

bestemmingsplan "Recreatiegebied De Zandpol"

99.144

juni 2001

Dienst Stadsontwikkeling
afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Gemeente Emmen

INHOUDSOPGAVE

pagina

Toelichting

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Indeling toelichting.....	6
1.3	De bij het plan behorende stukken.....	6
2.	Planbeschrijving	7
2.1	Algemeen.....	7
2.2	Recreatiecentrum 'De Zandpol'.....	7
2.3	Natuurbad 'De Zandpol'.....	8
3.	Economische uitvoerbaarheid	11
4.	Overleg en inspraak	11
4.1	Overleg.....	11
4.2	Inspraak.....	11

Voorschriften

Algemene bepalingen	15
Artikel 1 Begripsbepalingen.....	15
Artikel 2 Wijze van meten.....	17
Bestemmingsbepalingen	19
Artikel 3 Beschrijving in hoofdlijnen.....	19
Artikel 4 Veenontginningen.....	21
Bijzondere bepalingen	24
Artikel 5 Wijzigingsbepalingen.....	24
Artikel 6 Algemene vrijstelling.....	24
Artikel 7 Overgangsbepalingen.....	24
Artikel 8 Slotbepaling.....	25

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan, verder 'het plan' genoemd, heeft betrekking op de juridisch planologische regeling voor het recreatiecentrum 'De Zandpol' en het naastgelegen natuurbad 'De Zandpol'. Beide liggen ten noordwesten van de gelijknamige kern in het zuidwestelijke deel van het landelijk gebied van de gemeente Emmen.

Het plan is een partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Gemeente Schoonebeek" (moederplan), vastgesteld bij raadsbesluit van 22 augustus 1996, gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Drenthe bij besluit 15 april 1997 (kenmerk 15/6.17/9610101) en gedeeltelijk onherroepelijk geworden bij uitspraak van 26 januari 1999, nr. E01.97.0325 van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het plan is tevens een partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Gemeente Sleen", vastgesteld bij raadsbesluit van 27 februari 1996 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Drenthe bij besluit 8 oktober 1996 (kenmerk 41/17/9603702).

1.1 Aanleiding

In het moederplan is zowel in de toelichting als in de voorschriften van het moederplan het recreatiecentrum planologisch geregeld. Om niet te achterhalen redenen staat het recreatiecentrum echter niet op de plankaart. Daardoor is het huidige recreatieve gebruik niet helemaal in overeenstemming met de bestemming en zal er in voorkomende gevallen 'strijdigheid met het bestemmingsplan' moeten worden geconstateerd.

Bij brief van 26 april 1999 vraagt de eigenaar/beheerder de heer J. Zwaneveld om deze omissie alsnog te herstellen. Voor de dynamiek en de exploitatie van het bedrijf is het van het grootste belang dat er voor de gronden waarop het centrum is gevestigd in planologische zin direct bouwrecht bestaat. Feitelijk wordt gevraagd om herstel van de in het vorige bestemmingsplan neergelegde planologische situatie.

Het college van burgemeester en wethouders heeft de ondernemer op 10 juni 1999 laten weten dat zij om aan deze omissie een eind te maken de raad zo spoedig mogelijk een partiële herziening zal voorleggen. Het is vooral om die reden dat het plan is opgesteld.

Ten oosten van het recreatiecentrum ligt het natuurbad. Volgens de plankaart van het moederplan zijn de gronden van het natuurbad bestemd voor verblijfsrecreatie. Daarentegen staat in de toelichting van dat plan dat het natuurbad in de bestemming 'veenontginning' is begrepen en dat deze voorziening op de plankaart is aangeduid. In de voorschriften heeft dat echter geen gevolg gekregen.

Het noordelijke deel van het natuurbad is in het bestemmingsplan "Buitengebied Gemeente Sleen" geregeld. De in de voormalige gemeente Sleen gelegen gronden van het natuurbad zijn volgens dat plan bestemd voor 'zwemplas'.

Door allerlei oorzaken is het de gemeente onmogelijk geworden om het natuurbad als zwembad te exploiteren. Daarom heeft de raad in juni 1999 besloten om het natuurbad als recreatieve dagvoorziening voort te zetten.

Al met al redenen te over om ook de bestaande planologische regelingen voor deze gronden te herzien.

1.2 **Indeling toelichting**

Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een overzicht van de bij het plan behorende stukken.

In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven en wordt naast een beknopt algemeen deel nader ingegaan op de doelen en gebruiksmogelijkheden van het recreatiecentrum en het natuurbad 'De Zandpol'.

