

**Gasselterveld, Hotel & Resort De
Hondsrug, Bosweg 2 Gasselte.**

Ontwerp

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

Gemeente Aa en Hunze
RB 10.433
Januari 2021
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK..... 4
1.1	Inleiding..... 4
1.2	Aanleiding..... 4
1.3	Korte beschrijving van het plan..... 5
1.4	Planologisch kader..... 6
1.5	Doel..... 7
1.6	Verantwoording..... 7
1.7	Leeswijzer..... 7
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING..... 9
2.1	Ligging en historie..... 9
2.2	Het gewenste plan..... 12
2.3	Ontsluiting en parkeren..... 23
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSTOETS..... 25
3.1	Rijksbeleid..... 25
3.1.1	<i>Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i> 25
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 26
3.2	Provinciaal beleid..... 28
3.2.1	<i>Actualisatie Omgevingsvisie 2018</i> 28
3.2.2	<i>Provinciale omgevingsverordening</i> 30
3.2.3	<i>Provinciale kernkwaliteiten</i> 30
3.3	Gemeentelijk beleid..... 36
3.3.1	<i>Herijking strategische toekomstvisie</i> 36
3.3.2	<i>Strategienota Toekomst Vakantieparken</i> 37
3.3.3	<i>Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Gasselternveld</i> 37
3.3.4	<i>Duurzaamheidsvisie Aa en Hunze 2011</i> 39
3.3.5	<i>Beeldkwaliteitsplan</i> 39
3.4	Conclusie beleid..... 39
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN..... 41
4.1	Archeologie..... 41
4.2	Bodem..... 42
4.3	Cultuurhistorie..... 44
4.4	Ecologie..... 45
4.4.1	<i>Gebiedsbescherming</i> 46
4.4.2	<i>Soortenbescherming</i> 47
4.4.3	<i>Stikstofdepositie</i> 55
4.5	Externe en fysieke veiligheid..... 56
4.6	Geluid..... 57
4.7	Luchtkwaliteit..... 58
4.8	M.E.R.-beoordeling..... 58
4.9	Milieuhinder..... 59
4.10	Water..... 60
5	HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID..... 66
5.1	Grondexploitatie..... 66
5.2	Afweging en conclusies ten aanzien van omgevingsvergunningen..... 66
6	HOOFDSTUK 6 OVERLEG EN INSPRAAK..... 67

7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	77
7.1	Algemeen	77
7.2	Toelichting op de verbeelding	77
7.3	Toelichting op de planregels	78

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggende partiële herziening is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief, in dit geval de realisatie van een Resort & Hotelaccommodatie 'De Hondsrug' bestaande uit maximaal 70 vakantiewoningen en een hotelvoorziening (3 sterren niveau) met diverse voorzieningen aan de Bosweg 2 te Gasselte. Tevens wordt in voorliggend bestemmingsplan ingegaan op de onderbouwing van het ruimtelijke initiatief in relatie tot een goede ruimtelijke ordening. Er zal sprake zijn van een bedrijfsmatige exploitatie van het park, zodat de recreatieverblijven ook daadwerkelijk recreatief worden gebruikt en niet voor woondoeleinden of andere vormen van langdurig verblijf.

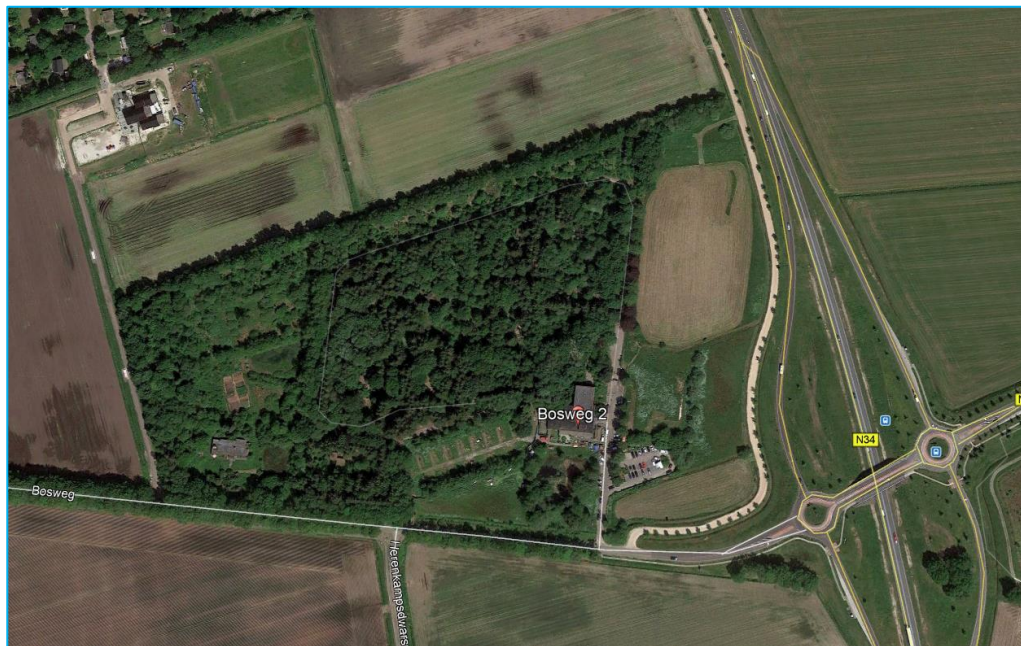
Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan ook worden afgeweken van het bestemmingsplan, door het verlenen van een omgevingsvergunning. Voorwaarde hierbij is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Om dit te kunnen aantonen is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Deze toelichting voorziet hierin en is de motivering van het besluit om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan.

1.2 Aanleiding

Het recreatiegebied Bosweg 2 bij Gasselte ligt in het bestemmingsplan Visiegebied Gasselternveld. De Ontwikkelingsvisie Gasselternveld is een bijlage bij de toelichting van dit genoemde bestemmingsplan. Het bestemmingsplan en de Ontwikkelingsvisie Gasselternveld maken een verdergaande herontwikkeling van het recreatiegebied mogelijk.

In het verleden deed het terrein onder meer dienst als AZC-locatie. Voor de ontwikkeling van het oude AZC-terrein aan de Bosweg te Gasselte naar een luxe resort met vakantiehuisen en hotelaccommodatie is het noodzakelijk om het in vervallen toestand verkerende terrein grondig aan te pakken en herin te richten. De bestaande bebouwing wordt daarbij gesloopt en nieuwe bebouwing zal worden opgericht.

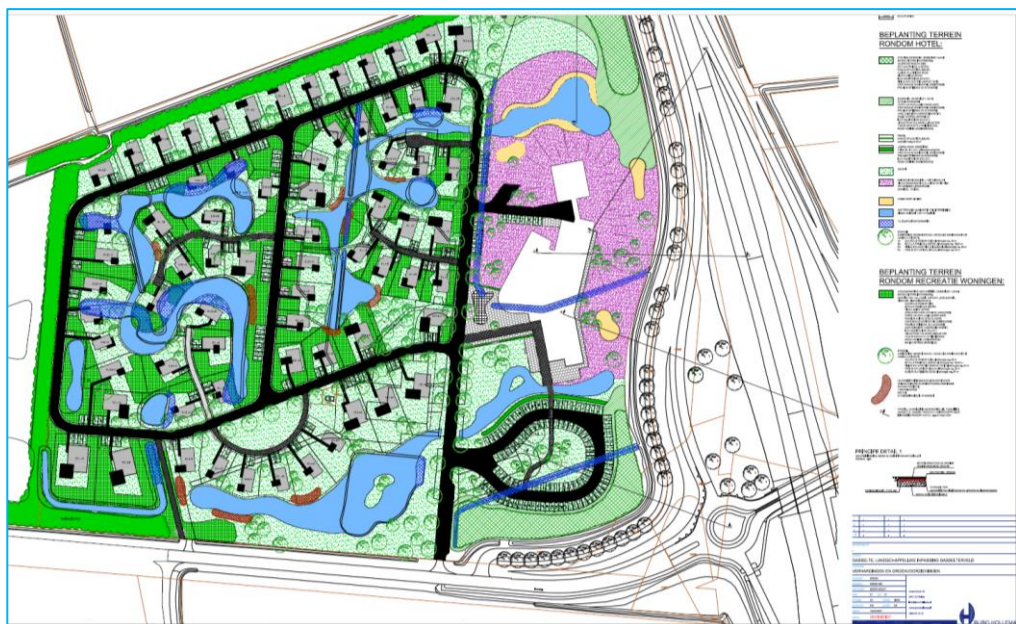
Hieronder een indicatieve weergave van het plangebied in de huidige situatie vanuit de lucht.



1.3 Korte beschrijving van het plan

In deze paragraaf wordt in een verkorte weergave verslag gedaan van het gewenste plan. In hoofdstuk 2 wordt uitvoerig ingegaan op het gewenste plan om te komen tot een Resort & Hotelaccommodatie.

Hierna volgt een weergave van de beoogde inrichting van het plangebied. Omwille van de leesbaarheid van onderstaande tekening wordt tevens verwezen naar de Bijlage 'Landschappelijke inpassing'.



Nadat het plangebied is ontdaan van de nog aanwezige bebouwing zal het geschikt worden gemaakt voor de realisatie van een resort bestaande uit maximaal 70

vakantiehuisen, deze variëren in grootte en capaciteit met 4-, 6, 8-, 16 persoons types. Verder is er variatie in de woningindelingen, gebaseerd op de ligging en oriëntatie in het park en een differentiatie in beleving met voorzieningen als wellness, buitenkeuken, etc.

