

Gemeente Westerveld

BESTEMMINGSPLAN HAVELTE BUITENGOED BLANCKENBERGH

Vastgesteld op 5 juli 2012

**BESTEMMINGSPLAN HAVELTE
BUITENGOED BLANCKENBERGH**

CODE 089960 / 05-07-12

GEMEENTE WESTERVELD 089960 / 05-07-12
BESTEMMINGSPLAN HAVELTE BUITENGOED BLANCKENBERGH

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Doelstelling en opzet plan	1
1. 3. Begrenzing van het plangebied	1
1. 4. Huidige planologische regeling	2
1. 5. Leeswijzer	2
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Rijksbeleid	3
2. 2. Provinciaal beleid	4
2. 3. Gemeentelijk beleid	6
2. 4. Conclusies vanuit beleid	7
3. BUITENGOED BLANCKENBERGH	9
3. 1. Huidige situatie	9
3. 2. Huidig gebruik	10
3. 3. Toekomstige situatie	11
4. OMGEVINGSASPECTEN	12
4. 1. Landschap	12
4. 2. Milieu	12
4. 3. Water	15
4. 4. Ecologie	15
4. 5. Archeologie	16
5. PLANUITGANGSPUNTEN	17
5. 1. Algemeen beleid	17
5. 2. Uitgangspunten plan	17
6. JURIDISCHE VORMGEVING	20
6. 1. Algemeen	20
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	20
7. UITVOERBAARHEID	22
7. 1. Exploitatieplan	22
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	22
7. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
8. INSPRAAK EN OVERLEG	23
9. RAADSVASTSTELLING	24

BIJLAGEN

Bijlage 1	Uitbreidingsmogelijkheden woningen Blanckenbergh
Bijlage 2	Privaatrechtelijke overeenkomst
Bijlage 3	Inspraak- en overlegnotitie

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de noordoostzijde van Havelte ligt het Buitengoed Blanckenbergh. Op dit recreatieterrein staan 50 vrijstaande woningen en een appartementen-gebouw met 36 appartementen. Het buitengoed grenst direct aan de plaatselijke golfbaan en is destijds ontwikkeld op gronden die in eerste instantie bedoeld waren voor de golfbaan. Het buitengoed is gelegen in de gemeente Westerveld. Via de Vereniging van Eigenaren (VVE) wordt het gemeenschappelijke terrein beheerd, met onder andere een kleine golfbaan, een tennisbaan en de complete infrastructuur met wegen, openbare verlichting en riolering.

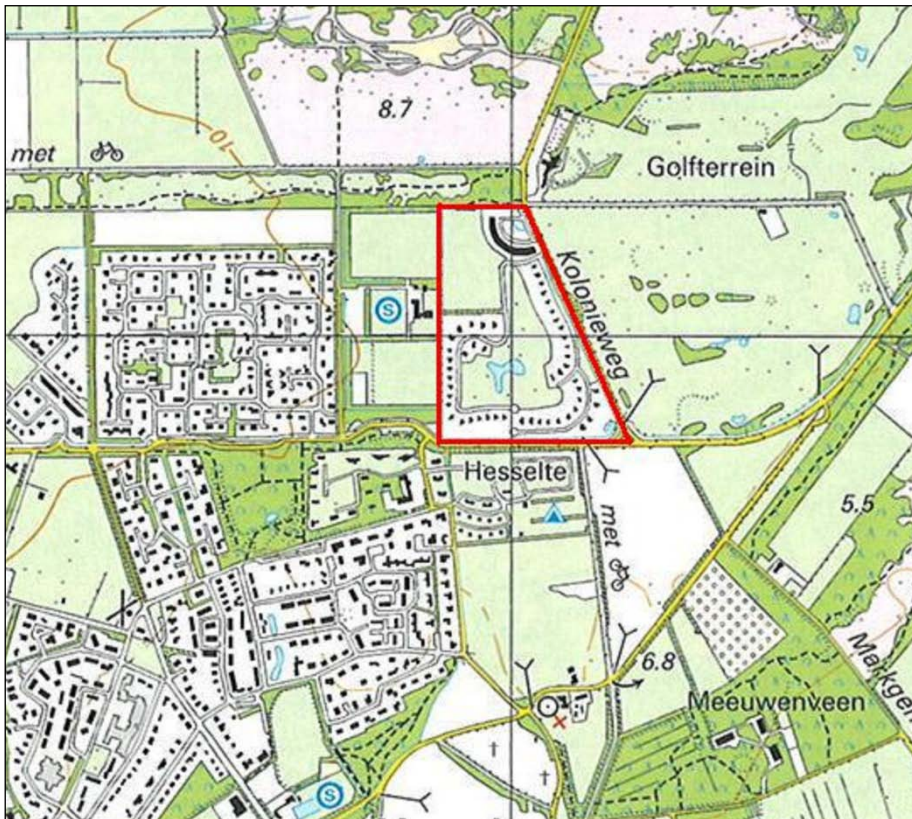
Buitengoed Blanckenbergh is in de periode 1994 - 1999 gebouwd voor recreatief gebruik voor individuele eigenaren. Hoewel in het vigerende bestemmingsplan een regeling is opgenomen die in hoofdzaak is gericht op recreatief gebruik, werd permanent wonen hier door de gemeente gedoogd. Naar aanleiding van het standpunt van de rijksoverheid dat gemeenten duidelijkheid moeten scheppen over de toelaatbaarheid van permanente bewoning van recreatiewoningen, in die zin dat zij een keuze moesten maken tussen enerzijds handhaving (op termijn) of anderzijds legalisatie, heeft de gemeenteraad van Westerveld in 2005 besloten het bestemmingsplan van Blanckenbergh te herzien en daarin permanente bewoning te realiseren.

1. 2. Doelstelling en opzet plan

Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een actuele regeling voor de bestaande situatie en het planologisch mogelijk maken van gewenste ontwikkelingen. Een belangrijk onderdeel hiervan is het permanent bewonen van de woningen en appartementen juridisch-planologisch mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is opgezet op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het bestemmingsplan regelt binnen de bestemmingen de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van het plangebied. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de planregels en in beeld op de verbeelding. De verbeelding en de regels vormen één geheel en zijn niet afzonderlijk leesbaar.

1. 3. Begrenzing van het plangebied

Buitengoed Blanckenbergh is gesitueerd aan de Kolonieweg. Deze weg vormt de oostgrens van het plangebied. Ten oosten van de Kolonieweg is Golf Club Havelte (G.C. Havelte) gevestigd. Dit golfterrein is tegelijkertijd met het Buitengoed gerealiseerd. Het Buitengoed wordt aan de westkant begrenst door een veldsportcomplex met voetbalvelden die in gebruik zijn door voetbalclub V.V. Havelte. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan natuurgebied Havelte-Oost. De zuidgrens wordt gevormd door de waterloop langs de Nieuwe Ruiteweg.