Hoofdstuk 3 gaat voor de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Tenslotte belicht hoofdstuk 4 het resultaat van het voorgeschreven overleg en de gevoerde inspraak.

1.3 **De bij het plan behorende stukken**

Het bestemmingsplan "Recreatiegebied De Zandpol" bestaat uit:

- een plankaart, schaal 1:10.000 (tekeningnummer 99.144);
- toelichting;
- voorschriften.

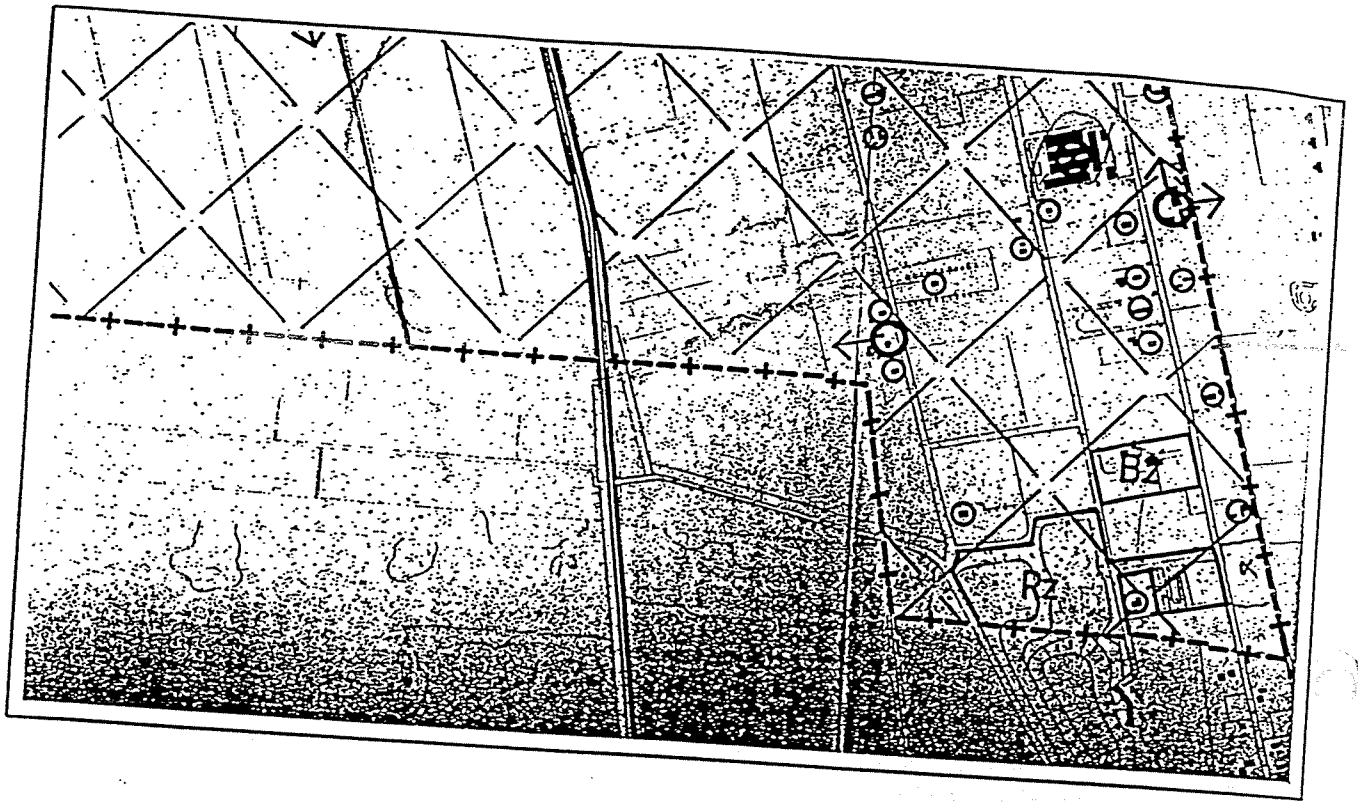
Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plan opgenomen gronden, gebouwen en waarden aangegeven. Door haar opzet (gebiedsgericht) heeft de plankaart meer weg van een structuurplan dan van een traditioneel bestemmingsplan.

In de toelichting wordt zoals in de vorige paragraaf is vermeld nader ingegaan op de uitgangspunten van het plan.

