**Bestemmingsplan Buitengebied,**
**Recreatie-hippisch bungalowpark**
**Kloosterweg 8 te Appelscha**

gemeente ooststellingwerf

O N T W E R P

BügelHajema
Plek voor ideeën

# Bestemmingsplan Buitengebied,
# Recreatie-hippisch bungalowpark
# Kloosterweg 8 te Appelscha

O N T W E R P

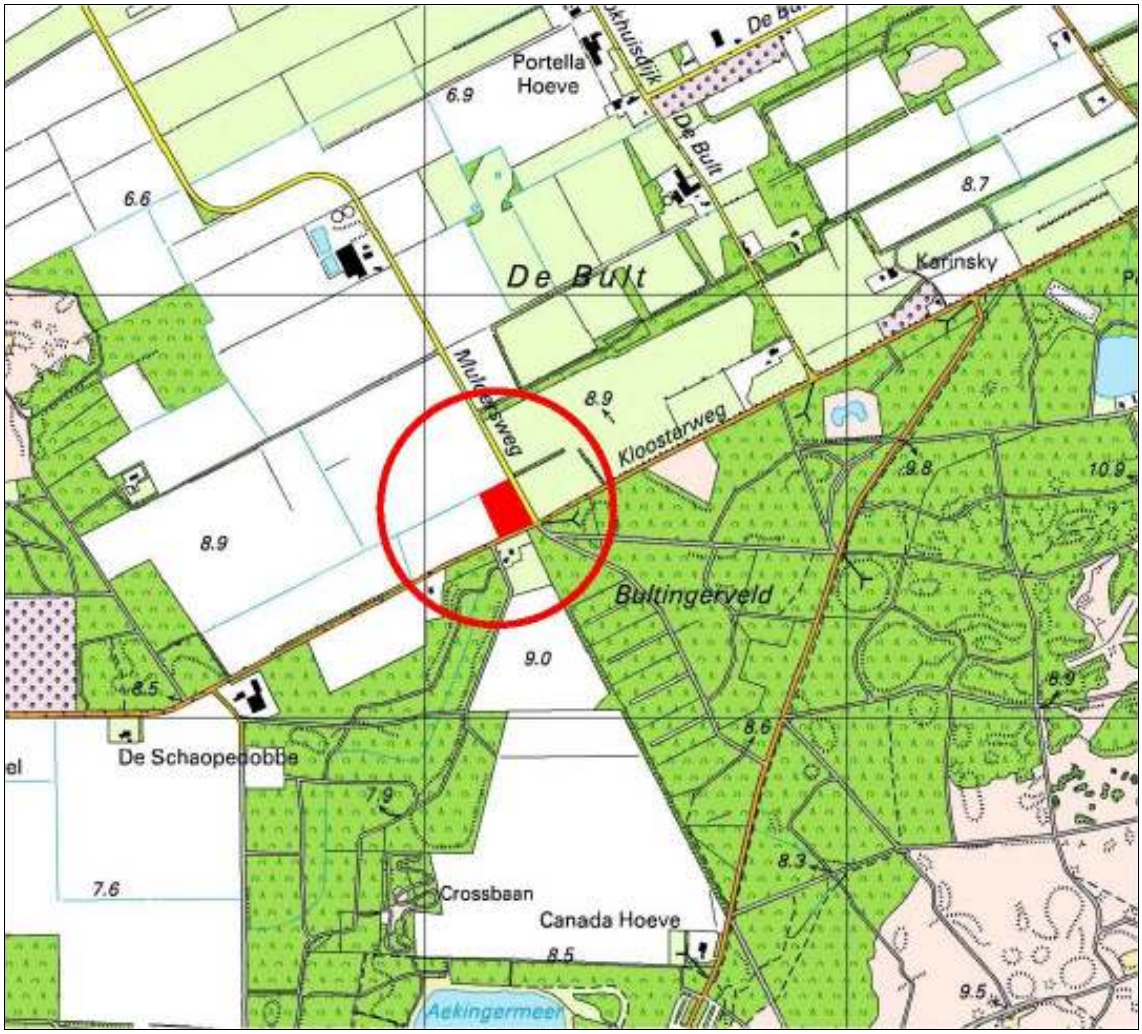
Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

22 juni 2010
Projectnummer 180.00.01.20.40

Ideeën voor een plek

# O v e r z i c h t s k a a r t




Gemeente Ooststellingwerf, bron: Topografische Dienst

# T o e l i c h t i n g

# Inhoudsopgave


| | | | |
|---|---|---|---|
| **1** | **Inleiding** | | 9 |
| **2** | **Beleid** | | 11 |
| | 2.1 | Rijksbeleid | 11 |
| | | 2.1.1 Nota Ruimte | 11 |
| | 2.2 | Provinciaal beleid | 12 |
| | | 2.2.1 Streekplan Fryslân 2007 | 12 |
| | | 2.2.2 Conclusie | 12 |
| | 2.3 | Gemeentelijk beleid | 12 |
| | | 2.3.1 ROM Zuidoost-Friesland | 12 |
| | | 2.3.2 Bestemmingsplan | 13 |
| | | 2.3.3 Structuurvisie | 14 |
| **3** | **Planbeschrijving** | | 17 |
| | 3.1 | Huidige situatie | 17 |
| | 3.2 | Juridische vormgeving | 18 |
| **4** | **Toetsing** | | 21 |
| | 4.1 | Water | 21 |
| | 4.2 | Archeologie | 22 |
| | 4.3 | Flora en Fauna | 23 |
| | 4.4 | Wegverkeerslawaai | 23 |
| | 4.5 | Luchtkwaliteit | 24 |
| | 4.6 | Bodem | 24 |
| | 4.7 | Externe veiligheid | 25 |
| | | 4.7.1 Inrichtingen | 25 |
| | | 4.7.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen | 25 |
| | | 4.7.3 Buisleidingen | 26 |
| **5** | **Economische uitvoerbaarheid** | | 27 |
| **6** | **Inspraak en overleg** | | 29 |
| | **Bijlagen** | | |

# 1 Inleiding

In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 februari 2008 met betrekking tot het bestemmingsplan Buitengebied is beslist dat goedkeuring wordt onthouden aan het plandeel met de bestemming Agrarisch gebied met hoge landschappelijke en natuurlijke waarden en de aanduiding 'verblijfsrecreatieterrein' voor het perceel Kloosterweg 8 te Appelscha.

De overwegingen die hieraan ten grondslag lagen, zijn de volgende:
Aan het plandeel dat ziet op het perceel Kloosterweg 8, zijn de bestemming Agrarisch gebied met hoge landschappelijke en natuurlijke waarden en de aanduiding ‘verblijfsrecreatieterrein’ toegekend. Op het perceel bevindt zich het bungalowpark ‘De Kloosterhof’ met 18 bungalows, één woning en één paardenstal met een binnenbak, 20 paardenboxen en enkele dienstruimten. Verder zijn een tennisbaan, een loopmolen voor paarden en een buitenbak aanwezig.

Ingevolge artikel 7, eerste lid, onder p, van de planvoorschriften zijn de gronden met de bestemming Agrarisch gebied met hoge landschappelijke en natuurlijke waarden en de aanduiding ‘verblijfsrecreatieterrein’ onder meer bestemd voor het sociaal-economische doeleind verblijfsrecreatieterrein. Het doel verblijfsrecreatie is in gevolge het eerste artikellid, voorzover van belang, beperkt tot het aantal recreatiewoningen overeenkomstig het in de bijlage bij de planvoorschriften per recreatieterrein toegestane maximumaantal recreatiewoningen. In deze bijlage is voor het bungalowpark ‘De Kloosterhof’ een aantal van 18 huisjes vermeld.