Het hotel-restaurant met de centrale voorzieningen van het park is als pleisterplaats in het gebied zichtbaar gelegen aan het ongelijkvloerse kruispunt van de N34 Hunebedhighway. De geografische ligging bij de entree van het recreatiegebied Gasselternveld, geeft invulling aan de verdere recreatieve ontwikkelingen en de aantrekkingskracht van dit gebied.

Doelgroep van het resort zijn de avontuurlijke vakantiegasten. Het concept van het resort is rondom Oer en Stoer. Om dit thema wordt het concept verder ontwikkeld.

1.4

Planologisch kader

Het perceel Bosweg 2 te Gasselte is zoals eerder reeds verwoord opgenomen in het bestemmingsplan Visiegebied Gasselternveld, zoals deze op 28 april 2016 met identificatienummer NL.IMRO.1680.BUIGVELD-VB01 is vastgesteld door de gemeenteraad. Binnen dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd met de enkelbestemming 'Recreatie – Gemengd' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Aardkundig'. Tevens zijn de gronden voorzien van de gebiedsaanduidingen 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' en 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en een functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – dagrecreatie'. Hierna volgt een weergave van de geldende bestemmingsplanverbeelding.



Voor de gronden die als 'Recreatie – Gemengd' (artikel 14) zijn bestemd geldt vanuit de doeleindenomschrijving het volgende:

De voor 'Recreatie - Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- recreatiewoningen inclusief aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen voor de bedrijfsmatige exploitatie;
- gebouwen ten behoeve van een restaurant en/of hotel;
- dagrecreatieve voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - dagrecreatie';

- d. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden, waaronder de terrein afscherpende beplanting; met daaraan ondergeschikt:
- e. kleinschalige duurzame energiewinning; met de daarbij behorende:
- f. bedrijfswoningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en/of mantelzorg;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. sport- en speelterreinen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. beplanting en bebossing;
- k. wegen en paden;
- l. water;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verder staat in de bouwregels nog genoemd dat:

- er binnen het plangebied maximaal 54 recreatiewoningen mogen zijn (deze mogen inclusief aan- en uitbouwen maximaal 100 m² per stuk groot zijn);
- ten aanzien van het restaurant en/of hotel geldt dat deze qua oppervlakte bij een bestemmingsvlak van 5 hectare of groter: 5% vermeerderd met 1% aan bebouwing per hectare met een maximum van 10% en waarbij de goot- en bouwhoogte van de gebouwen of overkappingen ten hoogste 15,00 m zal bedragen.

In het plan wordt uitgegaan van maximaal 70 recreatiewoningen. Dit is meer dan de genoemde 54. Dit aantal is niet passend binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Om hier medewerking aan te verlenen is een aanpassing van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan dient hiertoe.

1.5 Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van een hotel/resort en vakantiepark. In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling op het betreffende gebied en de omgeving ervan. Tevens wordt inzichtelijk gemaakt aan de hand van een beleidstoets en de toetsing van de diverse milieuaspecten dat de komst van het recreatief-toeristisch resort niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.6 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Deze zijn in hoofdstuk 3 beschreven. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.7 Leeswijzer

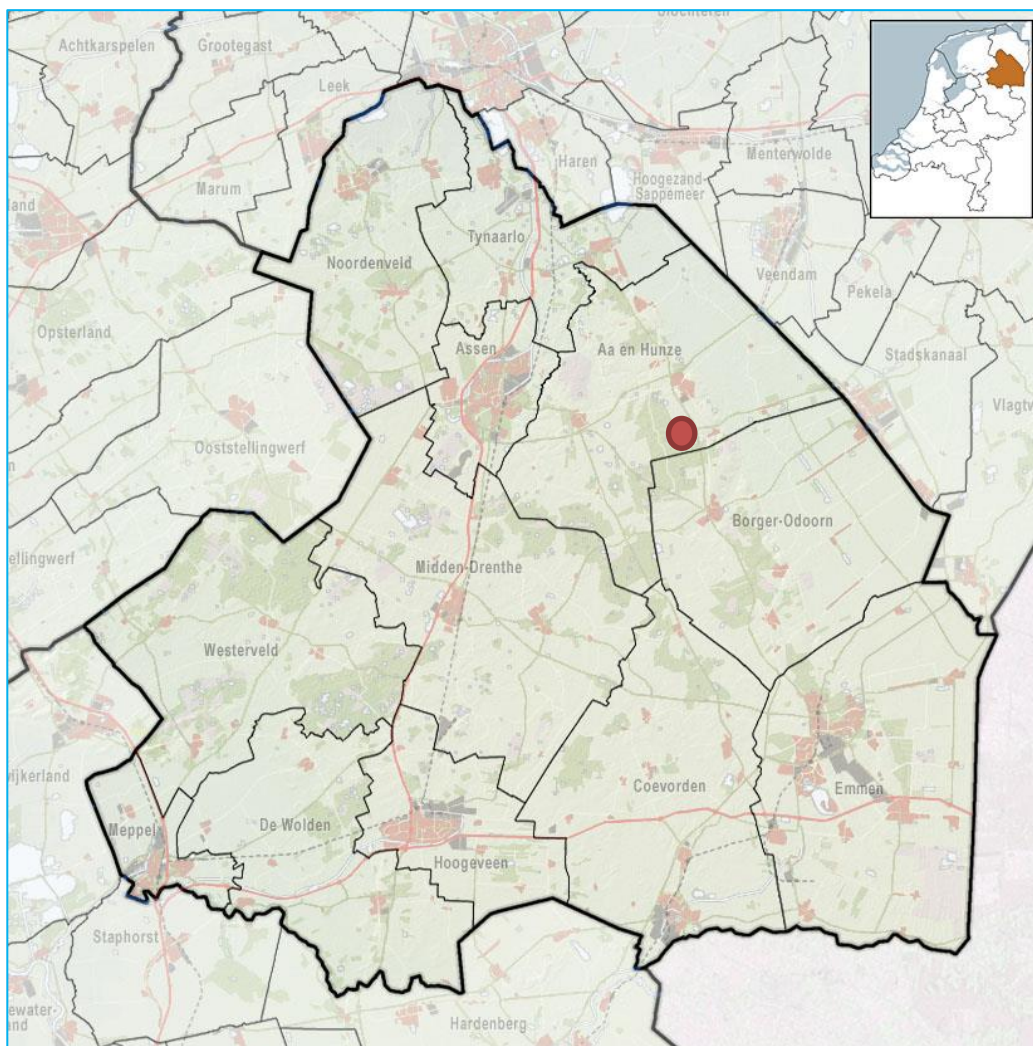
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de locatie beschreven. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk een uitgebreide weergave van het plan beschreven. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van rijksniveau, via provinciaal niveau tot 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 en vervolgens volgen in hoofdstuk 8 de regels.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

Het perceel Bosweg 2 te Gasselte ligt in de Drentse gemeente Aa en Hunze. Hieronder is de ligging van Gasselte vanuit een hoger perspectief weergegeven.



Het Gasselterveld is gelegen ten westen van de N34 ter hoogte van Gasselte. Rond 1900 was het een uitgestrekt heideland en in het begin van de 20e eeuw is er een groot bos aangeplant. Het omliggende gebied wordt agrarisch gebruikt.

Binnen het plangebied stonden tot de winter van 2018 acht geschakelde blokken met in totaal 43 recreatiewoningen en een motelgebouw. De recreatiewoningen zijn in de winter van 2018-2019 gesloopt. De westelijke helft van het plangebied bestaat uit gemengd loof/naaldbos. Daartussen ligt een aantal waterpartijen met helder, stilstaand water. In de winter van 2018-2019 is tevens een groot deel van de ondergroei verwijderd en zijn er bomen gekapt.

Het motelgebouw is nog niet gesloopt. Het voormalige motelgebouw is inmiddels gesloopt. Op deze locatie komen twee nieuwe recreatiewoningen. De kelder van het oude motelgebouw blijft behouden.

De oppervlakte van het gebied bedraagt circa 12 hectare. Hierna volgt een luchtfoto van het gebied gevolgd door enkele weergaven van het huidige terrein.







2.2 Het gewenste plan

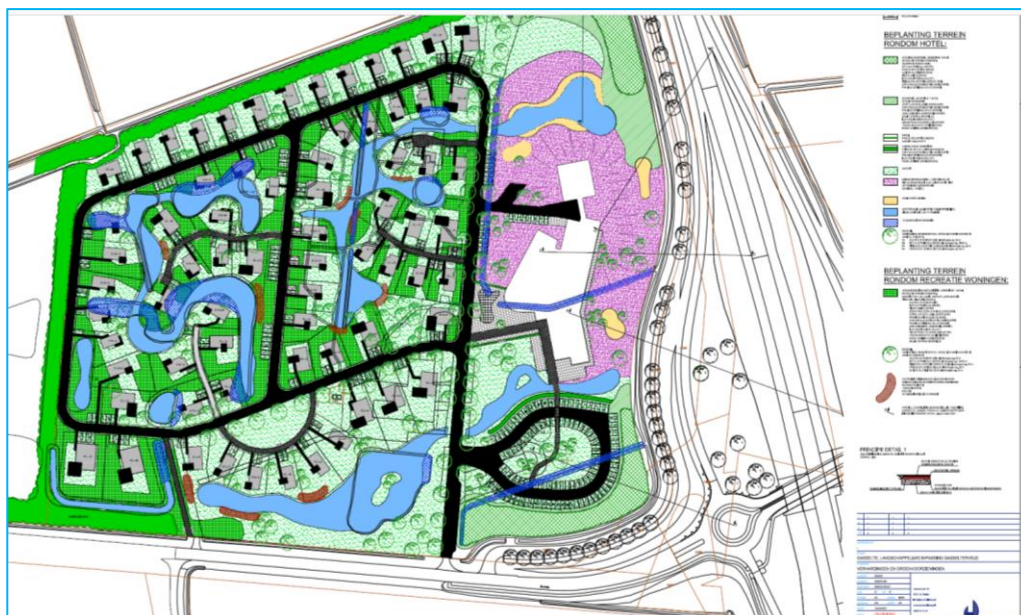
De ontwikkeling van het plangebied ziet toe op de realisatie van Resort & Hotelaccommodatie 'De Hondsrug' bestaande uit maximaal 70 vakantiewoningen en een hotelvoorziening (3 sterren niveau) met diverse voorzieningen.

