

***Wijzigingsplan “Buitengebied,
herontwikkeling camping De Weijert,
Balloërstraat 2 te Rolde”***

Vastgesteld

Opdrachtgever:	Gemeente Aa en Hunze
Rapportnummer:	RB 10.674
Datum vrijgave:	12 maart 2024
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 4
1.1	Inleiding 4
1.2	Aanleiding 4
1.3	Vigerend bestemmingsplan 5
1.4	Doel 6
1.5	Verantwoording 6
1.6	Leeswijzer 6
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING 8
2.1	Ligging en historie 8
2.2	Het perceel zelf en het planvoornemen 9
2.3	Landschappelijke inpassing 17
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 25
3.1	Rijksbeleid 25
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 25
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking 26
3.2	Provinciaal beleid 28
3.2.1	Omgevingsvisie Drenthe 28
3.2.2	Kernkwaliteiten plangebied 30
3.2.3	Vitale vakantieparken Drenthe 30
3.2.4	Perspectief bestemming 2030 31
3.3	Gemeentelijk beleid 33
3.3.1	Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Buitengebied 33
3.3.2	Toekomst vakantieparken 34
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN 35
4.1	Archeologie 35
4.2	Bodem 36
4.3	Cultuurhistorie 38
4.4	Ecologie 41
4.4.1	Gebiedsbescherming 41
4.4.2	Soortenbescherming 42
4.4.3	Stikstofdepositie 43
4.5	Fysieke en externe veiligheid 43
4.5.2	Conclusie 44
4.6	Geluid 45
4.7	Luchtkwaliteit 45
4.8	M.e.r.-beoordeling 46
4.9	Milieu(hinder) 47
4.10	Water 49
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 55
5.1	Financiële haalbaarheid 55
5.2	Grondexploitatie 55
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 56
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING 57
7.1	Algemeen 57
7.2	Toelichting 57

7.3	Toelichting op de planregels.....	58
-----	-----------------------------------	----

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

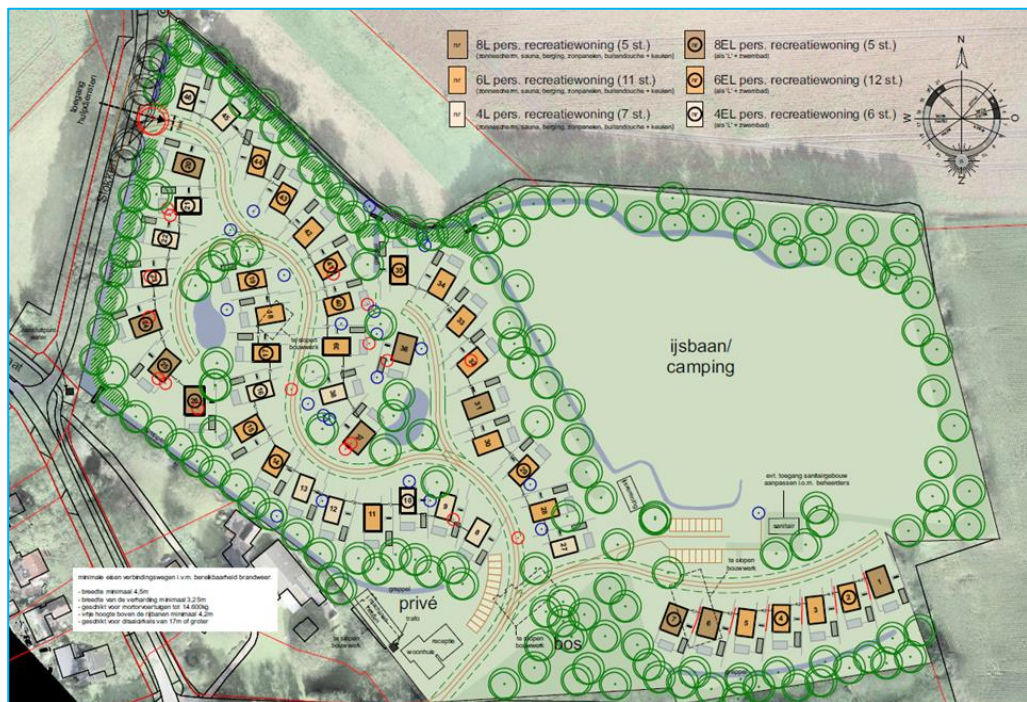
Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een particulier initiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval een project binnen het grondgebied van de gemeente Aa en Hunze, waarbij een gedeelte van het terrein van Camping De Weijert, gelegen aan de Balloërstraat 2 te Rolde, worden gewijzigd van een bestemming Recreatie – 1 naar een bestemming Recreatie – 3. Door middel van deze wijziging kan het merendeel van het bestaande campingterrein omgevormd worden tot een terrein met recreatiewoningen. Als achterliggende partij bij deze ontwikkeling is Landal betrokken.

1.2 Aanleiding

In mei 2021 troffen aanvragers een enigszins verouderde (infra, opstallen etc.) camping 'De Weyert' aan. De bestaande camping werd zeer licht gebruikt, met veel vaste plaatsen van gasten die lang niet altijd op de camping waren. Een camping die tevens niet duurzaam' was en waarbij het risico op permanente bewoning aanwezig was. Aanvragers zijn inmiddels eigenaar van het terrein en willen het terrein omzetten naar een recreatiewoningenterrein. Op het terrein wil men 46 recreatiewoningen realiseren en overgaan naar gasloos bouwen. Tevens wensen aanvragers de biodiversiteit (voor zover mogelijk) terugbrengen op de locatie. Door ook op de ijsbaan het campingterrein open te houden, samen met de recreatiewoningen, is het de verwachting een brede en diverse recreatie doelgroep te bedienen.

Door de veranderende recreatiebehoefte is het bedrijf toe aan een nieuwe opzet waarbij een integrale aanpak van het terrein aan de orde is. Reden voor de initiatiefnemers enkele jaren geleden om te onderzoeken welke mogelijkheden er waren om het te transformeren naar een recreatiepark met 46 recreatiewoningen. De ijsbaan, die in het zomerseizoen gebruikt kan worden voor kampeerdoeleinden, behoudt daarbij haar functie. Hier is plaats voor enkele 10-tallen toeristische plekken die tussen 1 april en 1 november een plaats kunnen vinden. Het 'ijsbaan' terrein maakt dan ook geen onderdeel uit van onderhavig plangebied.

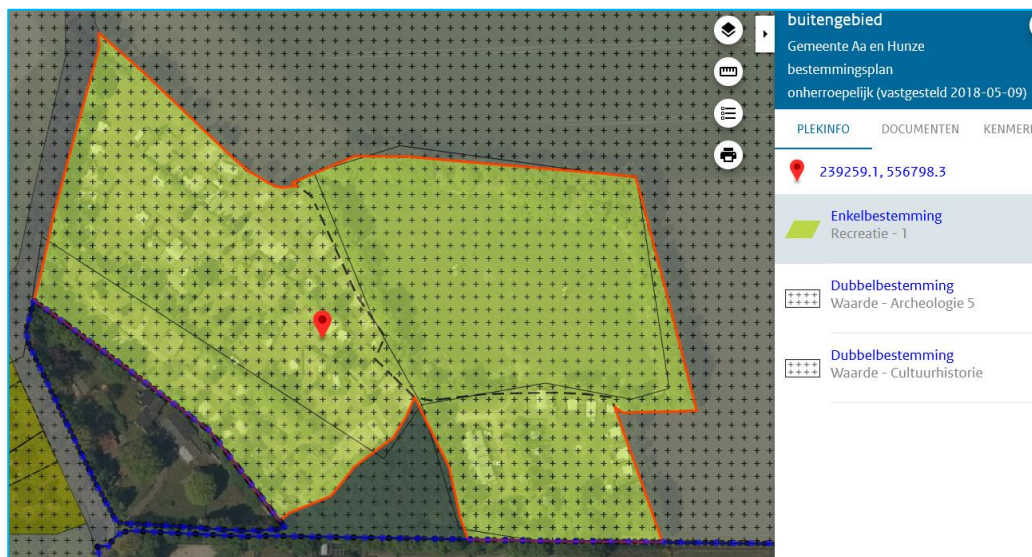
Op de volgende figuur is zichtbaar hoe de beoogde nieuwe invulling van het recreatieterrein eruit zal komen te zien.



1.3

Vigerend bestemmingsplan

Hierna volgt een weergave van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan Buitengebied van Camping De Weijert te Rolde.



Op het perceel Balloërstraat 2 te Rolde is het bestemmingsplan "Buitengebied" van toepassing. Hierbinnen heeft het de bestemming 'Recreatie 1'. Deze gronden zijn o.a. bestemd voor:

- standplaatsen voor mobiele en vaste kampeermiddelen;
- gebouwen en overkappingen ten behoeve van onderhoud, beheer, dagverblijf, een recreatiewinkel, ondergeschikte horeca en sanitaire voorzieningen;
- bergingen bij vaste kampeermiddelen;

- d. een bedrijfswoning en bijbehorende voorzieningen.

Tevens heeft het de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5, deze gronden zijn naast de hoofdbestemming mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden. Ook heeft een deel van deze gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Een heel klein deel van het plangebied bevat nu nog de bestemming 'Natuur'. Ook dit zal worden omgezet naar R-3. Dit betreft dan de plek waar de toegangsroute al aanwezig is'. Het realiseren van recreatiewoningen (lees: het omzetten van dit terrein naar een recreatiewoningenterrein) is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Maar bij deze bestemming is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een wijziging naar recreatiewoningen. Deze houdt in dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen in die zin dat de bestemming 'Recreatie - 1' geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd in de bestemming 'Recreatie - 3', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 53 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de economische uitvoerbaarheid van de omschakeling wordt aangetoond;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. het nieuwe terrein complexmatig wordt beheerd en geëxploiteerd;
- e. met een inpassingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

In hoofdstuk 3 bij het onderdeel gemeentelijk beleid wordt nader ingegaan op de wijzigingscriteria en zal daarbij aangetoond en gemotiveerd worden dat het voornemen past binnen de wijzigingsbevoegdheid.

1.4 Doel

Doel van dit wijzigingsplan is het mogelijk maken van de gewenste planologische wijziging van de bestemming Recreatie – 1 naar Recreatie – 3. Er zal worden aangetoond dat dit doel bereikt kan worden waarbij het plan aantoonbaar niet in strijd is met een zogeheten goede ruimtelijke ordening.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend wijzigingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied + een uitgebreide omschrijving van het plan. In Hoofdstuk

3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en daarbij uitgewerkt zijn van Rijksniveau naar provinciaal niveau tot op gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan. Daarna volgen nog de regels, de verbeelding en de bijbehorende bijlagen die tezamen het wijzigingsplan vormen.

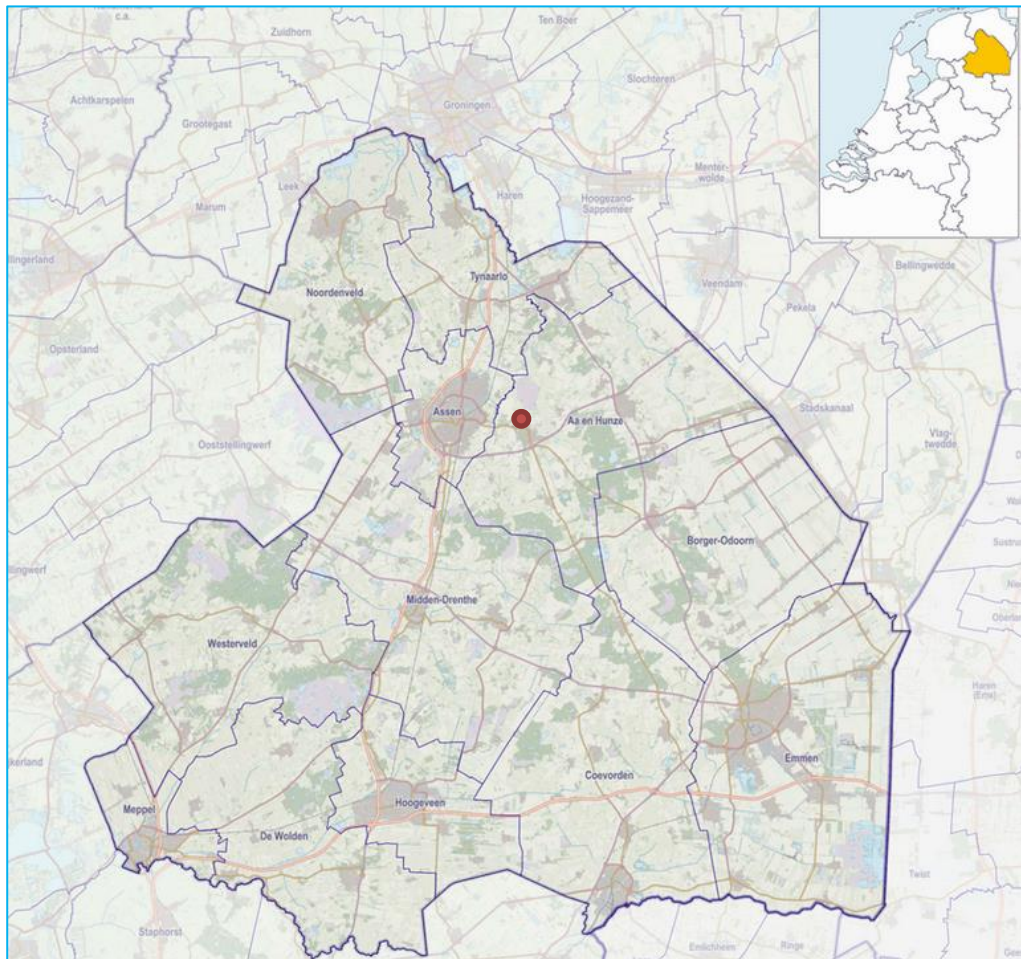
2

Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

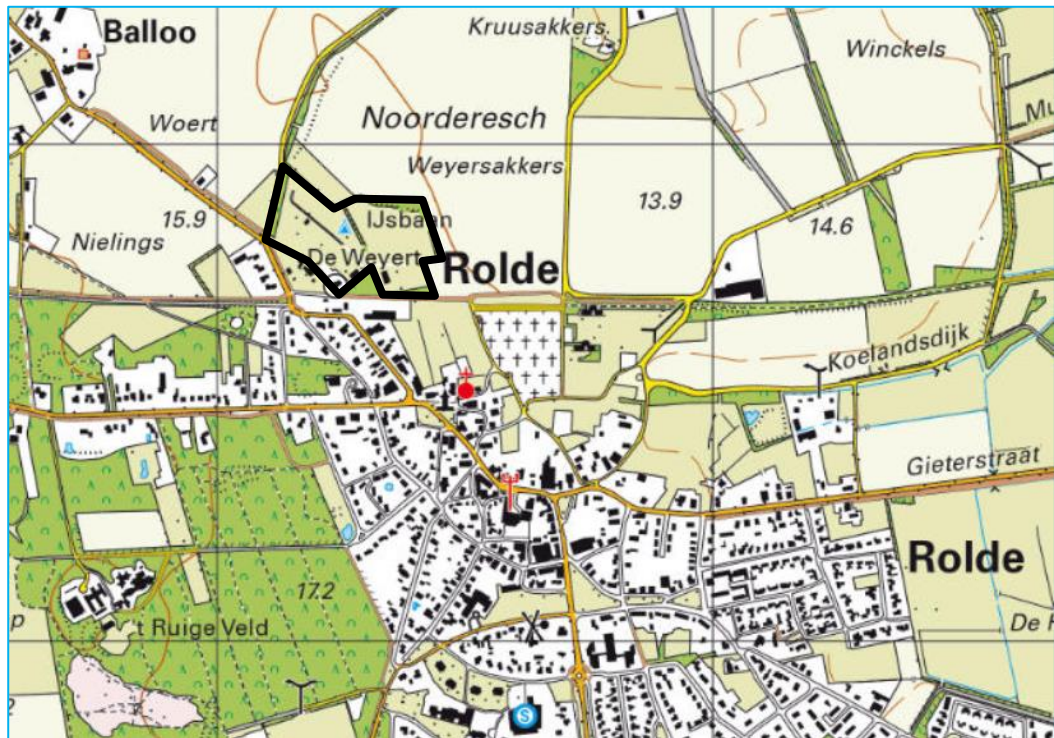
2.1

Ligging en historie

Het perceel van Camping De Weijert aan de Balloërstraat 2 te Rolde behoort toe aan het grondgebied van de gemeente Aa en Hunze. Onderstaand een weergave van de ligging van Rolde en het campingterrein vanuit een hoger perspectief.