Ingevolge het tweede lid, onder d, mag binnen de op de plankaart aangegeven aanduiding ‘verblijfsrecreatieterrein’ de bebouwde oppervlakte van gebouwen ten behoeve van beheer en voorzieningen voor een verblijfsrecreatieterrein met een omvang van maximaal 5 ha ten hoogste 1.500 $m^2$ bedragen.

Naar uit de stukken volgt, is bungalowpark ‘De Kloosterhof’ indertijd ingericht als hippisch bungalowpark met mogelijkheden voor stalling van paarden door de eigenaren van de recreatiewoningen. Hiertoe zijn voor onder meer de bouw van de paardenstal op het perceel op 1 juli 1994 en op 22 oktober 1997 bouwvergunningen verleend. Verweerder en de gemeenteraad hebben geen betekenis toegekend aan de vergunning van 1 juli 1994. Niet is evenwel gebleken dat deze is ingetrokken. Het bestreden besluit, noch het vaststellingsbesluit geeft aldus blijk van een afdoende onderzoek naar de bestaande rechten van appellante.

Hier komt bij dat uit de gebruiksvoorschriften van het plan voor het doeleind verblijfsrecreatieterrein, anders dan de gemeenteraad ter zitting heeft gesteld, onvoldoende duidelijk naar voren komt dat ter plaatse een hippisch bungalowpark is toegelaten en in welke vorm, dit terwijl de gemeenteraad heeft betoogd rekening te houden met het karakter van het bungalowpark. Daarbij acht de Afdeling het van belang dat een paardenstal, een buitenbak en een loopmolen geen voorzieningen zijn die in de regel op een verblijfsrecreatieterrein kunnen worden verwacht. De vermelding van de bijzondere gebruiksmogelijkheid had derhalve niet achterwege mogen blijven.
De Afdeling acht het plan dan ook op dit punt in strijd met de rechtszekerheid.

Uit het vorenstaande volgt dat er rechtens maar één te nemen besluit mogelijk is, zodat de Afdeling aanleiding ziet aan dit plandeel goedkeuring te onthouden.

Zoals hierboven vermeld, beschikt het perceel aan de Kloosterweg 8 naast vakantiebungalows ook nog over een tennisbaan, een paardenstal met loopstal en paardenboxen, een buitenbak en een loopmolen voor paarden. Daarbij is men voornemens een mestbak te realiseren. Het park heeft, gezien deze aanwezige voorzieningen voor de paarden van de huurders/eigenaren dan ook een hippisch karakter.

In voorliggend bestemmingsplan wordt aan het niet goedgekeurde perceel een nieuwe, geëigende bestemming gegeven overeenkomstig de uitspraak van de Raad van State.

In het volgende hoofdstuk wordt een beschrijving van het rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid gegeven. In hoofdstuk 3 is de het plan nader beschreven. Hoofdstuk 4 is gewijd aan planaspecten zoals milieu, verkeer, bodem en water, ecologie en archeologie. In de laatste twee hoofdstukken komen achtereenvolgens de economische uitvoerbaarheid en de inspraak en het overleg aan bod.

# 2 Beleid

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

## 2.1 Rijksbeleid

### 2.1.1 Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte ‘Ruimte voor ontwikkeling’. 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 'toelatings-planologie' 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.

## 2.2
## Provinciaal beleid

### 2.2.1
### Streekplan Fryslân 2007

Het ruimtelijk beleid van de provincie Fryslân 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, voor zowel bestaande als nieuwe voorzieningen.

Met betrekking tot paarden en rijhallen is in het streekplan aangegeven dat de provincie het toenemende belang van de paardensector onderkent. Zowel de agrarische als de recreatieve tak van de paardensector zijn in het algemeen goed in te passen in de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen in Fryslân. Aandacht voor inpassing van grote loodsen en rijhallen is gewenst.

### 2.2.2
### Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaand recreatiepark. Uniek is dat elke vakantiebungalow recht heeft op een paardenbox in de centrale paardenstalling. Volgens het provinciaal beleid past dit (de bestaande paardenvoorziening) binnen het Friese landschap.

## 2.3
## Gemeentelijk beleid

### 2.3.1
### 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. Hier valt het perceel Kloosterweg 8 in.

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 sociaaleconomische 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 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.

Het onderhavige plan is reeds een bestaande situatie, maar past niet te min in deze visie.

### 2.3.2
### Bestemmingsplan

Het ruimtelijk beleid voor het buitengebied van de gemeente Ooststellingwerf is weergegeven in het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld door de raad op 28 februari 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 februari 2006). Naar aanleiding van een bedenking op deze goedkeuring voor het perceel Kloosterweg 8 is in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 februari 2008 met betrekking tot het bestemmingsplan Buitengebied beslist dat goedkeuring wordt onthouden aan het plandeel met de bestemming Agrarisch gebied met hoge landschappelijke en natuurlijke waarden en de aanduiding 'verblijfsrecreatieterrein' voor het perceel Kloosterweg 8. De argumentatie hiervoor is dat de bestemming te

weinig recht doet aan de situatie ter plaatse. Het hippische karakter moet blijken uit de bestemming.

Dit betekent dat vooralsnog voor het perceel Kloosterweg 8 het bestemmingsplan Buitengebied 1977 vigerend is. Hierin heeft het plangebied de bestemming Agrarisch gebied van landschappelijke waarde met daarbij een nadere aanduiding op grond waarvan ter plaatse een woning is toegestaan.

Het plangebied heeft tevens de aanduiding 'milieuzone - aandachtsgebied 1 sbz' (ligt binnen een straal van 250 m. van de bestemmingsgrens van natuurgebied 2 'SBZ Drents-Friese Wold'). Het aandachtsgebied speciale beschermingszone (SBZ) is geen feitelijke gebiedsbestemming. Het is een nadere aanduiding die over de aangrenzende gebiedsbestemmingen is aangebracht. Binnen dit gebied gelden regels ten aanzien van bebouwing en gebruik die ervoor moeten zorgen dat door de zogenaamde externe werking geen nadelige invloeden op de Natuurbeschermingswet- en Habitatrichtlijngebieden worden uitgeoefend. Deze aanduiding wordt in onderhavig plan gehandhaafd.

Onderhavig plan heeft betrekking op een bestaande situatie. Mocht er in een toekomstige situatie wel veranderingen plaatsvinden door middel van een vrijstelling, aanlegvergunning dan wel wijzigingsbevoegdheid op basis van onderhavig bestemmingsplan dan dient rekening te worden gehouden met de regels die gelden voor dit aandachtsgebied zoals ze in het bestemmingsplan Buitengebied zijn opgenomen.

Bungalowpark 'De Kloosterhof' is ingericht als hippisch bungalowpark met mogelijkheden voor de stalling van paarden door de eigenaren van de recreatiewoningen. Hiertoe zijn voor onder meer de paardenstal op het perceel Kloosterweg 8 op 1 juli 1994 en op 22 oktober 1997 bouwvergunningen verleend. Er is echter geen betekenis toegekend aan de vergunning van 1 juli 1994. Niet is evenwel gebleken dat deze is ingetrokken.

### 2.3.3
### Structuurvisie

De gemeente Ooststellingwerf werkt aan een mooiere en betere gemeente Ooststellingwerf. In een structuurvisie zijn de ideeën voor de toekomst uiteengezet. De structuurvisie is een ruimtelijke visie voor het hele grondgebied - de landschappen, de buurtschappen en de dorpen - van de gemeente Ooststellingwerf. Bij de opzet van de structuurvisie zijn ondernemers, belangenorganisaties, burgers, de Plaatselijke Belangen en de raad (commissies) intensief betrokken.

