

Bestemmingsplan

Aalden, Gelpenberg en Aelderholt

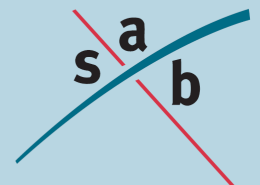
Toelichting

Gemeente Coevorden

Datum: 30 juni 2015

Projectnummer: 100152

ID: NL.IMRO.0109.300BP00011-0003



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Plangebied en ontwikkeling	6
2.1	Omgeving plangebied	6
2.2	Bestaande situatie plangebied	7
2.3	Ontwikkeling	9
3	Beleidskader	12
3.1	Beleid	12
4	Toelichting op de regeling	19
4.1	Juridische opzet van het plan	19
4.2	Terrein 'Aalden, Gelpenberg en Aelderholt'	21
5	Haalbaarheidstoets	23
5.1	Bedrijven- en milieuzonering	23
5.2	Geur	24
5.3	Bodem	25
5.4	Externe veiligheid	25
5.5	Geluid	28
5.6	Luchtkwaliteit	28
5.7	Archeologie en Cultuurhistorie	29
5.8	Flora en fauna	32
5.9	Water	35
5.10	Economische uitvoerbaarheid	39
6	Procedure	40
6.1	Informatieavond	40
6.2	Vooroverleg	40
6.3	Zienswijzen	41

Bijlagen

- Bijlage 1: Lankelma. Verkennend bodemonderzoek, d.d. 8 juni 2012
- Bijlage 2: Steunpunt Externe Veiligheid Drenthe. Onderzoek externe veiligheid, d.d. 14 februari 2012
- Bijlage 3: SAB. Flora en faunarapportage, d.d. 3 mei 2012
- Bijlage 4: Synthegra B.V. Inventariserend veldonderzoek en verkennend booronderzoek, d.d. 8 mei 2012
- Bijlage 5: Lankelma B.V. Geohydrologisch advies, d.d. 17 april 2013
- Bijlage 6: Gemeente Coevorden. Randvoorwaarden stedenbouwkundige en beeldkwaliteit recreatiepark Aelderholt te Aalden, d.d. 30 september 2014

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Coevorden werkt sinds 2002 aan de actualisatie van haar bestemmingsplannen. In dat kader worden nu de bestemmingsplannen geactualiseerd van 15 recreatieterreinen in de gemeente. Er is een nieuwe regeling nodig om actuele ruimtelijke ontwikkelingen op de recreatieterreinen te kunnen handhaven. Daarnaast heeft de gemeente behoefte aan een nieuwe regeling waarbinnen een kwaliteitsslag van de terreinen mogelijk is. Verder worden de bestemmingsplannen opgesteld conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo).

Per recreatieterrein wordt het bestemmingsplan geactualiseerd waarbij een nieuwe regeling wordt ontwikkeld die enerzijds eenduidigheid biedt in het beheer van recreatieterreinen in de gemeente en anderzijds ruimte biedt voor een goede beheerssituatie van afzonderlijke terreinen.

De 15 recreatieterreinen betreffen: De Bronzen Emmer, Wolfskuilen, Huttenheugte en Plopsaland, 't Kuierpadtien, Knieplanden, De Tip, Het Zuiderveld, Ermerzand, De Tilkampen, Aelderholt en Gelpenberg, Binnenveld, De Kamp, Toenakkers, Wico en Vossehol. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor het recreatieterrein Aelderholt, het golfterrein Gelpenberg en het natuurterrein met de daarbinnen gelegen solitaire particuliere recreatiewoning.

Naast het feit dat de bestaande situatie voor het gehele gebied in een nieuw bestemmingsplan wordt opgenomen, wordt met dit plan ook een uitbreiding van het recreatieterrein Aelderholt mogelijk gemaakt. Het gaat om de bouw van 60 nieuwe recreatiewoningen op de voormalige golfbaan ten zuidoosten van het bestaande park.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Coevorden ter noordoosten van de kern Aalden. Het recreatiepark wordt ontsloten op de weg Gelpenberg. Het golfterrein Gelpenberg wordt ontsloten op de Gebbeveenweg. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Wachthoornweg. Aan de oost- en westzijde wordt het plangebied begrensd door de Gelpenberg en de Paardenlandsdrift. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Gebbeveenweg. Op navolgende foto's is het plangebied weergegeven.

Aan de noordwestkant ligt golfterrein Gelpenberg. In het westen van het gebied, aan de Gelpenberg, bevindt zich een natuurterrein. Daarbinnen is een solitaire particuliere recreatiewoning gelegen; Gelpenberg 24. Aangrenzend aan het golfterrein ligt het bestaande recreatieterrein Aelderholt. Aan de zuidzijde van dit terrein is een gedeelte zichtbaar (lichtbruin) waar 30 recreatiewoningen zijn gebouwd. Aan de oostkant van deze locatie ligt de voormalige golfbaan die bestemd wordt voor 60 recreatiewoningen. In dit plan worden deze recreatiewoningen mogelijk gemaakt. Navolgende afbeeldingen hebben betrekking op de bestaande situatie van het plangebied.



Luchtfoto Aelderholt (bron: Google Earth)



Zicht op de toegangsrout tot het recreatiepark vanaf de Gelpenberg (bron: Google Streetview)



Zicht op de toegangsrout tot het golfterrein Gelpenberg (bron: Google Streetview)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Golf en recreatieterrein de Gelpenberg' van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 13 september 1993 en goedgekeurd op 16 november 1993. Daarnaast is het facet bestemmingsplan uniforme regeling recreatie woonverblijven van de gemeente Coevorden van toepassing. Dit plan is door de raad van de gemeente Coevorden goedgekeurd op 9 november 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 31 januari 2005. In dit facet bestemmingsplannen zijn voor wat betreft gebruik en bouwen nadere regels gesteld. Tot slot is het bestemmingsplan 'uitbreiding recreatiepark Aelderholt' van kracht. Dit plan is vastgesteld op 21 december 2010 en heeft de uitbreiding met 30 recreatiewoningen mogelijk gemaakt.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het beleid toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt de juridische regeling van dit bestemmingsplan toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, water en bodem, milieuaspecten, archeologie, flora en fauna en verkeer en parkeren. Ten slotte komt in hoofdstuk 6 het resultaat van de procedure aan de orde.

2 Plangebied en ontwikkeling

2.1 Omgeving plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de gemeente Coevorden en is ingedeeld bij de kern Aalden. Deze kern ligt ten zuidoosten van het plangebied. In de omgeving van het plangebied liggen verder afgewisseld bospercelen en agrarische gronden. Het landschap aan de noordoostzijde maakt deel uit van de EHS. Het omliggende landschap maakt deel uit van het zogenaamde Coulissenlandschap met een grote diversiteit. Deze gebieden hebben een halfopen uitstraling dat gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van houtwallen en –singels. Op onderstaande foto is het landschap in de omgeving zichtbaar.



Landschap ten oosten van Aelderholt (Paardenlandsdrift) met zicht op EHS-gebied (bron: Google Streetview)

Ten westen van het plangebied bevindt zich een gebied dat is aangewezen in het kader van de Nota Belvédère¹. Dit betreft het gebied 'Aalden en omgeving'. Het landschap van Aalden en omgeving betreft een esdorpenlandschap met een hoge volledigheds- en gaafheidsgraad. Het gebied is representatief voor de zandgronden van het Drents Plateau en geeft een goed en volledig beeld van bewoningsgeschiedenis. Het grenst aan de noordwestzijde aan veenkoloniaal gebied en centraal in het gebied ligt het beekdal van de Aalder- en Westerstream en het Drostendiep. Net als bij de overige esdorpenlandschappen bestaat het landschap hier uit opgehoogde akkers (essen), (voormalige) woeste gronden (veen, heide en stuifzanden) en een systeem van beekdalen. De woeste gronden zijn nu grotendeels ontgonnen of bebost. Ieder onderdeel heeft zijn eigen karakter en opbouw. In dit gebied zijn deze goed bewaard gebleven. De archeologische monumenten dateren van het Paleolithicum tot aan de

¹ Van 1999 tot en met 2009 heeft het programma Belvédère de inzet van cultuurhistorie bij ruimtelijke transformaties gestimuleerd.

Vroege Middeleeuwen. De vele zichtbare monumenten, grafheuvels, celtic fields, hu-nebbeden en kasteelterreinen, geven het landschap een grote tijdsdiepte. Met name de essen vormen belangrijke conserverende factoren. Deze waren vaak al in gebruik door de prehistorische mens.

2.2 Bestaande situatie plangebied

2.2.1 Algemeen

Het plangebied bestaat uit drie delen; het recreatiepark Aelderholt, het golfterrein Gelpenberg en het natuurterrein met daarin de solitaire particuliere recreatiewoning. In deze paragraaf worden deze drie gebieden afzonderlijk beschreven.

2.2.2 Recreatiepark Aelderholt

Aelderholt is een recreatiepark dat wordt geëxploiteerd door Landal GreenParks. Het park heeft een omvang van ongeveer 40 hectare en op het park zijn 281 recreatiewoningen aanwezig. Het betreft recreatiewoningen voor een verschillend aantal personen. Er zijn zowel vrijstaande als aan-één-gebouwde recreatiewoningen. Elke recreatiewoning beschikt over eigen parkeervoorzieningen. De recreatiewoningen zijn gelegen in een groene omgeving. Daarnaast zijn op het park een overdekt zwembad, een indoorspeelparadijs, diverse sportvoorzieningen en een restaurant aanwezig. Deze functies zijn geclusterd in het midden van het park waar ook centrale parkeergelegenheid aanwezig is. Op het bestaande park zijn aan de zuidkant in 2011 dertig vrijstaande recreatiewoningen gerealiseerd op een deel van de voormalige golfbaan. Het gaat om recreatiewoningen voor 8, 10, 12, 16 en 24 personen.

