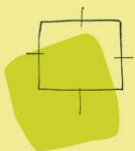


**Bestemmingsplan recreatiepark
Orveltermarke te Witteveen**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Bestemmingsplan recreatiepark
Orveltermarke te Witteveen**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

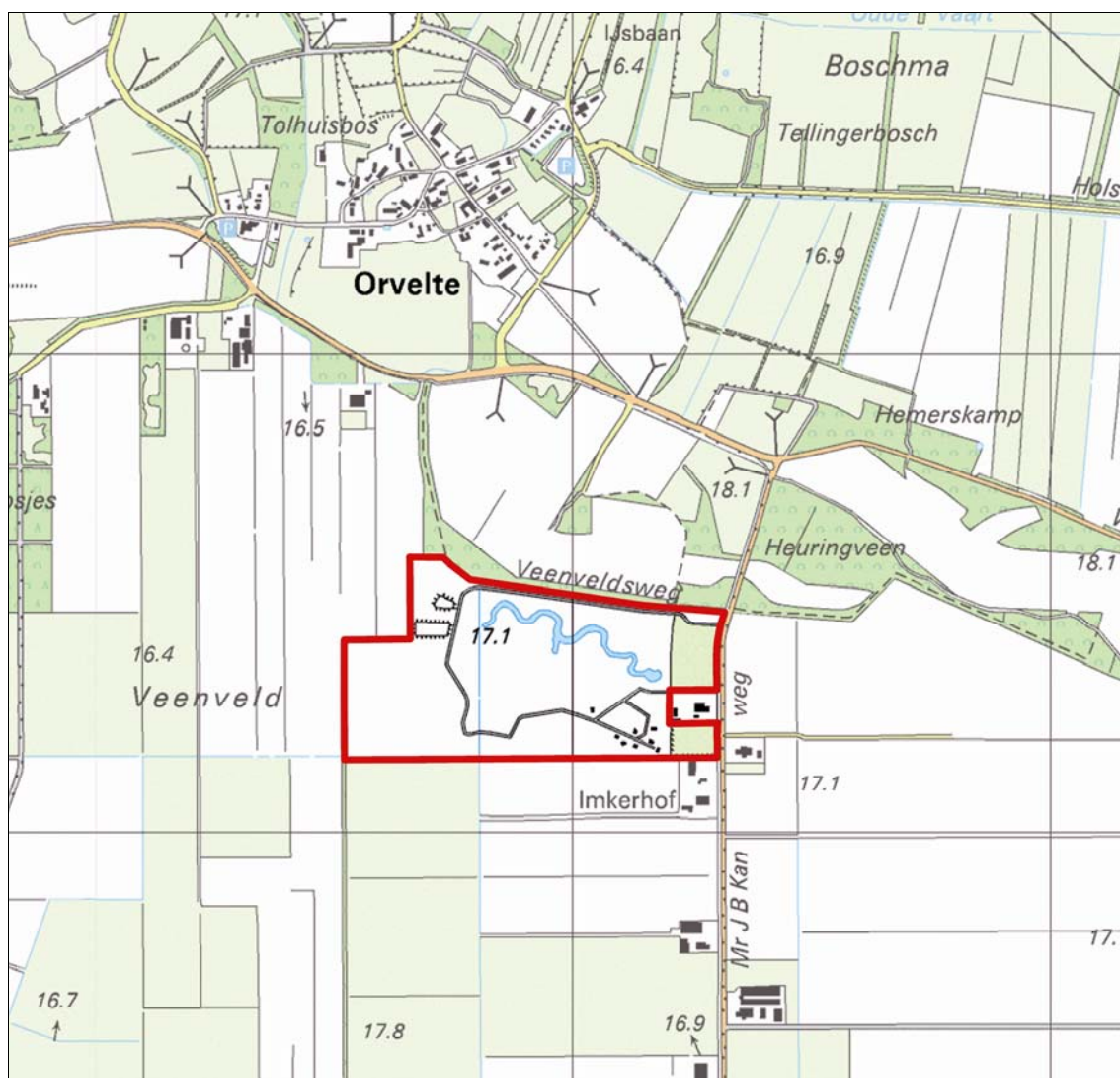
28 april 2011

Projectnummer 153.99.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtsk kaart



Gemeente Midden-Drenthe, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Bestaand beleid	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal beleid	11
2.3	Gemeentelijk beleid	13
3	Ontwikkelingen in de verblijfsrecreatie in Drenthe	15
4	De opzet van het recreatiepark	17
4.1	Landschap en omgeving	17
4.2	Planbeschrijving	17
4.3	Duurzame ontwikkeling	20
4.4	Eigendom en verhuur van de recreatiewoningen	21
5	Randvoorwaarden en potentiële belemmeringen	23
5.1	Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem	23
5.2	Archeologie	23
5.3	Watersysteem	25
5.4	Luchtkwaliteit	26
5.5	Geur	28
5.6	Milieuzones van bedrijven	28
5.7	Geluid	29
5.8	Externe veiligheid	30
5.9	Trillingen	30
5.10	Natuurwaarden	31
5.11	Kabels, leidingen en straalpaden	32
6	Juridische vormgeving	33
6.1	Inleiding	33
6.2	Bestemmingen	33
6.3	Opbouw regels en verbeelding	34
6.4	Algemene regels en overgangs- en slotregels	34
7	Economische uitvoerbaarheid	35
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Bijlagen

Inleiding



Aan de Mr. J.B. Kanweg, halverwege de dorpen Witteveen en Orvelte, ligt het recreatiepark Orveltermarke. Plannen voor de inrichting van dit park dateren al van een aantal jaren geleden, maar zijn tot voor kort niet van de grond gekomen. Inmiddels is het oorspronkelijke plan aangepast en is een start gemaakt met de bouw van de eerste recreatiewoningen en een gebouw met centrale voorzieningen.

Op het park Orveltermarke is het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Westerbork van kracht. Het park is hierin bestemd als Veenontginningsgebied met een nadere aanduiding 'verblijfsrecreatie'. Binnen deze bestemming zijn recreatiewoningen toegestaan met een grondoppervlak van maximaal 75 m². Inmiddels heeft de gemeente Midden-Drenthe een nieuw bestemmingsplan Buitengebied in procedure gebracht. In dit plan is de oppervlakte van de recreatiewoningen verruimd tot maximaal 100 m².

Op de recreatiemarkt doet zich een stijgende vraag voor naar accommodaties voor grotere groepen dan het individuele huishouden. Voor een recreatiepark als Orveltermarke is het daarom van belang groepsrecreatiewoningen aan te kunnen bieden voor 12 tot 24 personen. Dit vereist gebouwen met een groter oppervlak dan 100 m². Mede hierom is besloten voor Orveltermarke een apart bestemmingsplan op te stellen waarin, naast gewone recreatiewoningen, de bouw van een beperkt aantal groepsrecreatiewoningen mogelijk wordt gemaakt. Ook wat betreft enkele andere details past de opzet van het recreatiepark niet binnen het vigerende of het in procedure verkerende bestemmingsplan Buitengebied (zie daarvoor paragraaf 2.3).

Om de bebouwing en de openbare ruimte een hoge kwaliteit mee te geven, is een beeldkwaliteitsplan¹ voor het park opgesteld. Dit plan geeft onder andere richtlijnen voor aspecten die een bestemmingsplan niet kan regelen, zoals vormgeving, kleur- en materiaalgebruik en is van belang voor de welstandsbeoordeling.

