GEMEENTE STEENWIJKERLAND

bestemmingsplan

Watersportpark Tussen de Diepen

Toelichting

juni 2007

Inhoudsopgave

1. Inleiding **1**

1.1. Algemeen ... 1
1.2. De bij het plan behorende stukken ... 1
1.3. Situering van het plangebied ... 1

2. Onderzoek **2**

2.1. Algemeen ... 2
2.2. Beleidskader ... 2
2.2.1. Streekplan Overijssel 2000+ ... 2
2.2.2. Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen (2003) ... 2
2.2.3. Aanvulling op de Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen ... 3
2.2.4. Perspectief voor Noordwest-Overijssel, gebiedsgericht beleid Noordwest-Overijssel ... 4
2.2.5. Beleidsplan Recreatie en toerisme ... 4
2.2.6. Gemeentelijk beleid ten aanzien van voorkomen permanente bewoning ... 5
2.3. Milieuaspecten ... 5
2.4. Besluit milieueffectrapportage ... 6
2.5. Waterparagraaf ... 7
2.6. Natuur ... 9
2.7. Landschap en archeologie ... 11

3. Het plan **12**

3.1. Huidige situatie ... 12
3.2. Gewenste situatie ... 12
3.3. Marktvraag nieuwe recreatiewoningen ... 13

4. Planologische afweging **14**

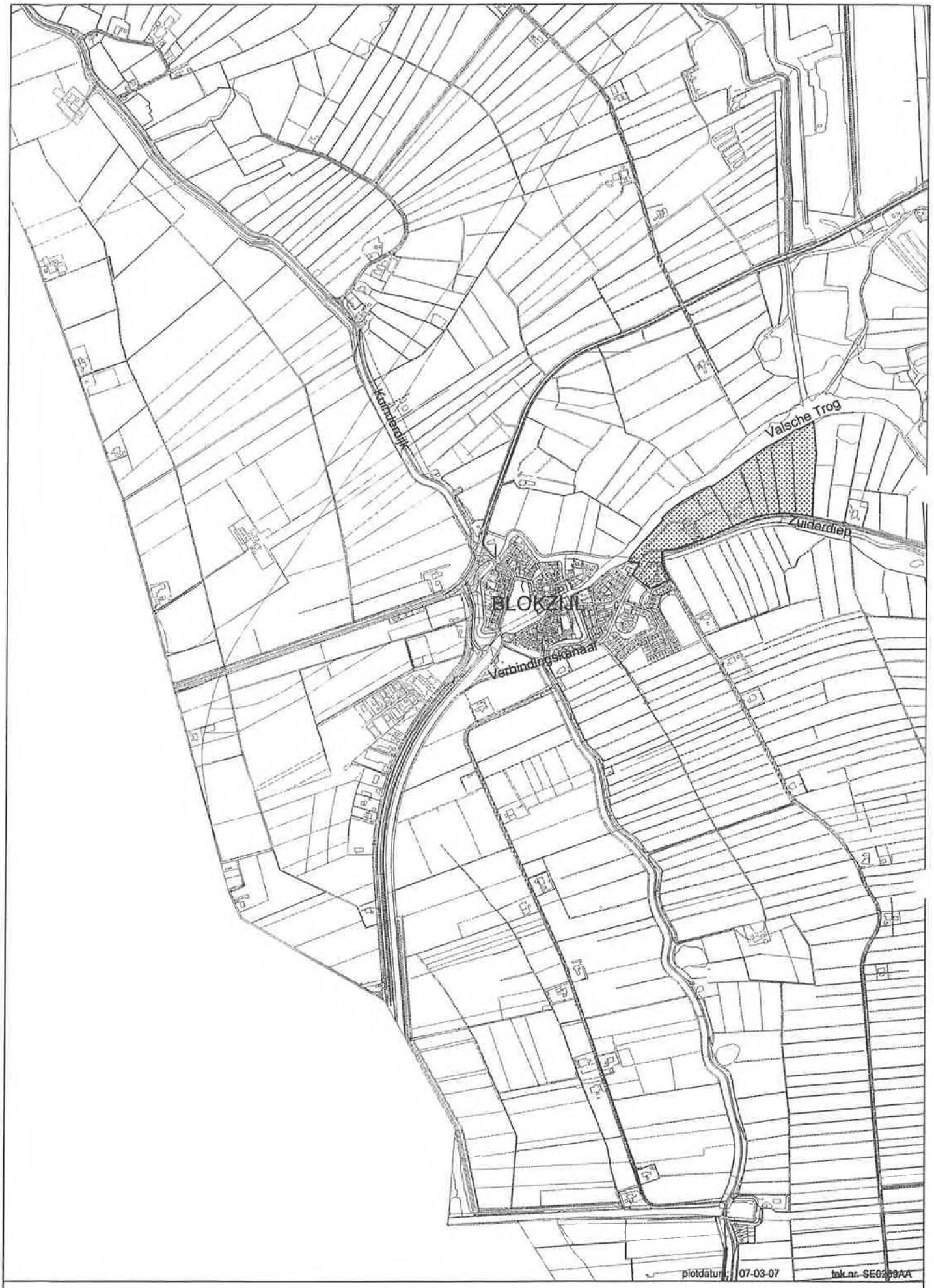
4.1. Planologische afweging ... 14
4.2. Voorkomen van permanente bewoning van recreatiewoningen en kampeermiddelen 15
4.3. Retrospectieve toets ... 16

5. Planopzet **17**

6. Uitvoerbaarheid **18**

7. Inspraak en overleg **19**

7.1. Inspraak ... 19
7.2. Overleg ... 19



afbeelding 1 SITUERING PLANGEBIED schaal 1 : 20.000

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Nabij de kern Blokzijl ligt de camping Tussen de Diepen. Het kampeerterrein heeft een oppervlakte van circa vijf hectare. Recentelijk heeft de camping het openbare zwembad (direct naast de camping gelegen) van de gemeente overgenomen. Om het exploitatietekort als gevolg van de aankoop en de exploitatie van het zwembad terug te dringen én een kwaliteitsverbetering van de camping te realiseren heeft de camping plannen om met vijf hectare in oostelijke richting uit te breiden. Op het uitbreidingsdeel worden recreatiewoningen aan het water, aanlegplaatsen (deels in een jachthaven) en een natuurzone gerealiseerd. Aan de oostzijde van het park zal een gebied van 5 hectare grasland als weidevogelgebied beheerd gaan worden.

Omdat het uitbreidingsperceel in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Brederwiede Midden" de bestemming "agrarisch gebied" heeft, passen deze plannen niet in het bestemmingsplan. De gemeente staat positief tegenover de plannen en heeft daarom besloten mee te werken aan de uitbreiding van het park. Deze herziening van het bestemmingsplan vormt de planologisch-juridische basis voor deze herziening.

1.2. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Watersportpark Tussen de Diepen" bestaat uit de volgende stukken:

- *plankaart, schaal 1:5.000 (tek. no. SE0269AA);*
- *voorschriften.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en opstallen aangegeven. In de voorschriften zijn regelingen en bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende onderzoeksresultaten en beleidsmatige afwegingen zijn opgenomen. Bovendien wordt de juridische opzet van het plan toegelicht en wordt verslag gedaan van de inspraak- en overlegprocedure.

1.3. Situering van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordoostzijde van het stadje Blokzijl en ingesloten tussen het Noorder- en Zuiderdiep. Op afbeelding 1 is de exacte ligging van het plangebied weergegeven.

2. Onderzoek

2.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleidskader, de milieuaspecten, de waterparagraaf, natuur en landschap en archeologie.

2.2. Beleidskader

2.2.1. Streekplan Overijssel 2000+

Zonering groene ruimte

In het Streekplan is een zonering voor de groene ruimte opgenomen. Het plangebied is aangewezen als een zone II, met de nadruk op landbouw en cultuurlandschap. De hoofdkoers is ontwikkeling van de landbouw met behoud en ontwikkeling van landschap, cultureel erfgoed en recreatie. Recreatief medegebruik wordt bevorderd en er zijn mogelijkheden voor nieuwvestiging en uitbreiding van toeristisch-recreatieve bedrijven. Waarden van cultureel erfgoed dienen te worden behouden, hierbij hoort het rekening houden met de archeologische (verwachtings) waarde. Landschappelijke waarden worden behouden en ontwikkeld. Hierbij hoort het behoud van kenmerkend natuurlijk reliëf, bijzondere bodems, behoud en herstel van patronen van beplantingselementen en behoud van karakteristieke openheid.

Recreatie en toerisme

De provincie richt zich op het stimuleren van voldoende recreatieve belevingsmogelijkheden in de directe woonomgeving, de stadsrandzone en het buitengebied ten behoeve van de eigen bevolking. Recreatievoorzieningen moeten elkaar aanvullen.
De ontwikkelingskaart recreatie en toerisme geeft op basis van gebiedskwaliteiten de verschillende ontwikkelingskansen van de gebieden binnen de provincie weer. De ontwikkelingskaart is bepalend bij het stellen van prioriteiten voor de stimulering van recreatie en toerisme. De structuur is gebaseerd op de afzonderlijke kwaliteiten van de gebieden en is bepalend ten aanzien van het stellen van prioriteiten voor stimulering van recreatie en toerisme. Het plangebied is aangewezen als "toerisme en/of recreatie in natuur en bos en kleinschalig landschap" en "watergebonden recreatie". Recreatie en toerisme worden, met inachtneming van het behoud van natuur- en landschapswaarden, juist in deze gebieden gestimuleerd.

