



Bestemmingsplan Appelscha
De Hildenberg 2007



Bestemmingsplan Appelscha De Hildenberg 2007

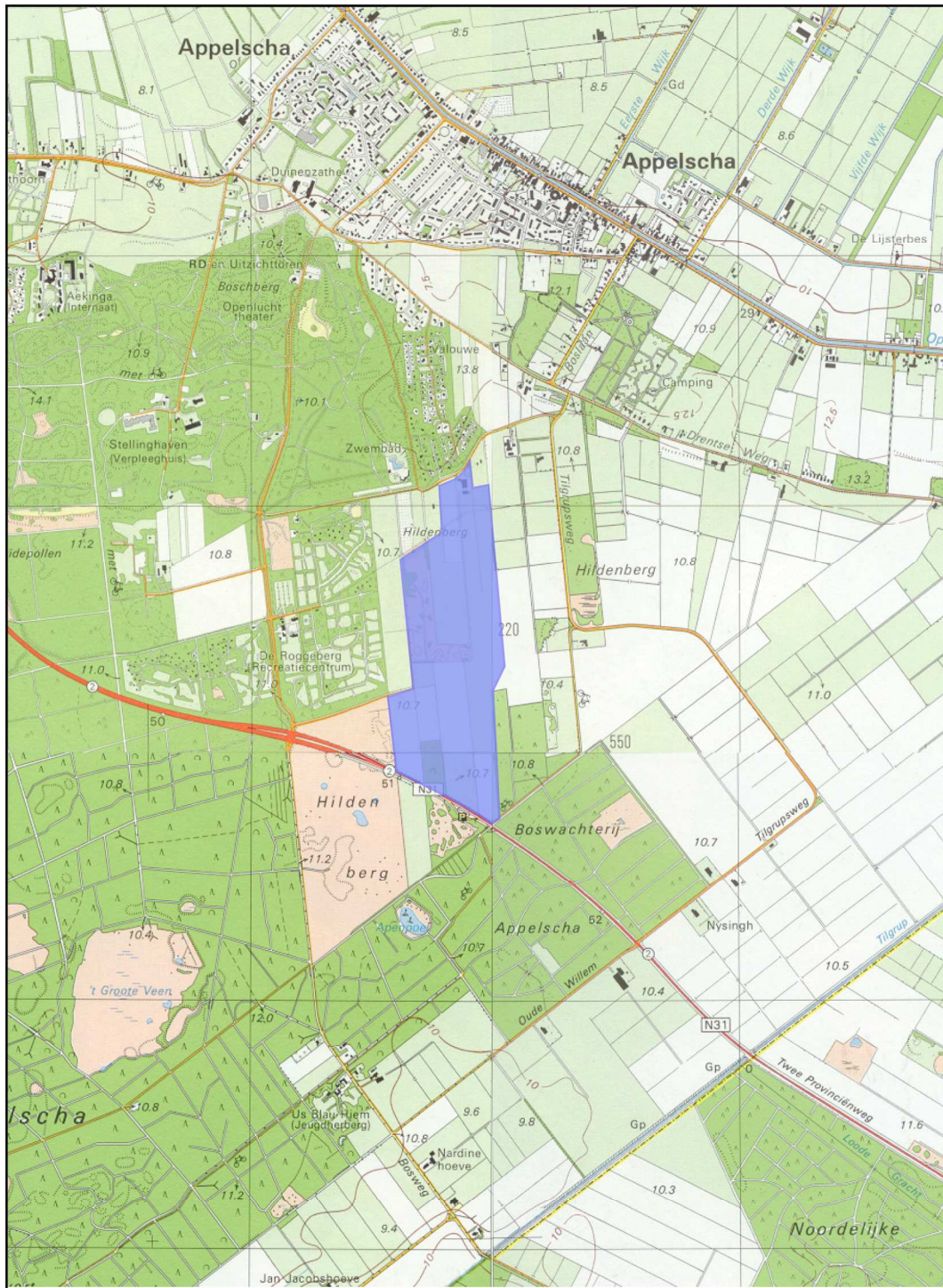
Inhoud:

Toelichting en bijlagen
Voorschriften
Plankaart nr. 180.00.05.43.01.C01

BügelHajema
ADVISEURS

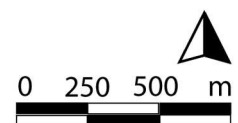
Ooststellingwerf/Assen
Projectnummer 180.00.05.43.01
24 februari 2009

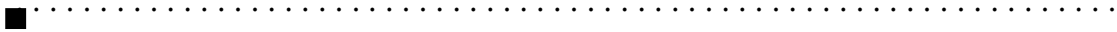
overzicht gebied waarop bestemmingsplan Appelscha De Hildenberg 2007
betrekking heeft



gemeente Ooststellingwerf

tek.nr. 180.00.05.43.01.C01





Toelichting



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Huidige situatie	5
2.1	Ligging en bereikbaarheid	5
2.2	Recreatie	5
2.3	Natuur en landschap	6
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	Nota Ruimte	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Streekplan Fryslân 2007	10
3.2.2	Conclusie	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.3.1	ROM Zuidoost-Friesland	11
3.3.2	Deelgebied Oosterwolde-Eisloo-Appelscha	12
3.3.3	Bestemmingsplan	13
3.3.4	Projectprocedure	13
3.3.5	Conclusies	14
4	Planbeschrijving	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Recreatiewoningen op het terrein Buitenplaats De Hildenberg	16
4.3	Voorzieningen	16
4.4	Ontsluiting en parkeren	17
4.5	Golfbaan	17
4.6	Natuurontwikkeling	20
4.7	Recreatiewoningen op het terrein RCN De Roggeberg	23
4.8	Recreatiewoningen Hildenberg 3	24
4.9	Beeldkwaliteit	24
4.10	Duurzaam bouwen	24
5	Milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten	27
5.1	Milieuzonering	27
5.2	Milieu-effectrapportage	27
5.3	Verkeer	28
5.4	Luchtkwaliteit	31
5.5	Bodem	34
5.6	Water	35
5.6.1	Beleidskader	36

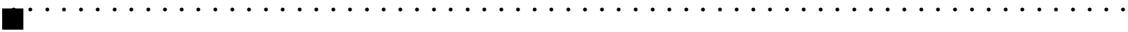
■

5.6.2	Watertoets	38
5.7	Ecologie	39
5.7.1	Gebiedsbescherming	39
5.7.2	Soortbescherming	41
5.7.3	Vertaling naar het bestemmingsplan	44
5.8	Archeologie en cultuurhistorische waarden	45
6	Juridische vormgeving	49
6.1	Bestemmingen	49
6.2	Recreatief gebruik van recreatiewoningen	50
7	Economische uitvoerbaarheid	53
7.1	Economische uitvoerbaarheid Buitenplaats De Hildenberg	53
7.1.1	Inleiding	53
7.1.2	De marktkenmerken van recreatiewoningen	53
7.1.3	Positionering van de recreatieve woonfunctie binnen marktgebied Appelscha e.o.	54
7.1.4	Inpassing bedrijfsmatige activiteiten	54
7.1.5	De marktpotentie van Buitenplaats De Hildenberg	55
7.1.6	De exploitatiemogelijkheden	56
7.2	Economische uitvoerbaarheid RCN De Roggeberg	56
7.2.1	Inleiding	56
7.2.2	Doelgroep	57
7.2.3	De exploitatiemogelijkheden	58
8	Inspraak en overleg	59
8.1	Inspraak	59
8.2	Overleg	62
	Bijlagen	67

1

Inleiding

Aanleiding	<p>Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van 163 luxe recreatiewoningen en een 9-holes golfbaan op het terrein van Buitenplaats De Hildenberg. Ten behoeve van het golfterrein en de recreatiewoningen kunnen tevens enkele centrale voorzieningen en twee bedrijfswoningen worden gerealiseerd.</p> <p>Op het terrein wordt gestreefd naar het creëren van mogelijkheden voor verdere natuurontwikkeling in relatie tot de aangrenzende natuurterreinen. In dit kader is een te realiseren ecologische verbindingszone van belang op het terrein van RCN De Roggeberg, gelegen ten westen van Buitenplaats De Hildenberg. Het is de bedoeling dat deze groenstrook alle kleine en grotere natuurgebieden in de omgeving van het plangebied verbindt.</p> <p>Op het terrein van RCN De Roggeberg wordt door middel van dit bestemmingsplan tevens de bouw van 40 recreatiewoningen mogelijk gemaakt. Ten slotte maakt dit bestemmingsplan de bouw van twee recreatiewoningen mogelijk op het perceel Hildenberg 3, ten noordwesten van de golfbaan.</p>
Plangebied	<p>Het plangebied ligt ten zuiden van Appelscha en grenst aan de provinciale weg Emmen-Drachten, de N381. Het plangebied sluit aan bij het recreatiecentrum De Roggeberg en bungalowpark De Valouwe. In het plan is een klein deel van recreatiecentrum De Roggeberg opgenomen. Op bijgaande overzichtskaart staat de exacte begrenzing aangegeven.</p>
Vigerend bestemmingsplannen	<p>Voor het plangebied gelden thans meerdere bestemmingsplannen, te weten:</p> <ul style="list-style-type: none">- Appelscha-Hildenberg;- Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1964;- Buitengebied.
Globaal eindplan	<p>Voor het plangebied is gekozen voor een overwegend gebiedsgerichte benadering. Daarbij zijn de op de plankaart aan te geven juridisch harde begrenzingen tussen de verschillende functies beperkt tot een aantal essentiële onderdelen.</p>
Leeswijzer	<p>In het volgende hoofdstuk is allereerst een korte beschrijving van de huidige situatie gegeven. Daarna is in het derde hoofdstuk het richtinggevend ruimtelijke beleid op rijksniveau, provinciaal en gemeentelijk niveau verwoord. In het vierde hoofdstuk is vervolgens ingegaan op de toekomstige inrichting van het plangebied. Hoofdstuk</p>



vijf is gewijd aan belemmeringen op het gebied van milieu, Wet geluidhinder, bodem en water, ecologie en archeologie. In de laatste twee hoofdstukken komen achtereenvolgens de economische uitvoerbaarheid en inspraak en overleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) aan bod.



■

2

Huidige situatie

Dit hoofdstuk gaat kort in op de ligging en de bereikbaarheid van het plangebied. Tevens wordt ingegaan op het aspect recreatie in de gemeente Ooststellingwerf.

2.1 Ligging en bereikbaarheid

Ligging

Het plangebied ligt ten zuiden van Appelscha en grenst aan de provinciale weg Emmen-Drachten, de N381. Grenzend aan het plangebied en in de nabije omgeving komt een aantal kleine natuurterreinen voor, alsmede het Nationaal Park het Drents-Friese Wold.

Oostelijk van het plangebied ligt het recreatiecentrum De Roggeberg. Bungalowpark De Valouwe begrenst, samen met een openluchtwembad, het noordelijk deel van het plangebied. Een klein deel van het recreatiecentrum De Roggeberg maakt deel uit van het plangebied.

Bereikbaarheid

Het plangebied wordt ontsloten door de wegen Hildenberg en Schapendrift, aan de noordzijde van het gebied via de Bosberg in de richting van de weg Drachten-Emmen (N381) en via de Drentse Weg van en naar de Vaart Zuidzijde (richting Smilde-Assen).

Deze wegen hebben voornamelijk voldoende capaciteit voor de ontsluiting van het recreatiepark Buitenplaats De Hildenberg. In de toekomst zal de gemeente voorzieningen treffen om de weg te verbeteren.

2.2 Recreatie

Vanwege de grote oppervlakte aan bos- en heidegebieden en het gevarieerde kleinschalige landschap vormt de gemeente Ooststellingwerf een zeer aantrekkelijk recreatiegebied. De recreatieve drukte en het toerisme concentreren zich met name rondom Appelscha, waar de meeste dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn gesitueerd.

Dagrecreatie

De Boswachterij Appelscha wordt druk bezocht door recreanten. Concentraties van bezoekers bevinden zich met name in de omgeving van het Aekingerzand en (in de zomermaanden) het Aekingermeer, dat speciaal is ingericht voor dagrecreatief gebruik. De boswachterij biedt uitgebreide mogelijkheden voor wandelen, fietsen en paardrijden.



Naast de boswachterij zijn de verschillende dagrecreatieve attracties en voorzieningen in de omgeving van de Boerestreek in Appelscha een trekpleister. De belangrijkste zijn het pretpark Duinezathe en het Miniatuurpark Noord Nederland. Verder zijn er onder andere het zwembad, het dierenpark De Kameleon en een bezoekerscentrum van Staatsbosbeheer bij kruising Terwisga.

Verblijfsrecreatie

Ook de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie zijn voornamelijk geconcentreerd rond Appelscha. In Appelscha zijn verschillende hotels en pensions aanwezig. Verder zijn in de omgeving verscheidene campings, bungalowterreinen en groepsaccommodaties gesitueerd.

Knelpunten

Het ROM-gebied Zuidoost-Friesland kent nauwelijks een eigen toeristisch imago. Het wordt in dit verband gezien als een verlengstuk van Drenthe. Door de gemeente en het bedrijfsleven wordt gewerkt aan vergroting van de naamsbekendheid.

De uitstraling van het toeristisch-recreatieve gebeuren rond Appelscha naar andere delen van de gemeente en naar andere sectoren (detailhandel) is niet sterk ontwikkeld. De toeristen die in de omgeving van Appelscha verblijven zijn meer georiënteerd op Drenthe dan op de rest van Ooststellingwerf.

Wat betreft het kwaliteitsniveau van de verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn de laatste jaren verschillende aanzetten tot een verhoging daarvan gedaan.

2.3 Natuur en landschap

Het recreatieterrein ligt grenzend aan het Drents-Friese Wold, het op één na grootste aaneengesloten natuurgebied van Nederland. Dit Wold bestaat uit bossen (70%), deels productiebossen, maar ook unieke stuifzand- en esrandbossen, heide en stuifzand (20%) en gras- en akkerland (10%).

Buitenplaats De Hildenberg maakt deel uit van een complex jonge veldontginningen ten oosten van de Boswachterij Appelscha. Enkele percelen van deze jonge veldontginningen zijn weer bebost. Grote delen van de boswachterij waren al eerder ingeplant met naaldbos om het stuifzand vast te leggen. In de afgelopen decennia hebben zich grote veranderingen in het landschap voorgedaan door schaalvergroting in de landbouw. Ten dele is dat ook het geval geweest in het plangebied, onder andere door de bouw van een modern agrarisch bedrijf en een vergroting van de percelen.





Het gebied bestaat uit agrarische gronden en enkele natuurterreinen. Het plangebied heeft een opstreckende kavelstructuur. De relatief smalle agrarische percelen worden rondom begrensd door bos(randen) en een heideterrein. Het heideterrein heeft door spontane begroeiing een halfopen karakter. Het verkavelingspatroon, de bosranden en het heideterrein geven het gebied een afwisselend en relatief kleinschalig beeld.

Nabij het recreatieterrein is in het kader van het ROM-beleid een verbindingzone gepland. Deze zone moet in de toekomst het Drents-Friese Wold met het noordoostelijk gelegen Fochteloërveen gaan verbinden.



In dit hoofdstuk wordt het rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven voor zover relevant voor dit bestemmingsplan.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld. Het ruimtelijk rijksbeleid is zoveel mogelijk ondergebracht in deze strategische nota op hoofdlijnen. De nota is gebaseerd op de beleidsvoornemens van het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en de daarbij behorende analyses.

De Nota Ruimte stelt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit': dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Een aantal ruimtelijke structuren en netwerken dat in belangrijke mate ruimtelijk structurerend is voor Nederland als geheel, vormt samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Opgebouwd vanuit deze twee invalshoeken, bevat de nota de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Het huidige aanbod van toeristisch-recreatieve voorzieningen voldoet, zowel kwalitatief als kwantitatief, onvoldoende aan de recreatiewensen van onze samenleving. De samenstelling van de bevolking en het toenemende belang van vrijetijdsbesteding vragen om nieuwe vormen van openlucht- en verblijfsrecreatie en om aanpassing van het huidige toeristisch-recreatieve aanbod. De recreatiesector moet de ruimte krijgen om te kunnen anticiperen op de veranderende behoefte van de samenleving en om zich tot een economische drager van (delen) van het platteland te ontwikkelen.

Daarmee is ook de vitaliteit van de meer landelijke gebieden van Nederland gebaat.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan Fryslân 2007

Het ruimtelijk beleid van de provincie Friesland is neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007.

De provincie streeft naar kwaliteitsverbetering van recreatieve voorzieningen. De mogelijkheden van recreatie en toerisme als (nieuwe) sociaaleconomische drager worden bevorderd. Bovendien bevordert de provincie, door onder andere een verhoogde aandacht voor landschappelijke inpassing, de medeverantwoordelijkheid van de sector voor het beheer van natuur, landschap en erfgoed. Herkenbaarheid van de Friese landschappelijke kernkwaliteiten is hierbij een randvoorwaarde. Kwaliteitsverbetering vraagt in een aantal gevallen om meer ruimte, zowel voor bestaande als voor nieuwe voorzieningen.

Bij verblijfsrecreatie wordt het accent gelegd op verbetering van de kwaliteit van het bestaande aanbod. De provincie ziet daarbij ruimte voor uitbreiding van bestaande recreatieve bedrijven en voor nieuwe initiatieven tot en met het middelgrote segment.

Bij kampeerterreinen is ruimte tot in ieder geval 200 standplaatsen, bij recreatiebungalow- en appartementencomplexen tot in ieder geval 50 verblijfseenheden.

Nieuwe initiatieven zijn mogelijk bij de stedelijke en regionale centra en de recreatiekernen (waaronder Appelscha); uitbreiding van bestaande voorzieningen is ook daarbuiten mogelijk.

In alle gevallen wordt gevraagd om een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing.

3.2.2 Conclusie

De aanleg van een golfbaan past binnen het strategisch groeibeleid vastgelegd in het streekplan, Appelscha is daarin aangewezen als recreatiespeerpunt. De baan wordt aangelegd bij bestaande recreatieve voorzieningen; deze "trekker" kan gelden als een impuls voor de gehele recreatieve sector in de recreatieve ontwikkelingszone Appelscha Zuidoost-Friesland. Appelscha is voorts een belangrijk concentratiepunt voor verblijfsrecreatie. De bouw van recreatiewoningen pas aldus tevens in het provinciaal beleid.



3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 ROM Zuidoost-Friesland

Inleiding

Het begrip ROM staat voor Ruimtelijke Ordening en Milieu. De ROM-projecten komen voort uit het rijksbeleid zoals beschreven in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX), het Nationaal Milieubeleidsplan en het Structuurschema Groene Ruimte. Het doel van dergelijke projecten is de integratie van het ruimtelijke ordenings- en milieubeleid. ROM Zuidoost-Friesland is een van de 11 ROM-projecten in Nederland.

In het ROM-gebied zijn vijf gebieden onderscheiden die nader in onderlinge samenhang moeten worden uitgewerkt. Een van deze uitwerkingsgebieden is het deelgebied Oosterwolde-Elsloo-Appelscha.

Plan van aanpak

In het Plan van aanpak (1999) is een visie gegeven voor het ROM-gebied Zuidoost-Friesland. De hoofddoelstelling luidt: "door het ROM-project bevorderen van de sociaal-economische ontwikkeling, de leefbaarheid en de waarden van natuur, milieu en landschap in Zuidoost-Friesland".

In het Plan van aanpak is het plangebied aangeduid als:

- ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarisch grondgebruik;
- uitbouw en optimalisatie natuurgebieden (zoekgebieden ecologische hoofdstructuur);
- ontwikkelingsmogelijkheden landschapsgerichte recreatie.

Ten aanzien van de verschillende functies (landbouw, watersystemen, natuur, recreatie, landschap, wonen en werken) in het gebied is een ontwikkelingsvisie geformuleerd. Voor het verder ontwikkelen van recreatie en toerisme, de aandacht voor het landschap en bosontwikkeling en het versterken van het wonen, is deze visie als volgt samengevat.

Recreatie

Het streven is om de recreatief-toeristische betekenis van het ROM-gebied te versterken. Dit kan door het verbeteren en uitbouwen van de bestaande mogelijkheden en voorzieningen. Ook kan worden voorzien in nieuwe passende activiteiten. Om elkaar wederzijds te versterken wordt een nauwe relatie gezien tussen de recreatief-toeristische ontwikkeling en de uitbouw van de natuur. De aansluiting op ontwikkelingen in de landbouw en de verbetering van de leefbaarheid op het platteland is absoluut noodzakelijk. Voor de verblijfsrecreatie is er ruimte om de bestaande voorzieningen te verbeteren en beperkt uit te breiden. Ook is er ruimte voor nieuwe verblijfsvoorzieningen in kleinere eenheden in of nabij de recreatieve

ontwikkelingskernen Oosterwolde en Oldeberkoop en bij de
speerpuntkern Appelscha.