BEELDKWALITEITSPLAN

In het vervolg van deze toelichting wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het bestaande overheidsbeleid, voorzover dat relevant is voor het recreatiepark. In hoofdstuk 3 worden ontwikkelingen in de verblijfsrecreatie in Drenthe beschreven. De opzet van het plan wordt in hoofdstuk 4 toegelicht. In hoofdstuk 5 komt een aantal randvoorwaarden en potentiële belemmeringen voor het plan aan de orde. Deze hebben vooral betrekking op milieuaspecten. De wijze waarop het bestemmingsplan juridisch is vormgegeven, is in hoofdstuk 6

LEESWIJZER

¹ VANDERPOL omgevingsvormgever, Rolde, 6 juni 2010, projectnummer 606.

aan de orde. Afsluitend wordt in hoofdstuk 7 en hoofdstuk 8 ingegaan op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Bestaand beleid



In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente, voor zover dat relevant is voor het recreatiepark.

2.1

Rijksbeleid

Het actuele Rijksbeleid op het gebied van verblijfsrecreatie in het landelijk gebied is verwoord in de Nota Ruimte (vastgesteld in de Ministerraad d.d. 23 april 2004). Gesteld wordt dat het huidige aanbod van toeristisch-recreatieve voorzieningen, zowel kwalitatief als kwantitatief, onvoldoende aansluit bij de recreatiewensen van onze samenleving. De recreatiesector moet de ruimte krijgen om te kunnen anticiperen op de veranderende behoefte en om zich tot een economische drager van (delen van) het platteland te kunnen ontwikkelen. Het gaat hierbij zowel om een vergroting van de mogelijkheden voor recreatie als om nevenactiviteiten op agrarische bedrijven. Provincies dienen in hun plannen hiervoor voldoende ruimte te scheppen.

NOTA RUIMTE

Naast ruimte voor nieuwe kampeerterreinen is vooral ruimte nodig voor kwaliteitsverbetering van bestaande verblijfsrecreatiebedrijven in ons land, gecombineerd met een beperkte uitbreiding.

2.2

Provinciaal beleid

De invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (in 2008) vormde voor de provincie Drenthe aanleiding om een nieuw omgevingsbeleid op te stellen; dit ter vervanging van het Provinciaal Omgevingsplan II.

Op 2 juni 2010 is door Provinciale Staten de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld.

OMGEVINGSVISIE DRENTH

In de visie van de provincie (die betrekking heeft op de periode tot 2020) moeten de kernkwaliteiten van Drenthe worden behouden en waar mogelijk versterkt. In het voortraject is uitgebreid gesproken met allerlei organisaties en met de inwoners van Drenthe. Daarbij kwam naar voren dat rust, ruimte, natuur, landschap, oorspronkelijkheid, kleinschaligheid, naoberschap, menselijke maat en veiligheid als de kernkwaliteiten van Drenthe worden gezien. Velen zijn het erover eens dat Drenthe een provincie moet blijven waarin het goed wonen en werken is en waar voldoende te doen is voor jong en oud (een bruisend Drenthe). Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk, maar ze moeten passen

bij de kernkwaliteiten. Het provinciebestuur schaart zich achter deze zienswijze.

Een belangrijk uitgangspunt voor de provincie is daarnaast dat de ruimtelijke kwaliteit in Drenthe dient te worden versterkt. Dat houdt vooral het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte in. Ruimtelijke kwaliteit definieert de provincie als de optelsom van de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van omgevingen.

Recreatiepark Orveltermarke ligt in een gebied waar volgens de Visiekaart van de provincie de landbouw de hoofdfunctie is, maar dat tevens is aangewezen als 'proefgebied verweving'. Doel van de provincie is om in dit gebied verschillende ontwikkelingen en ambities te verenigen, waarbij tegelijkertijd de kernkwaliteiten worden versterkt. De provincie wil zich hier richten op het combineren van ontwikkelingen die de sociaal-economische positie van het landelijk gebied versterken en die de herkenbaarheid van het gebied vergroten. Het gaat hierbij om combinaties van recreatie, (duurzame, al dan niet grootschalige) landbouw, water en landschapsontwikkeling (overgang van beekdal naar veld) en natuur. Van deze aanpak wil de provincie leren hoe om te gaan met verschillende functies in een gebied met deze kenmerken. De insteek is niet om een gebiedsopgave voor het gebied te realiseren, maar om ervaring op te doen met de verweving van functies en kernkwaliteiten.

Belangrijk voor de inrichting van het recreatiepark is dat de provincie de grondwatervoorraad onder het Drents Plateau wil vergroten, zodat deze voorraad zo goed mogelijk kan worden benut voor de drinkwatervoorziening, de landbouw en de natuur. Deze benadering wordt de 'Waterfabriek' genoemd. Door het vasthouden van water aan het oppervlak wordt een zo'n groot mogelijke voorraad grondwater opgebouwd. Hiermee zal op het recreatiepark rekening moeten worden gehouden.

Wat de recreatie betreft, wil de provincie dat Drenthe zich ontwikkelt tot een topspeler op de (binnenlandse) toeristische markt. Hiervoor is het van belang dat Drenthe in haar diversiteit een totaalproduct aanbiedt dat onderscheidend en van hoogwaardig niveau is en dat aansluit op de behoeften van de hedendaagse toerist. In dit totaalproduct Drenthe moet worden geïnvesteerd. Het bestaande aanbod van verblijfs- en dagrecreatie en de huidige toeristisch-recreatieve infrastructuur moeten kwalitatief worden verbeterd en vernieuwd. De focus moet komen te liggen op de diversiteit en de kwaliteit van het toeristische product; niet meer van hetzelfde, maar juist het creëren van toegevoegde waarde ten opzichte van het bestaande toeristische product. De provincie daagt daarom de markt uit om nieuwe, aansprekende concepten te ontwikkelen die passen bij de kernkwaliteiten van Drenthe.

De provincie richt de aandacht vooral op de bestaande recreatiebedrijven, met als inzet het versterken en eventueel uitbreiden van deze bedrijven (dit in lijn met de systematiek van de SER-ladder voor bedrijventerreinen). Op de kaart

Recreatie en Toerisme, die in de Omgevingsvisie is opgenomen, is het grootste deel van de provincie, met inbegrip van de locatie van het recreatiepark Orveltermarke, als 'Versterkingsgebied bestaand aanbod' aangemerkt.

Een belangrijke stelregel van de provincie is dat permanente bewoning van recreatiehuizen alleen bij hoge uitzondering mag worden toegestaan.

2.3

Gemeentelijk beleid

Op 25 september 2008 stelde de gemeenteraad van Midden-Drenthe het 'Visiedocument Recreatie & Toerisme' vast. In dit document zijn de gemeentelijke speerpunten en keuzes geformuleerd op het beleidsveld recreatie en toerisme voor de periode 2008-2017.

VISIEDOCUMENT RECREATIE EN TOERISME

In het visiedocument wordt geconstateerd dat diverse maatschappelijke ontwikkelingen leiden tot een steeds grotere behoefte aan recreatieve voorzieningen in ons land.

Specifiek voor het landelijk gebied geldt dat er een verandering plaatsvindt van productieruimte in consumptieruimte.