Camping De Weyert ligt direct aan de noordkant van het dorp Rolde. Onderstaand is de ligging van het perceel ten opzichte van de kern Rolde en omgeving weergegeven, waarbij het terrein van Camping De Weyert bij benadering zichtbaar is binnen het zwarte kader.

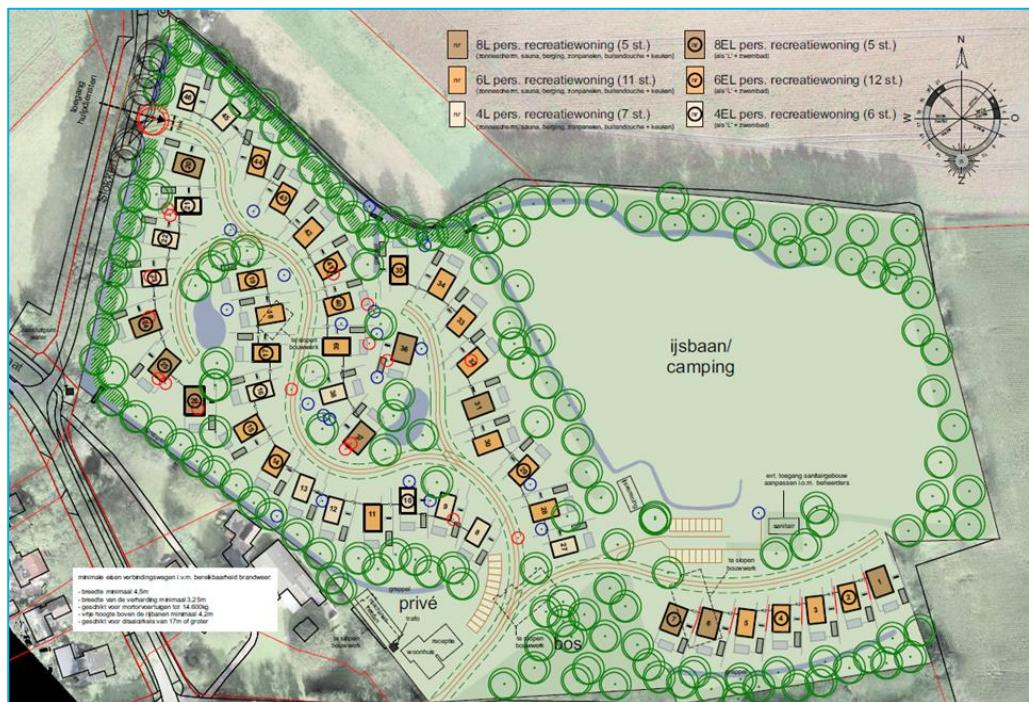


2.2 Het perceel zelf en het planvoornemen

Ten noorden en aansluitend aan de bebouwde kom van Rolde ligt camping De Weyert. Sinds jaar en dag is deze camping in gebruik als toeristisch kampeerterein, waar in de loop van de tijd steeds meer stacaravans en diverse typen chalets een plek vonden. In de huidige situatie zijn 30 jaarplaatsen in gebruik voor stacaravan of chalet. Daarnaast zijn er 121 toeristische plaatsen en 19 eigen verhuureenheden: totaal derhalve 170 eenheden. Het kampeerterein is geopend van 1 april tot 1 november.

Door de veranderende recreatiebehoefte is het bedrijf toe aan een nieuwe opzet waarbij een integrale aanpak van het terrein aan de orde is. Reden voor de initiatiefnemers enkele jaren geleden om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om het te transformeren naar een recreatiepark met 46 recreatiewoningen. De ijsbaan, die in het zomerseizoen gebruikt kan worden voor kampeerdoeleinden, behoudt daarbij haar functie. Hier is dan plaats voor 'gewone' toeristische plaatsen. Hier komen geen glampingplekken. Er zullen geen vaste kampeermiddelen meer komen.

Op de volgende figuur is zichtbaar hoe de beoogde nieuwe invulling van het recreatieterrein eruit zal komen te zien.



In de nieuwe opzet blijft het ontvangstgebouw/receptie en een sanitair gebouw bestaan. In principe gaat men van ongeveer 121 losse recreatieplekken naar 46 vaste recreatiewoningen. In het beoogde plan wordt een organische plaatsing van de recreatiewoningen voorgestaan. De recreatiewoningen worden informeel geplaatst en de toegangswegen worden zoveel mogelijk slingerend aangelegd in het groen met minimale verharding. De inrichting van het terrein is verder zeer “groen”. Hierdoor past de inrichting in de landschappelijke en de bosrijke omgeving van Rolde. Naast dat hierdoor verschillende oriëntaties optimaal benut worden blijft er veel ruimte over voor groen en kunnen de meeste bestaande bomen gehandhaafd worden en worden er nieuwe bijgeplant. Bijpassend worden de recreatiewoningen op het terrein bereikbaar via een ‘karrenspoor’ (zie onderstaande figuur).



De speelse en natuurlijke opzet van het park wordt versterkt door een variatie in gevelafwerkingen van de recreatiewoningen. Hierbij is een variatie mogelijk met verschillende soorten breedtes en diktes van het hout of een variant mogelijk met een soort hout waarbij wordt gespeeld met de dieptes van het hout.

Er komen drie verschillende typen recreatiewoningen, verspreid door elkaar te liggen:

- Type A: 4 persoonsrecreatiewoningen, met een oppervlakte van ca. 60 m²;
- Type B: 6 persoonsrecreatiewoningen, met een oppervlakte van ca. 70 m²;
- Type C: 8 persoonsrecreatiewoningen, met een oppervlakte van ca. 80 m².

In de basis is de opzet van de geplande recreatiewoningen gelijk, maar gaan de recreatiewoningen verschillen in lengte, breedte en hoogte. De kavels behorende bij de te realiseren recreatiewoningen zullen gemiddeld ongeveer 550 m². Alle recreatiewoningen zijn verbijzonderd met een luifel en een bank/zitelement bij de entree. Uitvoering in zwart hout. Alle recreatiewoningen verkrijgen daarbij een los bijgebouw (met een oppervlakte van ca. 12 m²) met daarin een buitendouche en sauna. Waar ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan nog sprake was van realisatie van een jacuzzi bij elke recreatiewoning, is aanvrager daarvan afgestapt. Daarvoor in de plaats komt er de mogelijkheid bij elke recreatiewoning een 'plungepool' (klein zwembad) te plaatsen. Aan de achterzijde van de recreatiewoningen zal een terras worden aangelegd met aansluitend daaraan de plungepool. De plungepools worden ongeveer 15 m² groot en dat is in verhouding een klein oppervlak ten opzichte van de grondkavel. De intentie van initiatiefnemers is om bij de helft (23) van de te bouwen 46 recreatiewoningen een plungepool te plaatsen. Reden van verandering bij aanvragers, van het plaatsen van een jacuzzi naar een plungepool' was dat deze veel duurzamer zijn dan jacuzzi's. Daarnaast ligt de donkergrijze plungepool gelijk met het maaiveld waardoor het wegvalt in de omgeving. Een jacuzzi zou op het terras staan en daarmee vol in het zicht komen en daarmee verstorend werken in de omgeving. Ook verkrijgen de recreatiewoningen een eigen laadpaal voor elektrische auto's.

De nu op het park aanwezige overnachtingsvoorzieningen (zoals vaste stacaravans, hooischuren, en trekkershutten) worden (zijn) verwijderd. Ook de activiteitenruimte wordt verwijderd. In de nieuwe opzet blijft het ontvangstgebouw/receptie bestaan (maar worden bouwkundig wel verbeterd). Een bestaand gebouw, gelegen naast de beheerderswoning zal verwijderd, maar wel vervangen worden. Ook een gebouwtje voor de ijsvereniging blijft bestaan.

Verder blijft een bestaande sanitaire voorziening/activiteitenruimte deels gehandhaafd voor de camping aan de noordkant van het park. Eventuele aanpassingen hieraan zullen in overleg met de beheerders plaatsvinden. Het bestaande campinggedeelte op de ijsbaan, die in de winter dienstdoet als ijsbaan, blijft in de nieuwe situatie gehandhaafd. Het maakt dan ook geen deel uit van het plangebied waarvoor dit wijzigingsplan geldt.

Vanuit veiligheidsoverwegingen is ook een nooduitgang geprojecteerd. Deze zal toegankelijk zijn / worden vanaf de Slokkert. De straat De Slokkert is geen volwaardige hoofdweg waar auto's elkaar gemakkelijk kunnen passeren, maar een landbouwweg waar behalve landbouwverkeer vooral veel wordt gewandeld (Pieterpad-route) en gefietst. Omdat deze toegang alleen voor nood/hulpdiensten toegankelijk is en dan alleen als de hoofdtoegangsweg niet beschikbaar is, worden geen verkeersproblemen op deze weg voorzien. Het inrichtingsplan voorziet tevens in de aanleg van enige greppels en wadi's.

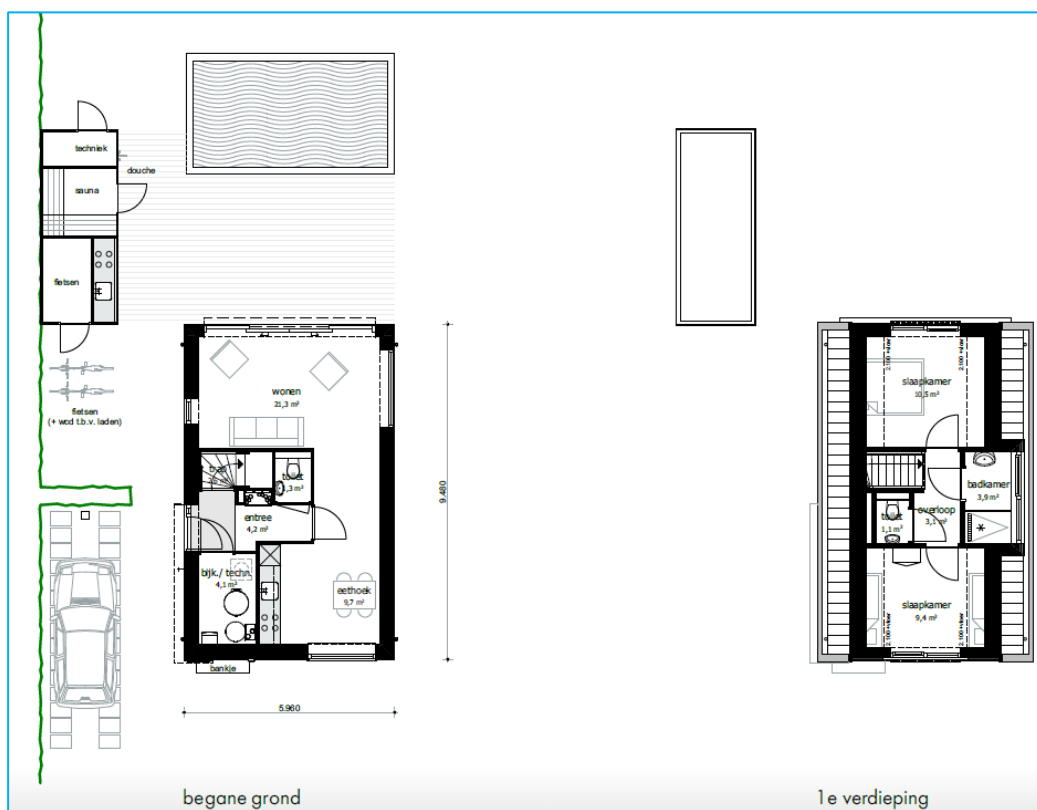
Ook is er een landschapsplan opgesteld waarin onder meer duidelijk tot uiting komt dat de randen rondom het terrein ten allen tijde (ook in de wintermaanden) groen blijven. Zie verder onder 'landschappelijke inpassing'.

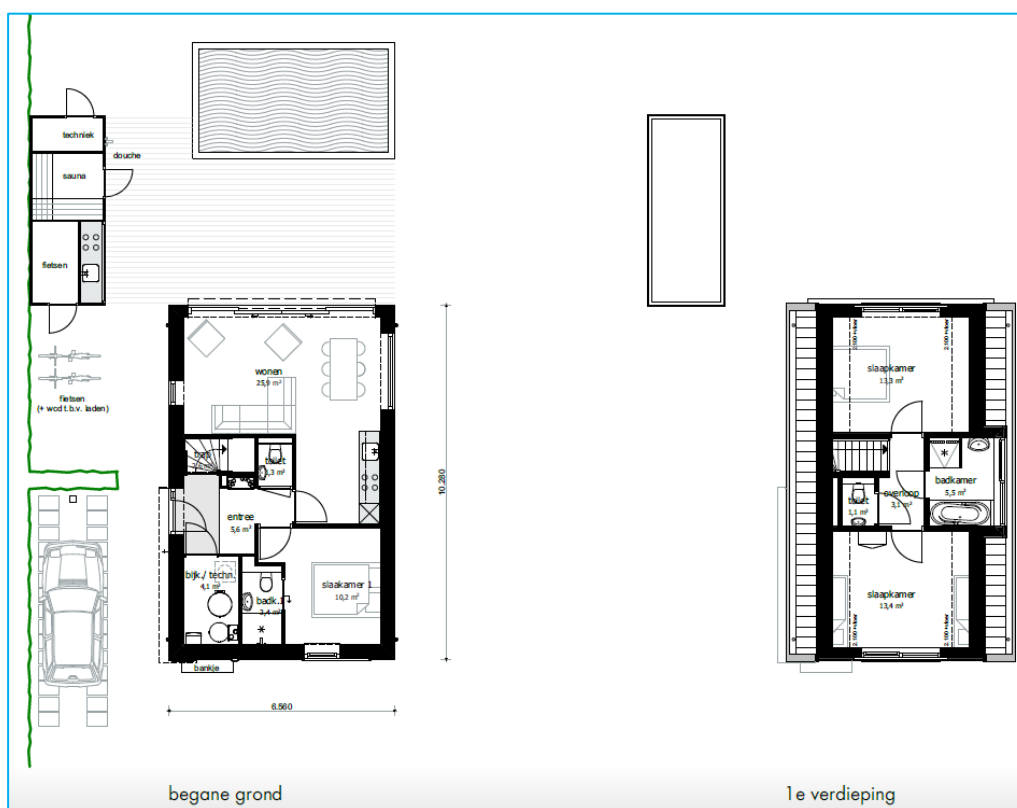
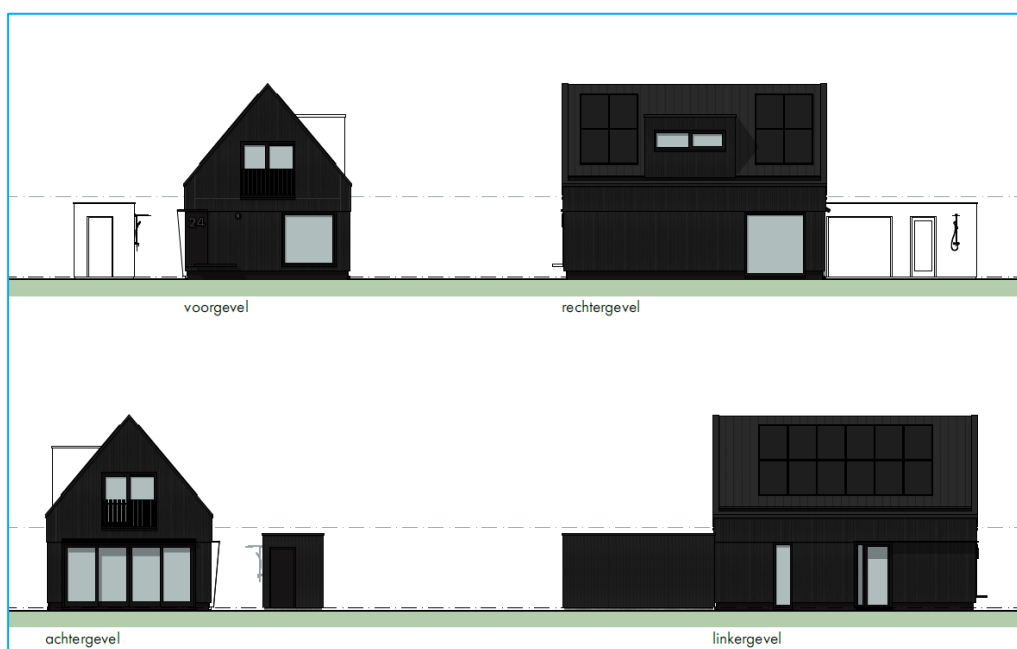
Onderstaand zijn impressies weergegeven van hoe het park eruit komt te zien qua bebouwingsbeeld.

