

**Bestemmingsplan 'Wedderbergen /
Wedderveer, partiële herziening'**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 30.246
Maart 2023
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 3
1.1	Inleiding 3
1.2	Planologisch kader 4
1.3	Doel 5
1.4	Verantwoording 6
2	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 8
2.1	Rijksbeleid 8
2.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i> 8
2.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie</i> 8
2.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 9
2.2	Provinciaal beleid 9
2.3	Gemeentelijk beleid 9
3	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 10
3.1	Archeologie 10
3.2	Bodem 10
3.3	Ecologie 11
3.3.1	<i>Gebiedsbescherming</i> 11
3.3.2	<i>Soortenbescherming</i> 14
3.4	Fysieke en externe veiligheid 14
3.5	Geluid 15
3.6	Luchtkwaliteit 16
3.7	Milieu(hinder) 16
3.8	Watertoets 16
3.9	M.e.r-beoordeling 17
4	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID 18
4.1	Economische uitvoerbaarheid 18
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid 18
5	HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE VORMGEVING 19
5.1	Algemeen 19
5.2	Toelichting op de verbeelding 19
5.3	Toelichting op de planregels 20
5.3.1	<i>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</i> 20
5.3.2	<i>Hoofdstuk 2 bestemmingsregels</i> 20
5.3.3	<i>Hoofdstuk 3 Algemene regels</i> 21
5.3.4	<i>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</i> 22

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Ten noorden van Wedde en grenzend aan Wedderveer ligt het bestaande Villapark Weddermeer. Villapark Weddermeer is een ruim opgezet villapark waar bezoekers het gevoel van rust en ruimte kunnen ervaren. Het villapark biedt voor de bezoekers een goede uitvalsbasis voor fietsen en wandelen. Ook watersport liefhebbers kunnen hier hun hart ophalen. Vrijwel iedere villa beschikt over een privé visvlonder aan het water dat goed gevuld is met vis. Gezinnen met kinderen kunnen hier onverzadigbaar genieten van het recreatieteam (in het hoogseizoen) en de verschillende sport- en spelmogelijkheden. Het vakantiepark beschikt over vakantievilla's beschikbaar van vier tot en met acht personen.

Ten zuiden van het bestaande villapark biedt het bestemmingsplan ook verblijfsrecreatieve mogelijkheden, maar die zijn tot nu toe niet zijn benut. Op onderstaande luchtfoto is dat gebied weergegeven met binnen het oranje kader bij benadering het plangebied voor voorliggend bestemmingsplan.



Het huidige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om 40 recreatiewoningen te bouwen. Dit betreft geen uitbreiding van het bestaande Villapark Weddermeer, maar is een opzichzelfstaande recreatieve ontwikkeling.

De nieuwe opzet van dit park past niet geheel binnen het geldende bestemmingsplan. De recreatiewoningen komen deels buiten het bouwvlak te liggen en ook de nieuwe toegangsweg en landtongen zijn ten opzichte van het geldende bestemmingsplan verschoven.