Voor de komende tien jaar streeft de gemeente naar een meer exclusieve beleving van het platteland, de natuur en de aanwezige cultuurhistorische elementen, waarbij rust en ontspanning in een gastvrije omgeving de bovenaanvoeren.

De gemeente biedt ruimte voor groei in de toeristische en recreatieve sector, maar niet tegen elke prijs. Het karakter van plattelandsgemeente moet behouden blijven. De ontwikkelingen moeten passen binnen het ruimtelijke beleid. De gemeente kiest voor het stimuleren en faciliteren van het ondernemerschap en het ontwikkelingsperspectief in de toeristische sector. Door het scheppen van goede randvoorwaarden wil de gemeente de komende tien jaar:

- de groei van de werkgelegenheid in de toeristische sector bevorderen;
- ruimte bieden voor groei van zowel kleinschalige als grootschalige activiteiten;
- de kwaliteit van de voorzieningen verbeteren;
- Midden-Drenthe promoten als een aantrekkelijke toeristische gemeente.

Wat de verblijfsrecreatie betreft, kiest de gemeente er niet voor om het aantal (nieuwe) bedrijven vooraf te beperken.

De bestaande grootschalige verblijfsrecreatie krijgt, mits deze past in de omgeving en het ruimtelijke beleid, de ruimte om op een bedrijfseconomisch verantwoorde manier te (blijven) functioneren.

De gemeente staat positief tegenover nieuwe grootschalige ontwikkelingen op het terrein van verblijfsrecreatie, bij voorkeur in combinatie met publieksattracties of activiteiten. Initiatieven voor grootschalige ontwikkelingen worden

zeer zorgvuldig getoetst op inpasbaarheid en de mate waarin het initiatief een positieve bijdrage zou kunnen leveren aan de Midden-Drentse toeristische visie.

De gemeente staat ook positief tegenover het versterken van het dagrecreatief aanbod en bevordert de totstandkoming van nieuwe publieksattracties en activiteiten.

De pitch and putt-baan op het recreatiepark Orveltermarke is een goed voorbeeld van dergelijke attracties. Ook in alle andere opzichten sluit de realisatie van het recreatiepark uitstekend aan bij de gemeentelijke visie.

De gemeente heeft het ontwerp voor een nieuw bestemmingsplan voor het hele buitengebied van Midden-Drenthe in procedure gebracht. In dit plan is het recreatiepark Orveltermarke voorzien van de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie 2. Het plangebied valt tevens onder de bestemming Waarde - Archeologie 2 (dubbelbestemming), hetgeen betekent dat eventueel aanwezige archeologische waarden moeten worden behouden.

Het onderhavige bestemmingsplan is op details niet in overeenstemming met de regeling van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied. Dit plan laat namelijk op het recreatiepark het volgende niet toe:

- recreatiewoningen met een oppervlak van meer dan 100 m² (voor grotere groepen);
- het aaneen bouwen van recreatiewoningen (om een groepsrecreatiewoning te creëren);
- horeca met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- zwembad.

Deze strijdigheden zijn er de reden van dat het opstellen van een apart bestemmingsplan noodzakelijk is geoordeeld.

In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied is voor het terrein van het recreatiepark bepaald dat bodemingrepen over een oppervlak van meer dan 500 m² en van meer dan 30 cm in de diepte niet zonder (aanleg)vergunning mogen worden uitgevoerd, tenzij uit onderzoek is gebleken dat door de ingreep geen archeologische waarden zullen worden aangetast. Ook de afgifte van bouwvergunningen is aan deze restrictie gebonden. Dit betekent dat informatie over de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied als een onmisbare randvoorwaarde moet worden gezien.

Ontwikkelingen in de verblijfsrecreatie in Drenthe

3

In Drenthe is de laatste jaren opvallend veel geïnvesteerd in bungalowparken. Naast de realisatie van nieuwe parken zijn bestaande recreatiebedrijven uitgebreid, zijn kampeerplaatsen omgezet in recreatiewoningen en zijn bestaande bungalows gemoderniseerd of herbouwd. Deze ontwikkeling correspondeert met de landelijke trend dat steeds meer toeristen comfortabel willen verblijven in een bungalow of hotel. Een andere ontwikkeling in de afgelopen jaren is de groei van bed & breakfast-adressen. Deze sector wordt steeds professioneler.

Uit de hiernavolgende tabel valt af te leiden dat het aantal recreatiewoningen in de verhuursector in Drenthe sinds de eeuwwisseling met maar liefst 38% is toegenomen. Het aantal overnachtingen nam ook toe, namelijk met 30%. Doordat het gebruik minder snel is gestegen dan het aanbod, is de verhuurgraad per saldo gedaald. Desondanks beweegt de verhuurgraad in Drenthe zich structureel boven het gemiddelde van Noord-Nederland en is na 2003 geen verdere daling meer opgetreden.

Jaar	Aantal woningen op recreatiecomplexen ⁽¹⁾	Overnachtingen	Bezettingsgraad
2000	3.079	2.522.000	47%
2001	3.214	2.552.000	45%
2002	3.247	2.676.000	48%
2003	3.361	2.488.000	41%
2004	3.342	2.448.000	41%
2005	3.350	2.467.000	41%
2006	3.572	2.616.000	41%
2007	4.227	3.292.000	43%
2008	4.250	3.275.000	42%

⁽¹⁾ exclusief particuliere verhuur van tweede woningen

Bron: Toerdata Noord, Leeuwarden

Het onderhavige plan zal ongeveer 5% aan de voorraad voor verhuur beschikbare recreatiewoningen in Drenthe toevoegen. Dit percentage komt ongeveer overeen met de gemiddelde jaarlijkse toename van de capaciteit in de provincie. Met andere woorden: er is sprake van een bescheiden toevoeging, die door de nog steeds stijgende marktvraag kan worden geabsorbeerd, zonder dat

CONCLUSIE TEN AANZIEN
VAN HET ONDERHAVIGE
PLAN

daarbij het economisch functioneren van andere recreatieparken in gevaar wordt gebracht.

De opzet van het recreatiepark



4.1

Landschap en omgeving

Het recreatiepark ligt in een gebied dat eeuwenlang uit heidevelden bestond. In 1924 koopt de NV Het Lantschap Drenthe 600 ha van deze 'woeste gronden'. Er wordt dan een weg aangelegd van de Mantingerdijk naar Orvelte: de Mr. J.B. Kanweg. Langs deze weg komen 32 huisjes te staan naar ontwerp van de architect Wieringa uit Coevorden. In 1926 nemen kolonisten hier hun intrek. Zij waren de gelukkigen die door strenge selectieprocedures waren gekomen. Het ging vooral om Nederlandse werklozen, die in het Duitse Ruhrgebied hadden gewerkt en na hun ontslag hierheen werden gerepatrieerd door de Nederlandse regering. In de kolonie waren de regels streng: misdragingen konden verlies van huis en werk betekenen. De meeste voormalige fabrieksarbeiders wisten echter met hard werken een nieuw bestaan als boer op te bouwen. Het recreatiepark is op deze relatief jonge ontginningsgronden gevestigd, net buiten de voormalige esgronden van Orvelte.