Het opstellen van een structuurvisie is noodzakelijk, omdat het hebben van een structuurvisie is verankerd in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening die per 1 juli 2008 is ingegaan.

Als uitgangspunt voor het opstellen van de structuurvisie is uitgegaan van een brede aanpak, dus meer dan alleen ruimtelijk. De beleidsvelden wonen, werken, welzijn, economie en recreatie vormen de basis. De structuurvisie sluit aan op de dorpsvisies en bestaande beleidsdocumenten. Ook sluit de visie aan bij het provinciale streekplan en de andere geldende plannen.
Op 15 september 2009 is de Structuurvisie 2010-2020-2030 vastgesteld door de gemeenteraad.

De toekomstige ontwikkelingen in Ooststellingwerf zijn toe te wijzen in een viertal overlappende deelgebieden. Het plangebied ligt in het deelgebied 'tussen het Drents-Friese Wold en het Fochteloërveen'. Hierin is aangegeven dat het gebied rondom Appelscha in gebruik is als recreatiegebied. Verblijfsrecreatie is hier onderdeel van.

De sfeer die Appelscha en de directe omgeving van Appelscha moet uitstralen, is een combinatie van rust, stilte, overweldigende natuur, landelijke en dorpse weldadigheid, cultuurhistorie, streekeigen en vooral kleinschaligheid.
Een kleinschalige verblijfsrecreatie met paarden past in deze visie van Appelscha en omgeving. De rust en ruimtebeleving blijven hier behouden.

Recreatie wordt, samen met natuur en water, in deze visie gezien als een goede toevoeging om de kwaliteit en de leefbaarheid van het buitengebied te waarborgen. Dit punt wordt genoemd als één van de ambities van de landschappen van Ooststellingwerf. Onderhavige ontwikkeling past binnen deze ambitie.

# Planbeschrijving 3

## 3.1
## Huidige situatie

Het plangebied omvat het perceel aan de Kloosterweg 8 te Appelscha, zoals aangegeven op het overzichtskaartje voor in dit plan. Het gebied wordt begrensd door de Kloosterweg, de Muldersweg en akkerland.

Luchtfoto plangebied, bron: Google Earth

Het perceel bestaat uit:
- 18 recreatiebungalows;
- één beheerderswoning die tevens als recreatiewoning in gebruik kan worden genomen;
- een paardenstal met loopstal en 20 paardenboxen;
- een tennisbaan;
- een loopmolen voor paarden en een buiten rijbak.

Verder kan op het perceel een mestopslag van maximaal 10 $m^3$ worden gerealiseerd. Bovendien is er bij recht per recreatiebungalow nog een bouwmogelijkheid van 12 $m^2$ per bungalow, voor bergruimte of iets dergelijks. Door een enkeling is een bijgebouw bij zijn/haar recreatiewoning gebouwd.

Het aantal paardenboxen is gerelateerd aan het aantal bungalows en horen bij de vakantiebungalows. Elke bungaloweigenaar heeft recht op één paardenbox. Deze zijn gecentraliseerd in één gebouw. De beheerderswoning (bestaande uit twee vakantiebungalows) heeft recht op twee paardenboxen. In totaal geeft dit de mogelijkheid voor 20 paardenboxen. Het gaat om stalling van de paarden van de huurders c.q. eigenaren van de vakantiebungalows. Er is dan ook geen sprake van een bedrijfsmatige uitoefening van een paardenhouderij, maar van een puur recreatief gebruik van paarden bij het bungalowpark. De boxen staan in directe relatie met de aanwezige huisjes. Dit is een uniek concept voor dit park.

In het oorspronkelijke plan is het plangebied tevens aangegeven met de aanduiding 'aandachtsgebied I SBZ'. Hieraan is geen goedkeuring onthouden, maar deze regeling is wel opgenomen in voorliggend bestemmingsplan, aangezien de mogelijkheid bestaat dat in dit gebied een toekomstige functiewijziging kan plaatsvinden. Daarbij dient wel te worden opgemerkt dat dit bestemmingsplan alle bestaande bebouwing regelt.

## 3.2
## Juridische vormgeving

Het gebied en het daar aanwezige gebruik is bestemd overeenkomstig de uitspraak van de Raad van State.

Door de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan voor het (postzegel)bestemmingsplan niet rechtstreeks worden aangesloten bij de wijze van bestemmen, zoals dat in het bestemmingsplan Buitengebied is toegepast. Door deze wijze van bestemmen komt de agrarische gebiedsbestemming, die in het oorspronkelijke bestemmingsplan Buitengebied was opgenomen, te vervallen. Nu is sprake van een specifieke bestemming.

Er is aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008), een verplichting die vanaf 1 januari 2010 geldt. Dit houdt in dat het gehele plangebied is bestemd voor Recreatie met de functieaanduiding 'hippisch bungalowpark'.
In de regels is opgenomen dat het terrein 18 recreatiebungalows omvat met een oppervlakte van maximaal 65 $m^2$ (conform de oorspronkelijke regeling in het bestemmingsplan Buitengebied). Er is één bedrijfswoning toegelaten, welke in de verbeelding (voorheen plankaart) is aangeduid. De bedrijfswoning mag tevens in gebruik worden genomen als recreatiewoning. De aanwezige hippische voorzieningen (paardenstal, loopstal en buitenbak, loopmolen en dergelijke) zijn in de bestemmingsregeling opgenomen. Dit geldt ook voor zaken als wegen, paden en sport- en speelvoorzieningen.
Alle gehanteerde maten en oppervlakten zijn afgestemd op de feitelijke/bestaande situatie.

Bij de opzet van het plan is aangesloten op de nieuwe wettelijke regelingen, namelijk de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), die per 1 juli 2008 in werking zijn getreden; tevens is aangesloten bij de eisen conform Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). Dit heeft tot gevolg dat de strafbepaling en de gebruiksbepalingen niet langer in de regels zijn opgenomen, aangezien dit in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (artikel 7.10) is geregeld.

Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening niet meer opgenomen in de regels, aangezien de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening worden geschrapt.
De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten aan bij de eisen van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening. Dit geldt tevens voor de opzet van het overgangsrecht bouwwerken, overgangsrecht gebruik en de anti-dubbeltelbepaling.

# Toetsing 4

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaande situatie en biedt slechts een mogelijkheid tot kleine ingrepen. Hierbij wordt opgemerkt dat de uitbouw van 12 $m^2$ per bungalow al was meegenomen in de bestaande situatie en dat alleen de mestopslag van 10 $m^2$ als nieuwe ontwikkeling voor dit plan kan worden aangemerkt. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied hebben reeds toetsingen plaatsgevonden wat betreft de aspecten water, archeologie, flora en fauna, verkeer en geluid en externe veiligheid. In dit hoofdstuk wordt waar mogelijk verwezen naar deze toetsen.

Aangezien de paardenboxen in direct verband staan met de aanwezige bungalows, er dus sprake is van privégebruik van de paardenstalling en niet van een (bedrijfsmatige) paardenhouderij, is er geen milieuvergunning nodig.

## 4.1 Water

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21e 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.”