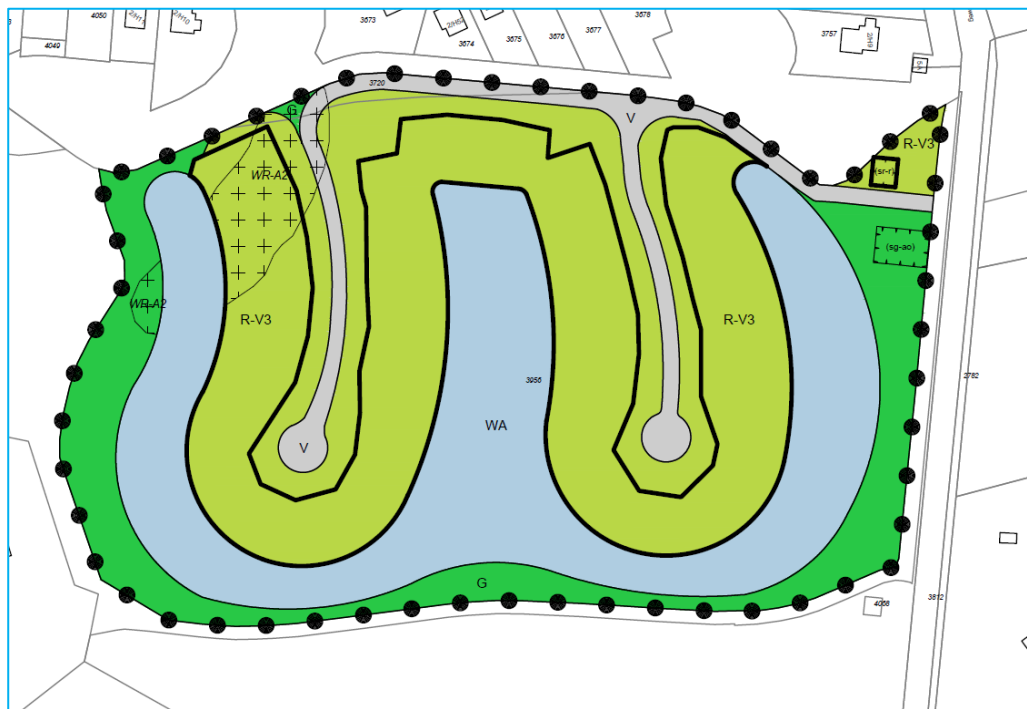
Voor deze 40 recreatiewoningen wordt een eigen infrastructuur gerealiseerd binnen het villapark. Ook is er de wens om nog een gering receptiegebouw te bouwen. Deze ontwikkeling wordt meegenomen in dit bestemmingsplan.

1.2 Planologisch kader

Het perceel waar het plan betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan "Wedderbergen/Wedderveer", zoals deze is vastgesteld op 17 december 2009. De gronden zijn daarin bestemd voor 'Groen', 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 3' (met bouwvlakken), 'Verkeer – Verblijf' en 'Water'. Ook geldt een archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' voor het plangebied. Binnen onderstaand plangebied mogen maximaal 40 recreatiewoningen worden gebouwd. En een recreatiewoning moet binnen een bouwvlak worden gebouwd.



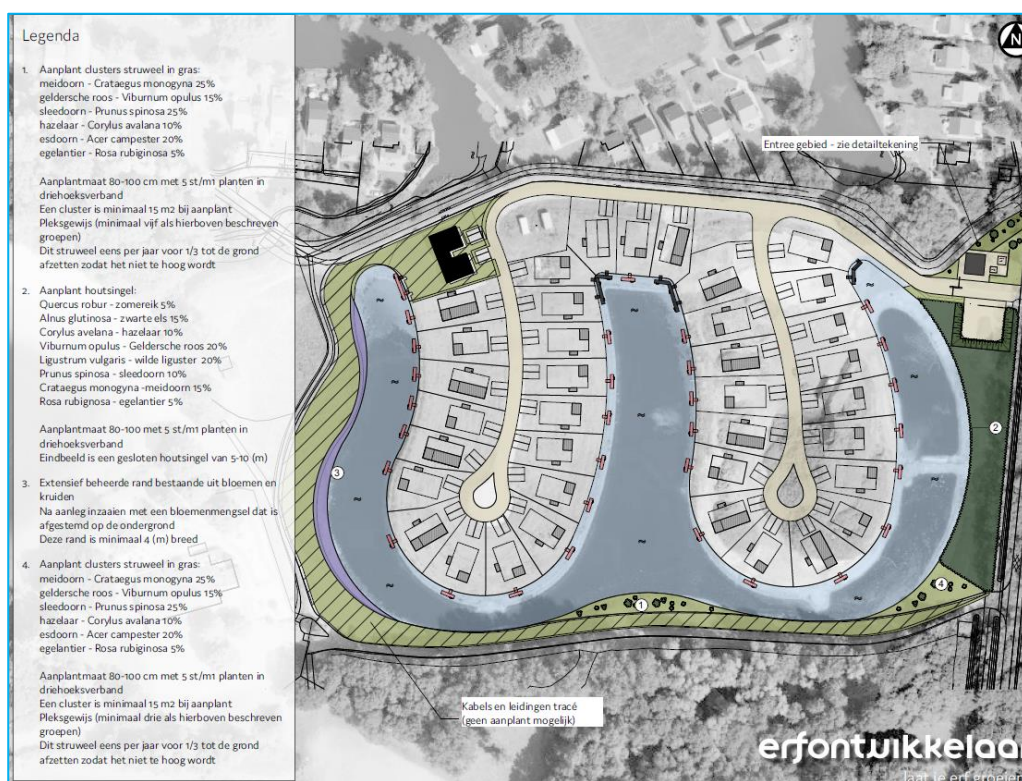
Om de ontwikkeling mogelijk te maken is voor het plangebied een aanpassing doorgevoerd op de verbeelding voor wat betreft de ligging van de bestemmingen, de infrastructuur en de beoogde bouw van het receptiegebouw. Op de hierna weergegeven figuur is de 'nieuwe' verbeelding zichtbaar gemaakt. Binnen deze verbeelding zijn de te bouwen 40 recreatiewoningen qua positie passend gemaakt als ook is een bouwvlak opgenomen voor het receptiegebouw en is de in- en uitrit passend gemaakt.



