



Raadsvoorstel gemeente Coevorden

Datum raadsvergadering	30 juni 2015
Versie	I
Agendapunt	Gemeenteraad(2), punt 2.1
Naam rapporteur	H.J.R. Ellen
Rv.nr.	1237
Openbaar	Ja
Portefeuillehouder	Dhr. J. Huizing
Onderwerp	Bestemmingsplan "Aalden, Aelderholt en Gelpenberg"
Voorgesteld besluit	<ol style="list-style-type: none">1. In principe medewerking te verlenen aan uitbreiding van recreatieterrein Aelderholt;2. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de bijbehorende notitie van zienswijzen;3. het bestemmingsplan "Aalden, Gelpenberg en Aelderholt", inclusief de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de notitie van zienswijzen, gewijzigd vast te stellen;4. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;5. Gedeputeerde Staten van Drenthe te verzoeken het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Aan de raad,

Inleiding

We zijn al enige tijd bezig met de actualisatie van de bestemmingsplannen voor de recreatieterreinen. Ook het bestemmingsplan voor recreatieterrein Aelderholt en golfterrein Gelpenberg komt hierbij aan bod. Op basis van de notitie uitgangspunten bestemmingsplan voor recreatieterreinen hebben wij aangegeven, daar waar mogelijk, medewerking te willen verlenen aan wensen van de betreffende ondernemingen. Landal GreenParks maakte in dit kader zijn uitbreidingswensen kenbaar bij de gemeente. Op de voormalige golfbaan aan de zuidkant van het recreatieterrein wil Landal GreenParks 60 nieuwe recreatiewoningen bouwen.

Naast het actualiseren van het bestemmingsplan verlenen tot op dit moment medewerking aan het verzoek tot uitbreiding van het recreatieterrein. De uitbreiding maken we mogelijk in het nieuwe bestemmingsplan "Aalden, Gelpenberg en Aelderholt".

Het ontwerpbestemmingsplan "Aalden, Gelpenberg en Aelderholt" lag van 4 maart 2015 tot en met 14 april 2015 ter inzage. Tevens heeft tijdens deze periode een informatieavond plaatsgevonden. Er werd in deze periode 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan op één onderdeel aan te passen.

Argumenten

1.1 Uitbreiding van recreatieterrein Aelderholt past binnen het gemeentelijk beleid.

Het gemeentelijk beleid op het gebied van toerisme en recreatie staat verwoord in de Beleidsnota recreatie en toerisme 2010-2015 (All-Inclusive). Hierin staat onder andere "ontwikkeling en versterking van de toeristische sector tot de belangrijkste economische pijler van de gemeente is



de hoofddoelstelling van het beleid" en "er zijn mogelijkheden voor vergroting van het aantal overnachtingsmogelijkheden". Uitbreiding van recreatiepark Aelderholt past binnen deze toeristische beleidsvoornemens.

1.2 De milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor uitbreiding van het recreatieterrein.

Omdat er sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling vond er onderzoek plaats naar de bodemkwaliteit, externe veiligheid, flora en fauna en archeologie. De uitkomsten van deze onderzoeken vormen geen belemmering voor de uitbreiding. De onderzoeken maken onderdeel uit van het bestemmingsplan.

2.1 De zienswijze is afkomstig van een van de omwonenden.

De zienswijze richt zich met name op de afstand tussen het park en de activiteiten die daar (kunnen) plaatsvinden.

2.2 De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Het onderdeel van de zienswijze dat betrekking heeft op de afstand tussen de aanwezig woonbebouwing en het recreatiepark geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Voor een nadere toelichting verwijzen we naar de bijgevoegde notitie van zienswijzen.

3.1 Met actualisatie van dit bestemmingsplan nemen we de bestaande rechten over.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening mogen bestemmingsplannen niet ouder zijn dan 10 jaar. Daarom worden alle oudere bestemmingsplannen geactualiseerd. Het geldende bestemmingsplan voor de gronden is afkomstig uit 1993 en moet dus geactualiseerd worden. Het is daarom wettelijk verplicht om ook voor het bestaande golfterrein en recreatieterrein een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Voor het bestaande golfterrein en recreatieterrein nemen we de bestaande rechten over.