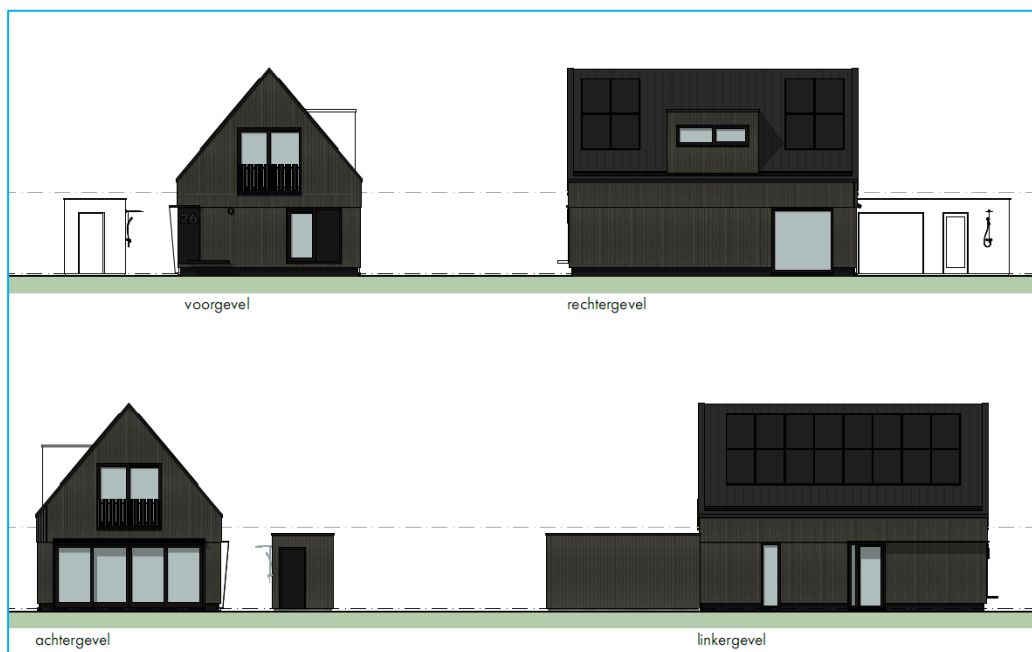


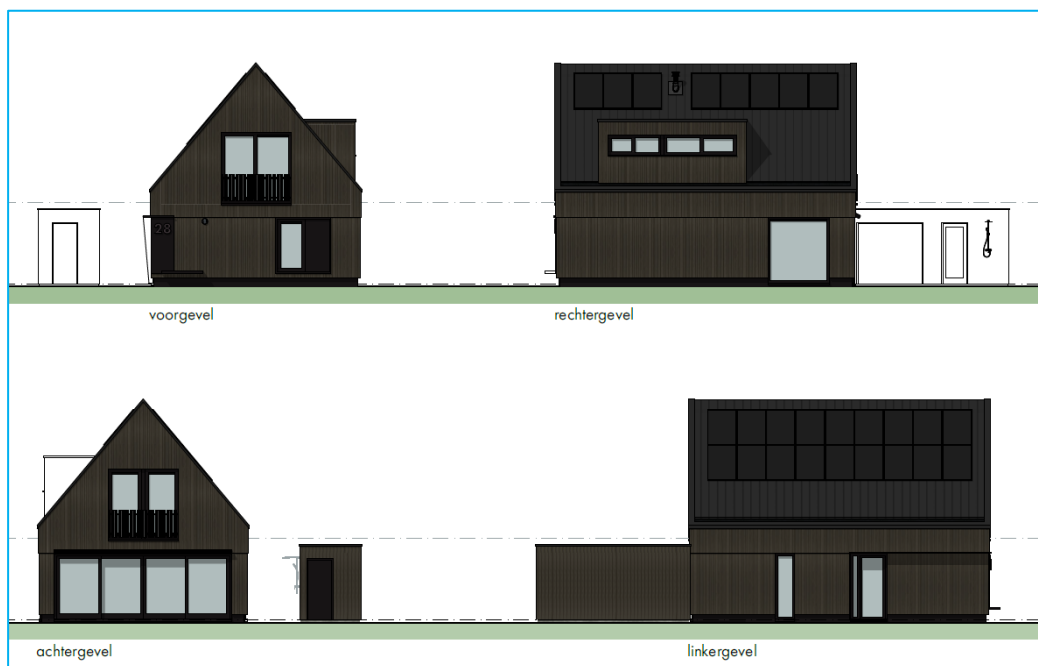


Hierna volgen nog de plattegrond, tekeningen en gevelaanzichten van achtereenvolgens de 4-persoons-, 6-persoons- en 8-persoons recreatiewoningen en afbeeldingen van het bijbehorende 'bijgebouw' en plungepools:

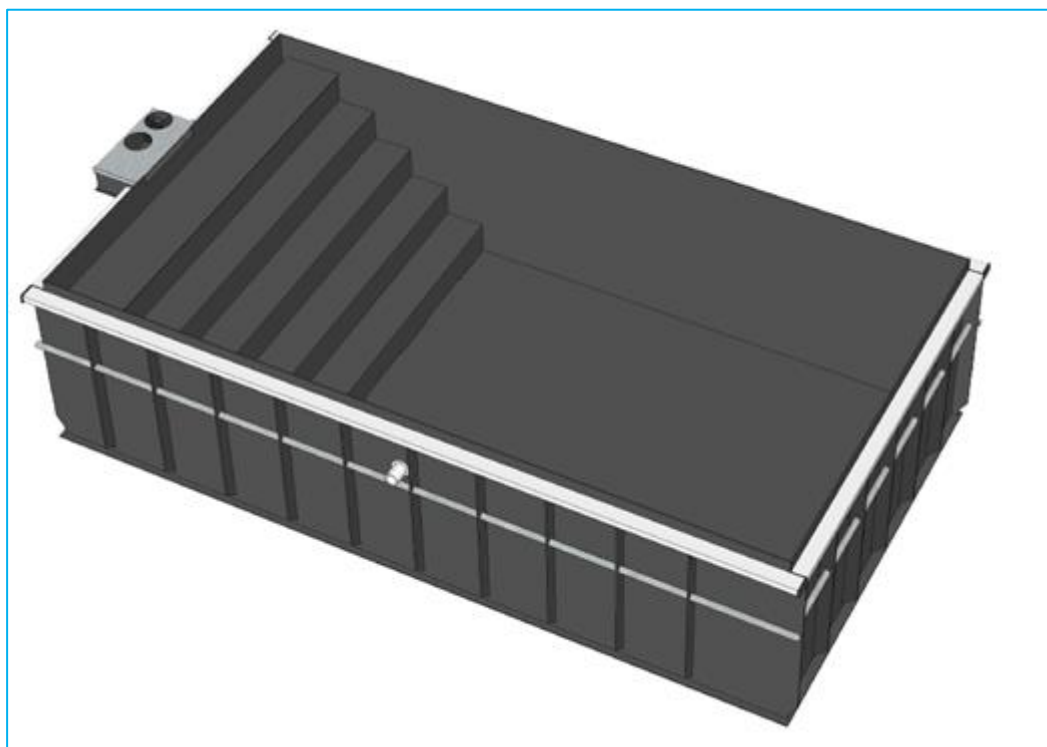








Verder volgen hierna nog enkele visualisaties van een plungepool en een berging bij een recreatiewoning.





2.3

Landschappelijke inpassing

Vanuit de in het geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid is het noodzakelijk dat:

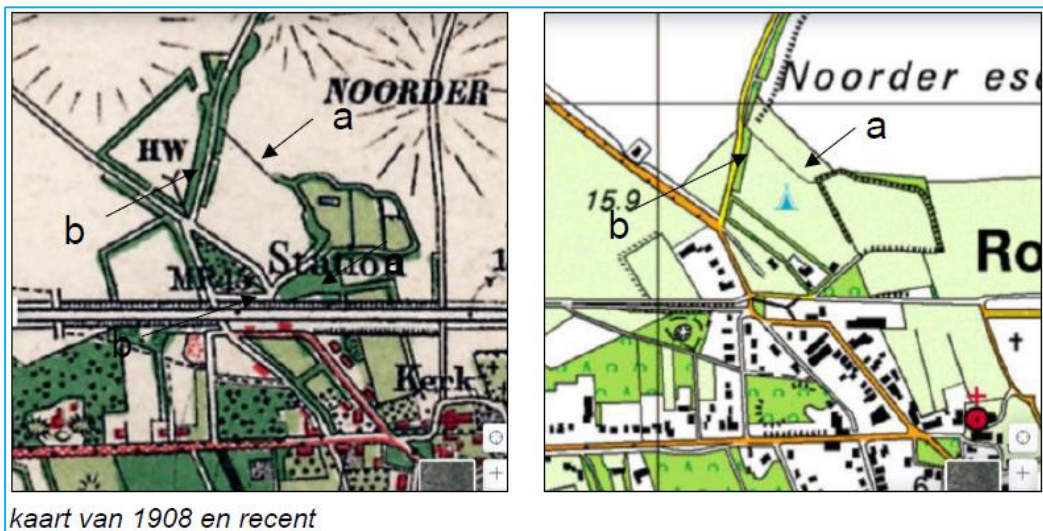
1. met een inpassingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;
2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Zodoende is voor het gewenste plan een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierna wordt daar nader op ingegaan.

Een gemeentelijke studie naar de landschappelijke inbeddingsmogelijkheden van het huisjesterrein opteert naar meerdere ruimtelijke modellen. Eén daarvan sluit aan bij de wensen van de initiatiefnemer en bestaat uit het bouwen van vakantiewoningen op het huidige caravanterrein.

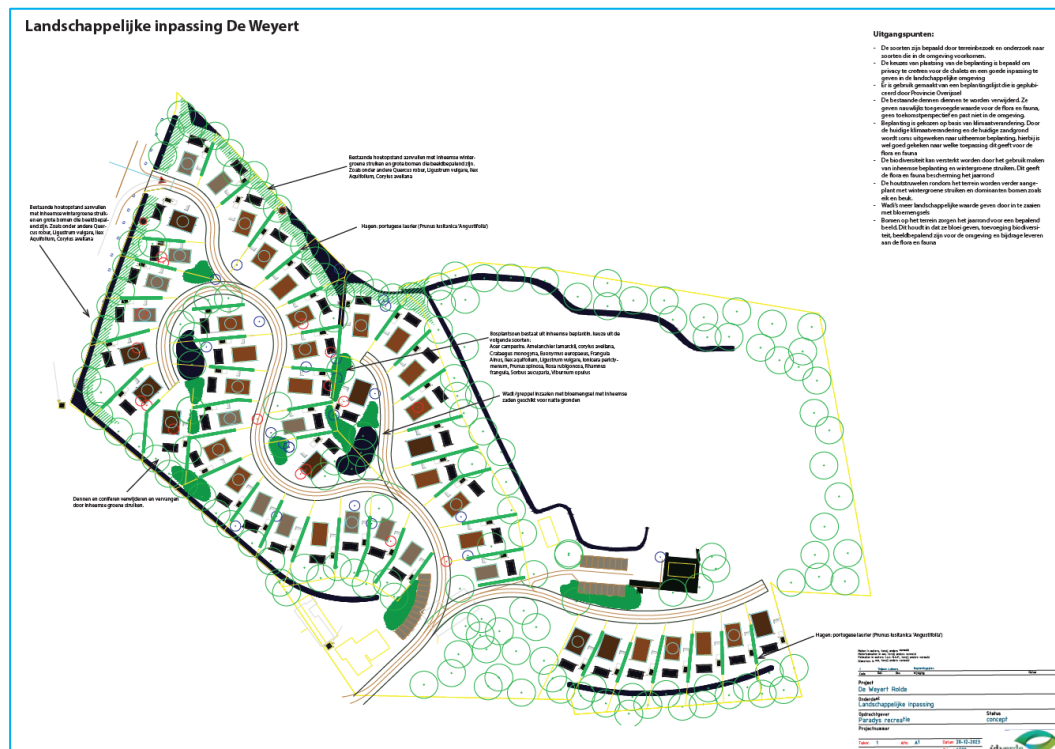
De ruimte van de ijsbaan blijft daarbij beschikbaar voor glamping en voor schaatsen. In de studie wordt een kanttekening gemaakt bij de aard en omvang van de afschermende beplantingen.

".....Wordt er toch gebouwd op de Weyert dan is verdichting van de beplanting noodzakelijk. Niet alleen aan de noordzijde waar de Weyert de huidige esrand raakt, maar ook langs de weg De Slokkert. De oorspronkelijke omvang van de beplanting als aangegeven op de kaart van 1908 vormt daarvoor een goed uitgangspunt. De beplanting om de voormalige ijsbaan is voldoende inpassing voor toekomstige recreatieve opstallen of middelen mits het beheer garant staat voor continuïteit van de huidige beplantingshoogte en dichtheid.....".



Met de 'huidige esrand' wordt de noordelijk erfgrens bedoeld (zie pijl a. in de prentjes). In de huidige situatie resten nog enkele grote/ opgesnoeide bomen die hier overigens van oudsher niet voorkwamen en enige onderbeplanting.

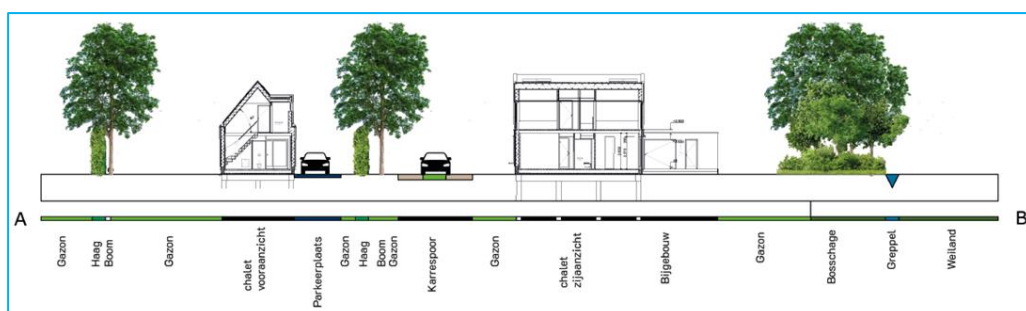
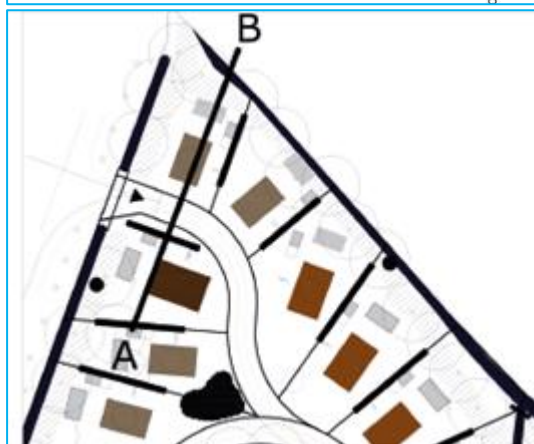
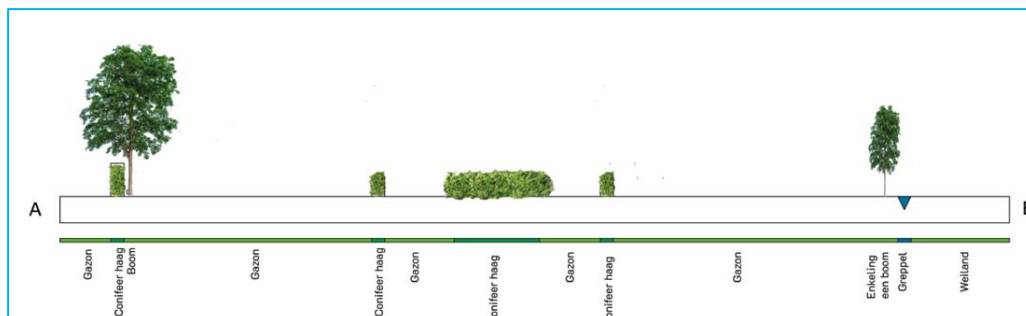
De stevige beplanting langs de weg De Slokkert (zie pijl b. in de prentjes) is goeddeels nog aanwezig en kan plaatselijk verdicht worden.