Verblijfsrecreatie

Voor nieuwe complexen recreatiewoningen dient te worden aangetoond dat de huurdersmarkt het nieuwe aanbod kan opnemen. Voor nieuwe grootschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen geldt dat deze gesitueerd moeten worden in de directe omgeving van steden of dorpen, of moeten aansluiten bij bestaande grootschalige recreatieve voorzieningen. Deze nieuwe voorzieningen dienen met openbaar vervoer bereikbaar te zijn. Permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan. In het kader van het gebiedsperspectief zijn overigens voor deze regio andere afspraken gemaakt over nieuwe parken met recreatiewoningen.

2.2.2. Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen (2003)

Het belangrijkste doel van de handreiking is om de beleidsregels voor het beoordelen van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen in overeenstemming te brengen met het Streekplan Overijssel 2000+ en een aantal recente ontwikkelingen.

De maximale inhoud van recreatiewoningen bedraagt 250 m^3. Vijftien procent van het totaal aantal recreatiewoningen op één park mag uitbreiden tot 300 m^3. Deze inhoudsmaten zijn inclusief eventuele onderkelderde ruimtes en aanbouwsels. Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan. Permanente bewoning wordt uitgesloten. Het handhavingsbeleid van gemeenten wordt betrokken in de overwegingen over de aanvaardbaarheid van nieuwvestiging of uitbreiding van recreatiewoningen.
Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat recreatiewoningen hun recreatief-toeristische functie behouden. Dit alleen al levert een bijdrage aan een efficiënt ruimtegebruik. Nieuwbouw en uitbreiding zijn alleen aanvaardbaar als dit gepaard gaat met een pakket van maatregelen tot zekerstelling van het recreatieve gebruik. Dit pakket bestaat uit onderdelen als:

- Een privaatrechtelijke constructie met boetebeding waarbij het permanent wonen (ook voor rechtsopvolgers) wordt uitgesloten. Een andere mogelijkheid is het opnemen van een kwalitatieve verplichting op grond van het Burgerlijk Wetboek.
- Een bedrijfsplan waarin wordt aangegeven op welke wijze de verhuur van de woningen wordt gerealiseerd en hoe permanente bewoning wordt tegengegaan.
- Het voorlichten en informeren van makelaars en notarissen.
- Het vooraf informeren van kopers over het handhavingsbeleid van de gemeente en de exploitant. Dat beleid omvat in ieder geval een periodieke en actieve controle van het terrein.
- Een bestemmingsplan met een verbod op permanente bewoning. De voorschriften verplichten bovendien tot een bedrijfsmatige exploitatie van het terrein. Zie hiervoor ook Bouwrecht, 2000, pagina 215 (inclusief een definitie van bedrijfsmatige exploitatie).

Bij uitbreiding of omzetting van bestaande complexen verlangt de provincie van gemeenten een overzicht van de actuele situatie op het terrein: in hoeverre is er sprake van permanente bewoning en wat wordt daar aan gedaan? In geval van nieuwvestiging geven gemeenten een dergelijk overzicht voor de hele gemeente. Een niet actieve aanpak of een te ver doorgeschoten gedoogbeleid kan tot onthouding van goedkeuring leiden. Het kabinet heeft inmiddels besloten om met een vergunningplicht (ingevolge de Wet op de Openluchtrecreatie) eigenaren van recreatiecomplexen medeverantwoordelijk te maken voor het tegengaan van permanente bewoning van vakantiehuizen. Gemeenten kunnen straks de verblijfsduur regelen en in het uiterste geval overgaan tot intrekking van de vergunning.

2.2.3. Aanvulling op de Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen

Bij brief van 26 februari 2003 heeft de provincie Overijssel de gemeenten geïnformeerd over een verduidelijking voor het toetsingsbeleid voor recreatiewoningen. In de Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen staat centraal dat recreatiewoningen recreatief moeten worden gebruikt. De provincie zal in beginsel dan ook geen plannen meer goedkeuren wanneer duidelijk is dat de recreatiewoningen worden doorverkocht aan particulieren. Een uitzondering kan worden gemaakt voor die plannen waar het recreatieve gebruik op aantoonbare wijze kan worden verzekerd door onder andere:

- De aanwezigheid van een aantal centrale voorzieningen zoals een receptie, sport- en speelvoorzieningen en een centrale parkeerplaats.
- De economische haalbaarheid van het bedrijfsconcept waarbij de ondernemer de haalbaarheid moet aantonen vanuit de opbrengsten uit de verhuur en in ieder geval niet vanuit

de opbrengsten uit de verkoop van woningen aan particulieren.
- Een actief gemeentelijk handhavingsbeleid ten aanzien van de genoemde problematiek.

2.2.4. Perspectief voor Noordwest-Overijssel, gebiedsgericht beleid Noordwest-Overijssel

Het Perspectief is opgesteld om duidelijkheid te krijgen over het beleid voor de regio en de kwaliteit van de natuurgebieden Wieden en Weerribben te verbeteren. Het bouwt voort op bestaand beleid van andere overheden. In grote lijnen komt het beleid neer op onder andere het versterken van natuur en landschap en de recreatiesector. Ten aanzien van de toeristisch-recreatieve sector wordt onder andere het volgende vermeldt. Het ontbreken van bepaalde vormen van verblijfsrecreatie vormt een belangrijk knelpunt. Vooral hoogwaardige vormen als hotels en bungalowterreinen zijn schaars. De voorzieningen voor oeverrecreatie, langs routes en voor hoogwaardige verblijfsaccommodaties zijn gering.
Een kwalitatieve en kwantitatieve uitbreiding van de bedrijvigheid in de sector is mogelijk. Aanwezige bedrijven krijgen de ruimte voor uitbreiding. Uitbreiding van accommodaties op nieuwe locaties zal vooral op het punt van hoogwaardige recreatie liggen. Dat wil zeggen: grotere campings met ruime voorzieningen en ook enkele hotels, bungalowterreinen en appartementen. De vestiging van dit type accommodatie zal leiden tot seizoensverlenging, dit betekent meer bestedingen en werkgelegenheid.
In het beleidshoofdstuk van het Perspectief wordt aangegeven dat bij vrijwel alle kernen uitbreiding van verblijfsrecreatie mogelijk is. De omvang van de uitbreiding hangt af van de grootte van de kern en de kwaliteit van de omgeving. Bij Blokzijl is vestiging van verblijfsrecreatie mogelijk, in aansluiting op de kern.

2.2.5. Beleidsplan Recreatie en toerisme

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot het gebied van de voormalige gemeente Brederwiede voor wat betreft de recreatie is neergelegd in het beleidsplan "Recreatie en Toerisme"[1]. In dat beleidsplan is onder meer gesteld dat de gemeentelijke overheid in de eerste plaats de belangen van de eigen bevolking behartigt. Dit geldt ook voor de recreatiebehoefte van de inwoners.
Veel inwoners hebben echter niet zozeer als gebruikers, maar veel meer als ondernemer of als werknemer belang bij de toeristisch-recreatieve sector.
Het is daarom dat er door middel van toeristisch-recreatief beleid in belangrijke mate sociaal-economische doeleinden worden nagestreefd, met als belangrijke aspecten: het behoud van de bestaande werkgelegenheid en het creëren van nieuwe arbeidsplaatsen. Dit brengt met zich mee dat veel aandacht moet worden besteed aan de toeristisch-recreatieve behoeften van niet-inwoners van de gemeente. Daaraan zijn vanzelfsprekend grenzen verbonden omdat ook andere belangen dienen te worden meegewogen. In het bijzonder geldt dat voor de belangen van natuur en milieu en het karakter van het gebied.
Er zal daarom sprake moeten zijn van *optimalisering* en niet van *maximalisering*, waar het gaat om inspelen op de behoeften.

[1] Gemeente Brederwiede, voorjaar 1987.

De dienaangaande geformuleerde doelstelling luidt:

> *"De gemeente Brederwiede (nu gemeente Steenwijkerland) stelt zich ten doel om optimaal in te spelen op de recreatiebehoeften van de eigen bewoners, verblijfs- en dagrecreanten en toeristen door maatregelen gericht op een evenwichtige benutting van het aanwezige toeristisch-recreatieve product en gericht op voortdurende aanpassing daarvan aan veranderende behoeften, onder voorbehoud van het karakter van het gebied en de natuurlijke en landschappelijke waarden."*

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen initiatieven passen binnen deze doelstelling.

2.2.6. Gemeentelijk beleid ten aanzien van voorkomen permanente bewoning

De gemeente Steenwijkerland is momenteel bezig met een tweetal pilots permanente bewoning. Deze pilots worden geëvalueerd en er wordt dan beleid geformuleerd. Uitgangspunt is in ieder geval dat de gemeente permanente bewoning van recreatiewoningen niet toestaat.