De doelgroep van Resort & Hotel De Hondsrug zijn gasten met een avontuurlijk natuurprofiel. Het zijn actieve en ondernemende gasten. Aan de ene kant houden ze van het gemak en de gezelligheid van een stad maar zijn anderzijds actieve gasten die het leuk vinden om zelf avonturen te beleven in de natuur.

Het concept van het resort wordt Oer en Stoer. Rondom dit thema worden het resort ontwikkeld. Dit is terug te zien in de voorzieningen, te denken valt aan highlandgames, avonturen zwembad en/of een obstakel klimpark. Het thema Oer en Stoer komt ook tot uiting in de uitstraling van de recreatiewoningen en het hotel; er zal gebruik worden gemaakt van natuurlijke robuuste materialen. Ook zal het thema terug te zien in de inrichting van de recreatiewoningen en het hotel.

Kwalitatief wordt het Resort & Hotel De Hondsrug gepositioneerd op een driesterren plus niveau. Voor het hotel staat dit gelijk aan een superior hotel. De kamers krijgen een grootte van circa 22 tot 25 m². Om een rendabel hoogwaardig resort te kunnen exploiteren en tegelijk rekening houdend met de landschappelijke mogelijkheden is gekozen voor een resort met een capaciteit van circa 600 bedden verspreid over het hotel en de recreatiewoningen.

Onderstaand een weergave van de inrichting van het resort.



Binnen het park komen zowel recreatiewoningen (70 stuks) als gebouwen voor de centrale recreatieve voorzieningen, waarin onder andere een hotel en restaurant zullen worden gerealiseerd.

Recreatiewoningen

In het bosgebied zijn de hoogwaardige recreatiewoningen gelegen aan fraaie waterpartijen.

Kenmerken van de recreatiewoningen zijn:

- Beleving van natuur, ruimte en rust.
- Verblijfsfuncties en terrassen op het zuiden en westen en aan het water.
- Beschutte buitenruimte met beleving van plek en sfeer.
- Eigentijds vormgegeven recreatiewoningen met gebruik van natuurlijke materialen als hout, steen en metaal.
- Duurzame woningen en installaties.
- Inrichting robuust en landelijk, passende Drentse sfeer.

De recreatiewoningen variëren in grootte en capaciteit met 4-, 6, 8-, 16 persoons types. Verder is er variatie in de woningindelingen, gebaseerd op de ligging en oriëntatie in het park en een differentiatie in beleving met voorzieningen als wellness, buitenkeuken, etc. en specifieke woningen in een cluster voor kinderen met speelvoorzieningen.

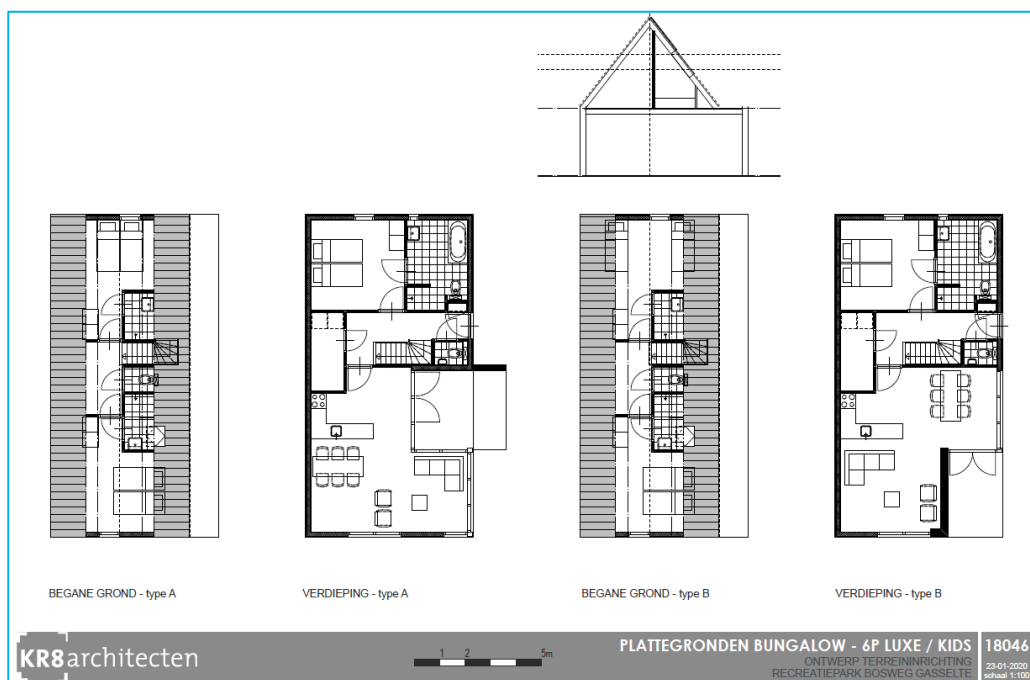
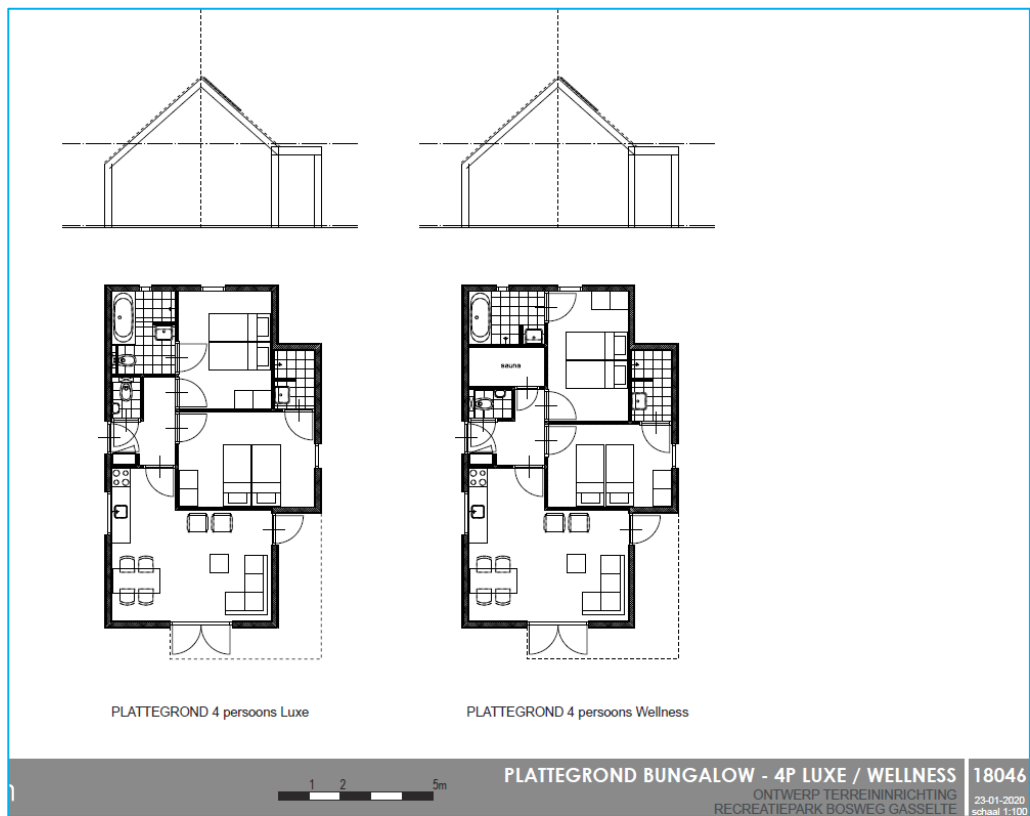
Onderstaand is zichtbaar hoeveel recreatiewoningen er per oppervlakte zullen gaan komen. De onderlinge afstand tussen de recreatiewoningen bedraagt minimaal 5 meter.