Figuur 1. Ligging Buitengoed Blanckenbergh

1. 4. Huidige planologische regeling

Het plangebied is momenteel geregeld in het bestemmingsplan “Havelte - Dorp”, dat met de opname van Buitengebied Blanckenbergh is geactualiseerd in 2002 (vastgesteld op 28 februari 2002 en goedgekeurd op 22 oktober 2002). Op grond van het geldende bestemmingsplan is permanent wonen in het plangebied niet toegestaan. Dit was ook het geval in het bestemmingsplan “Keurstede (1994) waarin Buitengoed Blanckenbergh in eerste instantie was opgenomen. Recreatie in de golfsfeer stond voorop.

1. 5. Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet, waarin wordt ingegaan op de beleidsuitgangspunten ten aanzien van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het plangebied in de huidige en toekomstige situatie. Hoofdstuk 4 behandelt vervolgens de verantwoording ten aanzien van de omgevingsaspecten die van belang zijn voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 worden de uitgangspunten voor het plangebied uiteengezet, waarna in hoofdstuk 6 de juridische regeling wordt toegelicht. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 8 beschrijft de resultaten uit het inspraak en overleg. In hoofdstuk 9 wordt de vaststelling behandeld.

2. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid komen hier aan de orde.

2. 1. Rijksbeleid

Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling, 2005

De Nota ruimte geeft voor het toeristisch recreatieve beleid twee kaders aan. Als eerste het kader dat nieuwe ontwikkelingen kwaliteit moeten toevoegen aan het landschap en als tweede is een ruimtelijk kader voor recreatiewoningen geformuleerd.

Ruimtelijk kader voor recreatiewoningen

Het ruimtelijk kader voor nieuwe recreatiewoningen wordt gelijk getrokken met dat van reguliere woningen. De ruimtelijke mogelijkheden voor nieuwbouw van recreatiewoningen zijn gelijk aan de mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen in het buitengebied: een aanvraag tot de bouw van een recreatiewoning kan alleen door de gemeente worden toegestaan, indien op die plaats ook een reguliere woning kan worden toegelaten.

Voor recreatieverblijven gelden de bouwtechnische eisen die het Bouwbesluit 2003 stelt aan de logiesfunctie. Alleen recreatieverblijven die (kunnen) voldoen aan de eisen voor een bestaande woonfunctie komen in aanmerking voor legalisatie. Het Bouwbesluit stelt aan een bestaande woonfunctie zwaardere eisen met betrekking tot onder meer de brand- en constructieveiligheid dan aan een (bestaande) logiesfunctie. Wanneer een recreatieverblijf niet voldoet aan het Bouwbesluit voor bestaande woningen, komt het niet voor beleidsverruiming in aanmerking. Wel kan de woning, die in eerste instantie niet aan het Bouwbesluit voldoet, na aanpassing aan de eisen voldoen. In dat geval moet het recreatieverblijf worden aangepast aan het Bouwbesluit niveau bestaande bouw. Als daarvoor bouwwerkzaamheden moeten worden verricht, zijn op deze bouwwerkzaamheden de nieuwbouwvoorschriften voor woonfuncties van toepassing. In het kader van de te verlenen bouwvergunning kan op grond van artikel 1.11 van het Bouwbesluit 2003 wel ontheffing worden verleend van de nieuwbouwvoorschriften.

Als uitzondering op deze hoofdregel geldt, dat voor complexen van recreatiewoningen waar het recreatieve gebruik van deze recreatiewoning door middel van een bedrijfsmatige exploitatie kan worden verzekerd, een positieve planologische beoordeling kan worden gegeven.

Deze woningen hoeven niet te voldoen aan de wet- en regelgeving van de reguliere woningbouw. De exploitant en de gemeente zijn ervoor verantwoordelijk dat permanente bewoning wordt tegengegaan. Provincies en gemeenten hebben de ruimte om in bepaalde gevallen de recreatiefunctie van recreatiewoningen te wijzigen naar een woonfunctie, mits aan de gebruikelijke voorwaarden voor woningbouw is voldaan, zie kader pagina 6.

Provincies en gemeenten hebben de ruimte om in bepaalde gevallen de recreatiefunctie van bestaande recreatiewoningen te wijzigen naar een woonfunctie, mits aan de gebruikelijke voorwaarden voor woningbouw is voldaan. Deze verruiming biedt gemeenten en provincies de mogelijkheid om bestemmingswijzigingen door te voeren voor situaties waar op 31 oktober 2003 (of eerder) onrechtmatig in een recreatiewoning werd gewoond. Deze beleidsruimte is niet van toepassing op recreatiewoningen die zich bevinden in de VHR-, NB-wet- en EHS-gebieden. Het is bovendien niet de bedoeling dat complexen waar thans niet of nauwelijks permanent wordt gewoond (dus grotendeels recreatief gebruikt) worden omgezet.

Bij de afweging is het van belang regionale en economische factoren mee te wegen, zoals de borging van voldoende verblijfsrecreatief aanbod en de borging en ontwikkeling van de kwaliteit en de leefbaarheid van het landelijk gebied.

Handreiking Onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen

In samenwerking met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de VROM-Inspectie is een handreiking opgesteld die provincies en gemeenten informatie verschaft over de aanpak van het vraagstuk van onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen. In de handreiking worden ook voorwaarden gesteld voor de legalisatie van het wonen in recreatiewoningen. Deze zijn gelijk aan de voorwaarden die zijn genoemd onder "ruimtelijk kader voor recreatiewoningen".

2. 2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Provinciale Staten hebben op 2 juni 2010 de *Omgevingsvisie Drenthe* vastgesteld. Deze visie is het strategisch kader voor de ruimtelijke economische ontwikkeling van Drenthe en bevat themagerichte beleidslijnen. De omgevingsvisie vervangt het Provinciaal Omgevingsplan (POP II). De provincie geeft in de *Omgevingsvisie Drenthe* met betrekking tot dit plan een aantal beleidsregels.

In het kader van een vitaal platteland biedt de omgevingsvisie ruimte voor de ontwikkeling van toerisme en recreatie in het buitengebied. Ten aanzien van verblijfsrecreatie wordt ingezet op de versterking, uitbreiding en vernieuwing van de bestaande recreatiebedrijven in samenhang met de omgeving.