De aandacht voor het landschap en de bosontwikkeling richt zich
onder andere op het belang dat toekomstige ontwikkelingen
aansluiten op de landschappelijke (hoofd)kenmerken. Daarmee
worden de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied versterkt. Plaatselijk
zal landschapsvernieuwing nodig zijn en is uitbreiding van
multifunctioneel bos mogelijk. Dit geldt bijvoorbeeld in de randzone
van het Nationaal Park het Drents-Friese Wold.

3.3.2 Deelgebied Oosterwolde-Elsloo-Appelscha

Zoals hiervoor als is vermeld is het ROM-gebied Zuidoost-Friesland
uitwerkt in onder andere het deelgebied Oosterwolde-Elsloo-
Appelscha. De hoofdpunten in deze uitwerking hebben betrekking op:

- het Friese deel van het nationale park het Drents-Friese Wold
en haar omgeving, en in relatie daarmee de invulling van 250 à
350 ha nieuwe natuur in het kader van de ecologische
hoofdstructuur. In het Plan van aanpak zijn die
aandachtsgebieden aangegeven: de Oude Willem, de
Schaopedobbe en het Aekingermeer;
- mogelijkheden voor het realiseren van een ecologische
verbindingszone richting het Fochteloërveen;
- aanpassing en verbetering van de landbouwstructuur;
- afstemming met het waterbeheer;
- het verbeteren van de kwaliteit van het toeristisch product in en
rond Appelscha, en het vergroten van de gebruikswaarde door
de complementering van verkeersveilige fietsroutes;
- versterking van het landschap.

In de gebiedsvisie van de Gebiedscommissie Oosterwolde-Elsloo-
Appelscha (2002) is voor het plangebied het volgende gesteld.
Buitenplaats De Hildenberg is aangeduid als "agrarisch gebied met
medegebruik dagrecreatie" en "een gebied met intensief
verblijfstoerisme".

Een perceel aan de oostzijde van het gebied voor recreatiewoningen
is aangemerkt als onderdeel van een ecologische verbindingszone.
Het betreft hier een droge ecologische verbindingszone tussen de
boswachterij Appelscha en de bossen van Ravenswoud. De
verbinding is vooral bedoeld voor bosrandvogels en insecten. De zone
is te combineren met recreatieve routes.

Aangezien aan de oostzijde van het plangebied een randbeplanting is
geprojecteerd, is de ecologische verbindingszone naast het
recreatieterrein goed combineerbaar.

3.3.3 Bestemmingsplan

Op 16 juni 1998 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Appelscha-Hildenberg vastgesteld. Het betreft een bestemmingsplan waarin behalve de bouw van maximaal 200 recreatiewoningen ook een tweetal bestaande natuurterreinen is opgenomen. Gedeputeerde Staten hebben dit bestemmingsplan goedgekeurd op 14 december 1998, behoudens een gedeelte gelegen nabij de hoofdingang bij de weg Hildenberg (het voorterrein) en een gedeelte tekst dat gaat over verantwoorde landschappelijke inpassing.

Voor het gedeelte recreatiepark Buitenplaats De Hildenberg waaraan goedkeuring is onthouden geldt thans nog het uitbreidingsplan in hoofdzaak 1964. Voor het gedeelte, aan de oostzijde, waar de driving range en een gedeelte golfbaan worden aangelegd, geldt het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juni 1977 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 22 augustus 1978. Op het gebied van RCN Roggeberg waar de ecologische verbindingzone en een verblijfsrecreatieve invulling zijn geprojecteerd, geldt eveneens het bestemmingsplan Buitengebied. Voor het buitengebied is een herziening van het bestemmingsplan van 1977 vastgesteld op 28 februari 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 oktober 2006. De twee gebieden die in het bestemmingsplan Buitengebied van 1977 vallen, zijn buiten de herziening gebleven.

De voorgenomen aanleg van de golfbaan, de invulling van het "voorterrein", de verblijfsrecreatieve functie op het terrein van De Roggeberg en de aanleg van de ecologische verbindingzone aldaar, zijn in strijd met het Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1964 en met het bestemmingsplan Buitengebied. Ter plaatse geldt namelijk een agrarische bestemming.

De aanleg van het golfbanencomplex is eveneens in strijd met het geldende bestemmingsplan Appelscha-Hildenberg. De banen zijn deels binnen de bestemming recreatiewoningen en deels binnen de bestemming natuurgebied gesitueerd.

3.3.4 Projectprocedure

Ten behoeve van de aanleg van een 9-holes golfbaan en de invulling van het "voorterrein" van het recreatiepark Buitenplaats De Hildenberg, alsmede de aanleg van een ecologische verbindingzone op het terrein van RCN De Roggeberg is reeds een artikel 19 WRO-procedure gevolgd. Voorts is een artikel 19 (oud) WRO-procedure gevolgd voor het vergroten van de goot- en bouwhoogte van de recreatiewoningen. Gedeputeerde Staten van Friesland hebben voor beide projecten d.d. 13 mei 2003 een verklaring van geen bezwaar verleend.

■
Burgemeester en Wethouders van Ooststellingwerf hebben d.d. 27 mei 2003 en 3 juni 2003 voor bovengenoemde projecten vrijstelling verleend.

De vrijstellingen hebben geen betrekking op de verblijfsrecreatieve invulling van het terrein van RCN De Roggeberg ten westen van de ecologische verbindingszone, zoals in dit plan wordt mogelijk gemaakt.

3.3.5 Conclusies

Het plan voor de aanleg van een golfbaan past in het Plan van aanpak van het ROM Zuidoost-Friesland. Het vigerende bestemmingsplan Appelscha-Hildenberg voorziet in de bouw van recreatiewoningen.

Ten behoeve van de aanleg van de 9-holes golfbaan, de centrale voorzieningen op het "voorterrein" en de ecologische verbindingszone beschreven in voorliggend plan, is reeds een projectprocedure ex artikel 19 WRO gevoerd.

Tevens is een artikel 19 (oud) WRO-procedure gevolgd voor het vergroten van de goot- en bouwhoogte van de recreatiewoningen.

4

Planbeschrijving

4.1 Inleiding

Buitenplaats De Hildenberg

Het voorliggende plan betreft de aanleg van een openbare 9-holes golfbaan in combinatie met de bouw van 163 recreatiewoningen op het terrein van Buitenplaats De Hildenberg. De centrale voorzieningen zijn gesitueerd bij de entree aan de weg Hildenberg. Natuur speelt een belangrijke rol in het geheel; een tweetal natuurterreinen zijn in het plan opgenomen, voorts wordt op het terrein van RCN De Roggeberg een ecologische verbindingszone gerealiseerd. Het terrein van Buitenplaats De Hildenberg heeft een oppervlakte van circa 34 ha. In het plangebied zijn tevens gronden van Staatsbosbeheer begrepen; 1,72 ha bos en 6,15 ha natuurgebied. Voor de 163 recreatiewoningen is circa 11 ha beschikbaar.

De belangrijkste uitgangspunten voor de planopzet zijn:

- een exclusieve en herkenbare opzet van het plan;
- een hoogwaardig recreatie-woonmilieu, met specifieke stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten;
- variatie in woonmilieus;
- een combinatie van niet-permanente bewoning en golfbaan;
- de zorg voor een goede landschappelijke inpassing;
- het veiligstellen van de aanwezige natuurterreinen en het creëren van mogelijkheden voor verdere natuurontwikkeling.

Bijgaande inrichtingschets geeft een duidelijk beeld van de verschillende onderdelen van het recreatieterrein. In dit hoofdstuk worden de onderdelen van het plangebied kort toegelicht.

RCN De Roggeberg

Naast de ecologische verbindingszone voorziet dit bestemmingsplan ook in de bouw van 40 recreatiewoningen op het terrein van RCN De Roggeberg. In paragraaf 4.7 wordt hier nader op ingegaan.

Op bijgaande inrichtingschets ontbreekt het terrein van RCN De Roggeberg.

Recreatiewoningen
Hildenberg 3

Dit bestemmingsplan voorziet tevens in de bouw van twee recreatiewoningen op het aangrenzende perceel Hildenberg 3 (zie paragraaf 4.8).



4.2 Recreatiewoningen op het terrein Buitenplaats De Hildenberg

Voorliggend plan voorziet in de bouw van 163 luxe vrijstaande recreatiewoningen. De recreatiewoningen zijn gesitueerd in verschillende deelgebieden verspreid over het terrein, waar omheen de verschillende onderdelen van de golfbaan zijn gelegen. Hierdoor wordt een integratie van golfbaan en recreatieterrein bewerkstelligd.

Zoals de inrichtingsschets laat zien is de bebouwing gesitueerd aan weerszijden van de centrale zicht-as. Deze opzet weerspiegelt de van oorsprong opstreckende verkaveling.

Zoals in hoofdstuk 3 staat aangegeven, is voor de golfbaan, de centrale recreatieve voorzieningen en de recreatiewoningen vrijstelling ex artikel 19 WRO verleend. Thans zijn de golfbaan, de centrale recreatieve voorzieningen en het merendeel van de recreatiewoningen al gerealiseerd.

Wat betreft vormgeving is aangesloten bij de streekeigen architectuur. In het beeldkwaliteitsplan wordt hier verder op ingegaan.

Uitgangspunten voor de recreatiewoningen is een bouwlaag met kap. De recreatiewoningen zijn van de golfbaan afgeschermd door hoofdzakelijk inheemse groenelementen. De beplantingsprincipes voor het openbaar groen zijn tevens in het beeldkwaliteitsplan verwoord.

4.3 Voorzieningen

Nabij de entree van het complex, langs de weg Hildenberg, zijn de centrale voorzieningen gesitueerd zoals een receptiegebouw, restaurant, sport- en spelvoorzieningen, clubhuis met golfshop, vergaderruimte, beheer- en onderhoudsonderkomen en dergelijke. De centrale recreatieve voorzieningen kunnen tevens worden gebruikt als zalencentrum, uitsluitend voorzover dit ten dienste is van het recreatiecomplex.

Het "voorterrein" is aan de west- en oostzijde afgeschermd door een brede groenvoorziening.

Bedrijfswoningen

De bestaande bedrijfswoning fungeert als bedrijfswoning ten behoeve van de recreatiewoningen. Aangezien een golfbaan aan het recreatieterrein is toegevoegd, is ten behoeve van beheer en onderhoud de bouw van een tweede bedrijfswoning op het terrein noodzakelijk.

Deze tweede bedrijfswoning is eveneens nabij de entree van het park gesitueerd. Daarbij is rekening gehouden met de stankcirkel van naastgelegen agrarisch bedrijf.





4.4 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied is ontsloten door de wegen Hildenberg en Schapendrift, aan de noordzijde van het gebied, via de Bosberg in de richting van de weg Drachten-Emmen (N381) en via de Drentse Weg van en naar de Vaart Zuidzijde (richting Smilde-Assen). Het plangebied zelf is ontsloten middels een lanenstructuur, waar de verschillende gebieden met recreatiewoningen aan zijn gelegen. Parkeren ten behoeve van de recreatiewoningen geschiedt op eigen terrein. Bezoekers van de golfbaan kunnen parkeren op het parkeerterrein bij de centrale voorzieningen, aan de noordzijde van het terrein.

4.5 Golfbaan

De 9-holes golfbaan ligt verspreid in het recreatiepark. De golfbaan wordt gebruikt door de (tijdelijke) bewoners van het recreatiepark en door golfrecreanten.

Over het algemeen worden op een 9-holes golfbaan geen grootschalige toernooien gehouden. De aantallen bezoekers van buiten het recreatieterrein blijven daarom relatief klein.

Vormgeving en inpassing

Het golfbaanparcours is, mede gezien de functie, licht geaccidenteerd vormgegeven. Deze vormgeving past goed bij de landschappelijke kenmerken van de omgeving. De oorspronkelijke natuurlijke ingrediënten zoals heide en zandverstuivingen zijn als uitgangspunt genomen voor de in te passen golfbaan. De green en fairway zijn met gras ingezaaid, waarbij naar de randen en overgangsgebieden toe een heideschrale vegetatie wordt nagestreefd.

Door de ligging en inrichting van de golfbaan blijft in principe de aansluiting bij de bestaande natuurwaarden en natuurgebieden behouden. Het traject van het golfbaanparcours loopt over het gehele terrein. De golfbaan is ingepast in de bestaande natuurlijke situatie en in het plan voor de recreatiewoningen.

De golfbaan blijft buiten twee aan de noordwest- en zuidwestzijde gelegen natuurterreinen, te weten het voormalig gemeentelijk natuurterrein en het natuurterrein van Staatsbosbeheer gelegen tegen de N 381.

Driving range

Aan de oostzijde ligt de driving range (oefenveld met een gebouw voor opslag en overkapte afslagplaatsen) en een hole. Rond de driving range staat een hek: aan de oostkant (buitenzijde) 5 m hoog, aan de zuidkant 3 m hoog en aan de westkant (tegen de





recreatiewoningen aan) 10 m hoog. De gemeente heeft toegezegd dat het hek aan de zuid- en westzijde mag worden verhoogd tot 13 m. Het hek aan de oostzijde mag worden verhoogd tot 10 m.

Aan de buitenzijde van het hekwerk ligt een landschappelijke groensingel. Deze groensingel ligt langs de gehele oostzijde van het plangebied en schermt tevens de zuidelijke plangrens af van de N 381.

Aan de noordzijde van de driving range, nabij de beheerderswoning op het perceel Hildenberg 2, is een oefenrange aangelegd.

Bodem en water

De heuvelachtige vormgeving van de golfbaan kan consequenties met zich mee brengen voor de situatie van bodem en water. Aspecten die een rol kunnen spelen zijn de grondbalans en de waterhuishouding.





Entree

- Centrumvoorzieningen
- faciliteiten/utiliteiten/beheer
- clubhuis/restaurant/terras
- sport, spel en ontspanning
- parkeren
- beheerderswoning (waarvan 1 bestaand en 1 geprojecteerd)

Deelgebieden 1, 2 en 3

De Lanen, De Knooppunten en Het Statige Deel

Deelgebieden 1, 2, 3, en 4

De Lanen, De Knooppunten, Het Statige Deel en De Keerpunten

Geluidsbuffer

- water
- recreatie
- golf

Hoofdentree
- golf
- recreatie

Driving Range

Putting green

Deelgebieden 1, 2 en 3

De Lanen, De Knooppunten en Het Statige Deel

Deelgebieden 1, 2, 3, 4 en 5

De Lanen, De Knooppunten, Het Statige Deel, De Keerpunten en Het Vrije Deel

De inrichting van de golfbaan is afgestemd op de naastgelegen geaccidenteerde natuurterreinen. Dit past bij een natuurlijke inrichting van de golfbaan en vormt daarnaast aantrekkelijke condities voor de golfers. In de huidige agrarische situatie is het terrein vervlakt. Enige ophoging ten opzichte van het huidige maaiveldniveau zal dan ook moeten plaatsvinden. Het aanbrengen van hoogteverschillen is gerealiseerd door zand en grond uit de te graven en door waterpartijen te gebruiken. Er is geen grond afgevoerd uit het plangebied.

Voor de aanleg van holes is het nodig dat drainage plaatsvindt om de holes gedurende het merendeel van het jaar bespeelbaar te houden. Om de baan aantrekkelijk te maken en om de waterhuishouding te optimaliseren, zijn extra waterpartijen aangelegd. Deze waterpartijen zijn ingericht als natuurlijke vijver. De waterpartijen sluiten aan bij het relatief natte gebied dat ten zuiden van de N381 is gelegen.

Ten opzichte van het huidige agrarische gebruik van de gronden geeft de grondwaterstand bij gebruik voor het golf- en recreatieterrein weinig aanleiding voor verdroging. De verschillende waterpartijen op het terrein dienen als berging voor regenwater. Het water dat afgevoerd wordt van de daken en verharde delen van het terrein wordt ter plekke geïnfiltreerd of afgevoerd naar de waterpartijen. Ook de drainage van de holes wordt afgevoerd naar de waterpartijen. Aan de andere kant wordt het water uit de waterpartijen gebruikt als beregeningswater voor de golfbaan. Op deze wijze wordt in principe gestreefd naar een grondwaterneutraal systeem, waarbij regenwater in het gebied blijft, en de waterpartijen als een buffer functioneren. Voor de golfbaan is in dit systeem in principe geen extra grondwateronttrekking nodig.

4.6 Natuurontwikkeling

Er wordt gestreefd naar een combinatie van natuurontwikkeling en golfbaan. Samengevat komt dat op het volgende neer. Ter plaatse van de tee (afslagplaats), de fairway (veld voor tussenslagen) en de green (het veldje, met kort geschoren gras, waar moet worden geput) gaat het om grasvelden, die al dan niet zijn geaccidenteerd. De rough (ruw natuurlijk terrein) en de bunker (minizandverstuivingen) geven het gebied een natuurlijk karakter. Na realisering van het totale recreatiepark zal het gebied zich kenmerken als een heuvelachtig terrein met overwegend inheemse beplanting. De recreatiewoningen, de ontsluitingswegen en de in het groen opgenomen golfbaan bepalen in grote mate het beeld.



Het terrein vormt als zodanig een belangrijke schakel in het tot stand komen van deze ecologische verbindingen. Er wordt aldus op verschillende manieren gestreefd op het plangebied en directe omgeving een meerwaarde te laten zijn bij natuurontwikkeling.

Afstemming

Reeds in de startfase heeft overleg en afstemming plaatsgevonden met relevante partijen. Hierbij zijn afspraken gemaakt die ertoe hebben geleid dat de inrichting zo natuurlijk mogelijk is vormgegeven.

De gebiedscommissie ROM heeft aansluitend aan het gebied van de recreatiewoningen en golfbaan een ecologische zone geprojecteerd, waarbij het totale gebied als een onderdeel wordt beschouwd. Deze zone vormt de aanzet voor een verbinding van Boswachterij Appelscha naar de bossen van Ravenswoud. Via een groot aantal bestaande, overwegend 100 jaar oude bossen en singels kan de verbinding tot stand worden gebracht en de natuurfunctie blijven behouden.

Met Staatsbosbeheer zijn afspraken gemaakt om over en buiten het terrein ecologische corridors te ontwikkelen die de verschillende natuurgebieden met elkaar verbinden. In het plangebied zal een ecologische verbindingszone worden aangebracht over het terrein van RCN De Roggeberg.

Zuidelijk terreingedeelte

Het gebied ten zuiden van de recreatiewoningen heeft ten behoeve van het bovenstaande een natuurfunctie gekregen met recreatiemedegebruik (golfbaan). In het plan wordt er naar gestreefd om de oorspronkelijke natuurlijke gradiënten van woeste grond, bestaande uit schraallanden, zandverstuiving, droge en natte heide en struwelen terug te brengen. De te ontwikkelen natuurtypen op dit terreingedeelte zijn:

- droge schraallanden/vochtige heide;
- struweel/houtsingel;
- bos en bosrand;
- water en vennen.

Binnen deze uitgangspunten is een deel van de golfbaan gesitueerd. De golfbaan is aangepast en geschikt naar de natuurlijke omstandigheden van de te ontwikkelen natuurtypen. Een uitzondering vormen de greens en de tee, die specifieke aanleg- en beheercriteria hebben. De fairway is in dit terreindeel zoveel mogelijk afgestemd op de natuurlijke omstandigheden, maar voldoet golftechnisch wel.

Naast de aanleg van dit terreingedeelte ten behoeve van de natuurlijke ontwikkeling, is parallel aan de N381 een grondwal worden aangelegd. Deze grondwal dient enerzijds om de invloed van de N381





te beperken en anderzijds als afsluiting van het terrein. De grondwal is met struweel en opgaande soorten aangeplant.

Voorts zal op verzoek van en in overleg met Staatsbosbeheer medewerking worden gegeven aan voorzieningen om de terreinen aan de overzijde van de N381 met tunnels voor fauna en reptielen te verbinden met het plangebied.

Ecologische
verbindingszone

Grenzend aan Buitenplaats De Hildenberg zal op het terrein van RCN De Roggeberg een 10 m brede natuurlijke strook worden gerealiseerd. Deze strook dient als privacy voor de gasten en als ecologische verbindingszone. Deze strook loopt vanaf het voormalig gemeentelijk natuurterrein tot aan het zuidelijk gelegen bosje, beide in eigendom van Staatsbosbeheer. De zuidelijke strook van het terrein van RCN De Roggeberg wordt ingericht als ecologische zone. De functie van deze strook is om ecologische verbindingen tot stand te brengen en natuurencaves aan elkaar te koppelen. De inrichting zal in overleg met Staatsbosbeheer plaatsvinden.