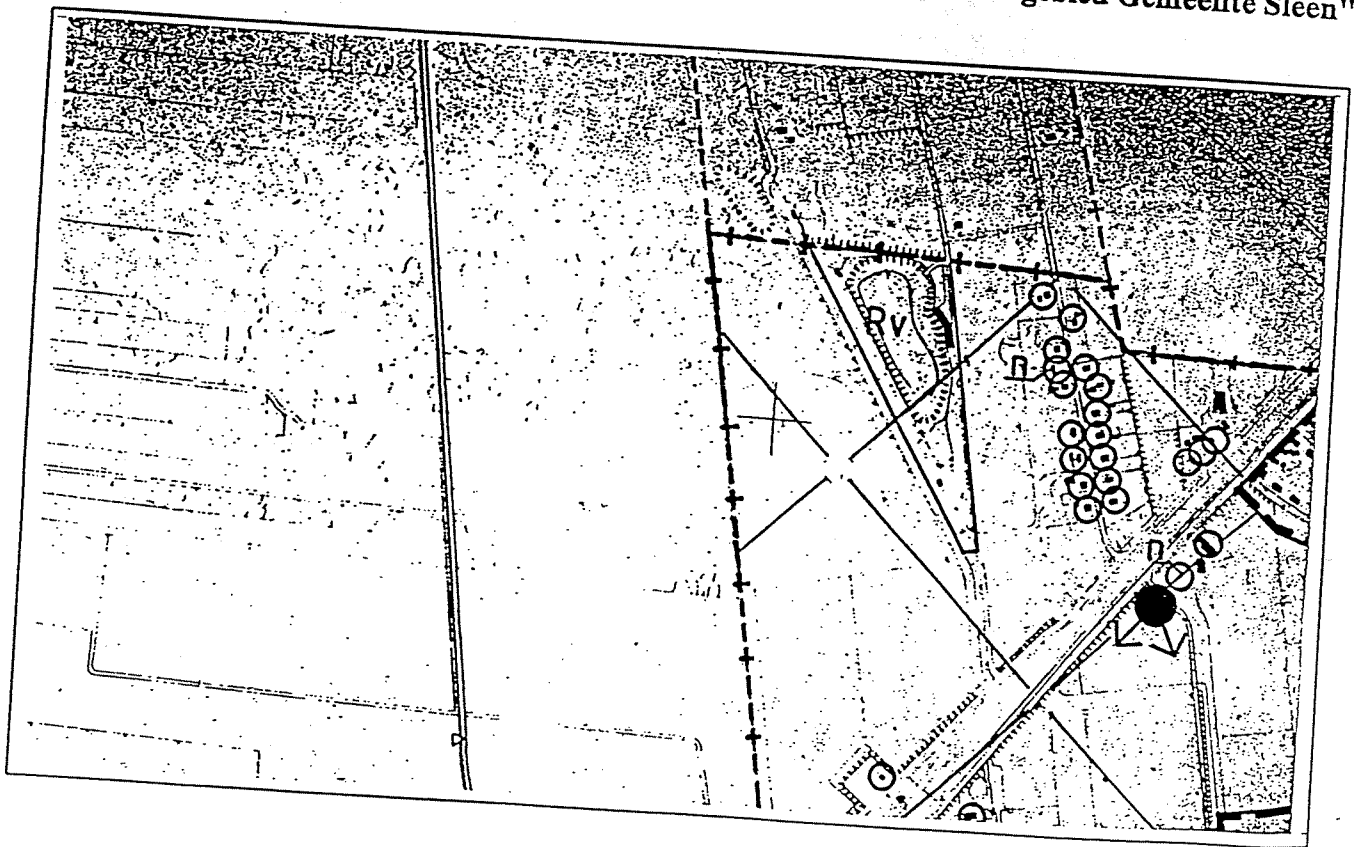
Om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen zijn op grond van artikel 12 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening in de voorschriften regelingen en bepalingen opgenomen.



ligging



fragment bestemmingsplan "Buitengebied Gemeente Sleen"



fragment bestemmingsplan "Buitengebied Gemeente Schoonebeek"

2. Planbeschrijving

2.1 Algemeen

In het moederplan is uitgebreid aandacht besteed aan alle ruimtelijk relevante aspecten in het landelijk gebied van de voormalige gemeente Schoonebeek. Dat geldt ook voor de voorschriften. Korthedshalve wordt hier naar verwezen.

Het plan heeft betrekking op de gronden van het recreatiecentrum en het natuurbad.

2.2 Recreatiecentrum 'De Zandpol'

Op dit moment is het recreatiecentrum als camping ingericht. De camping heeft ruim 200 kampeerplaatsen. Op het terrein zijn allerlei voorzieningen aangebracht en verder is er één bedrijfswoning aanwezig.