De huidige randbeplanting (en terreinvulling) bestaat uit veel coniferen en dennen en is daarmee niet erg betekenisvol. Dit zal verwijderd worden en vervangen worden, tezamen met de aanplant van nieuw 'waardevol' groen. Uitgangspunten bij de landschappelijke inpassing zijn geweest:

- De soorten zijn bepaald door terreinbezoek en onderzoek naar soorten die in de omgeving voorkomen;
- De keuzes van plaatsing van de beplanting is bepaald om privacy te creëren voor de chalets en een goede inpassing te geven in de landschappelijke omgeving;
- Er is gebruik gemaakt van een beplantingslijst die is geplubliceerd door Provincie Overijssel;
- De bestaande dennen dienen te worden verwijderd. Ze geven nauwelijks toegevoegde waarde voor de ora en fauna, geen toekomstperspectief en past niet in de omgeving;
- Beplanting is gekozen op basis van klimaatverandering. Door de huidige klimaatverandering en de huidige zandgrond wordt soms uitgeweken naar uitheemse beplanting, hierbij is wel goed gekeken naar welke toepassing dit geeft voor de flora en fauna;
- De biodiversiteit kan versterkt worden door het gebruik maken van inheemse beplanting en wintergroene struiken. Dit geeft de flora en fauna bescherming het jaarrond;
- De houtstruwelen rondom het terrein worden verder aangeplant met wintergroene struiken en dominanten bomen zoals eik en beuk;
- Wadi's meer landschappelijke waarde geven door in te zaaien met bloemengsels;
- Bomen op het terrein zorgen het jaarrond voor een bepalend beeld. Dit houdt in dat ze bloei geven, toevoeging biodiversiteit, beeldbepalend zijn voor de omgeving en bijdrage leveren aan de flora en fauna.

Hierna volgen enkele weergaven van de dwarsdoorsneden van het terrein.



Omdat het huidige kampeerterrein vrijwel volledig wordt omzoomd door zware erfbeplantingen, de beoogde ontwikkeling binnen de bestaande contouren plaatsvindt

en de omsluitende beplanting volledig wordt gerespecteerd, kan op voorhand gesteld worden dat van landschappelijke inbedding al in belangrijke mate sprake is.



Met uitzondering van de noordelijke begrenzing is het complex immers voorzien van een zware, volwassen boombeplanting met onder begroeiing waardoor, zelfs in de bladloze periode, de kampeermiddelen vanuit de directe omgeving in beperkte worden ervaren.

Slechts vanuit het noorden kan men, over de es heen kijkend, op grote afstand de kampeermiddelen ontwaren. Deze zichtbaarheid is het gevolg van het ontbreken van een dichte erfbeplanting én het afsteken van de huidige, meest witte, kampeermiddelen tegen de donkere achtergrond (zie foto hiervoor).

Hoewel de weg naar Zuidlaren wordt begeleid door volwassen bomen en een stevige onder beplanting van inheems struweel zijn de recreatiewoningen in de bladloze periode vanaf deze weg zichtbaar.

Noordgrens/ rand van de es

Door de aanwezige bomen te handhaven (zie foto hieronder) en deze te voorzien van streekeigen onder beplanting zal ook deze zijde van het terrein onderdeel worden van de stevige groene omranding. Door de erfbeplanting vakkundig te onderhouden wordt deze duurzaam in stand gehouden en wordt de afschermdende functie behouden. Door de aanwezige bomen niet langer op te snoeien zullen zij zich ook aan de onderzijde sterk gaan ontwikkelen. In combinatie met het aanbrengen van streekeigen beplanting, waaronder hulst, liguster en taxus ontstaat een adequate visuele afscherming met veel ecologische waarden.

Omdat bovendien de overwegend licht getinte, sta- en toercaravans/ campers worden vervangen door woningen met gedekte en natuurlijke (grijs)tinten (zie referentiebeelden) zal het park zich na de transformatie aanzienlijk minder naar het landschap manifesteren dan nu het geval is.

Beplanting langs de weg naar Zuidlaren

Om ook in de bladloze periode het zicht vanaf de weg naar Zuidlaren op de vakantiewoningen te beperken en meer privacy te creëren voor parkbezoekers wordt geadviseerd om in de bestaande houtopstand wintergroene heesters op te nemen (hulst, liguster, taxus).



door toevoegen wintergroen struweel minder zicht op huisjes en meer privacy

Landschappelijke waarden

De Landschapsnota 'landschappelijke kernkwaliteiten en inrichtingsprincipes buitengebied Aa en Hunze' van de gemeente Aa en Hunze geeft richting aan de wijze waarop ontwikkelingen in het buitengebied plaats kunnen vinden, waarbij het vertrekpunt is 'ontwikkelen met behoud van identiteit'.

Door de karakteristieken van het esdorpenlandschap leidend te laten zijn voor de vormgeving en de materialisatie van het park zal het nog meer onlosmakelijk onderdeel gaan uitmaken van haar omgeving. Landschappelijke aspecten die de identiteit van het park, en daarmee van haar omgeving, mede beïnvloeden bestaan uit:

Ruimte

Het landelijk gebied dringt via een opeenvolgende reeks van grote en kleine ruimten het dorp binnen. De begrenzingen van de ruimten worden onder meer bepaald door landelijke wegen (ontstaan uit schapenpaden) met begeleidende beplantingen. Het park vormt onderdeel van de vloeiende groene en ruimtelijke overgang van de besloten, bebouwde kom van Rolde naar de open essen. Het esdorpenlandschap wordt gekenmerkt door niveauverschillen in het maaiveld. Door de aanwezige hoogteverschillen in het plangebied te handhaven zal het park ook mede daardoor herkenbaar onderdeel uit blijven maken van het esdorpenlandschap. Voorbeeld hiervan is de steilrand met sloot die de overgang markeert van het recreatiepark naar de aanmerkelijk hoger gelegen es (zie foto's hierboven).

Bebouwing

In de plannen wordt een grote diversiteit aan gebouwen, stacaravans en kampeermiddelen vervangen door recreatiewoningen die qua plaatsing/ oriëntatie, materialisatie en kleurstelling (zie referentiebeelden) veel beter aansluiten bij het karakter van Rolde waardoor het park meer geïntegreerd wordt in haar omgeving dan nu het geval is.

Door de woningen 'gedraaid ten opzichte van elkaar' te positioneren (dus niet langs een rechte rooilijn) wordt aansluiting gezocht bij het streekeigen 'gestrooide patroon'.

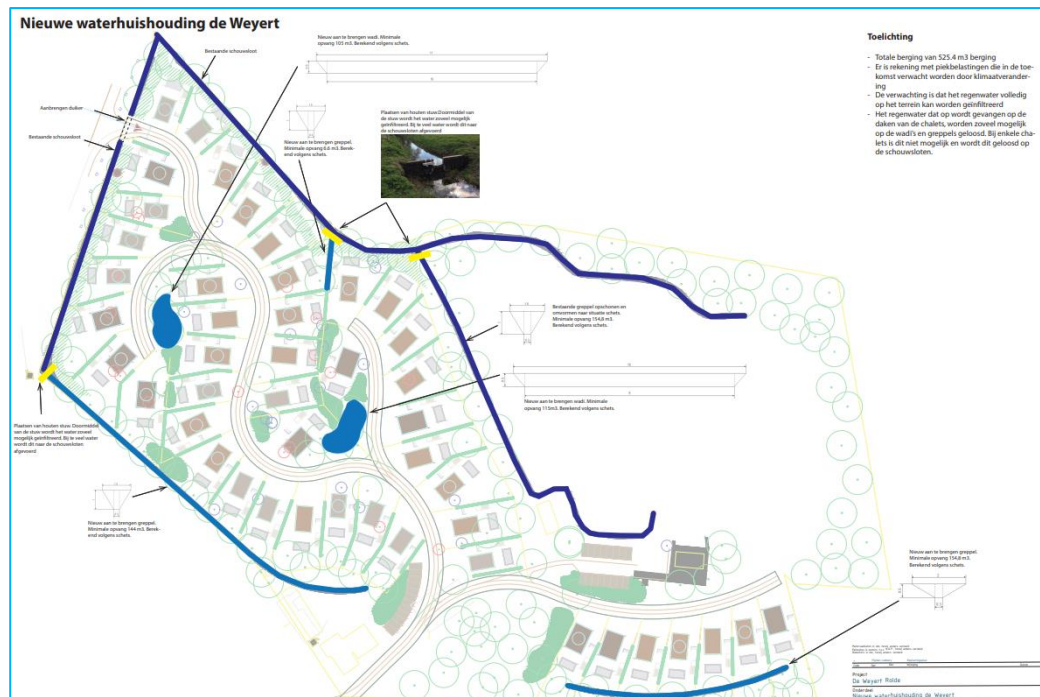
Beplanting

In 2.1. is al gesteld dat van een zorgvuldige landschappelijke inpassing sprake is doordat het complex vrijwel volledig omzoomd is door zware erfbeplantingen. Waar deze beplanting momenteel deels ontbreekt wordt deze aangebracht. Door uitbreiden en vervangen van groenareaal blijven het zeer groene karakter en de biodiversiteit duurzaam in stand. Waar mogelijk worden op overhoeken solitaire bomen van de 1e grootte (bijv. eik) aangeplant waarmee het beeld van streekeigen brinkjes wordt opgeroepen. Ook bestaande opgaande bomen in het terrein worden waar mogelijk gehandhaafd. Door variatie aan te brengen in afscheidingen, onder meer door soms geen scheiding, of slechts een greppel of enkele sierheesters wordt een, voor de streek kenmerkend gevarieerd, beeld opgeroepen waarbij erven en de openbare ruimte soms visueel in elkaar overlopen.

Water

Oppervlaktewater komt in het plangebied alleen voor na hevige regenval waarbij de sloot op de noordgrens van het perceel water voert. De sloot werkt dan als buffer van waaruit het water infiltreert naar het grondwater. Zodra de schaatskansen toenemen wordt de ijsbaan kunstmatig onder water gezet zodat ook hier dan sprake is van oppervlaktewater.

Voor het plangebied geldt momenteel dat het hemelwater dat op de daken van de gebouwen valt wordt afgevoerd naar het vuilwaterriool (gemengd systeem). Al het overige hemelwater infiltreert in het maaiveld waarbij momenteel geen overlast wordt ondervonden.



Vraag is of door wijziging van de terreininrichting de verharde oppervlakte toeneemt en zo ja, hoe dit wordt gecompenseerd door de aanleg van waterbergende voorzieningen. Regel van Waterschap Hunze en Aa's is dat: indien geen waterbergingsopgave is berekend in een watertoetsadvies, per m2 toename van verhard oppervlak een voorziening met een bergend vermogen van 80 liter moet worden gerealiseerd. In het

buitengebied geldt deze regel indien de verhardingstoename meer dan 1.500 m² bedraagt.

Er wordt circa 700 m² aan gebouwen (kantine, speelhal, toiletgebouw) gesloopt. Daarnaast verdwijnen er 30 stacaravans (jaarplaatsen) met circa 1.200 m² verhard erf, totaal circa 1.900 m². Hiervoor in de plaats komen 46 recreatiewoningen met een dakoppervlak van totaal 3.550 m² waarbij terrasjes afwateren op de omgeving alwaar het hemelwater infiltreert in de zandondergrond. Omdat het hemelwater op de halfverharde wegen en paden via de bermen, en ook de waterpasseerbare parkeerplaatsen, rechtstreeks infiltreren bedraagt de toename van het verharde waterafvoerende oppervlakte circa 1.650 m² (3.550 -1.900). Omdat het project in het buitengebied ligt én de verhardingstoename meer betreft dan 1.500 m² zijn compenserende maatregelen noodzakelijk.

Er moet dus ruimte zijn om 132 m³ (1650 m² x 80 liter) hemelwater te kunnen bergen. Dit is te realiseren door het profiel van de noordelijk sloot te verruimen en/of door de bestaande greppels te handhaven c.q terug te brengen.

Gezien de zandige ondergrond, en de ervaringen uit het verleden, is overigens de verwachting dat het hemelwater direct in de bodem infiltreert. Onderzocht kan worden of de ijsbaan eveneens als retentiegebied/ buffer kan functioneren. In dat geval zou de noordelijke sloot niet hoeven te worden verbreed.

Wegen

De paden ontsluiten de recreatiewoningen en hebben een profiel van 5 meter breed. Voorgesteld wordt om de weg uit te voeren in grastegels en de rijbanen met stabilizer maas mix zodat het natuurlijke karakter van het park behouden blijft.

De stroken zorgen voor een visuele versmalling van de weg waardoor deze zich meer manifesteert als vriendelijk loop-fietspad waar de auto te gast is. Door het tracé te buigen wordt aansluiting gezocht bij regionale karakteristiek van de wegen die vaak zijn ontstaan uit natuurlijk gevormde schapendriften. Door de parkeerplaatsen uit te voeren in grasbetonstenen wordt het groene beeld zo min mogelijk verstoort door aaneengesloten verhardingen en kan het hemelwater rechtstreeks infiltreren.

3

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1

Rijksbeleid

3.1.1

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven.

Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier prioriteiten geldt dat zowel voor de lange als de kortetermijnmaatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen:

1. De NOVI heeft de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en water robuust is en een duurzame energievoorziening kent. Daartoe moeten per direct functies die gebruik maken van de fysieke leefomgeving meer worden afgestemd op de eigenschappen van het bodem-watersysteem. Verder vraagt dit op lange termijn om ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen. Daarbij zijn aanpassingen aan de energie-infrastructuur voor opslag en transport van duurzame energie nodig;
2. De ambitie voor de lange termijn van NOVI op het vlak van de 2e prioriteit is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. De uitdaging is om deze lange termijn-ambitie te bereiken,

- terwijl we op korte termijn proberen de gevolgen van de COVID-19-pandemie voor de economie zoveel als mogelijk te beperken;
3. Voor wat betreft prioriteit 3 zet de NOVI in op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. De ambitie is om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren door te werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. De woningbouwontwikkeling moet plaatsvinden in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuur inclusief. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd;
 4. De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van natuur, landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Houdbare oplossingen vragen echter tijd. Voor de lange termijn neemt de NOVI zich daarom geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied voor, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Al deze ambities vragen veel van de leefomgeving. Daarbij moeten onvermijdelijk keuzes worden gemaakt. In de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor deze keuzes. Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond: een 'omgeving inclusieve benadering'. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes: 1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en 3) Afwentelen wordt voorkomen. Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgeving inclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Relatie met het plan

Ten behoeve van het plan zijn de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd, waaronder stikstof. Het plan draagt verder bij aan een verdergaande, toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied en binnen de recreatieve sector. Het verzoek is niet strijdig met de belangen vanuit de NOVI.

3.1.2

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister ervoor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen

beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van over-programmering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling
5. Licht de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

Het begrip “stedelijke ontwikkeling” is als volgt gedefinieerd: *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

Voor wat betreft het begrip ‘andere stedelijke voorzieningen’ gaat het hier om accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en leisure.

Leisure is de Engelse benaming voor vrije tijd. Onder vrije tijd wordt de tijd verstaan die overblijft naast verplichte activiteiten als werk en studie. De vrije tijd van mensen is met de toename van de welvaart steeds belangrijker geworden.

De vrijetijdsindustrie is een groeisector en banengenerator. Het aantal vrijetijdsattracties is sinds de laatste 25 jaar verachtvoudigd en het aantal bezoekers vernegenvoudigd. Deze groei zet zich nog steeds voort. Een kleine 10 % van de Nederlandse bedrijven behoort tot de vrijetijdssector.

Deze bedrijven zijn op verschillende manieren in te delen. Naar sector en naar functie en activiteit. De sectoren die we binnen de vrijetijdssector onderscheiden zijn de volgende:

Verblijfsrecreatie

- Hotel-restaurants
- Hotels, pensions en conferentieoorden
- Jeugdherbergen en vakantiekampen
- Kampeerterreinen
- Verhuur van vakantiehuisjes en appartementen
- Overige logiesverstrekking

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen valt te scharen onder een zogeheten ‘andere stedelijke voorziening’ binnen de leisure.

Van belang is vervolgens om na te gaan of de omvang van het project dermate groot is dat er sprake is van een nieuwe ontwikkeling waarbij de ladder nog nader moet worden doorlopen.

Onder meer de volgende ontwikkelingen zijn door de Afdeling niet als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, in samenhang met artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, Bro, aangemerkt: een kampeerterrein van ongeveer 3 ha, waar ruimte wordt geboden aan uitsluitend tenten, tentwagens, kampeerauto's, caravans of stacaravans, of andere daarmee vergelijkbare voertuigen of onderkomens (uitspraak van 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:943 (Ermelo)).

Jurisprudentie laat een hoofdregel c.q. algemene lijn zien, dat bij herbestemming c.q. functiewijziging van bestaande gebouwen “geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij functiewijziging sec”. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag, dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In voorliggend project is sprake van het herbestemmen van een bestaand recreatieterrein ten behoeve van recreatief gebruik waarbij ook geen sprake is van een toename van het ruimtebeslag. Het project is daardoor als niet-ladderplichtig aan te merken.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

De Omgevingsvisie Drenthe is een strategisch plan: het geeft de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing weer voor de provincie Drenthe. Het geeft het wenselijke beeld van hoe de provincie er in 2030 uit moet zien.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

“Het waarden van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten”.