### Watertoets

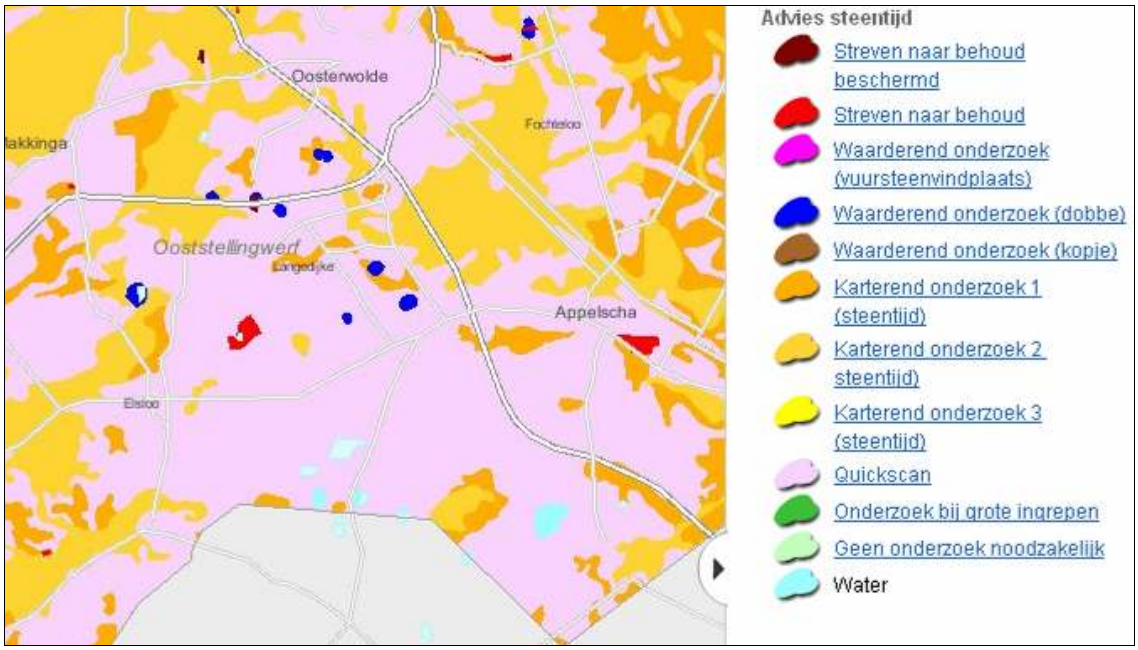
Dit bestemmingsplan is voor het grootste deel gebaseerd op een bestaande situatie. Er treden voor deze bestaande situaties geen veranderingen op op de afvoer van hemelwater en afvalwater. Voor het wateraspect zijn dan ook geen consequenties.

Voor het realiseren van een mestbak dient echter wel te worden gekeken naar de consequenties met betrekking tot water. Hierbij wordt uitgegaan van een dichte mestopslag (geen overloop op een sloot en geen infiltratie in de bodem). Het Wetterskip Fryslan geeft aan dat een toename van 10 $m^2$ verharding zodanig gering is, dat daarvoor door het waterschap geen compensatie wordt gevraagd. Het wateradvies is dus positief en tevens als bijlage in dit plan opgenomen.

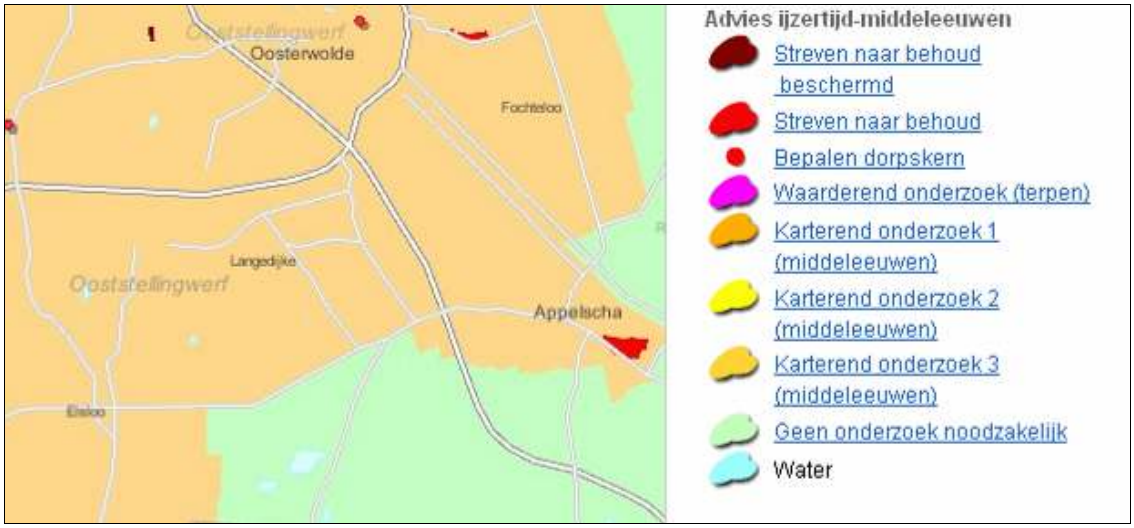
Aandachtspunt is de plek van de mestopslag. Om vervuiling van de sloot door mest te voorkomen, dient het de voorkeur deze niet in de directe nabijheid van een sloot te realiseren.

## 4.2
## Archeologie

De Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) geeft aan dat de eventuele aanwezige archeologische resten uit de periode steentijd - vroege bronstijd al ernstig zijn verstoord, maar dat dit niet met zekerheid te zeggen is. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een quickscan te verrichten. Aangezien het voornemen kleiner is dan de gestelde norm, is een quickscan niet nodig.




Voor de middeleeuwen blijkt uit de Friese archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) dat er zich archeologische resten kunnen bevinden uit de periode midden-bronstijd - vroege middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren.
Het plan bevat de mogelijkheid voor kleinschalige ingrepen van maximaal 12 $m^2$ per bungalow (bestaande situatie) en 10 $m^2$ voor een mestbak. Dit blijft onder de norm van 500 $m^2$. Een karterend archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.




Op basis van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

## 4.3
## Flora en Fauna

Voor het bestemmingsplan is het noodzakelijk te kijken naar het, al dan niet, voorkomen van eventuele effecten op de Ecologische Hoofdstructuur en gebieden die zijn beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Tevens dient een inschatting te worden gemaakt van het voorkomen van door de Flora- en faunawet beschermde soorten, de eventuele overtreding van de verbodsbepalingen en de mogelijkheid daar ontheffing voor te verkrijgen.

Ten behoeve van het bestemmingsplan Buitengebied is in 2004 onderzoek gedaan. Aangezien het om een bestaande situatie gaat kan hiernaar worden verwezen.

Ook voor de Natuurbeschermingswet geldt dat het park als een bestaande situatie wordt gezien. In overleg met de provincie Drenthe is afgesproken dat een ontheffing voor het Natura 2000-gebied niet nodig is.

## 4.4
## Wegverkeerslawaai

Zoals genoemd, behelst het bestemmingsplan een bestaande situatie. De Wet geluidhinder richt zich met name op nieuwe geluidsgevoelige gebouwen, tenzij sprake is van sanering in de zin van de Wet geluidhinder. Daar is alleen sprake van indien de bestaande geluidsgevoelige gebouwen een veel te hoge geluidsbelasting kennen. Gelet op het karakter van de wegen langs het plangebied is dit niet aan de orde. Deze wegen dienen over het algemeen ter ontsluiting van

de aanliggende landbouwpercelen en agrarische bedrijven en kennen een lage verkeersintensiteit. Er behoeft derhalve geen verdere aandacht te worden besteed aan het aspect wegverkeerslawaai.

## 4.5
## Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.
Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.
De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.
In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu g/m^3$ $NO_2$ of $PM_{10}$) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

BESTEMMINGSPLAN

Aangezien het plan niet in nieuwe ontwikkelingen voorziet, kan nader onderzoek naar de luchtkwaliteit achterwege blijven.

## 4.6
## Bodem

Bodemonderzoek is niet noodzakelijk, aangezien het hier gaat om een bestaande situatie.

## 4.7
## Externe veiligheid

Het gaat hier om een bestaande situatie. Onderhavig plan is echter nog wel getoetst aan de huidige wet- en regelgeving.

