

Landschappelijk inpassingsplan Recreatiepark De Weyert te Rolde



opdrachtgever:
Elfstedenhart Recreatie

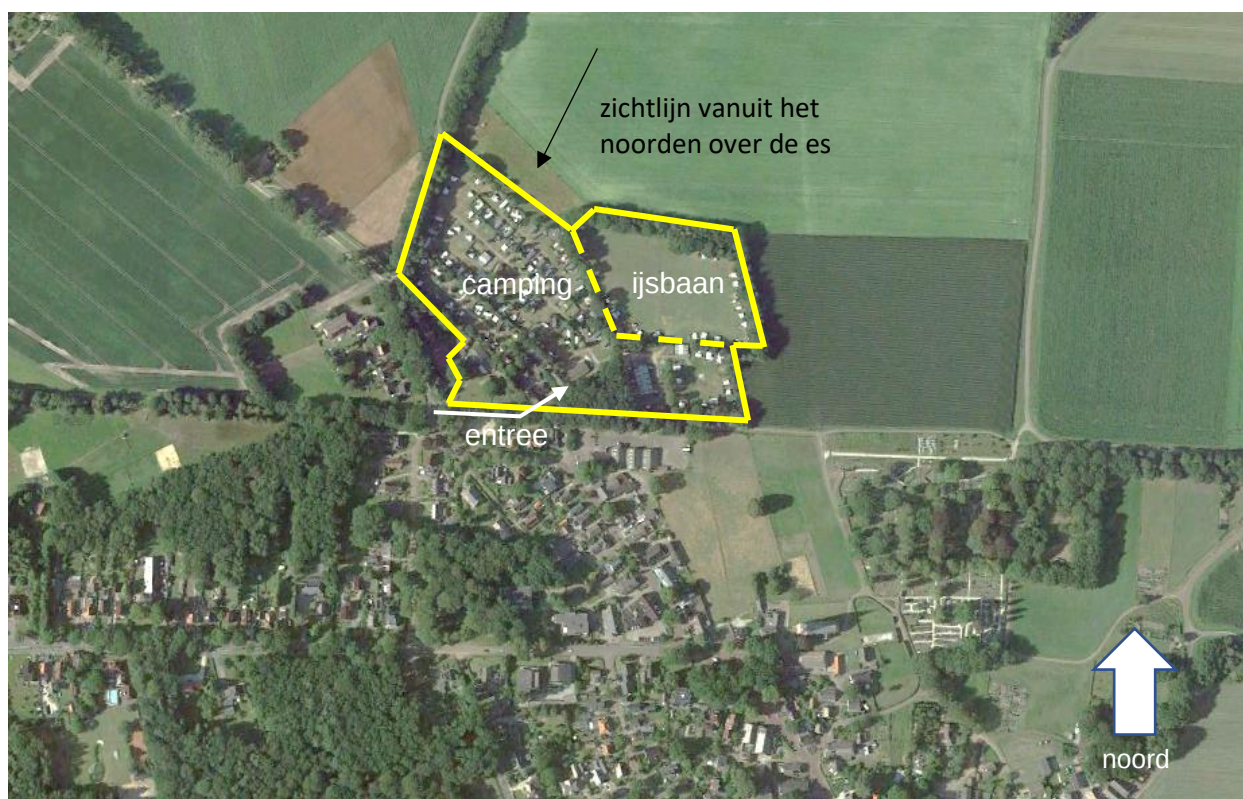
adviseur:
interra

datum:
17 maart 2023



1. Aanleiding

Ten noorden en aansluitend aan de bebouwde kom van Rolde ligt camping De Weyert. Sinds jaar en dag in gebruik als toeristisch kampeerterrein, waar in de loop van de tijd steeds meer stacaravans en diverse typen chalets een plek vonden. 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 Elfstedenhart Recreatie 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. N.a.v het principebesluit van gemeente Aa en Hunze is dit rapport gemaakt.



Via een wijzigingsbevoegdheid in het 'Bestemmingsplan Buitengebied Aa en Hunze' kan Burgemeester en Wethouders de huidige bestemming 'Recreatie-1' veranderen naar 'Recreatie-3' waardoor het mogelijk wordt om binnenplannen de camping te transformeren naar een recreatiepark met recreatiewoningen. Zij stelt hieraan de voorwaarden dat:

- 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.