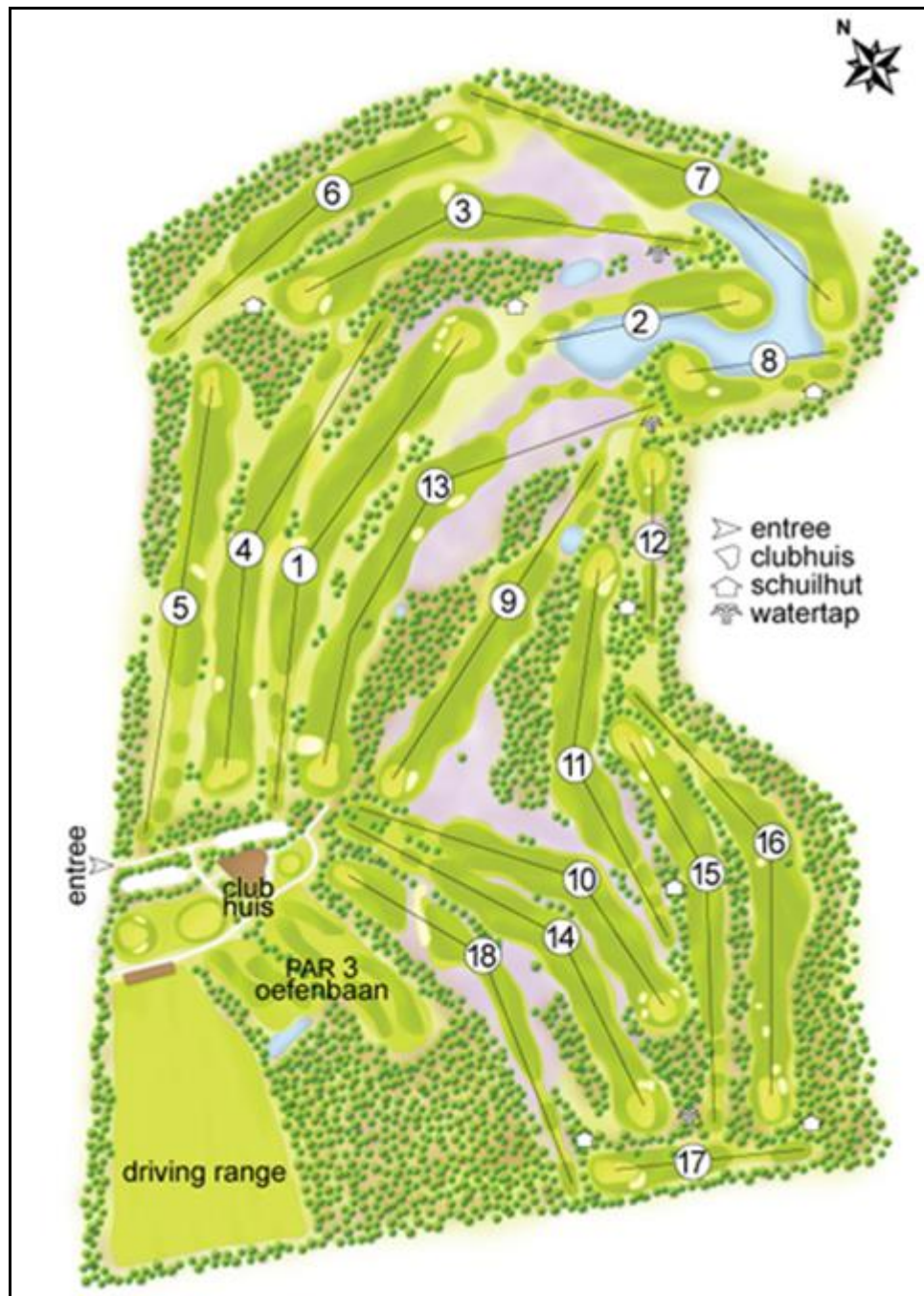


Plattegrond recreatieterrin 'Aelderholt' (bron: Landal GreenParks)

Aan de rand van het park ligt een bedrijfswoning en een gebouw ten behoeve van de groenvoorziening. Bij het cluster centrale voorzieningen op het park, ligt eveneens een bedrijfswoning.

2.2.3 **Golfterrein Gelpenberg**

De Gelpenberg is een 18-holes golfbaan. Op het terrein is veel groen aanwezig in de vorm van bosschages en groenstroken. Verdeeld over het terrein zijn zogenaamde schuilhutten gebouwd voor rusten en schuilen bij minder geschikte weersomstandigheden. Parkeergelegenheid is gelegen ter hoogte van de ingang bij het clubhuis. In dit gebouw is een horecagelegenheid gevestigd. Navolgende afbeelding betreft een plattegrond van de Gelpenberg.



Golfterrein 'de Gelpenberg' (bron: DGC de Gelpenberg)

2.2.4 *Natuurterrein en solitaire particuliere recreatiewoning*

Aan de westelijke rand van het plangebied, aan de Gelpenberg, ligt een natuurterrein. Midden in dit natuurterrein is een solitaire particuliere recreatiewoning gelegen. De woning ligt aan de Gelpenberg 24.



Natuurterrein en solitaire particuliere recreatiewoning aan de Gelpenberg 24 (bron: Bing Maps)

2.3 **Ontwikkeling**

2.3.1 *Inleiding*

In dit plan wordt de bouw van 60 recreatiewoningen mogelijk gemaakt. De recreatiewoningen worden gebouwd op het voormalige golfterrein aan de zuidoostkant van het plangebied. In deze paragraaf wordt het plan toegelicht en wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele inpassing van het plan in de bestaande omgeving. Voor het overige gedeelte van het plangebied geldt dat er geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Voor dit deel van het terrein wordt slechts de bestaande situatie als dusdanig bestemd. In deze paragraaf wordt derhalve niet op dit deel van het plangebied ingegaan.

2.3.2 *Inrichting*

In het gebied worden 60 recreatiewoningen gebouwd, verspreid over het gehele terrein. De recreatiewoningen worden veelal langs het water gebouwd op een parkachtig terrein. Het plan ziet toe op een kwaliteitsverbetering en een uitbreiding van het bestaande aantal bedden. De recreatiewoningen voorzien in een nieuw kwaliteitsprofiel waar het park behoefte aan heeft. Daarnaast is de golfbaan niet meer nodig omdat bezoekers gebruik kunnen maken van het golfterrein Gelpenberg.

De typedifferentiatie van de te realiseren nieuwe luxe verblijfseenheden is na markt-onderzoek voorlopig vastgesteld:

- 10 stuks recreatiewoningen voor 4 personen;
- 20 stuks recreatiewoningen voor 6 personen;
- 30 stuks recreatiewoningen voor 8 personen.

Bij elke woning is een mogelijkheid om te parkeren, vergelijkbaar met de reeds gerealiseerde 30 woningen aan de westkant van het park. De navolgende inrichtingsschets betreft een uitsnede van de inrichtingsschets van de uitbreiding op Aelderholt. Aan de noordzijde ligt het bestaande park. Aan de westkant ligt de reeds gerealiseerde uitbreiding van 30 nieuwe recreatiewoningen.



Schetsplan uitbreiding 60 bungalows

2.3.3 Ruimtelijke en functionele inpassing

Rondom het terrein ligt een groenzone die het terrein afschermt van het omliggende gebied en de recreatiewoningen privacy biedt. Op het park zijn centrale voorzieningen met overcapaciteit aanwezig. In de afgelopen periode zijn de faciliteiten uitgebreid en aangepast aan de huidige wensen. Daarmee is vooruit gelopen op de nieuwbouw in dit plan. Verder is er een toenemende vraag naar relatief luxere recreatiewoningen. De uitbreiding van het recreatieterrein is wenselijk om voldoende kwaliteit te realiseren. Ook zijn door een kwaliteitsslag de bestaande recreatiewoningen aangepakt waarbij veel 8 persoonsrecreatiewoningen zijn gewijzigd in een luxe 6 persoonsrecreatiewoning. Hierdoor zijn er nieuwe bedden nodig op het park die in dit plan mogelijk worden gemaakt.

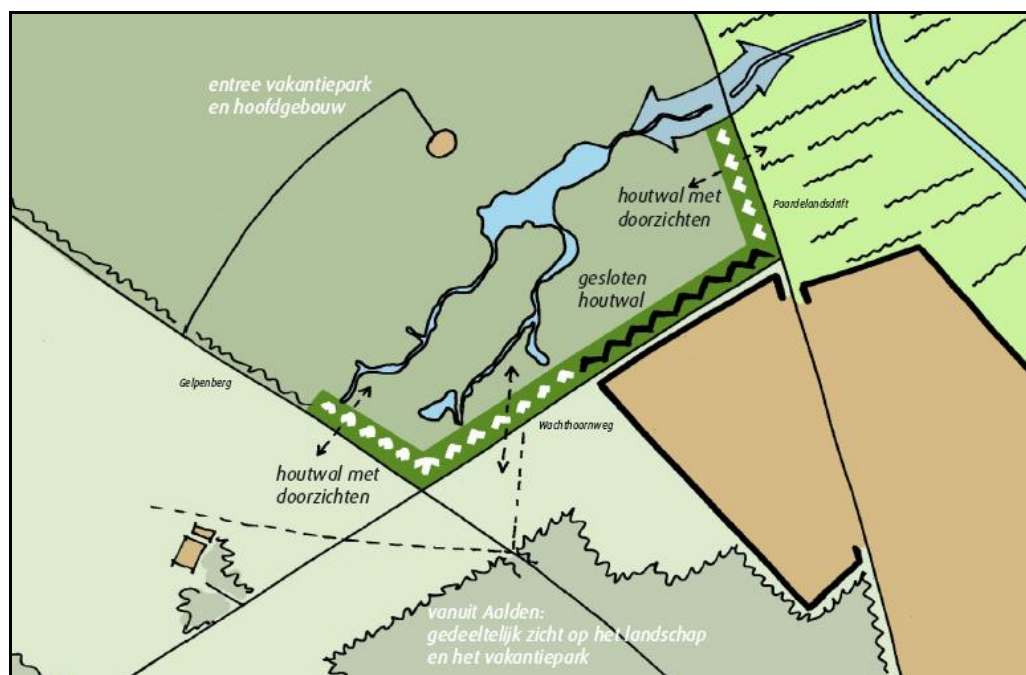
Landschappelijke inpassing

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld². Dit plan is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. In deze paragraaf wordt de opgave voor de landschappelijk inpassing weergegeven.

² Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur. Landal Aelderholt Landschappelijke inpassing uitbreiding nieuwbouw, d.d. 21 november 2014.