De ontwikkeling vindt plaats in een gebied dat op de visiekaart de functie "multifunctioneel" heeft. In deze gebieden worden ontwikkelingsmogelijkheden geboden voor diverse functies, zonder dat een hoofdfunctie, zoals landbouw, leidend is in de ordening. Verder ligt het plangebied in een gebied met de kernkwaliteit "cultuurhistorie". Hier staat het herkenbaar houden van cultuurhistorische elementen en het versterken van de ruimtelijke identiteit ervan voorop.

De provincie is in beginsel tegen permanente bewoning van recreatieverblijven, omdat dit tot verstening van het landelijk gebied leidt. Ook gaat het ten koste van de capaciteit van recreatieverblijven, waardoor elders in het landelijk gebied een nieuwe vraag naar recreatiewoningen ontstaat. De provincie verleent in principe geen medewerking aan het legaliseren van permanente bewoning, waarbij de bestemming wordt omgezet naar wonen. Alleen in bijzondere gevallen en mits voldaan wordt aan strikte voorwaarden, is de provincie bereid van dit uitgangspunt af te wijken. Zo moet worden voldaan aan de voorwaarden die de VROM-Inspectie stelt in de handreiking "Onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen" (zie 2.1). Daarnaast dient de legalisatie alleen betrekking te hebben op recreatiecomplexen die aansluiten op een kernbebouwing. Ook dient het te passen binnen het integrale woonbeleid van de gemeente en de noodzakelijke integratieslag met de naastgelegen kern dient een duurzame ruimtelijke kwaliteitsslag op te leveren. Specifiek wordt benoemd dat de provincie met de gemeente in gesprek is over de legalisatie van permanent wonen op het buitengoed Blanckenbergh.

Met betrekking tot de woningbouwruimte die de provincie biedt is in de Omgevingsvisie een andere benadering gekozen dan voorheen (POPII). Per regio is een maximum bepaald voor de woningbehoefte. Westerveld ligt in de regio zuid-west Drenthe. Bij het toevoegen van nieuwbouwwoningen wordt een afstemming met de regionale woonvisie gevraagd. Vanuit het woningmarktperspectief bekeken wordt geconcludeerd dat de woningen op het Buitengoed Blanckenbergh bestaande woningen betreffen, aangezien een groot deel permanent wordt bewoond. Omdat de woningen niet in de categorie 'nieuwbouwwoningen' behoren, is geen afstemming met de regionale woonvisie noodzakelijk.

Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

De provinciale belangen zoals genoemd in de Omgevingsvisie in de *Provinciale Omgevingsverordening* (vastgesteld op 9 maart 2011) vertaalt naar regels voor ruimtelijke plannen.

Op grond van artikel 3.28 van de verordening mag een bestemmingsplan geen gebruiksbepalingen bevatten, die permanente bewoning van recreatieverblijven toestaan. Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van dit artikel wanneer:

- is voldaan aan de voorwaarden uit de eerder genoemde brochure van de VROM-Inspectie;
- het gaat om complexen en niet om losse recreatieverblijven;
- het complex aansluit op bestaand stedelijk gebied;
- de legalisatie past binnen het gemeentelijk woonbeleid;
- de integratie met het naastgelegen stedelijk gebied een blijvende ruimtelijke kwaliteitsslag oplevert.

De noodzakelijk ontheffing is bij Gedeputeerde Staten aangevraagd. In paragraaf 2.4 wordt aangegeven dat en hoe aan de voorgenoemde voorwaarden wordt voldaan. Voor het plan kan daarom een ontheffing op de verordening worden verleend.

2. 3. Gemeentelijk beleid

Algemeen

Het gemeentelijk beleid sluit aan bij het landelijk beleid met betrekking tot permanent wonen in recreatiewoningen. Onder de voorwaarden die zijn genoemd onder "ruimtelijk kader voor recreatiewoningen" is het legaliseren van permanente bewoning denkbaar. De gemeente heeft in 2005 aangegeven permanente bewoning op het Buitengoed Blanckenbergh wel toe te zullen staan. Vanuit die gedachte wordt het voorliggende bestemmingsplan voor het terrein opgesteld.

De gemeente heeft een maximale oppervlaktemaat van 100 m² voor recreatiewoningen vastgesteld. Deze maat voort uit het POP II van de provincie Drenthe. Hoewel de provincie in de omgevingsvisie niet langer een maximale oppervlaktemaat voor recreatiewoningen hanteert, geldt de maximale oppervlakte vanuit het gemeentelijk beleid nog wel als uitgangspunt.

Kadernota buitengebied Westerveld

Het Buitengoed Blanckenbergh is gelegen in het ontwikkelingsgebied "landbouw, natuur en recreatie" uit de Kadernota. In dit gebied kunnen landbouw, natuur en recreatie zich gelijkwaardig ontwikkelen. Hierbij geldt dat bestaande functies en de verdere ontwikkeling daarvan, op de eerste plaats staan. Nieuwe functies kunnen worden toegestaan, mits verdere ontwikkeling van bestaande functies niet wordt aangetast dan wel wordt gecompenseerd. Hiertoe behoort ook het voorkomen van ongewenste versnippering.

Woonplan

Naar aanleiding van het landelijke standpunt dat recreatiewoningen niet meer permanent bewoond mogen worden is in december 2005 in het Woonplan de tekst opgenomen binnen het kader.

Conform het provinciaal beleid dient het legaliseren van permanente bewoning op een recreatiecomplex te passen binnen het integrale woonbeleid van de gemeente. Als onderdeel van de aanpak permanente bewoning van recreatiewoningen is de mogelijkheid onderzocht of Buitengoed Blanckenbergh in aanmerking komt voor legalisatie. Blanckenbergh is het enige park in Westerveld dat voldoet aan de criteria van het ministerie van VROM. Daarbij komt dat de opzet en inrichting van het park die van een permanente woonwijk dicht benaderen en dat de woningen feitelijk een relatief zeer beperkt recreatief belang dienen (het gebruik is immers al voor het grootste deel permanente bewoning). Blanckenbergh ligt vast aan de kern Havelte en voldoet daarmee ook aan het criterium van een locatie waar reguliere woningbouw zou kunnen plaatsvinden. In verband met potentiële woningbouwlocaties in Havelte na 2015 ziet het college mogelijkheden om woningbouw te realiseren tussen Blanckenbergh en Van Helomaweg (Meerkamp).

Voor het omzetten van 86 recreatiewoningen naar woningen voor permanente bewoning zal bij de aanbidding van het Woonplan een concreet verzoek om extra contingent ingediend worden bij G.S. Voorwaarde is wel dat het omzetten niet ten koste gaat van het reguliere contingent van Havelte.

De raad heeft dit overgenomen met dien verstande dat indien géén extra contingent wordt verkregen, de 86 woningen uit het reguliere contingent worden gehaald.