In de directe omgeving van het plangebied liggen aan de Mr. J.B. Kanweg een boerderij, een voormalige boerderij en een agrarisch loonbedrijf. Deze elementen bevinden zich aan de oost- en de zuidzijde van het plangebied. In zuidelijke richting staat langs de Mr. J.B. Kanweg nog meer (agrarische) bebouwing. In noordelijke richting is dat niet het geval.

OMLIGGENDE BEBOUWING

4.2

Planbeschrijving

Het plangebied ligt in een open ontginningslandschap dat is verkaveld in rechthoekige blokken. Aan de noordzijde schermt een bossingel het plangebied af van de voormalige es van Orvelte. In de ontwerpvisie voor het recreatiepark (het beeldkwaliteitsplan) blijft het terrein met de recreatiewoningen los van de esrand van Orvelte. Een open zone tussen de randbeplanting van de es en de woningen moet benadrukken dat het 'nieuwe dorp' in het heideontginningsgebied wordt gerealiseerd.

ONTWERPVISIE

In de open noordelijke zone is inmiddels een slenk voor waterberging gegraven en twee vijvers als buffer voor brandwater. In het oostelijke deel van deze zone wordt tevens een pitch and putt-golfbaan aangelegd, terwijl in het westelijke deel grote grazers voor beheer en beweiding van het open gebied zullen

OPEN NOORDELIJKE ZONE

worden ingezet. Door deze invulling krijgt de noordelijke zone een recreatieve meerwaarde voor de verblijfsrecreanten. De gegraven slenk is uitgevoerd als een meanderende beek. De hele zone wordt zo natuurlijk mogelijk ingericht. Van belang daarbij is dat het terrein weinig wordt versnipperd. De pitch and putt-baan wordt vlak uitgevoerd (geen 'berglandschap' creëren). Buiten de slaglijnen bestaat het terrein hier uit ruig grasland. Wandelroutes worden uitgevoerd als gemaaide paden in het ruige gras. Om ecologische verbindingen te leggen, worden met name de randen van de golfbaan gebruikt om een brede zone te creëren met een volwaardige zoom- en mantelvegetatie.

HUISJESTERREIN

Het zuidelijke deel van het park is bedoeld voor de recreatiewoningen. Deze worden vrijstaand en in een losse setting aan straatjes over het terrein gespreid, naar analogie van de situering van de bebouwing in een Drents esdorp. De woningen bestaan uit één bouwlaag met kap en een lage goot. Ze hebben wisselende rooilijnen en dakvlakrichtingen. De architectuur is streekeigen, waarbij de oude Saksische bebouwing als inspiratiebron voor de woningen geldt.

De bouw wordt in twee fasen uitgevoerd. Begin 2010 waren er circa 20 recreatiewoningen gerealiseerd in de eerste fase, aan de oostzijde van het gebied. Met de tweede - westelijke - fase is nog geen begin gemaakt. In deze fase zijn 11 groepsrecreatiewoningen gepland, die bestaan uit twee aan elkaar gekoppelde recreatiewoningen van elk maximaal 100 m². Deze gekoppelde eenheden zullen ook apart kunnen worden verhuurd. In totaal komen er circa 200 recreatiewoningen op het terrein. Conform de regeling in het bestemmingsplan buitengebied is voorgeschreven dat de woningen maximaal 100 m² mogen beslaan en minimaal 6 m van elkaar moeten staan.

CENTRALE VOORZIENINGEN

Bij de entree van het park aan de Mr. J.B. Kanweg is een centrumgebouw met diverse voorzieningen gesitueerd. Aangezien dit gebouw op de overgang van de (open) golfbaan naar het recreatiepark ligt, is het vanuit de omgeving zichtbaar en vormt het het gezichtsbepalende element aan de entree van het park. Kwaliteit en hoogwaardigheid moeten daarom voorop staan. Het gebouw is samengesteld uit meerdere bouwmassa's, waarbij duidelijk sprake is van een hoofdmassa met ondergeschikte delen. Het heeft twee representatieve zijden: zowel de voorzijde aan de Mr. J.B. Kanweg als de zijkant die uitzicht biedt op de golfbaan. In het gebouw bevinden zich de receptie, het zwembad, detailhandel (als ondergeschikte functie, alleen bedoeld voor de verblijfsrecreanten op het park), horeca, een 'clubhuis' voor de pitch and putt-baan en recreatieruimten.

BEDRIJFSWONING

In de zuidoosthoek van het plangebied is vrij recent een bedrijfswoning voor het recreatiepark gerealiseerd. Vanuit het oogpunt van toezicht is een bedrijfswoning vereist. In de regels zijn onder andere een maximale oppervlakte en een maximale goot- en bouwhoogte voor de bedrijfswoning opgenomen. Op navolgende inrichtingsschets is de bedrijfswoning aangeduid.



Inrichtingsschets van het recreatiepark Orveltermarke (juni 2010)

Het parkeren vindt bij de woningen plaats, achter hagen of heestergroepen en niet pal vóór de woning om het gevelbeeld niet te verstoren. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in graskeien.

PARKEREN

Aan de entree van het park, bij het hoofdgebouw, wordt een centrale parkeerplaats voor circa 100 auto's ingericht. Om de auto's zoveel mogelijk uit het zicht te houden, wordt de parkeerplaats groen aangekleed met hagen en bomen.

De openbare ruimte op het recreatiepark zal worden beplant met inlands plantsoen en er zullen boomgroepen worden aangelegd om het parklandschap te versterken.

GROEN

Om het park een formeel aanzien te geven, wordt de entree voorzien van een uit forse eiken bestaande bomenrij.

Aan de straatjes en paden staan groenbeleving en een kleinschalige, besloten sfeer voorop. Langs de paden zullen bomen van één soort op regelmatige afstand van elkaar worden geplant. Per pad wordt voor een andere boomsoort gekozen. Hierdoor ontstaan lanen met ieder een eigen karakter.

Op de erfscheidingen tussen de woningen zullen hagen en heestergroepen worden geplant om de privacy van de gasten te waarborgen. Elk perceel krijgt minimaal drie bomen voor de nodige schaduw. Er zal veel gazon worden aangebracht voor eenvormigheid, beheersbaarheid en parkbeeld.

Het sortiment bestaat uit inlands plantsoen met soorten die van nature in de omgeving voorkomen. Op erfscheidingen wordt geen exotische beplanting als coniferen toegestaan en ook geen schuttingen en muren.

Aan de zuid- en westrand van het park worden groensingels met inlands sortiment aangebracht. Samen met de bestaande bosstrook aan de noordzijde wordt de parkbebouwing hiermee aan het zicht onttrokken.

WATER Voor het watersysteem op het recreatiepark wordt verwezen naar paragraaf 5.3.