Inrichting en beheer

In het kader van de Flora- en faunawet is een ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie hoofdstuk 5 Milieu, paragraaf Ecologie). In het rapport Flora en fauna, recreatiepark De Hildenberg (februari 2003) van het ecologisch adviesbureau Buro Bakker worden voorstellen gedaan met betrekking tot de inrichting en het beheer van het plangebied. Met de inrichting en het beheer van het plan zal rekening worden gehouden met deze voorstellen.

Aanplant

De aanplant van struiken en bomen dient te gebeuren met materiaal uit de streek zelf. Het kan hierbij gaan om inheemse soorten als Zachte berk, Zomereik, Gewone lijsterbes, Zwarte els en Hulst. Spontane boomopslag is (plaatselijk) mogelijk een goed alternatief voor aanplant.

Waterpartijen

De te realiseren waterpartijen dienen geleidelijke oevers te hebben. Er wordt naar gestreefd de waterpartijen het gehele jaar waterhoudend te laten zijn. De waterpartijen dienen te bestaan uit diepere en ondiepere delen, waarbij een deel mag verlanden. Een deel van de waterpartijen dient één keer in de zoveel jaar te worden gebaggerd om zo blijvend open water te realiseren.

Beheer

Het golfgedeelte (tee, fairway en green) zal golftechnisch worden beheerd om het spel gedurende het jaar mogelijk te maken. De entourage van het golfterrein zal bestaan uit voor Appelscha kenmerkende omgeving, zoals open en besloten terreingedeelten, geaccidenteerd terrein, duinachtige zandverstuiving en vochtige plekken.



De golftechnische delen van het gebied worden grotendeels ingezaaid, in tegenstelling tot de natuurdelen, de roughs, die zich spontaan zullen ontwikkelen. De struwelen, houtsingels en bossen zullen wel worden aangeplant.

Naar verwachting zullen zich in het natuurgedeelte aanvankelijk algemene plantensoorten vestigen, waartussen in een later stadium ook bijzondere soorten kunnen voorkomen. Het beheer van het natuurgedeelte zal zich in het bijzonder richten op de ontwikkeling van deze natuurwaarden, conform de doelstelling van het Nationaal Park Drents-Friese Wold.

De golfgedeelten worden voor een deel intensief beheerd (greens), terwijl de natuurgedeelten extensief worden beheerd. Uit oogpunt van natuur zijn de overgangen van golfterrein en natuurlijk terrein interessant en deze dienen geleidelijk over te lopen in roughs, struwelen, schraallanden, heide, vennen en bosranden.

4.7 Recreatiewoningen op het terrein RCN De Roggeberg

Zoals hierboven reeds is vermeld omvat het plangebied tevens een klein deel van het terrein van RCN De Roggeberg. Op een perceel ten westen van Buitenplaats De Hildenberg zal een ecologische verbindingzone worden gerealiseerd.

Het overige deel van dit perceel krijgt een verblijfsrecreatieve bestemming ten dienste van De Roggeberg. Het wordt mogelijk gemaakt 40 recreatiewoningen te realiseren. Deze recreatiewoningen zijn gelegen aan een ringvormige ontsluitingsweg.

Ten behoeve van de berging van hemelwater wordt ten zuiden van deze recreatiewoningen een slenk aangelegd met een oppervlakte van circa 2.800 m². Hiermee wordt de toename in verhard oppervlak gecompenseerd.

Met het oog op een goede waterkwaliteit en de te verwachten flora en fauna wordt een deel van deze slenk minimaal 1,5 m diep. Daardoor kunnen amfibieën en eventuele vissen overwinteren en zal het water in de zomer minder snel opwarmen.

De ecologische verbindingzone heeft tevens een functie van groene afscheiding tussen de terreinen van De Roggeberg en Buitenplaats De Hildenberg. Opgaande beplanting schermt de westzijde van het terrein af van het naastgelegen heideterrein van Staatsbosbeheer.

Op 28 juli 1994 is een verklaring van geen bezwaar verleend voor een uitbreiding van RCN De Roggeberg op onderhavig perceel.

Op 19 augustus 1994 is vervolgens vrijstelling ex artikel 19 (oud) WRO verleend voor de aanleg van een overloopkampeerterrein met inbegrip van parkeerplaatsen en speelterrein.

4.8 Recreatiewoningen Hildenberg 3

Op het perceel Hildenberg 3 kunnen overeenkomstig het geldende bestemmingsplan twee recreatiewoningen worden gebouwd op een driehoekig terrein, dat direct grenst aan de recreatiewoningen van Buitenplaats De Hildenberg.

4.9 Beeldkwaliteit

Afzonderlijk
beeldkwaliteitsplan

Om naast het bestemmingsplan sturing en begeleiding te kunnen geven aan de ontwikkeling van het recreatieterrein en de omliggende natuurwaarden, is er behoefte aan een beeldkwaliteitsplan dat richtlijnen, inspiraties en een toelichting bevat omtrent het na te streven kwaliteitsniveau.

Het beeldkwaliteitsplan is een afzonderlijk vast te stellen document. Een eventuele bijstelling hoeft niet een lange procedure te doorlopen, zoals bij integratie in het bestemmingsplan het geval zou zijn; vaststelling van een wijziging is in onderhavig geval aan Burgemeester en wethouders gedelegeerd. Het beeldkwaliteitsplan wordt opgenomen in de welstandsnota van de gemeente Ooststellingwerf.

Het beeldkwaliteitsplan is ook van toepassing op de twee recreatiewoningen op het perceel De Hildenberg 3.

Ten behoeve van de bouw van 40 recreatiewoningen op het terrein van RCN De Roggeberg zijn projectgerichte welstandscriteria opgesteld.

4.10 Duurzaam bouwen

Afkoppeling

Hemelwater van daken en wegen wordt afgekoppeld en afgevoerd naar de waterpartijen. Voor het afkoppelen van het hemelwater zijn verschillende maatregelen noodzakelijk.

De voordelen van afkoppeling zijn het verminderen van de vuiluitwerp via overstorten, een toename van het zuiveringselement van de rioolzuiveringsinstallatie en bestrijding van de droogte. Ook kan door het benutten van regenwater drinkwater worden bespaard.



Bij de realisatie van de woningen wordt uitgegaan van het
Bouwbesluit.



Milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten

Dit hoofdstuk gaat in op diverse milieuaspecten namelijk: Wet geluidhinder, bodem en water, ecologie en archeologie in het plangebied.

5.1 Milieuzonering

De bedrijfswoningen dienen buiten de stankcirkel van het agrarisch bedrijf, dat is gelegen ten oosten van het recreatiegebied, te worden gebouwd. Deze stankcirkel is op de plankaart aangegeven. Voor de sport- en spelvoorzieningen, alsmede het café dient op grond van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" een afstand van 50 te worden aangehouden tot recreatiewoningen. Voor een restaurant moet een afstand van 30 m worden aangehouden.

In het besluit d.d. 14 december 1998 waarin Gedeputeerde Staten goedkeuring onthielden aan de bestemming op het "voorterrein" in het bestemmingsplan Appelscha-Hildenberg, deden Gedeputeerde Staten een uitspraak over de aan te houden afstand tot het perceel Hildenberg 3; er dient een afstand van 50 m uit de oostelijke erfgrens van het perceel te worden aangehouden om de activiteiten op het vorengenoemde perceel milieutechnisch in te passen. De centrale voorzieningen in voorliggende plan komen ten oosten van de hoofdentree van het recreatiepark. Deze komen op een grotere afstand dan 50 m.

Oostelijk gelegen van het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 100 m een agrarisch bedrijf. Op grond van de richtlijn Veehouderij en Stankhinder dient ten aanzien van dit bedrijf een maximale afstand van 150 m te worden aangehouden tot stankgevoelige objecten, zoals recreatie- en dienstwoningen. In deze zone zijn geen stankgevoelige objecten toegestaan. De stankcirkel is als aanduiding op de plankaart opgenomen.

5.2 Milieu-effectrapportage

Milieu-effectrapportage is bedoeld als hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over projecten die ernstige milieueffecten kunnen veroorzaken. De m.e.r.-regeling zorgt ervoor dat er voorafgaand aan de besluitvorming milieu-

informatie op tafel komt. Die informatie wordt gepresenteerd in een Milieu Effect Rapport (MER).

De verplichting tot het toepassen van milieu-effectrapportage (m.e.r.) kan in de eerste plaats ontstaan doordat de voorgenomen activiteit staat opgenomen als m.e.r.-plichtig in het (landelijke) Besluit m.e.r. (artikel 7.2 en 7.4 Wet milieubeheer). Ook kan de activiteit opgenomen zijn in een provinciale milieuverordening. Het Besluit m.e.r. maakt onderscheid naar m.e.r.-plichtige activiteiten (onderdeel C van de bijlage van het Besluit m.e.r.) en m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r.).

Een MER is verplicht indien de aanleg van een golfbaan betrekking heeft op gronden met een andere dan een agrarische bestemming en op een golfbaan die:

- een oppervlakte beslaat van 50 ha of meer;
- een oppervlakte beslaat van 20 ha of meer in een gevoelig gebied;
- 18 holes of meer heeft.

Aan deze criteria wordt in onderhavig geval niet voldaan, zodat een MER niet verplicht is.

Een m.e.r.-beoordeling is verplicht indien de aanleg van een golfbaan betrekking heeft op gronden met een andere dan een agrarische bestemming en op een golfbaan die:

- een oppervlakte beslaat van 25 ha of meer;
- een oppervlakte beslaat van 10 ha of meer in een gevoelig gebied;
- 9 holes of meer heeft.

Aan deze criteria wordt wel voldaan. Grontmij Advies & Techniek B.V. heeft namens de Ontwikkelingscombinatie De Hildenberg in een notitie de voorgenomen activiteit aangemeld op grond van artikel 7.8a van de wet Milieubeheer. De gemeente Ooststellingwerf achtte het noodzakelijk om hierover advies in te winnen van een onafhankelijke en deskundige organisatie. Daartoe hebben zij de notitie voorgelegd aan de Commissie voor de milieu-effectrapportage te Utrecht. De Commissie heeft haar advies op 20 juni 2002 uitgebracht (zie bijlage). Naar de mening van de Commissie zijn er geen bijzondere omstandigheden die leiden tot belangrijke milieugevolgen en daarom zouden noodzaken tot het maken van een MER.

5.3 Verkeer

Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als



woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrooks wegen die aan weerszijden van de weg gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 200 m. Buiten de bebouwde kom bedraagt deze afstand voor tweestrooks wegen 250 m.

In geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van recreatiewoningen. Formeel zijn recreatiewoningen geen geluidsgevoelige objecten. Doch op grond van jurisprudentie betreffende de geluidsgevoeligheid van recreatiewoningen dient aan deze woningen aandacht te worden geschonken.

Van belang voor de Wet geluidhinder zijn in dit verband de N381 en de weg Hildenberg.

Normen

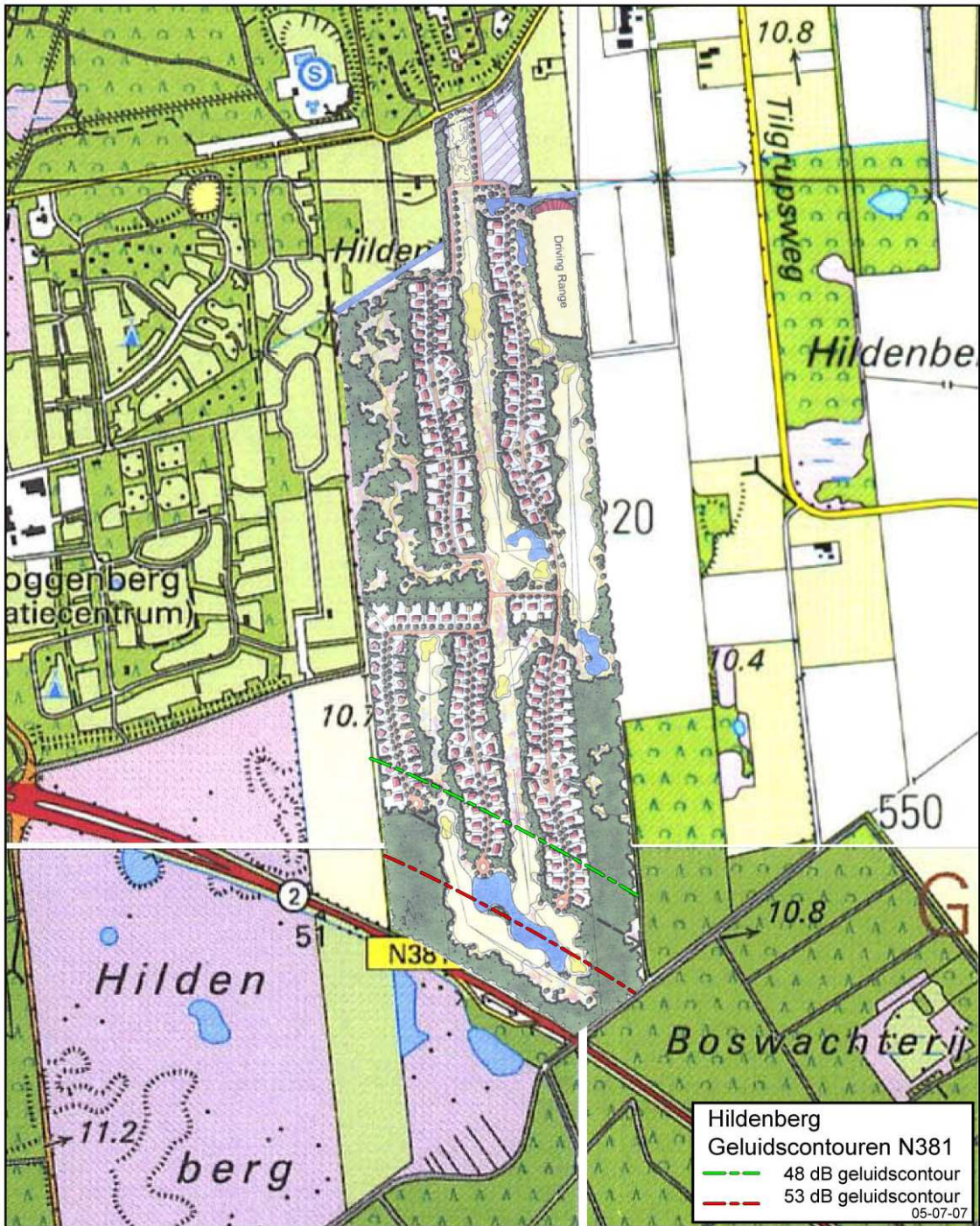
Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen. Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder). Indien het nog niet geprojecteerde woningen langs een aanwezige weg betreft, kunnen burgemeester en wethouders in 'binnenstedelijk' gebied een hogere waarde tot maximaal 58 en in bijzondere gevallen tot 63 dB vaststellen. Indien het 'buitenstedelijk' gebied betreft, kan een hogere waarde tot maximaal 53 en in bijzondere gevallen tot 58 dB worden vastgesteld.

Aangezien recreatiewoningen geen geluidsgevoelige objecten zijn op grond van de Wet geluidhinder, is het vaststellen van hogere waarden niet aan de orde.

Verkeersintensiteiten

De gebruikte verkeersintensiteiten van de N381 zijn afgeleid van de verkeersstellingen van de provincie Friesland. De verkeersintensiteit op deze weg bedroeg in 2005 8.496 mvt/etmaal. In de afgelopen 10 jaar heeft de verkeersintensiteit op dit wegvak zich gestabiliseerd. Daarom is rekening gehouden met een relatief geringe groei van 1% per jaar tot 9.574 mvt/etmaal in 2017. De in de berekeningen gebruikte intensiteiten hebben betrekking op deze intensiteit en dit jaar. Van de weg Hildenberg zijn geen verkeersintensiteiten bekend. De weg Hildenberg is echter een straat met een beperkte verkeersfunctie.





■
Berekeningen N381

Berekend zijn de 48 en 53 dB-geluidscontouren van de N381. De resultaten (inclusief een aftrek van 2 dB(A) op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder) zijn in tabel 1 opgenomen.

Tabel 1. Afstand tussen 48 en 53 dB-geluidscontouren en wegas in meters

Weg	Wegvak	48 dB	53 dB
N381	Oosterwolde-Drentse grens	235 m	113 m

Aan de hand van bovenstaande contouren zijn de recreatiewoningen getoetst. 15 woningen op het terrein van Buitenplaats De Hildenberg en 24 woningen op het terrein van RCN De Roggeberg liggen binnen de 48 dB-geluidscontour van de N381 (zie bijgevoegde afbeelding). Twee woningen op het terrein van RCN De Roggeberg liggen net binnen de 53 dB-geluidscontour van de N381.

Ten tijde van het verlenen van de vrijstellingen (zie hoofdstuk 3) lag de geluidscontour van de voorkeursgrenswaarde dicht op de N381, zodat destijds alle woningen op het terrein van Buitenplaats De Hildenberg aan de voorkeursgrenswaarde voldeden.

De rekenbladen zijn als bijlage toegevoegd. In de berekeningen is geen rekening gehouden met de aanwezigheid van de grondwal langs de N381.

Berekeningen Hildenberg

Omdat van deze weg geen verkeersintensiteiten bekend zijn, is berekend bij welke verkeersintensiteit de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, uitgaande van een afstand van 20 m tussen de as van de weg en de gevel van geluidsgevoelige bebouwing.

Uit de berekening blijkt dat bij een verkeersintensiteit van meer dan 700 mvt/ etmaal op de weg Hildenberg de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Gelet op de functie van deze weg en het achterland dat wordt bediend, ligt het niet in de verwachting dat op dit deel van de weg Hildenberg deze verkeersintensiteit binnen tien jaar wordt overschreden.

De dienstwoningen worden op een afstand van ten minste 20 m tot de weg gebouwd.

Het rekenblad is als bijlage toegevoegd.

5.4 Luchtkwaliteit

Besluit luchtkwaliteit 2005

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in het Besluit luchtkwaliteit 2005. De meest relevante luchtkwaliteitsnormen uit dit besluit voor ruimtelijke plannen betreffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Deze normen gelden overal, met uitzondering van bedrijven en kantoren (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Zwavel dioxide, lood,
koolstofmonoxide en
benzeen

In Nederland komen nu en in de toekomst geen overschrijdingen van de grenswaarden van zwavel dioxide en lood voor. Voor koolstofmonoxide en benzeen worden slechts in uitzonderingsgevallen de grenswaarden licht overschreden. Uit de berekeningen die voor het onderzoek zijn uitgevoerd, blijkt dat de vigerende grenswaarden van deze vier stoffen niet worden benaderd.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 voor ruimtelijke plannen betreffen derhalve stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De grenswaarden zijn opgenomen in tabel 1.

Tabel 1 Grenswaarden luchtconcentraties

Luchtconcentratie	Norm
<i>NO₂</i>	
jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³ (vanaf 1 jan 2010)
uurgemiddelde concentratie	200 µg/m ³ maximaal 18 maal per jaar (vanaf 19 juli 2001)
<i>PM₁₀</i>	
jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³ (vanaf 1 jan 2005)
24-uurgemiddelde concentratie	50 µg/m ³ maximaal 35 maal per jaar (vanaf 1 jan 2005)

In de jaren voor 2010 dient de jaargemiddelde concentratie van NO₂ te worden getoetst aan de betreffende plandrempel. Deze plandrempels zorgen voor een geleidelijke overgang naar de grenswaarde die vanaf 1 januari 2010¹ geldt.