Uit het bovenstaande blijkt dat het permanent bewonen van de recreatiewoningen kan worden gelegaliseerd, in hoofdzaak op basis van de criteria zoals die zijn opgesteld door het ministerie van VROM. Dit vormt de aanleiding voor het voorliggende bestemmingsplan.

Regionale woonvisie Zuid-West Drenthe

In navolging op het nieuwe provinciaal woonbeleid stelt de gemeente Westerveld in een samenwerkingsverband met vier gemeenten de *Regionale woonvisie Zuid-West Drenthe* op.

Zoals genoemd onder 'Provinciaal beleid', in het nieuwe omgevingsbeleid van de provincie gekozen voor een andere benadering, waarin de woningen op het Buitengoed Blanckenbergh niet als nieuwbouwwoningen worden aangemerkt. De omzetting naar permanente bewoning heeft geen effect op de woningmarkt, omdat deze al permanent bewoond worden. De woningen behoren niet tot de categorie woningen waarvoor afstemming wordt gevraagd in regionaal verband. Ze maken onderdeel uit van de bestaande woningvoorraad. De woningen die binnen deze bestemmingsplan geregeld worden spelen geen rol in de aantallen waarover in regionaal verband afstemming plaatsvindt.

2. 4. Conclusies vanuit beleid

Zoals in de voorgaande paragrafen beschreven is het beleid met betrekking tot legaliseren van permanente bewoning van recreatiewoningen terughoudend. Dergelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden zijn hieronder opgesomd:

- er dient sprake te zijn van een recreatiecomplex dat aansluit op een kernbebouwing;
- het complex moet op 31 oktober 2003 in grote mate onrechtmatig worden bewoond;
- de woningen moeten voldoen aan de eisen uit het *Bouwbesluit* die voor reguliere woningen gelden;
- het complex moet buiten waardevolle en/of kwetsbare gebieden zijn gelegen;
- de woningen moeten voldoen aan de eisen uit het *Bouwbesluit* die voor reguliere woningen gelden;
- de bestemmingswijziging mag niet in strijd zijn met de milieuwetgeving;
- de legalisatie dient te passen in het gemeentelijk woonbeleid;
- de integratieslag met de naastgelegen kern dient een ruimtelijke kwaliteitsslag op te leveren;
- de (recreatie)woningen hebben een maximale oppervlaktemaat van 100 m².

Buitengoed de Blanckenbergh is een recreatiecomplex dat tegen de bebouwde kom van Havelte ligt. Bovendien ligt het binnen de rode contour van deze kern. Het complex werd op 31 oktober 2003 grotendeels permanent bewoond. Ook voldoen de woningen aan de eisen voor reguliere woningen uit het *Bouwbesluit*.

Het complex ligt niet binnen waardevolle of beschermde gebieden. Wel ligt het direct aangrenzend aan een Natura 2000-gebied. Op dit aspect, evenals het aspect milieuwetgeving, wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan.

De gemeenteraad heeft het geldende woonbeleid aangevuld met de legalisatie van het recreatiecomplex. Bovendien is een afstemming met het regionale woonbeleid, dat momenteel wordt ontwikkeld, niet noodzakelijk. Voor de ontwikkeling zijn daarom geen woningbouwcontingenten noodzakelijk. Verder heeft het recreatiecomplex een sterke inrichting en uitstraling als woonwijk. De genoemde integratieslag heeft in de loop van de jaren al plaatsgevonden. Wel is een belangrijk uitgangspunt dat het parkachtige karakter van het terrein gehandhaafd wordt. Hierover zijn afspraken gemaakt met de Vereniging Van Eigenaren (VVE). Hoofdstuk 5 gaat hier nader op in.

Een aantal van de recreatiewoningen zijn in de huidige situatie al groter dan 100 m². Ook worden in dit bestemmingsplan beperkte uitbreidingsmogelijkheden geboden. De grotere oppervlakte wordt aanvaardbaar geacht vanuit het gegeven dat het hier niet uitsluitend om recreatiewoningen gaat, maar om woningen die tevens in gebruik mogen zijn voor permanente bewoning. De belangrijkste reden voor deze ontwikkelingsmogelijkheden is de levensloopbestendigheid van de woningen. De uitbreidingsmogelijkheid is erop gericht om een bad- en slaapkamer op de begane grond te realiseren. De uitbreidingsmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt zijn afgestemd op een stedenbouwkundig plan. Dit geldt ook voor het oprichten van bijgebouwen. Hierover wordt in hoofdstuk 5 nader ingegaan.

Tenslotte wordt er als gevolg van de uitvoering van dit bestemmingsplan geen cultuurhistorische structuren en waarden aangetast. Het gaat hier om een bestaande situatie waar sprake is van legalisatie en geringe uitbreidingsruimte mogelijk wordt gemaakt. De ontwikkeling leidt dan ook niet tot het aantasten van de kernkwaliteiten die voor het gebied zijn vastgesteld.

Op de voorgenoemde wijze wordt voldaan aan de voorwaarden die vanuit het beleid worden gesteld aan het legaliseren van permanente bewoning van recreatiewoningen.

3. BUITENGOED BLANCKENBERGH

3. 1. Huidige situatie

Buitengoed Blanckenbergh heeft een ruimtelijke opzet die is gebaseerd op het parkachtige beeld van de golfbaan, met een karakter dat sterk wordt bepaald door openheid. Het park bestaat uit 50 recreatiewoningen en 36 appartementen en heeft een oppervlakte van circa 4,5 ha.

Het terrein bestaat ruimtelijk uit twee delen: een appartementengebouw aan de noordzijde en het overige deel waarbij de recreatiewoningen, in particulier eigendom, zijn gesitueerd rond een kleine golfbaan die vanuit de tuinen bereikbaar is. Bovendien bevindt zich aan de westkant van het appartementengebouw een driving range met een oppervlakte van circa 2,5 ha, eigendom van de G.C. Havelte. Op het terrein zijn naast de golfbaan een tennisbaan en jeu-de-boulesfaciliteiten aanwezig.

Het Buitengoed grenst aan de noordzijde aan bos en heideterrein. Landschappelijk wordt het terrein ingepast door een groenstrook om het complex, bestaande uit bomen en struweel. Daarnaast wordt het karakter van het Buitengoed bepaald door openheid.