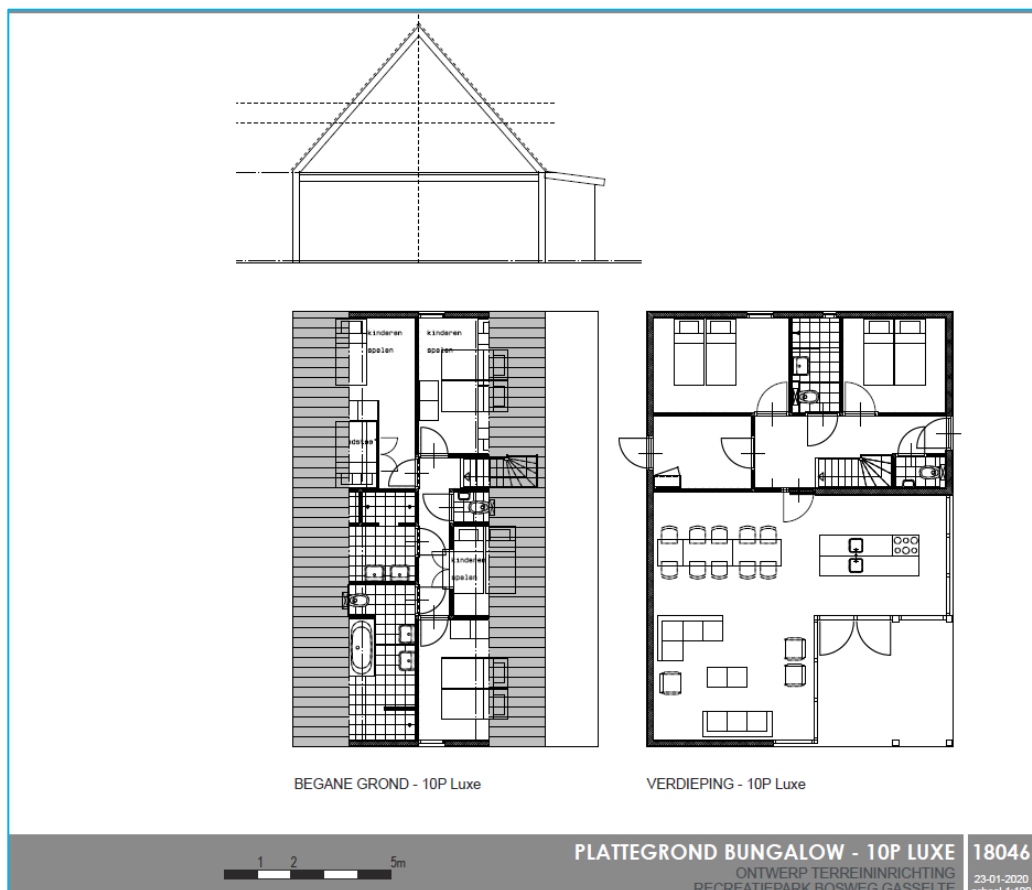
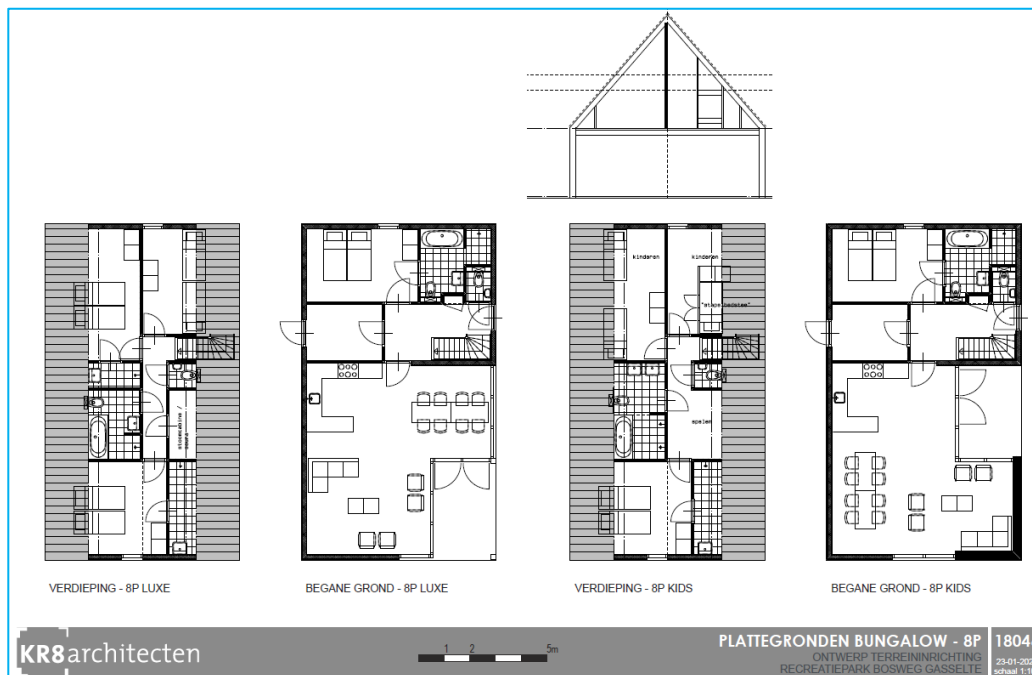
Aantal	Type	oppervlak incl. aanbouwen, overkappingen En inpandige berging
4	2W	66 m2
4	4W	76 m2
6	4L	76 m2
15	6L	90 m2
15	6LS	90 m2
2	6K	90 m2
8	8LS	108 m2
2	8K	108 m2
6	10L	130 m2
2	10K	130 m2
4	12L	130 m2
2	16L	172 m2
46 recreatiewoningen kleiner dan 100 m2		
24 recreatiewoningen groter dan 100 m2		
70 recreatiewoningen gemiddeld 86,1 m2 / recreatiewoning		
Onderlinge afstanden recreatiewoningen min. 7,50 m.		

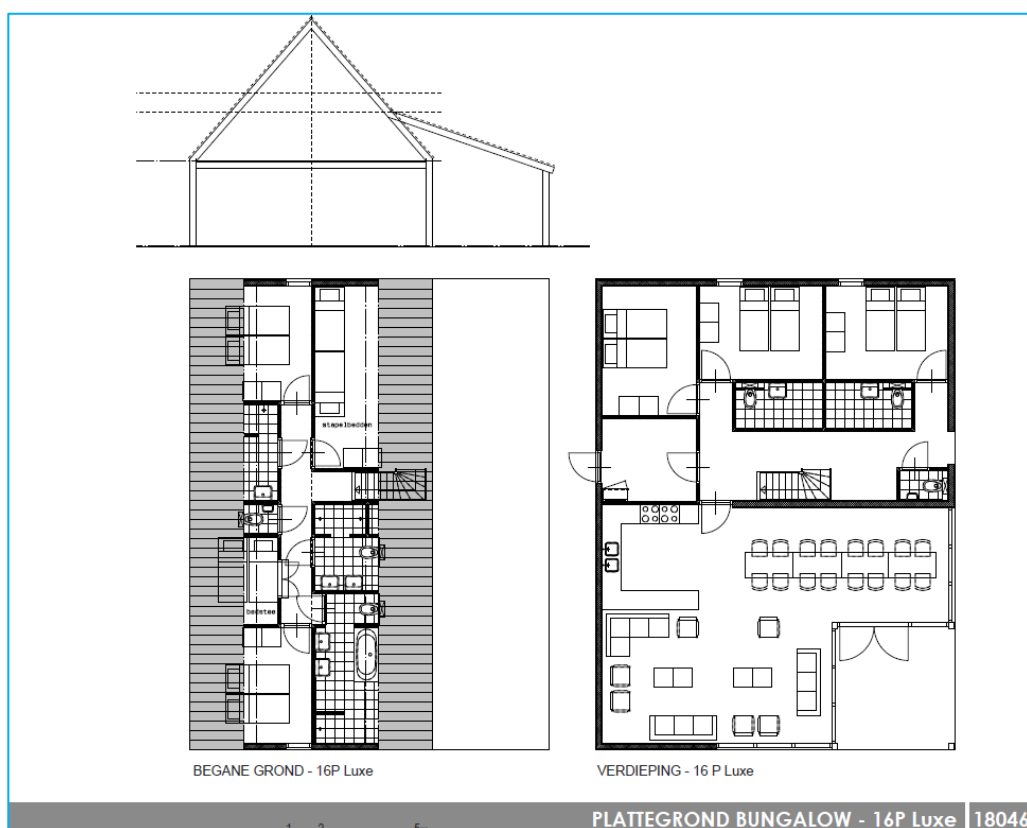
Doorwerking bouwprogramma in het bestemmingsplan

Voor de recreatiewoningen is in dit bestemmingsplan in de regels opgenomen dat de maximale oppervlakte van de recreatiewoningen inclusief de daarbij behorende aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen maximaal 7000 m² bedraagt. Deze oppervlaktemaat is bepaald door het aantal van maximaal 70 recreatiewoningen te vermenigvuldigen met de gemiddelde maat van 100 m² per recreatiewoning (dat is namelijk de standaard oppervlakte van een recreatiewoning in de gemeente Aa en Hunze). Deze uitkomst bedraagt dan 7.000 m². Onderling kunnen de oppervlaktes van de recreatiewoningen kleiner en groter zijn dan 100 m², mits het totaal aantal m² maar niet boven de 7.000 m² uitkomt.

Hierna volgen de plattegronden van de verschillende typen recreatiewoningen.







Hotel en restaurant

Het hotel-restaurant met de centrale voorzieningen van het park is als pleisterplaats in het gebied zichtbaar gelegen aan het ongelijkvloerse kruispunt van de N34 en is de 'entree' van het recreatiegebied 'Gasselternveld'. In het gebied is het gebouw verankerd middels een uit het bosgebied doorlopende waterpartij. Het restaurant- en ontvangst gedeelte van het gebouw is gelegen aan het water. Het gebied met de voorzieningen en kamers wordt landschappelijk aangelegd met groen, bomen en water, in sfeer en beleving afgestemd op het bijbehorend bosgebied met de recreatiewoningen en passend in het omliggend landschap.