2.3. Milieuaspecten

Bodem - Op het uitbreidingsperceel van de camping Tussen de Diepen is een verkennend bodemonderzoek[1] uitgevoerd. Op basis van een vooronderzoek is een onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie uitgewerkt. Het veldwerk is uitgevoerd op 22 en 23 mei 2002 waarbij de grondmonsters direct zijn genomen en de grondwatermonsters op 30 mei 2002. Ter plaatse van de boring A10 is tot een diepte van mv -0,5 meter een sterke bijmenging van puin aangetroffen. Aan de overige opgeboorde grondslag zijn zintuiglijk geen afwijkingen geconstateerd die op een mogelijke bodemverontreiniging duiden. De verkregen analyseresultaten zijn getoetst aan de Wet bodembescherming en indicatief aan het Bouwstoffenbesluit (Bsb).
Omdat in de bovengrond en het grondwater de aangetoonde concentraties (EOX, zink, cadmium, chroom, nikkel, zink en naftaleen) de streefwaarde overschrijden dient in principe de onderzoekshypothese 'onverdachte locatie' te worden herzien. De aangetoonde concentraties overschrijden de tussenwaarde echter niet, derhalve is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Op basis van het vooronderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren tegen de geplande uitbreiding van de camping op de onderzoekslocatie.

Indien bij werkzaamheden op de locatie grond vrijkomt, kan deze grond binnen de locatie vrij worden toegepast. Indien de grond van de locatie wordt afgevoerd, kan de schone boven- en ondergrond als categorie 0-grond en de licht verontreinigde bovengrond ter plaatse van de boringen C(6-8), E(6-8), F(5-7), H(3-5-7) en G8 als MVR-grond aan een erkende grondbank of verwerker worden aangeboden. Voor toepassing van de vrijkomende boven- en/of ondergrond in een ander werk volstaat de indicatieve toetsing uit dit rapport niet en dient een onderzoek op basis van het Bouwstoffenbesluit te worden uitgevoerd.

Geluid - Recreatiewoningen moeten ook voldoen aan de eisen in de Wet geluidhinder, dus 50 dB(A). Op de geluidsniveaukaart van de voormalige gemeente Brederwiede is aangegeven

[1] Verkennend bodemonderzoek aan de Duinigermeerweg te Blokzijl, Mos Grondmechanica BV, Rijssen, 25 juni 2002.

dat de 50-dB(A)contour op de Duinigermeerweg op 11 meter uit de as van de weg ligt. Dit is voldoende om te voldoen aan de eisen uit de Wet geluidhinder.

Externe veiligheid - In de wijde omgeving van het plangebied bevinden zich geen objecten die een veiligheidsrisico met zich meebrengen.

Bij het zwembad wordt een aantal stoffen opgeslagen. De gemeente heeft hiervoor een melding ontvangen op grond van de Wet hygiëne en veiligheid zwemgelegenheden.

Verkeer en parkeren - Door de vergroting van het terrein en de capaciteit aan gasten neemt de verkeersaantrekkende werking van het watersportpark toe. Tevens zal er sprake zijn van een seizoensverlenging. Er is uitgegaan van een toename van de verkeersintensiteit (op de Duinigermeerweg, Duinweg en Brouwersstraat) van gemiddeld 50 extra auto's en één touringcar per dag naar aanleiding van de uitbreiding met recreatiewoningen - en appartementen.

Luchtkwaliteit - Om na te gaan of de uitbreiding van het watersportpark past binnen de normen van het Besluit Luchtkwaliteit is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek luidt dat de uitbreiding van het park geen invloed heeft op de luchtkwaliteit.
Het volledige rapport is als separate bijlage bij de toelichting gevoegd.

Verkeer op het water - De bestaande aanlegsteigers zullen worden vervangen door nieuwe aanlegsteigers. De nieuwe aanlegsteigers zullen anders worden gesitueerd, in het nieuwe plan wordt uitgegaan van een vingervormige constructie die haaks het water insteken. Zo kunnen meer aanlegplaatsen worden gerealiseerd en kunnen langere boten (tot een lengte van 8 meter) worden aangelegd. Voor het wijzigen van de aanlegsteigers is een ontheffing van de Provincie Overijssel vereist. Deze ontheffing wordt aangevraagd.

(Agrarische) bedrijven en woningen in de omgeving - Op circa 200 meter afstand van het uitbreidingsgedeelte van het watersportpark is een grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd. Een grondgebonden agrarisch bedrijf heeft over het algemeen een maximale hindercontour van 100 meter. De afstand tussen dit bedrijf en het watersportpark is voldoende. In de omgeving van het park bevinden zich aan de zuidwestzijde burgerwoningen. Het park valt in de huidige situatie onder de werkingssfeer van het Besluit horeca, sport en recreatieinrichtingen milieubeheer. De geluidbelasting die door het park op de aangrenzende woningen wordt veroorzaakt moet voldoen aan het geluidniveau zoals opgenomen in het Besluit.

2.4. Besluit milieueffectrapportage

In het besluit mer zijn projecten aangewezen waarvoor een milieueffectrapportage moet worden opgesteld of waarvoor een afweging gemaakt dient te worden of een milieueffectrapportage echt noodzakelijk is (de mer-beoordelingsplicht).

Een plan voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een jachthaven met meer dan 100 aanlegplaatsen is mer-beoordelingsplichtig c.q. plan-mer-plichtig. De voorziene uitbreiding van het aantal aanlegplaatsen, deel in de vorm van aanlegsteigers in de vorm van een kleine jachthaven, heeft echter minder ligplaatsen. Voor het overige gaat het niet om een jachthaven waar ook

passanten gebruik van kunnen maken, maar om bestaande ligplaatsen en ligplaatsen bij recreatiewoningen. Hierdoor is er in dit opzicht geen sprake van een mer-beoordelingsplicht of een plan-merplicht.

2.5. Waterparagraaf

Waterbeleid - Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te toetsen op water. Het doel van deze 'watertoets' is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen[1]. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen[2]. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21^{e} eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21^{e} eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap. Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen. De provincie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkeling door de gebieden te benadrukken die van nature het eerst onder water komen te staan bij hevige regenval of overstromingen. De provincie wil dat deze gebieden gevrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies. In het bestuurlijke platform Vecht- Zwarte Water is een stroomgebiedsvisie opgesteld waarin onder andere de risico's op wateroverlast zijn omschreven. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau.

Het waterschap zoekt naar duurzame oplossingen. We willen dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook relatief schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak in risicogebieden of beekdalen wordt gecompenseerd met extra waterberging. Regenwater dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is, wordt zoveel mogelijk vastgehouden of geborgen. De laatste mogelijkheid is afvoeren via bestaande watergangen. Het beleid van het waterschap Reest en Wieden is verwoord in het waterbeheerplan 2002-2006. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

[1] Ministerie van Verkeer en Waterstaat (2003), *Handreiking Watertoets II*, Den Haag.
[2] Zie artikel in van de Wet op de Waterhuishouding.

Watersysteem - Het plan ligt in tegen het stedelijke gebied van Blokzijl en beslaat een oppervlakte van ongeveer 5 hectare. Het plan bevindt zich in een poldergebied van de boezem van Noordwest Overijssel. Het peil minimum poldergebied ligt op NAP -1,10 meter. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt op minder dan 25 cm onder het maaiveld. Het plangebied bestaat uit een veenachtige en kleiige bodem.

In het plangebied ligt een waterkering. Met betrekking tot waterkeringen hanteert het waterschap een kernzone en verschillende beschermingszones. De kernzone loopt van buitenteen tot buitenteen. De beschermingszone van de primaire waterkering kan tot 100 meter vanaf de buitenteen lopen. Het plan bevindt zich binnen de beschermingszone van een waterkering. Voor de werkzaamheden binnen de zone is een vergunning op grond van de *keur van het waterschap* noodzakelijk. Indien een vergunning noodzakelijk is wordt deze aangevraagd bij het waterschap.

In het plan liggen enkele schouwsloten. Er wordt rekening gehouden met de kernzone, zoals deze in de *keur van het waterschap* wordt genoemd. De kernzone loopt van boveninsteek tot boveninsteek (bovenkant talud). Werkzaamheden binnen deze zones zijn vergunningplichtig op grond van de keur van het waterschap.

Waterketen (riolering) - Het plan bevat een rioleringscomponent, want er wordt een nieuw rioleringsstelsel aangelegd. Indien de beschikbare pompovercapaciteit in het eigen rioleringsgebied of het ontvangende rioleringsgebied met meer dan 5% afneemt, wil het waterschap dat de initiatiefnemer een basisrioleringsplan opstelt. Dit plan voldoet aan het *beleid van het waterschap* en wordt naar het waterschap toegestuurd.

Indien het regenwater wordt afgekoppeld van het bestaande stelsel heeft het de voorkeur om het regenwater te infiltreren. Een andere mogelijkheid is afvoer van regenwater via een bodempassage. De mogelijkheid om het regenwater te infiltreren is gering. Het regenwater wordt teruggeleid naar het oppervlaktewater via een zuiverende passage. Om de kwaliteit van het water te waarborgen wordt bij het bouwproject gebruik gemaakt van niet uitlogende materialen.