Het bestaande grondgebied van het recreatiecentrum is bestemd voor 'veenontginningen'. Deze bestemming is mede gericht op behoud en herstel van de op deze gronden aanwezige landschappelijke waarden. Dat geldt ook voor de bescherming van de aldaar aanwezige natuurwaarden. Op de plankaart is het gebied aangeduid als verblijfsrecreatie (Rv).

Op het recreatiecentrum mag een kampeerplaats via een aanlegvergunning worden omgezet in een recreatiewoning. De woningen moeten daarbij aan de volgende randvoorwaarden voldoen:

- de perceelsoppervlakte per woning is minimaal 300 m²;
- de vloeroppervlakte van de woning is maximaal 80m², inclusief bijgebouwen;
- er dient te worden gebouwd in 1 bouwlaag, al dan niet met kap, met een maximale bouwhoogte van 8 meter.

Op het recreatiecentrum mogen verder nog gebouwen volgens onderstaande voorwaarden ten behoeve van het beheer en de noodzakelijke voorzieningen worden opgericht:

- op verblijfsrecreatieterreinen met een oppervlakte tot 5 ha mag ten hoogste 3% van het terrein met deze gebouwen worden bebouwd; op terreinen > dan 5 ha mag voor iedere ha meer 1% meer voor dit doel worden bebouwd;
- er dient te worden gebouwd in 1 bouwlaag, met of zonder kap met een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Op het recreatiecentrum is één bedrijfswoning toegestaan. De bouwhoogte van de bedrijfswoning mag ten hoogste 8 meter bedragen, terwijl de goothoogte op maximaal 3.5 meter is gesteld. Indien de bedrijfseconomische noodzaak wordt aangetoond, mag met vrijstelling een tweede bedrijfswoning worden gebouwd.

De maximale hoogte van andere bouwwerken bedraagt 3 meter. De staanplaatsen moeten qua oppervlakte aan de richtlijnen van de gemeente die zijn opgesteld ter uitvoering van de 'Wet op de openlucht recreatie' voldoen.

Er worden geen nadere regels ten aanzien van het grondgebruik gesteld. Wel gelden de meer algemene regels m.b.t. landschappelijke inpassing. Het is namelijk voorstelbaar dat afhankelijk van de concrete situatie de gehele of een deel van de rand van het recreatiecentrum ligt, die niet voor staanplaatsen mag

worden gebruikt of waar geen recreatiewoningen mogen worden gebouwd met het oog op het landschappelijk beeld.

Voor het overige zijn de gebruikelijke voorschriften voor uitvoering van werken en werkzaamheden van toepassing. Want zonder schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) is het verboden om bepaalde werkzaamheden, zoals het beplanten of bebossen met houtopstanden uit te voeren. Erfbeplanting is van dat verbod uitgezonderd. Deze maatregelen zijn vooral bedoeld om de nog aanwezige landschappelijke waarden te behouden en te herstellen. Voor zover het natuurlijke waarden betreft is het beleid gericht op het behoud van deze waarden.

Binnen de bestemming 'veenontginningen' is het mogelijk om het recreatiecentrum uit te breiden. In artikel 5, 1^e lid van de voorschriften is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen. Bij een verzoek tot uitbreiding dienen de richtlijnen van de gemeente op dit gebied als uitgangspunt worden genomen. Daarnaast moet de bedrijfseconomische redenen tot uitbreiding zijn aangetoond en moet de landschappelijke en milieutechnische inpasbaarheid worden gewaarborgd.

2.3 **Natuurbad 'De Zandpol'**

Ver voor de subtropische zwempaleizen en de grotendeels verwarmde en vaak blauwgeverfde betonnen buitenbaden bestonden zwembaden doorgaans uit gegraven en op diepte aangelegde zandplassen. Het natuurbad 'De Zandpol' is zo'n zwembad. Een dergelijke recreatieve voorziening werd ruim opgezet en goed ingeplant. Daardoor ligt dit natuurbad nu in een bosachtige omgeving met allure.

In het bestemmingsplan "Buitengebied Gemeente Schoonebeek" zijn de gronden van het natuurbad bestemd voor 'veenontginningen'. In bestemmingsplannen wordt in de regel naar uniformiteit in voorschriften gestreefd. Om die reden wordt het grondgebied van het natuurbad, voor zover gelegen in de voormalige gemeente Sleen, ook bestemd voor 'veenontginningen'. Het gehele grondgebied van het natuurbad wordt op de plankaart aangeduid als zwemplas (Rz). In de voorschriften is dat ook als zodanig geregeld.