1.3 Doel

In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. De realisatie van de plannen zoals verwoord in dit bestemmingsplan dienen (aantoonbaar) niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening. De mogelijkheden ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2009 zijn niet wezenlijk veranderd. Zo kunnen nog steeds maximaal 40 recreatiewoningen worden gebouwd. Deze worden op een grotere afstand gebouwd. Ook worden in dit bestemmingsplan de toegestane bouwhoogten en oppervlakten in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan aangepast naar de wensen van moderne recreatiewoningen waardoor deze meer luxe en comfort kunnen bieden. Recreatiewoningen mochten in het geldende bestemmingsplan maximaal 100 m² groot zijn en in voorliggend bestemmingsplan 110 m² groot en mogen maximaal 23 recreatiewoningen 120 m² groot zijn. De maximale goothoogte is gelijk gebleven. De maximale bouwhoogte is teruggebracht naar 4,0 meter (in plaats van 8,5 meter) en mogen maximaal 13 recreatiewoningen een bouwhoogte hebben van 6,50 meter.

Hierna is nog een visualisatie opgenomen van de beoogde inrichting van het plangebied.



1.4

Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen

om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

2 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

2.1.1 *Nationale Omgevingsvisie*

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn acht voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied.

Binnen de NOVI is één van de prioriteiten een verdergaande toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Nederland gaat voor een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Dit betekent dat landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van landschappelijke kwaliteiten. Dat draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor vitale landbouw. Met gezonde ondernemingen die een goed economisch perspectief hebben en werken in en aan een gezonde omgeving. In het landelijk gebied spelen veel nationale belangen die ruimte vragen, waaronder de ontwikkeling van een duurzame (kringloop)landbouw voor voedsel en agroproductie, het waarborgen van de waterveiligheid en klimaatbestendigheid, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende zoetwater en een goede kwaliteit van oppervlakte- en grondwater. Maar ook het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten, de productie en transport van hernieuwbare energie en het verbeteren en beschermen van de biodiversiteit hebben ruimte nodig. Het versterken van onze natuur is mede vanwege de stikstofcrisis een urgente opgave. Deze verschillende, toenemende en deels strijdige claims op de fysieke leefomgeving vragen om nadere afweging zowel nationaal als in regionale en lokale gebiedsprocessen.

Voor voorliggend plan hoeven geen beleidsmatige keuzes te worden gemaakt. Het plan past binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. De Nationale Omgevingsvisie is niet van doorwerkende betekenis.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ontwikkeling voor de bouw van in totaliteit 40 recreatiewoningen past binnen het geldende bestemmingsplan. Het gaat om een geringe verschuiving van de bouwvlakken voor de reeds toegestane aantal recreatiewoningen. Dit heeft geen extra ruimtebeslag tot gevolg. Daarnaast is de ladder niet van toepassing op het toevoegen van bouwwerken met een oppervlakte van 50 m², zoals het receptiegebouw.