Het onderhavige landschappelijk inpassingsplan heeft betrekking op de punten e. en f.

2. Zorgvuldige inpassing

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 kampeerterrein is geopend van 1 april tot 1 november.

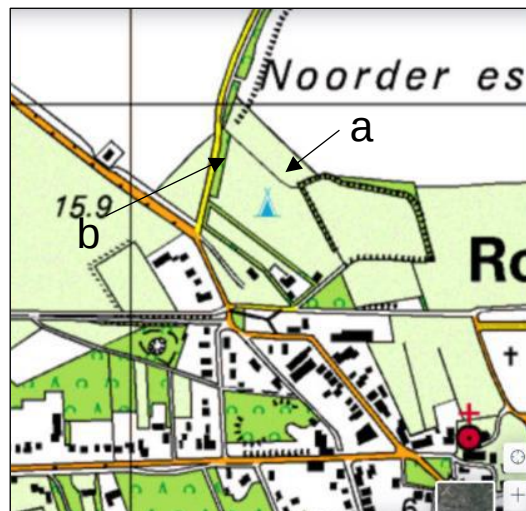
In de nieuwe situatie is sprake van een park met 46 recreatiewoningen die jaarrond worden verhuurd en enkele 10-tallen toeristische- /clampingplekken die tussen 1 april en 1 november een plaats kunnen vinden op de ijsbaan.

Hoewel de aard en de periode van gebruik gaat veranderen wordt verwacht dat de uitstraling naar de omgeving zich beperkt zal wijzigen. Enerzijds omdat het park haar zeer groene uitstraling, en daarmee haar natuurwaarden, zal behouden en anderzijds omdat de intensiteit van het gebruik in het toeristisch seizoen zal dalen. Een en ander wordt hierna, in relatie tot de gestelde voorwaarden e. en f., nader geduid.

2.1. Landschappelijke inpassing (bestemmingsplan art 53 lid e)

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 clamping en voor schaatsen. In de studie wordt een kanttekening gemaakt bij de aard en omvang van de afschermdende beplantingen (zie citaat).

".....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 naar Zuidlaren. 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.....".