Primair is de bestemming 'veenontginningen' gericht op behoud en herstel van de op deze gronden aanwezige landschappelijke waarden. Dat geldt ook voor de bescherming van de aldaar aanwezige natuurwaarden. Daarom wordt op deze gronden verblijfsrecreatie uitgesloten.

Ten behoeve van het beheer en het gebruik van de zwemplas wordt maximaal 100 m² aan bebouwing toegestaan.

Een tweede bedrijfswoning wordt als gevolg van bedrijfsactiviteiten noodzakelijk geacht, indien constant toezicht vereist is en er sprake is van een meermansbedrijf. In een dergelijk geval zal tevens worden getoetst aan de zekerheid omtrent de duurzaamheid van het bedrijf.

Daarbij valt te denken aan kleedruimte, toiletvoorziening, verkooppunt, enz. De bebouwing mag uit 1 bouwlaag, al dan niet met kap, met een maximale bouwhoogte van 8 meter bestaan.

De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 meter.

Verder zijn ook hier de gebruikelijke voorschriften voor uitvoering van werken en werkzaamheden van toepassing. Want zonder schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) is het verboden om bepaalde werkzaamheden, zoals het beplanten of bebossen met houtopstanden uit te voeren. Erfbeplanting is van dat verbod uitgezonderd. Deze maatregelen zijn vooral bedoeld om de nog aanwezige landschappelijke waarden te behouden en te herstellen. Voor zover het natuurlijke waarden betreft is het beleid gericht op het behoud van deze waarden.

3. Economische uitvoerbaarheid

Met het bestemmingsplan wordt geen wijziging van de bestaande situatie beoogd. Uit het plan vloeien derhalve geen kosten voort.

4. Overleg en inspraak.

4.1 Overleg

In het kader van het overleg ex. Artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening zijn de volgende adviezen en/of reacties ontvangen:

- Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen
- Inspectie Ruimtelijke ordening
- Ministerie van Landbouw Natuurbeheer en Visserij
- Ministerie van Economische zaken
- Waterschap Velt en Vecht

Deze adviezen en reacties zijn gebundeld in de nota "Overleg en inspraak Bestemmingsplan de Zandpol" van februari 2001. In deze nota is tevens het standpunt van het college van Burgemeester en Wethouders ten aanzien van de verschillende overlegreacties opgenomen. Waar dit standpunt leidde tot aanpassingen van het bestemmingsplan, zijn de aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt. Voor de inhoud van de overlegreacties en het standpunt van het college wordt verwezen naar de voorgenoemde nota voor overleg en inspraak.

4.2 Inspraak

Ter voldoening aan hetgeen hierover is bepaald in de inspraakverordening heeft voor eenieder de gelegenheid bestaan om, voorafgaand aan de ter visie legging, mondeling zowel als schriftelijk op dit plan te reageren. De reacties zijn opgenomen in de nota "Overleg en inspraak Bestemmingsplan de Zandpol". Het verslag van de inspraakavond gehouden op 14 december 1999 is bijgevoegd.

voorschriften behorende bij
het bestemmingsplan

"Recreatiegebied De Zandpol"

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1

Begripsbepalingen

In de voorschriften wordt verstaan onder:

- a. *het plan*:
het bestemmingsplan "Recreatiegebied De Zandpol";
- b. *de plankaart*:
de kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 blad, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;
- c. *het moederplan*:
het bestemmingsplan "Buitengebied Gemeente Schoonebeek", uit 1996, tekeningnummer 98.001;
- d. *bouwen*:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- e. *bouwwerk*:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in de grond;
- f. *gebouw*:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- g. *bebouwing*:
een of meer gebouwen en/of bouwwerken.
- h. *bouwperceel*:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing, is toegestaan;
- i. *bestemmingsvlak*:
een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met een zelfde bestemming;
- j. *bestemmingsgrens*:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;
- k. *hoofdgebouw*:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

- l. bijgebouw:*
een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- m. aanbouw:*
een aan een gebouw aanwezig bouwwerk dat al dan niet rechtstreeks vanuit dat gebouw toegankelijk is;
- n. peil:*
1. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- o. dienstwoning:*
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts bedoeld is voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;
- p. kampeermiddelen:*
tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans dan wel andere onderkomens of andere voertuigen, gewezen voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover als bouwwerk aan te merken, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning vereist is, die geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf dan wel nachtverblijf van personeel, werkzaam op het kampeerterrein waar deze onderkomens of voertuigen zijn geplaatst;
- q. recreatiewoning:*
een permanent aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar recreatief bewoond te worden;
- r. landschappelijke waarde:*
de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;
- s. natuurlijke waarde:*
de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;
- t. houtopstand*
hakhout, een houtwal, houtsingel of één of meer bomen;