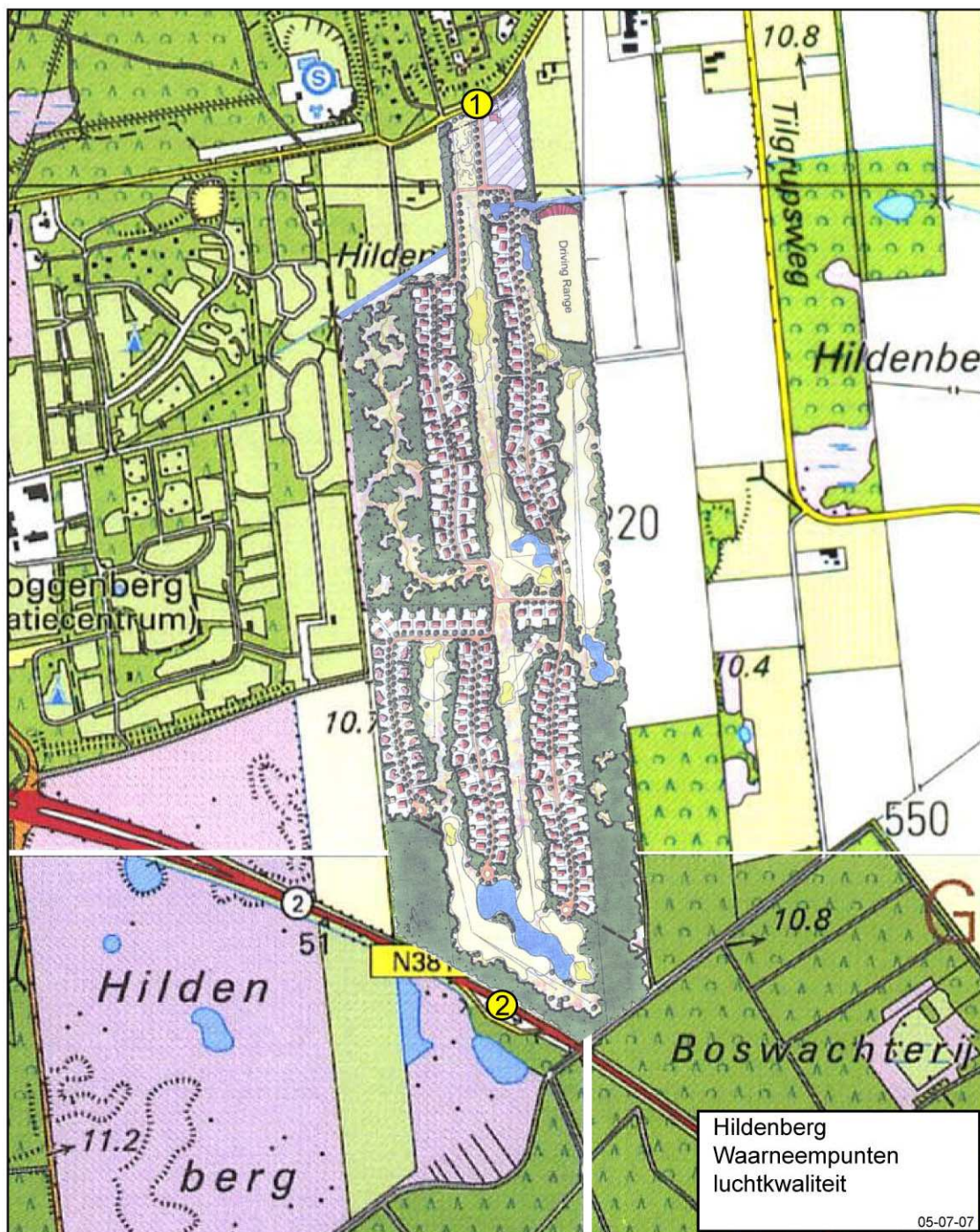
Sinds 1 januari 2005 moet aan de grenswaarden voor fijn stof worden voldaan. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 biedt de mogelijkheid een correctie uit te voeren voor zwevende deeltjes (zeezout), die zich van nature in de lucht bevinden en niet schadelijk zijn voor de gezondheid van de mens. Voor de gemeente Ooststellingwerf betekent dit dat de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ mag worden verminderd met 5 µg/m³. Het aantal overschrijdingsdagen mag worden verminderd met zes.

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn scenarioberekeningen uitgevoerd naar de luchtkwaliteit in de huidige situatie en in 2010, met en zonder realisatie van Buitenplaats De Hildenberg. Het betreft hier onderzoek naar de luchtkwaliteit van de weg Hildenberg en de N381. Bij de berekeningen is uitgegaan van een afstand van 5 m uit de as van deze wegen.

Verkeersintensiteiten

Gebruik is gemaakt van de verkeersgegevens zoals genoemd in de paragraaf Wegverkeerslawaaai. Op grond van het aantal recreatiewoningen is de huidige en toekomstige verkeersintensiteit berekend. De verwachte verkeersintensiteiten in 2007 en 2010 (met en zonder uitbreiding) zijn opgenomen in tabel 2.

¹ De plandrempelwaarde neemt evenredig af van 46 µg/m³ in 2007 tot 42 µg/m³ in 2009 voor NO₂



Tabel 2 Verkeersintensiteiten en samenstelling

Weg	Intensiteit per etmaal		
	2007	2010*)	2010**)
Hildenberg	100	100	600
N381	8667	8929	9.029

*) excl. uitbreiding **) incl. uitbreiding

CAR II-rekenmodel

Gewerkt is met het CAR II-model versie 6.0.0, van april 2007. De luchtkwaliteit is bepaald als gevolg van veranderingen in de verkeersintensiteiten. Bij de bepaling zijn naast de genoemde verkeersintensiteiten de volgende uitgangspunten aangehouden:

- als weerconditie is de meerjarige meteorologie genomen;
- het aantal parkeerbewegingen per 100 m is gesteld op 0;
- als snelheidstype is "buitenweg" aangehouden;
- als wegtype is 1 (open gebied) aangehouden;
- als bomenfactor is 1.50 aangehouden.

Rekenresultaten en conclusie

In tabel 3 is de luchtkwaliteit weergegeven van de betreffende locatie. In deze tabel is de berekende jaargemiddelde concentratie uitgedrukt in $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Bij de uurgemiddelde en 24-uurgemiddelde concentratie is de overschrijding daarvan in uren respectievelijk dagen per jaar weergegeven. De berekeningen (exclusief de zeezout-correctie) zijn opgenomen in de bijlagen.

Tabel 3 - Luchtconcentraties NO_2 en PM_{10} (na toepassing zeezout-correctie)

Luchtconcentratie	Norm	2007	2010*)	2010**)
<i>Hildenberg</i>				
NO_2 Jaargem. concentr.	$40 \mu\text{g}/\text{m}^3$	12	12	$12 \mu\text{g}/\text{m}^3$
NO_2 Uurgem. concentr.	$200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ max. 18 maal/jr	0	0	0 uren
PM_{10} Jaargem. concentr.	$40 \mu\text{g}/\text{m}^3$	19	17	$17 \mu\text{g}/\text{m}^3$
PM_{10} 24-uurgem. concentr.	$50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ max. 35 maal/jr	7	4	4 dagen
<i>N381</i>				
NO_2 Jaargem. concentr.	$40 \mu\text{g}/\text{m}^3$	20	18	$18 \mu\text{g}/\text{m}^3$
NO_2 Uurgem. concentr.	$200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ max. 18 maal/jr	0	0	0 uren
PM_{10} Jaargem. concentr.	$40 \mu\text{g}/\text{m}^3$	20	18	$18 \mu\text{g}/\text{m}^3$
PM_{10} 24-uurgem. concentr.	$50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ max. 35 maal/jr	11	6	6 dagen

*) excl. uitbreiding **) incl. uitbreiding

De normen zoals die in het Besluit luchtkwaliteit 2005 zijn weergegeven, worden niet overschreden. Dit betekent dat er vanuit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 ook geen belemmeringen aan het bestemmingsplan worden opgelegd.

5.5 Bodem

De gronden van het plangebied behoren overwegend tot de laarpodzolgronden. Dit zijn tamelijk jonge heideontginningen met een humushoudende bovengrond. Omdat ter plaatse de ontginningen van



vrij recente datum zijn, is de humushoudende bovengrond slechts dun. De fijnzandige gronden zijn leemarm tot zwak lemig.

Verontreiniging

In het algemeen vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voordat nieuwbouw kan worden gepleegd, dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Ter plaatse van de recreatiewoningen op het terrein van Buitenplaats De Hildenberg is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Grontmij, 3 februari 1999). Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan de bouw van recreatiewoningen.

Ter plaatse van de driving range is tevens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Grontmij, 5 november 2002). Op deze locatie zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aangetroffen aan EOX, en in het grondwater licht verhoogde gehalten aan naftaleen en xylenen. Gezien het feit dat de aangetroffen gehalten onder de toetsingswaarde voor nader onderzoek liggen, wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Indicatieve toetsing aan het Bouwstoffenbesluit laat zien dat de bouwstof als schone grond kan worden beschouwd. Er hoeven dus geen beperkingen te worden gesteld aan het verplaatsen van grond ten behoeve van de aanleg van het golfterrein.

Vrijkomende grond wordt op het terrein opnieuw gebruikt; er wordt geen grond afgevoerd.

RCN De Roggeberg

Ter plaatse van de recreatiewoningen op het terrein van RCN De Roggeberg is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Moerdijk Bodemsanering BV). Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan de bouw van recreatiewoningen

5.6 Water

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21^{ste} eeuw, dienen de centrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: "het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten".





5.6.1 Beleidskader

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid (Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21^e eeuw, Europese Kaderrichtlijn water, Vijfde Nota over de ruimtelijke ordening en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier). De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water, op basis van het commitment van de betrokken partijen blijkend uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw.

Een aantal relevante beleidsdocumenten wordt hieronder kort besproken.

Rijksbeleid

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding van december 1998 verwoordt de regeringsbeslissing. Een van de speerpunten is een duurzaam stedelijk waterbeheer, met als belangrijke elementen:

- waterbesparende maatregelen in de woning;
- het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- het vasthouden van regenwater in vijvers en in de bodem;
- herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden.

Waterbeleid 21^e eeuw

Met het Waterbeleid 21^e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21^e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits vasthouden, bergen en afvoeren, houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zonodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij het schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Provinciaal beleid

Tweede Provinciale Waterhuishoudingsplan

Het provinciale beleid is uiteengezet in het Tweede Provinciale Waterhuishoudingsplan. De nota sluit qua inhoud aan bij de Vierde Nota Waterhuishouding. In het waterhuishoudingsplan wordt allereerst het algemene beleid voor de komende jaren uiteengezet. Dit beleid is gericht op het realiseren van een zogenaamd "basisniveau". Dit





"basisniveau" telt vier elementen te weten veiligheid, oppervlaktewaterkwaliteit, grondwater en inrichting. Het specifieke beleid is toegespitst op de verschillende functies van het water: water voor landbouw, water voor natuur, boezemwater, water voor bebouwd gebied, drink- en industriewater.

De functie "water" voor het bebouwd gebied is vanzelfsprekend van belang voor het onderhavige bestemmingsplan. In algemene zin wordt hiervan gezegd: "de oppervlaktewateren in bebouwd gebied zijn geschikt voor meervoudig gebruik dat recht doet aan de potenties van de watersystemen. Dit zal de ecologische, landschappelijke en recreatieve betekenis en de belevingswaarde van de oppervlaktewateren vergroten".

Integraal Waterbeheerplan

Beleid waterschappen

De verantwoordelijkheid voor het waterkwaliteitsbeheer ligt bij Wetterskip Fryslân, terwijl het waterkwantiteitsbeheer is opgedragen aan Waterschap Sevenwolden. (Per 1 januari 2004 zijn de waterschappen in Fryslân gefuseerd, zodat deze taken bij één waterschap zijn geconcentreerd).

Door de zes Friese waterschappen, waaronder Wetterskip Fryslân en Waterschap Sevenwolden, is in 2000 een Integraal Waterbeheerplan opgesteld. Dit plan bestaat uit een algemeen deel en zeven deelgebiedplannen. Van belang voor het onderhavige bestemmingsplan zijn het algemene deel, waarin de beleidsdoelstellingen van de gezamenlijke waterschappen zijn beschreven, en het deelplan Sevenwolden. In het algemene deel is voor de functie water in bebouwd gebied de volgende doelstelling geformuleerd: "Het bereiken van een gezond en duurzaam ingericht watersysteem dat voor meerdere doeleinden geschikt en bruikbaar is." De waterschappen staan een actieve houding voor ten aanzien van het waterbeheer in het bebouwd gebied. Met betrekking tot waterbeheer in stedelijk gebied wordt opgemerkt dat de operationele taken ten aanzien van beheer en onderhoud van het water vaak nog door gemeenten worden uitgevoerd. De waterschappen willen met de gemeenten afspraken maken over de overdracht van het operationele beheer en onderhoud van waterstaatkundige werken in bebouwd gebied waar dit nog niet is geregeld.

Verder is het beleid van Wetterskip Fryslân erop gericht om emissies via de rioolstelsels naar het oppervlaktewater te verminderen. Dit beleid is vastgelegd in de provinciale rioleringsnotitie (1992), de notitie Minder lozen, meer doen (1997) van Wetterskip Fryslân en in het rapport Aanpak rioleringsproblematiek in Fryslân (1997) van het Bestuurlijk Overleg Riolerings Fryslân.



Dit beleid richt zich op het verminderen van de vuiluitworp van riooloverstorten. Onderdeel van dit beleid is een stimuleringsregeling voor het afkoppelen van verharde oppervlakken van de riolering.

Gemeentelijk beleid

Een algemeen uitgangspunt van het gemeentelijk waterbeleid is het streven naar een duurzame inrichting van de waterhuishouding, gericht op:

- infiltratie of vertraagde afvoer van het water uit het bebouwde gebied;
- verbetering van de waterkwaliteit;
- geschiktheid voor woningbouw (voldoende drooglegging) en andere functies.

5.6.2 Watertoets

Ontwikkelingen in het bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan heeft een sterk ontwikkelingsgericht karakter. In het plan is een aantal ontwikkelingen opgenomen, te weten:

- de bouw van 165 luxe recreatiewoningen;
- de aanleg van een 9-holes golfbaan;
- de bouw van diverse centrale voorzieningen ten dienste van de recreatiewoningen en golfbaan;
- de aanleg van een ecologische verbindingszone;
- de bouw van 40 recreatiewoningen op het terrein RCN De Roggeberg.

De bedrijfswoningen en de gebouwen ten behoeve van de centrale voorzieningen worden aangesloten op de openbare riolering. Het hemelwater kan worden geloosd op de nabijgelegen sloten. Onderdeel van de aanleg van de golfbaan is de aanleg van verschillende waterpartijen. Deze waterpartijen worden ingericht als natuurlijke vijvers en dienen als berging voor het regenwater. Ook de drainage van de holes wordt afgevoerd naar de vijvers. Het water wordt tevens gebruikt als beregening van de holes. Op deze wijze wordt gestreefd naar een neutrale waterbalans.

Met het Waterschap Sevenwolden heeft hierover in het kader van de gevoerde vrijstellingsprocedures overleg plaatsgevonden. Het waterschap heeft met deze aanpak ingestemd.

Over de bouw van 40 recreatiewoningen op het terrein van RCN De Roggeberg is afzonderlijk overleg gevoerd met het Wetterskip Fryslân (zie brief in bijlage). Op het terrein van RCN De Roggeberg neemt als gevolg van deze ontwikkeling het verhard oppervlak toe met circa 5.200 m². Ten behoeve van de berging van hemelwater wordt een slenk aangelegd met een oppervlakte van circa 2.800 m². Hiermee





wordt de toename in verhard oppervlak in ruime mate gecompenseerd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op het watersysteem. Het nemen van compenserende maatregelen is dan ook niet nodig.

5.7 Ecologie

Ter bescherming van ecologische waarden dient er bij het mogelijk maken van ruimtelijke ingrepen conform artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening een afweging te worden gemaakt in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet.

5.7.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000

Natura 2000 is een initiatief in natuurbescherming op Europees niveau om te komen tot een netwerk van beschermde natuurgebieden. Deze gebieden bestaan uit de speciale beschermingszones, aangemeld respectievelijk aangewezen in het kader van de Europese Habitatrichtlijn (1992) en Vogelrichtlijn (1979). Per 1 oktober 2005 zijn deze gebieden samen met de Beschermde Natuurmonumenten en Staatsnatuurmonumenten als beschermde gebieden ondergebracht in de Natuurbeschermingswet 1998. In deze wet is ook het Nationaal Natuurbeleidsplan geregeld, waarin de Ecologische Hoofdstructuur wordt uitgewerkt. Het natuurbeleidsplan is opgenomen in de Nota Ruimte.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur uit de Nota Ruimte (en het Structuurschema Groene Ruimte of SGR) en het Streekplan is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Het vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische Hoofdstructuur is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden, reservaten, grote wateren, (robuuste) verbindingzones en beheersgebieden.

Beschermingsregime

Voor alle beschermde gebieden geldt het 'nee-tenzij'-principe. Een ruimtelijke ingreep in of een externe activiteit met effecten op beschermde gebieden mag niet plaatsvinden, tenzij kan worden aangetoond dat er geen redelijk alternatief bestaat voor de aard of de plaats van de activiteit. Dan moet sprake zijn van dwingende redenen van groot openbaar belang zoals gezondheid of veiligheid. Vooraf moet alle schade volledig worden gecompenseerd. Conform de ministeriële handleiding en jurisprudentie van de Raad van State moet de afweging over Habitatrichtlijngebieden, zolang deze niet definitief



zijn vastgesteld, expliciet deel uitmaken van de besluitvorming over dit bestemmingsplan.

Beschermde gebieden

Het nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Drents Friese Wold & Leggerveld' is aangewezen in het kader van de Habitatrichtlijn en is tevens aangemeld in het kader van de Europese Vogelrichtlijn. In het kader van de m.e.r.-beoordeling (zie paragraaf 5.2) is geoordeeld dat de externe werking die uitgaat van de aanleg en het gebruik van het plangebied op het Habitat- en Vogelrichtlijngebied zeer gering zal zijn. Het aantal recreanten in het Habitat- en Vogelrichtlijngebied is reeds zodanig hoog dat een toename daarvan, als gevolg van de realisatie van voorliggend plan, naar verwachting nauwelijks zal leiden tot merkbare effecten voor de omringende beschermde flora en fauna. Het aanleggen van de golfbaan in plaats van 40 extra recreatiewoningen, welke op grond van het bestemmingsplan Appelscha-Hildenberg (1998) kunnen worden gerealiseerd, zal de verstoring niet doen toenemen.

Bovenstaande conclusies worden onderstreept in het onderzoek Ecologische voortoets van de effecten van recreatie in en rondom het Drents-Friese Wold (Altenburg & Wymenga, 2006). In dit onderzoek zijn kwalificerende en beschermde soorten en habitatten in het Drents Friese Wold in kaart gebracht. Tevens is in het onderzoek aangegeven wat de ecologische randvoorwaarden zijn van de wettelijk te beschermen habitattypen en soorten en hoe deze zich verhouden tot huidige recreatievoorzieningen en eventuele ontwikkelingsmogelijkheden. Voor zowel Buitenplaats De Hildenberg als RCN De Roggeberg wordt geconcludeerd dat geen (significant) negatieve effecten zijn te verwachten op kwalificerende natuurwaarden. Er zijn geen conflicten met de Natuurbeschermingswet.

Ten behoeve van de realisatie van 40 recreatiewoningen is een afzonderlijk ecologisch onderzoek uitgevoerd (Ecologische beoordeling bestemmingswijziging camping Roggeberg, Altenburg & Wymenga, 2006). In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat vanwege het ontbreken van negatieve effecten op beschermde gebieden er vanuit de Natuurbeschermingswet en de verbodsbepalingen in het Streekplan geen bezwaar bestaat tegen de plannen.

Deze conclusies dienen als vooronderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet. Daarmee kan het overleg met het bevoegd gezag in het kader van de oriëntatiefase worden afgesloten en een verklaring dat geen (significant) negatief effect optreedt als gevolg van de toegelaten ontwikkelingen.



5.7.2 Soortbescherming

Flora- en faunawet

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Volgens de Flora- en faunawet heeft eenieder de zorgplicht voor in het wild levende planten en dieren en hun leefomgeving. Voor beschermde soorten geldt dat de gunstige staat van instandhouding niet mag worden geschaad.

Beschermingsregimes

De AMvB 2004 ex artikel 75 van de Flora- en faunawet (in werking getreden op 23 februari 2005) deelt de in Nederland beschermde soorten in drie beschermingsregimes in.

1. Voor algemene soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen vrijstelling voor de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Dit betreft bijvoorbeeld veel van de zoogdieren, alle beschermde mieren, veel voorkomende soorten amfibieën en een aantal plantensoorten.
2. Voor de overige soorten en alle vogelsoorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke activiteiten, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit goedgekeurde gedragscode. In andere gevallen moet voor overtreding van verboden ten aanzien van deze soorten ontheffing worden aangevraagd. Een ontheffing zal worden verleend indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Dit wordt ook door een gedragscode beoogd. Gedragscodes moeten door een sector of ondernemer worden opgesteld en door de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit worden goedgekeurd. Een gedragscode maakt op systematische wijze duidelijk hoe aan de zorgplicht voor de in het gebied voorkomende soorten wordt voldaan. Deze tabel bevat bijvoorbeeld een paar soorten zoogdieren, dagvlinders en vissen en de meeste plantensoorten.
3. Voor de streng beschermde soorten, die in bijlage 1 (AMvB 2004) en bijlage IV (Habitatrichtlijn) worden genoemd, moet altijd een ontheffing bij de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit worden aangevraagd als schade aan de soorten wordt toegebracht. Er kan slechts ontheffing worden verleend als aan de volgende drie voorwaarden wordt voldaan:
 - als sprake is van een in de wet genoemd belang, zoals ruimtelijke ontwikkeling en inrichting;
 - als er geen alternatief is;
 - als geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

In deze bijlagen staan bijvoorbeeld alle vleermuissoorten, alle zeezoogdiersoorten en alle zeldzame dagvlinders, amfibieën en



reptielen zoals die voornamelijk in de meer bijzondere natuurgebieden voorkomen.