4.3

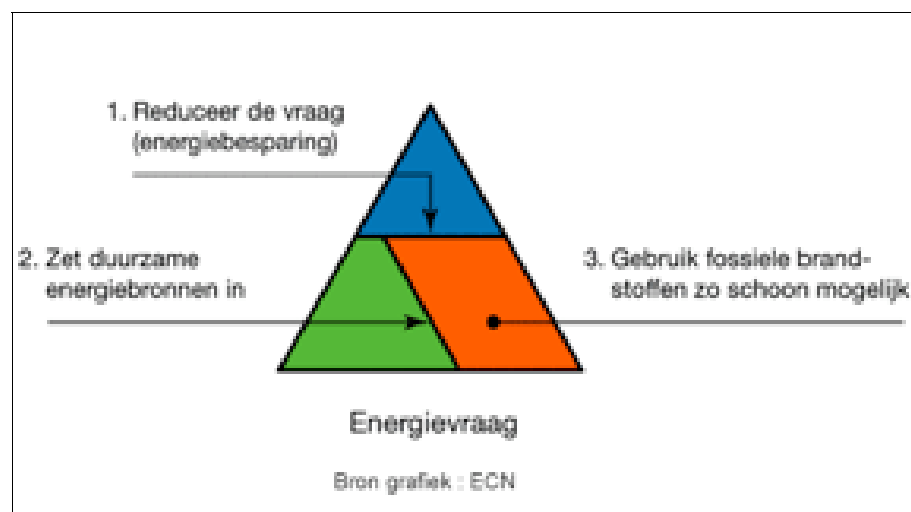
Duurzame ontwikkeling

DUURZAAM BOUWEN Bij het ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren worden duurzaamheidseisen steeds belangrijker. Voor het bouwen betekent dit dat in de praktijk met de volgende aspecten rekening moet worden gehouden:

- gebruik van milieuvriendelijke materialen;
- indien mogelijk hergebruik van materialen;
- compact bouwen;
- intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen, waarbij gebouwen op eenvoudige wijze geschikt kunnen worden gemaakt voor hergebruik.

Bij de bouw van het park wordt zuinig en efficiënt met de ruimte omgegaan. Het project wordt conform het convenant Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen uitgevoerd.

ENERGIE Voor de gebouwde omgeving is het overheidsbeleid over duurzaamheid vertaald in een energieprestatienormering. In het Bouwbesluit worden eisen gesteld aan de energiezuinigheid van nieuwe gebouwen. Deze EPC-eisen (Energie Prestatie Coëfficiënt) zijn afhankelijk van de gebruiksfunctie. Het bouwplan voor de recreatiewoningen zal bij aanvraag om bouwvergunning ten minste voldoen aan de vigerende Bouwbesluiteis van $EPC \leq 1,4$ [-].



Voor utiliteit wordt een EPU (Energie Prestatie Utiliteit) gehanteerd, die afhankelijk is van de gebruiksfunctie (voor kantoorfunctie: $EPU \leq 1,5$ [-]). De mogelijkheden tot verdergaande energieprestatie zijn onder andere isolatie, gebruik van collectieve bodemwarmte (warmte- en koudeopslag), lage temperatuur verwarming en energiezuinige ventilatiesystemen.

Over het algemeen komt een energie-efficiënte oplossing tot stand door allereerst de energiebehoefte te minimaliseren (stap 1), daarna de randvoorwaarde voor duurzame energiebronnen in te passen (stap 2) en ten slotte naar de energiedistributie en -opwekking door fossiele brandstoffen te kijken (stap 3), de zogenaamde Trias Energetica.

4 . 4

Eigendom en verhuur van de recreatiewoningen

De percelen van de recreatiewoningen worden individueel te koop aangeboden. Kopers kunnen kiezen uit diverse woningtypen. Eigenaren die hun woning beschikbaar stellen voor verhuur kunnen dat doen via een professionele organisatie.

Permanente bewoning op het park is niet toegestaan en wordt in de planregels uitgesloten.

R a n d v o o r w a a r d e n e n p o t e n t i ë l e b e - l e m m e r i n g e n

In dit hoofdstuk komt een aantal aspecten aan de orde die randvoorwaarden stellen aan de opzet of uitvoering van het plan. Veelal zijn dit milieuaspecten.

5 . 1

Milieuhygiënische gesteldheid van de bodem

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden gekeken naar mogelijke verontreiniging van bodem en grondwater. Door middel van een verkennend bodemonderzoek wordt bepaald of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor de bouwactiviteiten. Als verontreinigingen worden aangetroffen, kan dat aanleiding geven tot vervolgonderzoek en eventueel bodemsanering. Bij uitbreiding van bestaande bebouwing, nieuw- of herbouw dient bij een bouwaanvraag een 'schone-grondverklaring' te waarborgen dat geen sprake is van risico's voor de volksgezondheid.

Gelet op het huidige en vroegere grondgebruik op de locaties van de recreatiewoningen lijkt verontreiniging weinig waarschijnlijk. Deze verwachting dient echter door onderzoek te worden gecheckt. Het onderzoek moet zijn uitgevoerd alvorens bouwvergunningen kunnen worden afgegeven.

5 . 2

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Op grond van deze wet dienen archeologische waarden te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Uitgangspunten van de wet zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en hantering van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die in de bodem ingrijpt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen en voor het onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden.

WETTELIJKE REGELING

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor

AMK EN IKAW

de bekende waarden kunnen de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de databestanden van ARCHIS worden geraadpleegd. Deze bronnen laten zien dat er uit het plangebied geen vondstmeldingen bekend zijn. Meldingen in de omgeving laten wel sporen en vondsten zien van menselijke activiteiten vanaf het begin van de steentijd tot het heden.

Voor de te verwachten waarden wordt gebruikgemaakt van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Van deze kaart is af te lezen dat het recreatiepark in een gebied ligt waar de kans op het aantreffen van archeologische resten hoog wordt ingeschat.

ONDERZOEK EN CONCLUSIES

Met het oog op deze hoge verwachting is in het plangebied archeologisch onderzoek uitgevoerd.

In het terreingedeelte dat is bestemd voor de pitch en putt-baan is in 2006 een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd². In dit terreingedeelte bleek sprake te zijn van een veldpodzolgrond, waarvan het bodemprofiel deels is verstoord. In 1970 is door een lid van De Drents Prehistorische Vereniging mesolithisch materiaal (midden-steentijd) gevonden dat mogelijk uit het onderzoeksgebied afkomstig is. In de boringen van het veldonderzoek zijn echter geen archeologische resten aangetroffen. De conclusie van het onderzoek luidt dat er onvoldoende redenen voor vervolgonderzoek zijn en dat er vanuit archeologisch oogpunt geen bezwaren zijn om de pitch en putt-baan aan te leggen.

In het najaar van 2010 is archeologisch onderzoek uitgevoerd in het terreingedeelte dat voor de groepsrecreatiewoningen is bedoeld (2,5 ha in het westelijk gedeelte). In de rest van het terrein is onderzoek achterwege gelaten, omdat de bebouwingsmogelijkheden daarvan reeds in een eerdere planologische regeling waren vergund.

In de verkennende fase van het onderzoek³ voor de groepswoningen zijn 17 boringen geplaatst om archeologische indicatoren op te sporen en om de gaafheid van de bodem te bepalen. Uit de boringen bleek dat het bodemprofiel grotendeels is verstoord. Het terrein was tot voor kort in gebruik als akker en is duidelijk sterk verploegd geweest. Er zijn drie karterende boringen geplaatst rond een boringlocatie waar de bodem nog redelijk gaaf was. In deze boringen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Vanwege de niet intacte bodem worden verder ook geen onverstoorde archeologische sporen verwacht. De aanwezigheid van archeologische waarden is niet geheel uit te sluiten, maar hiervoor zijn tijdens het onderzoek geen bewijzen gevonden. Beperkende of beschermende maatregelen zijn voor het onderzochte deel van plangebied daarom niet wetenschappelijk te verdedigen. De onderzoekers adviseren daarom het terrein vrij te stellen van verder archeologisch onderzoek.