Kenmerken van hotel, restaurant en centrumvoorzieningen:

- Beleving van de plek met water, groen en ruimte;
- Eigentijds restaurant met fraaie terrassen;
- Vergaderacommodaties;
- Gezond en verantwoord koken met biologische en streekproducten;
- Elk-weer-activiteiten in het gebouw voor gasten van recreatiepark, hotel en restaurant, o.m. overdekt spelen en overdekt zwembad;
- Wellness
- -voorzieningen, o.m. sauna, stoombad, zoutwaterbad, sportruimte;
- Hotelkamers gedeeltelijk voorzien van buitenruimtes middels terrassen en balkons;
- Differentiatie in grootte en voorzieningen van hotelkamers. Door diverse typen, o.m. hotelkamers, kamers met wellness, hotelappartementen met zitgedeelte zodat zowel stellen als (groot)ouders met kinderen van een hoogwaardig verblijf kunnen genieten.

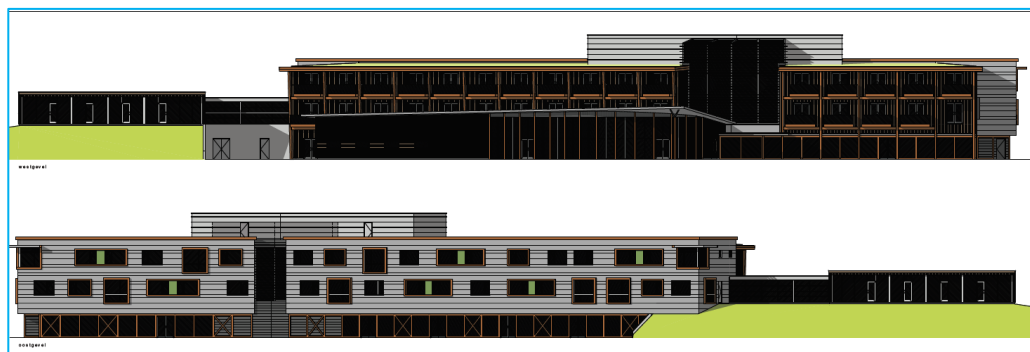
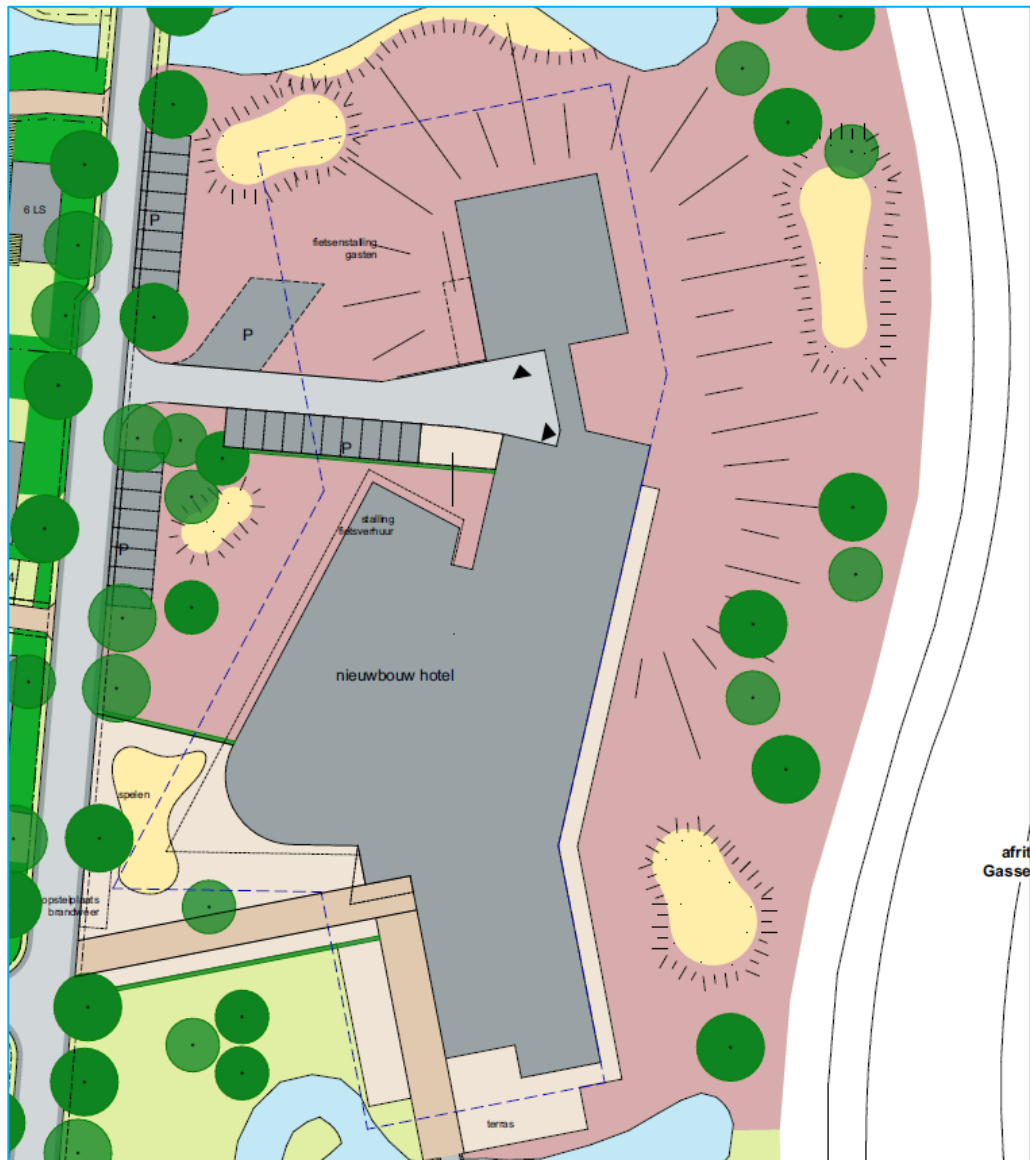
Doorwerking bouwprogramma in het bestemmingsplan

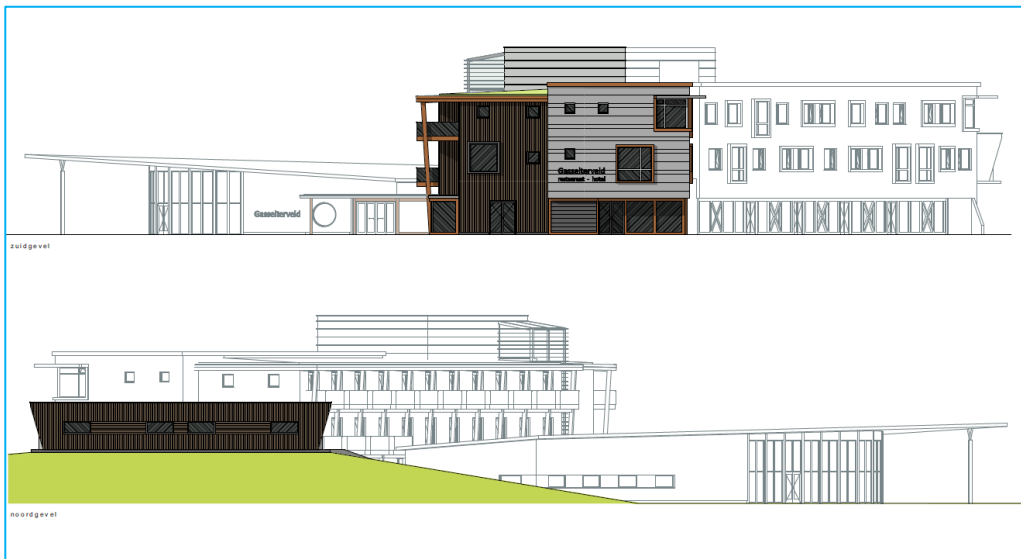
In een vergelijkbaar bestemmingsplan voor een dergelijk recreatiebedrijf in de gemeente Aa en Hunze is bepaald dat de maximum oppervlakte van de gebouwde centrale recreatieve (en beheers)voorzieningen daar niet meer dan 5% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak mag bedragen. Het bestemmingsvlak is in dat geval een soort 'voorterrein'.

In vergelijking met dat plan bleek dat de oppervlakte van het daar gehanteerde bestemmingsvlak beduidend groter is dan het bestemmingsvlak waarin het centrale voorzieningengebouw op het perceel Bosweg 2 te Gasselte is gelegen (daardoor verhoudingsgewijs ook meer m² aan bebouwing daar mogelijk). In onderhavig bestemmingsplan is het bestemmingsvlak circa 3,5 ha. groot. Ten opzichte van de bouw mogelijkheden voor centrale voorzieningen bij het eerder genoemde plan, is voor onderhavig bestemmingsplan het gerechtvaardigd een percentage van 10% van het bestemmingsvlak te hanteren. Het in dit bestemmingsplan voorgestelde bouwvlak bevat een oppervlakte van ca. 5.550 m². Daarbinnen is voor beheer voorzieningen, inclusief het hotel dan ook een maximale oppervlakte voor bebouwing toegestaan van (afgerond) 10% van het voorterrein, is 3.500 m².

Aangezien er in het bouwvlak een gebouw is ontworpen die uitgaat van een oppervlakte van ca. 3.150 m² blijft er dan ook nog enigszins ruimte voor toekomstige uitbreidingen over.

Onderstaand volgen nog enkele impressies van het te realiseren hotelgebouw. Het gebouw zal ongeveer 3.175 m² groot worden en worden gebouwd in 3 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 15 meter.







Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de ontwikkeling van het bestemmingsplan is de kadernotitie “Parel aan het Gasselterveld op de Hondsrug” opgesteld. Deze notitie is tevens als bijlage bij de toelichting gevoegd. Deze notitie is een uitwerking van het landschappelijk toetsingskader voor ontwikkelingen in het plangebied. Tevens is deze notitie opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. De kernkwaliteiten van het landschap zijn vertaald naar inrichtingsprincipes. Aanleiding om deze uitwerking op te stellen vormt het vertrekpunt ‘Ontwikkelen met behoud van identiteit’ zoals geformuleerd in de structuurvisie buitengebied en het bestemmingsplan “Visiegebied Gasselterveld”, waarvan onderhavig bestemmingsplan weer een deelgebied van is. De kadernotitie bevat richtinggevende uitspraken voor de landschappelijke inpassing van

ontwikkelingen in het plangebied en is ook van toepassing op recreatieve ontwikkelingen en geeft een zestal aansporingen:

1. Laat het Gasselternveld overkomen als één bos aan de N34 met stevige bosranden van minimaal 20 meter breed;
2. Zet het hotel in een grote open plek in dat bos met heide en zandglooiingen met één steile helling en verder flauwe hellingen. Laat de recreatiewoningen opgaan in het bos;
3. Maak een stijlvolle doorkijk op het hotel vanaf het viaduct en de afrit van de Hunebed Highway;
4. Open de open plek naar de toekomstige 'recreatiepoort' aan de Bosweg! Sluit zo aan op het lokale wegennet;
5. Laat de vijver een duidelijke scheiding zijn tussen het private deel van het hotelterrein en de openbare recreatiepoort. Versterk de ecologische waarde van de huidige vijver;
6. Positioneer de parkeerplaatsen achter de bosrand. Laat deze stijlvol met dikke hagen overlopen in het terrein om het hotel. Voorkom niet beheerbare smalle 'groenstrookjes'.

Deze aansporingen zijn in de kadernotitie uitgewerkt in een inpassingsschets, de 'landschappelijke inpassing'. De landschappelijke inpassing voorziet in bosranden als gevraagd. Deze zijn echter nog niet overal minimaal 20 meter breed. Beoogd is hiermee te voldoen aan de achterliggende ontwerpogave: zorg dat vanuit het landschap de recreatiewoningen niet zichtbaar zijn. In het recreatiepark voorziet het ontwerp in aanplant van bomen en heesters om de recreatiewoningen aan de westzijde van het park. Bovendien grenst het park hier aan een perceel waarop ruim beplanting aanwezig is. Deze inpassing wordt hier voldoende geacht.

Aan de noordzijde van het park ontbreekt nog enige beplanting om de woningen. Deze grenzen 'koud' aan de bestaande beplanting waaruit blijkt dat deze de genoemde ondermaat niet hebben. Vanaf de N34 is vooral de oostzijde (hotelzijde) zichtbaar. Hier is voorzien in de gevraagde brede bosrand. Hiermee voldoet het plan grotendeels aan het kader, waarbij aan initiatiefnemers wel is verzocht te voorzien in voldoende inpassing aan de noordzijde van het recreatiepark.

Het ontwerp voorziet verder in een grote open plek in het bos met heide en zandglooiingen met één steile helling en verder flauwe hellingen, uitgewerkt in diverse doorsneden. Initiatiefnemers werken hierbij met een gesloten grondbalans. Bij de uitvoering / het realiseren van de zandglooiingen met één steile helling en verder flauwe hellingen vergt dit, naast onderhavige landschappelijke inpassing, ook een bedreven shovel/kraan machinist onder begeleiding van een landschapsarchitect. Hiermee wordt de basis gelegd voor een inpassing die zowel het landschap als het hotelgebouw versterkt.

De recreatiewoningen gaan vrijwel geheel op in het bos, slechts aan de zuidzijde zijn woningen vanaf de Bosweg zichtbaar conform de inpassingsschets die deel uitmaakt van de kadernotitie. De hellingen zijn geconcretiseerd middels een vijftal dwarsdoorsneden waarop hoogte en verhouding zijn aangegeven. Hiermee voldoet het plan volledig aan het kader als genoemd onder 2.

De kwaliteit van de doorkijk vanaf de N34 en de afrit is bepalend voor de attractiviteit van de locatie. De doorkijk voorziet in een passe-partout van bomen waar binnen de voor het lokale landschap kenmerkende heidevegetatie op flauwe hellingen met zandplekken en natuurlijk ogende bescheiden, naar vennen verwijzende, waterpartijen te zien zijn. De bebouwing wordt gemitigeerd door de aanwezigheid van Grove den, Berk en een enkele Eik. Opgemerkt wordt dat het enige tijd zal duren voordat hier van volwaardige inpassing sprake is. Bomen moeten groeien, de heide moet zich ontwikkelen. Een vakkundig op heide gericht beheer is noodzakelijk. We merken op dat de randbeplanting parallel aan de N34 voor zover het noordelijk deel gedeeltelijk uitsluitend bestaat uit heesters. Een geleidelijke overgang van de gesloten boombeplanting naar een heesterrand is gewenst. Hierdoor wordt genoemd passe-partout enigszins beperkt en verzacht. Dit versterkt het effect van het passe-partout aanzienlijk. Ook hiermee voldoet het plan grotendeels aan het kader als genoemd onder 3 en hebben we initiatiefnemers verzocht te voorzien in een transparante boombeplanting in aanvulling op genoemde heesterbeplanting.

Aan de zuidzijde van het recreatiepark is langs de Bosweg voorzien in zicht op het park. Vanaf de Bosweg is een vijver en een beperkt aantal recreatiewoningen in het groen te zien. Aan weerszijde van de bebouwing is voorzien in ontsluiting van het park op de Bosweg. De kadernotitie wijst op de wenselijkheid van een wandelpad (in de vorm van halfverharding of flintenpad) tussen de vijver en de Bosweg in aansluiting op de nog te ontwikkelen recreatieve poort. Hiermee voldoet het plan aan het kader als genoemd onder 4.

De bestaande vijver langs de Bosweg wordt in westelijke verlengd en scheid daarmee het recreatieterrein van de openbare ruimte. Door verruiming van de vijver wordt het habitat voor aquatische organismen versterkt. Met name voor de voorkomende Alpenwatersalamander wordt voorzien in soort-specifieke maatregelen. Hiermee voldoet het plan volledig aan het kader als genoemd onder 5.

De parkeerplaatsen op het terrein worden aan de zuid en oostzijde aan het zicht onttrokken door een ruime bosrand. Aansluitend hierop voorziet het plan in landschappelijke losgroeïende hagen van bestaande uit inheemse struiksoorten. De bedoeling hiervan is dat deze periodiek worden afgezet waarna zij weer vrij mogen uitgroeien. Hierdoor is bloei mogelijk. Aan de ontvangtzijde van het hotel wordt gewerkt met strak geschoren beukenhagen. Ook hiermee voldoet het plan volledig aan het kader als genoemd onder 6.

Het landschappelijk inpassingsplan is als kwalitatieve verplichting in de regels behorende bij het bestemmingsplan opgenomen en vandaar ook als bijlage bij de regels gevoegd.

2.3

Ontsluiting en parkeren

Het terrein van Resort Gasselternveld is reeds ingericht als recreatieterrein met motel-restaurant en motelkamers verspreid over het terrein. Het terrein beschikt over bestaande waterpartijen. In de nieuwe situatie blijft de hoofdontsluitingsstructuur met wegen bestaan, komt de bestaande bebouwing te vervallen en worden er een nieuw hotel-restaurant en recreatiewoningen gerealiseerd.

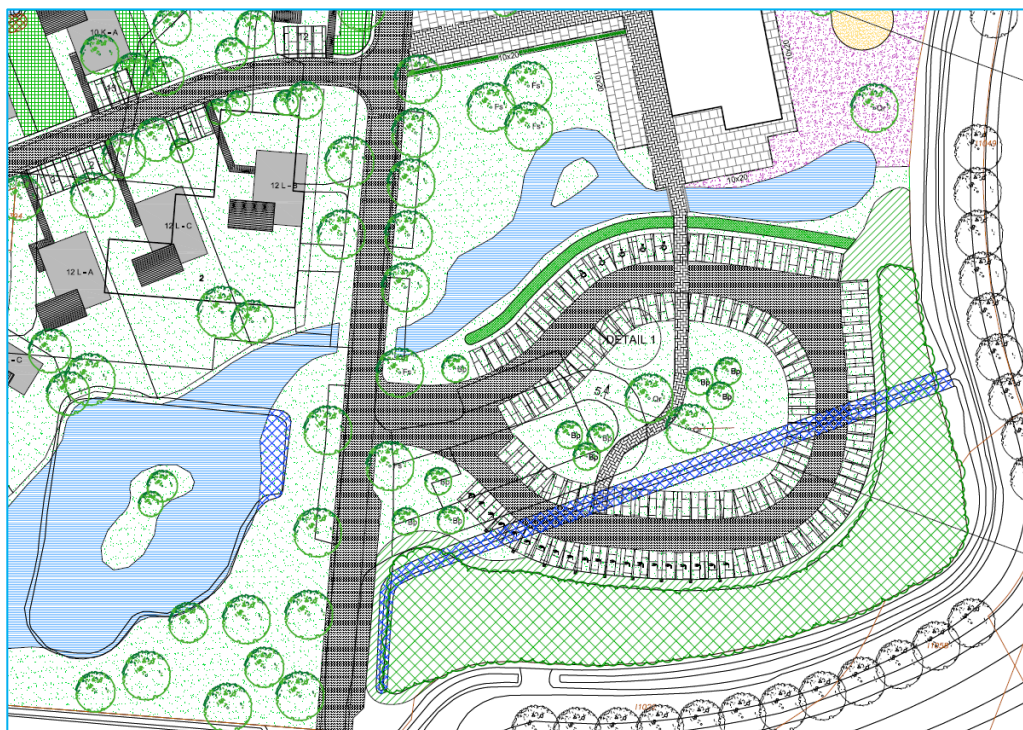
De entree van het recreatiepark vindt plaats via de bestaande inrit naar het terrein aan de Bosweg. In het geval van calamiteiten is er nog een 2^e ontsluiting aanwezig die dienst als nooduitgang. De rijbaan krijgt een breedte van 3,50 meter. Bochten en verharding van de wegen zijn geschikt voor brandweerauto's.