- u. *bestaand gebouw:*
een gebouw dat op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan bestaat, krachtens een voor dat tijdstip reeds verleende vergunning in uitvoering is of in uitvoering kan worden genomen, dan wel de vergunning nadien moest worden verleend wegens overschrijding van de termijn als bedoeld in artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, in relatie met artikel 50, lid 3 van de Woningwet;
- v. *bestaand gebruik:*
het gebruik op het tijdstip dat het bestemmingsplan onherroepelijk is;
- w. *tijdstip van beëindiging van een bepaald gebruik:*
 1. het tijdstip waarop een gebouw is gesloopt dan wel vanwege bouwkundige gebreken het gebruik ingevolge de Woningwet dient te worden gestaakt;
 2. het tijdstip waarop gronden en/of een gebouw met de bijbehorende grond kennelijk in gebruik zijn genomen voor een andere functie dan in het bestemmingsplan voor de betreffende gronden in de doeleindenbeschrijving is aangegeven.
- x. *permanente bewoning*
bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

Artikel 2

Wijze van meten

- a. *lengte, breedte en diepte van een gebouw:*
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);
- b. *oppervlakte van een gebouw:*
tussen (de buitenste verticale posities van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren);
- c. *(bouw-)hoogte/nokhoogte van een bouwwerk:*
vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk; wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen niet meegerekend;
- d. *goothoogte van een gebouw:*
vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- e. *inhoud van een gebouw:*
tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of de harten van de gemeenschappelijke scheidsmuren) en de

dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen, en boven peil;

f. *afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:*
tussen de zijdelingse grenzen van een perceel en enig punt van het op dat perceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is.

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3

Beschrijving in hoofdlijnen voor alle bestemmingen

1. De beschrijving in dit artikel geldt niet als rechtstreeks toetsingskader voor bouwvergunningen en de voorschriften betreffende het gebruik, maar is beperkt tot het aangeven van de wijze waarop doeleinden worden nagestreefd die op meerdere bestemmingen betrekking hebben, de toepassing van algemene regels met betrekking tot het kunnen stellen van nadere eisen, het verlenen van vrijstellingen en het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid en de afstemming op andere wetten en verordeningen. Voor de concrete bestemming wordt verwezen naar de beschrijving in hoofdlijnen bij het betreffende artikel.

Voorzover samenhangende abiotische, biotische en/of cultuur-historische/cultuurlandschappelijke kenmerken zich uitstrekken over meerdere bestemmingen dient bij de beoordeling van een verzoek om aanlegvergunning, vrijstelling of wijziging deze samenhang mee in acht te worden genomen. Daarbij geldt dat:

- aantasting van reliëfverschillen in het terrein (steilranden, laagten en dergelijke) in zijn algemeenheid dient te worden voorkomen;
 - grootschalige bodemaantasting (veranderingen van het bodemprofiel, zoals ophogen, ontgronden en diepploegen) in zijn algemeenheid dient te worden voorkomen;
 - aantasting van de samenhang tussen de cultuurlandschappelijke kenmerken in zijn algemeenheid dient te worden voorkomen;
 - De op grondwaterstroming berustende hydrologische samenhang tussen kwelgebieden en inzijggebieden niet zodanig mag worden beïnvloed dat er (op termijn) sprake is van significante aantasting van de kenmerkende waarden.
2. De nadere eisen met betrekking tot de plaats en afmetingen van bebouwing worden uitsluitend gesteld met het oog op:
 - de inpassing van de bebouwing in het landschapsbeeld;
 - de belangen te stellen ten aanzien van het uitzicht van woningen;
 - de verkeersveiligheid.

Met het oog op het landschapsbeeld wordt daarbij gestreefd naar bebouwing in 1 bouwlaag met kap en een aan het hoofdgebouw ondergeschikte maatvoering en situering van aanbouwen en bijgebouwen.

3. De toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden niet wezenlijk worden aangetast; in de afwegingen worden in ieder geval de

agrarische, landschappelijke, natuurlijke en milieutechnische belangen in acht genomen.

4. De toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is beperkt tot de gevallen, waarbij de kenmerken van het betreffende gebied niet wezenlijk worden aangetast; in de afwegingen worden in ieder geval de agrarische, landschappelijke, natuurlijke en milieutechnische belangen in acht genomen.