Invloed op de waterhuishouding - Het plan bevindt zich in een risicogebied. De kans op wateroverlast is groot en in de uitwerking van het plan moet daar rekening mee worden gehouden. Dat betekent dat de bouwhoogte van de gebouwen voldoende hoog moeten zijn. De toevoeging van de jachthaven aan de boezem vergroot de veerkracht van het watersysteem en zorgt ervoor dat het bemalen gebied wordt verkleind. De vergroting van de jachthaven betekent een verlegging van de waterkering van de Valsche Trog. De kans op zettingen is in veengebieden groot. Het waterschap adviseert om de woningen op heipalen te bouwen zonder kruipruimte.

De grondwaterstand mag niet verlaagd worden, zodat dit wordt voorkomen. Een andere reden waarom de grondwaterstand niet mag worden verlaagd is de zone van hydrologische beïnvloeding waarin het plan zich bevindt. In deze zone kan een verandering van de grondwaterstand als gevolg van de functie van het plan nadelige gevolgen hebben voor de omliggende functies. Werkzaamheden die van invloed zijn op de grondwaterstand worden gemeld aan het waterschap.

In het plan wordt geen zwemwater aangelegd, omdat er veel vaarverkeer zal plaatsvinden. Er worden zoveel mogelijk natuurvriendelijke oevers aangelegd en de overgang van land naar water is geleidelijk, waardoor verdrinkingsrisico's worden voorkomen. Er wordt een ecologische bufferzone aangelegd die bestaat uit een brede moerasachtige strook. Deze zone kan voor een nieuw leefgebied zorgen voor verschillende kleine zoogdieren, amfibieën, libellensoorten en diverse moerasvogels. Bovendien kan de moeraszone dienst doen als extra natuurelement in de verbinding tussen de Wieden ten zuiden van het plangebied en de Weerribben noordelijk daarvan.

Proces - De initiatiefnemer heeft het waterschap op tijd ingelicht over de planvorming. Hierdoor heeft het waterschap de initiatiefnemer goed op de hoogte kunnen stellen van de waterhuishoudkundige aspecten binnen het plan. Er wordt rekening gehouden met bestaande wetten en regels op het gebied van de waterhuishouding. Bij de nadere uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de wensen van het waterschap. Indien nodig zal er contact plaatsvinden over het plan.

Wateradvies Waterschap Reest en Wieden - Het waterschap Reest en Wieden komt tot het volgende advies:

"De procedure in het kader van de watertoets is gevoerd conform de Handreiking Watertoets II. Het waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies".

2.6. Natuur

Omdat het perceel in de Ecologische Hoofdstructuur en (deels) in c.q. bij de speciale beschermingszones van de Vogel- en Habitatrichtlijn (Natura 2000-gebieden Wieden en Weerribben) ligt, is een toetsing aan deze Europese richtlijnen en aan de Natuurbeschermingswet noodzakelijk. In dit kader is een 'passende beoordeling' nodig om vast te stellen of er significante (negatieve) effecten op deze gebieden zijn. Hierbij moet ook naar de cumulatie met effecten van andere projecten worden gekeken.
Ten behoeve van deze passende beoordeling is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hierna volgen de belangrijkste conclusies uit het rapport[1]. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar de separate bijlage.

Het plangebied (de uitbreiding) ligt voor een deel (de meest oostelijk gelegen 50 meter) in het Habitatrichtlijngebied 'de Wieden' en geheel in het Vogelrichtlijngebied 'de Wieden'. Op een kilometer ten noorden van het plangebied ligt het Habitatgebied 'de Weerribben'. In het plangebied zijn geen bijzondere plantensoorten aanwezig, en het plangebied is niet geschikt voor gevoelige, kritische soorten en habitats (zoals trilveen, blauwgrasland en veenbos) die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn. Op diverse plaatsen in het plangebied komt Zwanebloem voor, een algemene soort die wordt beschermd door de Flora- en faunawet. In de sloten komen overwegend soorten voor die duiden op een goede waterkwaliteit.

[1] Ecologische beoordeling van de geplande uitbreiding van camping Tussen de Diepen te Blokzijl, Altenburg en Wymenga, Veenwouden 2005.

In het plangebied komen overwegend algemene libellen en dagvlinders voor, samenhangend met het agrarische karakter van het plangebied. Er zijn geen beschermde libellen of dagvlinders aangetroffen. De beschermde Gestreepte waterroofkever komt waarschijnlijk niet voor. Voor andere beschermde ongewervelden is het plangebied ongeschikt. Beschermde vissensoorten uit de omgeving zoals de Rivierdonderpad, Bittervoorn, Grote en Kleine Modderkruiper komen niet voor in het plangebied voor. In 2003 is alleen de Tiendoornige stekelbaars, een algemene, niet beschermde vissoort, waargenomen.
Mogelijk komen in het plangebied Grote groene kikker, Bruine kikker, Gewone pad en Kleine watersalamander voor. Heikikker, Knoflookpad, Kleine groene kikker en Rugstreeppad zijn niet in het gebied aangetroffen. In het gebied zijn geen reptielen waargenomen. Het plangebied is ongeschikt voor zwervende Ringslangen.
In het gebied broeden geen Rode-lijstsoorten of soorten waarvoor de speciale beschermingszone is aangewezen en het gebied is, vanwege de nabijgelegen storingsbronnen (camping, boerderij, parkeerplaats, weg en drukbevaren Noorderdiep) niet erg geschikt voor kritische (weide-)vogelsoorten. In het gebied broeden alleen algemene vogelsoorten. Incidenteel kunnen in het plangebied bijzondere vogelsoorten fourageren.
Er komen zes soorten vleermuizen voor, die het gebied gebruiken als jachtterrein en/of op doortocht. De Meervleermuis en mogelijk de Watervleermuis gebruiken het Noorderdiep als vliegroute en als jachtgebied. Behalve vleermuizen zijn ook vier algemene muizensoorten vastgesteld. Daarnaast komen enkele andere, algemene zoogdiersoorten voor in de omgeving van het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat de ecologische betekenis van het plangebied gering is. Door de uitbreiding van de camping zal echter wel potentieel habitat verloren gaan. Zolang de rietkraag aan de noordzijde niet verloren gaat, gaat geen biotoop voor kleine zoogdieren en rietvogels verloren. De rietkraag heeft bovendien een functie als beschutting voor de trek- en foerageerroute van de Meer- en Watervleermuis. De foerageermogelijkheden op en rond het plangebied zullen, afhankelijk van de toekomstige verlichting en beplanting, na de uitbreiding mogelijk wat minder zijn. De geplande uitbreiding zal naar verwachting geen significant negatieve gevolgen hebben voor de populaties vleermuizen, maar de kwaliteit van hun foerageergebied neemt wel af. Voor de overige voorkomende (zeer) algemene soorten dagvlinders, libellen, amfibieën, zoogdieren en broedvogels (vooral soorten van tuinen, parken en boerenerven) zal de verandering in habitat geen grote gevolgen hebben. De populaties zijn zo groot en de dieren zo algemeen dat ze een dergelijke ingreep kunnen opvangen. De gunstige staat van instandhouding komt niet in gevaar. Een aantal van deze dieren zal zich in de nieuw aan te leggen groenzones en waterpartijen kunnen (her)vestigen.
Voor de beschermde soorten (amfibieën, vogels en zoogdieren) is op grond van de Flora- en faunawet vooral de periode en wijze van uitvoering van belang. Habitatwinst kan ontstaan door de aanleg van de 50 meter brede bufferzone voor mensen ontoegankelijke moerasstrook en water aan de oostzijde van het plangebied. De toename van het aantal plaatsen en ligplaatsen op de camping zal voor een grotere verstoring van de omgeving zorgen. Het effect van deze toename van de recreatiedruk is moeilijk te meten, is afhankelijk van veel factoren en verspreid over een groot gebied. De uitstraling van het uitgebreide kampeerterrein - door de omgrenzende opgaande beplanting van de bufferzone, menselijke activiteiten, geluid en eventuele verlichting - zal naar verwachting 100-150 meter bedragen.

Maatregelen die worden getroffen om het effect op de natuur te beperken c.q. de natuur te versterken zijn de volgende: de aanleg van een bufferzone van 50 meter breed (water en moerasstrook), aangepaste verlichting (laag geplaatste en naar beneden gerichte lichtpunten), aanplanten van overjarig riet langs het Noorderdiep, geen werkzaamheden in het broed- of voortplantingsseizoen en het amfibie- en visvriendelijk dempen van sloten. Aan de oostzijde van het terrein wordt een gebied van 5 hectare ingericht als een overgangszone naar het natuurgebied. Het beheer op deze 5 hectare zal gericht zijn op weidevogels.

Voorts is nog een aanvullende verkenning verricht naar de effecten van dit project in combinatie met andere projecten in en om de Wieden en de Weerribben. Deze notitie omtrent de cumulatieve effecten is eveneens opgenomen in een separate bijlage[1].