Om een ontheffing van verboden in de Flora- en faunawet te verkrijgen, moeten conform het zorgvuldigheidsbeginsel uit artikel 2 van de Flora- en faunawet mitigatie en compensatie zijn geregeld indien dat voor de gunstige staat van instandhouding noodzakelijk is.

Onderzoeksopzet

Ecologisch onderzoek recreatiepark Buitenplaats De Hildenberg

Voor de in dit plan beschreven ontwikkeling heeft het ecologisch adviesbureau Buro Bakker te Assen in 2003 in het kader van de projectprocedure genoemd in hoofdstuk 3.3.4 onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van in het kader van de Flora- en faunawet beschermde planten- en diersoorten. Naast de locatie van het recreatiepark zelf, zijn aangrenzende natuurgebieden betrokken bij het onderzoek. Dit is gedaan om zo eventuele effecten op de flora en fauna in deze gebieden ook in kaart te brengen. Een belangrijk deel van de gegevens is verkregen middels interview van de beheerder van Staatsbosbeheer van de aangrenzende natuurterreinen. Naast bestaande gegevens is informatie verzameld door het plangebied en enkele aangrenzende gebieden te bezoeken in januari 2003. Voor de locatie en de directe omgeving zijn tevens gegevens geleverd door het RAVON (Reptielen, Amfibieën en Vissen Onderzoek Nederland) en het SOVON Vogelonderzoek Nederland. Ook zijn overzichten gebruikt van Stichting Het Natuurloket over de beschikbare gegevens per soortgroep op kilometerhokniveau.

Hieronder zijn beknopt de conclusies uit het ecologisch onderzoek weergegeven. Voorts zijn voorstellen tot compenserende maatregelen vermeld. In hoofdstuk 4, de planbeschrijving, zijn de voorstellen ten aanzien van inrichting en beheer reeds gemeld.

Conclusies

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor beschermde planten, indien er geen sprake is van ontwatering c.q. verdroging van de aangrenzende gebieden.

De enige soorten die nabij het plangebied voorkomen en in bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn staan vermeld zijn: de heikikker (*Rana arvalis*) en de poelkikker (*Rana lessonae*). Wanneer de grenssloten intact blijven en er geen sprake is van verdroging van de aangrenzende natuurterreinen, ondervinden de amfibieën, vissen en waterroofkevers geen schade van de realisatie van het recreatiepark.

Er dienen voor de aanleg van het recreatiepark en de golfbaan ontheffingen in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd voor de volgende soorten:



Fauna (zoogdieren)

- Mol Talpa europaea
- Woelrat Arvicola terrestris
- Veldmuis Microtus arvalis
- Aardmuis Microtus agrestis

Voor deze soorten geldt thans op basis van de AMvB 2004 betreffende artikel 75 van de Flora- en faunawet (in werking getreden 23 februari 2005) een vrijstelling voor de artikelen 8 tot en met 12 van voornoemde wet. Ontheffingen voor deze soorten zijn overigens reeds verleend.

Compenserende
maatregelen

Voor libellen, waterroofkevers en amfibieën zullen de in te richten waterpartijen aantrekkelijker, nieuwe leefgebieden gaan vormen. Voor dagvlinders zal de realisatie van de plannen leiden tot meer diversiteit in vegetatiestructuur en -samenstelling. Hiermee zal het plangebied aantrekkelijker worden voor dagvlinders. Om de toename van de recreatiedruk te compenseren zou een ecotunnel onder de N381 kunnen worden aangelegd. Dit sluit goed aan bij de geplande ecologische verbindingzone. Verschillende heideterreinen kunnen hierdoor met elkaar in verbinding worden gebracht, waardoor het mogelijk wordt voor onder andere amfibieën en reptielen om de kleinere heideterreinen ten noorden van de N381 te koloniseren.

In aanvulling op het bovenstaande zou in het aan het westen van het plangebied grenzende heideterrein plaatselijk opslag kunnen worden verwijderd om het dichtgroeien van de heidevegetaties te voorkomen. Zo blijft het terrein aantrekkelijker voor onder andere amfibieën, reptielen en dagvlinders.

Ecologisch onderzoek RCN De Roggeberg

Ten behoeve van de realisatie van 40 recreatiewoningen is een afzonderlijk ecologisch onderzoek uitgevoerd (Ecologische beoordeling bestemmingswijziging camping Roggeberg, Altenburg & Wymenga, 2006). Hieronder zijn beknopt de conclusies uit het ecologisch onderzoek weergegeven.

Het plan stuit niet op bezwaren in het kader van de Flora- en faunawet, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Volgens de Flora- en faunawet is het niet toegestaan om broedende vogels en hun nesten te verstoren. Daarom dienen verstorende activiteiten tijdens de aanleg van het recreatiewoningen, zoals grondverzet en bouwactiviteiten, niet tijdens het broedseizoen te worden gestart. Door vooraf aan het bloeiseizoen opgaande begroeiingen te verwijderen, kan worden voorkomen dat binnen het plangebied broedgevallen



van vogels optreden. Wanneer er geen broedende vogels in het plangebied voorkomen, hoeft geen rekening te worden gehouden met de mogelijke verstoring daarvan, zodat ook tijdens het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) activiteiten mogen plaatsvinden.

- De huidige toegangsweg tot het plangebied loopt via de camping De Roggeberg. Het is belangrijk om deze toegangsweg te handhaven en niet te verplaatsen naar de noordrand van het huidige aangrenzende heideterrein. Indien toch verlegd, dan bestaat er een gerede kans dat het aantal verkeersslachtoffers onder reptielen zal toenemen, waardoor er een conflict ontstaat met de Flora- en faunawet. In dat geval moeten er maatregelen worden getroffen om negatieve effecten te voorkomen of moet een ontheffing worden aangevraagd. Door RCN De Roggeberg is verklaard dat de huidige toegangsweg wordt gehandhaafd.
- Het is zonder onderzoek niet uit te sluiten dat vleermuissoorten in het plangebied verblijven. Indien bij de inrichting geen rekening wordt gehouden met vleermuizen, bestaat er een kans dat het gebied ongeschikt wordt voor deze dieren. In dat geval is er een conflict met de Flora- en faunawet en moet een aanvullend onderzoek worden uitgevoerd om een uitspraak te kunnen doen over de noodzaak om het gebied vleermuisvriendelijk in te richten. Indien het inrichtingsplan op voorhand rekening houdt met vleermuizen is een dergelijk aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. Door RCN De Roggeberg is verklaard dat op voorhand rekening wordt gehouden met vleermuizen.

Voorts wordt de algemene aanbeveling gedaan om de scheiding tussen het terrein voor de 40 recreatiewoningen en het aangrenzende heideterrein verder te versterken. Dit kan worden bereikt door de boomsingel te handhaven en eventueel verder te versterken. Daarnaast verdient het aanbeveling de toegangsweg naar het plangebied over het huidige kampeerterrein te laten lopen. Hierdoor wordt de rust in het aangrenzende heideterrein zo veel mogelijk bewaard en de flora en fauna alhier blijven da zoveel mogelijk in stand.

5.7.3 Vertaling naar het bestemmingsplan

Het recente bestemmingsplan Buitengebied omvat de natuurgebieden Fochtelooërveen en Drents Friese Wold. Op basis van de Natuurbeschermingswet en de Habitatrictlijn wordt getracht de Europese Ecologische Hoofdstructuur, waar deze natuurgebieden deel van uitmaken, veilig te stellen. Aan deze status zijn zogenaamde instandhoudingsdoelstellingen gekoppeld. De genoemde status

.....
■
brengt beperkingen met zich mee zowel wat betreft activiteiten in de aangewezen gebieden zelf als in de randzones daaromheen.

In het bestemmingsplan Buitengebied is ten behoeve van het waarborgen van de instandhoudingsdoelstellingen een ecologische zonering opgenomen. Een ecologische zonering houdt in dat enerzijds gebieden worden aangegeven waar weinig tot niets bij recht is toegestaan (bestemmen voor bestaande bebouwing en gebruik) en via de uitgestelde beslissing en specifiek ecologisch onderzoek ontwikkelingen, zoals bouwen, mogelijk worden gemaakt. Anderzijds kunnen gebieden worden onderscheiden die vermoedelijk geen kwetsbare flora en fauna herbergen. Bij recht zijn hier meer mogelijkheden voor bouwen en gebruik.

Onderhavig plangebied is gelegen buiten een van de speciale beschermingszones, maar moet wel rekening houden met de externe werking van de Natuurbeschermingswet en Habitatrichtlijn, die de feitelijke begrenzing van de speciale beschermingszones overschrijdt. Deze zogenaamde externe werking houdt in dat in de invloedssfeer van de speciale beschermingszones geen activiteiten mogen plaatsvinden die nadelig zijn voor de speciale beschermingszones en de daarin voorkomende planten en dieren.

In het bestemmingsplan Buitengebied is voornoemde ecologische zonering vertaald in gebiedsbestemmingen met bijbehorende bestemmingsregelingen op hoofdlijnen. In voorliggend bestemmingsplan is de bestemmingsregeling voor deze randzones ("aandachtsgebieden") en de bijbehorende bestemmingsbegrenzing overgenomen.

5.8 Archeologie en cultuurhistorische waarden

De Friese archeologische Monumentenkaart extra (FAMKE) wijst uit dat het gebied voor de periode steentijd - vroege bronstijd deels een hoge, deels een middelhoge verwachting kent wat betreft de aanwezigheid van archeologische waarden.

Het archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef te Zuidhorn heeft een quick scan uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat er geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen en dat over het algemeen de bodem is verstoord, zodat de kans op archeologische grondsporen zeer gering is. Alleen in een gebied in het centrum van het plangebied is een vrij gaaf bodemprofiel aangetroffen.

Geadviseerd wordt om het afgraven van dit deel onder archeologische begeleiding te laten plaatsvinden. Daarvoor dient de provinciaal archeoloog te worden ingeschakeld.

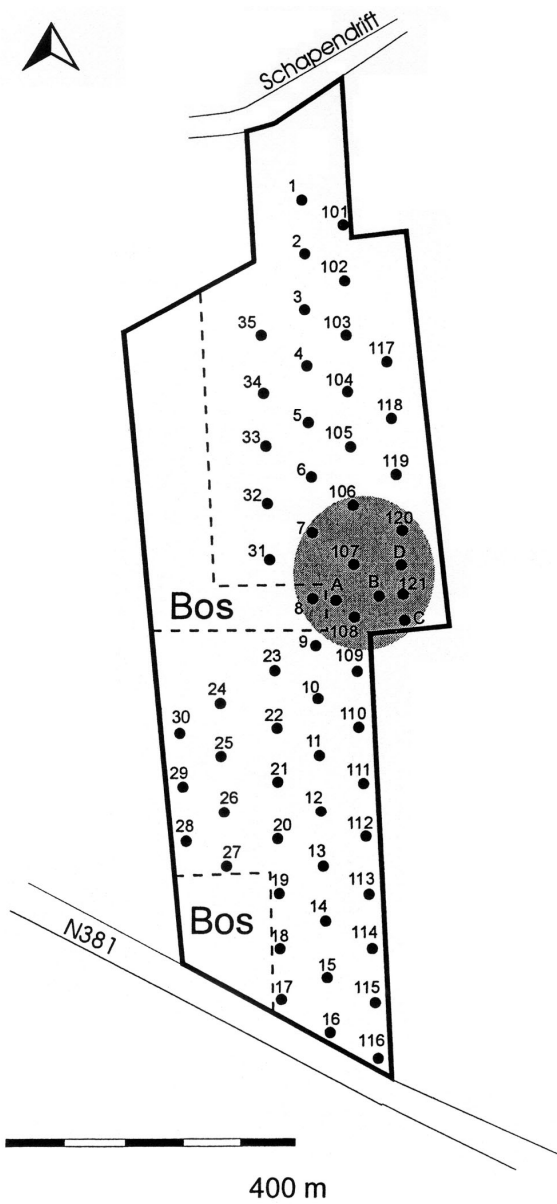
Op de tekening op de volgende pagina is dit gebied aangegeven.

.....



Voor het terrein van RCN De Roggeberg wordt thans een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden meegenomen bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.





6

Juridische vormgeving

Algemeen

Als opzet voor het bestemmingsplan is gekozen voor een gebiedsgerichte benadering. Daarbij zijn de op de plankaart aan te geven juridisch harde begrenzingen tussen de verschillende functies beperkt tot een aantal essentiële onderdelen.

Daarbij is, zoals uit de uitgangspunten blijkt, enerzijds de ontwikkeling van de diverse functies mogelijk gemaakt en zijn anderzijds het karakter van het landschap en de specifieke kwaliteiten tot uitdrukking gebracht. Ten aanzien van de afmetingen van de gebouwen zijn voorschriften gegeven met betrekking tot de goot- en bouwhoogte, de afstand tot de perceelsgrens, de maximale bebouwingsoppervlakte en dergelijke.

In deze paragraaf wordt een korte uiteenzetting gegeven van de opzet van het bestemmingsplan, respectievelijk de wijze waarop de uitgangspunten op de plankaart en in de voorschriften tot uitdrukking zijn gebracht. De verschillende bestemmingen, die de structuur van het terrein bepalen, worden in het navolgende beschreven.

6.1 Bestemmingen

Verblijfsrecreatie

De recreatiewoningen zijn bestemd als 'verblijfsrecreatie 1' en 'verblijfsrecreatie 2'. Aangezien de bebouwingsbepalingen voor de terreinen van Buitenplaats De Hildenberg en RCN De Roggeberg onderling veel verschillen, is gekozen voor twee afzonderlijke bestemmingen.

In de voorschriften is de maatvoering van de gebouwen geregeld, zoals de goot- en bouwhoogte, de afstand tot de perceelsgrens en dergelijke. De oppervlakte van een recreatiewoning op het terrein van Buitenplaats De Hildenberg bedraagt inclusief aanbouwen en bijgebouwen ten hoogste 150 m². De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 4 m en 8 m.

Voor de maatvoering op het terrein van RCN De Roggeberg is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de beleidsregels voor het bestemmingsplan Buitengebied. Zo bedraagt de oppervlakte van een recreatiewoning (inclusief bijgebouwen) ten hoogste 100 m². De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3 m en 7,5 m.

Centrale recreatieve voorzieningen

De centrale voorzieningen ten behoeve van het recreatiepark en de golfbaan zijn ondergebracht in een passende bestemming.



Op de plankkaart is voorts een stankcirkel van een naburig agrarisch bedrijf aangegeven. Gevoelige bebouwing dient buiten de stankcirkel te worden gebouwd.

De bedrijfsmatige organisatie van feesten en partijen is uitsluitend toegestaan voor zover dit ten dienste staat van het recreatiecomplex. Zelfstandig gebruik is ongewenst vanwege de verkeersaantrekkende werking en mogelijke hinder voor omwonenden.

Dagrecreatie/natuurontwikkeling

De bestemming “dagrecreatie/natuurontwikkeling” is bestemd enerzijds voor de golfbaan en anderzijds voor de opbouw van de aan de gronden toegekende landschappelijke en natuurlijke waarden. Tevens zijn groenvoorzieningen, waterpartijen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan.

Natuur

De voor natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor de opbouw, het behoud en herstel van aan de gronden eigen landschappelijke en natuurlijke waarden.

Een aanlegvergunning is opgenomen voor:

- het vellen en rooien van houtgewas;
- het ophogen of afgraven van gronden;
- het beplanten van gronden met bomen en andere opgaande houtige gewassen.

Aandachtsgebied SBZ

Het “aandachtsgebied SBZ” is een nadere aanduiding die over de aangrenzende gebiedsbestemmingen is aangebracht. Binnen deze zone gelden regels ten aanzien van bebouwing en gebruik die er voor moeten zorgen dat door de zogenaamde externe werking geen nadelige invloeden op het Natuurbeschermingswet- en Habitatrichtlijngebied Nationaal Park het Drents-Friese Wold worden uitgeoefend.

6.2 Recreatief gebruik van recreatiewoningen

Beleid

Sinds 1988 voert de gemeente een beleid met als doel de permanente bewoning van recreatiewoningen terug te dringen.

Bewoners die al voor 1988 een recreatiebungalow permanent bewoonden, konden dit onder voorwaarden blijven doen.

Bewoners die na 1988 een recreatiebungalow permanent willen bewonen, krijgen hiervoor alleen in uitzonderlijke gevallen een tijdelijke toestemming.

Handhaving

Handhaving van dit beleid geschiedt door controle en aanschrijving. Controle vindt via twee wegen plaats:

- door controle ter plaatse door de ambtenaar belast met de bouwcontrole van de afdeling VROM;



-
- indien mensen zich bij de Publieksbalie hebben laten inschrijven als permanente bewoner van een recreatiewoning, geeft de Publieksbalie dit door aan de afdeling VROM. Bij de inschrijving wijst de Publieksbalie betrokkenen erop dat permanente bewoning niet is toegestaan.

Nadat is geconstateerd dat sprake is van permanente bewoning worden de mensen aangeschreven de permanente bewoning binnen een bepaalde termijn te staken. Ook hierbij vindt controle plaats. Aan de officiële aanschrijvingsprocedure gaat een waarschuwing, dan wel een verzoek om inlichtingen te verschaffen, vooraf.

7.1 Economische uitvoerbaarheid Buitenplaats De Hildenberg**7.1.1 Inleiding**

De gemeente heeft met Grontmij Midden BV op 6 januari 1998 een "Overeenkomst inzake de ontwikkeling en exploitatie van percelen naast natuurterrein "De Hildenberg te Appelscha" gesloten. In artikel 1.1. van deze overeenkomst staat dat Grontmij BV voornemens is voor eigen rekening en risico de percelen, grenzend aan het natuurterrein "De Hildenberg", te (doen) ontwikkelen ten behoeve van een recreatieve woonfunctie.

"Hiertoe zal Grontmij BV voornoemde percelen bouw- en woonrijp doen maken, de openbare infrastructuur (doen) aanleggen, alsmede maximaal 200 woningen (doen) realiseren en (doen) bebouwen ten behoeve van recreatieve bewoning, gebaseerd op het Stedenbouwkundig concept zoals weergegeven in bijlage 2 van de overeenkomst, nadat Grontmij BV van genoemde percelen de (volle) eigendom heeft verkregen en nadat het bestemmingsplan "Appelscha-Hildenberg" rechtskracht heeft verkregen". Via een privaatrechtelijke regeling is de uitvoering derhalve verzekerd. Na 1998 is het ontwikkelingsplan gewijzigd, in die zin dat een golfbaan is toegevoegd aan de recreatieve woonfunctie.

7.1.2 De marktkenmerken van recreatiewoningen

De marktvraag naar recreatiewoningen is sinds 2000 groeiende, ondanks de fiscale maatregelen in verband met beperking hypotheekrenteaftrek. Voor 2000 was het aanbod duidelijk groter dan de vraag en was de consument kritisch door het ruime aanbod.

De marktvraag is onder te verdelen in een aantal segmenten. Tot het lage segment behoren de recreatiewoningen tot een prijsklasse van € 125.000,--. Hierbij ligt duidelijk het accent op belegging middels verhuur door een grotere verhuurorganisatie. Gezien de toenemende schaarste van grond voor de ontwikkeling van dergelijke projecten is de verwachting dat dit aanbod zal afnemen.

Het segment hierboven is de woning tot circa € 200.000,--. Deze woning heeft de functie van enerzijds beleggingsobject en anderzijds een aantal weken per jaar eigen gebruik.

Het bovensegment van € 200.000,-- tot circa € 400.000,-- heeft de functie van tweede woning en is voorzien van alle luxe. Vaak vindt geen verhuur plaats. Men maakt veelvuldig gebruik van deze woning en ziet het vaak als vrijetijdswoning. De locatie is daarbij zeer

belangrijk. De vraag naar woningen in dit segment zal alleen maar toenemen. Dit is gekoppeld aan de generatie van vijftigplussers met een duidelijk vermogensperspectief. Het aanbod zal echter afnemen gezien de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. Deze beperking wordt veroorzaakt door lange en onzekere ontwikkelingsprocedures, alsmede het beperkt aanbod van goede locaties.

De huidige recreatiemarkt laat zich minder sterk beïnvloeden door economische invloeden. Met name het financieren uit eigen middelen maakt dat deze markt inmiddels veel stabiel is.