Langs de Gelpenberg, de Wachthoornweg en de Paardelandsdrift wordt een brede groenstrook aangeplant. De groenstrook langs de Wachthoornweg bestaat uit twee delen. Ter hoogte van de uitbreidingswijk van Aalden wordt een dichte houtwal aangeplant zodat er vrijwel geen zicht is op het vakantiepark (in ieder geval in de zomermaanden). Ter hoogte van het open veld wordt de houtwal iets minder dicht aangeplant: er ontstaat een 'houtwal met doorzichten'. Het is de bedoeling dat er tussen de beplanting door zo nu en dan zicht is op het park en in het bijzonder op de watergangen. Voor bezoekers die over de Gelpenberg vanuit Aalden richting het park rijden is er dan oriëntatie op het park mogelijk zonder dat het beeld van de vakantiewoningen gaat overheersen in het landschap. Het deel van de nieuwe houtwal langs de Gelpenberg en Paardelandsdrift wordt ook als houtwal met doorzichten uitgevoerd. Ook in deze delen is er vanaf de weg zicht op het water mogelijk. Omdat er langs de Gelpenberg en de Wachthoornweg laanbomen staan bestaat de houtwal voor het grootste gedeelte uit heestersoorten. Er worden enkele solitaire bomen in de houtwal aangeplant als aanvulling op de laanbomen dit om het zicht vanuit het park op de rand wat gevarieerder te maken. Langs de Paardelandsdrift staan momenteel op drie eiken na geen laanbomen, hier zijn de toekomstbomen in de houtwal bepalend voor het beeld van de weg. Ook solitair geplaatste bomen in het gras voor de houtwal spelen een belangrijke rol bij de beleving van de parkrand. Daarnaast wordt de bestaande landschappelijke kwaliteit van het terrein zoveel mogelijk benut bij het maken van het inrichtingsplan voor de uitbreiding van het park. Het bestaande terrein wordt digitaal ingemeten en de karakteristieke landschapselementen worden vastgelegd. Het gaat hier met name om de hoogteligging, waardevolle bomen en de watergangen. Deze bestaande kenmerken vormen ingrediënten voor het nieuwe plan en vormen in de toekomst een eenheid met de nieuw toe te voegen landschapselementen.

Bij het landschappelijk inpassingsplan is ook een beplantingsplan opgenomen. Voor de uitwerking van het beplantingsplan wordt verwezen naar de volledige bijlage.



Globale uitwerking landschappelijke inpassing (bron: Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur, 21 november 2014)

3 Beleidskader

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)

In het voorjaar van 2012 is de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
 - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond.
- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarweg.
 - Nationaal belang 7: Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling.
 - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Conclusie

Aan de ene kant kan geconcludeerd worden dat een deel van onderhavig bestemmingsplan gericht is op het beheer van de bestaande situatie. Het deel dat wel toe ziet op een ontwikkeling schaaft geen nationale belangen. Aan de andere kant geldt dat dit bestemmingsplan geen belemmering vormt voor de uitvoering van de doelstellingen uit het rijksbeleid. Nationale belangen worden niet geschaad.

Besluit algemene regels omgevingsrecht

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswaagen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor deze onderwerpen voorziet het besluit ook niet in de (definitieve) begrenzing. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Conclusie

Het Barro stelt geen beperkende bepalingen die doorwerken in dit bestemmingsplan.

3.1.2 Provinciaal beleid

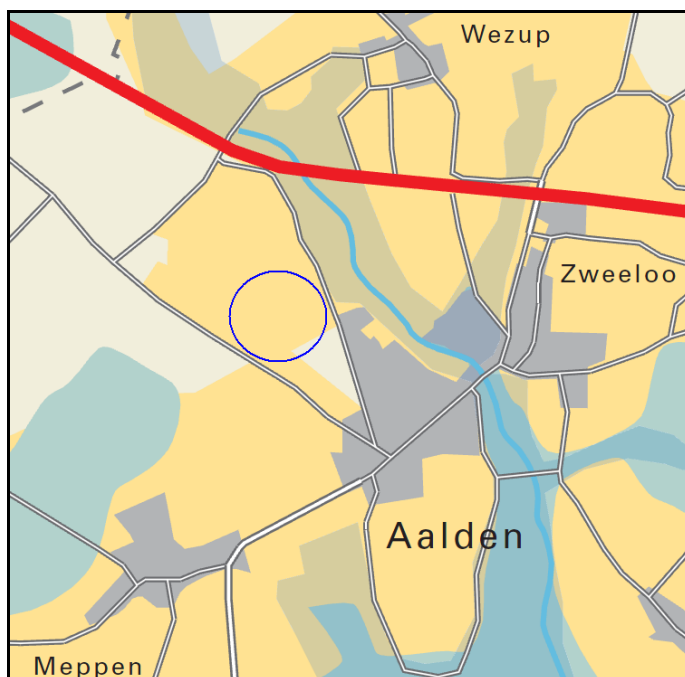
Omgevingsvisie en omgevingsverordening Drenthe

Op 2 juni 2010 heeft de provincie Drenthe een omgevingsvisie goedgekeurd. Met deze omgevingsvisie wil de provincie binnen de kaders van de Wro zelf actief aan de slag vanuit de basishouding 'Decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De Omgevingsvisie kent een duidelijke relatie met bestaande programma's en plannen. Dat geldt op landsdelig niveau (bijvoorbeeld de Gebiedsagenda Noord-Nederland en de Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN)-agenda), op regionaal niveau (bijvoorbeeld Regiovisie Groningen-Assen), op provinciaal niveau (bijvoorbeeld Regionaal Specifiek Pakket (RSP) en provinciaal Meerjarenprogramma (pMJP) en uitwerkingen van het collegeprogramma van Gedeputeerde Staten (GS) (bijvoorbeeld programma Klimaat en Energie). Deze programma's en plannen zijn medebepalend geweest bij het tot stand komen van de Omgevingsvisie en worden benut bij de uitvoering ervan. Bestaande bestuurlijke afspraken zijn gerespecteerd. De omgevingsvisie is uitgewerkt in een omgevingsverordening.

In deze Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen:

- de provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. De missie van de provincie is het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten.



Uitsnede omgevingsvisie (bron: provincie Drenthe)

Het plangebied ligt op grond van de visiekaart in het multifunctioneel gebied. In multifunctionele gebieden kunnen verschillende functies voorkomen. In het multifunctionele gebied wil de provincie komen tot combinatieopgaven van verschillende functies.

In de omgevingsvisie wordt de ambitie uitgesproken om de ruimtelijke identiteit van Drenthe te versterken. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de kernkwaliteiten die voor bepaalde gebieden vastgesteld zijn. Voor het plangebied is de kernkwaliteit 'oorspronkelijkheid' van toepassing in de vorm van een 'aardkundig waardevol gebied'. Dit zijn de gebieden met natuurlijke variaties in het aardoppervlak van geomorfologische, geologische, bodemkundige en geohydrologische verschijnselen. Het plangebied heeft een hoog beschermingsniveau.

Bij ontwikkelingen ligt de inzet van de provincie op het waarborgen van de lokale aardkundige kenmerken voor de toekomst. Het is een gemeentelijke verantwoordelijkheid hieraan via het bestemmingsplan invulling te geven. Initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om de aardkundige kenmerken als inspiratiebron te benutten voor ontwikkelingen.

Bij ontwikkelingen zijn de aardkundige kenmerken randvoorwaarde. Initiatiefnemers hebben daarmee de verantwoordelijkheid om vroegtijdig in het planproces inzichtelijk te maken op welke wijze de aardkundige kernkwaliteiten als (ruimtelijke) onderlegger voor nieuwe plannen worden benut.

De Provincie wil ontwikkelingen alleen toestaan als aardkundige kwaliteiten en kenmerken worden behouden. Vanaf het begin moeten deze kernkwaliteiten in het plan worden opgenomen.

Recreatiebeleid

Drenthe wil een topspeler zijn op de (binnenlandse) toeristische markt. Hiervoor vindt de provincie het van belang dat er in haar diversiteit een totaalproduct aangeboden wordt dat onderscheidend en van hoogwaardig niveau is. Een totaalproduct met veel variatie, aansluitend op de behoeften van de hedendaagse toerist en bijdragend aan een bruisend Drenthe. Het is van belang om in dat toeristische totaalproduct Drenthe te investeren. De provincie wil dat het bestaande aanbod van verblijfs- en dagrecreatie en de huidige toeristisch-recreatieve infrastructuur kwalitatief wordt verbeterd en vernieuwd. De focus ligt op de diversiteit en de kwaliteit van het toeristische product. Niet méér van hetzelfde, maar juist het creëren van toegevoegde waarde ten opzichte van het bestaande toeristische product. De provincie daagt de markt uit om nieuwe, aansprekende concepten te ontwikkelen die passen bij de kernkwaliteiten van Drenthe. De provincie heeft aangegeven welk gebied vooral als versterkingsgebied voor recreatie wordt geschouwd. Hier wordt ingezet op het versterken en eventueel uitbreiden van bestaande recreatiebedrijven. Het plangebied ligt in het zogenaamde versterkingsgebied. De systematiek van de SER-ladder wordt toegepast in het recreatiebeleid. Daarnaast wordt de aanpak van het project 'Natuurlijke recreatie Drenthe' voortgezet. In de komende periode wordt onderzocht of aanvullende initiatieven nodig zijn om de kwaliteit verder te verbeteren. Voor wat betreft nieuwe initiatieven is een grootschalige uitbreiding mogelijk mits deze een duidelijke aanvulling vormt op het bestaande aanbod en deze worden gerealiseerd in het versterkingsgebied.

Het accent wordt gelegd op het versterken en ontwikkelen van de kleinschalige verblijfsrecreatie. Gemeenten krijgen ruimere mogelijkheden om vrijkomende agrarische bebouwing in te zetten voor recreatie. Ten aanzien van verblijfsrecreatie is in de omgevingsverordening aangegeven dat nieuwvestiging niet is toegestaan binnen de EHS of de zone robuuste landbouw. Recreatielocaties aan de rand van deze zones zijn wel toegestaan. Daarnaast mag een ruimtelijk plan niet voorzien in permanente bewoning van recreatieverblijven.

Toets plan

Het plan bestaat uit een herziening van het bestaande bestemmingsplan en een uitbreiding van het park met 60 recreatiewoningen. Permanente bewoning is in dit gedeelte niet aan de orde. In het multifunctionele gebied is een recreatieterrein mogelijk en passend. Ook is er binnen het provinciale beleid de mogelijkheid om bestaande parken uit te breiden, mits de ontwikkeling aansluit bij de kernkwaliteiten. De uitbreiding van het recreatieterrein vormt een aanvulling op het bestaande aanbod en zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het bestaande park.

Het gebied is aangemerkt als aardkundig waardevol, echter door de aanleg van de golfbaan in de jaren negentig, zijn deze waarden al aangetast. Met de aanleg van de recreatiewoningen worden deze waarden niet verder aangetast.

De herontwikkeling van het gebied past binnen het principe van de SER-ladder. Er wordt geen nieuw recreatiegebied ontwikkeld in het buitengebied, maar een bestaande golfbaan herontwikkeld tot vakantiepark. De nabij het plangebied gelegen EHS vormt geen belemmering. Het plan past gelet op het voorgaande binnen de kaders van het provinciale beleid.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Beleidsnota recreatie en toerisme 2010 – 2015

De gemeente Coevorden heeft een beleidsnota opgesteld voor het recreatie en toerisme beleid. Recreatie en toerisme is een belangrijk economisch speerpunt binnen de gemeente waardoor een beleidsnota wenselijk is. Het beleid sluit aan op de 'Kadernota Buitengewoon Platteland' en de beleidsnota 'Cultuur...alles van waarde'. De doelstelling van de beleidsnota is om meer werkgelegenheid in de sector te ontwikkelen en meer bestedingen te creëren. Daarbij zet de gemeente in op duurzaamheid en kwaliteitsverbetering.