Woningwet artikel 9, lid 2 (uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening)

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. bereikbaarheid gebouwen voor wegverkeer;
- c. bereikbaarheid gebouwen voor gehandicapten;
- d. parkeergelegenheid;
- e. ruimte tussen de bouwwerken;
- f. invloed van de omgeving op een bouwwerk;
- g. erf- en terreinafscheidingen;
- h. bepalingen met betrekking tot de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat bij het ontbreken van een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing de afstand tot de as van de weg ten minste 20 meter dient te bedragen, dan wel ten minste de bestaande afstand.

Wet geluidhinder

Voor geluidsgevoelige objecten dient in verband met wegverkeerslawaaï in principe 20 meter tot de as van de weg in acht te worden genomen.

Intergemeentelijke Samenwerking

Voor zover er bij de beoordeling van een verzoek om een aanlegvergunning, vrijstelling of wijziging sprake is van belangen die een gemeentegrensoverschrijdend karakter hebben, wordt, alvorens een beslissing te nemen, het betreffende gemeentebestuur gehoord.

Artikel 4

Veenontginningen

doeleinden

1. De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor:
 - behoud en herstel van landschappelijke waarden van de veenontginningen;
 - behoud van natuurlijke waarden;en voor de volgende sociaal-economische doeleinden:
 - verblijfsrecreatie, uitsluitend voor zover de gronden zijn aangegeven met 'verblijfsrecreatie (Rv)';
 - dagrecreatie, waaronder een zwemplas, voor zover de gronden zijn aangegeven met 'zwemplas (Rz)'.

In het doel 'behoud en herstel van de landschappelijke waarden' is de aanleg van landschapselementen groter dan 1 ha niet begrepen.

Het doel 'dagrecreatie' is, voor zover niet anders aangegeven, beperkt tot de inrichting en het gebruik van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van voet-, fiets- en ruiterspaden, picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, de inrichting van visoevers en de naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

beschrijving in
hoofdpijnen

2. Beleid

Het gestelde in de beschrijving in hoofdpijnen geldt niet als rechtstreeks toetsingskader voor bouwvergunningen en de voorschriften betreffende het gebruik, maar zal door het gemeentebestuur in acht worden genomen bij:

- de beoordeling van activiteiten welke slechts toelaatbaar zijn op grond van een vrijstelling, aanlegvergunning of de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid;
- het kunnen stellen van nadere eisen;
- de toepassing van de sectorwetgeving voor zover daarbij sprake is van raakvlakken met de ruimtelijke ordening;
- de uitvoering van plannen die betrekking hebben op de ruimtelijke inrichting.

Als randvoorwaarde geldt dat geen aantasting plaatsvindt van bestaande natuurlijke waarden. De doeleinden ten aanzien van natuurlijke en landschappelijke waarden worden nagestreefd door middel van behoud en/of herstel van de volgende essentiële ruimtelijke randvoorwaarden:

- grootschalig gebied;
- kanalen met rijke water- en rietvegetatie, vogelrijk;
- bijzondere vegetatie op wijktaluds.

voorschriften betreffende
bebouwing

3. a. *Bebouwing ten dienste van de verblijfsrecreatie*

Voor recreatiewoningen geldt een maximaal bebouwd oppervlak van 80 m² (inclusief bijgebouw) en een

gemiddelde perceelsoppervlakte per huisje van tenminste 300 m². Voor de oppervlakte per standplaats worden de richtlijnen van de van de gemeente in het kader van de Wet openluchtrecreatie gehanteerd. Van gebouwen ten behoeve van beheer en voorzieningen mag tot een omvang van 5 ha ten hoogste 3% van het terreinoppervlak worden bebouwd te verhogen met 1% voor het aantal meerdere hectares.

Gebouwd dient te worden in 1 bouwlaag met een maximale bouwhoogte van 8 m en een maximale goothoogte van 3 meter voor de recreatiewoningen en een maximale bouwhoogte van 10 meter voor gebouwen ten behoeve van beheer en voorzieningen.

Per bedrijf is ten hoogste 1 dienstwoning toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3.5 en 8 meter dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte.

De bouwhoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste 3 meter bedragen.

b. Bebouwing ten dienste van dagrecreatie

Voor het doel 'dagrecreatie' is het bouwen beperkt tot bouwwerken geen gebouw zijnde tot een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.