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief op het gebied van de verblijfsrecreatie.

Vrijtijdseconomie

De vrijetijdssector vervult een belangrijke economische functie voor Drenthe. Nu al komt ongeveer 1 op de 10 banen in Drenthe voort uit de toeristisch-recreatieve bestedingen. In 2012 hebben Nederlanders 1,8 miljoen toeristische vakanties in Drenthe doorgebracht; een stijging van 30% binnenlandse vakanties ten opzichte van 2003. Gelet op het economisch belang van de vrijetijdssector voor Drenthe willen we deze economische kansen optimaal benutten. Drenthe moet hiervoor in haar diversiteit een totaalproduct aanbieden dat onderscheidend en van hoogwaardig niveau is. Dit is mede afhankelijk van investeringen van andere partijen. Het is een gezamenlijk belang en het bestaande aanbod van verblijfs- en dagrecreatie en de huidige toeristisch-recreatieve infrastructuur kwalitatief te verbeteren en te vernieuwen.

In dat toeristische totaalproduct Drenthe moet geïnvesteerd worden. Het bestaande aanbod van verblijfs- en dagrecreatie en de huidige toeristisch-recreatieve infrastructuur moet kwalitatief verbeterd en vernieuwd worden. De focus moet komen te liggen op de diversiteit en de kwaliteit van het toeristische product. Niet méér van hetzelfde, maar juist het creëren van toegevoegde waarde ten opzichte van het bestaande toeristische product is het doel.

Het creëren van toegevoegde waarde is wat onderhavig plan voor heeft: diversiteit, kwaliteit, anders en het voegen van een plungepool bij de recreatiewoning voegt iets toe aan het bestaande toeristisch gebied. Verder is het aantrekkelijk en bijzonder dat dit gecombineerd gaat worden met het toeristisch kamperen op de ijsbaan. Diverse doelgroepen kunnen samen recreëren.

Verblijfsrecreatie

De kwaliteit van de verblijfsaccommodaties in Drenthe staan onder druk. De provincie wil de bestaande bedrijven in samenhang met de omgeving versterken en vernieuwen. Daarbij zoeken zij naar alternatieve instrumenten (bijvoorbeeld uitfaseren) om vitalisering van verblijfsrecreatie te stimuleren. Dat geeft een kwaliteitsimpuls en biedt mogelijk oplossingen voor bedrijven zonder toekomstperspectief. Bij nieuwvestiging moet de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking worden toegepast. Dit betekent dat eerst moet worden gekeken naar de mogelijkheden van de bestaande verblijfsrecreatie, voordat nieuwe ontwikkelingen in beeld komen. De aanpak van het project 'Natuurlijke recreatie Drenthe' moet daarnaast wel worden doorgezet.

- De bungalowsector is de meest populaire overnachtingsaccommodatie, zowel in Nederland als in Drenthe.
- De belangstelling voor deze logiesvorm neemt nog altijd toe; de groei is er nog niet uit.
- Het aanbod aan huisjes is ook fors toegenomen, maar in Drenthe veel minder dan elders in Nederland.
- Er zijn nog diverse nieuwe projecten in ontwikkeling in Drenthe.
- De bungalowconsument heeft veel te kiezen, in Drenthe, in Nederland en daarbuiten. Zo werden er onlangs op de halfjaarlijkse Second Home Beurs in Utrecht circa 20 Nederlandse projecten aangeboden!
- De trend voor de bungalowsector in Drenthe is positief (groei), terwijl deze voor hotels stabiel is⁵, en voor groepsaccommodaties en kamperen negatief (dalend).

Het plan past binnen het gewenste recreatief-toeristische beleid van de provincie Drenthe. Er is sprake van een herontwikkeling van een bestaand campingterrein naar terrein voor recreatiewoningen, met als doel een kwalitatief hoogwaardig vakantiepark te maken op een bestaand verblijfsrecreatieve voorziening die aan het verouderen en verpauperen was.

3.2.2 **Kernkwaliteiten plangebied**

Omdat er sprake is van een ontwikkeling binnen het bestaande recreatieterrein en het geheel op gedegen wijze landschappelijk wordt ingepast is verder afgezien van een kernkwaliteiten-analyse.

3.2.3 **Vitale vakantieparken Drenthe**

In het actieprogramma Vitale Vakantieparken Drenthe (2018) hebben provincie, gemeenten, Recreatieschap Drenthe en RECRON de ambitie en doelen voor het project Vitale Vakantieparken uitgewerkt. Een project om vakantieparken en campings in Drenthe, die er op dit moment recreatief en economisch gezien minder goed voorstaan, te ondersteunen om weer recreatief en economisch gezond (aantrekkelijk) te worden. Die ondersteuning is er ook voor vakantieparken en campings die er goed voorstaan, om ze de mogelijkheid te bieden verder door te ontwikkelen (excelleren). Daarnaast worden parkeigenaren en/of verenigingen van eigenaren van terreinen zonder recreatieve mogelijkheden en kansen voor de toekomst, begeleid naar een passende andere bestemming (transformeren).

Vitale Vakantieparken Drenthe heeft de volgende visie: "Het aanbod aan vakantieparken draagt bij aan de ontwikkeling van Drenthe als dé vrijetijdsbestemming van Nederland met een ondernemende verblijfsrecreatiesector waarbij kwaliteit, innovatie, de Drentse identiteit en duurzaamheid de kernwaarden zijn". Daarnaast is 'Vitale Vakantieparken Drenthe 2018-2024' gericht op het realiseren van de volgende doelen:

- Meer ruimte voor ondernemerschap;
- Meer bestedingen door toeristen;
- Meer werkgelegenheid;
- Meer grip op sociale problematiek;
- Meer balans tussen vraag en aanbod;
- We zien in 2024 een verdubbeling van het aantal vitale parken en een halvering van het aantal niet-vitale parken

De nieuwe eigenaren van De Weyert hebben de gemeente niet nodig en zouden binnen het bestaande bestemmingsplan de camping verder kunnen ontwikkelen door het plaatsen van Chalets, waarbij geen sprake hoeft te zijn van bedrijfsmatige exploitatie.

Echter wensen de eigenaren gebruik te maken van de ruimte die het bestemmingsplan geeft waarbij er wijzigingsbevoegdheid is om de bestemming aan te passen naar Recreatie - 3.

De bestemming Recreatie - 3 zou betekenen dat er woningen gebouwd kunnen worden en er sprake zal zijn van verplichte bedrijfsmatige exploitatie. Door het opstellen van een kettingbeding, het betrekken van een professionele exploitatiemaatschappij en afspraken te maken over herinvesteringen kan de recreatieve toekomst van dit park geborgd worden.

Meerwaarde vanuit de gedachte van Vitale Vakantieparken

Redenerend vanuit de uitgangspunten van het programma Vitale Vakantieparken

Drenthe kunnen de gewenste ontwikkelingen een positieve bijdrage aan de volgende zaken bijdragen;

- Economische impuls; van beperkt open naar jaarrond open zal impact hebben op bestedingen in de regio;
- Kwaliteitsverbetering; de vergane glorie wordt vervangen door woningen die voldoen aan de huidige wensen van de consument;
- Duurzaamheid; de nieuwe ontwikkelingen zullen volgens het BENG principe worden gebouwd;
- Bedrijfsmatige exploitatie; van geen verplichte bedrijfsmatige exploitatie naar verplichte bedrijfsmatige exploitatie;
- Bijdrage een werkgelegenheid; vast beheerders echtpaar en diensten op het park (schoonmaak, groenbeheer) worden uitbesteed;
- Verdubbeling van het aantal vitale parken; binnen de gemeente grenzen een nieuw vitaal park
- Bijdrage aan het Drents product; een klein, rustig, kwalitatief park mits goed landschappelijk ingericht draagt bij aan het product Drenthe.

Concluderend

Op basis van het huidige bestemmingsplan en de mogelijkheden die dit biedt is het gezien de doelstelling van Vitale Vakantieparken Drenthe en de uitvoeringsagenda van de gemeente Aa en Hunze wenselijk om mee te werken aan een wijziging naar Recreatie 3 wat een revitalisering ten opzichte van de bestaande situatie betekent.

Het is wel een waardevolle en kwetsbare locatie die ongeacht de nieuwe functie een behoedzaam plan verdient. De aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden als vertrekpunt nemen bij de verdere planuitwerking en inrichting van het plangebied. Die doorwerking heeft gestalte gekregen in het opgestelde landschappelijke inpassingsplan.

3.2.4

Perspectief bestemming 2030

In het Perspectief op bestemming Drenthe 2030 presenteert de Drentse vrijetijdssector een andere kijk op toerisme en recreatie. Samen geven ze daarbij vorm aan toerisme en recreatie van de toekomst.

Toerisme en recreatie in Drenthe levert een bijdrage aan maatschappelijke uitdagingen op het gebied van duurzaamheid en circulariteit, vitaliteit leefomgeving, regionale economie, behoud cultuur en natuur, versterking trots en identiteit. De recreatiesector versterkt de komende jaren welvaart én welzijn door uit te gaan van haar unieke waarden. Ofwel werken aan een duurzame ontwikkeling met een goede balans tussen people, planet en profit.

Dit maakt Drenthe een leefbare en veerkrachtige bestemming.

Toerisme en recreatie zijn in 2030 van grote waarde voor bezoekers, bedrijven, bewoners en bestemming Drenthe. Daarom streeft dit Perspectief drie ambities na:

- Trots en respect voor onze eigen cultuur en identiteit versterken én uitdragen;
- Natuurlijke waarden optimaal inzetten en Drenthe profileren als dé Oerprovincie;
- Een aantrekkelijke bestemming creëren voor Drenten, young professionals en pionierende gezinnen.

De komende jaren blijft er forse aandacht nodig voor vergroting van de vitaliteit van bedrijven in toerisme en recreatie. Er spelen vier zaken:

1. Veranderende markt;
2. Er worden telkens andere vaardigheden van ondernemers vereist om toekomstbestendig te zijn;
3. Financiers beoordelen de rendementen op recreatief vastgoed steeds rationeler;
4. De samenleving vraagt om meer toegevoegde waarde van toerisme en recreatie.

Het nieuwe doen - Blijvende beweging

Denken en doen

Het Perspectief Bestemming Drenthe 2030 is niet van een aantal partijen, maar van de gehele sector. Gezamenlijk zetten we stappen om van Drenthe een toekomstbestendige bestemming te maken. Dat vraagt inspanning, enthousiasme, denk- en doekracht van ondernemers, overheden en inwoners. Het vraagt lef om te experimenteren, nieuwe samenwerkingsvormen uit te proberen en groot te denken. Het vraagt erom dat we elkaar opzoeken en soms niet voor de hand liggende allianties aangaan. Daaruit ontstaan vaak de mooiste initiatieven.

Midden in een turbulente wereld is het verhaal van dé Oerprovincie van Nederland een vast en tijdloos anker. Want wanneer het leven draait om overvolle agenda's en continue bereikbaarheid is het soms tijd om de wereld om je heen even op pauze te zetten. Terug naar de basis, naar dat wat écht belangrijk is. Dat kan in Drenthe, Oerprovincie van Nederland. Een ongedwongen en stoer gebied. Met ongerepte natuur, indrukwekkende verhalen, hartelijke mensen en een warm gevoel van oorspronkelijkheid.

Het verzoek past in dit verhaal van de genoemde perspectiefnota. Het bedrijf haalt de sfeer van Drenthe in de vorm van bossen en oude karrensporen het terrein van de camping binnen. De beleving van Drenthe gaat door binnen de contouren van het plangebied als gevolgd van het groene en parkachtige karakter van het bos.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Buitengebied

In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een wijziging van de bestemming Recreatie – 1 naar een bestemming Recreatie – 3, zodat recreatiewoningen worden toegestaan. Deze houdt in dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen in die zin dat de bestemming 'Recreatie - 1' geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd in de bestemming 'Recreatie - 3', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 53 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de economische uitvoerbaarheid van de omschakeling wordt aangetoond;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. het nieuwe terrein complexmatig wordt beheerd en geëxploiteerd;
- e. met een inpassingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hierna worden de genoemde criteria achtereenvolgens behandeld.

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 53 van overeenkomstige toepassing zijn;

De regels van artikel 53 zullen worden toegepast in dit wijzigingsplan.

- b. de economische uitvoerbaarheid van de omschakeling wordt aangetoond;
Door de initiatiefnemers is de economische uitvoerbaarheid aangetoond voor de omzetting naar een terrein voor recreatiewoningen.

- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

De aanpalende gronden bestaan uit landbouwgronden (paardenweitje), openbare ruimte (landbouwweg en fietspad) en een museum. Mede doordat de nieuwe activiteiten op het park in het verlengde liggen van de huidige activiteiten zal de transformatie van het park op geen enkele wijze onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en hun functies.

- d. het nieuwe terrein complexmatig wordt beheerd en geëxploiteerd;
Het terrein zal complexmatig worden beheerd en geëxploiteerd door Landal
- e. met een inpassingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;

Het terrein zal op gedegen wijze landschappelijk worden ingepast, zie daartoe ook hoofdstuk 2 van dit wijzigingsplan

- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De meest nabijgelegen woningen bevinden zich langs de westzijde van de Balloërstraat. Tussen deze woningen en het park bevindt zich Museum Land van Bartje met opstallen die niet als woning of bedrijfswoning in gebruik zijn. Door het park veroorzaakte overlast naar de omgeving zou daarmee hoogstens kunnen bestaan uit verkeersbewegingen van komend en gaand verkeer van gebruikers van het park.

Omdat echter het aantal eenheden drastisch afneemt, van 170 eenheden naar 46 recreatiewoningen (en eventueel enkele 10-tallen toeristische kampeerplekken) zal met name in het hoogseizoen juist sprake zijn van aanzienlijk lagere verkeersintensiteiten. Voor het huisjes- en het glamping betreft dit uitsluitend personenautoverkeer. In geval de ijsbaan in gebruik is als toeristische camping geldt in het hoogseizoen bezoek van campers en personenauto's waarvan een deel met caravan (zie ook Akoestisch onderzoek, Noorman, 14 maart 2023). Daar staat tegenover dat het park in de toekomst ook buiten het toeristisch seizoen gebruikt gaat worden waarbij verkeer uitsluitend zal bestaan uit personenauto's. Omdat bovendien al het parkeren plaats vindt op eigen terrein (2 parkeerplaatsen per woning) wordt verwacht dat de transformatie van het vakantiepark geen negatieve invloed zal hebben op woonsituatie van de meest nabijgelegen woningen. Verwacht mag worden dat in het toeristisch seizoen de geluidsemissie van gasten in de 46 woningen aanzienlijk lager zal zijn dan die van gebruikers van de huidige 170 eenheden. Het gebruik van de vakantiewoningen buiten het toeristisch seizoen zal zich voornamelijk binnenshuis afspelen, zodat ook hiervan verwacht wordt dat dit het woongenot van bewoners in de directe omgeving niet aantast.

3.3.2

Toekomst vakantieparken

Vanuit Vitale vakantieparken is het doel om de sector te vernieuwen en het huidige initiatief lijkt hieraan een bijdrage te leveren. Men geeft vanuit de aanvraag voor het principeverzoek aan dat men de verouderde situatie een upgrade gaat geven, door onder andere de leidingen te vernieuwen. De beoogde recreatiewoningen zijn bovendien mooi vormgegeven en de verwachting is wel dat dit een nieuwe doelgroep kan trekken of in ieder geval een 'boost' kan geven aan het recreatief potentieel. Aanvragers hebben dit onderbouwt met onderzoeken waaruit de behoefte uit de markt voor specifiek dit type gebruik blijkt en tevens is er sprake van een bedrijfsmatige exploitatie.

Ten aanzien van het gebruik wordt opgemerkt dat de huidige functie van het terrein 'kamperen' heeft en dit heeft als beperking dat de camping in de winterperiode gesloten is. Het gesloten zijn van een voorziening in de winterperiode sluit permanente bewoning in de praktijk vaak uit – of verhoudt zich hier in ieder geval niet goed mee. Uit de analyse vanuit Vitale Vakantieparken op dit park is destijds dan ook naar voren gekomen dat van permanente bewoning geen sprake was en dat het bedrijf zich volledig richtte op recreatie. Als de bestemming echter (grotendeels) gewijzigd wordt naar recreatie jaarrond is het risico daar dat de recreatiewoningen op den duur ook permanent bewoond zullen worden, hetgeen strijdig is met de doelstelling recreëren. Aanvrager heeft echter een goede visie op hoe de recreatieve invulling op het park daadwerkelijk gestalte krijgt.