### 4.7.1
### Inrichtingen

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft voorwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd.

ONDERZOEK

Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen liggen, die de nieuwe ontwikkelingen in het gebied belemmeren, is de risicokaart van de provincie Fryslân geraadpleegd. De hiernavolgende kaart is een uitsnede hiervan.

Uitsnede risicokaart met het plangebied gemarkeerd met het gele sterretje

Uit de risicokaart blijkt dat de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting op een afstand van circa 3 km is gelegen. Het plangebied ligt ruim buiten de invloedsfeer van deze inrichting en ook overige belemmeringen zijn niet aanwezig.

### 4.7.2
### Vervoer van gevaarlijke stoffen

INLEIDING

Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water. In 2001 en 2003 zijn voor deze onderwerpen risicoatlassen opgesteld, waarin staat vermeld of langs de route een plaatsgebonden

risico en/of een groepsrisico aanwezig zijn. Tevens zijn voor wegen in 2006-2007 nieuwe verkeerstellingen verricht.

Het Rijk is op dit moment bezig met het opstellen van nieuwe wetgeving rond transportroutes; het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Deze wetgeving gaat de huidige Circulaire Risiconormering Vervoer van Gevaarlijke Stoffen vervangen en treedt naar verwachting in de zomer van 2010 in werking.

ONDERZOEK

De dichtstbijzijnde weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, is de provinciale weg Emmen-Drachten op ruim 2 km. Gezien de afstand van deze weg tot het plangebied zijn er geen belemmeringen voor onderhavig plan. Overige wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, waaronder spoor- en waterwegen, zijn eveneens niet aanwezig in de nabijheid van het plangebied.

### 4.7.3
### Buisleidingen

INLEIDING

Aardgastransportleidingen zijn voor het plangebied relevant vanwege de regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Deze regels zijn vastgelegd in de Circulaire Zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen (1984). De circulaire onderscheidt toetsings- en bebouwingsafstanden.

Momenteel is het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer bezig met het vernieuwen van het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen (het Besluit externe veiligheid buisleidingen, Bevb). Deze nieuwe wetgeving en de bijbehorende nieuwe afstanden (voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico) zijn nog niet definitief vastgesteld.

ONDERZOEK

Op circa 6 km ten noordoosten (nog aan de andere kant van Oosterwolde) ligt de dichtstbijzijnde buisleiding. Vanwege de afstand valt het plangebied buiten de invloedssfeer van de leiding en zijn er geen belemmeringen aanwezig.

# 5 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een bestaande situatie. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en het in procedure brengen, komen voor rekening van de gemeente.

# 6 Inspraak en overleg

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de procedure en de resultaten van de inspraak en het overleg (ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening). Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak vanaf 2 november 2009 voor een periode van zes weken (tot en met 11 december 2009) ter inzage gelegen. Tijdens de inspraaktermijn kon door een ieder een schriftelijke of mondelinge inspraakreactie naar voren worden gebracht. Er zijn twee inspraakreacties binnengekomen.
In het kader van het verplichte vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan het Wetterskip Fryslân, de VROM-Inspectie Noord en de provincie Fryslân.

In de Nota Inspraak en Overleg bestemmingsplan Buitengebied, Recreatie-hippisch bungalowpark Kloosterweg 8 te Appelscha zijn de binnengekomen inspraak- en overlegreacties samengevat en van commentaar voorzien. In het commentaar is aangegeven of de betreffende reactie aanleiding geeft het voorontwerp aan te passen en zo ja, op welke wijze deze aanpassing zal plaatsvinden.
De voorgestelde aanpassingen zijn vervolgens verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De Nota Inspraak en Overleg is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

# B i j l a g e n

| Naam | Datum | Paraaf |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

BugelHajema
Postbus 274
9400 AG ASSEN

Leeuwarden, 14 juni 2010 Ons kenmerk: WFN
Bijlage(n): Tel: (058) 292 2703/P. S. Sollie

Onderwerp:
Wateradvies Kloosterweg 8 Elsloo

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u ons wateradvies voor het postzegelbestemmingsplan aan de Kloosterweg 8 te Elsloo.

Bij de beoordeling ben ik er vanuit gegaan dat het een dichte mestopslag is (geen overloop op een sloot en geen infiltratie in de bodem). De feitelijke wijziging betreft een toename van 10 m2 verharding door de realisatie van een mestopslag. Deze toename is dermate gering, daarvoor wordt door het waterschap geen compensatie gevraagd. Ons wateradvies is dus positief. Aandachtspunt is de plek van de mestopslag. Bij voorkeur niet in de directe nabijheid van een sloot om vervuiling van de sloot door mest te voorkomen.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,
namens deze,

R.G.M. Dümmer,
clusterhoofd Plannen.

VROM-Inspectie
*Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer*

> Retouradres Postbus 30020 9700 RM Groningen

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Ooststellingwerf
Postbus 38
8430 AA Oosterwolde

Gemeente Ooststellingwerf
Afd/Cluster: VROM
J.K.
Ingek: 08 DEC. 2009
Nummer: 4557
Bijlage(n): —

**VROM-Inspectie**
Directie Uitvoering
Regio afdeling Noord

Cascadeplein 10
Postbus 30020
9700 RM Groningen
www.vrom.nl

**Contactpersoon**
Hans Nieken

T 050 - 599 26 86
F 050 - 599 26 99
vin-ruimtelijkeplannen
@minvrom.nl

**Kenmerk**
2009.0070570-HNI-N

Datum – 7 DEC. 2009
Betreft Advies artikel 3.1.1 Bro: Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Recreatie-hippisch bungalowpark Kloosterweg 8 te Appelscha (gemeente Ooststellingwerf)

Geacht college,

Op 30 oktober 2009 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Recreatie-hippisch bungalowpark Kloosterweg 8 te Appelscha".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies.

Het bovengenoemde plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerking(en), gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB. Het nummer achter het nationaal belang verwijst naar het nummer in de RNRB.

**Nationaal belang 09: Milieukwaliteit en externe veiligheid**

*Geluid en Externe veiligheid*
In de toelichting heeft u bij de onderwerpen 'Wegverkeerslawaai' en 'Externe veiligheid' aangegeven dat daar geen aandacht aan besteed hoeft te worden omdat het een bestaande situatie betreft. Ik deel deze opvatting echter niet. Het opstellen van een bestemmingsplan is namelijk het moment om te toetsen of een situatie nog wel voldoet aan de huidige wet- en regelgeving. Door bij dit plan daar geen aandacht aan te besteden blijft dat onduidelijk. Ik verzoek u dan ook om alsnog aandacht aan deze onderwerpen te besteden.

**Nationaal belang 21: Toeristisch-recreatieve voorzieningen**

*Perrmanente bewoning recreatiewoningen*
In de regels is het permanent bewonen van de recreatiewoningen niet expliciet aangeduid als strijdig gebruik. Ik verzoek u dat alsnog aan artikel 3.5 toe te voegen.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd is vermeld.

Ik vertrouw erop dat u de opmerkingen op een adequate wijze zult verwerken in het bestemmingsplan.

Een afschrift van deze brief heb ik gezonden aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur regio Noord,

mr. ir. N.K. Tilstra

provinsje fryslân
provincie fryslân

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

provinsje fryslân

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

Leeuwarden, 24 november 2009
Verzonden,
26 NOV. 2009

Ons kenmerk : 00860023
Afdeling : Ruimte
Behandeld door : G. van der Wielen-Berg / (058) 292 57 78 of g.vanderwielen@fryslan.nl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : voorontwerp bp. Buitengebied, recreatie-hippisch bungalowpark, Kloosterweg 8 te Appelscha

Geacht college,

Op 30 oktober 2009 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan zijn op een juiste wijze verwerkt.