2.2 Provinciaal beleid

De ontwikkeling vindt plaats in het gebied waar volgens het vigerende bestemmingsplan de gewenste ontwikkelingen reeds zijn toegestaan. De geringe wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan van 2009 zijn niet in strijd met provinciale belangen en beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Vanuit de gemeente Westerwolde is aangegeven dat ingestemd kan worden met de beoogde ontwikkeling omdat deze behoudens de projectie van de bouwvlakken past binnen het geldende bestemmingsplan.

3 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

3.1 Archeologie

In het bestemmingsplan moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd.

Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt voor het gebied een archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Onderzoek is nodig bij ingrepen dieper dan 1,20 m onder maaiveld.

Het terrein is in het verleden al geheel bouwrijp gemaakt zo laat onderstaande luchtfoto zien. Voor de benodigde ontgrondingsvergunning is voor dit gebied ook archeologisch onderzoek verricht. Er is zodoende geen onderzoek meer nodig. Er is nog voor een zeer klein deel een archeologische dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 nodig.



3.2 Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Ook is het op grond van de gemeentelijke bouwverordening verboden te bouwen op verontreinigde gronden. In dat kader is een bodemonderzoek een vereiste. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht is vereist voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;

- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (1,5 of meer uren per dag) mensen kunnen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;

De te bouwen recreatiewoningen zijn aan te merken als nieuwe 'verblijfsruimten' waarin nagenoeg voortdurend mensen kunnen verblijven, echter worden deze gebouwd op gronden die al jaren positief zijn bestemd voor de genoemde ontwikkeling en waarvoor in het verleden reeds een verkennend bodemonderzoek voor is uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Op basis van het reeds uitgevoerde onderzoek is gebleken dat er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte van een omgevings- en ontgrondingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

3.3 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden, dier- en plantensoorten en houtopstanden. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

3.3.1 Gebiedsbescherming

3.3.1.1 Natura 2000

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Onderstaand een weergave van de ligging ten opzichte van eventuele Natura 2000-gebieden. Een Natura 2000-gebied bevindt zich op circa 9 kilometer afstand van het plangebied. Gezien deze afstand tot het projectgebied heeft het bouwen en gebruiken van 40 recreatiewoningen passend qua aantal binnen het geldende bestemmingsplan geen invloed op dit Natura 2000-gebied. Het plan maakt geen andere bouw en gebruiksmogelijkheden mogelijk, de verschuiving is zeer gering met enkele meters.