De bebouwing ten behoeve van de 'zwemplas' is op maximaal 100 m² gesteld. Gebouwd dient te worden in 1 bouwlaag met een maximale bouwhoogte van 8 meter en een maximale goothoogte van 3 meter.

nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:
 - a. de goothoogte, de bouwhoogte, de dakhelling en de nokrichting;
 - b. de plaats van dienstwoningen en aanbouw en bijgebouwen;
 - c. de plaats van bouwwerken indien de afstand tot de as van de weg minder bedraagt dan 20 meter;
 - d. de verhouding tussen de oppervlakte van het hoofdgebouw en de aanbouwen en de bijgebouwen.

vrijstelling van de
betreffende voorschriften

5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor de bouw van een tweede dienstwoning binnen het op de plankaart voor verblijfsrecreatie aangegeven gebied.

voorschriften betreffende
gebruik van gronden en

6. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 omschreven doeleinden.

Het gebruik van gronden en bouwwerken, uitgezonderd dienstwoningen, wordt in ieder geval gerekend als gebruik strijdig met de in lid 1 omschreven doeleinden.

vrijstelling van de voorschriften
betreffende gebruik van gronden
en bouwwerken

7. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 6, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

voorschriften betreffende
uitvoering van werken en
werkzaamheden

8. a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de volgende werken, of werkzaamheden uit te voeren:
1. de omzetting van een kampeerplek in een recreatiewoning.
 2. het beplanten en/of bebossen van gronden met houtopstanden, erfbeplanting uitgezonderd;
 3. het aanleggen van wegen en voet-, fiets- en ruiterspaden en dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen, parkeervoorzieningen en de inrichting van visoevers.
- b. De onder a. bedoelde vergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreft die het normale onderhoud tot doel hebben.
- c. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden aangevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

strafbaarstelling

9. Overtreding van het bepaalde in lid 6 en lid 8 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 5

Wijzigingsbepalingen

1. Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming 'veenontginningen' wijzigen ten behoeve van de uitbreiding van bestaande recreatiebedrijven met dien verstande dat:
 - ten aanzien van de inrichting de richtlijnen van de gemeente opgesteld in het kader van de Wet op de openluchtrecreatie als uitgangspunt worden genomen;
 - landschappelijke en milieutechnische inpasbaarheid is gewaarborgd;
 - bedrijfs-economische redenen tot uitbreiding zijn aangetoond.
2. Bij de voorbereiding van de hierboven bedoelde bevoegdheden is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 6

Algemene vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde van openbaar nut zoals gemalen, transformatorstations, telefoon-cellen, wachthuisjes en dergelijk, vrijstelling verlenen van de voorschriften tot een maximum van 75 m³ en een maximum bouwhoogte van 3 meter.

Artikel 7

Overgangsbepalingen

bouwen

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd krachtens een (melding en/of) bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, en dat afwijkt van het in dit plan -behoudens in dit artikellid- bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag mits de bestaande afwijkingen ook naar hun aard niet worden vergroot en behoudens onteigening:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
- b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgedaan, geheel worden vernieuwd, met inachtneming van grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan -behoudens in dit artikellid- zijn bepaald tenzij herbouw hierdoor niet zou zijn toegestaan, en mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 18 maanden nadat het bouwwerk is teniet gegaan;

- c. tot niet meer dan 110% van de oppervlakte van het in de aanhef bedoelde bouwwerk wordt uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan -behoudens in dit artikellid- zijn bepaald.

gebruik

Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan -behoudens in dit artikellid- bepaalde en dat bestaat op het tijdstip, waarop het plan voor zover betrekking hebbend op de strijdigheid van het gebruik van kracht wordt, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.

Artikel 8

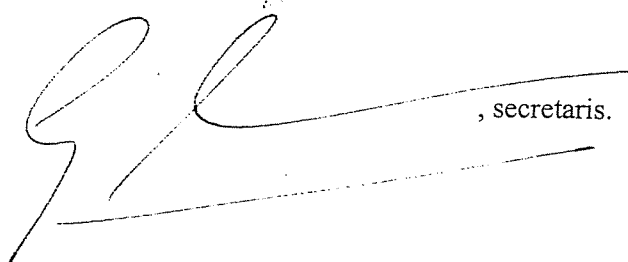
Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Voorschriften behorende bij het bestemmingsplan 'Recreatiegebied De Zandpol'".

Vastgesteld door de raad van de gemeente Emmen bij besluit van 28 juni 2001.



, voorzitter,



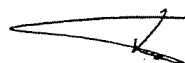
, secretaris.

GOEDGEKEURD door gedeputeerde staten
van Drenthe bij besluit van

nr. 21 augustus 2001
RW/A 0 / 2001 006402



, voorzitter



, griffier