Het plan geeft ook overigens geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Wanneer het plan in de ontwerpfase niet wezenlijk wordt gewijzigd, is toezending van het ontwerpplan aan Gedeputeerde Staten niet nodig.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,

drs. M.H.J. Stijnen
Hoofd afdeling Ruimte

Gemeente Ooststellingwerf
Afd/Cluster: VROM
M. v.d. Veen
Ingek: 27 NOV. 2009
Nummer: 4406
Bijlage(n): —

WETTERSKIP
FRYSLÂN

Gemeente Ooststellingwerf
VROM
T.a.v. mevrouw M. van der Veen
Postbus 38
8430 AA OOSTERWOLDE

Gemeente Ooststellingwerf
Afd/Cluster: VROM.
M. v. d. Veen.
Ingek: 02 DEC. 2009
Nummer: 4460
Bijlage(n):

VERZONDEN - 2 DEC. 2009

Leeuwarden, 30 november 2009 Ons kenmerk: WFN0916956 Afdeling Beleid en Plannen
Bijlage(n): Tel: (058) 292 2703T.S. van den Brink/sds Uw kenmerk:

Onderwerp:
Reactie voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied, recreatie-hippisch bungalowpark Kloosterweg 8 te Appelscha.

Geachte mevrouw Van der Veen,

Na aanleiding van uw brief van 28 oktober 2009 ontvangt u hierbij onze Reactie voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied, recreatie-hippisch bungalowpark Kloosterweg 8 te Appelscha.

In de waterparagraaf is ons wateradvies overgenomen.

Derhalve hebben wij verder geen op- of aanmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied, recreatie-hippisch bungalowpark Kloosterweg 8 te Appelscha.

Hopende u hiermee voldoende van dienst te zijn geweest.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,
namens deze,

ing. J. Krol,
plaatsvervangend clusterhoofd Plannen.

**Wetterskip Fryslân**
Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden
Telefoon: 058 - 292 22 22 - Fax: 058 - 292 22 23

WSF07-0906

# Nota Inspraak en Overleg

Bestemmingsplan Buitengebied,
Recreatie-hippisch bungalowpark
Kloosterweg 8 te Appelscha

## 1. INLEIDING

Het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is het gevolg van een uitspraak van de Raad van State van 20 februari 2008 waarin ten aanzien van het bestemmingsplan Buitengebied goedkeuring is onthouden aan het plandeel met de bestemming "Agrarische gebied met hoge en landschappelijke- en natuurlijke waarden" met de nadere aanduiding "verblijfsrecreatieterrein " voor het perceel Kloosterweg 8 te Appelscha.

Ten aanzien van de overwegingen die tot bovengenoemde uitspraak hebben geleid kan in algemene zin gesteld worden dat de destijds gegeven bestemming met bijbehorende gebruiksmogelijkheden, zoals neergelegd in het bestemmingsplan Buitengebied, onvoldoende recht deden aan het specifieke hippische karakter van het bungalowpark.
Door het geven van een meer specifieke gebruiksmogelijkheid binnen een nieuw op te stellen bestemmingsplan zou aan dit hippische karakter meer recht kunnen worden gedaan.
E.e.a. heeft dus uiteindelijk geresulteerd in het onthouden van goedkeuring aan het perceel Kloosterhof 8 te Appelscha.

Er is destijds heel bewust voor gekozen om de reparatie van dit onderdeel niet mee te nemen in de algehele correctieve- en partiële herziening van het buitengebied 2009, maar voor dit onderdeel een apart, zelfstandig bestemmingsplan op te stellen.
Hiermee is eventuele vertraging in de procedure van de correctieve- en partiële herziening van het buitengebied 2009 voorkomen en wordt naar onze mening op de meest zorgvuldige manier recht gedaan aan de uitspraak van de Raad van State.

Het **voorontwerp** bestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak vanaf 2 november 2009 voor een periode van zes weken (t/m 11 december 2009) ter inzage gelegen. Tijdens de inspraaktermijn kon door een ieder een schriftelijke- of mondelinge inspraakreactie naar voren worden gebracht. Er zijn twee inspraakreacties binnengekomen te weten:

1. Mr. P. Goud, namens 10 andere bewoners van het bungalowpark, Park Berkenoord 5, 2641 CW Pijnacker;
2. Bolsenbroek Holding BV, Jagerskamp 8, 7418 GE Deventer.

Tevens is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg toegestuurd naar de provincie Fryslân, de VROM-inspectie en het Wetterskip Fryslân.

In de voorliggende nota zijn de binnengekomen inspraak- en overlegreacties samengevat en van commentaar voorzien (hoofdstuk 2 en 3). In het commentaar is aangegeven of de betreffende reactie aanleiding geeft het voorontwerp aan te passen en zo ja, op welke wijze deze aanpassing zal plaatsvinden.
De voorgestelde aanpassingen zullen worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan dat vervolgens wederom voor een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd.

## 2. INSPRAAKREACTIES

*1.*
*Mr P. Goud, mede namens 10 andere bewoners van het bungalowpark, Park Berkenoord 5, 2641 CW Pijnacker*

Deze zeer gedetailleerde inspraakreactie heeft, in hoofdzaak, betrekking op allerlei begrippen uit het bestemmingsplan. Tevens is in de inspraakreactie een stukje geschiedenis van het park geschetst waarvan wij slechts kennis kunnen nemen omdat de daarin genoemde (verstoorde) persoonlijke verhoudingen tussen eigenaar en gebruikers, buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan vallen
De in de inspraakreactie naar vorengebrachte opmerkingen ten aanzien van een groot aantal begrippen uit het bestemmingsplan treft u, voorzien van ons commentaar, hieronder aan.

2.1. Binnenbak/rijbak
Men geeft aan dat het in het bestemmingsplan gehanteerde begrip binnenbak/rijbak gelet op de feitelijke situatie ter plaatse niet juist is. Beter kan gekozen worden voor de term "loopstal".

*Commentaar*
De term binnenbak/rijbak zal consequent in het plan worden vervangen door de term loopstal.

2.2. Maximum aantal paarden
Aangegeven wordt dat in het plan geen maximum is gesteld aan het aantal te stallen paarden. Dit om te voorkomen dat verkapte commerciële stalling plaats kan vinden.

*Commentaar*
In de regels van het bestemmingsplan zal dit nader gedefinieerd worden waarbij het aantal te stallen paarden gerelateerd wordt aan het aantal paardenboxen, met dien verstande dat per recreatiewoning en bedrijfswoning 1 paard gestald mag worden.

2.3 Verbod op pensionstalling
In het verlengde van hetgeen onder 2.2 is genoemd, wordt nogmaals de vrees voor pensionstalling uitgesproken.

*Commentaar*
Zie ook ons commentaar onder 2.2.

2.4 Loop- of stapmolen
De op het terrein aanwezig loopmolen is destijds waarschijnlijk illegaal opgericht en heeft eigenlijk geen functie binnen het park en kan daarom eigenlijk wel geschrapt worden.

*Commentaar*
Of de loopmolen nu wel of geen functie heeft op het park doet eigenlijk niet ter zake hij is namelijk wel aanwezig.
Hij valt binnen het bestemmingsplan evenals de buitenbak onder de omschrijving van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bestaande situatie wordt hiermee in het bestemmingsplan geregeld.

2.5 Lay-out van de stalgronden.
Het park moet weer toegankelijk en ingericht worden zoals het oorspronkelijk was bedoeld. Met name de toegang tot het park, de paardenuitloop en de toegang van het stalcomplex aan de Muldersweg.