Figuur 2. Appartementengebouw (links) en aanzicht voorgevel woning (rechts)

Figuur 3 geeft een beeld van de ruimtelijke opzet. Op het terrein van het Buitengoed zijn drie typen recreatiewoningen gerealiseerd, allen vrijstaand. De recreatiewoningen zijn qua uiterlijk nagenoeg aan elkaar gelijk. De vloeroppervlakte is echter verschillend. De kleinere recreatiewoningen hebben een oppervlakte van 76 m², terwijl de grotere een oppervlakte hebben van 97 m². De kleinere recreatiewoningen bestaan tevens in een variant met een verlengde kap (die een derde type woning vormt).

Ontsluiting en parkeren

Het park is bereikbaar vanaf de Kolonieweg aan de oostkant. Voor langzaam verkeer is er ook een doorgang aan de Nieuwe Ruitersweg. De woningen zijn bereikbaar via een ringstraat rondom de golfbaan. Het noordelijke deel met het appartementencomplex is voor snelverkeer toegankelijk via een aparte ontsluiting, eveneens vanaf de Kolonieweg.



Figuur 3. Het groene en open karakter van Buitengoed Blanckenbergh (Morsink)

3. 2. Huidig gebruik

Het Buitengoed Blanckenbergh is in 1995 opgericht als recreatieterrein. Door de aantrekkelijke ligging van het terrein en de ruime opzet van het plan is in de loop van de tijd een groot aantal, circa 60% van de woningen, in gebruik genomen als permanent verblijf. Dit betreft niet alleen de recreatiewoningen, maar ook een deel van de appartementen.

Een belangrijk deel van deze bewoners staat al lange tijd ingeschreven in de Gemeentelijke Basisadministratie. Het merendeel van hen valt sinds november 2007 onder het overgangsrecht na het voeren van een bezwaarschriftprocedure. Hierdoor zijn verschillen in woonrechten ontstaan op het terrein.

3. 3. Toekomstige situatie

Een belangrijke ontwikkeling voor het Buitengoed is het legaliseren van het permanent bewonen van de recreatiewoningen en appartementen. Hiervoor is een juridische regeling opgenomen in dit bestemmingsplan. Tevens is in dit bestemmingsplan aansluiting gezocht bij de gewenste uitbreidingsrichting voor de verschillende woningtypen¹⁾. Het schetsplan dat hiervoor is ontworpen, ziet nadrukkelijk toe op het behoud van de openheid van het park en het groene karakter daarvan. Tevens is er met het schetsplan sprake van een kwaliteitsslag van de woningen op het terrein.

Door uitbreiding van de oppervlakte van de woningen wordt het in de toekomst mogelijk om de woningen als seniorenwoningen in te richten met eventuele slaapgelegenheid en sanitair op de begane grond. Hierdoor worden de woningen ook levensloopbestendig. Voorwaarde bij de nieuwe ontwikkelingen is dat het bestaande karakter van de woningen op het terrein wordt gehandhaafd.

In het plan Morsink, dat is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting, is voor de verschillende woningtypen de mogelijke uitbreidingsruimte bepaald. Deze uitbreidingsmogelijkheid is in dit bestemmingsplan exact overgenomen. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe recreatiewoningen mogelijk gemaakt.

¹⁾ Uitbreidingsmogelijkheden woningen Blanckenbergh, Morsink Architecten, april 2008.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat in en rond het Buitengoed Blanckenbergh een goede omgevingsituatie ontstaat. Het bestemmingsplan moet daarom aan de volgende omgevingsaspecten worden getoetst: landschap, milieu, bodem, water, ecologie en archeologie.

4. 1. Landschap

Buitengoed Blanckenbergh is gelegen in een landschap dat wordt getypeerd als een esdorpenlandschap. Binnen dit landschapstype komt een aantal verschillende deelgebieden voor. Een van de deelgebieden is het gebied dat wordt gekenmerkt door veldgronden (heide en bos). Dit landschapstype komt voor aan de noord- en oostkant van het terrein. Bij de bestemmingsplanopzet dient aansluiting te worden gezocht bij de landschappelijke kenmerken van het gebied.

In het onderhavige plan is er sprake van een bestaande situatie waarbij een nieuwe regeling wordt geboden ten aanzien van het gebruik van de woningen en appartementen. Doel hierbij is onder andere het instandhouden van de landschappelijke en natuurlijke waarden. In de feitelijke situatie verandert er weinig. In de huidige situatie is er sprake van een landschappelijk ingepast terrein. Het geheel is landschappelijk ingepast door onder meer groenstroken langs de randen van het Buitengoed en het creëren van een open beeld in een parkachtige setting. De groene elementen worden in dit bestemmingsplan vastgelegd. Gelet op het voorgaande, vindt het terrein een goede landschappelijke aansluiting bij de omgeving.

4. 2. Milieu

Voor de uitgangspunten van het bestemmingsplan zijn milieuaspecten als bedrijvigheid, geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit van belang.

4.2.1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering* (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

Het recreatieterrein betreft een bestaande functie. De ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt zal voor woningen in de omgeving geen extra hinder veroorzaken. Wel worden de wooneenheden binnen het plangebied, door het toestaan van permanente bewoning, hindergevoelig.

Direct ten westen van het plangebied ligt een sportveldcomplex. Dit betreft een inrichting uit milieucategorie 3.1, waarbij een richtlijnafstand van 50 meter geldt. Ten oosten van het plangebied ligt een golfbaan. Hiervoor geldt een richtlijnafstand van 10 meter. Aan de richtlijnafstand voor het sportveldcomplex wordt niet voldaan. De bepalende factor hierin is geluidshinder.

Van de richtlijnafstanden kan worden afgeweken indien voldoende aantoonbaar is dat de bedrijfsfunctie als gevolg van de ontwikkeling niet in haar bedrijfsvoering wordt gehinderd en dat ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woonklimaat te garanderen is.

Het sportveldcomplex ligt direct aangrenzend aan het noordelijk gelegen woongebied van Havelte. Ook bestaan er richting de Blanckenbergh geen uitbreidingsmogelijkheden. Het veld dat direct aan het plangebied grenst is een onverlicht trainingsveld. De verlichte velden liggen ten westen en noorden van de aanwezige kantine. Deze velden, evenals de kantine, liggen 50 meter en meer vanaf de woningen binnen het plangebied. In de huidige situatie is feitelijk al sprake van permanente bewoning. Gezien de aard van het woonklimaat binnen het plangebied en de indeling van het sportterrein kan worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woonklimaat. Vanwege de aanwezigheid van diverse woningen in de omgeving, zal het legaliseren van de woonfunctie binnen het plangebied geen beperking vormen voor de activiteiten op het sportterrein. Vanuit de milieuzonering bestaan dan ook geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.2.2. Geluid

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Als geluidsgevoelige functies binnen een zone behorend bij een zoneplichtige weg worden geprojecteerd bij een bestemmingsplanprocedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