3.2 Met het bestemmingsplan zorgen we voor eenduidigheid in de regels.

Dit bestemmingsplan maakt onderdeel uit van het project 'Actualisatie verouderde bestemmingsplannen'. Een van de doelen is om te zorgen voor eenduidigheid in de regels. Dat houdt bijvoorbeeld in dat de goot- en nokhoogte van een recreatiewoning op Aelderholt net zo hoog mag zijn als de goot- en nokhoogte van een recreatiewoning op de Huttenheugte.

3.3 De raad is het bevoegd gezag om een bestemmingsplan vast te stellen.

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad het bevoegd gezag om een bestemmingsplan vast te stellen. Dit doet de raad met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

4.1 Het bestemmingsplan maakt geen bouwplannen mogelijk.

Het is niet nodig op grond van artikel 6.12, lid 1 en 2 Wro een exploitatieplan vast te stellen. Het gaat hier om een particuliere exploitatie. Tussen de gemeente en Landal GreenParks is een planschadeovereenkomst gesloten om zodoende de risico's van een eventuele aanspraken van omwonenden op planschade af te dekken.

5.1 Hiermee verkorten we de proceduretijd.

Op basis van artikel 3.8 lid 4 mag een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas 6 weken na de vaststelling gepubliceerd worden. Het is echter mogelijk om Gedeputeerde Staten van Drenthe te verzoeken om de vaststelling eerder te mogen publiceren. We stellen voor om gebruik te maken van deze mogelijkheid. Hiermee kunnen we de proceduretijd met vier weken verkorten.

Opmerkingen

1. We maken met Landal GreenParks afspraken over de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Uitbreiding van recreatieterrein Aelderholt past binnen de beleidsvoornemens van onze gemeente. Dat neemt niet weg dat we met Landal afspraken willen maken over de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Bij de stedenbouwkundige randvoorwaarden gaat het om zaken als de landschappelijke inpassing en de situering van de nieuwe recreatiewoningen. Hiervoor heeft Landal GreenParks een landschappelijk inpassingsplan aangeleverd. Door de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan in de regels van het bestemmingsplan op te nemen als een



voorwaardelijk verplichting zorgen wij er voor dat de landschappelijke inpassing ook daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden.

Kosten, baten, dekking

De kosten voor het opstellen van deze bestemmingsplannen komen ten laste van begrotingspost 6005000/43599 (project "actualisatie verouderde bestemmingsplannen"). Deze post is toereikend.

Aanpak/uitvoering

Het vastgestelde bestemmingsplan leggen we wederom voor zes weken ter inzage. Het vastgestelde bestemmingsplan is zowel analoog (in het gemeentehuis) als digitaal (op www.ruimtelijkeplannen.nl) te bekijken.

Alleen degene die een zienswijze heeft ingediend en mensen die kunnen aantonen dat ze niet in de gelegenheid waren om een zienswijze in te dienen, kunnen tijdens deze termijn beroep instellen tegen de vastgestelde bestemmingsplan. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan.

Beroep moet worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als niemand een verzoek om voorlopige voorziening indient, treedt het bestemmingsplan in werking op de dag nadat de terinzagetermijn afloopt.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan maken we bekend in De Staatscourant en in Het Gemeenteblad. De personen die een zienswijze indienden, informeren we met een brief over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan "Aalden, Gelpenberg en Aelderholt"
2. Notitie van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Aalden, Gelpenberg en Aelderholt"
3. Bekendmaking Gemeenteblad ontwerpbestemmingsplan "Aalden, Gelpenberg en Aelderholt"
4. Bekendmaking Staatscourant ontwerpbestemmingsplan "Aalden, Gelpenberg en Aelderholt"

Burgemeester en wethouders van Coevorden,

de gemeentesecretaris
M.N.J. Broers

de burgemeester
B.J. Bouwmeester





No. 2015/1237

De raad van de gemeente Coevorden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, bijlagenummer 1237;

in overweging nemende dat:

- o het ontwerpbestemmingsplan "Aalden, Gelpenberg en Aelderholt" van 4 maart 2015 tot en met 14 april 2015 voor een ieder ter inzage lag;
- o gedurende bovengenoemde termijn een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren kon brengen;
- o in deze periode één zienswijze is gediend;
- o de ingediende zienswijzen ontvankelijk zijn;
- o de zienswijzen op onderdelen aanleiding geven om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen;
- o de zienswijzen voor het overige ongegrond zijn;
- o voor een overzicht van de voorgestelde aanpassingen wordt verwezen naar de bijgevoegde "notitie van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Aalden, Gelpenberg en Aelderholt";
- o het digitale ontwerpbestemmingsplan "Aalden, Gelpenberg en Aelderholt" bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het bestand NL.IMRO.0109.300BP00011-0002.
- o voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die we haalden uit de GBKN van januari 2011.

gelet op de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. in principe medewerking te verlenen aan uitbreiding van recreatieterrein Aelderholt;
2. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de bijbehorende notitie van zienswijzen;
3. het bestemmingsplan "Aalden, Gelpenberg en Aelderholt", inclusief de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de notitie van zienswijzen, gewijzigd vast te stellen;
4. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Gedeputeerde Staten van Drenthe te verzoeken het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 30 juni 2015.

De raad voornoemd,

voorzitter
B.J. Bouwmeester

griffier
J. Kuipers-Meijering



NOTITIE VAN ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN AALDEN, AELDERHOLT EN GELPENBERG



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
2	Ingediende zienswijzen	5
3	Inhoudelijke behandeling zienswijzen.....	6
	Zienswijze 1	6
	Conclusie	7
4	Ambtshalve aanpassingen	8

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Aalden, Aelderholt en Gelpenberg" lag van 4 maart 2015 tot en met 14 april 2015 ter inzage. Tijdens deze termijn kon een ieder zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad.

Er werd 1 zienswijze ingediend. In de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan "Aalden, Aelderholt en Gelpenberg" wordt de raad gevraagd in te stemmen met de voorliggende notitie.

2 Ingediende zienswijzen

De volgende zienswijze is binnengekomen.

	Adres	Datum ontvangst
1	Baander 22, 7854 SB Aalden	09-04-2015

De zienswijze is binnen de termijn ingediend en voldoet aan de overige indieningsvereisten. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

3 Inhoudelijke behandeling zienswijzen

De ingediende zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien. Tevens is per onderdeel aangegeven of er aanleiding is voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1

- 1.1** Bij de aanschaf, ontwerp en bouw van de kavel/woning is door reclamant rekening gehouden met het feit dat er op korte en lange termijn geen uitbreiding van het recreatiepark zal plaats vinden. Door het standpunt van de gemeente op de zienswijze van Dhr Elting (besluit 21-12-2010) wordt dit laatste bevestigd. Hier vanuit gaande heeft reclamant geïnvesteerd in haar woongenot aan de Baander 22.

Reactie gemeente

De uitbreiding van het recreatiepark gebeurt op initiatief van het recreatie-onderneming. In 2010 waren er bij de gemeente geen nieuwe uitbreidingsplannen bekend. Ook de recreatieondernemer had geen plannen om verder uit te breiden. Daarom is dit ook als zodanig opgenomen in het toenmalige besluit. De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 1.2** De VNG Handreiking Bedrijven en Milieuzonering stelt richtafstanden (ten aanzien van de elementen geur, stof en geluid) voor alle categorieën van bedrijven, welke u, bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet respecteren. Slecht door middel van een goede motivering is het mogelijk om van deze richtafstanden af te wijken. Voor wat betreft recreatieparken geldt er een richtafstand van 50 meter voor het element geluid. Dat betekent concreet dat er 50 meter moet zitten tussen de inrichting en een geluidgevoelig element, zoals onze woning. Deze afstand wordt in ons geval niet behaald.