*Commentaar*
In de verbeelding zijn de paardenboxen en de loopstal zo gesitueerd dat zoveel mogelijk aan de gewenste inrichting, van met name de aangegeven entree van het park, wordt tegemoetgekomen.

3. Onder artikel 1 van de regels (begrippen, onderdeel f)
Verzocht wordt om het begrip en bijbehorende omschrijving van "bedrijfswoning" te vervangen door "beheerderswoning"

*Commentaar*
Het begrip bedrijfswoning zal niet gewijzigd worden in beheerderswoning waarbij aangesloten wordt bij de begripomschrijving van bedrijfswoning zoals die ook is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied.

3.1 Begrippenlijst
Verzocht wordt om in de begrippenlijst nog de volgende onderdelen op te nemen (loopstal, binnenbak/rijbak, pensionstal). Dit om te voorkomen dat er ruimte wordt geboden aan andere bedrijfsmatige activiteiten op het terrein.

*Commentaar*
De begrippenlijst zal worden aangevuld met de volgende begrippen: loopmolen, loopstal en buitenbak. Het begrip binnenbak/rijbak vervalt hiermee, zie ook ons commentaar onder 2.1. Pensionstalling is niet aan de orde want het aantal te stallen paarden wordt gerelateerd aan het aantal recreatiewoningen en de beheerderswoning.

3.2 Begrip horeca
Voorgesteld wordt om de begripsomschrijving van horeca aan te vullen met een kantine of een uitgifteplek voor dranken en voedsel.

*Commentaar*
Naar onze mening voegt de toevoeging met kantine of een uitgifteplek voor dranken en voedsel aan de begripsomschrijving niets toe, vandaar dat wij de omschrijving horeca ongewijzigd in het plan laten staan.

3.3. Manege
Er wordt verzocht om aan het begrip manege, het begrip pensionstalling toe te voegen; dit om op deze manier te voorkomen dat er daadwerkelijk pensionstalling gaat plaatsvinden.

*Commentaar*
Het woord pensionstalling voegen wij niet toe aan artikel 1 omdat dat ook niet als zodanig in het bestemmingplan wordt genoemd. Het toevoegen van een enkel begrip aan artikel 1 kan niet voorkomen dat er geen pensionstalling plaatsvindt. Zie overigens ook ons commentaar onder 2.3.

3.4 Bedrijfswoning
Kort gezegd wordt voorgesteld om in ieder geval het begrip bedrijfswoning te vervangen door beheerderswoning met dien verstande dat in feite elke recreatiewoning op het park aangemerkt kan worden als zijnde een beheerderswoning afhankelijk van wie op dat moment beheerder is. Als er geen sprake is van een beheerder, dan zijn in principe alle woningen op het terrein recreatiewoningen.
De verder bij dit onderdeel aangevoerde informatie omtrent het huidige gebruik van het bungalowpark nemen wij voor kennisgeving aan.

*Commentaar*
Eerder is al aangegeven dat wij het begrip bedrijfswoning niet zullen vervangen door "beheerderswoning". Uitgangspunt blijft dat op het park 1 woning is aangewezen als bedrijfswoning. Deze woning is in de verbeelding ook als zodanig door middel van een nadere aanduiding als bedrijfswoning aangewezen. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het niet wenselijk om een soort uitwisselbaarheid van bedrijfswoningen binnen het bestemmingsplan te regelen.
De bedrijfswoning kan wel, wanneer er geen beheerder is aangesteld of deze beheerder niet op het park woonachtig wil zijn, als recreatiewoning in gebruik worden genomen.

3.2 Bouwregels
De opmerkingen ten aanzien van de bouwregels worden gemakshalve hieronder globaal samengevat en vervolgens in overeenkomstige volgorde van commentaar voorzien:

a.1:
- het woord binnenbak zou vervangen moeten worden door loopstal
- naar relevantie de toegestane functies rangschikken

a.3:
- het aantal recreatiewoningen wijzigen in ten hoogste 19 waaronder inbegrepen de dubbele recreatiewoning indien deze niet in gebruik wordt genomen als bedrijfswoning.

a.4:
- het bebouwde oppervlak van een recreatiewoning van 65m² te verhogen naar 130 m².
  Als reden hiervoor wordt de samenvoeging van de beheerderswoning aangevoerd.

a.6:
- Maximale bouwhoogte van bijgebouwen van 3 m naar 5,5 m brengen overeenkomstig de bouwregels uit het bestemmingsplan Buitengebied

a.7:
- Afhankelijk van het in stand houden van een aparte aanduiding van de huidige beheerderwoning, de bouw- en goothoogtematen van de recreatiewoningen en de beheerderswoning gelijktrekken.

a.8:
- Zie a7; de op grond van het bestemmingsplan toegestane bebouwde oppervlakte voor de bedrijfswoning, zou ook voor de recreatiewoningen 150m² moeten bedragen

a.9:
- Aanpassen van de goot- en bouwhoogte van een bijgebouw bij een bedrijfswoning overeenkomstig de mogelijkheden die voor bijgebouwen bij recreatiewoningen worden voorgesteld. Tevens apart noemen van de paardenstal met kavelnummer.

b.1:
- De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, terugbrengen van 8,5m naar "ten hoogste 3 m".

b.2:
- De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een buitenbak, een loopmolen en erf- en terreinafscheidingen niet hoger laten zijn dan 1,80m in plaats van 2m. Tevens in het bestemmingsplan regels opnemen betreffende de kwaliteit en de hoogte van kavel/erfafscheidingen

3.5 Specifieke gebruiksregels
- Bij de specifieke gebruikbepaling ook als strijdig gebruik opnemen "of enig ander gebruik als kantine en/of uitgiftepunt van voedsel en dranken". Tevens als strijdig gebruik opvoeren "het gebruik als pensionstalling, verhuur van rijtuigen of karren en/of paarden".

*Commentaar*

a.1
Reeds eerder is al aangegeven dat het begrip binnenbak vervangen wordt door loopstal.
Wat betreft het rangschikken functies kent het bestemmingsplan geen volgorde van relevantie.

a.3
Het toegestane aantal recreatiewoningen zal gewijzigd worden in 19 in plaats van 18 (zie vraag a3).

a.4
Het bebouwde oppervlak van 65m² van een recreatiewoning is gebaseerd op de maatvoering zoals die ook destijds in het bestemmingsplan buitengebied was neergelegd. Het feit dat de beheerderswoning uit twee woningen bestaat betekent niet de oppervlakte per recreatiewoning ook verdubbeld moet worden.

a.6.
De maximale bouwhoogte van bijgebouwen zal overeenkomstig de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied aangepast worden, d.w.z. naar 5,5 m.

a.7.
Het onderscheid tussen de bedrijfswoning en de recreatiewoning blijft gehandhaafd en overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied.

a.8
Het bebouwde oppervlak van recreatiewoningen blijft, overeenkomstig de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied op 65m². Een beheerderswoning mag, overeenkomstig de regels uit het bestemmingsplan buitengebied, een bebouwd oppervlak hebben van maximaal 150 m².

a.9
Bijgebouwen bij een bedrijfswoning zijn gelijk aan bijgebouwen bij een recreatiewoning, namelijk 2,5 m goothoogte en 5,5 m bouwhoogte.

b.1
De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt teruggebracht overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied, naar 5,5 m.

b.2
De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een buitenbak, een loopmolen etc. blijft gehandhaafd op 2 m.
De bouwhoogte van erf- en tuinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen.
In het bestemmingsplan kunnen geen kwaliteitseisen ten aanzien van het soort beplantingen worden opgenomen.