In dit bestemmingsplan wordt permanente bewoning van recreatiewoningen toegestaan, waardoor deze geluidsgevoelig worden. Een groot deel van de Blanckenbergh ligt binnen de geluidszones van de Nieuwe Ruiteweg en de Kolonieweg. De Kolonieweg wordt gebruikt door bestemmingsverkeer en is daarmee verkeersluw. De Nieuwe Ruiteweg heeft uitsluitend een lokale verkeersfunctie voor de ontsluiting van Havelte richting het oosten. De woningen worden alle geruime tijd permanent bewoond. De feitelijke situatie wijzigt daarom niet als gevolg van dit bestemmingsplan. Voorts worden geen ontwikkelingsmogelijkheden mogelijk gemaakt, die negatieve gevolgen hebben op de akoestische situatie ter plaatse. Hiermee is voldoende aangetoond dat als gevolg van dit bestemmingsplan geen ongewenste akoestische situatie ontstaat. Een akoestisch onderzoek wordt daarom achterwege gelaten.

4.2.3. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Drenthe geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichting aanwezig zijn. Ook valt het plangebied niet in het invloedsgebied van routes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Het aspect externe veiligheid vormt voor de voorgestane ontwikkelingen dan ook geen beperkingen en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

4.2.4. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. De *Wet luchtkwaliteit* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur "NIBM") vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor ontwikkelingen als deze niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een ontwikkeling komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Alleen bij een toename van enkele honderden verkeersbewegingen per dag wordt hier niet aan voldaan.

Het mogelijk maken van permanente bewoning heeft geen dergelijke verkeersaantrekkende werking tot gevolg. De ontwikkeling draagt daarom niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.2.5. Bodem

Voor het onderhavige project geldt als uitgangspunt dat de grond geschikt is voor de toekomstige functie. Verdachte plekken dienen te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

De afgelopen jaren is het terrein in gebruik geweest voor recreatief gebruik. Naar verwachting is de bodem in deze jaren niet vervuild geraakt. Er is geen sprake van een verdachte locatie. Voor de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan hoeft dan ook geen bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

4. 3. Water

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen moet een watertoets worden toegepast. Dit houdt in dat alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf moeten bevatten. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

In het bestemmingsplan worden de woningen voorzien van bouwvlakken. Binnen de bouwvlakken bestaat een geringe uitbreidingsmogelijkheid. In het kader hiervan is het van belang de waterhuishoudkundige situatie wordt besproken met het Waterschap Reest en Wieden. Het advies van het waterschap wordt meegenomen in dit bestemmingsplan.

4. 4. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd natuurgebied. Wel ligt direct ten noorden van het plangebied het Natura 2000-gebied "Havelte Oost". Natura 2000-gebieden zijn beschermd onder de *Natuurbeschermingswet*.

Het plangebied betreft momenteel een recreatieterrein. Het is tussen een veldsportcomplex en een golfbaan en aangrenzend aan de kern Havelte gelegen. Het bestemmingsplan maakt geen milieubelastende functies mogelijk. Het mogelijk maken van permanente bewoning in de bestaande recreatiewoningen heeft geen significante invloed op de natuurwaarden van het natuurgebied Havelte Oost.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten is vastgelegd in de *Flora- en faunawet*. Hierin zijn bepalingen opgenomen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze wet is een aantal planten- en diersoorten aangewezen die licht, middelzwaar of zwaar beschermd zijn. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke projecten. Voor middelzwaar beschermde soorten geldt alleen een vrijstelling wanneer de beoogde werkzaamheden worden uitgevoerd volgens een door LNV goedgekeurde gedragscode. Voor zwaar beschermde soorten dient bij ruimtelijke ingrepen ontheffing te worden aangevraagd. Behalve de *Flora- en faunawet* is ook de Rode Lijst van belang, waarop zeldzame en bedreigde soorten zijn opgenomen.

Voor het bestemmingsplan geldt dat er in hoofdzaak geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

Wel wordt uitbreiding van de woningen mogelijk gemaakt. Voor de uitvoering van dit bestemmingsplan is het niet noodzakelijk om potentiële habitaten van waardevolle flora en fauna aan te tasten. Er worden dan ook geen conflicten met de *Flora- en faunawet* veroorzaakt. Algemeen geldt dat de gunstige instandhouding van beschermde soorten niet in het geding mag zijn. De algemene zorgplicht is altijd en onverkort van kracht. Vanuit de soortenbescherming bestaan voor dit bestemmingsplan geen belemmeringen.

4. 5. Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* als onderdeel van de *Monumentenwet* in werking treden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Volgens de Archeologische Beleidsadvieskaart van de gemeente Westerveld kent het plangebied een hoge of middelhoge archeologische verwachting, maar waarschijnlijk verstoord. De gemeente hanteert in deze gebieden als uitgangspunt dat bij ingrepen groter dan 1.000 m² een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd.

Voor de uitvoering van dit bestemmingsplan worden in beginsel geen bodemingrepen voorgesteld. Per woning wordt een zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheid geboden. Ingrepen van meer dan 1.000 m² zijn niet aan de orde. Het is dan ook niet noodzakelijk een archeologisch onderzoek uit te voeren. Indien bij bodemingrepen toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt conform de *Monumentenwet* een meldingsplicht.

5. PLANUITGANGSPUNTEN

5. 1. Algemeen beleid

De huidige trend en ook het Nationaal en Provinciaal beleid geeft aan dat er vraag is naar een kwaliteitsverbetering op de recreatieterreinen. Het realiseren van een kwaliteitsverbetering is een opgave voor de Vereniging van Eigenaren van Buitengoed Blanckenbergh, maar de gemeente kan hiervoor een kader scheppen waarbinnen dit mogelijk is. Kwaliteitsverbetering kan onder andere worden gerealiseerd door vergroting van de oppervlakte van de recreatiewoningen.

5. 2. Uitgangspunten plan

Voor het bestemmingsplan is het met name van belang de uitgangspunten te formuleren ten aanzien van de regeling voor de recreatiewoningen en – appartementen en de landschappelijke inrichting. Het behoud en de ontwikkeling van landschappelijke waarden vormt een belangrijk uitgangspunt. Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt waar mogelijk aangesloten op de regeling van het bestemmingsplan voor het buitengebied.

Permanente bewoning

In dit bestemmingsplan wordt permanente bewoning mogelijk gemaakt. Deze bewoning vindt al geruime tijd plaats op het terrein. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat het terrein haar recreatieve karakter behoudt. Buitengoed Blanckenbergh dient haar recreatieve functie te behouden met een meerwaarde van sportvoorzieningen en een aantrekkelijk verblijfsgebied.