Initiatiefnemer is van mening dat deze 'boost' mede tot stand kan komen door de plaatsing van een plungepool bij de recreatiewoningen. Dat is een absolute meerwaarde voor de recreant en de seizoensverlenging.

4

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1

Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

De gronden zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' hetgeen betekent dat onderzoek nodig is bij ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bodem verstorende) ingrepen van meer dan 500 m² én dieper dan 0,30 meter diepte.

Door onderzoeksbureau De Steekproef is vervolgens een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De onderzoek rapportage daarvan is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek en vervolgens de beoordeling vanuit het bevoegd gezag en de doorwerking daarvan naar dit wijzigingsplan toe.

Het plangebied ligt op een dekzandrug, aan de rand van een glaciale rug. Op de bodemkaart ligt het in een zone met loopodzolgronden. In de omgeving van het plangebied zijn meerdere archeologische vindplaatsen bekend, daterend van het mesolithicum tot de nieuwe tijd. Het gaat om hunebedden, losse vuursteenvondsten en een opgraving waar een nederzetting is gevonden. Op historische kaartmateriaal lag het plangebied aan de rand van de Noorder es en direct ten noorden van de inmiddels verdwenen spoorlijn tussen Gieten en Assen. Op basis van het bureauonderzoek was een hoge verwachting voor archeologische waarden uit de steentijd tot en met de nieuwe tijd.

Uit het verkennend booronderzoek bleek dat de bodem is het grootste deel van het plangebied diep was verstoord. In slechts vier van de twintig boringen kon een dun restant BC-horizont worden onderscheiden. In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen. Verder zijn grote delen van de bodem verstoord geraakt door de aanleg van waterleidingen, data- en elektriciteitskabels voor alle kampeerplaatsen. Hoewel in de omgeving van het plangebied wel archeologische vondsten zijn gedaan, zijn eventuele archeologische waarden in het plangebied waarschijnlijk verstoord.

Selectie-advies door R. Rap MA (KNA-archeoloog/prospector)

Op basis van de afwezigheid, cultuurlagen en archeologische indicatoren, alsook een grotendeels verstoord bodemprofiel, achten wij de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied Rolde, Balloërstraat 2 klein. Hoewel in de omgeving archeologische vondsten bekend zijn, is de bodem in het plangebied dusdanig verstoord dat de kans op eventuele intacte archeologische waarden in het

plangebied zeer klein is. Wij adviseren daarom het plangebied wat betreft de archeologie vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Zorgplicht

Als bij toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 & 5.11. Wij adviseren dit te doen bij de gemeente Aa en Hunze.

Beoordeling bevoegd gezag

Het uitgevoerde onderzoek is vervolgens door het bevoegd gezag beoordeeld. Het bevoegd gezag is akkoord met de inhoud, de conclusie en het advies vanuit het uitgevoerde onderzoek en geeft aan dat:

- Op basis van het booronderzoek de archeologische verwachting van het campingterrein kan worden bijgesteld naar "laag";
- vervolgonderzoek voor archeologie daarom niet nodig is, en;
- het plangebied in het bestemmingsplan geen dubbelbestemming archeologie meer behoeft.

Op basis van het onderzoek en het oordeel van het bevoegd gezag geldt voor het plangebied geen dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5 meer.

4.2

Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (1,5 of meer uren per dag) mensen kunnen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing van niet-verblijfsruimte naar verblijfsruimte);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoek rapportage daarvan is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

Zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen bodemvreemde afwijkingen of asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

Een samenvatting van de toetsingsresultaten staat weergegeven in onderstaande tabel.

Meng-monster	Boringen	Diepte	Zintuiglijk	>AW	>T	>I	Indicatieve toetsing Bbk*
MM1	1+5+6+16 t/m 20	0.0-0.5	-	cadmium, koper, kwik, lood, zink	-	-	Industrie*
MM2	2+7+8+21 t/m 27	0.0-0.5	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
MM3	9+10+28 t/m 34	0.0-0.5	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
MM4	3+11+12+35 t/m 41	0.0-0.5	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
MM5	4+13+14+42 t/m 48	0.0-0.5	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
MM6	1+5+6	0.5-2.0	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
MM7	2+7+8	0.5-2.0	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
MM8	3+10+11+12	0.4-2.0	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
MM9	4+9+14	0.4-2.0	-	PCB's (som 7)	-	-	Wonen*

Legenda

>AW overschrijding achtergrondwaarde (bodemindex $\leq 0,5$)

>T overschrijding tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek, bodemindex $> 0,5$)

>I overschrijding interventiewaarde (bodemindex > 1)

Bbk besluit bodemkwaliteit

*= beoordeling is excl. onderzoek naar PFAS-verbindingen, onderzoek naar deze verbindingen is vanaf 8 juli 2019 verplicht bij beoordeling van hergebruiksmogelijkheden van de grond

Grond

Bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 bevat een verhoogd gehalte cadmium, koper, kwik, lood en zink (zwarte metalen) t.o.v. de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde ($> 0,5$) worden in dit geval niet overschreden zodat er uit milieu hygiënische overweging geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Bovengrondmengmonsters MM2 t/m MM5 bevatten geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Ondergrond (0.4-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonsters MM6, MM7 en MM8 bevatten geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Ondergrondmengmonster MM9 bevat een verhoogd gehalte PCB's (som 7) t.o.v. de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde ($> 0,5$) worden in dit geval niet overschreden zodat er uit milieu hygiënische overweging geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Grondwater

Het grondwater t.p.v. het onderzoeksgebied bevindt zich op een diepte van meer dan 5 m-mv en is derhalve conform NEN-5740 niet onderzocht.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. De boven- en ondergrond ter plaatse van de onderzoekslocatie bevatten plaatselijk enkele stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde. De licht verhoogd gemeten gehalten overschrijden de tussenwaarde/bodemindex-waarde (>0.5) niet en geven daardoor geen directe aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

4.3

Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

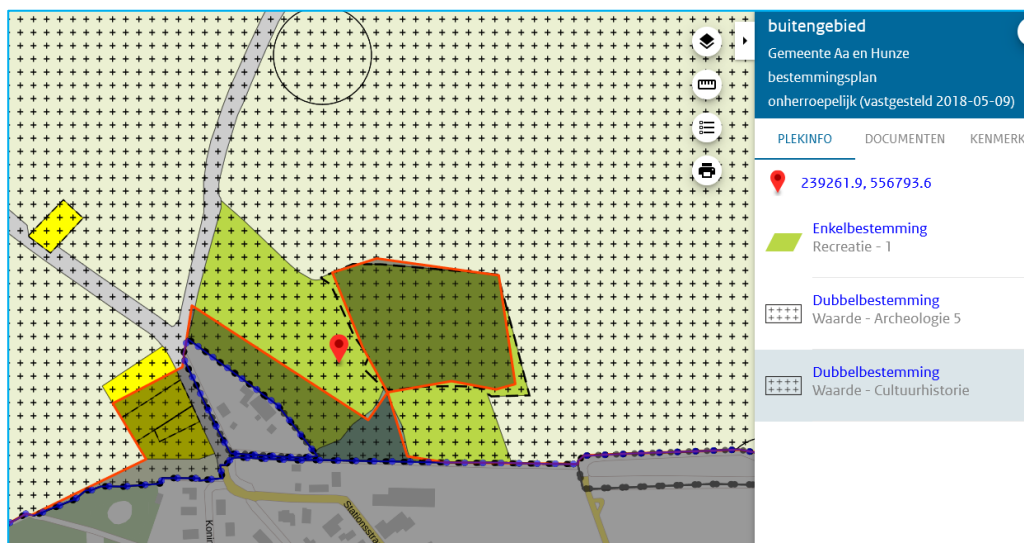
Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdronken nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningssassen.

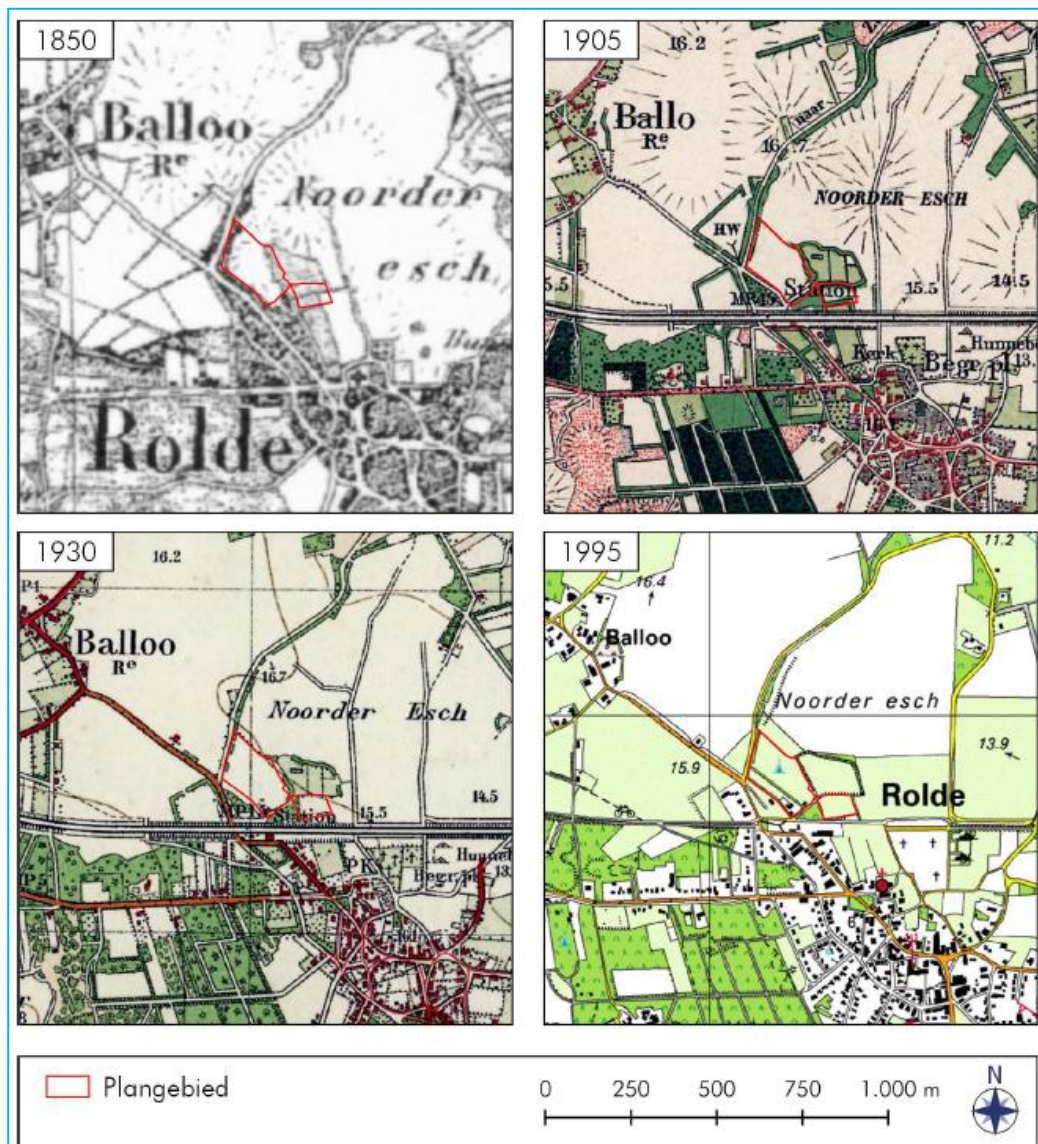
Ter plaatse van het plangebied is grotendeels sprake van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Reden hiervan is dat het huidige kampeerterrein deels gelegen is op de noord-es van Rolde.



Voor die gebieden geldt dat dit de waardevolle essencomplexen zijn die in het bestemmingsplan Buitengebied zijn gelegen. De bescherming en het behoud van de essen staat centraal. Bebouwing is toegestaan indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en archeologische waarden van de gronden.

Op historische kaarten is te zien dat in de 20ste eeuw een stuk van de es (visueel) afgescheiden is. In 1901 was dit (waarschijnlijk) een sloot, in de jaren '30 werd dit beplant met een boomsingel. Dit wordt in de jaren '40 een weg die de huidige ijsbaan ontsloot. Om deze reden wordt het vanuit cultuurhistorisch opzicht niet bezwaarlijk geacht dat dit toch al afgescheiden deel van de es een “permanenter” karakter krijgt als recreatiepark.

Op de kadastrale kaart uit 1811-1832 is te zien dat het westelijk deel van het plangebied was opgedeeld in zeven langgerekte percelen landbouwgrond. Volgens de bijbehorende aanwijzende tafels is iedere strook in het bezit van een andere eigenaar. Het oostelijk deel van het plangebied is in gebruik als weidegrond. Het gebied maakte deel uit van de Noorder Es van Rolde (Figuur 6; 1850). In 1905 wordt de spoorlijn tussen Gieten en Assen (door Rolde) afgerond. De spoorlijn loopt direct ten zuiden van het plangebied (Figuur 6). Vanaf het einde van de jaren '40 werd de spoorlijn niet meer gebruikt voor personenvervoer en eind jaren '70 is de lijn volledig ontmanteld. De oude spoorlijn is echter nog zichtbaar in de vorm van een verhoogd fiets- en voetpad. Op de topografische kaart van 1930 is in het zuiden van het plangebied een gebouw afgebeeld, dit pand staat er nog steeds. In 1995 staat het plangebied als campingterrein aangegeven op de topografische kaart.



Rolde, Balloërstraat 2: Uitsneden van de topografische kaarten uit 1850, 1905, 1930 en 1995 (topotijdreis.nl).

Het huidige terrein is vele jaren in gebruik geweest als camping. Er hebben op het terrein onder andere 80-90 stacaravans/chalets gestaan. De cultureel-historische waarde is daarmee voor dit specifieke terrein ook bepaald.

Het is een waardevolle en kwetsbare locatie die ongeacht de nieuwe functie een behoedzaam plan verdient. Bij de ontwikkeling en uitvoering van het opgestelde inrichtingsplan door initiatiefnemers is goed rekening gehouden met beplanting en doorzichten. Daar ligt ook de kwaliteit van het plan: de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden zijn als vertrekpunt genomen. Tevens wordt de hoogte van de es (waarvan de grens dwars over het terrein loopt) niet onevenredig aangetast, behoudens het uitgraven van funderingen ter plaatse van de recreatiewoningen. Het aspect cultuurhistorie wordt in voldoende mate meegenomen in het plan.

4.4 Ecologie

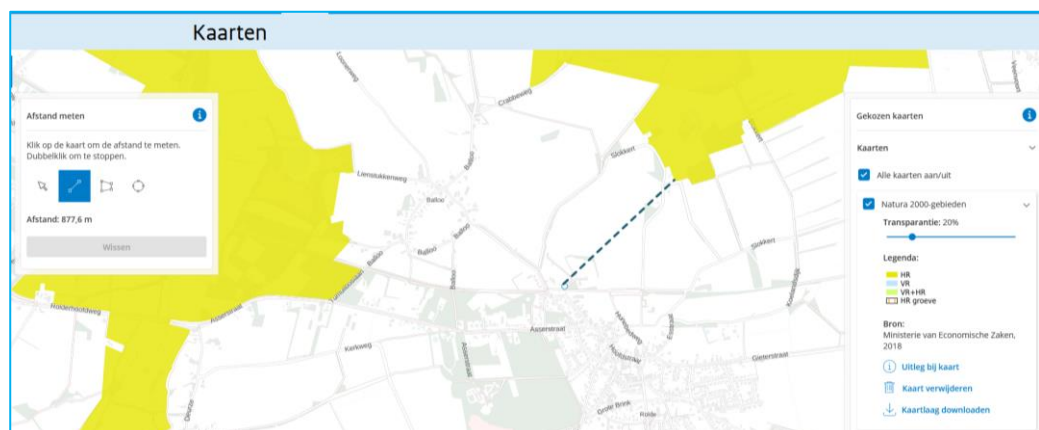
De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.4.1 Gebiedsbescherming

4.4.1.1 Natura 2000

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

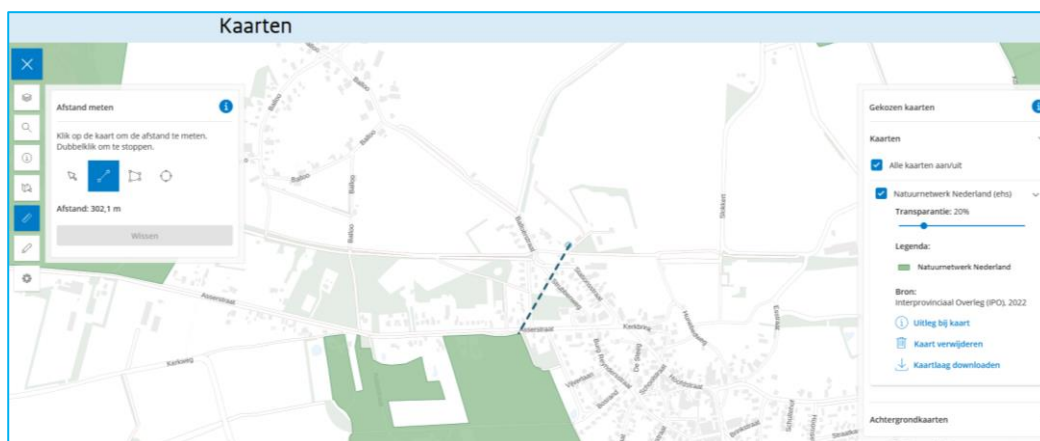


Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. Het dichtstbij zijnde Natura 2000-gebied is het Natura 2000-gebied Drentsche Aa op circa 900 meter afstand. De effecten van de realisatie van de recreatiewoningen op de instandhoudingsdoelstellingen van dit gebied zijn getoetst. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten.