Het Resort Gasselternveld beschikt over de volgende parkeerruimte op eigen terrein:

- Opstelstrook bij entree van het park voor kort parkeren max. 15 minuten, capaciteit 6 personenauto's of 2 bussen max. 2 uur
- Parkeerplaats bij entree voor gasten hotel-restaurant, capaciteit 120 parkeerplaatsen personenauto's
- Parkeren na toegangscontrole resort :
 - Parkeerplaatsen voor gasten bij de recreatiewoningen op eigen kavel
 - 14 x 2-4 persoons recreatiewoningen met 1 parkeerplaats, totaal 14 pp
 - 42 x 6 tot 8-persoons recreatiewoningen met 2 parkeerplaatsen, totaal 84 pp.
 - 12 x 10-12-persoons recreatiewoningen met 3 parkeerplaatsen, totaal 36 pp.
 - 2 x 16 persoons recreatiewoningen met 4 parkeerplaatsen, totaal 8 pp.

Totaal 142 parkeerplaatsen voor personenauto's bij de recreatiewoningen. In totaal 30 parkeerplaatsen algemeen voor gasten op het park. Verder nog 2 parkeerplaatsen voor bussen. Voor het personeel wordt voorzien in 26 parkeerplaatsen. Verder zullen er (gefaseerd) 10 laadpalen worden geplaatst voor 20 auto's.

De parkeerplaatsen aan de zuidkant van het hotelgebouw worden verscholen achter een forse bosrand.



Verder wordt een parkeerstrook ingericht voor fietsers, waar capaciteit voor circa 80 fietsers wordt gerealiseerd waarvan er 20 met een mogelijkheid voor het opladen van de elektrische fiets.

3 Hoofdstuk 3 Beleidsdoelen

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 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De structuurvisie bepaalt de ambities voor Nederland in 2040. Deze hebben betrekking op de concurrentiekracht, bereikbaarheid, en leefbaarheid en veiligheid van/in Nederland. Voor deze 3 rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang genoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop het resultaat wil boeken. De benoemde nationale belangen zijn:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteit Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de AMvB Ruimte (Barro).

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Het nieuwe Rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich op het toezicht achteraf. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Daarnaast blijft het Rijk opkomen voor zijn directe belangen bij gemeentelijke en provinciale plannen vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensie terreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatie regeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur (het ministerie van EL&I).

Voor de Bosweg 2 te Gasselte zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

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 er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimp regio's.

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 indoor sport 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 ontwikkeling waarbij de ladder 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)).

In voorliggend bestemmingsplan gaat het om een plangebied dat groter is dan 3 hectare en ook de invulling van het plangebied is omvangrijker dan genoemd in het voorbeeld. Het voornemen om te komen tot een nieuw resort is aan te merken als een ladder plichtige activiteit.

In het kader van het bestemmingsplan Visiegebied Gasselternveld is reeds een onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld. Naar deze ladderonderbouwing wordt daarom verwezen. Verder is door de huidige initiatiefnemers van het plan een uitvoerige marktverkenning en een bedrijfsplan opgesteld die heeft

aangetoond dat er voldoende vraag is naar het voorgestelde resort. Het plan kan voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie 2018

In oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. 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 waarderen 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 ‘recreatie en toerisme’.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik.

Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Inbreiding gaat vóór uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties wordt met de betrokken partijen naar een maatwerkoplossing gezocht.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is er reeds sprake van een vastgesteld bestemmingsplan die binnen het plangebied ruimte biedt voor de realisatie van in dit geval 54 recreatiewoningen en een hotelvoorziening. Voorliggend bestemmingsplan blijft binnen de contouren van dat bestemmingsplan, zodat de locatie planologisch gezien reeds positief bestemd is voor de gewenste ontwikkeling qua functies en als een 'bestaande bouwlocatie' is te beschouwen. Op die wijze is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, er wordt niet buiten die kaders gebouwd.

Vrijtijdseconomie

De vrijetijdsector 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 vrijetijdsector 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.

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 recreatieterrein, met als doel een excellent vakantiepark te realiseren.

3.2.2 **Provinciale omgevingsverordening**

In artikel 2.21 is het navolgende artikel opgenomen aangaande nieuwe verblijfsrecreatie

Artikel 2.21 Nieuwe verblijfsrecreatie en uitbreiding verblijfsrecreatie

Een ruimtelijk plan kan alleen voorzien in een nieuw park of uitbreiding van een park indien het ruimtelijk plan regels stelt ter waarborging van levensvatbare langjarige bedrijfsmatige exploitatie van het park, zodat permanente bewoning van recreatiewoningen wordt voorkomen.

In voorliggend bestemmingsplan is in de regels, in artikel 3.4, onderstaande strijdig gebruiksregel opgenomen:

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen, met uitzondering van bedrijfswoningen, voor permanente bewoning.

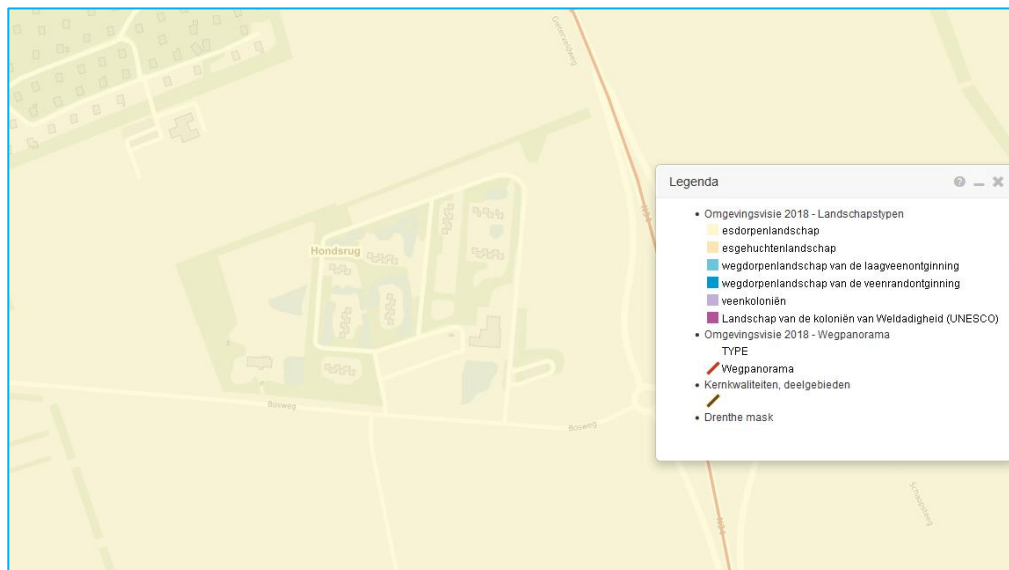
Op deze wijze, tezamen met, indien nodig een adequaat handhavingsapparaat vanuit de gemeente, wordt voorkomen dat permanente bewoning zal gaan plaatsvinden als ondermijning van de bedrijfsmatige exploitatie van het park.

3.2.3 **Provinciale kernkwaliteiten**

Daarnaast is beoordeeld of er sprake is van zogeheten Kernkwaliteiten waarmee rekening dient te worden gehouden. Daartoe is gebruik gemaakt van de kaartenvierder behorend bij de Omgevingsvisie. In totaal zijn er 6 provinciale kernkwaliteiten die aan de orde kunnen zijn, te weten Aardkundige waarden, Rust, Natuur, Landschap, Cultuurhistorie en als laatste Archeologie. Voor het plangebied geldt dat de volgende kernkwaliteiten van belang zijn:

1. Landschap;
2. Cultuurhistorie;
3. Aardkundige waarden;
4. Archeologie.

3.2.3.1

Kernkwaliteit Landschap

Er is sprake van een kernkwaliteit Landschap, te weten Esdorpenlandschap en er is sprake van een 'wegpanorama'. Voor het Esdorpenlandschap geldt dat van provinciaal belang is:

- de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting;

Het provinciaal beleid is gericht op:

- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting;