7.1.3 Positionering van de recreatieve woonfunctie binnen marktgebied Appelscha e.o.

Het planconcept Buitenplaats De Hildenberg levert een bijdrage aan de diversificatie en daarmee de aantrekkelijkheid van Appelscha als recreatiegebied. Een nieuwe groep recreanten wordt aan de bestaande populatie toegevoegd, hetgeen de lokale bedrijvigheid zal versterken en nieuwe bedrijvigheid mogelijk maakt.

Het voorliggende plan biedt mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad met een recreatief karakter meer af te stellen op de doelgroepen in de recreatiemarkt. Het ontwikkelde concept vult dus de bestaande recreatieve woonfunctie van Appelscha uitstekend aan.

De bestaande bungalowparken zullen geen negatieve effecten waarnemen op bezetting en exploitatie, enerzijds vanwege de grote marktvraag en anderzijds vanwege de toename van diversificatie binnen het recreatieve woonsegment van het marktgebied Appelscha. Het planconcept richt zich op andere segmenten van de markt voor recreatief wonen. Indirect levert het planconcept een bijdrage aan de beoogde continuïteit van lokale bedrijvigheid en werkgelegenheid binnen de recreatiesector.

Wat betreft de bestaande verblijfsrecreatieterreinen gaat het om De Valouwe, De Roggeberg en Hulsthof. In totaliteit gaat het hierbij om vormen van mobiele verblijfsrecreatie, stacaravans en eenvoudige recreatiewoningen.

7.1.4 Inpassing bedrijfsmatige activiteiten

In het planconcept Buitenplaats De Hildenberg is in de ontwikkeling van bedrijfsmatige activiteiten voorzien. De bedoelde activiteiten dienen te passen in de landschappelijke functie van het gebied. De activiteiten dienen het recreatieve aspect van Buitenplaats De Hildenberg te versterken.

Het vestigen van bedrijfsmatige activiteiten binnen de grenzen van het plangebied Buitenplaats De Hildenberg zal de

ontwikkelingsmogelijkheden en exploitatie van het plangebied versterken. Ook de direct in de omgeving gelegen recreatieparken zullen kunnen profiteren van de aantrekkingskracht van de bedoelde activiteiten. Negatieve effecten op de activiteiten van ondernemers in de directe omgeving van Appelscha worden niet voorzien.

7.1.5 De marktpotentie van Buitenplaats De Hildenberg

De marktpotentie van de gebieden rond Appelscha ligt hoger dan de gemiddelde marktpotentie van bijvoorbeeld de Drentse zanddorpen, die reeds een hoge marktpotentie kennen. Het imago van Appelscha als woon- en recreatiekern is goed en er is sprake van een hoge naamsbekendheid. Daarnaast zijn de ligging ten opzichte van Assen Groningen en Beilen en de landschappelijke omgevingskenmerken de dragers van deze bovengemiddelde marktpotentie. De ruime aanwezigheid van natuurschoon, rust en ruimte enerzijds en mogelijkheden voor actieve en passieve ontspanning, cultuurbeleving en amusement anderzijds blijkt Appelscha tot een unieke recreatiebestemming te bestempelen. De locatie Buitenplaats De Hildenberg is binnen de gunstige context van Appelscha voor het recreatief wonen in een recreatief/landschappelijk woonmilieu bijzonder geschikt. De ligging nabij de boswachterij en een aantrekkelijk houtwallenlandschap dragen daaraan bij.

In de notitie "Provinciale visie op de ontwikkeling van recreatiebungalowparken" wordt aangegeven dat vanuit de provincie Friesland in de toekomst alleen medewerking wordt gegeven aan de ontwikkeling van kleinschalige projecten, met een maximum van 50 woningen. Eventuele nieuwe ontwikkelingsplannen worden mede beoordeeld op hun landschappelijke en stedelijke kwaliteit. De ontwikkeling van locaties met een recreatief karakter zal door de provinciale beperkingen de komende jaren moeilijker worden. De door de provincie beoogde kleinschaligheid zal niet altijd economisch te verenigen blijken met het vereiste kwaliteitsniveau van de locaties. Niet alleen de omvang van de projecten, maar ook het aantal projecten zal afnemen. De locatie Buitenplaats De Hildenberg zal een van de laatste te ontwikkelen, relatief grootschalige locaties kunnen zijn waar recreatief wonen in een omgeving met een hoge landschappelijke en stedelijke kwaliteit mogelijk is. Door deze positie zijn de marktkansen voor de ontwikkeling van de locatie Buitenplaats De Hildenberg groter dan de gemiddelde marktkansen.

Door de combinatie van recreatiewoningen en een golfbaan, onderscheidt het project zich van andere projecten in het betrokken segment.

7.1.6 De exploitatiemogelijkheden

De exploitatie van het plangebied zal volledig voor rekening en risico van private partijen geschieden. Het economisch risico valt dus geheel aan deze partijen. Partijen hebben dit risico als aanvaardbaar beoordeeld. De combinatie van markt- en locatiekenmerken met het ontwikkelde planconcept biedt de private ontwikkelaars goede mogelijkheden te komen tot een rendabele exploitatie van de locatie. De voorziene inrichting van het plangebied biedt aan de potentiële huiseigenaren duurzame exclusiviteit en kwaliteit.

Met betrekking tot de financiële uitvoerbaarheid kunnen de volgende cijfers worden genoemd:

- beschikbare oppervlakte344.150 bruto m²;
- verwachte uitgifte woningen (33%)
kavelgrootte (500-1.500 m²)..... 114.000 netto m²;
- verwachte bandbreedte uitgifteprijs€ 75,-- tot €100,-- per netto m²;
- verwachte verwervingskosten circa €7,-- per bruto m²;
- verwachte investeringsdekking€ 55,-- tot € 80,-- per netto m²;
- uitgifteprijs per woning > € 190.000,-- en < € 350.000,--;
- verwachte uitgifte golfbaan (59%)..... 202.000 m².

De investeringsdekking is dekkend wat de investeringen in openbare infrastructuur, nutsvoorzieningen (inclusief riolering), landschappelijke aankleding en aanpassing, planontwikkelings- en verkoopkosten betreft.

Afhankelijk van de werkelijke marktvrage zal de kavelgrootte variëren van circa 500 m² tot circa 1.500 m². De daarbij behorende prijs zal variëren tussen € 190.000,-- en € 350.000,-- per woning. Op dit moment is circa 75% van de woningen verkocht.

Voor de exploitatie van de golfbaan is door de initiatiefnemers reeds een overeenkomst met een private partij gesloten. De betrokken partij heeft de golfbaan in eigendom verworven.

7.2 Economische uitvoerbaarheid RCN De Roggeberg

7.2.1 Inleiding

In 1993 heeft RCN De Roggeberg 13 ha grond verworven, die liggen in Appelscha tussen de Schapendrift (ter hoogte van het Bosbad) en de N381. Deze gronden worden aan de oostzijde begrensd door het voormalig gemeentelijk natuurterrein (thans in bezit bij Staatsbosbeheer) en De Hildenberg, aan de westzijde door het reeds bestaande kampeerterrein van RCN De Roggeberg.

Van deze 13 ha zijn ongeveer 10 ha meteen na de aankoop ingericht als stacaravanterrein voor de plaatsing van particuliere stacaravans en als kampeerterrein voor toeristisch kamperen. De overige 3,85 ha is lange tijd in gebruik gebleven als landbouwgrond en sinds 2006 als groepskampeerterrein.

Met de gemeente Ooststellingwerf is overleg gevoerd om, aansluitend aan De Hildenberg nog 40 recreatiebungalows te kunnen bouwen op deze 3,8 ha. Recreatiecentra Nederland heeft hiertoe een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Tadema Bedrijven uit Leeuwarden, die naast de bouw ook de verkoop van de bungalows ter hand zullen nemen.

Via een A-B-C-constructie verkoopt Recreatiecentra Nederland de ondergrond met bungalow aan particulieren, die op deze wijze een eigen recreatieonderkomen verwerven binnen de grenzen van het recreatiecentrum RCN De Roggeberg.

7.2.2 Doelgroep

Als doelgroep worden beschouwd mensen die in rust en ruimte, maar toch binnen het kader van een bestaand recreatiebedrijf met al zijn voorzieningen, een waardevast recreatieverblijf wensen te bezitten. De ligging van RCN De Roggeberg aan de rand van het Nationaal Park het Drents-Friese Wold biedt daarbij een uitstekende locatie in een vertrouwde omgeving. Verwacht wordt dat meerdere eigenaren van (duurdere) stacaravans of chalets de overstap naar een eigen recreatiewoning zullen maken.

In dat kader wordt dan ook gedacht aan een ander marktsegment dan de grotere recreatievilla's van de naastgelegen Buitenplaats De Hildenberg.

Los van de gemeentelijke voorschriften in dezen wil ook Recreatiecentra Nederland geen permanente bewoning toestaan in deze recreatiewoningen, omdat in de praktijk permanente bewoning een geheel ander karakter aan een recreatiebedrijf geeft.

Via de bestaande verhuurmogelijkheden van RCN kunnen de eigenaren van het bungalowplan De Roggeberg ook hun recreatiewoning voor de verhuur aanbieden, hetgeen het rendement van hun bezit verhoogt.

Een van de onderdelen van de samenwerkingsovereenkomst tussen Tadema Bedrijven en RCN is ook dat de opbrengsten uit de verkoop die voor RCN bestemd zijn onmiddellijk zullen worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van de recreatieve voorzieningen van RCN

De Roggeberg. Waar mogelijk zal Tadema Bedrijven hierbij betrokken zijn.

7.2.3 De exploitatiemogelijkheden

De exploitatie van dit gedeelte van het plangebied zal ook volledig voor rekening en risico komen van private partijen, die dit als aanvaardbaar hebben beoordeeld.

De inkadering in de exploitatie van het bestaande recreatiebedrijf RCN De Roggeberg staat daar al voor een deel borg voor.

Met betrekking tot de financiële uitvoerbaarheid kunnen de volgende kengetallen worden genoemd:

- beschikbare oppervlakte: 38.500 bruto m²;
- verwachte uitgifte woningen (45%)
kavelgrootte (350-500 m²) 18.000 netto m²;
- verwachte bandbreedte uitgifteprijs: € 85,- tot € 110,- per netto m²;
- verwachte verwervingskosten: circa € 10,- per bruto m²;
- verwachte investeringsdekking: € 65,- tot € 90,- per netto m²;
- uitgifteprijs per woning: € 165.000,- tot € 200.000,-;

De investeringsdekking is dekkend wat de investeringen in openbare infrastructuur, nutsvoorzieningen, landschappelijke aankleding en aanpassing, planontwikkelings- en verkoopkosten betreft.

In het kader van de inspraakprocedure heeft het voorontwerpbestemmingsplan Appelscha De Hildenberg 2007 van 24 januari tot en met 6 februari 2008 ter inzage gelegen.

Daarop zijn de in paragraaf 8.1 weergegeven inspraakreacties ingediend.

Verder is het plan voor overleg (ex artikel 10 Bro) verzonden naar de betrokken instanties. Dit heeft geleid tot een aantal opmerkingen. In paragraaf 8.2 zijn de inhoudelijke bezwaren weergegeven en van commentaar voorzien. De inspraak- en overlegreacties zijn als bijlage toegevoegd.

In het kader van de terinzagelegging is op 28 januari 2008 een inspraak- en informatieavond belegd. Het inspraakverslag is als bijlage toegevoegd.

8.1 Inspraak

1 Golfclub De Hildenberg

Opmerking

Verzocht wordt om toestemming om de netten rond de driving range te verhogen tot 15 m.

Reactie

De netten aan de buitenzijde (oostkant) zijn nu 5 m hoog, de netten aan de binnenzijde 10 m. Het verhogen van de netten aan de binnenzijde tot 15 m is bekeken vanuit het terrein zelf aanvaardbaar: de netten maken onderdeel uit van de uitrusting van de golfbaan. Echter een verhoging tot 15 m zal, gezien vanaf de buitenkant, boven alle beplanting in de omgeving uitsteken. Een verhoging tot 13 m aan de binnenzijde is wel vanuit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar. De netten aan de buitenzijde kunnen tot 10 m worden verhoogd.

2 De heer Walsma, Hildenberg 3 te Appelscha

Opmerking

De heer Walsma wenst de mogelijkheid tot de bouw van twee recreatiewoningen op het perceel (behorende bij Hildenberg 3) dat is opgenomen in het bestemmingsplan, in plaats van één

recreatiewoning die het voorontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt.

Reactie

De gemeente honoreert het verzoek van de heer Walsma. Op grond van het geldende bestemmingsplan kunnen ter plaatse ook twee recreatiewoningen worden gebouwd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan geen zwaarwegende bezwaren.

3 *Vereniging van Eigenaren Buitenplaats De Hildenberg*

Opmerking

De Vereniging van Eigenaren is van mening dat een eventuele toegangsweg naar de uitbreiding van RCN De Roggeberg over het terrein van Buitenplaats De Hildenberg onaanvaardbaar is.

Reactie

Een dergelijke toegangsweg is op dit moment niet aan de orde.

Opmerking

De Vereniging van Eigenaren gaat ervan uit dat de grondwal tussen het plangebied en de N381 wordt verlengd zodat een verdere geluidsreductie wordt bewerkstelligd.

Reactie

Tussen het terrein van RCN De Roggeberg en de N381 is een grondwal aangebracht.

Opmerking

De in de toelichting op pagina 29 opgenomen passage “De betreffende....wordt afgeschermd” is voor de Vereniging van Eigenaren niet acceptabel. Er wordt op gewezen dat recreatiewoningen geen geluidsgevoelige objecten zijn.

Reactie

De betreffende passage is verwijderd.

4 *Ontwikkelingscombinatie De Hildenberg BV*

Opmerking

De Ontwikkelingscombinatie De Hildenberg Bv wenst fase 6 van het plan (het zogenaamde Vrije Deel) anders te bebouwen. Aan de gemeente worden twee varianten voorgelegd, met het verzoek beide planologisch mogelijk te maken:

-
1. een verkaveling vergelijkbaar met fase 4 en fase 5. Het aantal woningen neemt daarbij toe met circa vijf;
 2. een verkaveling met een groot aantal twee-onder-een-kapwoningen. Daarbij neemt het aantal woningen toe met circa 20.

Reactie

Het voorontwerpbestemmingsplan laat maximaal 160 woningen toe. De Ontwikkelingscombinatie heeft bouwvergunning voor 141 woningen in de fasen 1 tot en met 5. In fase 6 zouden 15 woningen worden gebouwd, zodat de Ontwikkelingscombinatie op haar terrein 156 woningen zou kunnen bouwen. Daarnaast maakt het voorontwerpbestemmingsplan de bouw mogelijk van één woning op het perceel Hildenberg 3. In het plan zit dus een flexibiliteit van drie woningen.

Indien het bestemmingsplan op de locatie van de heer Walsma twee woningen toelaat en het aantal in fase 6 volgens de eerste variant (een toename met vijf woningen) wordt toegestaan, komt het aantal te bouwen recreatiewoningen op 163. Om enige flexibiliteit te geven stelt de gemeente voor het maximum aantal te bouwen recreatiewoningen te stellen op 165. Het toelaten van vijf woningen extra is naar de mening van de gemeente van dermate ondergeschikte aard, dat deze variant aanvaardbaar is.

De tweede variant is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. Echter het betreft een toename met circa 20 woningen. Het nu nog geldende bestemmingsplan laat 200 recreatiewoningen toe. Gedeputeerde Staten hebben in 2003 in het kader van de vrijstellingsprocedure ingestemd met de aanleg van de golfbaan, een ecologische verbindingszone en de invulling van het voorterrein. Gedeputeerde Staten hebben in hun overweging zwaar laten meetellen dat het aantal recreatiewoningen is teruggebracht van 200 tot (destijds) 155. Met een verhoging van het aantal woningen met circa 20 wordt het "winstpunt", zoals Gedeputeerde Staten in hun verklaring van geen bezwaar letterlijk benoemen, grotendeels tenietgedaan. Vanwege strijdigheid met het provinciaal beleid kan de tweede variant niet mogelijk worden gemaakt.

5 RCN De Roggeberg

Opmerking

RCN De Roggeberg kan niet instemmen met de aanduiding "randbeplanting" met een breedte van 10 m aan de westkant van het terrein waarop de 40 recreatiewoningen zijn geprojecteerd.

Reactie

De gemeente is van mening dat een beplantingstrook met een minimale breedte van 5 m noodzakelijk is voor de landschappelijke inpassing van het plan. Zonder afschermdende beplanting zijn de recreatiewoningen het gehele jaar zichtbaar vanaf de N381. De bestaande boswal op het naastgelegen terrein van Staatsbosbeheer geeft slechts enige bescherming.

8.2 Overleg

1 Provincie Fryslân, Commissie van Overleg

Met betrekking tot het plan heeft de Commissie van Overleg een aantal opmerkingen geformuleerd. Om aan te geven wat het “gewicht” is van de opmerkingen is een categorie-indeling gehanteerd. Bij navolgende opmerkingen is de categorie-indeling aangegeven.

Opmerking (categorie 2)

Op de inrichtingsschetsen, die onderdeel uitmaken van de stukken bij de gevoerde vrijstellingsprocedure, wordt rekening gehouden met de aanleg van een beplantingsstrook als landschappelijke inpassing van het voorterrein. Deze strook is niet als zodanig op de plankaart aangeduid. Geadviseerd wordt dit alsnog te doen.

Reactie

De aanduiding “randbeplanting” is aan de oostzijde van het voorterrein maar gedeeltelijk op de plankaart aangegeven, omdat er aan de oostzijde een stukje golfbaan bij is gekomen (ten zuiden van Hildenberg 2) waaromheen een aanduiding “randbeplanting” is aangebracht.

Opmerking (categorie 2)

Een aantal gebieden met de bestemming Natuur zijn nog niet als zodanig ingericht. Geadviseerd wordt de voorschriften aan te passen zodat geen aanlegvergunning is vereist voor werkzaamheden die plaatsvinden om natuur te realiseren. Tevens wordt geadviseerd de nieuwe (nog te realiseren) natuur expliciet te beschermen in het aanlegvergunningstelsel. Ten slotte wordt geadviseerd de keerlussen gedetailleerd op de plankaart aan te duiden. De inbreuk op de natuur blijft op deze manier zo beperkt mogelijk.

Reactie

Het aanlegvergunningstelsel is aangepast zodat geen vergunning is vereist voor werkzaamheden die plaatsvinden om natuur te realiseren. Natuur is explicieter beschermd.

De keerlussen zijn reeds gerealiseerd en een extra ruimtebeslag ligt niet in de lijn der verwachting. De aanduiding is gehandhaafd, met dien verstande dat in de voorschriften een maximale diameter van de keerlussen is vastgelegd. Op deze wijze blijft de inbreuk op de natuur zo beperkt mogelijk.

Opmerking (categorie 2)

De gronden binnen de bestemmingen Verblijfsrecreatie 1 en 2 en Dagrecreatie/natuurontwikkeling zijn mede bestemd voor de opbouw van de aan de gronden toegekende landschappelijke en natuurlijke waarden. Geadviseerd wordt beschermende bepalingen op te nemen ten behoeve van deze nieuw te realiseren landschappelijke en natuurlijke waarden en een minimumpercentage aan natuurlijke waarden in de voorschriften op te nemen. Dit wordt met name van belang geacht in de bestemming Dagrecreatie/natuurontwikkeling.

Reactie

In de doeleindenomschrijvingen is toegevoegd dat de bestemmingen ook betrekking hebben op behoud, herstel en/of ontwikkeling van de toegekende landschappelijke en natuurlijke waarden, betrekking hebben de op de afschermen beplanting. Daarnaast is in de bestemming Dagrecreatie/natuurontwikkeling een minimum oppervlakte aan natuurlijke waarden aangegeven.

Opmerking (categorie 2)

Een exploitatieopzet voor de uitbreiding van RCN De Roggeberg wordt gemist. Daarnaast wordt geadviseerd in de paragraaf Uitvoerbaarheid te vermelden wie verantwoordelijk is voor het aanleggen van de ecologische zones.

Reactie

De toelichting is aangevuld met een exploitatieopzet van RCN De Roggeberg.

Opmerking (categorie 2)

Het bestemmingsplan behoeft na vaststelling goedkeuring van Gedeputeerde Staten op grond van de Natuurbeschermingswet. Geadviseerd wordt op korte termijn de opgestelde ecologische rapporten naar de provinciale dienst te sturen met het verzoek een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet te verrichten.

Reactie

De rapporten zijn op 28 februari 2008 naar de provinciale dienst verzonden.