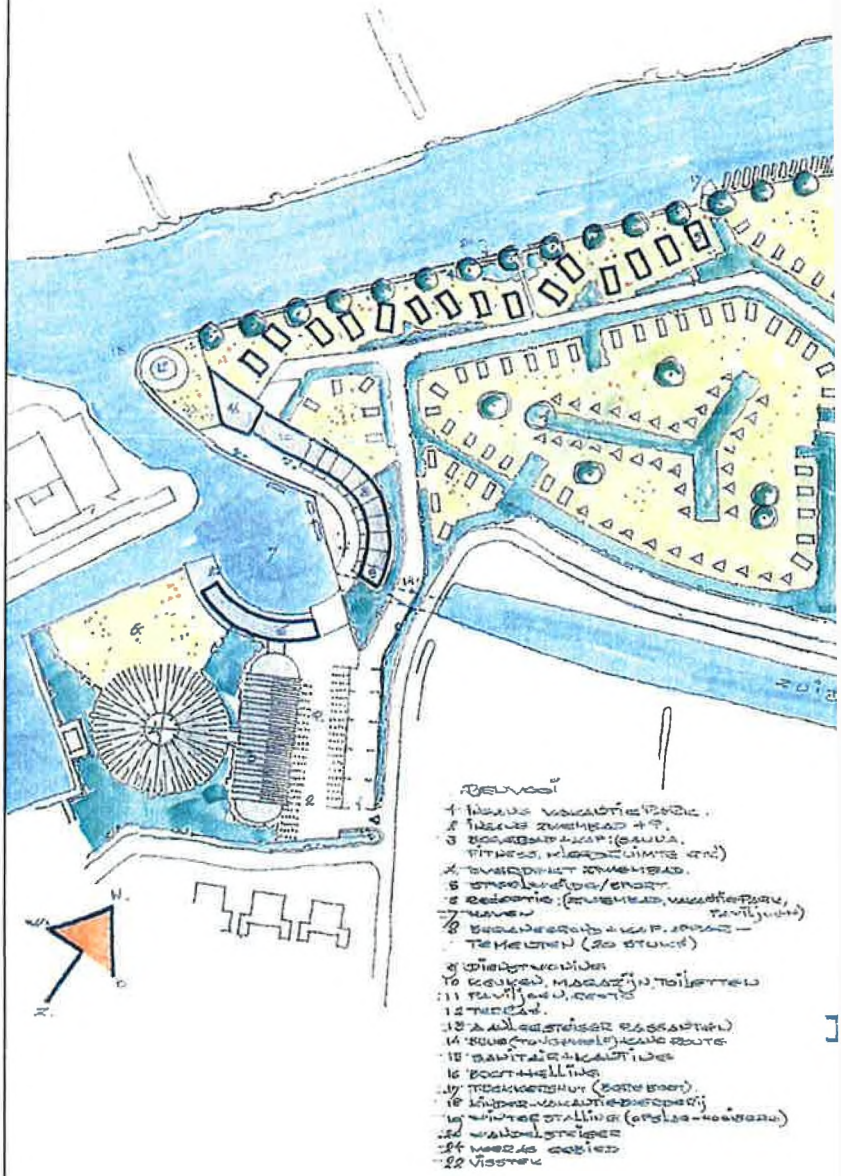
De eindconclusie ten aanzien van de effecten van dit bestemmingsplan op de (mede) in het kader van de Natuurbeschermingswet beschermde Natura 2000 gebieden Wieden en Weeribben is, dat, ook na rekening gehouden te hebben met cumulatie, er geen significante effecten optreden op deze Natura 2000 gebieden. Door de voorziene natuurontwikkeling vindt er zelfs een bijdrage aan de natuur plaats.

2.7. Landschap en archeologie

Het terrein waarop de camping gaat uitbreiden is nu een open weidegebied met een boerderij. Door de bouw van het recreatiewoningen en de aanleg van de jachthaven wordt de openheid van het terrein gewijzigd in een besloten gebied. Langs de oostzijde van het terrein wordt een brede natuurbufferzone aangelegd die de overgang van de camping naar het naastgelegen agrarisch gebied vormt. Aan de zuidzijde van de camping wordt het terrein ingepast door een 4 á 5 meter brede groenstrook met hoogopgaande en afschermende beplanting. Aan de noord- en oostzijde van het terrein blijft vrij zicht op het water en het omliggende gebied behouden. Op het campingterrein zelf wordt door middel van heggen en bomen veel - met name functioneel - groen gerealiseerd. Door de uitbreiding van de camping gaat een deel van het open gebied verloren, het gebied heeft echter geen karakteristieke of beschermde openheid. De landschapswaarden worden daarmee dus niet onevenredig aangetast.
Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Het is dus niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Mochten er bij de werkzaamheden toch vondsten worden gedaan, dan zal een (amateur-)archeoloog worden gevraagd aanwezig te zijn bij de werkzaamheden.

De bouwplannen voor de recreatiewoningen en de vervanging van de stacaravans moeten voldoen aan de welstandseisen.

[1] Ecologische Verkenning naar de cumulatieve effecten van de geplande uitbreiding van camping Tussen de Diepen te Blokzijl, Altenburg en Wymenga, Veenwouden 2007.



afbeelding 2

INRICHTINGSSCHETS

tek.nr. SE0269AA plotdatum: 19-04-2006

3. Het plan

3.1. Huidige situatie

De huidige oppervlakte van de camping bedraagt vijf hectare. Op de camping zijn 153 vaste plaatsen, 69 toeristische en/of seizoensplaatsen en vier trekkershutten aanwezig. Verder zijn er een receptie, sanitair, kantine met eetcafé, recreatieruimte en botenhelling aanwezig. Sinds november 2005 is het naastgelegen openbare zwembad aangekocht en opgeknapt, dit zwembad heeft en behoudt een openbare functie en is tevens bestemd voor de gasten van de camping.

3.2. Gewenste situatie

De ondernemer is voornemens om in twee fasen de camping uit te breiden en te vernieuwen. In de eerste fase worden op het uitbreidingsdeel aan de oostzijde 66 recreatiewoningen die voor een groot deel aan het water komen te liggen (met een aanlegsteiger) en er zal een kleine jachthaven worden gerealiseerd. De overgang naar het naastgelegen agrarisch gebied zal worden gevormd door een brede strook water en een moerasstrook van circa 30 meter breed. De voormalige boerderij zal worden omgebouwd tot dienstwoning en vakantieboerderij (groepsaccommodatie) en de bijgebouwen tot winterstallingen. Verspreid over het gehele terrein worden drie centrale parkeerplaatsen met in totaal 320 plaatsen gerealiseerd. Bij de recreatiewoningen wordt parkeerruimte voor één auto geboden.

In de tweede fase wordt het bestaande deel van de camping opgeknapt. De overgang tussen camping en recreatiewoningenterrein moet aansluiten. Op de plaats waar nu verschillende soorten en kwaliteiten stacaravans staan, worden 15 recreatiewoningen of chalets in dezelfde stijl gerealiseerd. De overige kampeerplaatsen (zowel vaste als toeristische plaatsen) worden door nieuwe beplantingsstructuren beter ingepast. Een deel van de aanlegsteigers is gedateerd en niet goed gesitueerd. Deze aanlegsteigers worden vernieuwd en vervangen door vingervormige steigers, zodat ook meer aanlegplaatsen (voor boten tot 8 meter lengte) kunnen worden gerealiseerd. Door deze situering van de steigers wordt ook minder vaarruimte van het Noorderdiep in beslag genomen.

Door één centrale receptie voor zowel het zwembad als de camping te creëren kunnen bezoekers van het zwembad en de camping op één plaats geholpen worden. De bestaande receptie komt dan te vervallen en wordt vervangen door een grotere parkeerplaats. Aan de westzijde wordt tenslotte een nieuw centraal gebouw (in komvorm langs het water) gerealiseerd met een receptie, dienstwoning, horecagelegenheid, terras en 20 vakantieappartementen in aansluiting op het zwembad. Tevens worden hier aanlegplaatsen voor passanten gerealiseerd. Het totale aantal aanlegplaatsen komt op 185 plaatsen.

Op afbeelding 2 is de inrichtingsschets van de camping zoals deze er uitziet na de uitbreiding en vernieuwing weergegeven. De eveneens voorziene natuurontwikkeling staat hier niet op aangegeven.

3.3. Marktvraag nieuwe recreatiewoningen

Om na te gaan of er in de markt ruimte bestaat voor het ontwikkelen van circa 80 nieuwe recreatiewoningen is er een marktonderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport (het haalbaarheidsonderzoek) is als separate bijlage bijgevoegd. De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn hierna weergegeven.
De markt voor bungalowparken is landelijk gezien de laatste jaren redelijk gestegen. In Overijssel is de bezettingsgraad op huisjesterreinen toegenomen van 32,5% in 1998 tot 38,5% in 2002. In Overijssel is tussen 1998 en 2003 het totale aantal vakanties met meer dan 28% gestegen, ruim boven het Nederlands gemiddelde van bijna 13%. Tevens is in Overijssel het binnenlandse marktaandeel in de periode 1998-2003 toegenomen van 7% naar ruim 8,5%. Ook is tussen 1998 en 2003 het totale aantal overnachtingen in de verblijfsrecreatie met 57% gegroeid van 3,68 miljoen in 1998 naar 5,77 miljoen in 2003. Hieruit kan worden geconcludeerd dat Overijssel gedurende de afgelopen tijd het in zijn totaliteit goed doet op de binnenlandse vakantiemarkt.