3.5 Specifieke gebruiksregels
Het in de specifieke gebruiksbepaling neergelegde strijdige gebruik dekt naar onze mening ook de aangedragen toevoegingen en zal daarom niet extra worden toegevoegd met "kantine en/of uitgiftepunt van voedsel en dranken" en pensionstalling en verhuur van rijtuigen of karren en/of paarden".
Paardenverhuur kan sowieso niet als bedrijfsmatige activiteit worden uigeoefend, omdat het aantal paarden immers is gerelateerd aan het aantal recreatiewoningen en de bedrijfswoning.

*2.*
*Schriftelijke inspraakreactie van R.V.H. Bolsenbroek, Bolsenbroek Holding BV, Jagerskamp 8, 7418 GE Deventer.*

1. Gesteld wordt dat door dit bestemmingsplan onvoldoende tegemoet wordt gekomen aan de uitspraak van de Raad van State van 20 februari 2008 en dat tevens door de beperkende gebruiksregels die het bestemmingsplan bevat, de levensvatbaarheid van het hippisch-bungalowpark in het geding komt.

*Commentaar*
Naar onze mening wordt juist met dit bestemmingsplan wel recht gedaan aan de uitspraak van de Raad van State. De zo kenmerkende voorzieningen van een hippisch bungalowpark, zoals bijvoorbeeld een paardenstal en een loopmolen voor paarden, hebben daadwerkelijk als bijzondere gebruiksmogelijkheid, een plek binnen dit voorliggende bestemmingsplan gekregen.
Hiermee is aan het perceel Kloosterweg 8 een nieuwe geëigende bestemming gegeven overeenkomstig de uitspraak van de Raad van State.

2.Enkele inhoudelijke opmerkingen ten aanzien van het bestemmingsplan:

a. toevoeging op bladzijde. 14 onder het hoofdstuk beleid; "Bungalowpark De Kloosterhof" is ingericht als hippisch bungalowpark met o.a. de mogelijkheid tot het stallen van paarden van eigenaren en huurders van de recreatiewoningen.

*Commentaar*
Wanneer het begrip recreanten toegevoegd zou worden wordt het karakter van het hippisch bungalowpark wezenlijk veranderen en zou er sprake zijn een inrichting in de zin van de Wet Milieubeheer. Dit zou betekenen dat er ook een milieuvergunning nodig is en deze kan niet worden verleend in verband met het nabijgelegen natuurgebied Het Drents Friese Wold. Daarom wordt het gebruik beperkt tot het stallen van de paarden van de eigenaren en huurders van de recreatiewoningen.

b. Bladzijde 14, 2e alinea "niet is evenwel gebleken dat deze is ingetrokken…."aanvullen met **m.a.w. de afgegeven bouwvergunningen van recreatiewoningen, paardenverblijf en tennisbaan voldeden aan de wettelijke ro,- milieueisen en bouwkundige bepalingen blijven gehandhaafd".**

*Commentaar*
De voorgestelde aanvulling is niet relevant en gebruikelijk voor het bestemmingsplan en zal daarom niet worden opgenomen.

c. Onder het kopje planbeschrijving, 3.1. bladzijde 18, 1e alinea; wijzigen in: het **aantal** paardenboxen is gerelateerd aan het aantal bungalows.

*Commentaar*
In het ontwerp bestemmingsplan zal dit worden meegenomen.

d. Onder het kopje toetsing 4, 2e alinea; "Aangezien het **aantal** paardenboxen etc. etc.

*Commentaar*
Het gaat hier nadrukkelijk om de relatie tussen paardenbox en recreatiewoning, niet zo zeer om de aantallen.

e. Voorgesteld wordt om de bouw van een mestopslag van 10m³ te verhogen in een opslag van 30 m³ met een maximale bouwhoogte van 2 m in plaats van 1 m.

*Commentaar*
Wanneer de mestopslag groter dan 10m³ kan worden, is sprake van een zogenaamde aangewezen inrichting in de zin van de Wet Milieubeheer en is er een milieuvergunning nodig. Deze milieuvergunning kan vervolgens niet verleend worden in verband met het naastgelegen natuurgebied.
De mestopslag blijft dus gehandhaafd op 10 m³ met een bouwhoogte van 1.

f. Er wordt een aantal suggesties met betrekking tot de verkeerskundige aard gedaan.

*Commentaar*
Wij nemen de suggesties die worden aangedragen voor het moment voor kennisgeving aan. Deze kunnen namelijk niet via het bestemmingsplan geregeld of afgedwongen worden.

*Mondelinge inspraakreactie van de heer Bolsenbroek*
Op 31 mei 2010 heeft de heer Bolsenbroek zijn schriftelijke inspraakreactie nog ondersteund met een mondelinge aanvulling. Deze aanvulling heeft betrekking op het oprichten van een soort horeca-achtige voorziening op het terrein voor passanten. Een deel van het gebouw waarin zich nu de paardenboxen bevinden, zou hiervoor kunnen worden gebruikt en worden ingericht.

*Commentaar*
Het bungalowpark "De Kloosterhof" biedt een aantal specifiek hippische voorzieningen (paardenstal, loopmolen, buitenbak) wat het park maakt tot een park met een specifiek hippisch karakter.
In het voorliggende bestemmingsplan zijn de hierboven genoemde specifieke gebruiksmogelijkheden die het park biedt, conform de uitspraak van de Raad van State, alsnog in een meer geëigende bestemming neergelegd.
Kijkend naar het hierboven geschetste karakter van het park vinden wij een openbare horecagelegenheid op het park geen ontwikkeling die bijdraagt aan het hippisch karakter van het park. Daarbij komt nog het gegeven dat er inmiddels veertien recreatiewoningen in particulier bezit zijn. Hierdoor heeft het park een min of meer besloten karakter.

## 3. OVERLEGREACTIES

In het kader van het verplichte vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Wetterskip Fryslân;

2. VROM-Inspectie Noord;
3. Provincie Fryslân.

*1. Wetterskip Fryslân te Leeuwarden*

Het Wetterskip Fryslân geeft aan dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

*Commentaar*

Deze reactie nemen wij voor kennisgeving aan.

*2. VROM-Inspectie, Regio afdeling Noord te Groningen*

1a.
Er zou toch nog nader gekeken moeten worden naar de onderdelen *"Wegverkeerslawaai"* en *"Externe Veiligheid"* in het bestemmingsplan. Dit om te toetsen of e.e.a. nog wel voldoet aan de huidige wet- en regelgeving.

*Commentaar*

*Wegverkeerslawaai*
In het bestemmingsplan gaat het uitsluitend om bestaande bebouwing. Indien de geluidsbelasting daarvan te hoog is, kan de eigenaar niet gedwongen worden tot het nemen van geluidswerende maatregelen. Akoestisch onderzoek voegt in dit verband aan het bestemmingsplan niets toe. Alleen indien de geluidsbelasting de wettelijke normen overschrijdt, zou een saneringsplan opgesteld kunnen worden. Dit is echter, gelet op het karakter van de naastliggende wegen, niet aan de orde.
Op 20 mei 2010 heeft met de heer H. Nieken van de VROM-inspectie (directie Uitvoering Regio, afdeling Noord) overleg plaatsgevonden. Daarbij is afgesproken dat geen geluidsberekeningen zullen worden uitgevoerd.
De paragraaf wegverkeerslawaai zal met inachtneming van het bovenstaande uitgebreid worden.

*Externe Veiligheid*
In het bestemmingsplan zal hier nader naar gekeken worden.

1b.
In het bestemmingsplan zou het permanent bewonen van recreatiewoningen expliciet moeten worden aangeduid als strijdig gebruik.

*Commentaar*

In het bestemmingsplan zal dit strijdige gebruik alsnog worden toegevoegd aan de specifieke gebruiksregels.