Er moet rekening worden gehouden met natuur en landschap, cultuurhistorie en de belangen van inwoners. Het beleid richt zich op een drietal speerpunten.

1. Cultuurhistorie: het gaat om het mede inzetten van kunst, cultuur en cultuurhistorie om de toeristische aantrekkelijkheid van het gebied te versterken.
2. Plattelandstoerisme: het gaat om de beleving van het platteland als sfeerbeeld. De beleving van het platteland wordt uitgedrukt in goed gastheerschap, comfortabel vertoeven, gemoedelijkheid, authenticiteit, gezond, actief, wellness en zorg.
3. Actief toerisme: het gaat om het ontwikkelen van aantrekkelijke routestructuren voor de verschillende vormen van actieve recreatie (zoals wandelen, fietsen, mountainbiken, paardrijden etc.), waarbij de toepassing van digitale technologie (bijvoorbeeld GPS) en geavanceerde audiovisuele middelen (luisterpaalen/audiotour) een belangrijke functie krijgen.

Het aantal overnachtingen in 2007 bedroeg ruim 1,4 miljoen. Coevorden is daarmee koploper in het aantal overnachtingen binnen de Drentse gemeenten. Van alle vormen van overnachtingen in Coevorden is het aandeel van de vakantierecreatiewoning maar liefst 75%. Dit is een relatief groot gedeelte, bijna twee keer zoveel als in de gehele provincie. Het aandeel overnachtingen op kampeerterreinen komt daarna op een kleine 20%. De rest van de overnachtingen vindt plaats in groepsaccommodaties, hotels en bed and breakfast accommodaties. De gemeente wil meer bezoekers trekken, zowel dag- als verblijfstoeristen. Dat betekent dat het aanbod aan overnachtingsmogelijkheden voldoende en gevarieerd moet zijn. De gemeente ziet mogelijkheden voor vergroting van het aantal overnachtingsmogelijkheden.

De gemeente hecht belang aan de balans tussen toeristische ontwikkelingen en het woon- en leefklimaat. Er zijn vooral kansen in het uitbreiden van het kwalitatief hoogwaardig en kleinschalige aanbod. Met kleinere accommodaties als kleinschalig kamperen en bed and breakfast kan het (kort) verblijf in de gemeente gestimuleerd worden. Daarnaast vraagt de toerist ook steeds meer luxe en kleinere, persoonlijke accommodaties. Men wil het gevoel hebben geen nummer te zijn. Door het vergroten van het aanbod aan kleinschalige accommodaties kan hierop ingespeeld worden. De gemeente wil ondernemers hiervoor meer ruimte en mogelijkheden bieden.

Welstandsnota Coevorden (2012)

De gemeente Coevorden heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in een welstandsnota. Deze nota vormt het beoordelingskader waaraan bouwontwikkelingen worden getoetst. Voor verschillende gebieden en gebouwen zijn criteria opgesteld zo ook voor de recreatieterreinen. Het wensbeeld is dat de bebouwing zo min mogelijk op valt in het landschap. Dit kan door een speciale vormgeving, maar ook door het aanbrengen van afschermdende beplanting. Grote bouwmassa's moeten zoveel mogelijk geweerd

worden, tenzij het oppervlak van het terrein grote massa's toestaat. De criteria zijn er op gericht om bij veranderingen van het gebied minimaal de oorspronkelijke architectonische kwaliteit van de bebouwing te handhaven.

Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven (2010)

Op 17 augustus 2010 heeft het college van burgemeester en wethouder van de gemeente Coevorden de "Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven gemeente Coevorden" vastgesteld.

Toets plan

De gemeente Coevorden wil de komende jaren investeren in de kwaliteit van de recreatie. De aantrekkelijkheid moet worden bevorderd door een meer divers aanbod en investering in kwaliteit. Voorliggend plan biedt een voldoende mate van flexibiliteit waardoor een kwaliteitsslag gemaakt kan worden voor de bestaande recreatiewoningen. Voor wat betreft de ontwikkeling van nieuwe recreatiewoningen zijn er binnen het gemeentelijk beleid kansen voor kwalitatief hoogwaardige nieuwe recreatiewoningen. In dit plan gaat het om dergelijke recreatiewoningen. Vanuit de welstandsnota is het van belang dat er in het plan aandacht is voor afscherming en beplanting. De recreatiewoningen worden gebouwd in een groene en parkachtige omgeving waarbij het terrein wordt omzoomd door een groenzone. Omdat de ontwikkeling niet past binnen de uitgangspunten van de welstandsnota, zullen specifieke welstandscriteria worden geformuleerd die enerzijds aansluiten op het bestaande recreatiepark en de bouwplannen anderzijds. De kernkwaliteiten van de omgeving worden gewaarborgd door een goede landschappelijke inpassing. Hierbij wordt verwezen naar de randvoorwaarden van stedenbouwkundige en beeldkwaliteit, zoals deze als bijlage zijn opgenomen bij het bestemmingsplan 'Uitbreiding recreatiepark Aelderholt te Aalden'. Deze gelden voor het gedeelte in het zuiden van het plangebied waar de laatste uitbreiding heeft plaatsgevonden. Echter, zijn de gestelde randvoorwaarden onvoldoende uitgewerkt. Derhalve zijn ten behoeve van onderhavig plan nieuwe randvoorwaarden opgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar de bijlagen bij dit bestemmingsplan. De uitvoering van deze randvoorwaarden is geborgd door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels (zie paragraaf 4.2 en de regels bij dit bestemmingsplan)

Op het recreatieterrein Aelderholt is geen sprake van permanente bewoning. Mocht dit in de toekomst wel zo zijn, dan wordt hier handhavend tegen opgetreden.

4 Toelichting op de regeling

In dit hoofdstuk wordt de regeling toegelicht die voor de verschillende recreatieterreinen in de gemeente Coevorden ontwikkeld is. De regeling kent een algemeen deel dat voor alle recreatieterreinen in de gemeente van toepassing is. Daarnaast zijn de regels, om aan de specifieke situatie van een terrein te voldoen, uitgewerkt voor elk recreatieterrein. In dit bestemmingsplan wordt dan ook de specifieke regeling van 'Aalden, Gelpenberg en Aelderholt' toegelicht.

4.1 Juridische opzet van het plan

4.1.1 *Opbouw van het plan*

Het bestemmingsplan omvat een verbeelding, regels en een toelichting. Verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen kunnen niet los van elkaar worden gezien en dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden toegepast. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan.

4.1.2 *De verbeelding*

De verbeelding bestaat uit een kaartblad met een bijbehorende legenda. Op de verbeelding hebben alle binnen het plangebied gelegen gronden een bestemming gekregen. Als uitgangspunt geldt daarbij dat de bestemming overeenkomt met het bestaande gebruik van de betreffende gronden. Slechts wanneer aannemelijk is dat het bestaande gebruik binnen afzienbare termijn en in elk geval binnen de planperiode wordt beëindigd, kan van dat uitgangspunt zijn afgeweken.

Binnen de bestemmingen zijn op de verbeelding diverse aanduidingen aangegeven. Aanduidingen hebben slechts juridische betekenis voor zover deze daaraan in de regels is toegekend. Een aantal aanduidingen heeft geen enkele juridische betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens en de gemeentegrens).

4.1.3 *De regels*

Algemeen

De regels van het plan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende bepalingen. Deze bepalingen beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 7) bevat de regels in verband met de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk inhoudelijke regels, welke specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 8 tot en met 12) bevat de algemene regels van het plan waaronder de anti-dubbelregel, algemene bouwregels en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 13 en 14) bevatten overgangs- en slotregels.

Bestemmingen

Om recht te doen aan het uitgangspunt dat het plan niet meer dient te regelen dan noodzakelijk is, kent het plan slechts een beperkt aantal bestemmingen. Ook de bijbehorende bouw- en gebruiksregels zijn waar mogelijk beperkt in aantal en in mate van gedetailleerdheid. De regels hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Centraal staat de bestemmingsomschrijving. Daarin worden limitatief de functies en waarden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan respectievelijk worden beschermd. In een aantal gevallen geeft de bestemmingsomschrijving daarbij nog een nadere beperking in de vorm van een aanduiding of een maximum aantal.

De bouwregels zijn direct aan de bestemmingsomschrijving gerelateerd. Ook de gebruiksregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving.

De regeling die ziet op omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden is opgenomen ter bescherming van nader omschreven belangen en waarden. Bepaalde werken en werkzaamheden mogen niet worden uitgevoerd zonder vergunning.

De afwijking- en wijzigingsregels geven het bevoegd gezag bevoegdheden om onder voorwaarden een afwijking toe te staan van een regel dan wel onder voorwaarden het plan te wijzigen.

Zoals uit het voorgaande al bleek, zijn in de regels verschillende afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. In alle gevallen gaat het om afwijkingsmogelijkheden van in de bestemmingsbepalingen opgenomen regels. Indien één van deze bevoegdheden wordt gebruikt, zal een (belangen)afweging moeten plaatsvinden. Het gaat immers om de toepassing van bevoegdheden voor het bevoegd gezag. Dat wil zeggen, dat de geboden afwijkingsmogelijkheden *mogen* worden gebruikt, maar dat er ook voor kan worden gekozen *geen* gebruik te maken van de bevoegdheid. Dit laatste houdt in dat een eventueel verzoek om toepassing te geven aan een bevoegdheid wordt afgewezen. Teneinde richting te geven aan de (belangen)afweging, zijn bij elke afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid één of meerdere afwegingscriteria/ voorwaarden opgenomen.

4.2 Terrein 'Aalden, Gelpenberg en Aelderholt'

In deze paragraaf worden de geldende bestemmingen toegelicht die in het plan zijn opgenomen.

Groen

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groen in de vorm van houtopstanden en afschermdende beplanting. Binnen de bestemming Groen mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Natuur

Deze bestemming is opgenomen voor gronden rond een solitaire recreatiewoning aan de oostzijde van de golfbaan. Daarnaast is deze bestemming opgenomen voor een poel op de golfbaan in verband met strikt beschermde orchideeën.

Recreatie - 1

De golfbaan is bestemd als Recreatie - 1. De gronden zijn bestemd voor een golfbaan met bijbehorende voorzieningen. Het clubhuis, de afslaghut en de parkeerplaatsen zijn specifiek aangeduid. De gronden zijn daarnaast bestemd voor water, groen, natuur en ontsluiting.