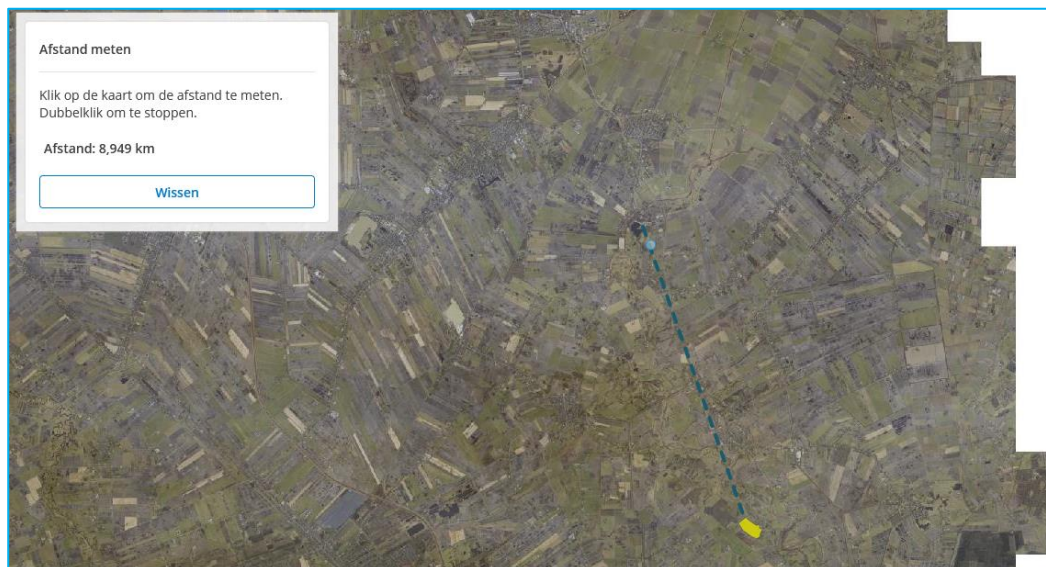


Fig. 4.2: Een weergave van het plangebied en nabijgelegen Natura 2000-gebieden (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

3.3.1.2

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het NNN - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Groningen uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening.

Op basis van onderstaande figuur is zichtbaar dat het plangebied zelf niet in het NNN ligt maar dat rondom wel NNN is gelegen. De NNN gebieden zijn daarbij de 'grijze' gebieden. Het NNN kent geen externe werking, zodat er geen sprake is van effecten van de ontwikkeling op dit NNN.



Fig. 4.3: Een weergave van het plangebied en nabijgelegen NNN-gebieden (grijs weergegeven) (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

3.3.1.3

Stikstofdepositie

Woningbouwplannen (ook recreatiewoningen) kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van de gebruiksfase van de recreatiewoningen.

Het project voorziet in het bouwen en gebruiken van 40 recreatiewoningen. Het plan maakt aanvullend op het bestaande planologische regiem enkel een receptiegebouw van 50 m² mogelijk. Deze gebouwen worden gasloos en duurzaam gebouwd. Het project zal geen nadelige stikstofdepositie opleveren voor het Natura 2000 gebied dat zich op circa 9 kilometer afstand bevindt.

Handreiking stikstofdepositie bij woningbouw

In februari 2020 is een 'Handreiking voor bepalen van stikstofdepositie bij woningbouwprojecten' opgesteld door de Rijksoverheid. Hierin is bepaald dat bij een project waarbij maximaal 50 laagbouwprojecten worden gebouwd op zandgrond op minimaal 2 km afstand van een Natura 2000-gebied, de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden al is berekend op 0,00 mol/ha/jaar.

Voor projecten met een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Er kan zodoende worden verwacht dat, gezien de kleinschaligheid van de ingreep en de grote afstand tot Natura 2000 gebieden dit project geen stikstofdepositie oplevert die uitkomt boven de 0,00 mol/ha/jaar op het Natura 2000 gebied.

Het is met het oog op potentiële effecten van de stikstofdepositie niet nodig om voor dit project een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aan te vragen.

3.3.2

Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

Relatie tot het plangebied

Het plangebied is al volledig bouwrijp gemaakt in de afgelopen periode. Het water is reeds aangelegd. Er is geen sprake van te slopen gebouwen, te kappen bomen en te dempen water. Er is geen ecologisch onderzoek nodig.

3.4

Fysieke en externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving met het plangebied daarbij indicatief weergegeven in het oranje kader.



3.4.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen of nabij het plangebied*

Binnen en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen waarvan het invloedsgebied is gelegen over het plangebied.

3.4.1.2 *Buisleidingen*

Er bevinden zich geen hogedrukgasleidingen in de nabijheid van het plangebied die van invloed zijn op de planontwikkeling.

3.4.1.3 *Hoogspanningsleidingen*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

3.4.1.4 *Landelijk basisnet / Provinciaal Basisnet Groningen*

Er bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied.

3.4.1.5 *Conclusie*

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid. Verder onderzoek is niet nodig.

3.5 **Geluid**

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan, bestemmingsplan of omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object

mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

De recreatiewoningen zijn niet aan te merken als een nieuw geluidsgevoelig object zodat er geen akoestisch onderzoek nodig is.