Het permanente bewonen kan worden beschreven als: het al dan niet tijdelijk gebruiken van voor recreatie bestemd verblijf als hoofdwoonverblijf. Er is sprake van permanent bewonen van een recreatiewoning of -appartement, als het gaat om een vaste woon- of verblijfplaats. Er wordt het grootste deel van het jaar verbleven en de bewoner heeft niet ergens anders een legale zelfstandige woonruimte.

Maximale aantal recreatiewoningen

In het bestemmingsplan dient een maximum aantal woningen te worden opgenomen. Het terrein grenst aan het buitengebied en de omgeving wordt gekenmerkt door grootschaligheid, een lage bebouwingsdichtheid en groen. Voor het behoud van kwaliteit van het terrein en de omgeving kan door het aangeven van het maximale aantal, een hogere dichtheid worden uitgesloten. In het bestemmingsplan worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het maximum aantal woningen wordt gelijk gesteld aan het huidige aantal van 50 woningen en 36 appartementen.

Uitbreidingen

Bij uitbreidingen van woningen geldt de voorwaarde dat deze een kwaliteitsverbetering teweeg moet brengen. De uitbreiding mag niet leiden tot aantasting van aanwezige waarden.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is een bouwoppervlakte die aansluit bij het voorstel van Morsink architecten, maar waarmee wel de openheid en de kwaliteit van het terrein behouden blijft. In het plan zoals dat is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting, staat tevens de stedenbouwkundige motivering van de aanvaardbaarheid van de uitbreidingen van de woningen binnen het behoud van het karakter van het terrein. De oppervlakte van de woningen is, vanuit het gegeven van permanente bewoning, afgestemd op de wens om de woningen levensloopbestendig te maken. De uitbreiding richt zich dan ook op het realiseren van een extra ruimte op de begane grond. Per type woning kan deze uitbreidingsruimte verschillen.

De bouwvlakken op de verbeelding maken oppervlaktes voor de woningen na uitbreiding mogelijk die meer dan de beleidsmatig toegestane oppervlakte van 100 m² voor recreatiewoningen bedraagt. Die grotere oppervlakte wordt aanvaardbaar geacht vanuit het gegeven dat het hier niet uitsluitend om recreatiewoningen gaat, maar om woningen die tevens in gebruik mogen zijn voor permanente bewoning. Rekening houdend met onder meer de wens om alle voorzieningen op de begane grond onder te kunnen brengen, is het niet reëel vast te houden aan een oppervlakte voor recreatiewoningen die in principe is ingegeven vanuit de gedachte daarmee permanente bewoning te voorkomen.

In het plan Morsink wordt gesproken over drie varianten. Op de verbeelding zijn twee verschillende bouwvlakken aangegeven. Binnen al die bouwvlakken is variant 1 mogelijk, welke variant een oppervlakte kent die kleiner is dan 100 m². Het kleinste bouwvlak, die variant 2 mogelijk maakt, heeft een maximale oppervlakte van circa 114 m². Dit bouwvlak is 15 maal op de verbeelding aangegeven. Tot slot heeft variant 3 geleid tot 25 bouwvlakken met een oppervlakte van bijna 151 m². Deze oppervlakte zijn exclusief een bijbehorend bouwwerk van 20 m² (zie hierna).

Precedentwerking

Het recreatiecomplex voldoet als enige in de gemeente Westerveld aan de voorwaarden die door het Ministerie van VROM voor de legalisatie van permanent wonen in recreatiewoningen zijn opgesteld. Het ligt bovendien binnen de rode contour van de kern Havelte. De locatie is daarom aangegeven als bebouwd gebied. Hierdoor gaat er vanuit de legalisatie van de Blanckenbergh geen precedentwerking uit.

Bijbehorende bouwwerken

Om het recreatieve en open karakter van het terrein te waarborgen dient het bouwen van bouwwerken bij de woningen sterk gereguleerd te worden. Bewoners conformeren zich via een kwalitatieve verplichting aan het afzien van de mogelijkheden van het vergunningvrij bouwen (zie hierna). Om toch enige ruimte te bieden voor de bouw van een carport of een kleine berging, is een specifieke regeling voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen opgenomen. Er is ruimte voor één overkapping van maximaal 20 m². Binnen de uitbreidingsruimte die het plan Morsink voor de recreatiewoningen biedt is tevens ruimte voor een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw of overkapping.

Verder geldt dat op het moment dat permanent wonen wordt toegestaan het Besluit omgevingsrecht van toepassing is. Dit betekent dat er vrijstaande bijgebouwen en overkappingen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 30 m² zonder aanvraag voor een bouwvergunning geplaatst kunnen worden op het erf. Ook kunnen de woningen zonder bouwvergunning worden uitgebreid met een aan- of uitbouw.

Om te voorkomen dat daardoor een divers beeld ontstaat, de uniformiteit van de woningen wordt aangetast en er op meerdere plaatsen bouwwerken worden geplaatst, hebben de eigenaren zich geconformeerd aan een privaatrechtelijke overeenkomst met een kwalitatieve verplichting conform artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek op grond waarvan zij gezamenlijk zijn overeengekomen af te zien van hun rechten om vergunningvrij te bouwen. Deze overeenkomst is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

Landschappelijke inpassing

Bovengenoemde uitgangspunten zijn voor een belangrijk deel gebaseerd op de landschappelijke waarden. Naast de regeling voor de bebouwing, wordt een regeling opgenomen om de groene invulling te garanderen. Er moet afscherpende en groenblijvende beplanting om het terrein aanwezig blijven. Planologisch is daarvoor zorg gedragen door de beplanting als groen op de verbeelding weer te geven. De landschappelijke inpassing van recreatieterreinen is mede een verantwoordelijkheid van de gemeente. Door een specifieke bestemming op te nemen is het mogelijk het groen te beschermen.

Beeldkwaliteit

Het Buitengoed Blanckenbergh is in de periode 1994 – 1999 gerealiseerd. In de afgelopen jaren is het gebied onveranderd gebleven. Om te voorkomen dat binnen de gebiedsgrenzen ontwikkelingen plaatsvinden die niet passen bij de huidige uitstraling van het gebied, is het wenselijk dat het plan Morsink wordt geïmplementeerd in de gemeentelijke welstandsnota. Op deze wijze kunnen de visuele aspecten in het plan Morsink worden meegenomen bij de welstandstoetsing.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding is de bestemming vastgelegd, in de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

6. 2. Toelichting op de bestemmingen

Gemengd - Recreatie en wonen 1

Voor de woningen is de bestemming 'Gemengd - Recreatie en wonen 1' van toepassing. De woningen zijn bestemd voor recreatieve bewoning en voor permanente bewoning. Binnen de bestemming zijn de daarbij behorende tuinen en erven geregeld.