De gebouwen moeten worden gebouwd binnen de bouwvlakken. De maximale bouwhoogte is vastgelegd in de regels. Buiten de bouwvlakken zijn maximaal 7 schuilhutten toegestaan. De maximale maatvoering van deze schuilhutten is ook in de regels vastgelegd. De bescherming van natuur en landschap is geregeld met behulp van een stelsel van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden.

De woning aan de Gelpenberg 24 valt ook binnen deze bestemming. Ter plaatse is maximaal 1 recreatiewoning toegestaan.

Recreatie - 2

Binnen de bestemming Recreatie - 2 zijn de gronden bestemd voor de verblijfsrecreatie in de vorm van maximaal 341 vrijstaande en halfvrijstaande recreatiewoningen. Daarnaast zijn beheer- en dienstgebouwen toegestaan, een zwembad en diverse sportfaciliteiten en een restaurant. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning mogelijk. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groen onderhoud voorziening' is een gebouw mogelijk waarin de groenvoorziening van het terrein wordt ondergebracht. Daarnaast zijn de bijbehorende voorzieningen toegestaan zoals wegen, paden en verhardingen, parkeer- groen- en speelvoorzieningen.

Voor recreatiewoningen, de bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn diverse maatvoeringen en bouwregels opgenomen.

Om de landschappelijke inpassing van het nieuwste gedeelte van het recreatieterrein te waarborgen, is een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. Dat betekent dat ter plaatse van de aanduiding 'speciale vorm van recreatie - landschappelijke inpassing' binnen een half jaar na ingebruikname van de recreatiewoningen de landschappelijke inpassing gerealiseerd moet zijn.

Waarde - Archeologie 3

Een deel van de gronden in het plangebied heeft archeologische waarden. Daarom is aan deze gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' toegekend. Er gelden beperkingen ten aanzien van het bouwen. Daarnaast zijn diverse werken en werkzaamheden aan een vergunningplicht gebonden.

5 Haalbaarheidstoets

Voorliggend bestemmingsplan heeft een tweeledig doel. Enerzijds ligt het accent op behoud en verbetering van het bestaande recreatieterrein. Daarnaast dient de bestaande situatie van het golfterrein en het natuurterrein met de daarin gelegen solitaire particuliere recreatiewoning vastgelegd te worden in een passende planologisch-juridische regeling. Anderzijds heeft het bestemmingsplan betrekking op de realisatie van circa 60 recreatiewoningen. Deze haalbaarheidstoets heeft daarom ook een tweeledig karakter. Voor het beheergerichte deel heeft de toets een beschouwend karakter, wat inhoudt dat er voor dit deel geen onderzoeken zijn verricht en dat de benoemde milieuthema's algemeen beschreven zijn. De ontwikkeling is steeds apart getoetst waarbij de onderzoeken zijn beschreven.

In dit bestemmingsplan zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen, waarmee nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt kunnen worden. Wanneer gebruik gemaakt wordt van een dergelijke bevoegdheid, is het noodzakelijk dat de nieuwe ontwikkeling vanuit de milieutechnische kant onderzocht en onderbouwd wordt.

5.1 Bedrijven- en milieuzonering

5.1.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

5.1.2 Onderzoek

Voor het deel van het bestemmingsplan dat de bestaande situatie vastlegt, hoeft geen beoordeling plaats te vinden; dit is een bestaand recreatieterrein waarvan de begrenzing ongewijzigd blijft. In de huidige situatie zijn er geen knelpunten.

In een deel van het plangebied worden nieuwe milieuhindergevoelige functies in de vorm van recreatiewoningen mogelijk gemaakt. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen hindergevoelige functies, die van invloed kunnen zijn op het plangebied.

Aan de Baander, ten zuiden van het plangebied ligt een aantal woningen (milieuhindergevoelige objecten). Voor kampeerterreinen en vakantiecentra (zoals Aelderholt) geldt volgens de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering een richtafstand van 50 meter als gevolg van geluid. Enkele woonpercelen aan de Baander liggen op minder dan 50 meter afstand van het recreatieterrein.

Voor de gronden die liggen binnen 50 meter van de woningen aan de Baander is een aanduiding opgenomen. Op basis van deze aanduiding is het niet toegestaan recreatiewoningen te bouwen binnen 50 meter van de woningen aan de Baander.

Verder is overwogen dat de centrale voorzieningen en de centrale inrit het meeste geluid veroorzaken. De centrale voorzieningen alsmede de centrale toegang zijn reeds aanwezig in de bestaande situatie. De centrale voorzieningen zijn geconcentreerd binnen het centrale gedeelte van het terrein en planologisch begrensd middels een bouwvlak. Dit bouwvlak ligt op meer dan 50 meter van bedoelde woonpercelen. Ook de centrale ontsluiting van Aelderholt aan de Gelpenberg is op meer dan 50 meter van de woningen aan de Baander gelegen. Omdat de gronden waar de recreatiewoningen worden opgericht eerder in gebruik waren als golfbaan, zal de verkeersaantrekkende werking en het daarbij behorende wegverkeerslawaai als gevolg van de bouw van de 60 recreatiewoningen wegvallen tegen de afname van het verkeer als gevolg van het verdwijnen van de golfbaan.

Tot slot is aan de Wachthoornstraat als afscherming van het recreatiepark een strook met de bestemming "Groen" opgenomen, om afdoende inpassing en afstand planologisch te borgen. Om deze redenen kan gesteld worden dat er vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmering is voor de realisatie van de recreatiewoningen.

5.1.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

5.2 Geur

5.2.1 Algemeen

Geurhinder ontstaat bij agrarische bedrijven en wordt beoordeeld met de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

5.2.2 Onderzoek

In de directe omgeving zijn geen agrarische bedrijven aanwezig die voor geuroverlast zouden kunnen zorgen. Om deze reden kan een nadere beoordeling achterwege worden gelaten.

5.2.3 Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

5.3 Bodem

5.3.1 Algemeen

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater zodanig is, dat het gebruikt kan worden voor de functie waarvoor het is beoogd. In dit geval voor de nieuw te bouwen recreatiewoningen.

Voor het beheergerichte deel van het bestemmingsplan is een onderzoek niet noodzakelijk om de haalbaarheid van het plan aan te tonen.

5.3.2 Onderzoek

Voor het ontwikkelingsgerichte gedeelte is bodemonderzoek uitgevoerd³. Omdat barium, molybdeen, nikkel en xylenen in het grondwater de desbetreffende streefwaarden overschrijden, is de locatie niet meer als "onverdacht" aan te merken. Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande ontwikkelingen.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een terreininspectie plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen en beperken van risico's voor (beperkt) kwetsbare objecten als gevolg van het vervoer of opslag van gevaarlijke stoffen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10⁻⁶). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het

³ Lankelma B.V., verkennend bodemonderzoek d.d. 8 juni 2012.

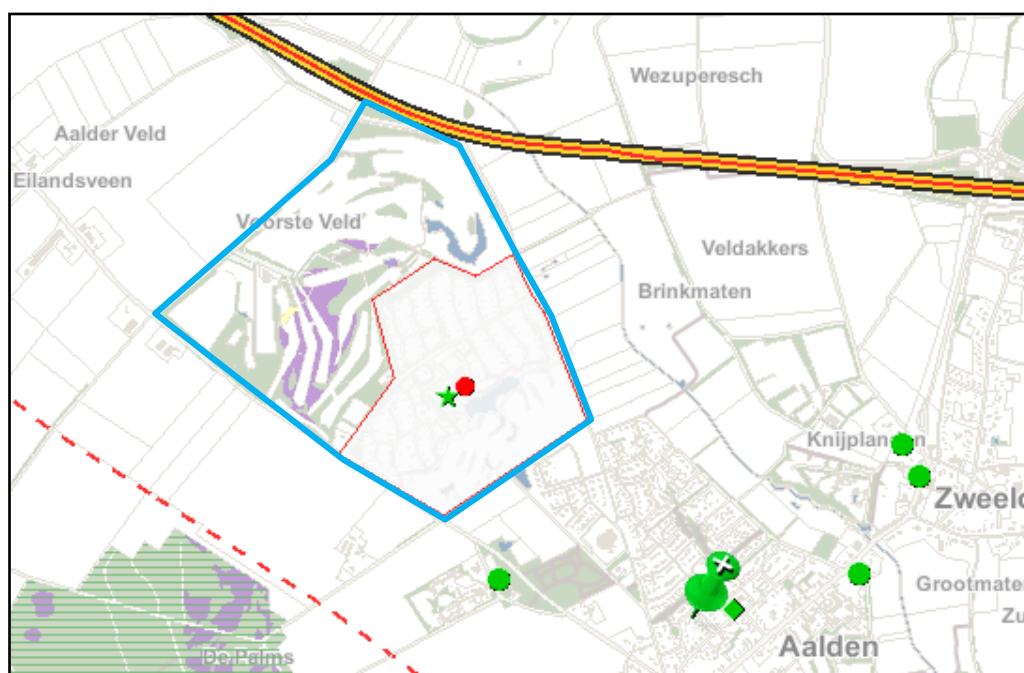
plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een incident en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het externe veiligheidsbeleid is voor het plaatsgebonden risico een grenswaarde en voor het groepsrisico een oriënterende waarde geformuleerd voor het maximaal toelaatbare risico, waarmee in de besluitvorming over risicovolle activiteiten rekening moet worden gehouden. Bij een iedere toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriënterende waarde dient het groepsrisico verantwoord te worden door het bevoegd gezag.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is – op enkele onderdelen na – op 27 oktober 2004 in werking getreden.

5.4.2 Onderzoek

Door het Steunpunt Externe Veiligheid Drenthe⁴ is een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid in het plangebied. In dit onderzoek is ingegaan op de verschillende risicobronnen. Navolgende afbeelding betreft een uitsnede uit de provinciale risicokaart.



Provinciale risicokaart (bron: Risicokaart.nl 2010)

⁴ Steunpunt Externe Veiligheid Drenthe, 14 februari 2012.

Wegvervoer N381

Het plangebied grenst aan de N381, de provinciale weg Friesland-Drenthe. De provincie Drenthe heeft alle provinciale wegen in de provincie vrijgegeven voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De gemeente Coevorden heeft geen routing vastgesteld van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Hogedrukaardgastransportleiding

Op een afstand van circa 440 meter vanaf het plangebied ligt een hogedrukaardgas-transportleiding van de Gasunie, leiding N-522-60. De diameter van de leiding bedraagt 406,4 mm en heeft een werkdruk van 40 bar. Het invloedsgebied bedraagt circa 170 meter. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van deze buisleiding. De buisleiding is derhalve niet relevant voor het bestemmingsplan.

