noorden van de gewenste groepsaccommodatie. Het doel van de bestemming is het behoud van het agrarisch gebied met de bestaande landschappelijke waarden. Binnen dit bestemmingsplan zijn gebouwen op de gronden met deze bestemming is niet toegestaan. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen hier worden gebouwd. De hoogte hiervan mag niet meer dan 5,00 meter bedragen.

In de bestemming is opgenomen dat een omgevingsvergunning nodig is voor verschillende werken en/of werkzaamheden. Daarbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan Buitengebied (2007).

Bos - Landschapselement

Deze bestemming is gelegen over de bestaande en nieuwe boomsingels rond het plangebied. Uit het ecologisch onderzoek is gebleken dat de bestaande boomsingels zo veel mogelijk behouden moeten blijven. De bestemming "Bos - Landschapselement" heeft daarom ook tot doel de boomsingels te beschermen en nieuwe te regelen.

Ook binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning opgenomen. De werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning is vereist zijn gelijk aan de werken en werkzaamheden die in de bestemming "Agrarisch - Landschappelijke waarden" zijn opgenomen.

Recreatie - Groepsaccommodatie

De bestemming "Recreatie - Groepsaccommodatie" is gelegen binnen het erf wat omzoomd wordt door de boomsingels (bestemming "Bos - Landschapselement"), omdat de bebouwing op dat erf wordt gerealiseerd. Daarnaast ligt de bestemming op het zuidelijke deel van de strook tussen het nieuwe erf en het villapark, omdat hierin nog verkeerskundige voorzieningen (parkeren) voor de groepsaccommodatie worden aangelegd.

Binnen het bestemmingsvlak liggen twee bouwvlakken, waarbinnen de gebouwen gerealiseerd mogen worden. Het doel van deze bestemming is de groepsaccommodatie mogelijk te maken. Daar zijn o.a. ook bijbehorende voorzieningen als parkeerplaatsen bij inbegrepen.

In de planregels van de bestemming "Recreatie - Groepsaccommodatie" zijn, naast een bestemmingsomschrijving, bouw- en gebruiksregels opgenomen. De bouwvlakken mogen volledig worden volgebouwd, echter met een in de regels bepaalde goot- en bouwhoogte van 3 en 10 meter. Bij deze hoogten is aangesloten op de uitgangspunten zoals die geformuleerd zijn door de stedenbouwkundige in overleg met de initiatiefnemer.

Alleen op de plaats waar op de verbeelding de aanduiding "maximale goothoogte" is opgenomen, is een hogere goothoogte mogelijk. De maximale goothoogte is op de verbeelding aangegeven (5 meter). Een bedrijfswoning is niet specifiek aangeduid en daarom niet toegestaan.

Binnen deze bestemming is het mogelijk om een ontsluitingsroute naar de parkeerplaatsen aan te leggen. Ook de doorsteek van de parkeerplaatsen naar de nieuwe receptie op het Villapark past in de bestemming.

Verkeer

De bestemming "Verkeer" is gelegen op één plaats aan de zuidrand van het plangebied. Deze ontsluiting maakt mogelijk dat de groepsaccommodatie bereikbaar is vanaf de Binnenweg. De bestemming is bedoeld voor de ontsluiting van het plangebied (wegen met eventueel voet- en fietspaden). Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is de bestemmingsplanprocedure veranderd. Zo is inspraak niet verplicht, tenzij het door middel van een Inspraakverordening verplicht wordt gesteld. Vooroverleg vindt nog wel verplicht plaats, maar nu volgens artikel 3.1.1 van het Bro.

Overleg

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is het voor het overleg toegestuurd aan het Waterschap Reest en Wieden, de VROM-Inspectie en de Provinciale diensten. Naar aanleiding van de reacties van het Waterschap en de Provinciale diensten is het bestemmingsplan enigszins aangepast.

Inspraak

De gemeente Steenwijkerland heeft een inspraakverordening, waarin aangegeven is dat het houden van inspraak gebruikelijk is bij een bestemmingsplan. Besloten is het bestemmingsplan niet in de inspraak te brengen. In verband met de doorstart van het plan heeft een ieder al verschillende keren gelegenheid gehad te reageren op het plan. De destijds ingediende reacties zijn betrokken bij de vervaardiging van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevolgd. Het ontwerpplan lag gedurende 6 weken ter inzage. Binnen die termijn zijn zienswijzen ingediend, die behandeld zijn. De zienswijzen hebben niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Vervolg

Op 21 juni 2011 is het bestemmingsplan vastgesteld. Na de vaststelling bestaat de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn (6 weken) afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

8. 1. Financiële haalbaarheid

De beheerder van villapark De Weerribben heeft voor de groepsaccommodatie het *Businessplan Résidence De Weerribben* opgesteld. In dat businessplan is een financieel hoofdstuk opgenomen, waarin de exploitatie van het plan beschreven wordt. Uit dit hoofdstuk blijkt dat het plan - door eigen bijdrage en bijdrage van externe financiers - financieel uitvoerbaar wordt geacht (zie ook bijlagen).

8. 2. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wro en het Bro moeten de gemeente verplicht de door haar gemaakte kosten verhalen. Daarvoor is het in beginsel verplicht een exploitatieplan vast te stellen. De vaststelling van een exploitatieplan is niet meer nodig op het moment dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door middel van een exploitatieovereenkomst.

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van nieuwe bebouwing (de groepsaccommodatie) mogelijk. Omdat in dit bestemmingsplan meer nieuwe (hoofd)gebouwen mogelijk worden gemaakt, is sprake van een bouwplan is de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. Afdeling 6.4 van de Wro is van toepassing.

Er is bij het plan sprake van kosten die de gemeente moet maken voor de realisatie ervan, bijvoorbeeld voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Deze kosten wil de gemeente verhalen. Primair moet dit gebeuren via het exploitatieplan. Deze verplichting geldt niet wanneer het kostenverhaal op een andere manier is gewaarborgd, bijvoorbeeld door middel van een overeenkomst.

De gemeente heeft met de initiatiefnemer van de groepsaccommodatie, ook de beheerder van het villapark De Weerribben, een overeenkomst gesloten over het verhaal van de kosten. Daarbij is overeengekomen dat de initiatiefnemer alle kosten draagt die nodig zijn voor het opstellen en de uitvoering van het plan. Omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd vindt de vaststelling van een exploitatieplan bij dit bestemmingsplan niet meer plaats.

===