Het belang van de verblijfsrecreatie stijgt zowel landelijk als in Overijssel. Er liggen kansen voor recreatieondernemers. Door goed in te springen op de behoeften van de consument (onder andere een steeds luxere inrichting van de recreatiewoning) kan een financieel goed lopend bungalowpark tot stand worden gebracht. De ondernemers gaan er van uit dat een bezettingsgraad van minimaal 55% haalbaar moet zijn.

4. Planologische afweging

4.1. Planologische afweging

Beleid - Het provinciale en lokale beleid ten aanzien van recreatie en toerisme gaat er van uit dat in het gebied mogelijkheden zijn voor nieuwvestiging en/of uitbreiding van verblijfsrecreatieve bedrijven. Deze mogelijkheden worden ook gestimuleerd omdat er met name een gebrek bestaat aan hoogwaardige verblijfsrecreatieve voorzieningen en oeverrecreatie. De uitbreidingen dienen plaats te vinden met behoud van natuur- en landschapswaarden. Nieuwe grootschalige voorzieningen moeten vooral bij dorpen of steden worden aangelegd.
De camping grenst direct aan het stadje Blokzijl, en is goed bereikbaar. Het plan voegt hoogwaardige verblijfsruimtes (recreatiewoningen) en een jachthaven toe aan het bestaande aanbod in de regio. Het bestaande deel van de camping wordt opgewaardeerd. Het openbare zwembad is aangekocht en opgeknapt door de camping en blijft een openbare functie houden voor de bewoners van Blokzijl.
De recreatiewoningen zullen - conform het provinciale beleid - op een bedrijfsmatige wijze worden geëxploiteerd (zie ook paragraaf 4.2.). Dit houdt in dat de recreatiewoningen voor een groot deel aan individuele beleggers worden verkocht, maar dat deze eigenaars verplicht worden hun woning minimaal 200 dagen per jaar voor de verhuur beschikbaar te houden. Het eigen gebruik wordt beperkt tot maximaal 165 dagen per jaar. De verhuur zal plaatsvinden via de camping of via een landelijke verhuurorganisatie. Via de koopcontracten (met ketting- en boetebeding) en een overeenkomst tussen de ondernemer en de gemeente Steenwijkerland zal het recreatieve gebruik worden gewaarborgd.
Geconcludeerd kan worden dat het plan past binnen de bestaande beleidskaders. Tevens is de marktruimte aangetoond door de initiatiefnemers.

Natuur en landschap - De uitbreiding van het campingterrein ligt geheel in het Vogelrichtlijngebied en voor een klein deel (het westelijke strookje) in het Habitatrichtlijngebied "de Wieden". Er is om die reden een ecologisch onderzoek (zie ook paragraaf 2.5. en de separate bijlage) uitgevoerd om na te gaan of de uitbreiding van de camping negatieve gevolgen zal hebben voor de te beschermen natuurwaarden. De conclusie van het onderzoek is dat de ecologische betekenis van het gebied gering is. Alleen de rietkraag aan de noordzijde van het gebied is van belang voor kleine zoogdieren en vogels en mogelijk voor een aantal soorten vleermuizen als foerageergebied. Wel gaat er een *potentieel* habitat voor de beschermde soorten verloren. Dit potentiële verlies wordt tegengegaan door de aanleg van een natuurbufferzone aan de oostzijde van de camping. De strook wordt 50 meter breed en zal voor de helft uit water en voor de andere helft uit een moerassig gebied bestaan. De aan te leggen bufferzone wordt natuurvriendelijk ingericht en zal naar verwachting een positief effect hebben op de natuur omdat er een leefgebied voor kleine zoogdieren, amfibieën, libellen en moerasvogels ontstaat. Daarnaast wordt aan de oostzijde van het plangebied een overgang gecreëerd naar het natuurgebied gerealiseerd op een terrein van 5 hectare groot, dat zal worden beheerd als een weidevogelgebied. Met de provincie Overijssel en de gemeente Steenwijkerland zijn hierover afspraken gemaakt waarmee beide akkoord gaan.

Aan de zuidzijde van het terrein wordt een 5 meter brede groenstrook aangelegd. Aan de oostzijde wordt een brede natuurstrook aangelegd. Aan deze zijden is dus gekozen voor een landschappelijke inpassing die uitgaat van het afschermen van het campingterrein. Aan de westzijde ligt Blokzijl en het water, hier wordt geen afscherming gemaakt. Ook aan de noordzijde wordt

het terrein bewust grotendeels open gelaten, zo blijven er zichtlijnen van en naar de camping bestaan.

Milieu - Ten aanzien van de milieuaspecten bestaan er geen belemmeringen om het plan ten uitvoer te brengen. De bodem is schoon genoeg om het park te realiseren. Bij de afvoer van overblijvende grond moet wel rekening worden gehouden met het feit dat een deel van de afgegraven grond, nader moet worden onderzocht voordat het kan worden hergebruikt. Voor de jachthaven is als zodanig geen mer of plan-mer nodig.

Water - Met het Waterschap Reest en Wieden heeft overleg plaats gevonden in het kader van de watertoets. Het plan vergroot de veerkracht van het watersysteem door de aanleg van een jachthaven. Er worden geen werkzaamheden uitgevoerd die de grondwaterstand negatief beïnvloeden. Het schone regenwater wordt afgekoppeld van de riolering en op het oppervlaktewater geloosd. De oevers worden zo veel mogelijk natuurvriendelijk ingericht met geleidelijke overgangen tussen land en water. De aan te leggen bufferzone wordt natuurvriendelijk ingericht en zal naar verwachting een positief effect hebben op de natuur omdat er een leefgebied voor kleine zoogdieren, amfibieën, libellen en moerasvogels ontstaat.

4.2. Voorkomen van permanente bewoning van recreatiewoningen en kampeermiddelen

Permanente bewoning wordt juridisch gezien op twee manieren voorkomen, via de bestemmingsplanvoorschriften (publiekrecht) en via overeenkomsten (privaatrecht). Op beide manieren wordt hierna ingegaan.

In de doeleindenomschrijving van het voorschrift "verblijfsrecreatieve doeleinden" is bepaald dat het terrein "op bedrijfsmatige wijze" geëxploiteerd dient te worden. Dit houdt dat een organisatie zorg draagt voor de verhuur en het wisselende recreatieve gebruik van de kampeermiddelen, stacaravans en recreatiewoningen. In de gebruiksbepalingen is bepaald dat permanente bewoning van kampeermiddelen, stacaravans en recreatiewoningen beschouwd wordt als strijdig gebruik. Deze voorschriften bieden de gemeente een handvat bij handhaving van de bestemmingsplanvoorschriften.

De initiatiefnemer is voornemens de recreatiewoningen te verkopen aan individuele beleggers en een deel van de recreatiewoningen in eigen beheer te houden. Verhuren zal plaatsvinden via Kalkhoven BV of via een derde partij (een verhuurorganisatie). De ondernemer en de gemeente hebben in een privaatrechtelijke overeenkomst afspraken gemaakt over de verhuur van de recreatiewoningen. In de afzonderlijke koopcontracten (met ketting- en boetebedingen) worden voorwaarden gesteld aan het verhuren en het eigen gebruik van de recreatiewoningen. In de koopcontracten wordt overeengekomen dat permanente bewoning niet is toegestaan en dat de recreatiewoningen minimaal 200 dagen per jaar voor de verhuur moeten worden aangeboden en maximaal 165 dagen per jaar voor eigen gebruik. Tevens mag het eigen gebruik niet langer dan 12 weken aaneengesloten plaatsvinden. De recreatiewoningen moeten via de Vereniging van Eigenaren voor de verhuur worden aangeboden. De recreatiewoningen mogen niet worden verhuurd aan eigenaren of beperkt gerechtigden van de (andere) recreatiewoningen op het park.

Via een vereniging van eigenaren of een maatschap van particuliere beleggers worden alle recreatiewoningen via een verhuurorganisatie aangeboden voor de verhuur. De overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente en een voorbeeld van een dergelijk koopcontract is als bijlage bijgevoegd.

Verder wordt permanente bewoning voorkomen door de infrastructuur voor het gehele complex in één keer te realiseren, de afzonderlijke woningen geen postbusnummer te geven en het park gefaseerd te realiseren.

4.3. Retrospectieve toets

Gemeentes moeten bij het opstellen van bestemmingsplan nagaan of ze geen illegale situaties positief bestemd. Wanneer er wel situaties van illegaal gebruik of illegale bebouwing in het plangebied aanwezig zijn, dan moet de gemeente een afweging maken tussen handhavend gaan optreden, de situatie bewust onder het overgangsrecht brengen of de illegale situatie positief bestemmen. In dit geval is er geen sprake van situaties van illegaal gebruik of illegale bebouwing. Dit is tijdens een recent bezoek aan het terrein vastgesteld.