Zwembad Landal GreenParks

Binnen het plangebied ligt een zwembad. In het gebouw van het zwembad bevindt zich een opslagtank voor natriumhypochloriet (=chloorbleekloog) met een volume van 3000 liter. De chloorbleekloog wordt gebruikt om het zwembadwater te chloreren. Deze inrichting valt niet onder het Bevi. Volgens de Leidraad Risico-inventarisatie is sprake van een potentieel risicovolle inrichting. De effectafstand dodelijk (1% letaliteit) bedraagt volgens de leidraad 110 meter vanaf de opslag voor chloorbleek loog. Het plangebied ligt binnen deze afstand.

De recreatiewoningen op het terrein maken deel uit van de inrichting net als de chloorbleekloogopslag. Hierdoor hoeft onderlinge toetsing niet plaats te vinden. Voor het bestemmingsplan levert het zwembad daarom geen knelpunt op.

Vervoer gevaarlijke stoffen N381

In de directe omgeving van de weg liggen verspreid liggende agrarische bedrijven en een kleinschalig bedrijventerrein. Omdat over de N381 gevaarlijke stoffen worden vervoerd ontstaan er risico's voor de omgeving. Conform de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen dient daarom externe veiligheid beschouwd te worden.

Voor de N381 zijn geen risicoberekeningen uitgevoerd omdat gezien het aantal transporten met gevaarlijke stoffen en de ligging van slechts enkele recreatiewoningen in het buitengebied het groepsrisico ruimschoots beneden de oriëntatiewaarde ligt. Daarnaast neemt het groepsrisico niet toe, omdat de nieuwbouw van de 60 recreatiewoningen ruimschoots buiten het invloedsgebied van de N381 plaat gaat vinden.

Binnen het invloedsgebied van het groepsrisico is een berekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het groepsrisico onder de oriënterende waarde ligt. Omdat geen sprake is van een toename van het groepsrisico, is de verantwoordingsplicht niet van toepassing.

5.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.5 Geluid

5.5.1 Algemeen

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. In het geval van industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige functies.

5.5.2 Onderzoek

Recreatiewoningen zijn geen geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) waarvoor akoestisch onderzoek moet worden verricht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wel van belang om te beoordelen of er vanuit akoestiek knelpunten aanwezig zijn. Rondom het plangebied liggen enkele gebiedsontsluitingswegen. Op ongeveer 700 meter ligt de N381. De recreatiewoningen liggen niet in een geluidszone van deze provinciale weg. Vanuit akoestiek zijn er dan ook geen knelpunten te verwachten.

5.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Algemeen

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

5.6.2 Onderzoek

Het plan bestaat uit de realisatie van 60 recreatiewoningen. Het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" bevat kwantitatieve uitwerking voor woningen. Op basis van dit besluit is bij woningbouwplan met minder dan 1.500 woningen sprake van een project, welke "Niet In Betekende Mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Op basis van het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" kan worden geconcludeerd dat door projecten die NIBM zijn, de luchtkwaliteit met maximaal 1,2 µg/m³ verslechtert. Bij plannen die "niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is toetsing van het plan aan de grenswaarden op grond van de Wm niet noodzakelijk. Voor de bestaande recreatiewoningen is een beoordeling van de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

5.6.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige plan.

5.7 Archeologie en Cultuurhistorie

5.7.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.

5.7.2 Archeologie

Door Synthebra⁵ B.V. is een archeologisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van het zuidelijke gedeelte van het plangebied. De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen ontwikkeling van recreatiewoningen (ondanks dat hier al in 1991 een golfbaan was aangelegd). De diepte van de toekomstige bodemverstoring als gevolg van de bouw van de woningen is op dit moment onbekend, maar uitgaande van de aanleg van bouwputten voor de bebouwing zal de bodem waarschijnlijk tot in het archeologische niveau worden verstoord, dat in dit gebied vanaf 30 cm beneden maaiveld verwacht kan worden. Door de graafwerkzaamheden die zullen gaan plaatsvinden, kunnen eventueel aanwezige archeologische waarden verloren gaan. Daarom is op basis van het Verdrag van Malta, waaruit de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007 is voortgevloeid, voorafgaand aan de graafwerkzaamheden archeologisch onderzoek uitgevoerd. In eerste instantie is een bureauonderzoek uitgevoerd en vervolgens een verkennend booronderzoek.

Voor het plangebied gold op basis van het bureauonderzoek een hoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en nederzettingenresten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Voor de late middeleeuwen en de nieuwe tijd gold een lage verwachting.

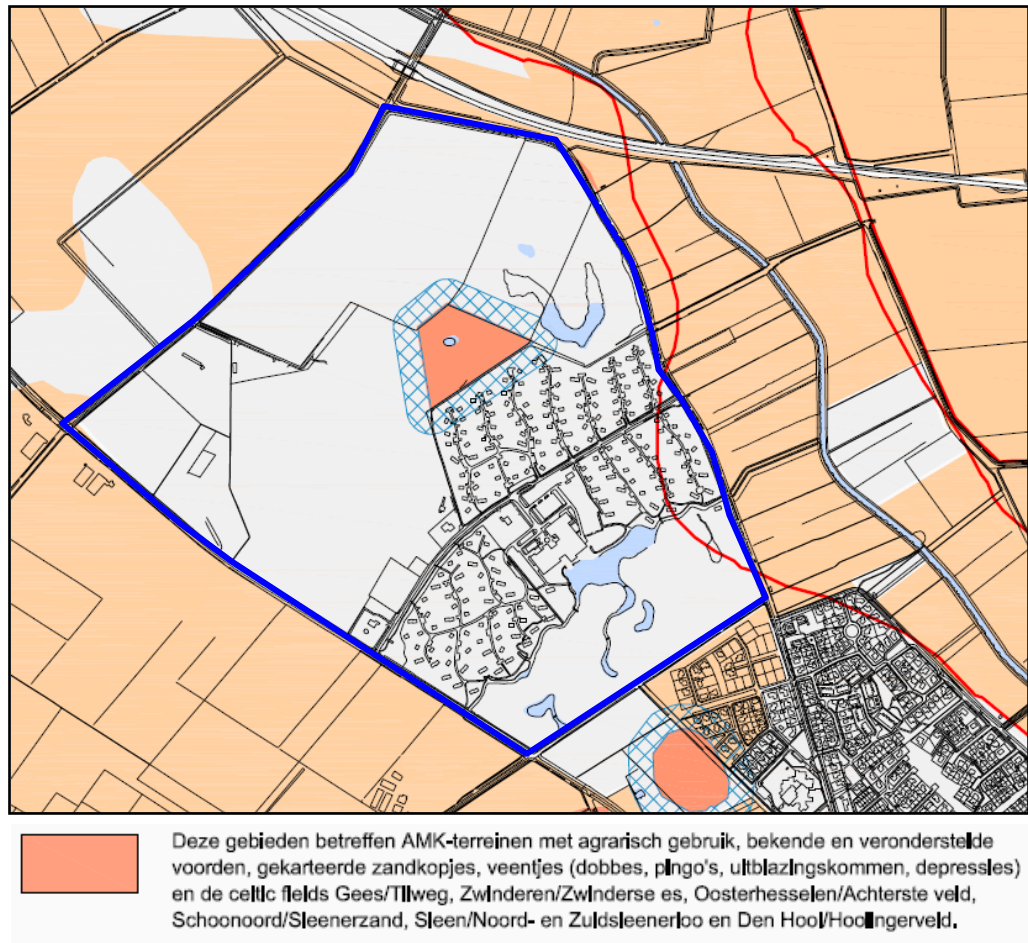
De resultaten van het veldonderzoek geven aan dat het plangebied door zijn lage ligging en de aanwezigheid van keileem in de ondiepe ondergrond te nat is geweest om een aantrekkelijke vestigingslocatie te zijn. De verwachting is dat binnen het plangebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn, waardoor ook geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied.

De hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum als voor nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld. De lage archeologische verwachting voor de late middeleeuwen en de nieuwe tijd kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek worden gehandhaafd. Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor dit deel van het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Voor het overige deel van het plangebied geldt dat er geen bodemingrepen plaatsvinden. Op deze locatie wordt de archeologische waarde overgenomen zoals deze op de Beleidskaart archeologie van de gemeente Coevorden is weergegeven. In het plangebied is een deel van de gronden aangewezen als een AMK-terrein. Hierbij geldt dat er bij ingrepen dieper dan 30 cm –mv archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voor gronden met een dergelijke archeologische verwachting wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. Daarmee wordt aangesloten bij de archeologische dubbelbestemmingen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Coevorden.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de gemeentelijke Beleidskaart archeologie.

⁵ Synthebra B.V. Inventariserend veldonderzoek en verkennend booronderzoek 8 mei 2012.



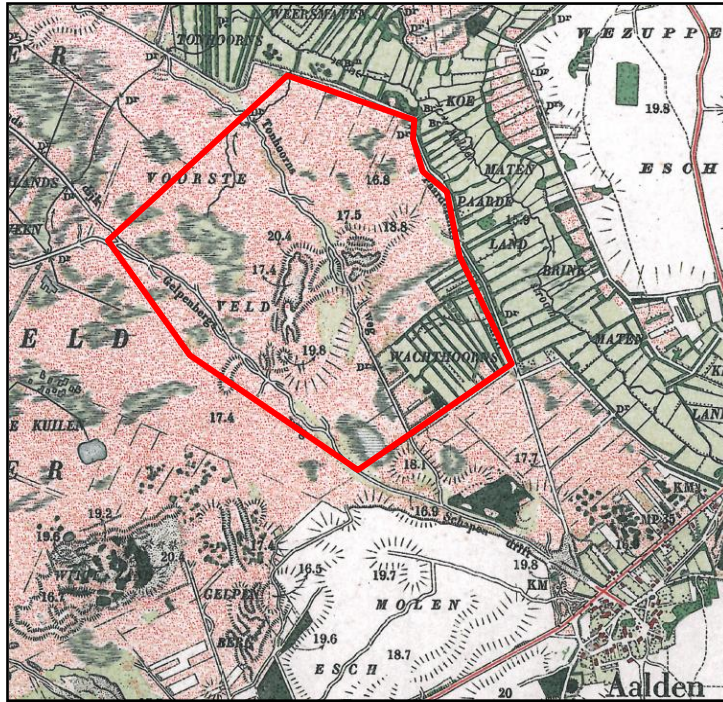
Uitsnede Beleidskaart archeologie gemeente Coevorden met globale aanduiding plangebied (blauw)

Het voornoemde toont aan dat het bestemmingsplan op grond van archeologie uitvoerbaar is.