■

Opmerking (categorie 2)

Op grond van de FAMKE moet in het plangebied voor ingrepen voor 5.000 m² of meer archeologisch onderzoek worden verricht. De commissie merkt op dat het uitbreidingsgebied van RCN De Roggeberg groter is dan 5.000 m². Geadviseerd wordt voor de vaststelling van het plan een quickscan te verrichten.

Reactie

Het advies is overgenomen.

Opmerking (categorie 2)

In de toelichting is het beleid van de gemeente aangegeven ten aanzien van het recreatief gebruik van recreatiewoningen. Dit beleid is erop gericht om permanente bewoning van recreatiewoningen terug te dringen. De commissie constateert dat de in de voorschriften opgenomen overgangsbepaling in strijd is met dit beleid. Geadviseerd wordt dit voorschrift aan te passen.

Reactie

Het advies is overgenomen.

Opmerking (categorie 3)

Op het terrein van RCN De Roggeberg heeft nog geen bodemonderzoek plaatsgevonden. De op de signaleringskaart "mogelijke bodemverontreiniging" zijn een aantal gedempte sloten als potentieel verontreinigd aangeduid. Geadviseerd wordt hier bij de verdere planvorming rekening te houden.

Reactie

Het bodemonderzoek heeft ondertussen plaatsgevonden. Er zijn geen belemmeringen voor de beoogde bestemming.

Opmerking (categorie 3)

In de toelichting wordt gesproken over het aanleggen van een geluidswal langs de N381. De commissie wijst erop dat op grond van de Wegenverordening ter plaatse een zone van 30 m uit de as van de weg geldt. Geadviseerd wordt in een vroeg stadium overleg te voeren met de provincie over de exacte plaats en omvang van de wal.

Reactie

De toelichting is op punt achterhaald. Tussen het terrein van RCN De Roggeberg en de N381 is al een grondwal aangelegd.

Opmerking (categorie 2)

Geadviseerd wordt het toestaan van verkeers- en verblijfsvoorzieningen binnen de bestemming Dagrecreatie/

.....

■
Natuurontwikkeling te schrappen of in de voorschriften aan te geven dat deze voorzieningen slechts in zeer ondergeschikte mate zijn toegestaan.

Reactie

In de bestemming zijn een paar wegen gelegen die de deelgebieden onderling verbinden. In de voorschriften is aangegeven dat de verkeers- en verblijfsvoorzieningen in zeer ondergeschikte mate zijn toegestaan.

Opmerking (categorie 3)

Geadviseerd wordt een definitie van dagrecreatieve voorzieningen in de begripsbepalingen op te nemen.

Reactie

Het doeleind “dagrecreatieve voorzieningen” is vervangen door “golfbaan”.

2 *Wetterskip Fryslân*

Het Wetterskip Fryslân kan instemmen met de conclusie dat de opgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op het watersysteem.

3 *NV Nederlandse Gasunie*

NV Nederlandse Gasunie geeft aan dat in het plangebied geen aardgastransportleidingen van Gasunie zijn gelegen.

.



Bijlagen





W E T T E R S K I P F R Y S L Â N

Recreatiecentra Nederland
T.a.v. de heer/mevrouw A. Pronk
Veenwijksweg 15
8427 RS RAVENSWOUD

VERZONDEN 14 JUNI 2006

Leeuwarden, 14 juni 2006
Bijlage(n):

Ons kenmerk: WF.2006/10282
Tel: (058) 292 2703/P. Sollie

Afdeling Watersysteembeheer
Uw kenmerk:

Onderwerp:
Bungalowplan RCN de Roggeberg

Geachte mevrouw/heer Pronk,

In uw brief van 16 mei 2006 verzoekt u Wetterskip Fryslân advies uit te brengen op uw plan om een gedeelte van het terrein van RCN de Roggeberg te bebouwen met recreatiebungalows. Dit verzoek heeft tevens een relatie met het voornemen van de gemeente Ooststellingwerf om het bestemmingsplan De Hildenberg af te ronden.

Bij uw brief heeft u een voorlopige schets meegestuurd. Deze dient als uitgangspunt voor ons advies. Uit deze tekening hebben wij het volgende afgeleid:

De toename van het verhard oppervlak (40 bungalows en weg) bedraagt globaal 5200 m². Dit veroorzaakt een versnelde afvoer van het hemelwater naar het oppervlaktewater omdat de neerslag niet meer kan infiltreren in de bodem. In uw brief geeft u aan het overtollige hemelwater te willen bergen in een slenk. Deze slenk heeft een oppervlak van circa 2800 m² (gerekend is met een vijver met een straal van 30 meter). Hiermee wordt de toename in verhard oppervlak in ruime mate gecompenseerd.

In uw brief geeft u aan dat u met Grontmij in overleg bent omtrent de verdere waterafvoer en een eventuele verbinding met de waterpartijen op het bungalowpark De Hildenberg. Uitgangspunt voor de waterhuishouding van het bungalowpark De Hildenberg is het streven om zoveel mogelijk water binnen het gebied vast te houden en afvoer uit het gebied te beperken. Naar onze mening sluit de door u voorgestelde inrichting voor RCN De Roggeberg daar goed op aan. Een verbinding tussen de slenk, de hemelwaterafvoeren en de waterpartijen op het bungalowpark de Hildenberg maakt het gehele watersysteem nog robuuster. Daarbij dient u rekening te houden met het streefpeil van de vijverpartijen op De Hildenberg van +9,60 NAP, de optredende peilstijging bij overvloedige neerslag en de vereiste drooglegging voor de bungalows en de weg. Omdat het terrein van RCN De Roggeberg reeds gedraineerd is zal de vereiste drooglegging waarschijnlijk geen problemen opleveren.

In uw brief gaat u niet in op de afvoer / verwerking van het huishoudelijk afvalwater. Wij verzoeken u een plan in te dienen hoe u denkt om te gaan met het huishoudelijk afvalwater. Dit kan, bijvoorbeeld in de vorm van een rioleringsplan, worden toegestuurd aan de afdeling Zuiveringsbeheer van Wetterskip Fryslân.

Wetterskip Fryslân

Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden

Telefoon: 058 - 292 22 22 - Fax: 058 - 292 22 23

- 2 -

Voor de slenk geeft u aan deze niet diep uit te willen graven. In het belang van een goede waterkwaliteit en de te verwachten flora en fauna adviseren wij om een gedeelte van de slenk voldoende diep te maken (minimaal 1,5 meter diep). Daardoor kunnen amfibieën en eventuele vissen overwinteren en zal het water in de zomer minder snel opwarmen. Verder adviseren wij om voor de taluds van de slenk en een natuurvriendelijke helling van minimaal 1:5 toe te passen voor een soortenrijke vegetatie. De vrijkomende grond uit de slenk kan ondermeer worden gebruikt om lage delen elders in het plangebied op te hogen.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,
namens deze,

J. de Vries,
hoofd afdeling Watersysteembeheer.

In afschrift aan : Gemeente Ooststellingwerf, t.a.v. dhr. J. Koetsier, Postbus 38, 8430 AA
OOSTERWOLDE

REKENBLAD SRM I (2006)
BügelHajema
ADVISEURS

gemeente:		Ooststellingwerf			datum/tijd:		5-07-07 12:04		
bestemmingsplan:		Hildenberg			bestandsnaam:		OoHiN32.xls		
situatie:		N381							
jaar basisgegevens:		2005		prognosejaar:		2017			
waarneempunten		48 dB contour			53 dB contour				
rijlijnummer		1			1				
intensiteit basisjaar		8496			8496			mvt	
groeipercentage		12,7			12,7			%	
etmaal int.(prognose) Qetm		9574			9574			mvt	
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht		
uurintensiteit		7,0	2,3	1,0	7,0	2,3	1,0	%	
gemiddelde uur - intensiteit	Qlv	524,3	185,7	65,9	524,3	169,7	65,9	mvt/u	
	Qmv	61,2	12,7	7,1	61,2	19,8	7,1	mvt/u	
	Qzv	73,9	15,1	17,3	73,9	23,9	17,3	mvt/u	
	Qmr	6,0	1,9	0,7	6,0	1,9	0,7	mvt/u	
	Qtot	665,4	215,4	91,0	665,4	215,4	91,0	mvt/u	
snelheid	Vlv	100			100			km/u	
	Vmv	80			80			km/u	
	Vzv	80			80			km/u	
	Vmr	100			100			km/u	
waarneemhoogte	Hw	4,5			4,5			m	
wegdekhogte	Hweg	0,0			0,0			m	
objectfractie	fobj	0,0			0,0			-	
wegdekverharding		DAB			DAB			-	
afstand obstakel		0,0			0,0			m	
afstand-kruising	a	0,0			0,0			m	
bodemfactor	b	0,97			0,94			-	
afstand (schuin)	r	235,0			113,1			m	
afstand (hor.)	d	235,0			113,0			m	
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht		
emissie	Elv	79,3	74,8	70,3	79,3	74,4	70,3	dB	
	Emv	73,1	66,3	63,8	73,1	68,2	63,8	dB	
	Ezv	76,7	69,8	70,4	76,7	71,8	70,4	dB	
	Emr	60,8	55,9	51,6	60,8	55,9	51,6	dB	
	Etotaal	81,8	76,4	73,8	81,8	76,9	73,8	dB	
correctie	Ckruispunt (vri)	0,0			0,0			dB	
	Cobstakel	0,0			0,0			dB	
	Creflectie	0,0			0,0			dB	
	Ctotaal	0,0			0,0			dB	
	demping	Dafstand	23,7			20,5			dB
		Dlucht	1,4			0,7			dB
		Dbodem	4,5			4,4			dB
		Dmeteo	2,9			2,0			dB
Dtotaal		32,5			27,6			dB	
zichthoekcorrectie	N			N			dB		
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht		
dag/avond/nachtwaarde		49,3	43,9	41,3	54,2	49,3	46,2	dB	
dag/avond/nachtcorrectie		0	5	10	0	5	10	dB	
dag/avond/nachtwaarde na correctie		49,3	48,9	51,3	54,2	54,3	56,2	dB	
Lden		50,0			55,0			dB	
aftrek artikel 3.6 RMV 2006		2			2			dB	
Lden afgerond na aftr. art. 3.6 RMV 2006		48			53			dB	

REKENBLAD SRM I (2006)
BügelHajema
ADVISEURS

gemeente:	Ooststellingwerf	datum/tijd:	5-07-07 9:54		
bestemmingsplan:	Hildenberg	bestandsnaam:	OoHiN33.xls		
situatie:	N381				
jaar basisgegevens:	2005	prognosejaar:	2017		
waarneempunten	dichtst bijgelegen recr.won				
rijlijnummer	1				
intensiteit basisjaar	8496				mvt
groeipercentage	12,7				%
etmaal int.(prognose) Qetm	9574				mvt
periode	Dag	Avond	Nacht		
uurintensiteit	7,0	2,3	1,0		%
gemiddelde uur - intensiteit	Qlv	524,3	185,7	65,9	mvt/u
	Qmv	61,2	12,7	7,1	mvt/u
	Qzv	73,9	15,1	17,3	mvt/u
	Qmr	6,0	1,9	0,7	mvt/u
	Qtot	665,4	215,4	91,0	mvt/u
snelheid	Vlv	100			km/u
	Vmv	80			km/u
	Vzv	80			km/u
	Vmr	100			km/u
waarneemhoogte	Hw	4,5			m
wegdekhogte	Hweg	0,0			m
objectfractie	fobj	0,0			-
wegdekverharding		DAB			-
afstand obstakel		0,0			m
afstand-kruising	a	0,0			m
bodemfactor	b	0,96			-
afstand (schuin)	r	185,0			m
afstand (hor.)	d	185,0			m
periode	Dag	Avond	Nacht		
emissie	Elv	79,3	74,8	70,3	dB
	Emv	73,1	66,3	63,8	dB
	Ezv	76,7	69,8	70,4	dB
	Emr	60,8	55,9	51,6	dB
	Etotaal	81,8	76,4	73,8	dB
correctie	Ckruispunt (vri)	0,0			dB
	Cobstakel	0,0			dB
	Creflectie	0,0			dB
	Ctotaal	0,0			dB
demping	Dafstand	22,7			dB
	Dlucht	1,1			dB
	Dbodem	4,5			dB
	Dmeteo	2,6			dB
	Dtotaal	30,9			dB
zichthoekcorrectie		N			dB
periode	Dag	Avond	Nacht		
dag/avond/nachtwaarde	50,9	45,5	42,9		dB
dag/avond/nachtcorrectie	0	5	10		dB
dag/avond/nachtwaarde na correctie	50,9	50,5	52,9		dB
Lden	51,6				dB
aftrek artikel 3.6 RMV 2006	2				dB
Lden afgerond na aftr. art. 3.6 RMV 2006	50				dB

commissie van overleg

ex artikel 10 van het Bro. 1985

provinsje fryslân
provincie fryslân

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Ooststellingwerf
Postbus 38
8430 AA OOSTERWOLDE

Gemeente Ooststellingwerf	
Afd/Cluster:	<i>Dron.</i>
Ingek:	12 FEB. 2008
Nummer:	<i>516</i>
Bijlage(n):	

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
snekertrekweg 1
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25
www.fryslan.nl
e-mail: provincie@fryslan.nl

Leeuwarden, 8 februari 2008
Verzonden, **11 FEB. 2008**

Ons kenmerk : 00745538
Afdeling : Ruimte
Behandeld door : F. Jilderda / (058) 292 52 43 of f.jilderda@fryslan.nl
Uw kenmerk : 1718/180/MP
Bijlage(n) : -

Onderwerp : Ontwerpbestemmingsplan 'Appelscha De Hildenberg 2007'.

Geacht college,

Op 1 november 2007 is het voorontwerpbestemmingsplan 'Appelscha De Hildenberg 2007' voor advies ontvangen.

De Commissie van Overleg heeft het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan behandeld in haar vergadering van 31 januari 2008.

Op hoofdlijnen kan met het voorliggend ontwerpplan worden ingestemd. De commissie heeft waardering voor uw keus een tweetal ecologische zones te realiseren om ecologische verbindingen tot stand te brengen en natuurenclaves aan elkaar te verbinden. De inrichting van het terrein 'De Hildenberg' is nagenoeg conform de vrijstellingen ex artikel 19 WRO in het plan vastgelegd.

Met betrekking tot het plan heeft de Commissie van Overleg een aantal opmerkingen geformuleerd. Om aan te geven wat het "gewicht" is van de opmerkingen, wordt in dit overlegadvies de categorie-indeling gehanteerd zoals die is omschreven in de Handleiding Gemeentelijke Plannen 2000. Voor de verklaring van de categorie-indeling wordt naar de Handleiding verwezen.

Landschap (cat 2)

1 Op de inrichtingsschetsen, die tevens onderdeel uitmaken van de stukken bij de gevoerde vrijstellingsprocedure, wordt rekening gehouden met de aanleg van een beplantingsstrook ter landschappelijke inpassing van het voorterrein bekeken vanaf de weg de Hildenberg. Deze beplantingsstrook is niet als zodanig op de plankaart aangeduid. De commissie adviseert u dit alsnog te doen.

Bestemming 'Natuur' (cat 2)

2 Een aantal gebieden met de bestemming 'Natuur' zijn nog niet als natuur ingericht. De commissie adviseert u de voorschriften zodanig aan te passen dat geen aanlegvergunning is

provinsje fryslân

vereist voor werkzaamheden die plaatsvinden om natuur te realiseren. Tevens adviseert de commissie u de nieuwe (nog te realiseren) natuur expliciet te beschermen in het aanlegvergunningenstelsel. Tot slot wordt geadviseerd de keurlussen, die inmiddels zijn gerealiseerd, gedetailleerd op de plankaart aan te duiden. De inbreuk op de natuur blijft op deze manier zo beperkt mogelijk.

Landschappelijke en natuurlijke waarden (cat 2)

3 De gronden binnen de bestemmingen 'Verblijfsrecreatie 1 en 2' en 'Dagrecreatie/natuurontwikkeling' zijn mede bestemd voor de opbouw van de aan de gronden toegekende landschappelijke en natuurlijke waarden. De commissie adviseert u beschermende bepalingen in de voorschriften op te nemen ten behoeve van deze nieuwe te realiseren landschappelijke en natuurlijke waarden en een minimumpercentage aan natuurlijke waarden in de voorschriften op te nemen. Met name binnen de bestemming 'Dagrecreatie/natuurontwikkeling' acht de commissie dit van belang.

Uitvoerbaarheid (cat 2)

4 De commissie constateert dat een uitgebreide exploitatieopzet voor 'De Hildenberg' aanwezig is, maar niet voor de uitbreiding van 'De Roggeberg'. De commissie meent dat ook hier de garantie aanwezig moet zijn dat voldoende financiële middelen gegenereerd kunnen worden voor de noodzakelijke landschappelijke inpassing. Daarnaast adviseert de commissie u in de paragraaf uitvoerbaarheid te vermelden wie verantwoordelijk is voor het aanleggen van de ecologische zones.

Nb-wet (cat 2)

5 Het voorliggende plan heeft na vaststelling goedkeuring van Gedeputeerde Staten op grond van de Nb-wet. De commissie adviseert u op korte termijn de opgestelde ecologische rapporten naar de provinciale dienst te sturen met het verzoek een voortoets in het kader van de Nb-wet te verrichten.

Archeologie (cat 2)

6 Op grond van de FAMKE moet in het plangebied voor ingrepen van 5000 m² of meer archeologisch onderzoek worden verricht. De commissie merkt op dat het uitbreidingsgebied van 'De Roggeberg' groter is dan 5000 m². Geadviseerd wordt voor de vaststelling van het plan een quick-scan te verrichten.

Permanente bewoning (cat 2)

7 In de toelichting is het beleid van de gemeente aangegeven ten aanzien van het recreatief gebruik van recreatiewoningen. Dit beleid is erop gericht om permanente bewoning van recreatiewoningen terug te dringen. De commissie constateert dat de in de voorschriften opgenomen overgangsbepaling in strijd met dit beleid is. De commissie adviseert u dit voorschrift aan te passen.

Bodem (cat 3)

8 Op de uitbreidingslocatie van recreatierrein 'De Roggeberg' heeft nog geen bodemonderzoek plaatsgevonden. Op de signaleringskaart mogelijke bodemverontreiniging zijn een aantal gedempte sloten als potentieel verontreinigd aangeduid. De commissie adviseert u hier bij de verdere planvorming rekening mee te houden.

Geluidswal (cat 3)

9 In de toelichting wordt gesproken over het aanleggen van een geluidswal langs de N381. De commissie wijst u erop dat op grond van de wegenverordening ter plaatse een beheers-

commissie van overleg

ex artikel 10 van het Bro. 1985

provinsje fryslân
provincie fryslân

zone van 30 meter vanuit de as van de weg geldt. Geadviseerd wordt in een vroeg stadium overleg te voeren met de provincie over de exacte plaats en omvang van de wal.

Plantechisch/juridisch

- De commissie adviseert u het toestaan van verkeers- en verblijfsvoorzieningen binnen de bestemming 'Dagrecreatie/natuurontwikkeling' te schrappen of in de voorschriften aan te geven dat deze voorzieningen slechts in zeer ondergeschikte mate zijn toegestaan (cat 2).
- De commissie adviseert u een definitie van dagrecreatieve voorzieningen in de begripsbepalingen op te nemen (cat 3).

Art. 19, lid 2 WRO

De commissie meent dat het plan op dit moment nog niet in aanmerking komt voor toepassing van de verklaring van geen bezwaar ex artikel 19 lid 2 WRO.

Hoogachtend,

Namens de Commissie van Overleg,



T. de Jong, secretaris

Inspiraakreactie RCN de Roggeberg inzake bestemmingsplan Hildenberg

Recreatiecentra Nederland, eigenaar van RCN de Roggeberg, heeft kennis genomen van het conceptbestemmingsplan Hildenberg zoals dat momenteel in de inspraak voorliggende Ooststeiningwert

RCN kan zich in het overgrote deel vinden in de Toelichting en Voorschriften van het plan.

Afd/Cluster: Chrom
Reacties

Op een punt willen wij een reactie geven:

Ingek: **31 JAN. 2008**

Randbeplanting

Nummer: 355

Op de plankaart staat aan de meest westelijk gelegen grens van het plan, gelegen op het terreingedeelte van RCN, een strook met **randbeplanting** geschetst. Deze strook zou volgens de plankaart 10 meter breed moeten zijn.

We zijn van mening dat dit een onevenredig deel van het terrein in beslag gaat nemen, te meer daar RCN in het verleden al heeft toegestemd in de aanleg van een strook natuur aan de oostzijde van de kavel, die een verbindingszone moet vormen tussen het voormalig gemeentelijke natuurterreintje aan de noordwestzijde van het plan en de strook natuur aan de zuidzijde van het bestemmingsplan.