3.6 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. In het kader hiervan dient in een bestemmingsplan of wijzigingsplan beoordeeld te worden of er zich in het plangebied nieuwe ontwikkelingen voordoen die in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van luchtkwaliteit.

De bijdrage van ontwikkelingen aan luchtkwaliteit komt voort uit de verkeersaantrekkende werking van een functie. In het Besluit "niet in betekenende mate bijdragen" (luchtkwaliteitseisen) is aangegeven dat alleen grote projecten zoals woningbouwprojecten met meer dan 1.500 woningen of kantoorlocaties met een vloeroppervlak van meer dan 100.000 m² in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling.

Voorliggend project blijft met 40 recreatiewoningen en een receptiegebouw ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

3.7 Milieu(hinder)

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er is hier echter geen sprake van het invoegen van nieuwe milieugevoelige functies omdat deze reeds als 'bestaand' zijn aan te merken. De recreatiewoningen zijn reeds toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan en er hoeft geen milieukundige analyse te worden gemaakt.

3.8 Watertoets

De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

Ten behoeve van de uitvoering van het plan is reeds een watertoets uitgevoerd ten tijde van de ontgrondingsvergunning omdat er anders niet gegraven mocht worden. Daarbij is met het waterschap afgestemd dat het schone hemelwater wordt afgevoerd naar de

vijverpartijen en het vuile afvalwater wordt afgevoerd richting de pompput van de gemeente.

Het bestemmingsplan en de planvorming is in lijn met de door het waterschap gestelde voorwaarden.

3.9 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'.

Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- *De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.*

De voorliggende planherziening heeft betrekking op een geringe verschuiving van bestaande bouwmogelijkheden.

Ten aanzien van het bouwen worden, op het receptiegebouw na, geen nieuwe mogelijkheden geboden dan wat al bij recht is toegelaten. Het bouwvolume wordt niet vergroot. Het project heeft geen significante planologische impact. Het voornemen is vanwege de geringe omvang en de afwezige ruimtelijke effecten – in de context van een reeds bestemd recreatiepark – niet aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Er is dan ook geen aanleiding een (vormvrije) MER-beoordeling uit te voeren.

4 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (waaronder begrepen de legeskosten van de gemeente) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Burgemeester en wethouders overleggen met relevante bestuursorganen en plaatsen het resultaat in de toelichting (vooroverleg). Het ontwerpbesluit en de belangrijke stukken (ook elektronisch) worden gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Iedereen kan zienswijzen tegen het ontwerpbesluit indienen.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 29 september 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Publicatie van de terinzagelegging heeft plaatsgevonden op 28 september 2022 in het Gemeenteblad, de Ter Apeler Courant, het Streekblad en de gemeentelijke website. De reactietermijn eindigde op 9 november 2022.

Er zijn 4 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. In de 'Nota van beantwoording zienswijzen', die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, is weergegeven welke zienswijze is ingediend, hoe deze door het gemeentebestuur is beoordeeld en beantwoord en of dit tot wijzigingen heeft geleid.

5 Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een Bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

5.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

5.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 worden diverse begrippen welke in de planregels worden gehanteerd nader verklaard. Dit om mogelijke interpretatieproblemen te voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

Artikel 1 : Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.3.2 Hoofdstuk 2 bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 van de regels worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden.

Artikel 3 : Groen

Groenvoorzieningen met een openbaar karakter zijn dienovereenkomstig bestemd. De bestemming is met name aan te treffen langs een aantal wegen en voorts in het recreatiepark. Met het oog op dat laatste zijn binnen de bestemming ook speelvoorzieningen mogelijk.

Artikel 4 : Recreatie – Verblijfsrecreatie 3

Binnen deze bestemming is de realisatie van 40 recreatiewoningen voorzien en zijn de bouw- en gebruiksregels bepaald. Tevens is voorzien in de realisatie van een receptiegebouw.

Artikel 5 : Verkeer

De straten in het verblijfsrecreatiecomplex hebben vooral een verblijfsfunctie met een slechts een beperkte functie voor bestemmingsverkeer.