5. Planopzet

Het watersportpark heeft de bestemming "verblijfsrecreatieve doeleinden" gekregen. Het recreatief (nacht)verblijf in kampeermiddelen, stacaravans, recreatiewoningen is hier op basis van bedrijfsmatige exploitatie toegestaan. Tevens vallen sport- en spel- en groenvoorzieningen, paden, andere-bouwwerken en dergelijke binnen deze bestemming. Binnen de bestemming "verblijfsrecreatieve doeleinden" is een aantal nuanceringen aangebracht. In de gebieden die zijn aangeduid als "centrale voorzieningen" zijn de voorzieningen zoals een zwembad, receptie, bedrijfswoningen, vakantieappartementen, een groepsaccommodatie, sanitaire voorzieningen en horeca toegestaan. De maximale toegestane oppervlakte bebouwing is tevens op de plankaart aangeduid. De centrale parkeerplaatsen zijn apart aangeduid, hier zijn uitsluitend parkeervoorzieningen toegestaan.

Voor de centrale voorzieningen, de recreatiewoningen, stacaravans en trekkershutten zijn bouwvoorschriften opgenomen. De centrale voorzieningen kunnen alleen worden opgericht in de gebieden die als "centrale voorzieningen toegestaan" zijn aangeduid, de maximaal toegestane oppervlakte bebouwing is op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn onder andere de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven.
Ten aanzien van recreatiewoningen geldt een maximale inhoud van 250 m^3 inclusief een inpandige berging. 15% van het totale aantal recreatiewoningen mag na vrijstelling maximaal 300 m^3 groot zijn. Het maximaal toegestane aantal recreatiewoningen (81) is in de voorschriften bepaald.
De maximaal toegestane oppervlakte voor stacaravans is 60 m^2, inclusief een inpandige/aangebouwde berging. Het maximale aantal toegestane stacaravans (130) is in de voorschriften bepaald. Tevens zijn 6 trekkershutten met een maximale oppervlakte van 20 m^2 toegestaan. Het aantal toeristische standplaatsen is vastgelegd op 60 plaatsen. Op een standplaats zijn één kampeermiddel of meerdere bij elkaar horende kampeermiddelen (bijvoorbeeld een caravan met bijzettent) toegestaan.

De jachthaven en het water zijn als zodanig apart bestemd. In beide bestemmingen zijn alleen andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming toegestaan. Binnen de bestemming "water" en "verblijfsrecreatieve doeleinden" is door middel van de aanduiding "aanlegsteiger toegestaan" aangegeven dat hier aanlegplaatsen gerealiseerd mogen worden. Op deze manier is onder andere het water langs de bufferzone vrijgehouden van intensief gebruik als aanlegplaatsen voor boten en worden langs het Noorderdiep geen aanlegsteigers toegestaan op verkeersonveilige plaatsen.

De moeras- en rietstrook aan de oostzijde is als "natuur" bestemd. De natuurlijke overgangszone (met weidevogelbeheer) is bestemd als "agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde". Aan de oostzijde van de uitbreiding is een waterkering gelegen, deze is bestemd via de dubbelbestemming "waterstaatsdoeleinden". Aan de zuidzijde van het terrein is een groenstrook van 5 meter breed bestemd als "bos-/beplantingsstrook", bedoeld voor de afscherming van het terrein.

In de gebruiksbepalingen is bepaald dat het permanent bewonen van recreatiewoningen, stacaravans, trekkershutten of kampeermiddelen als strijdig gebruik wordt aangemerkt. De algemene vrijstellingsbevoegdheid om met 10% van genoemde maten af te kunnen wijken kan niet worden toegepast op in de voorschriften genoemde bebouwingsoppervlaktes of inhoudsmaten.

6. Uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief. De kosten voor de uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Deze heeft overigens voldoende aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is.
Het separaat bijgevoegde haalbaarheidsonderzoek gaat onder andere in op de marktvraag en de exploitatie van het terrein.

7. Inspraak en overleg

7.1. Inspraak

Het bestemmingsplan "Watersportpark Tussen de Diepen" heeft van 26 april tot en met 23 mei 2006 ter inzage gelegen ten behoeve van de inspraak. Tegelijkertijd is het bestemmingsplan voor het artikel 10-overleg met de instanties ingezonden.
In deze periode is één inspraakreactie ingediend. Deze inspraakreactie is hierna beknopt weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie.
De behandeling van de overlegreacties vindt plaats in paragraaf 7.2.

LTO-Noord, namens maatschap H. en [redacted], Duinigermeerweg 5, Blokzijl

Samenvatting inspraakreactie
De inspreker heeft bezwaar tegen het onttrekken van gronden aan de agrarische functie. Door de uitbreiding van de recreatie zal het aantal verkeersbewegingen toenemen en de inspreker is van bang dat de weg te zwaar belast zal worden en het moeilijker en gevaarlijker wordt de weg op te rijden.
Daarnaast stelt de inspreker dat er nu al overlast is door de watersportactiviteiten; er wordt afgemeerd bij de weilanden en mensen vertrappen daar het gras en laten rommel achter. Ook worden honden losgelaten, wat kan leiden tot verspreiding van de ziektes zoals neospora.

Reactie gemeente
Naar aanleiding van de inspraakreactie heeft een overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de inspreker. Uit het gesprek bleek dat de inspreker geen problemen heeft met de uitbreiding van de camping, maar bang is voor (meer) overlast door fietsers en vaarrecreanten. Tijdens het gesprek is geconstateerd dat 90% van de fietsers en varende recreanten geen gasten zijn van de camping en dat de campingbeheerder hier ook niets aan kan doen. Wel zal de campingbeheerder extra aandacht besteden aan het informeren van de gasten over het voorkomen van overlast.
Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze inspraakreactie niet aangepast.
De aangegeven problematiek wordt deels herkend maar leidt daarbij niet tot de conclusie dat door aanpassing van het plan hieraan tegemoet kan worden gekomen. Wel heeft de gemeente goede nota genomen van de gemaakte opmerkingen.

7.2. Overleg

Het bestemmingsplan "Watersportpark Tussen de Diepen" is in het kader van het artikel 10 overleg toegezonden aan de volgende instanties:

- Eenheden van de Provincie Overijssel;
- Waterschap Reest en Wieden;
- VROM-Inspectie Regio Oost;
- Het Oversticht;
- Rijkswaterstaat Directie Oost;
- Ministerie van LNV, directie Oost;
- Ministerie van Economische Zaken, Regio Oost.

Van de VROM-Inspectie Regio Oost, de Eenheden van de Provincie Overijssel en het Waterschap Reest en Wieden is een inhoudelijke reactie ontvangen. Het Oversticht heeft aangegeven geen opmerkingen bij het plan te hebben.

De (bijgevoegde) reacties zijn hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

1. Eenheden van de Provincie Overijssel

Samenvatting overlegreactie
De uitbreiding van camping Tussen de Diepen en de toevoeging van recreatiewoningen past binnen het provinciaal beleid voor verblijfsrecreatie in Noordwest Overijssel. Voor de nieuwbouw van recreatiewoningen geldt dat aangetoond moet worden dat de huurdersmarkt dit nieuwe aanbod kan opnemen. In de toelichting is vermeld dat een marktonderzoek is uitgevoerd en wordt verwezen naar het haalbaarheidsonderzoek. De diensten zijn van mening dat hierover meer informatie vermeld moet worden in de toelichting.

Reactie gemeente
In de toelichting is aandacht besteed aan de uitkomsten en conclusies uit het marktonderzoek.

Samenvatting overlegreactie
Er moet alles aan worden gedaan om permanente bewoning te voorkomen. Bij het bestemmingsplan zijn voorbeelden van overeenkomsten ten behoeve van het tegengaan van permanente bewoning bijgevoegd. De diensten gaan er van uit dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan de definitieve overeenkomsten met betrekking tot het tegengaan van permanente bewoning zijn afgesloten.

Reactie gemeente
De contracten voor dit project zijn ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan verder uitgewerkt en ondertekend. De contracten blijven in principe vertrouwelijk, maar zullen bij de inzending voor provinciale goedkeuring meegestuurd worden. *De overeenkomsten worden - mede om deze reden - niet meer opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan.*

Samenvatting overlegreactie
De Provincie Overijssel is de vaarwegbeheerder van het Noorderdiep. Langs de zuidelijke oever hiervan zijn aanlegsteigers gepland. De eenheid Wegen en Kanalen merkt op, dat op basis van de inrichtingsschets nog niet kan worden bepaald of de noodzakelijke ontheffing voor het plaatsen van deze steigers kan worden verleend. Het is namelijk de vraag of er voldoende vaarbreedte in de vaarweg overblijft als de steigers haaks op de vaarweg worden geplaatst. Een uitspraak hierover kan pas worden gedaan wanneer de aanvraag met de tekeningen wordt ingediend.