² Synthegra Archeologie bv, Zelhem, 23 mei 2006, rapport 175269.

³ "Witteveen, Recreatiepark Orveltermarke Gemeente Midden-Drenthe (Dr.) Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek", De Steekproef bv, Zuidhorn, oktober 2010, rapportnr. 2010-10/05.

Mochten er tijdens werkzaamheden in het plangebied toch aanwijzingen worden gevonden die duiden op (pre)historische bewoningsactiviteiten, dan geldt conform de wet een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, de gemeente Midden-Drenthe en de provinciaal archeoloog (verbonden aan het Drents Plateau in Assen).

5.3

W a t e r s y s t e e m

Op het recreatiepark is sprake van een duurzaam waterbeheer. Voor de overheid en de waterschappen geldt dat tegenwoordig ook als uitgangspunt. In essentie betekent duurzaam waterbeheer dat water en de kwaliteit daarvan niet belastend wordt doorgeschoven naar andere plaatsen, tijden of milieu-compartimenten. Dit vraagt om een brongerichte aanpak van problemen. Daarom is het gewenst het hemelwater (voorzover dat schoon is) in het plangebied zelf vast te houden door het in de bodem te infiltreren en/of aan de oppervlakte te bergen. Op deze wijze wordt onnodige belasting van het vuilwaterriool vermeden en worden vervuilende overstorten van de riolering bij zware regenval tegengegaan.

Bij de aanleg van het recreatiepark is een gescheiden rioolstelsel aangebracht. Voor de opvang van het hemelwater (ook dat van de daken en verhardingen) zijn slootjes en greppels gegraven die water in de bodem infiltreren en het tevens afvoeren naar de slenk in het open noordelijke gebied. Alleen in perioden met veel hemelwater zullen de slootjes water voeren. Onder extreme omstandigheden zal water vanuit de slenk via de waterschapsleiding naar elders kunnen worden afgevoerd.

Om het hemelwater schoon te houden, zal worden voorkomen dat het in contact kan komen met eventuele uitlogende materialen op het park.

Bij brand op het recreatiepark zal er voldoende bluswater moeten zijn. Hiervoor zou de toevoerleiding naar het park moeten worden vergroot. Omdat de waterleidingmaatschappij hoge kosten voor een dergelijke ingreep berekent, is op het park een brandriool aangelegd dat is aangesloten op bergingsbekkens. Deze bekkens zijn gekoppeld aan de gegraven slenk. Op deze wijze zal er altijd voldoende bluscapaciteit zijn.

De bebouwing wordt aangesloten op de vuilwaterriolering. Berekend is dat de capaciteit daarvan voldoet aan de toekomstige situatie in het plangebied.

In het kader van de voor ruimtelijke plannen verplichte watertoets is het plan voorgelegd aan het Waterschap Reest en Wieden. Het watertoetsdocument van het waterschap is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

ADVIES VAN HET
WATERSCHAP

Het waterschap geeft aan dat het plangebied in het stroomgebied ligt van de Middenraai. Rond en in het midden van het plangebied liggen schouwsloten.

In het plangebied wordt een verhard oppervlak van circa 25.000 m² gerealiseerd. Het waterschap stelt dat ter compensatie een waterbergend oppervlak van circa 2.500 m² dient te worden aangelegd.

Bij de aanleg van het recreatiepark is waterberging gerealiseerd in het plangebied. Hiervoor heeft het waterschap een stimuleringsbijdrage toegekend. Voor de robuustheid van het watersysteem wordt geadviseerd de extra benodigde waterberging te koppelen aan de reeds aangelegde waterinfrastructuur. Het waterschap verzoekt vroegtijdig te worden betrokken bij de uitwerking van het plan.

De maximale grondwaterstand ligt tussen 80 cm en 140 cm onder het maaiveld. Om overlast bij bebouwing te voorkomen, dient de volgende voorkeursvolgorde te worden toegepast:

1. kruipruimteloos bouwen;
2. ophogen van het plangebied;
3. toepassen van drainage.

Het waterschap geeft aan dat geen uitlogende bouwmaterialen mogen worden toegepast. Ook het gebruik van bestrijdingsmiddelen dient te worden tegengegaan. Regenwater mag worden geloosd op oppervlaktewater. Minder schoon regenwater kan worden geloosd via een zuiverende passage/voorziening.

In het watertoetsdocument worden voorts enkele uitgangspunten genoemd ten aanzien van riolering en beheer en onderhoud. Deze uitgangspunten worden bij de uitwerking van het plan in acht genomen.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, heeft het waterschap in het najaar van 2010 een positief wateradvies over de opzet van het plan uitgebracht.

5.4

Luchtkwaliteit

Ons land heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplek (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Titel 5.2 van de Wet milieubeheer heeft betrekking op de luchtkwaliteitseisen. Dit wetsonderdeel is op 15 november 2007 in werking getreden.

De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit bij planvorming in acht moet worden genomen, is geregeld in artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. De regeling kan als volgt worden samengevat:

- Indien aannemelijk is gemaakt dat grenswaarden niet worden overschreden bij realisatie van het plan, vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van dat plan, zelfs niet indien het voorgenomen plan leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

- Indien één of meerdere grenswaarde(n) worden overschreden bij de realisatie van het plan, dan kan het voorgenomen plan alsnog worden gerealiseerd indien het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van een stof waarvoor grenswaarden worden overschreden.
- Indien één of meerdere grenswaarde(n) worden overschreden bij realisatie van het plan én het plan wél in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van een stof waarvoor grenswaarden worden overschreden, kan het plan alsnog worden gerealiseerd indien als gevolg van positieve effecten van het plan en/of als gevolg van met het plan samenhangende maatregelen de kwaliteit van de lucht (elders) zodanig verbetert dat per saldo geen verslechtering optreedt (dit is de zogenaamde saldobenadering).

Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven dus niet aan de wettelijke normen (grenswaarden) te worden getoetst. De criteria om te kunnen beoordelen of een project een geval van nibm is, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. Voor de komende jaren wordt door het Milieu- en Natuurplanbureau een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel PM₁₀ (fijn stof) als NO₂ met circa 0,4-0,6 µg/m³ per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid. Projecten die slechts tot een geringe toename van de bestaande concentraties leiden, zijn in dit licht bezien aanvaardbaar, omdat deze toename in korte tijd zal worden gecompenseerd door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit. Per saldo treedt zodoende geen verslechtering op. Bepaald is dat projecten die tot 3% verslechtering van de luchtkwaliteit leiden (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' worden beschouwd.

De invloed van het onderhavige plan op de luchtkwaliteit bestaat vooral uit de uitlaatgassen van het gemotoriseerde verkeer dat het park oproept. Op basis van CROW-publicatie 272 'Verkeersgeneratie voorzieningen' (december 2008) is in paragraaf 5.7 de hoeveelheid gemotoriseerd verkeer berekend dat het park zal oproepen. Gemiddeld zullen dit circa 700 ritten per etmaal zijn.

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

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		700
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,79
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,18
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig;		
<i>nibm-tool 12-05-2010</i>		

Uit de berekeningen blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het betreft derhalve een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

5.5

Geur

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij mogen gebouwen waarin regelmatig mensen verblijven (zoals de bebouwing op het recreatiepark) niet binnen de stankzones van dierenstallen worden gelokaliseerd. Bepalend voor de omvang van de stankzones zijn de vergunde aantallen dieren op de agrarische bedrijven.