Artikel 6 : Water

De bestemming "Water" regelt de waterplas in het plangebied met bijbehorende oeverzones, strandjes e.d. Ook hier wordt rekening gehouden met het recreatieve medegebruik.

Artikel 7 : Waarde – Archeologie 2

In deze bestemming is gereguleerd hoe met archeologische waarden omgegaan dient te worden.

5.3.3

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 van de regels bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in afzonderlijke artikelen onder te brengen.

Artikel 8 : Anti-dubbeltelregel

Met dit artikel wordt voorkomen dat meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd. Dit is bijvoorbeeld mogelijk als (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaars in maatvoering verschillen en wisselen. Door verwerving van een extra (bouw)perceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de bouwmogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn bij de berekening van een eerder bouwplan. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een omgevingsvergunning te verkrijgen.

Artikel 9 : Algemene bouwregels

Dit artikel regelt over hoe omgegaan kan worden met het gering overschrijden van bouwgrenzen.

Artikel 10 : Algemene gebruiksregels

In deze regels is het strijdig gebruik bepaald.

Artikel 11 : Algemene afwijkingsregels

Afwijkingsregels zijn regels waardoor aan de bestemmingsbepalingen de nodige extra flexibiliteit wordt meegegeven. Toestemming voor afwijking gebeurt door het verlenen van een omgevingsvergunning. Het college van burgemeester en wethouders kan bijvoorbeeld een omgevingsvergunning verlenen voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10 %. De omgevingsvergunningen mogen alleen gebruikt worden indien niet op grond van een andere bepaling in deze regels omgevingsvergunning kan worden verleend. Dit betekent dat niet 2 keer omgevingsvergunning kan worden

verleend van eenzelfde bepalingen of dat bepalingen die extra bouwmogelijkheden geven niet cumulatief gebruikt mogen worden.

Artikel 12 : Overige regels (parkeren)

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of verbouwen of het wijzigen van het gebruik in het plangebied moet in eerste instantie voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf voor de beoogde functie. Pas als dat niet mogelijk is gebleken mag uitgeweken worden naar de openbare ruimte. Dan moet echter wel met een parkeeronderzoek worden aangetoond dat in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien gezien de huidige parkeerbezetting. Verder moet het ook mogelijk zijn de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen in de openbare ruimte te realiseren. Het toetsingskader dat hierbij wordt gehanteerd zijn de door het kennisplatform CROW vastgestelde richtlijnen (publicatie 381 - december 2018, of de meest actuele uitgave).

De regeling voor de laad- en losvoorzieningen van goederen sluit aan op het algemene beleid zoals dat is opgenomen in de 'Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen' (hierna ASVV). Voor het bepalen wanneer sprake is van "in voldoende mate voorzien" is aangesloten bij het ASVV 2021 (uitgave van het CROW) dan wel de geldende versie op het moment van het indienen van de aanvraag. Bij het dimensioneren van de ruimte voor laden en/of lossen van goederen en de bereikbaarheid daarvan moet worden aangesloten bij de afmetingen en de eigenschappen van de ontwerpvoertuigen uit de ASVV.

5.3.4

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels zijn twee artikelen opgenomen, het overgangsrecht ten aanzien van gebruik en bebouwing en de slotregel waarin de citeertitel van het bestemmingsplan wordt aangehaald.

Artikel 13 : Overgangsrecht

In dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van legaal bestaand gebruik en legale bestaande bouwwerken opgenomen die afwijken van de (nieuwe) bestemming. Het overgangsrecht beschermt de gevestigde belangen of rechten bij een nieuwe, van de bestaande situatie afwijkende regeling.

Artikel 15 : Slotregel

In de Slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Projectgegevens

Project : Realisatie recreatiewoningen
Projectnummer : RB 30.225
IMRO : NL.IMRO.1950.BP2203-vs01
Versie : 01
Datum : Februari 2023

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b

7821 AG Emmen

www.roobeek-advies.nl