4.4.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als

beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening. Op de kaart weergegeven op de volgende bladzijde is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied NNN-gebieden bevinden.



De houtsingel rond het kampeerterrein/de ijsbaan en het bosperceel naast de ingang van de camping behoren tot het NNN. De te kappen bomen vallen echter niet binnen het NNN. Daarnaast is het kappen van de bomen niet in strijd met het wijzigingsplan. Een toetsing van de kapwerkzaamheden aan het natuurbeleid is daarom niet noodzakelijk.

4.4.2

Soortenbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten.

De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

1. Vogels met jaarrond beschermde nesten;
2. Overige vogels;
3. Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
4. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
5. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'.

Er wordt voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Hier kunnen zich waardevolle soorten bevinden. Er is een ecologisch onderzoek nodig.

Door onderzoeksbureau Eelerwoude is vervolgens een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende onderzoeksrapport is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde dieren. Beschermde dieren benutten het plangebied als foerageergebied en mogelijk bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- en voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Geadviseerd wordt bebouwing te slopen buiten de voortplantingsperiode. Voor de amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen en vernielen van vaste rust- en/of voortplantingsplaats'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de meeste in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën en vogels niet af.

4.4.3

Stikstofdepositie

Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van zowel de aanleg- als ook gebruiksfase van de camping.

Door onderzoeksbureau Hedgehog Company is een stikstofberekening gemaakt voor zowel de aanleg- als ook gebruiksfase van de beoogde nieuwe ontwikkeling. De onderzoek rapportage daarvan is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van de uitgevoerde berekeningen.

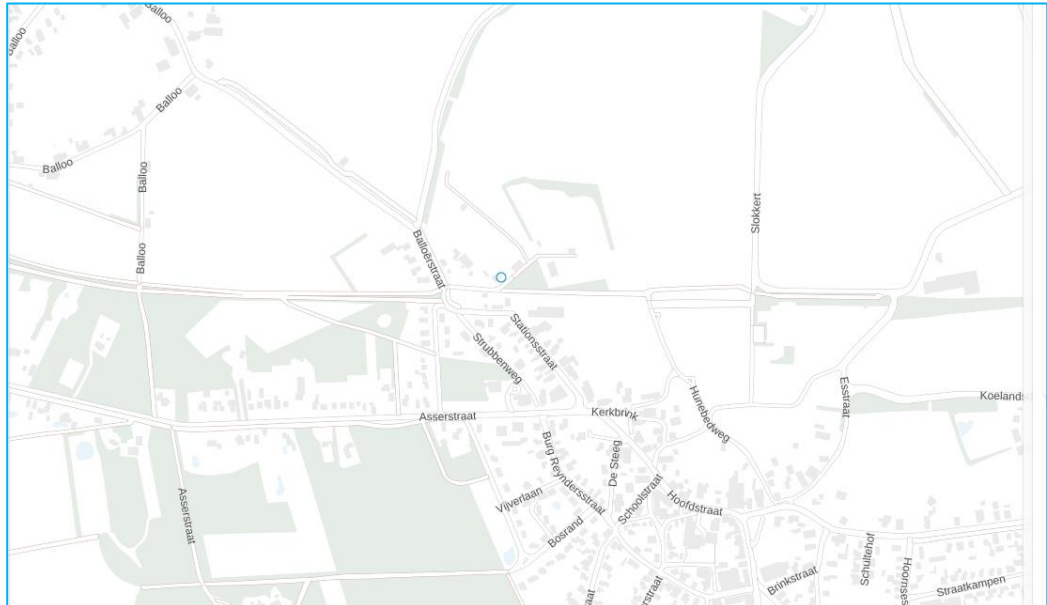
Middels intern salderen is aangetoond dat de stikstofdepositie wordt verminderd en het projecteffect op alle rekenpunten in omliggende Natura 2000-gebieden is ten hoogste 0,00 mol/ha/jaar. 'Per saldo' is er geen sprake van toename, hiermee kunnen significante effecten worden uitgesloten, en is de activiteit niet (natuur)vergunningplichtig met betrekking tot stikstof aspecten.

4.5

Fysieke en externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Bestluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.



4.5.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.5.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

4.5.1.3 *Buisleidingen*

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen.

4.5.1.4 *route gevaarlijke stoffen*

Eventuele routes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd liggen op te grote afstand om van invloed te zijn.

4.5.1.5 *Hoogspanningsleidingen*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.5.2 **Conclusie**

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

4.6

Geluid

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Door onderzoeksbureau Noorman Bouw en Milieu-advies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De onderzoek rapportage daarvan is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

De recreatiewoningen liggen binnen de invloedssfeer van diverse wegen. Recreatiewoningen zijn formeel geen geluidgevoelige bestemmingen op grond van de Wet geluidhinder. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Onderzocht is de te verwachten geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai op de gevels van de recreatiewoningen.

Voor de beoordeling is aangesloten bij het toetsingskader als vastgelegd in de Wet geluidhinder. Als gevolg van bezoekersverkeer genereren de nieuwe recreatiewoningen verkeersbewegingen op de wegen/ontsluitingsroutes richting de camping. In het akoestisch onderzoek is voor de meest nabijgelegen woningen langs deze routes, de te verwachten geluidtoename als gevolg van deze (extra) verkeersbewegingen inzichtelijk gemaakt. De huidige verkeerssituatie bij de camping is hierbij vergeleken met de nieuwe situatie na realisatie van de recreatiewoningen. Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012".

Uit de resultaten volgt dat voor alle wegen geldt dat bij de recreatiewoningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Ten opzichte van de huidige situatie neemt als gevolg van de verkeer aantrekkende werking van de nieuwe recreatiewoningen de geluidbelasting bij woningen langs de ontsluitingsroute minimaal toe (0,1 - 0,2 dB). In de praktijk is een dergelijke geringe toename niet hoorbaar. Concreet betekent dit dat de geluidbelasting op de gevels van de bestaande woningen in de nieuwe situatie met recreatiewoningen nagenoeg gelijk is aan de huidige situatie met chalets, stacaravans en trekkershutten.

De cumulatieve geluidbelasting vanwege het wegverkeer op alle wegen samen bedraagt bij de recreatiewoningen ten hoogste $L_{den} = 52$ dB. De akoestische kwaliteit van de woon- en leefomgeving is daarmee als redelijk tot goed te beoordelen.

4.7

Luchtkwaliteit

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).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8

M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder 10 staan de volgende activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-plicht geldt.

D 10

De aanleg, wijziging of uitbreiding van:

- a. skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen;
- b. jachthavens;
- c. vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen;
- d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of
- e. themaparken.

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. 250.000 bezoekers of meer per jaar;
2. een oppervlakte van 25 hectare of meer;
3. 100 ligplaatsen of meer of;
4. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet niet in een algehele aanleg, wijziging of uitbreiding van één van de genoemde functies zoals genoemd onder a tot en met e. Ook is het niet te verwachten dat als gevolg van de verbreding van activiteiten er ten opzichte van de bestaande situatie 250.000 bezoekers of meer per jaar te verwachten zijn, er is hier sprake van een relatief gezien kleinschalig recreatieterrein (circa 3,5 hectare), zodat het terrein ook niet groter is dan 25 hectare. Tevens is er geen sprake van de aanwezigheid van ligplaatsen voor boten en bevindt het terrein zich ook niet in een gevoelig gebied. Er is geen sprake van m.e.r. plichtige activiteiten.

Qua aard, omvang en ligging is het bouwplan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter in 2017 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals opgenomen in deze toelichting, blijkt dat de effecten van de realisatie van het project in het betreffende gebied niet van dien aard zijn dat er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. De aard van de voorgenomen activiteit is niet van die omvang dat er onevenredig nadelige effecten op de omgeving plaatsvinden. Daarnaast vindt de ingreep niet plaats in een gevoelig gebied.

Het project is van een relatief geringe omvang. Daarbij is het project qua situering en potentiële negatieve effecten op de omgeving niet van dien aard dat het nader beoordeeld moet worden in een afzonderlijke m.e.r.(beoordelings)procedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage C en D staan allerlei activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-plicht geldt. Een project dat voorziet in bijvoorbeeld de aanleg van een sportpark staat niet in deze bijlagen genoemd. Er is geen sprake van een project waarvoor een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling voor hoeft plaats te vinden.

4.9

Milieu(hinder)

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

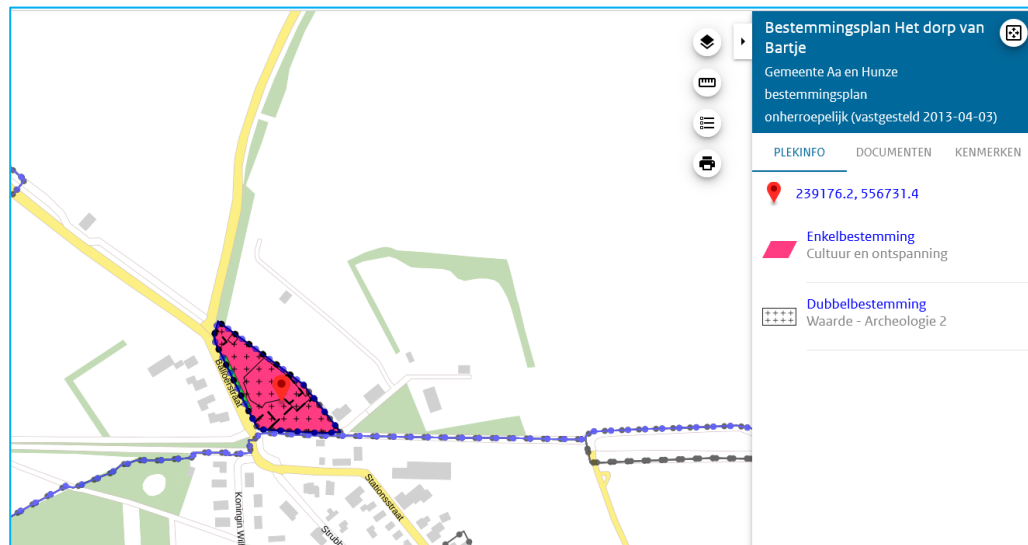
De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

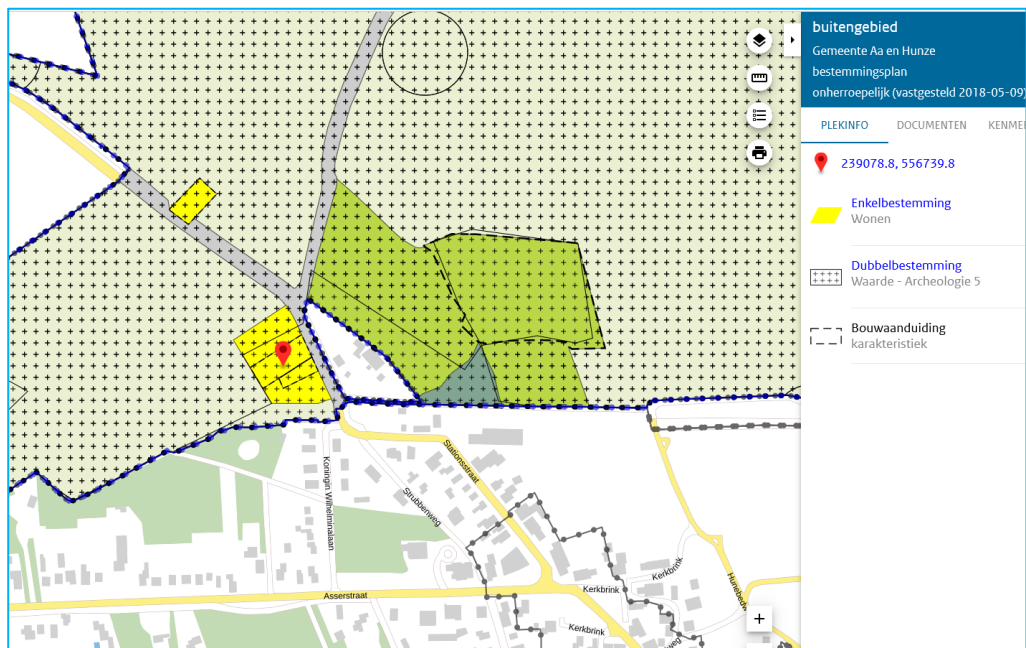
De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgen de relevante weergaven vanuit de omringende bestemmingsplanen waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn gemaakt.

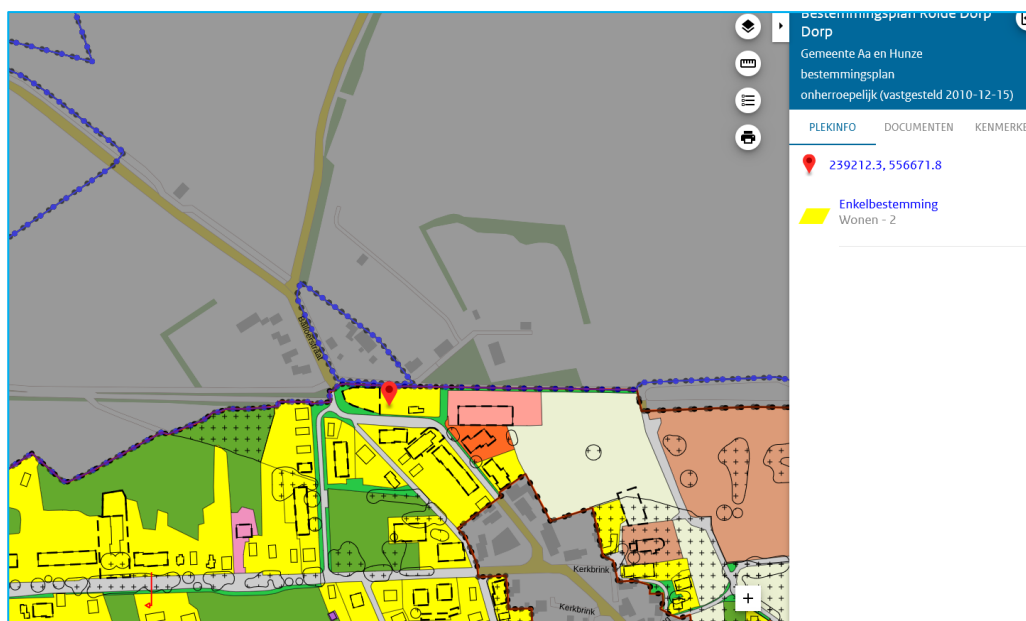


Direct aansluitend aan de zuidkant van het perceel bevindt zich een bestemming 'Cultuur en ontspanning'. Hier is sprake van Het dorp van Bartje. Het dorp van Bartje is als hobbymatige activiteit ontstaan op het terrein van een voormalige kwekerij. Het bestaat uit een museum dat oude beroepen en gebruiken als onderwerp heeft. In de loop der tijd heeft deze activiteit een meer bedrijfsmatige exploitatie gekregen en is er een aantal elementen aan de exploitatie toegevoegd, zoals een ondergeschikte horecavoorziening.

Op Het dorp van Bartje is geen (bedrijfs)woning aanwezig die hinder ondervindt van de recreatiewoningen. En andersom zijn de recreatiewoningen ook niet 'milieugevoelig' voor deze museale activiteiten.



Aan de westkant en zuidkant bevinden zich een woonbestemmingen. Vanuit uitgevoerd akoestisch onderzoek is gebleken dat deze woningen geen hinder ondervinden vanuit het aspect geluid. Ook voor de aspecten geur, stof en gevaar geldt dat de normafstand, zoals verwoord in de VNG-Reeks Bedrijven en Milieuzonering, niet overschreden wordt.



4.10

Water

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

Alvorens de watertoets is uitgevoerd volgt hier eerst een weergave van feitelijke omstandigheden ten aanzien van het aspect riolering en water.