Aan de oostzijde van de Mr. J.B. Kanweg ligt schuin tegenover het plangebied een agrarisch bedrijf. Dit is echter een akkerbouwbedrijf, het houden van dieren is er niet vergund.

Agrarische bedrijven met dieren liggen op dusdanige afstand van het plangebied dat de bijbehorende geurcontouren geen belemmering vormen voor de functies op het recreatiepark. De grootste geuremissie is die van een agrarisch bedrijf met vergunning voor het houden van bijna 40.000 kippen (leghennen). Dit bedrijf ligt circa 500 m van het recreatiepark verwijderd (Mr. J.B. Kanweg 8). Uit de zogenaamde V-stacks berekening, die als bijlage is toegevoegd, blijkt dat ter hoogte van het recreatiepark de geur van dit bedrijf ruim beneden de norm blijft.

5.6

Milieuzones van bedrijven

AKKERBOUWBEDRIJF

Op het akkerbouwbedrijf aan de overzijde van de Mr. J.B. Kanweg (huisnummer 6) is het Besluit landbouw milieubeheer van toepassing. In de betekenis van dit besluit is het recreatiepark een zogenoemd categorie I-object. De afstand tussen de bedrijfsbebouwing van het akkerbouwbedrijf en het dichtstbij-

Direct ten zuiden van het recreatiepark is een agrarisch loonbedrijf gevestigd (Mr. J.B. Kanweg 7). Ook op dit bedrijf is het Besluit landbouw milieubeheer van toepassing. De (uitbreidings)rechten van het bedrijf worden beperkt door de naastgelegen, op een afstand van 40 m staande bedrijfswoning van het recreatiepark (Mr. J.B. Kanweg 5a). Aangezien de recreatiewoningen op het park op grotere afstand van het loonbedrijf staan dan de bedrijfswoning, wordt het bedrijf niet extra door het plan belemmerd.

AGRARISCH LOONBEDRIJF

5.7

Geluid

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot de bouw van recreatiewoningen en een centrumgebouw. Voor de Wet geluidhinder zijn dit geen geluidsgevoelige objecten, maar op grond van jurisprudentie dient uit het oogpunt van 'goede ruimtelijke ordening' toch aandacht aan de geluidsbelasting van recreatiewoningen te worden geschonken. Slechts het wegverkeer vormt een relevante geluidsfactor voor het plangebied.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs wegen geluidzones, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

GELUIDZONES

Voor het plangebied is de geluidzone van de Mr. J.B. Kanweg relevant. Op deze weg geldt een maximumsnelheid van 80 km/uur. Het betreft een tweestrooksweg buiten de bebouwde kom, hetgeen betekent dat de geluidzone een breedte heeft van 250 m aan weerszijden van de as van de weg.

Binnen de zone van een weg bedraagt de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige objecten 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Indien de geluidsbelasting deze (voorkeursgrens)waarde te boven gaat, kunnen burgemeester en wethouders eventueel een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder). Dat dient echter wel goed te worden gemotiveerd.

GELUIDSNORM

Op basis van het Nieuw Regionaal Model is geprognosticeerd dat in 2020 ongeveer 950 motorvoertuigen per etmaal over de Mr. J.B. Kanweg zullen rijden. Hierbij is echter geen rekening gehouden met de ontwikkeling van het recreatiepark. Op grond van CROW-publicatie nummer 272 (Verkeersgeneratie voorzieningen, december 2008) moet voor bungalowparken rekening worden gehouden met 2,3 ritten van gemotoriseerde voertuigen per recreatiewoning per etmaal⁴. Uitgaande van 220 recreatiewoningen leidt dit tot circa 500 ritten per

VERKEERSINTENSITEITEN
EN BEREKENINGEN

⁴ Bij deze ritproductie zijn het personeel en de bevoorrading van het bungalowpark inbegrepen.

etmaal. Daarnaast zullen het zwembad, de pitch and putt-baan en de horeca een aantal bezoekers van buiten het park aantrekken. Geschat wordt dat dit gemiddeld omstreeks 200 ritten per etmaal oplevert. In totaliteit zal het recreatiepark hiermee een verkeersintensiteit oproepen van ongeveer 700 ritten per etmaal. Ervan uitgaande dat deze ritproductie zich gelijkmatig in noordelijke en zuidelijke richting over de Mr. J.B. Kanweg verdeelt, betekent dit een toename van 350 motorvoertuigen per etmaal. De verwachting is derhalve dat de verkeersintensiteit op de Mr. J.B. Kanweg in 2020 gestegen zal zijn tot 1.300 motorvoertuigen per etmaal.

Met behulp van Standaard Rekenmethode I is van de Mr. J.B. Kanweg de toekomstige ligging van de 48 dB-geluidscontour berekend. Van de rekenuitkomsten is 2 dB afgetrokken op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006. De berekeningen zijn uitgevoerd onder zogenaamde vrijeveldcondities. Dit betekent dat eventuele afschermende objecten buiten beschouwing zijn gelaten.

De 48 dB-geluidscontour bevindt zich in 2020 op ongeveer 36 m uit de as van de Mr. J.B. Kanweg. Voor de gedetailleerde gegevens wordt verwezen naar de rekenbladen in de bijlagen.

CONCLUSIE	De recreatiewoningen liggen ruim buiten de toekomstige 48 dB-contour. Vanuit het oogpunt van wegverkeerslawaaï is daarmee sprake van een zeer acceptabele situatie.
-----------	---

5.8

Externe veiligheid

BEDRIJFSACTIVITEITEN	Blijkens de provinciale risicokaart worden in de directe omgeving van het plan-gebied geen bedrijfsactiviteiten uitgeoefend die een calamiteitenrisico vormen voor hun omgeving op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.
----------------------	---

TRANSPORT VAN GEVAAR- LIJKE STOFFEN	Behalve de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen dient onderzocht te worden of er transporten van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Over de wegen in de directe omgeving van het recreatiepark vinden dergelijke transporten nauwelijks plaats. Ook komen er geen hogedrukgasleidingen voor. Risico's voor de kwetsbare objecten op het park (recreatiewoningen, centrumgebouw) zijn er dan ook niet.
--	---

5.9

Trillingen

Het aspect trillingen is hier niet van toepassing.

5.10

Natuurwaarden

Krachtens de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet moet bij ruimtelijke ingrepen worden onderzocht of er (significant) negatieve effecten op natuurwaarden zijn te verwachten. Vervolgens dient zich de vraag aan in hoeverre dergelijke effecten acceptabel zijn.

Het plangebied maakt geen deel uit van gebieden die onder de Natuurbeschermingswet 1998 vallen. Dergelijke gebieden bevinden zich evenmin in de directe omgeving. Het dichtst bij liggen de Elperstroom (op ruim 3 km), het Mantingerbos (op ruim 3,5 km) en het Mantingerzand (op ruim 4 km). De afstand tot deze (Natura 2000-)gebieden is zodanig dat het project er waarschijnlijk geen significant negatieve effecten op zal uitoefenen. Voor de ingrepen lijkt daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. Het is echter aan het bevoegd gezag, het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe, om dit oordeel te bevestigen.