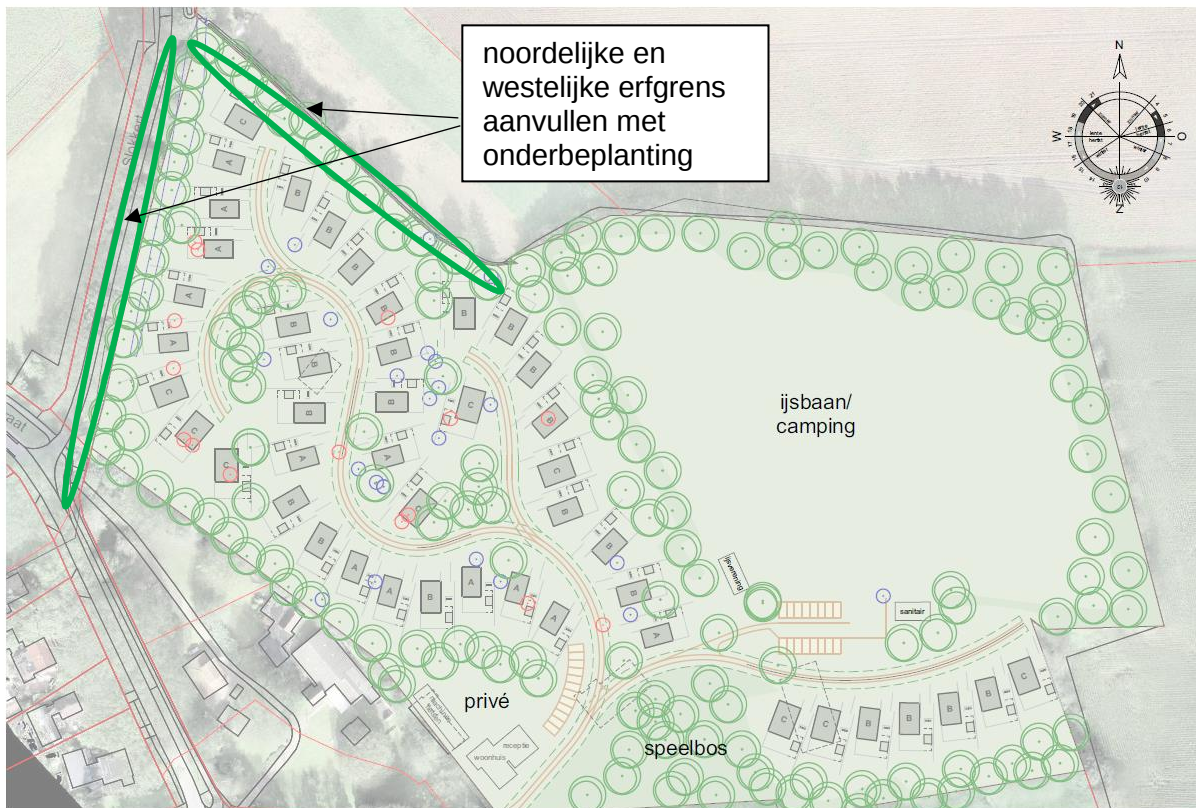


kaart van 1908 en recent

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 naar Zuidlaren (zie pijl b. in de prentjes) is goeddeels nog aanwezig en kan plaatselijk verdicht worden.



ontwerpschets vakantiepark 'De Weyert' met maatregelen t.b.v. landschappelijke inpassing

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.



foto vanuit het noorden over de es

Met uitzondering van de noordelijke begrenzing is het complex immers voorzien van een zware, volwassen boombeplanting met onderbegroeiing 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 onderbeplanting van inheems struweel zijn de recreatiewoningen in de bladloze periode vanaf deze weg zichtbaar.

2.1.1 Noordgrens/ rand van de es

Door de aanwezige bomen te handhaven (zie foto hieronder) en deze te voorzien van streekeigen onderbeplanting 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.



foto vanaf het terrein richting de hooggelegen es

Omdat bovendien de overwegend lichtgetinte, 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.



referentiebeelden recreatiewoningen

2.1.2. 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

2.2. Natuurtoets (bestemmingsplan art 53 lid f)

Hoewel de terreinomstandigheden en de aard van het gebruik beperkt gewijzigd worden is op grond van de Wet Natuurbescherming een Natuurtoets verplicht. Omdat de transformatie tijdelijke en permanente invloed kan hebben op de stikstofdepositie naar omliggende natuurterreinen is het uitvoeren van een stikstofberekening verplicht.

2.2.1. Natuurtoets

In juni 2021 en februari 2023 voerde onderzoeksbureau Eelerwoude verkennende onderzoeken / quickscans uit. Uit 'Hoofdstuk 6. Conclusie' van dit onderzoek, dat hierna onverkort is weergegeven, blijkt dat met de beoogde ontwikkeling zoals hier beschreven, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden en dat derhalve vanuit de eisen van natuurbescherming het plan uitvoerbaar wordt geacht.

6 Conclusie

6.1 Beschermde soorten

6.1.1 Soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt

De ontwikkeling zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van een aantal beschermde soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt. Het betreft soorten als haas, konijn, egel en diverse algemene (spits)muizen- en amfibieënsoorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er sprake is van een tijdelijke, en plaatselijke verstoring, voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft.

6.1.2 Soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt

Met de volgende soorten en/of soortgroepen dient rekening te worden gehouden.

Vleermuizen Verblijfplaatsen. In de te kappen bomen zijn geen potentiële verblijfplaatsen aangetroffen.

Negatieve effecten zijn daarom op voorhand uit te sluiten. Nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag zijn niet noodzakelijk. Foerageergebieden en vliegroutes Het plangebied wordt waarschijnlijk door meerdere soorten vleermuizen gebruikt om te foerageren. Ook na de

ontwikkelingen blijft het plangebied geschikt voor vleermuizen, de te kappen bomen vormen slechts een klein onderdeel in een groter geheel aan geschikt foerageergebied. Belangrijkste aandachtspunt is het toepassen van (extra) verlichting in het relatief donker gelegen kampeerterrein. Daarnaast dient het verlichtingsplan voor te worden gelegd aan een ecologisch ter zake kundige op het gebied van vleermuizen. Enkele simpele maatregelen om de verlichting in het plangebied niet te laten toenemen:

- niet uitstralende armaturen (zie kader- Verlichting);
- plaatsen van afschermende beplanting;
- voorkom verlichting van boomkronen;
- tijdelijke verlichting (slechts een deel van de nacht aan).