Binnen de gegeven bouwvlakken is het mogelijk gemaakt om de woningen uit te breiden of om aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen op te richten. het schetsplan van Morsink architecten geldt als uitgangspunt voor het bepalen van de bouwvlakken. De goothoogte van de recreatiewoningen bedraagt maximaal 2,75 meter en er mag ten hoogste sprake zijn van één overkapping, waarmee ruimte wordt geboden voor een carport. Op de verbeelding is de begrenzing van de bouwvlakken van de woningen aangegeven.

Gemengd - Recreatie en wonen 2

Het appartementengebouw in het noordelijke deel van het park is bestemd als 'Gemengd - Recreatie en wonen 2'. Binnen de bestemming is recreatieve en permanente bewoning toegestaan. Binnen de bestemming is een gebouw mogelijk met een maximale oppervlakte van 3.000 m², overeenkomstig de bestaande situatie. De maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter. Eventuele terreinafscheiding zal maximaal 2 meter bedragen.

Groen

De bestemming 'Groen' is gelegd op de groenstroken met de bomenrijen langs de Kolonieweg, de Nieuwe Ruiteweg en langs een deel van de noordgrens van het plangebied.

Verder is de groenbestemming van toepassing op het hofje aan de noordwestzijde van het appartementencomplex. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, met daaraan ondergeschikt wegen, paden en water. Ook de jeu-de-boulesbaan is geregeld binnen deze bestemming.

Recreatie - Dagrecreatie

De speelvelden waar de recreatiewoningen omheen zijn gelegen, zijn bestemd als 'Recreatie - Dagrecreatie'. Dit terrein is geschikt voor dagrecreatie met bijbehorende wandelpaden en groenvoorzieningen. Op het terrein is geen bebouwing toegestaan.

Recreatie - Verblijfsrecreatie

De driving range aan de noordzijde is bestemd als 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. De bestemming is, conform het voorheen geldende bestemmingsplan, gericht op verblijfsrecreatie in de vorm van kampeermiddelen, uitgezonderd stacaravans. Op het terrein is het mogelijk voorzieningen te realiseren ten behoeve van een receptie en een ontmoetingsruimte en tevens ten behoeve van het onderhoud en het beheer van het terrein.

Sport - Sportveld

Op de tennisbaan in het noordelijke deel van het park, is de bestemming 'Sport - Sportveld' gelegd. Hier is een tennisbaan met de daarbij behorende gebouwen en voorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming kunnen geen gebouwen worden gerealiseerd. Wel is het mogelijk bouwwerken, zoals bijvoorbeeld lichtmasten, te plaatsen tot een maximale hoogte van 10 meter. Op de gronden bestemd als 'Sport - Sportveld' mogen geen horeca-activiteiten plaats vinden.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is gelegd op Kolonieweg buiten het recreatieterrein Buitengoed Blanckenbergh. Voor deze bestemming geldt dat de nadruk ligt op doorgaand verkeer.

Verkeer - Verblijf

De bestemming 'Verkeer - Verblijf' is van toepassing op de straten binnen het recreatieterrein en de parkeerplaatsen bij het appartementencomplex. De verblijfsfunctie, zoals parkeren en groen, speelt binnen de bestemming tevens een rol. De bestemming beperkt zich in het algemeen tot het bestemmingsverkeer.

Water

De belangrijkste waterafvoer aan de rand van het plangebied is bestemd als 'Water'. De bestemming richt zich op de bescherming van de waterloop. Het is niet mogelijk steigers of vlonders binnen de bestemming te realiseren.

7. UITVOERBAARHEID

Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijk uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de *Wet ruimtelijke ordening (Wro)* geregeld dat in het kader van een bestemmingsplan de grondexploitatie­regeling van toepassing is.

7. 1. Exploitatieplan

Doel van de grondexploitatie­regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In het voorliggende plan is er op basis van het Bro echter *geen* sprake van een bouwplan. In dergelijke gevallen is de grondexploitatie­regeling niet van toepassing. Voor het bestemmingsplan is daarom een grondexploitatieplan niet noodzakelijk.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

In het onderhavige plan gaat het om een bestaande situatie waarin permanent wonen mogelijk wordt gemaakt. Aangezien er in het plan geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt zijn er geen problemen met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid.

7. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is in de voorbereidingsfase in het kader van het overleg voorgelegd aan belanghebbende instanties. Tevens is de mogelijkheid geboden om inspraakreacties in te dienen. Hoofdstuk 8 gaat hierop in.

Het ontwerp van het bestemmingsplan is overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen. Hierop wordt in hoofdstuk 9 ingegaan.

8. INSpraak EN OVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan *Havelte Buitengoed Blanckenbergh* heeft ter inzage gelegen voor inspraak en is in het kader van vooroverleg verzonden naar de overlegpartners. De ingekomen inspraak- en overlegreacties zijn voorzien van een gemeentelijke reactie in de Inspraak- en overlegnotitie. Deze notitie en de ingekomen reacties zijn opgenomen in bijlage 3. In dit hoofdstuk worden de gevolgen van de inspraak- en overlegreacties voor het bestemmingsplan benoemd. Tevens wordt ingegaan op ambtelijke wijzigingen.

Overleg

Er zijn vier overlegreacties ontvangen. De overlegreactie van de provincie Drenthe heeft geleid tot enkele aanvullingen in hoofdstuk 2 van de toelichting. Het gaat om de provinciale omgevingsverordening en de afstemming met het nieuwe woonbeleid (regionale woonvisie).

Inspraak

Er is één inspraakreactie ingediend. Deze inspraakreactie heeft niet geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Ambtelijke wijzigingen

Tijdens de inspraak- en overlegronde is gebleken dat het plan Morsink (bijlage 1) nog onvoldoende is geborgd in het bestemmingsplan. In artikel 3, lid 3.2.1 en 3.2.2 zijn aanvullingen gedaan waarmee de uitgangspunten van plan Morsink beter zijn vastgelegd door het beperken van de mogelijkheden voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

9. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijhorende stukken hebben met ingang van 29 maart 2012 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.

Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is behandeld en voorzien van een gemeentelijke reactie in de zienswijzen notitie, die is opgenomen bij het vaststellingsbesluit. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot het inhoudelijk wijzigen van het bestemmingsplan.

Op 5 juli 2012 heeft de gemeenteraad van Westerveld het bestemmingsplan *Havelte Buitengoed Blanckenbergh* ongewijzigd vastgesteld.

===