Reactie gemeente
In november 2003 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de campingeigenaar en een drietal medewerkers van de Eenheid wegen en verkeer van de Provincie Overijssel. De in het bestemmingsplan opgenomen inrichting is een resultaat van dit overleg. De benodigde ontheffing zal in verband met de voortgang van het project zo spoedig mogelijk worden aangevraagd. ***In de toelichting is vermeld dat deze ontheffing noodzakelijk is en wordt aangevraagd.***

Samenvatting overlegreactie
In de voorbereiding is veel aandacht besteed aan de ecologische aspecten en het feit dat een deel van het plangebied in het vogel- en habitatrichtlijngebied "de Wieden" ligt. Er is een gedegen onderzoek uitgevoerd en er wordt compensatie uitgevoerd middels het aanleggen van een bufferstrook. Na overleg met de belanghebbenden is overeengekomen om een terrein van 5 hectare, dat nu als weiland in gebruik is, aan te kopen en te benutten als extra buffer in de vorm van een weidevogelgebied. Verzocht wordt om ter compensatie een gebied te beheren ten behoeve van weidevogels en dit juridisch vast te leggen; bij voorkeur in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente
Het gebied waar de bedoelde natuurcompensatie plaatsvindt is inmiddels vastgelegd in het bestemmingsplan, met de bestemming "agrarische doeleinden met landschappelijke en natuur wetenschappelijke waarde". Het gaat hier overigens niet om compensatie in de zin van de Natuurbeschermingswet. Er zijn namelijk op zich geen significante effecten die gecompenseerd moeten worden. Het gaat om natuurontwikkeling in combinatie met landschappelijke inpassing die de planologische aanvaardbaarheid van het plan ten goede komt.

Samenvatting overlegreactie
De Provincie Overijssel raadt aan het bestemmingsplan op de gemaakte opmerkingen aan te passen en het plan verder in procedure te brengen.

Reactie gemeente
Het bestemmingsplan is op een aantal punten aangepast en wordt na vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan door het College van B&W verder in procedure gebracht.

2. Waterschap Reest en Wieden

Samenvatting overlegreactie
De voorgestelde waterparagraaf is naar mening van het waterschap onvoldoende. Er heeft daarna overleg plaatsgevonden over het bestemmingsplan hetgeen geleid heeft tot een aangepast voorstel. Het waterschap heeft derhalve een waterparagraaf meegestuurd die geheel voldoet aan de eisen.

Reactie gemeente
De waterparagraaf die in het voorontwerpbestemmingsplan was opgenomen, is vervangen door deze nieuwe waterparagraaf. Naar aanleiding van de watertoets is ook een waterkering aan de oostzijde van de uitbreiding van het kampeerterrein opgenomen. Deze waterkering heeft de dubbelbestemming "waterstaatsdoeleinden" gekregen. Op basis van deze waterparagraaf geeft het waterschap een positief wateradvies.

Samenvatting overlegreactie
De tweede opmerking heeft betrekking op de schouwsloten in het plangebied en een waterkering die langs de grens van het plangebied loopt. Voor deze elementen geldt de Keur van het Waterschap. Omdat een aantal ingrepen gaat plaatsvinden die leiden tot een wijziging in deze elementen is een vergunning op grond van de Keur noodzakelijk. Het is daarnaast belangrijk om de functie van de waterkering terug te laten komen in de voorschriften.

Reactie gemeente
Voor een aantal ingrepen in het plangebied is een ontheffing of vergunning van het waterschap vereist. Deze zullen tijdig, en in overleg met het Waterschap, worden aangevraagd door de initiatiefnemer.

Samenvatting overlegreactie
Het uitvoeren van dit plan betekent een wijziging in de waterketen. Het waterschap ziet graag dat er een basisrioleringplan wordt opgesteld.

Reactie gemeente
Aangezien sprake is van particulier terrein zal initiatiefnemer contact opnemen met het waterschap om afspraken te maken ten aanzien de aan te brengen riolering. Alhoewel dit voor de planprocedure niet relevant is, wordt het op prijs gesteld dat overeenstemming is bereikt voordat het plan wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

3. VROM Inspectie Regio Oost

Samenvatting overlegreactie
In het bestemmingsplan ontbreekt een toets aan het Besluit Luchtkwaliteit.

Reactie gemeente
Inmiddels is een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd. Uit de berekeningen blijkt dat de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 in en rondom het plangebied niet worden overschreden. Vanuit genoemd besluit bestaan er geen bezwaren ten aanzien van de uitbreiding van de camping Tussen de Diepen. ***De resultaten van het onderzoek zijn verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan.***

Samenvatting overlegreactie
In het bestemmingsplan ontbreekt een handhavingparagraaf. In deze paragraaf kan worden aangegeven hoe de gemeente omgaat met een mogelijk strijdig gebruik van de recreatiewoningen. Verder wordt een begripsomschrijving van permanente bewoning gemist.

Reactie gemeente
In de toelichting is een paragraaf opgenomen over het gemeentelijk handhavingsbeleid. In paragraaf 4.2 (voorkomen van permanente bewoning van recreatiewoningen en kampeermiddelen) was al uitgebreid ingegaan op het voorkomen van permanente bewoning. ***Een omschrijving van permanente bewoning wordt in artikel 1 (begripsbepalingen) opgenomen.***

Samenvatting overlegreactie
In artikel 11.4 van de overgangsbepalingen van het plan is bepaald dat illegale bouwwerken en bestaand strijdig gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, in dit bestemmingsplan niet als strijdig worden aangemerkt.
In het bestemmingsplan is niet aangegeven of er sprake is van illegale bebouwing of strijdig gebruik. Verzocht wordt hier duidelijkheid over te geven via de retrospectieve toets.

Reactie gemeente

Bij een recent bezoek aan het terrein zijn door de gemeente geen illegale bouwwerken of situaties van strijdig gebruik aangetroffen. ***In de toelichting wordt alsnog kort ingegaan op de retrospectieve toets.***

Samenvatting overlegreactie

Het plangebied (de uitbreiding van het campingterrein) ligt voor een deel in het habitatrichtlijngebied "de Wieden" en geheel in het vogelrichtlijngebied "de Wieden". Bij een beoordeling van de effecten op de natuurgebieden dient naast de uitbreiding ook rekening gehouden te worden met de gevolgen van de intensivering van het gebruik van het terrein en de cumulatie van de effecten. Daarom hoort ook een beoordeling op grond van de richtlijn voor de Mer plaats te vinden dan wel dient de gemeente aan te geven waarom dit niet nodig is. De VROM-Inspectie geeft namens Ministerie LNV aan dat men van mening dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied aantast. De vaststelling van het plan behoeft daarom ook de goedkeuring van de Provincie op grond van de Natuurbeschermingswet artikel 19j.

Vanwege de verwachte aantastingen van het gebied wordt het plan in strijd geacht met het Rijksbeleid en aangezien het plan geen "dringende reden van groot openbaar belang" vertegenwoordigt, wordt verzocht om het plan in deze vorm niet verder in procedure te brengen.

Reactie gemeente

In oktober 2006 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer, de provincie, de gemeente, de VROM-Inspectie en de gemeente. Tijdens dat overleg bleek onder meer dat de VROM-Inspectie ten tijde van plantoetsing niet de beschikking heeft gehad over het ecologisch onderzoek dat was uitgevoerd. De reactie van de VROM-Inspectie is daarom ook gebaseerd op de veronderstelling dat er geen of onvoldoende ecologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Tijdens het overleg is dit misverstand opgehelderd. Er is onder andere afgesproken dat het plangebied wordt uitgebreid ten behoeve van natuurontwikkeling.

Een gebied van circa 5 hectare wordt op basis van de gemaakte afspraken bij het plangebied betrokken. Dit gebied heeft de bestemming "agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde" gekregen en zal worden beheerd als een weidevogelgebied.

Daarnaast wordt opgemerkt dat dit plan wel degelijk een groot openbaar belang vertegenwoordigd temeer omdat de kwalitatieve opwaardering van zowel het openbare zwembad en de watersportcamping een noodzakelijk impuls voor de leefbaarheid van de kern Blokzijl betekent. Dat dit voor de gemeente van groot belang is, zal ook door hogere overheden niet worden betwist. Prettig is om te mogen constateren dat in genoemd overleg dit wordt bevestigd waardoor er naar initiatiefnemer vertrouwen is uitgesproken om het voorliggende plangezamenlijk procedureel een definitieve vorm te geven.

Omtrent de mogelijke cumulatieve effecten is opdracht gegeven aan bureau Altenburg & Wijmenga, ecologisch onderzoek BV te Veenwouden om hiernaar een verkenning te doen. ***De resultaten van deze verkenning zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan meegenomen.***

Samenvatting overlegreactie

In het gebiedsperspectief voor NoordWest-Overijssel is een alternatieve locatie voor verblijfsrecreatie ten zuiden van Blokzijl aangewezen.

Reactie gemeente

In het gebiedsperspectief NoordWest-Overijssel zijn inderdaad twee mogelijke locaties voor verblijfsrecreatie bij Blokzijl aangegeven. De gemeente heeft echter niet in de hand waar welk initiatief wordt ontwikkeld. Bovendien moet een initiatief aan vele voorwaarden voldoen. Het aansluiten bij een bestaande camping is naar alle verwachting een beter alternatief dan het oprichten van een nieuwe camping. Bijkomend argument voor de gemeente is - zoals gesteld - dat door deze uitbreiding van camping Tussen de Diepen de exploitatie van het voormalige gemeentelijk zwembad zeker wordt gesteld. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen de ondernemer en de gemeente. Voor de leefbaarheid van Blokzijl is het voortbestaan van de openbare functie van het zwembad van groot belang. ***Het bestemmingsplan is naar aanleiding van dit onderdeel van de overlegreactie niet aangepast.***

juni 2007.