Op de naastliggende kavel, het heidegebiedje van Staatsbosbeheer staat een opstand met bomen, die een voldoende afscheiding vormt tussen de hei en de kavel van RCN. In het ecologisch onderzoek van Altenburg & Wymenga worden deze bomen nadrukkelijk vermeld omdat zij wellicht misschien een goede biotoop zouden kunnen zijn voor vleermuizen. In dat kader heeft RCN zich al bereid verklaard met de lichtuitval van de te bouwen recreatiewoningen hiermee rekening te houden.

Wanneer aan **beide** zijden van de slechts 100 meter brede kavel er 10 meter opgeofferd moet worden betekent dat een verkleining van het aantal te bouwen recreatiebungalows. Dat zet de economische haalbaarheid van de plannen van RCN zeer onder druk.

Appelscha, januari 2008

A.Kuipers - Speckmann



7

commissie voor de milieueffectrapportage

Advies voor de m.e.r.-beoordeling over
Golfbaan Hildenberg te Appelscha

20 juni 2002

Advies voor de m.e.r.-beoordeling over
Golfbaan Hildenberg te Appelscha


uitgebracht aan het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente
Ooststellingwerf door de Commissie voor de milieueffectrapportage; namens deze

de werkgroep m.e.r.
Golfbaan Hildenberg te Appelscha,

de secretaris

N.v. Buren
mw. dr. N.W.M. van Buren

de voorzitter


mw. drs. L. van Rijn-Vellekoop

Utrecht, 20 juni 2002



commissie voor de milieueffectrapportage

Het College van Burgemeester en Wethouders
van Ooststellingwerf
Postbus 38
8430 AA Oosterwolde

uw kenmerk

uw brief
7 mei 2002

ons kenmerk
1254-22/vB/hb

onderwerp
M.e.r.-beoordeling aanleg 9-holes golf-
baan te Appelscha

doorkiesnummer
(030) 234 76 51

Utrecht,
20 juni 2002

Geacht college,

In uw brief van 7 mei 2002 (bijlage 1) heeft u de Commissie voor de milieueffectrapportage (m.e.r.) verzocht om u te adviseren in het kader van de m.e.r. beoordeling van de aanleg van een 9-holes golfbaan te Appelscha. U heeft ons gevraagd om de in opdracht van de initiatiefnemer opgestelde m.e.r.-beoordelingsnotitie "M.e.r.-beoordeling De Hildenberg" (Zwolle, 16 mei 2002) te beoordelen en te adviseren over het al of niet noodzakelijk zijn van het volgen van de m.e.r.-procedure voor een bestemmingsplan. De Commissie heeft geen gebruik kunnen maken van het concept Beeldkwaliteitsplan Hildenberg, het ecologisch onderzoek of het bestemmingsplan Appelscha-Hildenberg.

De Commissie heeft voor haar advies een werkgroep samengesteld waarvan de samenstelling is gegeven in bijlage 2.

Voor haar advies baseert de Commissie zich op de door het ministerie van VROM opgestelde "Handreiking voor de m.e.r. Beoordelingsplicht" (VROM 1999). Uitgangspunt van de m.e.r.-beoordeling is het 'nee, tenzij' principe. Dat wil zeggen dat alleen een milieueffectrapport (MER) hoeft te worden opgesteld wanneer één of meer bijzondere omstandigheden die leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen aan de orde zijn.

De Commissie is nagegaan of de beoordelingsnotitie een juist beeld geeft van de kenmerken van het voornemen en van de milieugevolgen (zie onder 1). Vervolgens heeft zij beoordeeld of er, bijzondere omstandigheden spelen met zodanige nadelige milieugevolgen dat het opstellen van een milieueffectrapport (MER) gerechtvaardigd is (zie onder 2).

Postadres Postbus 2345
3500 GH UTRECHT
Bezoekadres Arthur van Schendelstraat 800
Utrecht

telefoon (030) 234 76 66
telefax (030) 233 12 95
e-mail mer@eia.nl
website www.commissiemer.nl

1. Kenmerken van de activiteit en milieugevolgen

Aard van het voornemen

De beoordelingsnotitie geeft een juist beeld van de kenmerken van de activiteit. Duidelijk is wat de "fysieke" omvang van het voornemen is. De omgeving wordt in beschouwing genomen en het kaartmateriaal is goed (de Commissie heeft grotere kaarten ontvangen tijdens het locatiebezoek). In de beoordelingsnotitie worden de uitgangspunten voor de inrichting beschreven.

Bodem en water

Met het voornemen zal de waterhuishouding niet ingrijpend worden veranderd. Met name effecten op de verder gelegen vochtige gronden (bosterrein in het noorden en de beschermde natuurgebieden ten zuiden van de provinciale weg¹) zijn van belang. Omdat het plangebied zelf in het verleden vanwege het landbouwkundig gebruik al vele malen is bewerkt en nu opnieuw wordt ingericht voor woningen komen er waarschijnlijk geen belangrijke natuurwaarden meer voor.

Omdat de vijvers een enigszins drainerende werking hebben moeten ze zo ondiep mogelijk worden aangelegd (maar wel zo worden vormgegeven dat ze als beregeningswateropslag kunnen dienen). De vraag is of de drainerende werking ook tot het bosgebied en de beschermde natuurgebieden reikt. Op basis van de nu beschikbare informatie acht de Commissie de afstand tussen de vijvers en deze gebieden, en de doorlatendheid van de gronden respectievelijk zo groot en zo laag dat er geen drainerende werking zal uitgaan van de vijvers op die gebieden. Waarschijnlijk is de invloed van het omliggende landbouwgebied (met zijn beregeningen en diepe grondwaterstanden) groter. Echter van essentieel belang is dat de vijvers ondiep worden uitgevoerd en dat geen afsluitende lagen (in het bijzonder keileem) worden aangesneden. Immers hoe dieper de vijvers worden aangelegd hoe verder de externe werking zal reiken. Als er toch afsluitende lagen worden aangesneden reiken de effecten eveneens verder.

Indien de vijvers ondiep worden uitgevoerd en er geen afsluitende lagen worden doorsneden, dan zijn er naar de mening van de Commissie geen bijzondere omstandigheden te verwachten.

Natuur en landschap

Gezien de maatregelen die in het plangebied worden getroffen kunnen geen ernstige milieueffecten worden verwacht op natuur en landschap. Daarbij gelden wel dezelfde voorwaarden als gesteld bij bodem en water. Daarbij geldt nog dat voor beregening van de golfbaan slechts gebiedseigen water uit deze vijvers mag worden gebruikt. Oppompen van water uit geologische lagen onder de keileem moet worden uitgesloten. Zoals voorgesteld in de beoordelingsnotitie mag derhalve alleen op het terrein verzameld water voor de beregening worden gebruikt.

De Commissie wil erop wijzen dat op luchtfoto's van het plangebied meer dobben (voormalige veentjes) zijn te zien dan de bodemkaart aangeeft. Deze dobben kunnen nadelig zijn voor woningbouw, maar positief voor natuurontwikkelingskansen.

Ten aanzien van landschap zijn geen bijzondere omstandigheden te verwachten gezien het feit dat geprobeerd wordt het oorspronkelijke geaccidenteerde landschap terug te brengen.

¹ Het Drents-Friese Woud wordt in Europees beleid aangewezen als Habitat- en Vogelrichtlijngebied blz. 9 beoordelingsnotitie.

Hinder

Het initiatief omvat de bouw van ca. 155 recreatiewoningen, ruimtelijk verweven met een 9 holes golfbaan. Naast het bestaande landschap vormt de golfbaan het groene kader van de woningen. In Nederland is nog weinig ervaring opgedaan met een dergelijke combinatie. Daarentegen zijn er zeer veel buitenlandse voorbeelden met name in Zuid-Europa en de Verenigde Staten van Amerika.

Essentieel bij de combinatie wonen-golfspel is de veiligheid, die zich vertaalt in de afstand die wordt gehouden tussen de slaglijnen van de holes en de aangrenzende verblijfsgebieden. Dat is vooral van belang ter plaatse van geprojecteerde landingsgebieden van de ballen (o.a. dog legpunten en greens).

In gevallen waarin holes en gebieden waar mensen zich kunnen bevinden (wegen, tuinen en huizen) evenwijdig aan elkaar lopen worden in het buitenland veelal afstanden aangehouden van 60 tot 100 m. De afstand is afhankelijk van maatregelen, zoals bijvoorbeeld de plaatsing van hekken in combinatie met afscherpende beplantingselementen.

In het plan zoals dat is opgenomen in de aanmeldingsnotitie zijn er situaties waarin de gehanteerde afstanden beduidend minder zijn.

Tijdens het locatiebezoek werd een gewijzigd plan toegelicht, dat later aan de Commissie is toegestuurd. Daarin lijken duidelijke verbeteringen te zijn aangebracht in de situering van de landingsgebieden van de golfbaan ten opzichte van de wegen, tuinen en woningen.

De Commissie verwacht gezien de nieuwe plannen dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden, maar ziet dit wel als aandachtspunt bij de verdere uitwerking.

Ten aanzien van het verkeer verwacht de Commissie dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden gezien het feit dat met name de bewoners gebruik zullen maken van de golfbaan en de golfbaan niet voldoende is uitgerust om toernooien te houden.

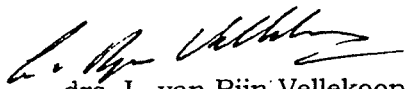
2. Conclusie

De Commissie is van mening dat de beoordelingsnotitie voldoende informatie geeft over de kenmerken van het voornemen en de milieugevolgen daarvan.

Naar de mening van de Commissie zijn er geen bijzondere omstandigheden die leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen en daarom noodzaken tot het maken van een MER. Daarbij is het wel relevant dat aan de eerder genoemde randvoorwaarden (zoals ondiepe vijvers, niet doorsnijden van ondoorlaatbare lagen en beregening met intern water) wordt voldaan. Mocht dit niet het geval zijn dan kunnen de effecten dusdanig zijn dat een m.e.r. wél is gerechtvaardigd.

De Commissie adviseert de voorwaarden op een dusdanige manier vast te leggen dat men verzekerd is van het feit dat de golfbaan voldoet aan de randvoorwaarden.

Hoogachtend,


drs. L. van Rijn-Vellekoop,
voorzitter werkgroep

BIJLAGEN

**bij het advies voor de m.e.r.-beoordeling over
Golfbaan Hildenberg te Appelscha**

(bijlagen 1 t/m 2)

BIJLAGE 1

Brief van het bevoegd gezag d.d. 7 mei 2002 waarin de Commissie in de gelegenheid wordt gesteld om advies uit te brengen.



Gemeente
Ooststellingwerf

	Commissie voor de milieu-effectrapportage
ingekomen :	8 MEI 2002
nummer	
dossier	1254-1
kopie naar :	HLTB/RB

Afdeling / Behandelend ambtenaar:
VRO
G.J. Koetsier

De Commissie voor de milieueffectrapportage
Mevrouw V. ten Holder

Postbus 2345

Doorkiesnummer:
0516 - 566 299

3500 GH UTRECHT

Onderwerp:
Advies inzake aanleg 9-holesgolfbaan
te Appelscha

Oosterwolde, - 7 MEI 2002

Geachte mevrouw Ten Holder,

De Ontwikkelingscombinatie "De Hildenberg" BV wenst in het gebied De Hildenberg te Appelscha een 9-holesgolfbaan aan te leggen, in combinatie met ca 155 recreatiewoningen. Voor de bouw van de recreatiewoningen is een onherroepelijk goedgekeurd bestemmingsplan van kracht, het bestemmingsplan "Appelscha-Hildenberg". De golfbaan wordt grotendeels aangelegd op gronden binnen dit bestemmingsplan en voor een deel in het bestemmingsplan "buitengebied". De aanleg is niet in overeenstemming met de bestemmingsplannen. Op grond van het Besluit milieu-effectrapportage dient de raad te bepalen of, vanwege de bijzondere omstandigheden waaronder deze activiteit wordt ondernomen, een milieu-effectrapportage moet worden gemaakt (art. 7.4. en art. 7.8b. Wet milieubeheer). Daarnaast is toetsing nodig aan de Vogelrichtlijn. Het gebied waarin de golfbaan is gepland ligt aan de noordoostkant van de N381, de weg Drachten - Emmen. Het (bos-)gebied ten zuidwesten daarvan is het gebied van het Nationaal Park Drents-Friese Woud en is aangewezen als beschermd gebied op basis van de Vogelrichtlijn.

Grontmij Advies en Techniek BV is één van de deelnemers in genoemde Ontwikkelingsmaatschappij. Grontmij heeft ons mededeling gedaan van de voorgenomen activiteiten op grond van artikel 7.8a. Wet milieubeheer. Zij heeft daartoe een notitie opgesteld. Teneinde de raad een besluit te laten nemen heeft ons college behoefte aan een deskundig advies van een onafhankelijke instantie. In de brief van de Commissie m.e.r. van 14 oktober 1999 staat dat de commissie aan gemeenten advies kan geven over de interpretatie van bijzondere activiteiten. Wij maken graag gebruik van deze mogelijkheid. Wij verzoeken u, op basis van de gegevens van Grontmij advies uit te brengen over de vraag of een m.e.r. moet worden gemaakt, alsmede over de vraag of kan worden voldaan de Vogelrichtlijn.

Contactpersoon voor ons is de heer G.J. Koetsier van de afdeling VRO. Gedurende zijn afwezigheid van 8 mei tot 27 mei 2002 is dat de heer H.J.W. van Wijk van deze afdeling, telefoon 0516-566312, met ingang van 13 mei 2002 weer aanwezig.

Contactpersoon van Grontmij is de heer M. Groen, telefoon 038-4991600.

Zoals de heer Koetsier u al heeft meegedeeld, zal Grontmij u haar notitie rechtstreeks sturen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

secretaris

burgemeester.

Postbus 38, 8430 AA Oosterwolde, bezoekadres: Kuipenstreek 4, telefoon 0516 - 566 222, fax 0516 - 566 346

BIJLAGE 2

Projectgegevens

Initiatiefnemer: Macobouw projectontwikkeling bv

Bevoegd gezag: het College van Burgemeester en Wethouders van Ooststellingwerf

Besluit: m.e.r.-beoordeling

Categorie Gewijzigd Besluit m.e.r. 1994: D 10.2

Activiteit: Het ontwikkelen van een 9 holes golfbaan

Procedurele gegevens:

Adviesaanvraag m.e.r.-beoordeling: 16 mei 2002

Advies m.e.r.-beoordeling uitgebracht: 20 juni 2002

Bijzonderheden: De Commissie concludeert op inhoudelijke gronden dat er geen bijzondere omstandigheden zijn die noodzaken tot het volgen van een m.e.r. procedure. Daarbij dient wel aan de voorwaarden voldaan te worden dat de vijvers ondiep worden aangelegd en dat geen ondoorlaatbare lagen worden aangetast en beregend wordt met intern water. Indien dit toch gebeurt adviseert de Commissie om wel m.e.r. te doorlopen.

Samenstelling van de werkgroep:

ing. R.J.M. van Aalderen

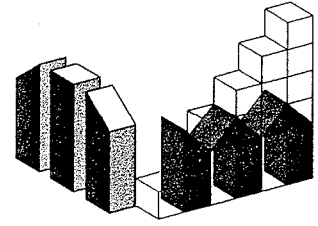
dr. F.H. Everts

ir. A.J.G. van der Maarel

drs. L. van Rijn-Vellekoop (voorzitter)

Secretaris van de werkgroep: dr. N.W.M. van Buren.

Rogier van der Weydestraat 14
1817 MJ Alkmaar
Postbus 9445
1800 GK Alkmaar
Telefoon: 072 506 85 40
Fax : 072 506 85 41
E mail : info@nhpmacobouw.nl
Internet : www.nhpmacobouw.nl



Gemeente Ooststellingwerf
t.a.v. de heer mr. G.J. Koetsier
Postbus 38
8430 AA Oosterwolde

Gemeente Ooststellingwerf	
Afd./Cluster:	Orom S.S.
Ingek:	20 MAART 2008
Nummer:	1243
Bijlage(n):	/

Doorkiesnummer: 072 - 506 85 26
E mail: goudzwaard@nhpmacobouw.nl

Alkmaar, 19 maart 2008

Betreft : Bestemmingsplan Appelscha De Hildenberg 2007
Kenmerk : P.461/VVE/03028

Geachte heer Koetsier,

In de bespreking d.d. 12-03-2008 heeft ondergetekende reeds duidelijk gemaakt wat het standpunt is van Vereniging van Eigenaren Buitenplaats De Hildenberg (hierna VVE). Met deze brief wil de VVE dit standpunt ook graag schriftelijk bevestigen.

De VVE kan op hoofdlijnen instemmen met het nieuwe bestemmingsplan maar wil graag de volgende opmerkingen maken.

1. Op pagina 42 van de toelichting staat vermeld dat de 'huidige toegangsweg wordt gehandhaafd'. Wij nemen aan dat dit betekent dat de toegang van het terrein voor de 40 nieuwe woningen via het terrein van RCN zal gaan verlopen. Een toegang via het terrein van Buitenplaats De Hildenberg is voor de VVE niet acceptabel i.v.m. de ongewenste toename van het aantal verkeersbewegingen.
2. Langs het terrein van Buitenplaats De Hildenberg is een grondwal aangelegd. Wij gaan er vanuit dat de bestaande grondwal wordt verlengd zodat een verdere reductie van verkeerslawaaai wordt bewerkstelligd.
3. De passage 'De betreffende' tot en met 'wordt afgeschermd' op pagina 29 van de toelichting is voor de VVE niet acceptabel. Het merendeel van de betrokken woningen is al gerealiseerd en voor de niet gebouwde woningen is reeds een bouwvergunning afgegeven. Wij willen er in dit verband op wijzen dat op pagina 27 van de toelichting als is vastgesteld dat recreatiewoningen geen geluidsgevoelige objecten zijn. De voorgestelde maatregelen zijn dan ook overbodig.

Wij verzoeken u de bovenstaande opmerkingen in het nog vast te stellen bestemmingsplan te verwerken.

Bij voorbaart hartelijk dank voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

Vereniging van eigenaren Buitenplaats De Hildenberg


Krijn Goudzwaard
voorzitter



**W E T T E R S K I P
F R Y S L Â N**

Gemeente Ooststellingwerf

College van burgemeester en wethouders
Gemeente Ooststellingwerf
T.a.v. de heer G.J. Koetsier
Postbus 38
8430 AA OOSTERWOLDE

Afd/Cluster:	VADM.
	J. Koetsier
Ingek:	19 DEC. 2007
Nummer:	4602
Bijlage(n):	-

VERZONDEN 18 DEC. 2007

Leeuwarden, 17 december 2007
Bijlage(n):

Ons kenmerk: WFN0737151
Tel: (058) 292 2703/P. Sollie/kb

Afdeling Beleid en Plannen
Uw kenmerk:

Onderwerp:
Wateradvies bestemmingsplan Appelscha De Hildenberg 2007.

Geachte heer Koetsier,

Op 1 november 2007 ontvingen wij het bestemmingsplan Appelscha De Hildenberg 2007 in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro 1985. Wij kunnen instemmen met de conclusie aan het einde van paragraaf 5.6.2 Watertoets dat de opgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op het watersysteem.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,
namens deze,

ir. J. de Vos,
waarnemend clusterhoofd Plannen.

Wetterskip Fryslân

Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden

Telefoon: 058 - 292 22 22 - Fax: 058 - 292 22 23

Gemeente Ooststellingwerf
College van Burgemeester en Wethouders
T.a.v. de heer G.J. Koetsier
Postbus 38
8430 AA OOSTERWOLDE

N.V. Nederlandse Gasunie

Gebied Deventer
Kantoor Deventer
Postbus 162
7400 AD Deventer
Zutphenseweg 51023
T (0570) 69 69 11
F (0570) 69 64 11
E e.fredriks@gasunie.nl
BTW NL007239348B01
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum
20 december 2007

Doorkiesnummer
(0570) 69 62 05

Ons kenmerk
TAJO 07.B.7520

Uw kenmerk
1719/180/MP

Onderwerp
Voorontwerpbestemmingsplan Appelscha De Hildenberg 2007

Geachte heer Koetsier,

Met uw brief d.d. 31 oktober jl. zond u ons genoemd bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 BRO.

In het onderhavige plangebied liggen geen aardgastransportleidingen van ons bedrijf.

Wij zenden u het plan onder dankzegging retour.

Hoogachtend,



Geke Nikkels

Bijlage: als genoemd

Gemeente Ooststellingwerf	
Afd/Cluster:	VROM J.K.
Ingek:	21 DEC. 2007
Nummer:	4644
Bijlage(n):	