Reactie gemeente

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is weldegelijk rekening gehouden met de bovengenoemde handreiking van de VNG. De afstand tussen de bestaande woningen en de rand van de zone "functieaanduiding recreatiewoning uitgesloten" (rode gedeelte) bedraagt minimaal 50 meter vanaf de woningen aan De Baander. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan de richtafstanden van de VNG handreiking. In het donker groene gebied (bestemming Groen) zijn recreatiewoningen en andere bebouwing per definitie uitgesloten. De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



- 1.3** Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt aangenomen dat alleen de recreatiewoningen de enige relevante geluidsbron is. Wij zijn van mening dat binnen de bestemming recreatie veel meer bronnen van geluid aanwezig kunnen zijn die maken dat een afstandsnorm van 50 meter noodzakelijk is. Een aantal van die bronnen kan nog altijd worden gerealiseerd op de gronden de met de "functieaanduiding recreatiewoning uitgesloten". Het plan biedt daardoor op de huidige wijze te weinig bescherming aan ons en de overige omwonenden. Dit zou opgelost kunnen worden door de gronden met de bestemming "Recreatie" en de functieaanduidingen "specifieke vorm van recreatielandschappelijke inpassing" / "recreatiewoning uitgesloten" te veranderen in de bestemming "Groen" met daarbij dezelfde functieaanduiding "specifieke vorm van recreatielandschappelijke inpassing".

Reactie gemeente

Op basis van het oude (vigerende) bestemmingsplan mag er ter plaatse alleen een golfbaan met groenvoorzieningen, opgaande beplanting en voetpaden worden gerealiseerd.

Gezien deze gebruiksmogelijkheden vanuit het vigerende bestemmingsplan wordt de groenstrook ter plaatse van de aangrenzende bebouwing verbreed, wat dus qua gebruik vrijwel gelijk staat met het reeds toegestane gebruik.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt de bestemming "Groen" opgenomen voor dat gedeelte waar in het ontwerpbestemmingsplan de functieaanduiding "recreatiewoning uitgesloten" was opgenomen. In bovenstaande figuur het rode gebied.

Door deze wijziging vervalt ook een aantal gebruiksmogelijkheden die mogelijk voor overlast kunnen zorgen, zoals parkeergelegenheid. Hiermee komen wij tegemoet aan de wens van reclamant. De zienswijze leidt, op dit punt, dan ook tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 1.4** Reclamant geeft aan dat dit bestemmingsplan leidt tot een negatieve wijziging in het woon- en leefklimaat. Er treedt een ernstige vermindering van privacy op en ook een belangrijk deel van het licht en zicht gaat verloren. Reclamant is van mening dat zij planschade zal lijden als gevolg van dit bestemmingsplan. Als gevolg hiervan overwegen zij een verzoek om vergoeding van planschade in dienen. Reclamant verzoekt dan ook om met de kosten rekening te houden in de financiële verantwoording van het plan.

Reactie gemeente

Het staat reclamant vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschade bij de gemeente in te dienen. Deze aanvraag zal dan conform de daarvoor geldende procedure behandeld worden. Op het moment dat er planschade uitgekeerd moet worden zal dit door de gemeente verhaald worden op de initiatiefnemer. Hiervoor is met de initiatiefnemer een "Overeenkomst voor het verhalen van kosten" afgesloten.

Door het afsluiten van de "Overeenkomst voor het verhalen van kosten" is een nadere financiële onderbouwing niet noodzakelijk.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze is voor gedeelte 1.3 gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze is voor de gedeelte 1.1, 1.2 en 1.4 ongegrond en leidt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4 Ambtshalve aanpassingen

Er zijn geen ambtshalve aanpassingen.

5 Overzicht aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Hieronder volgt een opsomming van de aanpassingen die bij vaststelling worden doorgevoerd naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

Verbeelding

- De bestemming 'Groen' aan de zuidkant van het plangebied wordt vergroot en volgt daarmee de bestemmingsgrens "recreatiewoning uitgesloten".
- Functieaanduiding "recreatiewoning uitgesloten" verwijderen.