5.7.3 Cultuurhistorie

In het Bro (art. 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro) is geregeld dat cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Uit de historische atlas blijkt dat het grootste deel van het plangebied rond de eeuwwisseling nog onontgonnen is. Het natuurgebied strekt zich uit tot het dorp Aalden. De route van de Paardelandsdrift is nauwelijks meer gewijzigd. De Gelpenberg is bij de ontginning van het landschap 'recht' getrokken. In en nabij het plangebied is weinig meer van het oorspronkelijke landschap te herkennen. De voormalige golfbaan is rationeel over het oorspronkelijke landschap uitgerold. Met de aanleg van de nieuwe recreatiewoningen wordt geen oorspronkelijk landschap aangetast.



Uitsnede historische atlas situatie 1902 (bron: uitgeverij Nieuwland)

5.7.4 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

5.8 Flora en fauna

5.8.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

5.8.2 Onderzoek

Door SAB⁶ is een ecologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied. In een quickscan is de invloed op aanwezige natuurgebieden en beschermde soorten beoordeeld.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden. Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde gebied beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998

⁶ SAB B.V. Flora en faunarapportage, 3 mei 2012.

betreft het Natura 2000-gebied "Mantingerzand". Dit beschermde gebied ligt op ongeveer 4.700 meter afstand. Gezien tussenliggende elementen (bos en wegen) en bebouwing (verstoring) en de afstand zijn zowel directe als indirecte negatieve effecten van de plannen op het beschermde gebied niet te verwachten. Het plangebied ligt niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), maar de graslanden direct ten oosten van het plangebied zijn wel aangewezen als EHS, met natuurdoeltype bloemrijke graslanden. Gezien de ligging buiten de EHS is geen sprake van directe aantasting van de EHS. Negatieve effecten op de EHS zijn niet te verwachten. Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt). De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de werkzaamheden kunnen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard.

Algemene soorten

De meeste van deze soorten zijn beschermd maar vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1). Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Strikt beschermde soorten

Voor soorten die vermeld staan op tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet, geldt dat bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd. Binnen het plangebied is een mogelijk strikt beschermde orchideeënsoort aangetroffen. Daarnaast is er een kwelsloot in het plangebied aanwezig, waaromheen mogelijk strikt beschermde plantensoorten groeien. Binnen het plangebied zijn boombewonende vleermuissoorten, gezien de verspreidingsgegevens, aanwezige habitats en soortspecifieke eisen niet op voorhand uit te sluiten. Ook zijn negatieve effecten op vaste vliegroutes van vleermuizen niet uit te sluiten als de bomenrijen binnen het plangebied worden gekapt. Het plangebied doet mogelijk eveneens dienst als belangrijk foerageergebied voor vleermuizen. Daarnaast is de aanwezigheid van de Kamsalamander en de Rugstreepad niet op voorhand uit te sluiten.

Verder kunnen bij (de start van) werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren. De (start van de) werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen of in het broedseizoen als broedende vogels zijn uit te sluiten. De werkzaamheden kunnen doorlopen in het broedseizoen als broedende vogels binnen het plangebied uitgesloten kunnen worden.

Indicatieve periode uit te voeren werkzaamheden. Groen: werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden. Oranje: werkzaamheden mogen uitgevoerd worden mits geen broedgevallen aanwezig zijn.

	Jan.	Feb.	Mrt.	April	Mei	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dec.
Broedvogels												

5.8.3 Nader onderzoek

Uit de quick scan is naar voren gekomen dat een aantal strikt beschermde soorten mogelijk voor kunnen komen in het plangebied. Nader onderzoek is daarom uitgevoerd naar:

- Planten: onderzoeksperiode eind mei tot en met juni.
- Foerageergebied vleermuizen: onderzoeksperiode half mei tot eind augustus. Deze onderzoeksperiode is gebaseerd op het Protocol Vleermuisonderzoek van het Netwerk Groene Bureaus (2012), dat tevens als leidraad gehanteerd wordt door het Ministerie van EL&I voor een ontheffingsaanvraag.
- Kamsalamander: dit onderzoek kan gelijktijdig plaatsvinden met het nader onderzoek naar planten.
- Rugstreeppad: dit onderzoek kan gelijktijdig plaatsvinden met het nader onderzoek naar het foerageergebied van vleermuizen.

Als bij de realisatie van de beoogde plannen ook de bomen binnen het plangebied worden gekapt, dan dient ook een nader onderzoek te worden opgestart naar:

- Boombewonende vleermuizen: onderzoeksperiode: globaal 15 mei - eind juli (kraamkolonies) en 15 augustus - 15 september (paarverblijven). Deze onderzoeksperiodes zijn gebaseerd op het Protocol Vleermuisonderzoek van het Netwerk Groene Bureaus (2012), dat tevens als leidraad gehanteerd wordt door het Ministerie van EL&I voor een ontheffingsaanvraag.
- Vliegroutes van vleermuizen: het onderzoek naar vliegroutes kan gelijktijdig met het onderzoek naar boombewonende vleermuizen worden uitgevoerd.

Het gedeeltelijk vergraven van de oostelijke oever van een poel op de golfbaan en verbinden met de grote noordelijke vijver betekent leidt tot verlies aan groeilocaties van de Brede orchis. Dit betreft een overtreding van de Flora- en faunawet. Voor deze ingrepen is het noodzakelijk een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet aan te vragen. Overtreding van de Flora- en faunawet voor de Brede orchis kan men voorkomen door de groeiplaatsen (de oostelijke oever) ongemoeid te laten en de poel niet te verbinden met de noordelijke grotere vijver.

Voor vleermuizen en amfibieën is het niet noodzakelijk een ontheffingsaanvraag in te dienen. Met de plannen worden geen leefgebieden van deze strikt beschermde soorten aangetast. Wel wordt geadviseerd om de zuidelijke houtsingel van eiken langs de buitenzijde van het park zoveel mogelijk te handhaven; met enige nadruk op de oude eiken in de zuidoosthoek.

5.8.4 Conclusie

In de bestemmingsregeling is rekening gehouden met het voorkomen van de orchidee door de poel de bestemming Natuur te geven. Ook het huidige inrichtingsplan houdt

rekening met de ecologische waarden van deze poel door deze ongemoeid te laten en deze niet te verbinden met de andere waterpartijen.

Voor wat betreft flora en fauna is de haalbaarheid van het bestemmingsplan niet in het geding.

Voor wat de uitvoering van werkzaamheden, blijft de Flora en Faunawet overigens altijd van toepassing.

5.9 Water

Om te garanderen dat water voldoende aandacht krijgt bij het opstellen van ruimtelijke plannen is de zogenaamde 'watertoets' in het leven geroepen. Hiertoe hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen de Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21^e eeuw en de Handreiking watertoets ondertekend. Doel van de watertoets is het vroegtijdig en expliciet betrekken van de waterbeheerders bij het planproces. Het resultaat hiervan wordt vastgelegd in de zogenaamde 'Waterparagraaf'.

Voorliggende waterparagraaf maakt verplicht onderdeel uit van het bestemmingsplan en bevat een overzicht van het watersysteem en de resultaten van de watertoets. Daarnaast biedt de waterparagraaf inzicht in het overlegproces dat in het kader van de watertoets met de waterbeheerders is gevoerd.

De belangrijkste partners op het gebied van waterbeleid zijn op hoofdlijnen de Europese Unie en het Rijk en de provincie en meer specifiek Rijkswaterstaat, de waterschappen en gemeenten. Het Rijk geeft richting aan het beleid op hoofdlijnen, daarbij rekening houdend met de Europese 'Kaderrichtlijn Water'. Binnen deze kaders zorgen provincies, waterschappen en gemeenten voor een integraal waterbeheer waarbij belangen worden afgewogen. Het Waterschap Velt en Vecht behartigt alle aspecten van het beheer van de regionale wateren. Een uitzondering betreft de grondwateraspecten, waarvoor de provincie als waterbeheerder geldt.

Een korte beschrijving van het voor het bestemmingsplan meest relevante waterbeleid is hieronder opgenomen.

5.9.1 Waterbeleid

Nationaal waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het plangebied maakt deel uit van het gebied 'Hoog Nederland'.

Regionaal waterplan provincie Drenthe

De provincie Drenthe heeft haar waterbeleid opgenomen in de omgevingsvisie. In het regionaal waterplan formuleert de provincie haar strategische doelen voor het regionale waterbeleid. Ook wordt in het waterplan de ruimtelijke vertaling van deze doelen gegeven. Er wordt ingegaan op de functie van de regionale wateren en de bescherming daarvan, de gewenste ontwikkelingen en de inzet van instrumenten. Het regionaal waterplan vormt het kader voor de vergunningverlening en de uitvoeringsprogramma's. In de Waterwet staat dat het regionaal waterplan eens per zes jaar moet worden herzien. Het regionaal waterplan vormt een belangrijke schakel tussen het waterbeleid op rijksniveau en de uitvoering op regionaal en lokaal niveau. In de afgelopen periode zijn al afzonderlijke besluiten genomen over de Kaderrichtlijn Water, de waterbergingsgebieden in Zuid-Drenthe en de strategische grondwaterwinningen.

Deze besluiten maken integraal onderdeel uit van dit regionaal waterplan. Het provinciale waterbeleid is op veel onderdelen een voorzetting van het voorgaande beleid. Het regionaal waterplan zet sterker in op het op orde krijgen en houden van een watersysteem dat in staat is de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. Daarbij spelen de beekdalen een belangrijke rol. Zo zet de provincie het beleid om aan de bovenlopen van de beekdalen een natuurfunctie toe te kennen, zo veel mogelijk voort. Ook worden de beken zo natuurlijk mogelijk ingericht, zodat daar zo veel mogelijk water vastgehouden kan worden. Daarnaast moet de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater verder verbeterd worden. Van provinciaal belang is:

- Een robuust watersysteem, dat zodanig is ingericht dat de risico's op wateroverlast en watertekort tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau beperkt blijven, met bijzondere aandacht voor de beekdalen;
- Een goede kwaliteit van het oppervlaktewater, gebaseerd op de normen van de Kaderrichtlijn water (KRW). Voor de Drentsche Aa moet de kwaliteit zo goed zijn dat het water geschikt is voor de bereiding van drinkwater;
- Een zo groot mogelijke voorraad zoet grondwater van een goede kwaliteit, beschikbaar voor mens en natuur;
- Een zodanige kwaliteit van het grondwater dat het zonder ingrijpende en kostbare zuivering geschikt is voor de bereiding van drinkwater.

Waterbeheerplan Waterschap Velt en Vecht

De gemeente Coevorden maakt deel uit van het waterschap Velt en Vecht. Het Waterschap Velt en Vecht heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar nieuwe beleid vermeld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden. De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

Waterplan gemeente Coevorden

De gemeente Coevorden heeft haar waterbeleid verankerd in het Waterplan 2006-2010. Dit beleidsdocument is in 2009 door de gemeente geactualiseerd. In 2006 is er door een breed samengestelde projectorganisatie met verschillende werkgroepen en diverse belanghebbenden een intensief overleg gevoerd, waarna een beleidsvisie Water is opgesteld voor 2006-2010. Door middel van een uitgebreide analyse van knelpunten, kansen en van het gezamenlijk formuleren van doelen en streefbeelden is een actieplan opgesteld.