Broedvogels

Voor alle beschermde inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren vernielen of beschadigen, als ook op het wegnemen van nesten van vogels. Daarnaast is het verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. In veel situaties kan dit voorkomen worden door versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen² uit te voeren. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien middels een broedvogelinspectie is vastgesteld dat er met deze werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord.

6.1.3 Algemene zorgplicht

Zorgplicht

In de Wet natuurbescherming is in artikel 1.11 een omschrijving opgenomen over de algemene zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht neemt voor alle in het wild levende dieren en planten, dus ook niet-beschermde soorten, en hun directe leefomgeving. Dit is een algemene verantwoordelijkheid die voor iedereen geldt. Het betekent bijvoorbeeld dat er niet onnodig dieren en planten worden gedood, wanneer redelijkerwijs een andere oplossing voor is, bijvoorbeeld de dieren te verplaatsen naar een ander gebied.

6.2 Bescherming gebieden

Niet stikstof-gerelateerde effecten

Op ongeveer 1,1 km afstand ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Drentsche Aa-gebied. In dit rapport wordt enkel de kap van de 15 bomen getoetst. De aard en omvang van de voorgenomen kapwerkzaamheden maken dat de effecten uitsluitend tot het plangebied of in de zeer directe zone eromheen beperkt blijven. Er is geen sprake van mogelijk negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied, zij het door een rechtstreekse invloed, cumulatieve invloed of externe werking. Een toetsing op grond van de Wet natuurbescherming van niet stikstof-gerelateerde effecten wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Stikstof-gerelateerde effecten

Op 2 november 2022 heeft de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat de tot dan toe geldende bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. In dat kader is voor zowel de bouw-/aanlegfase (in dit geval de uit te voeren kapwerkzaamheden) als de gebruiksfase van ruimtelijke ontwikkelingen daarom weer een stikstofdepositieberekening benodigd. Bij de aanlegfase wordt door bouwmachines en ander materieel stikstof uitgestoten. In de gebruiksfase is de situatie weer gelijk aan de huidige situatie. Voor enkel de bouw-/aanlegfase is dan ook een stikstofberekening noodzakelijk. Deze is uitgevoerd door de Hedgehog Company op 10 februari 2023 (zie bijlage).

6.3 Bescherming houtopstanden

De te kappen bomen staan binnen de grenzen van de 'bebouwde kom Boswet' en vallen daardoor niet onder de definitie houtopstand van de Wet natuurbescherming. In dat kader is er geen sprake van melding- of herplantplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. Mogelijk is er wel een omgevingsvergunning kappen van de gemeente Hunze en Aa benodigd. Er wordt geadviseerd dit na te vragen bij de gemeente Hunze en Aa.

6.4 Natuurnetwerk Nederland

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 bestemmingsplan. Een toetsing van de kapwerkzaamheden aan het natuurbesluit is daarom niet noodzakelijk.

6.5 Uitvoerbaarheid van de plannen

Mits rekening gehouden wordt met de voorgenoemde maatregelen en werkwijze is geen overtreding van de natuurwetten en natuurbesluit aan de orde. Vanuit de eisen van de natuurbescherming is het plan derhalve uitvoerbaar.

2.3. Landschappelijke waarden (bestemmingsplan art 53 lid f)

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'.



bestaande sloot op de noordelijk erfgrens die zowel voor retentie van hemelwater als voor de ontwikkeling van extra natuurwaarden een rol speelt in de plannen (zomer- en winterbeeld).

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 1^e 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 erfafscheidingen, 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.



referentiebeeld gevarieerde erfafscheiding

- 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 het 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 (zie ook bijlage).

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.