- De camping lost nu op een put die is aangesloten op een persleiding. Diameter van de persleiding is onbekend;
- Het rioolstelsel op de huidige camping is niet in beheer bij de gemeente en zit ook niet bij de gemeente in het systeem. De eigenaar zal zelf hier de riolering laten berekenen en voor eigen kosten aanpassen aan de nieuwe situatie;
- Aangezien hier wordt geloosd op een persleiding mag alleen vuilwater worden geloosd en geen hemelwater (is nu ook al zo). Infiltratievoorzieningen, e.d. moet door de eigenaar zelf geregeld worden. In het terrein worden daarvoor greppels aangelegd.
- Op dit moment zijn eigenaren aan het achterhalen welke diameter aan persleiding er nu ligt hier. Welke pompcapaciteit er moet komen voor de toekomstige plannen. Hier wordt op dit moment aan gerekend door Witteveen + Bos.

Uitgaande van een toename aan verhard oppervlakte van circa 3600 m² is de watertoets uitgevoerd op 25 juli 2023. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Op basis van de ingevoerde gegevens geldt de 'normale procedure'. Dit houdt in dat het waterschap een maatwerk wateradvies levert, in de vorm van de uitgangspuntennotitie.

De definitieve Uitgangspuntennotitie zal een maatwerk wateradvies zijn dat specifiek voor het ruimtelijke plan van toepassing zal zijn. Dit kunnen aanvullende kaarten zijn met aanvullende maatwerk teksten voor het specifieke plan en directe omgeving.

Advies bij toename verhard oppervlak

Verhardingstoename door uitbreiding van een bebouwing en/of bestrating zorgt ervoor dat hemelwater versneld afvoert. Dit kan ervoor zorgen dat het oppervlaktewatersysteem zwaarder belast wordt, waardoor overlast kan ontstaan. Om dit te voorkomen zal het nodig zijn om compenserende waterberging en/of vertraagde afvoer van hemelwater te realiseren. Het stedelijke gebied (de bebouwde kom) is meer verhard dan het landelijke gebied. Om deze reden is er een verschil in de compensatiedrempel (150 m² toename in het stedelijke gebied, 1500 m² toename in het landelijke gebied). Bij het indienen van dit plan wordt u gevraagd naar de toename aan verhard oppervlak aan m².

Vraag is of door wijziging van de terreininrichting de verharde oppervlakte toeneemt en zo ja, hoe dit wordt gecompenseerd door de aanleg van waterbergende voorzieningen. Regel van Waterschap Hunze en Aa's is dat: indien geen waterbergingsopgave is berekend in een watertoetsadvies, per m² toename van verhard oppervlak een voorziening met een bergend vermogen van 80 liter moet worden gerealiseerd. In het buitengebied geldt deze regel indien de verhardingstoename meer dan 1.500 m² bedraagt.

Er wordt circa 700 m² aan gebouwen (kantine, speelhal, toiletgebouw) gesloopt.

Daarnaast verdwijnen er 30 stacaravans (jaarplaatsen) met circa 1.200 m² verhard erf, totaal circa 1.900 m². Hiervoor in de plaats komen 46 recreatiewoningen met een dakoppervlak van totaal 3.550 m² waarbij terrasjes afwateren op de omgeving alwaar het hemelwater infiltreert in de zandondergrond. Omdat het hemelwater op de halfverharde wegen en paden via de bermen, en ook de waterpasseerbare parkeerplaatsen, rechtstreeks infiltreren bedraagt de toename van het verharde waterafvoerende oppervlakte circa 1.650 m² (3.550 -1.900). Omdat het project in het buitengebied ligt én de verhardingstoename meer betreft dan 1.500 m² zijn compenserende maatregelen noodzakelijk.

Er moet dus ruimte zijn om 132 m³ (1650 m² x 80 liter) hemelwater te kunnen bergen. Dit is te realiseren door het profiel van de noordelijke sloot te verruimen en/of door de bestaande greppels te handhaven c.q. terug te brengen dan wel andere waterbergingen toe te voegen.

Gezien de zandige ondergrond, en de ervaringen uit het verleden, is overigens de verwachting dat het hemelwater direct in de bodem infiltreert.

Advies persleiding

Rioolpersleidingen verzorgen het transport van vuilwater naar RWZI's. Het eigendom, beheer en onderhoud ligt bij het waterschap en kent een keurzonering boven de persleiding van 5 meter aan beide zijden.

Met de aangegeven keurzonering zal rekening worden gehouden.

Advies schouwsloten

Binnen het plangebied zijn schouwsloten gelegen. Schouwsloten zijn sloten die niet in eigendom zijn van het waterschap maar wel een belangrijke functie vervullen voor de ontwatering. Vanwege deze ontwateringsfunctie is het van belang dat een schouwslot schoon is; De eigenaren van de schouwslot zijn verplicht de schouwslot jaarlijks schoon te maken en het waterschap ziet hierop toe. Het profiel van een schouwslot mag niet zonder toestemming van het waterschap gewijzigd worden (Keur Waterschap Hunze en Aa's).

Na ontvangst van de uitgangspuntennotitie zal die verder worden verwerkt in het wijzigingsplan.

Per mail van 5 september 2023 is er vanuit het waterschap gereageerd op de uitgevoerde watertoets en de wijze waarop dat in paragraaf 4.10 is verwoord. Het waterschap heeft daarbij de volgende aandachtspunten benoemd:

Verbeelding

- Het is het waterschap opgevallen dat het plangebied en de bestemming recreatie ook is ingetekend op gronden die niet in eigendom zijn bij de eigenaar van de camping. Op basis hiervan is de verbeelding op deze opmerking aangepast en weggehaald van het plangebied.

Regels

- Graag toevoegen onder Artikel 3 Recreatie - 3, 3.1 'water en waterhuishoudkundige werken'. Deze aanvulling is toegevoegd.

Toelichting

- De rioolpersleiding van het waterschap en de beschermzone (tweezijdig 5 m uit het hart van de leiding) ligt aan de zuidzijde van het plangebied. Bij ontwikkelingen ter plekke van de (beschermzone van de) rioolpersleiding moet vooraf contact worden opgenomen met het waterschap om de toelaatbaarheid en eventuele voorwaarden te bepalen. Zonder instemming van het waterschap mogen geen ingrepen worden uitgevoerd binnen de beschermzone;
- Binnen het plangebied liggen schouwsloten en overige watergangen. Deze mogen niet gewijzigd (verondiept, gedempt en/of verlegd) zonder instemming van het waterschap. Voorwaarde daarbij is in elk geval dat, als bergingsruimte in watergangen wordt verkleind, dit zal moeten worden gecompenseerd door realisatie van nieuwe bergingscapaciteit;
- Ten aanzien van toename van verhard oppervlak, het gaat er om dat versnelde afvoer door verhard oppervlak niet mag leiden tot groter risico op wateroverlast bij derden of voor het oppervlaktewatersysteem meer in algemeen.

Dat betekent ook dat als het water van het verharde oppervlak afstroomt naar omliggende grond en daar infiltreert, er geen bergingscompensatie nodig is om nadelige effecten op het watersysteem of voor derden te voorkomen, dat is op voorwaarde dat het afstromend hemelwater niet oppervlakkig afstroomt naar gronden van derden (buurpercelen) of watergangen. Als niet aan die voorwaarde kan worden voldaan moeten wel compenserende maatregelen worden genomen.

- Volgens de tekst in 4.10 Water wil de eigenaar nu greppels aanleggen als infiltratievoorziening. Als de greppels niet worden verbonden met andere sloten is dat prima, maar als ze er wel mee worden verbonden zal dat leiden tot versnelde belasting van het oppervlaktewatersysteem en daarvoor moeten dan wel voldoende compenserende capaciteit worden gecreëerd;
- In de tekst van 4.10. lezen we dat de ervaring is dat op de camping hemelwater goed kan infiltreren in de bodem. Als dat zo is raden we aan dat zo goed mogelijk te benutten. Wij tekenen daar wel bij aan dat in de ondergrond mogelijk een ondiepe slecht doorlatende laag aanwezig is waardoor de infiltratiecapaciteit beperkt kan zijn en er in natte perioden toch (grond)wateroverlast zou kunnen ontstaan.
- Aangezien de ijsbaan daarnaast ook een ingesloten laagte lijkt ons dat er hier sprake kan zijn van een substantieel risico op wateroverlast (ook in de zomer bij steeds frequenter voorkomende intensieve zomerbuien).
- In de waterparagraaf 4.10 is nog niet ingegaan op effecten van het plan op waterkwaliteit en hoe voorkomen zal worden dat er geen nadelige effecten op de waterkwaliteit uit voort zullen komen. Dit is extra belangrijk omdat het plangebied binnen het stroomgebied van de Drentsche Aa ligt. Dat betekent dat afstromend water wordt gebruikt als bron voor publieke drinkwatervoorziening.
 - Als al het hemelwater infiltreert naar de ondergrond is dat op zich al een goede methode om nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit te voorkomen;
 - Als er wel directe afstroming/afwatering is naar het oppervlaktewatersysteem zal aanvullend moeten worden onderbouwd hoe voorkomen wordt dat dit kan leiden tot nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit.

Bovenstaande adviezen en aandachtspunten zijn richting de aanvrager kenbaar gemaakt en deze zal gebruik gaan maken van de adviezen.

Verder is vanuit het waterschap nog een zienswijze ingediend. Vanuit het waterschap is aangegeven dat in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende concreet is gemaakt hoe omgegaan zal worden met hemelwater dat afstroomt van verhard oppervlak. Met name is onvoldoende concreet gemaakt hoe voorkomen zal worden dat dit zal leiden tot nadelige effecten. De link met de eventuele noordelijke sloot is niet correct en daardoor de beoogde bergingscapaciteit ook niet aangetoond is.

Ook is in het ontwerpbestemmingsplan niet voldoende duidelijk gemaakt dat de waterkwaliteit ter plaatse niet nadelig wordt beïnvloedt. Dit mede omdat het plangebied ligt in het stroomgebied van de Drentsche Aa, waarvan het afstromend water wordt gebruikt als bron voor publieke drinkwatervoorziening.

Naar aanleiding van deze zienswijze van het Waterschap wordt de sloot aan de noordzijde van het plangebied niet verbreed. Om (toch) voldoende bergingsruimte te creëren wordt gebruik gemaakt van een systeem van wadi's in combinatie met overstorten. Dit is verbeeld op de bij het (gewijzigd) vastgestelde wijzigingsplan toegevoegde bijlage 'Aangepast Watersysteem', welke bijlage tevens als bijlage behorende bij de regels wordt gevoegd.

In die bijlage is aangegeven hoeveel de berging per Wadi is. Gezien de bodemstructuur zal veel water in de bodem infiltreren en zal de lozing op het watersysteem minimaal zijn. Ter verduidelijking is ook de huidige waterhuishouding als bijlage behorende bij de toelichting bijgevoegd.

Met betrekking tot de waterkwaliteit, zijn de volgende punten van belang:

- Het huidige gedateerde vuilwaterriool wordt verwijderd en vervangen door een geheel nieuw (gescheiden) stelsel. De kans op lekkage en vervuiling in de ondergrond wordt daardoor verkleind;
- In het verleden werd voor verwarming van voorzieningen en van stacaravans gebruik gemaakt van gas. Het nieuwe park wordt gasloos aangelegd en zal derhalve minder directe uitstoot (ook richting de bodem/oppervlaktewater) veroorzaken;
- Het terrein wordt groener ingericht. Geen betonnen paden, maar zogenaamde karresporen en doorgroeistenen. Daarnaast worden tuinen biodivers ingericht. Dit resulteert in een grotere stikstofopname;
- Auto's op het terrein kunnen als vervuילend (richting grondwater) beschouwd worden. In Bijlage 3 "Gemiddeld aantal auto's op het terrein" is een inschatting gemaakt van historisch aantal auto's op het terrein en geprognostiseerd aantal auto's. In de toekomst zullen er niet significant meer auto's op het terrein aanwezig zijn. Het percentage elektrische auto's (minder olie-lekkage, minder uitstoot) zal toenemen. Bij iedere woning komt een laadpaal.

Ten aanzien van de plunge pools:

De waterbehandeling die wordt toegepast is hydrolyse waarbij sterke desinfecterende stoffen worden aangemaakt door het water te splitsen in O en H atomen. Deze O en H atomen kunnen vervolgens de volgende oxidatie middelen vormen: O (atomaire zuurstof), O₂ (zuurstof), O₃ (ozon), H₂O₂ (waterstofperoxide) en *OH (radicale hydroxyde). Deze oxidatoren zijn net zo krachtig of krachtiger als chloor maar produceren geen negatieve bij-producten zoals chloramines. Na het reageren met een organische stof vallen ze weer terug in water. Er is geen sprake van bodemwaterverontreiniging of iets dergelijks en het valt niet te vergelijken met een

traditioneel zwembad waar veel chloor wordt toegepast. Sterker nog: de plunge pools zijn op een ander (vergelijkbaar) park zelfs aangesloten op een helofytenfilter (dat, om aan te geven hoe “schoon” het water is).

Verder zijn de polypropyleen plungepools 99% recyclebaar. De warmtepompen die toegepast worden zijn zeer zuinig. Initiatiefnemers beperken warmteverlies doormiddel van een hoge kwaliteit roldek en eventueel extra isolatie om het bad. Doormiddel van het gebruik van een energiemanagementsysteem is het mogelijk de plungepool als buffer te gebruiken. De plungepool zal verwarmt worden met de elektriciteit die niet wordt gebruikt door andere gebruikers in het netwerk.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. De economische uitvoerbaarheid van een plan wordt bepaald door de financiële haalbaarheid ervan en door de wettelijk vastgelegd grondexploitatie­regeling (kostenverhaal).

5.1 Financiële haalbaarheid

De onderhavige ontwikkeling betreft het realiseren van 46 recreatiewoningen. Dit betreft een particulier initiatief. De kosten worden dus gedragen door de particuliere initiatiefnemer. De gemeente Aa en Hunze heeft geen financiële bemoeienis met het project. Het wijzigingsplan wordt daarom economisch uitvoerbaar geacht. Verder is van belang dat de ontwikkelaar heeft aangetoond dat er sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie van het recreatiepark.

5.2 Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatie­regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd. In dit geval is tussen de initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst opgemaakt en ondertekend, waarbij (onder andere) eventuele planschade voor rekening van de ontwikkelaar is.

6

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Vooroverleg

In het kader van overleg en ter voldoening aan artikel 3.1.1. Bro is op 4 september 2023 het ontwerp wijzigingsplan “Buitengebied, herontwikkeling camping De Weijert, Balloërstraat 2 te Rolde” langs elektronische weg aangeboden aan de overlegpartners. Hierop zijn geen overlegreacties ontvangen.

Ontwerp wijzigingsplan

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft met ingang van 10 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. Hiervoor is een reactienota zienswijzen ontwikkeld.

7

Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1

Algemeen

Het wijzigingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.2

Toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3

Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Recreatie – 3

De verblijfsrecreatieve terreinen zijn onder de bestemmingen Recreatie 1 t/m 5 gebracht. Het kan daarbij gaan om kampeerterreinen, bungalow-/huisjesterreinen dan wel gemengde terreinen. De bestemming 'Recreatie 3' betreft de gemengde terreinen.

Artikel 4 : Waarde – Cultuurhistorie

De waardevolle essencomplexen zijn in het bestemmingsplan opgenomen binnen deze bestemming. De bescherming en het behoud van de essen staat centraal. Bebouwing is toegestaan indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en archeologische waarden van de gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 : Anti-dubbeltelbepaling

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 6 : Algemene bouwregels

In dit artikel is weergegeven hoe in het bestemmingsplan gebruik zou kunnen worden gemaakt met parkeren, bestaande maten en het ondergronds bouwen.

Artikel 7 : Algemene gebruiksregels

In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 8 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Artikel 9 : Overige regels

In de Overige regels is een uitsluiting van het gebruik als seksinrichting en een afstemmingsregel met de Wet natuurbescherming opgenomen. In verband met het schrappen van artikel 9, lid 2 van de Woningwet geldt voor bestemmingsplannen die na 29 november 2014 worden vastgesteld dat voor de parkeernormen niet langer kan worden teruggevallen op de Bouwverordening. In de Overige regels is daarom nu een regeling voor het parkeren opgenomen die is geënt op de regeling zoals die in de Bouwverordening stond.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 : Overgangsrecht

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 11: Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Balloërstraat 2 Rolde
Projectnummer : RB 10.526
IMRO : NL.IMRO.1680.BUIBALLOERSTRAAT2-VW01
Versie : 01
Datum : 12 maart 2024

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M. Beek

www.roobeek-advies.nl