GEBIEDSBESCHERMING

Een aandachtspunt vormt het gebied aan de noordzijde van het plangebied. Dit behoort namelijk tot de Ecologische Hoofdstructuur. Met het oog daarop blijft het noordelijke deel van het plangebied vrij van recreatiewoningen en wordt het als natuurbuffer ingericht. Hierdoor zal het recreatiepark geen verstorende invloed op de Ecologische Hoofdstructuur uitoefenen.

Voor de planten- en diersoorten in het plangebied zelf geldt de algemene zorgplicht. Dit betekent dat geen afbreuk mag worden gedaan aan de goede staat van instandhouding van soorten. Bij verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden in het plangebied moeten dieren de gelegenheid krijgen te vluchten naar een andere leefomgeving.

SOORTENBESCHERMING

Op basis van een algemeen beeld afkomstig van het Natuurloket is het niet te verwachten dat er in het gebied zwaar beschermde soorten leven waarop de uitvoering van het plan een negatief effect zou kunnen hebben. Wel komt er een aantal licht beschermde soorten voor, maar daarvoor geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de artikelen 9 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Voor verstoring van deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

Vogelsoorten zijn alle beschermd (met uitzondering van exoten). Men kan er echter in dit plangebied van uitgaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden als verstorende werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd of als de werkzaamheden vóór het broedseizoen beginnen en continu voortduren. Het is dan dus niet nodig ontheffing van verbodsbepalingen aan te vragen.

5.11

Kabels, leidingen en straalpaden

Uit informatie van de gemeente, Gasunie, RIVM en de risicokaart Drenthe blijkt dat er geen belemmeringen zijn in de vorm van hogedrukaardgastransportleidingen, hoogspanningsmasten en straalpaden.

Juridische vormgeving



6.1

Inleiding

In dit hoofdstuk worden de regels van het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht. De regels zijn afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Besluit ruimtelijke ordening bevat een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingplan. Dit betreft:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- het overgangsrecht.

De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit heeft dus niet in de regels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling. Tevens is de verwachting dat de aansluiting van de aanvullende werking Bouwverordening komt te vervallen en daarom is deze regeling niet meer opgenomen in de regels.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening vervaardigd in een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven. De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten tevens aan bij de eisen van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening, de SVBP 2008 en het IMRO 2008.

Het primaire doel van het bestemmingsplan recreatiepark Orveltermarke te Witteveen is het mogelijk maken van het bouwplan. Een nieuw bestemmingsplan voor het Buitengebied van Midden-Drenthe is in de ontwerpfase, voorliggend bestemmingsplan sluit hierbij aan.

6.2

Bestemmingen

In dit bestemmingsplan wordt de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie 2 gehanteerd.

Deze bestemming is overeenkomstig het Buitengebied bestemd voor recreatiewoningen. In dit plan is tevens de mogelijkheid opgenomen voor de bouw van 11 groepsrecreatiewoningen, waarvan de oppervlakte maximaal 200 m² mag bedragen, in tegenstelling tot de gewone recreatiewoningen, deze mogen maximaal 100 m² beslaan. Naast deze bepalingen zijn er in de regels regels gesteld ten aanzien van de hoogtes, dakhelling en de onderlinge afstand tussen de recreatiewoningen. In de regels wordt geen mogelijkheid geboden voor de bouw van bijgebouwen bij de recreatiewoningen.

Daarnaast is de bedrijfswoning van het recreatiepark als zodanig bestemd (aanduiding 'bw'). Er mag desgewenst een aan huis verbonden beroep in worden uitgeoefend. Ten aanzien van het aan huis verbonden beroep zijn voorwaarden gesteld in de specifieke gebruiksregels. De bouwregels bevatten maten voor de toegestane hoogtes, dakhelling en oppervlakte van de bebouwing en voor de hoogtes van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voorts mogen ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' gebouwen worden gebouwd ten behoeve van centrale voorzieningen en dienstverlening, waaronder mede een zwembad, horeca en detailhandel worden verstaan (detailhandel in ondergeschikte vorm, alleen bedoeld voor de verblijfsrecreanten van het park).

In het noordelijk deel van het plangebied is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - gebouw' het oprichten van gebouwen niet toegestaan.

6 . 3

O p b o u w r e g e l s e n v e r b e e l d i n g

De verbeelding moet altijd in samenhang met de regels worden gelezen. Wel is het de bedoeling dat de verbeelding al een goede eerste indruk geeft van wat mogelijk is in het plangebied.

6 . 4

A l g e m e n e r e g e l s e n o v e r g a n g s - e n s l o t r e g e l s

Onder de algemene regels zijn opgenomen:

- anti-dubbeltelbepaling;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene ontheffingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.

Tot slot bevatten de regels overgangsrecht en een slotregel.

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



Het plan past in het Rijksbeleid en het provinciaal beleid.

Op grond van de (separaat) beschikbare exploitatiebegroting kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht. De financiering van het project komt volledig voor rekening van projectontwikkeling Orvelte BV. Deze ontwikkelaar zal voor de realisatie van het plan een beroep doen op eigen middelen.

De gemeente heeft met de ontwikkelaar een planschade- en exploitatieovereenkomst gesloten.

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



In het najaar van 2010 is het voorontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor advies voorgelegd aan enkele bij het plan betrokken instanties, namelijk het Rijk (VROM-Inspectie regio Noord), de provincie Drenthe en het Waterschap Reest en Wieden.

De VROM-Inspectie heeft laten weten dat de betrokken rijksdiensten geen aanleiding zien om opmerkingen over het plan te maken (zie bijlage).

De provincie Drenthe heeft enkel informeel op het plan gereageerd. In deze reactie is erop aangedrongen de landschappelijke inpassing van het recreatie-terrein juridisch bindend vast te leggen. Aan dit verzoek is voldaan door het opnemen van een (groen)aanduiding op de verbeelding, langs de zuid- en westgrens van het plangebied. Hier is, conform het beeldkwaliteitsplan, opgaand groen geprojecteerd.

Daarnaast heeft de gemeente met de initiatiefnemer van het plan een overeenkomst gesloten, waarin is verzekerd dat de landschappelijke inpassing zal worden uitgevoerd conform het beeldkwaliteitsplan.

Het Waterschap Reest en Wieden heeft een positief wateradvies over het voorontwerpbestemmingsplan uitgebracht, zonder verdere op- of aanmerkingen (zie bijlage).

Vanwege de geringe impact van het plan (toestaan van een beperkt aantal groepsrecreatiewoningen op een terreindeel waar voorheen gewone recreatiewoningen waren geprojecteerd) is aan de bevolking geen gelegenheid tot inspraak over het voorontwerp gegeven.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 27 januari 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn twee zienswijzen binnengekomen. Deze twee zienswijzen zijn afkomstig van het Waterschap Reest en Wieden en de provincie Drenthe. De zienswijzen zijn opgenomen in de bijlagen.

Het Waterschap Reest en Wieden geeft in haar zienswijze aan dat zij voor het plan een positief wateradvies geeft.

De provincie Drenthe geeft aan dat zij op 1 december 2010 in het kader van het vooroverleg advies heeft uitgebracht over het voorontwerpbestemmingsplan. De provincie meldt dat de in het kader van het vooroverleg gemaakte

opmerkingen op het plan zijn voorzien van een goede gemeentelijke reactie en dat het provinciaal belang op een voldoende wijze in het plan is opgenomen.

Deze beide zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.