De inzet was niet alleen het kunnen beschikken over een gemeentelijk beleidsvisie voor het grondgebied van de gemeente Coevorden, maar ook het onderzoeken in hoeverre de afstemming en samenwerking tussen alle betrokken organisaties en de communicatie met burgers en belanghebbenden ten aanzien van het waterbeheer kon worden verbeterd. De aanleiding voor het opstellen van de beleidsvisie Water was gelegen in diverse ontwikkelingen zoals complexe ruimtevragen, een veranderend klimaat, Nationale en Europese Wet- en regelgeving.

Het gemeentelijke waterbeleid is uitgewerkt aan de hand van verschillende thema's die verder invulling geven aan het waterbeleid van de gemeente. Thema's die spelen voor de gemeente als waterbeheerder zijn: ruimtegebruik, riolering, stedelijk water als onderdeel van waterlichaam, beheer openbare ruimte, vergunningen, bodem- en grondwater- saneringen en onttrekkingen.

5.9.2 Waterparagraaf

Inleiding

In het kader van de watertoets is geohydrologisch advies opgesteld op basis van een geohydrologisch onderzoek⁷.

Hieruit blijkt dat door het ontwikkelingsgerichte gedeelte van het plan het verhard oppervlak van de locatie toeneemt met circa 8.625 m². Zonder mitigerende maatregelen zal de ontwikkeling een negatieve invloed hebben op de waterhuishouding. Er zijn maatregelen voorgesteld om de invloed van het plan op de waterhuishouding te neutraliseren. De voorkeuren van waterschap Velt en Vecht ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie, voor zover relevant voor het bestemmingsplan, zijn opgenomen in deze waterparagraaf.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

Uitgangspunt bij de waterhuishoudkundige situatie zijn de richtlijnen uit de WB21, waarvoor de principes voor duurzaam waterbeheer zijn geïntroduceerd. Vanuit het oogpunt van duurzaamheid wordt gestreefd naar een zoveel mogelijk gesloten waterbalans. Het waterbeheer, evenals het grondwaterpeil, de wateraanvoer en de inrichting van de watergangen zijn door het waterschap nog niet ingedeeld binnen een functiegebied.

Voor de aanleg van de recreatiewoningen wordt ter voorkoming van wateroverlast een drooglegging geadviseerd van 0,7 m. Uitgaande van een GHG-niveau verlopend van 14,7 nabij de waterpartijen tot 15,6 m + NAP op de hoger gelegen terreinen wordt geadviseerd het maaiveld te verhogen tot ca. 16,3 m + NAP. Om wateroverlast in de va-

⁷ Lankelma B.V. Geohydrologisch advies, d.d. 17 april 2013.

kantiehuisjes te voorkomen, wordt geadviseerd uit te gaan van een bouwpeil dat minimaal 0,1 a 0,2 m hoger is dan de aanwezige verharding (toekomstige paden).

De locatie is door de plaatselijke beperktheid van de doorlatendheid van de bovengrond en de hoge GHG, niet geschikt is voor infiltratie van hemelwater.

Voor waterneutraal ontwikkelen hanteert het waterschap de "Velt en Vecht" bui. Rekening houdend met klimaatveranderingen de toename aan verhard oppervlak en een verwaarloosbare infiltratie dient totaal circa 750 m³ berging te worden gerealiseerd op het terrein.

In overleg met de initiatiefnemer zijn de volgende aanvullende randvoorwaarden gedefinieerd:

- (Her)gebruik van regenwater als huishoudelijk water wordt vanuit hygiënisch oogpunt (gevaar voor de volksgezondheid door foutieve aansluitingen) niet wenselijk en toepasbaar geacht.
- Toepassen van vegetatiedaken wordt vanuit economisch en plantetechnisch oogpunt niet haalbaar geacht. De geplande recreatiewoningen zullen voor het overgrote deel worden voorzien van een schuin dak of zadeldak, zodat toepassing van vegetatiedaken niet tot de mogelijkheden behoort.
- Op de locatie is een drukriool aanwezig. Afvoer van hemelwater naar de riolering is derhalve niet toegestaan/mogelijk (ook niet bij calamiteiten).

De volgende afkoppeltechnieken zijn toepasbaar:

Middels het creëren van 1 of meer bergingsvijvers of watergangen kan de bergingscapaciteit op het oppervlak worden gerealiseerd. Op de locatie kan waarschijnlijk voldoende ruimte worden gevonden voor de aanleg hiervan. Vanuit ecologisch oogpunt is een peilverschil van 30 cm boven en onder het gemiddelde waterpeil verantwoord. Bij de uitvoering van de retentiegebieden liggen kansen voor een natuurvriendelijke aanleg waardoor de ecologische waarde van het gebied stijgt.

Indien voldoende openbare verharding beschikbaar is (zoals centrale parkeerplaatsen) kan de berging worden gerealiseerd middels een bergingskelder. Vooralsnog is niet bekend of deze optie qua ruimte haalbaar is.

Gezien de beschikbare ruimte in het plan en de geplande uitbreiding van de watergangen wordt berging op oppervlaktewater als meest geschikte methode geacht. Door de geplande watergangen/-partijen (ca. 2500 m²) te voorzien van een stuw met geknepen afvoer kan de benodigde berging (circa 750 m³) relatief simpel worden gerealiseerd.

De poel waar de schermde orchideeën voorkomen, kan niet in verbinding worden gebracht met ander oppervlaktewater omdat dat tot aantasting van de biotoop van deze planten leidt. Omdat er genoeg andere mogelijkheden zijn, is dit geen belemmering voor een goede huishouding op het terrein.

5.9.3 Overleg waterschap

Over het geohydrologisch onderzoek en in verband daarmee de inrichtingsschets, is overleg gevoerd met het waterschap. Hieruit is gebleken dat het waterschap akkoord

is met de voorgestelde oplossingen zoals omschreven in het geohydrologisch advies. Daarbij is eveneens in ogenschouw genomen dat de inrichtingsschets van 23 januari 2013 in elk geval 2500 m² wateroppervlak omvat. De correspondentie en in verband daarmee het akkoord van het waterschap, is in het geohydrologisch advies opgenomen.

5.9.4 Conclusie

Voor het ontwikkelingsgerichte gedeelte is in kaart gebracht welke maatregelen mogelijk zijn om de invloed van het plan op de waterhuishouding te neutraliseren. De voorkeuren van waterschap Velt en Vecht ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie zijn hierbij meegenomen.

Het bestemmingsplan biedt juridisch ruimte om de voorgestelde oplossingen mogelijk te maken. Bij de civieltechnische uitwerking van de plannen zullen deze maatregelen in overleg met gemeente en waterschap verder worden uitgewerkt.

Water vormt hiermee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.10 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan bevat een conserverend deel dat toeziet op het vastleggen van de bestaande situatie. Van dit deel staat de economische uitvoerbaarheid niet ter discussie. Bij initiatieven binnen de bepalingen van het bestemmingsplan bestaan er geen kosten voor de gemeente. Via de legesverordening worden kosten doorberekend. Ook het aspect planschade wordt doorberekend aan initiatiefnemers.

Voor de ontwikkeling van 60 recreatiewoningen dient de economische uitvoerbaarheid wel te worden aangetoond. De ontwikkeling betreft een initiatief van Landal GreenParks. De gemeente heeft in deze een faciliterende rol en neemt niet deel aan de feitelijke ontwikkeling van het plangebied. De ontwikkeling geschiedt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De kosten verband houdend met het opstellen van dit bestemmingsplan, alsmede met de uitvoering ervan en eventuele planschade, worden op de initiatiefnemer verhaald. Hiertoe is tussen gemeente en initiatiefnemer een kostenverhaalovereenkomst (anterieure overeenkomst) gesloten. De Wet ruimtelijke ordening verplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van de realisatie van een bouwplan, zoals benoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is en er geen wens bestaat tot nadere verankering van eisen ten aanzien van fasering en inrichting van de openbare ruimte. In dit geval is dus een kostenverhaalovereenkomst gesloten, waardoor de gemeentelijke kosten worden verhaald en het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Ten behoeve van deze ontwikkeling beschikken initiatiefnemers over een exploitatieopzet, waaruit blijkt dat de opbrengsten de kosten dekken. De gemeente heeft inzage gehad in deze exploitatieopzet. Daarnaast hebben de initiatiefnemers voldoende eigen vermogen om eventuele financiële tegenvallers op te kunnen vangen. De financiële gevolgen voor de gemeente zijn hiermee voldoende afgedekt.

6 Procedure

6.1 Informatieavond

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure wordt een informatieavond gehouden waarbij omwonenden geïnformeerd worden over de inhoud van het bestemmingsplan.

6.2 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is een concept van het bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeentelijke overlegpartners. Van de volgende overlegpartners is een reactie ontvangen:

- Provincie Drenthe
- Waterschap Velt en Vecht
- Brandweer Drenthe
- Steunpunt externe veiligheid Drenthe

De vooroverlegreacties zijn hieronder samengevat en van een reactie voorzien.

6.2.1 **Provincie Drenthe**

Opmerking

Het in het plangebied aanwezige AMK-terrein wordt niet planologisch beschermd. Dit moet alsnog gebeuren conform het gemeentelijk archeologiebeleid. Het provinciaal belang 'aardkundige waarden' is niet in het geding.

Reactie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze opmerking. Voor het AMK-terrein is een archeologische dubbelbestemmingen opgenomen die de archeologische waarden beschermd.

6.2.2 **Brandweer Drenthe**

Opmerking

Het is van belang dat hulpdiensten snel ter plaatse kunnen zijn. Daarom wordt geadviseerd om vanaf de Gelpenberg en de Paardenlandsdrift een toegang naar de weg in het plangebied te maken.

Reactie

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze opmerking. Het plangebied wordt omgeven door een groenstrook. Om ervoor te zorgen dat het mogelijk is om (nieuwe) toegangswegen te maken, zijn "toegangswegen, paden en verhardingen" toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Groen".

6.2.3 Steunpunt externe veiligheid Drenthe

Opmerking

Het steunpunt stemt in met de gestelde conclusie in de paragraaf 'externe veiligheid'. Er worden wel enkele tekstvoorstellen gedaan.

Reactie

De tekstvoorstellen zijn overgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 maart 2015 tot en met 14 april 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad. Er werd één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zie hiervoor de Notitie van Zienswijzen die als bijlage bij het vaststellingsbesluit is gevoegd.