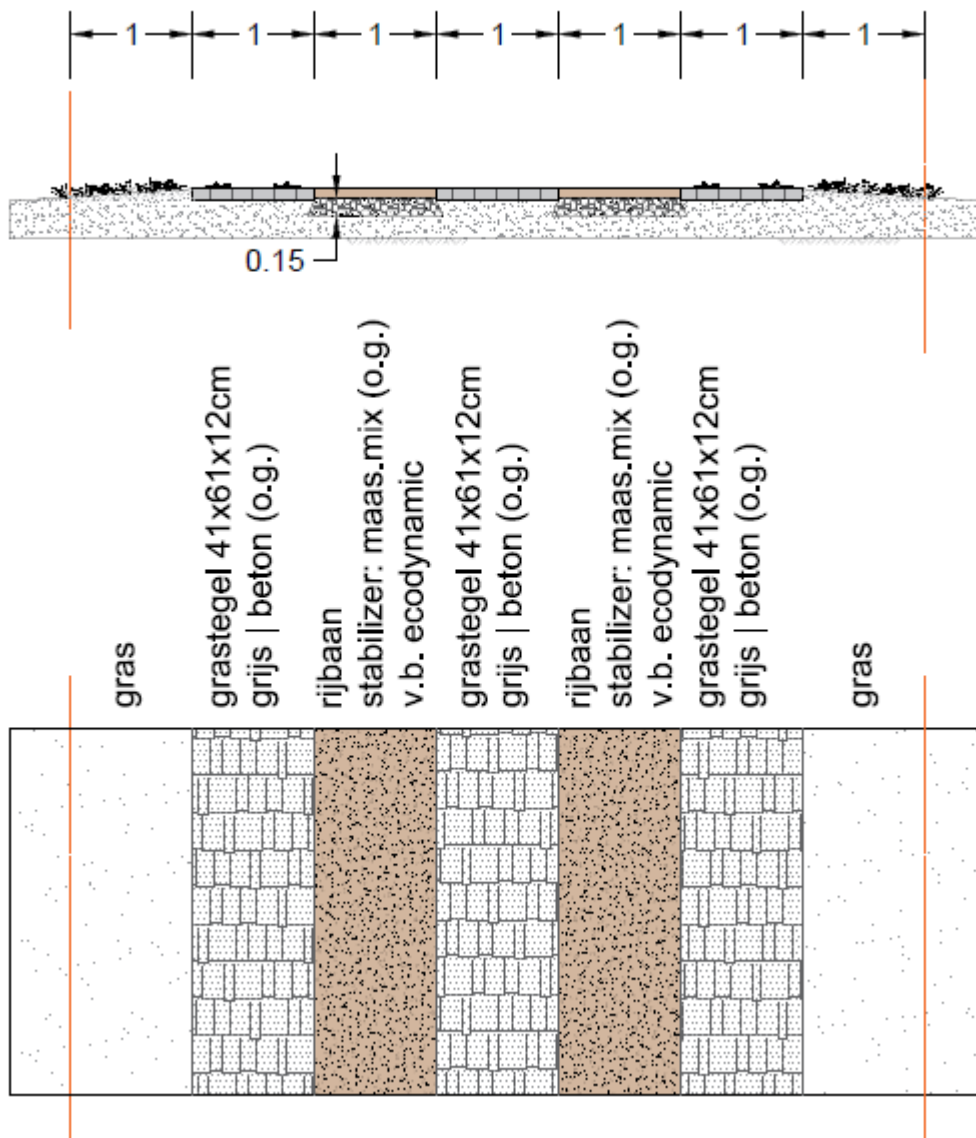
Onderzocht kan worden of de ijsbaan eveneens als retentiegebied/ buffer kan functioneren. In dat geval zou de noordelijke sloot niet hoeven te worden verbreed .

- 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.



voorstel voor materialisatie en maatvoering van de wegen

2.4. Woonsituatie (bestemmingsplan art 53 lid f)

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 recreatie-woningen (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.

2.5. Gebruiksmogelijkheden (bestemmingsplan art 53 lid e)

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.

BIJLAGEN:

1. Natuurtoets Wet Natuurbescherming (Eelerwoude februari 2023)
2. AERIUS Berekening Camping De Weyert (Hedgehog Company B.V. 10 februari 2023)
3. Akoestisch onderzoek (Noorman 14 maart 2023)