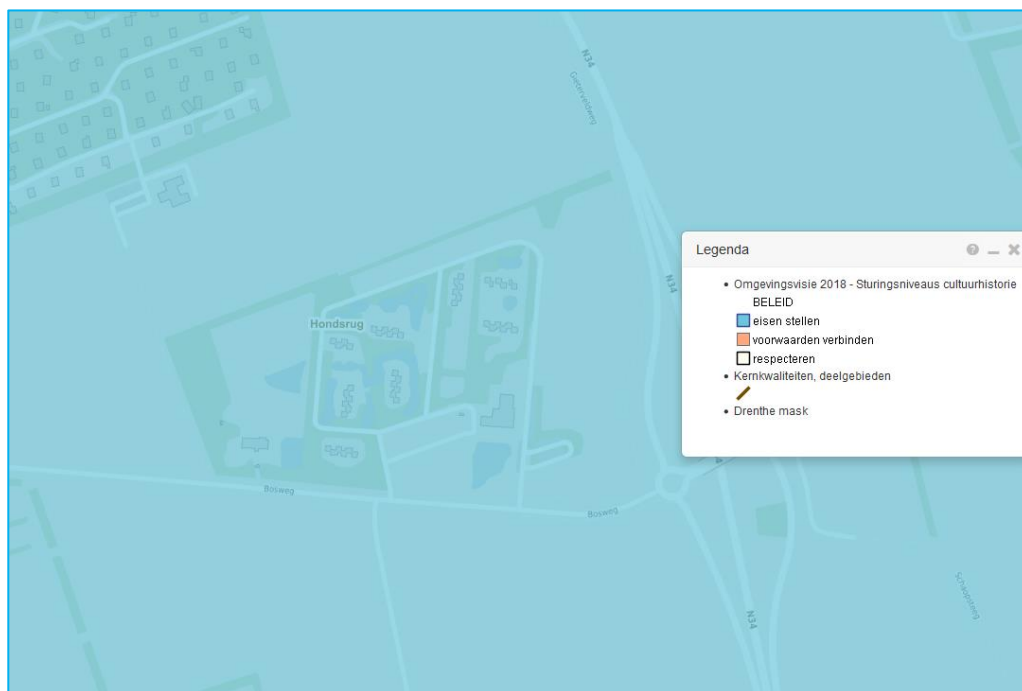
Ten aanzien van voorliggend plan geldt dat er een gedegen landschappelijke inpassingsplan zal gaan plaatsvinden waarbij de invulling van het plangebied rekening houdt met de kenmerken van het esdorpenlandschap.

Wegpanorama

Dit plan maakt mogelijk dat het park aanzienlijk dichter naar de weg wordt opgeschoven. Van belang is hoe dit park zich manifesteert richting de weg, qua huisjes, beplanting, hekwerken, maar ook vooral qua ambities met betrekking tot de hoogte van het hotel en aanverwante reclame uitingen. De provincie heeft daarin geadviseerd om dit in een beeldkwaliteitsplan te borgen. Er is een beeldkwaliteitsplan gemaakt die zal worden vastgesteld en zal gaan dienen als toetsingskader.

Het hotel en restaurant heeft aan de zijde van de N34 een gevelopbouw die reageert op de N34, niet massaal, maar met geleding. Aan de zijde van het recreatiegebied reageert de gevelopbouw op de sfeer van het recreatiepark. Ook zullen er geen grote lichtmasten of grote reclame-uitingen toegestaan. Op deze wijze wordt getracht het wegpanorama te behouden.

3.2.3.2

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Er is sprake van een kernkwaliteit Cultuurhistorie, hierboven is dit zichtbaar gemaakt. Er is sprake van het beschermingsniveau 'eisen stellen'.

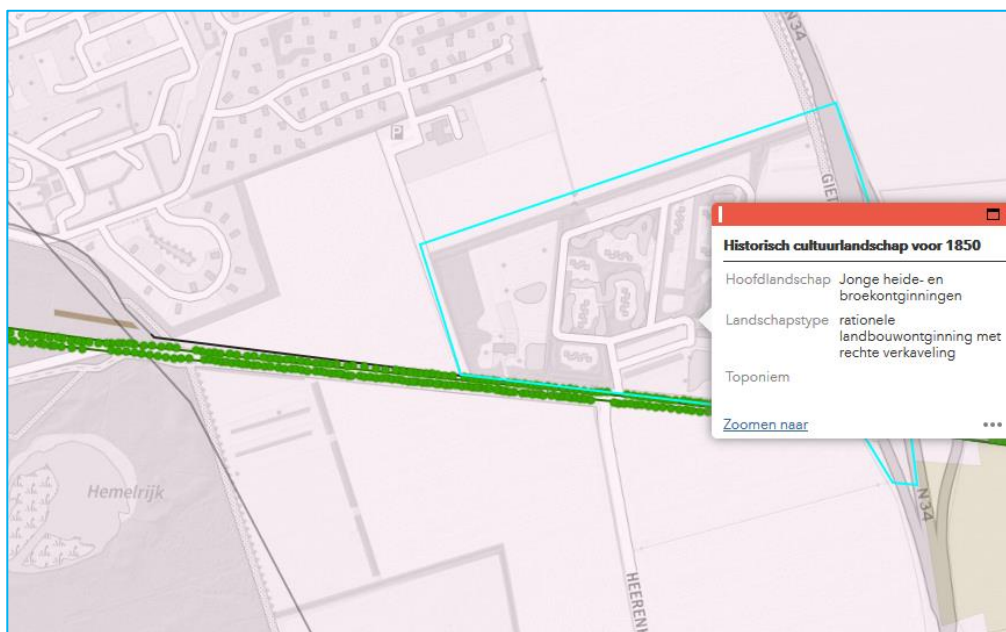
Gebieden waar de provincie eisen wil stellen kenmerken zich in het algemeen door grotere en meer planmatige ontwikkelingen. Bovendien zijn dit gebieden waar de cultuurhistorische samenhang zeer groot is. In deze gebieden wil de provincie de ontwikkelingen in de vanuit cultuurhistorie gewenste richting kunnen (bij-)sturen.

Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat de cultuurhistorische samenhang als dé drager voor nieuwe plannen wordt gebruikt. Ontwikkelingen bouwen voort op de bestaande cultuurhistorische samenhang. Als provincie bedingt zij daarbij vanaf het begin een plek in het planvormingsproces. Het zorgvuldig en verantwoord omgaan met de cultuurhistorische samenhang vormt het vertrekpunt van onze inzet.

Het plangebied ligt in de voormalige heideontginningsstructuur van het Gasselternveld en kent het provinciale belang cultuurhistorie met de sturingscategorie 'eisen stellen', daar het op de Hondsrug is gelegen als onderdeel van het waardevolle cultuurlandschap.

In het Cultuurhistorisch Kompas Drenthe (en POV) staan de provinciale ambities op het gebied van cultuurhistorie uiteengezet. De gemeente Aa en Hunze kent de Erfgoedatlas, waarbinnen de cultuurhistorische waarden en ensembles staan aangegeven.

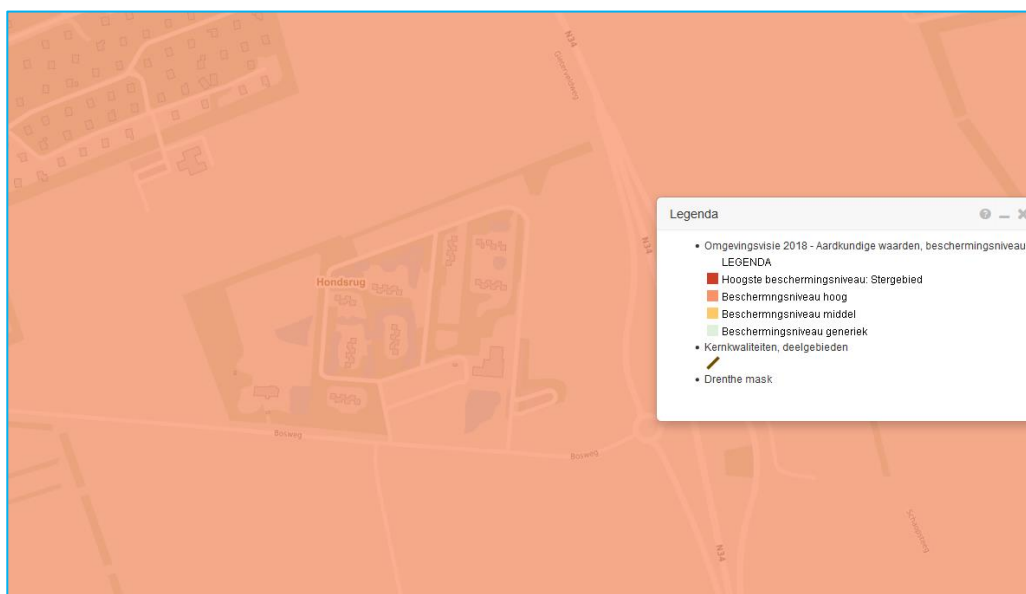
Vanuit deze Erfgoedatlas is het gebied aangeduid als 'Historisch cultuurlandschap voor 1950' met als hoofdlandschap een 'Jonge heide- en broekontginning'.



In de notitie “Parel aan het Gasselternveld op de Hondsrug” is aandacht besteed aan de inpassing van het plan aan de cultuurhistorische waarden van het gebied. Op basis van drie schaalniveaus is de landschapshistorische en actuele beleidsmatige context van het plangebied benaderd: die van de Hondsrug als provinciaal schaalniveau, die van de Gasselte marke als gemeentelijk schaalniveau en die van het plangebied als onderdeel van het Gasselternveld. Vervolgens is - weer op de drie schaalniveaus - een landschappelijke visie gepresenteerd, waarin het actuele overheidsbeleid is vertaald naar de toekomstige inrichting van het gebied en is uiteindelijk deze visie uitgewerkt in een ontwerpschets gekoppeld aan de formulering van kaderstellende criteria die de landschappelijke inpassing op hoofdlijnen vormgeven. Met betrekking tot de uitvoering wordt deze notitie opgenomen in de regels ten aanzien van een voorwaardelijke verplichting en is de notitie als bijlage bij de regels opgenomen.

3.2.3.3

Kernkwaliteit Aardkundige waarden



Er is sprake van een kernkwaliteit Aardkundige waarden, hierboven is dit zichtbaar gemaakt. Er is sprake van het beschermingsniveau 'hoog'.

Aardkundige waarden zijn natuurlijke variaties in het aardoppervlak van geomorfologische, geologische, bodemkundige verschijnselen en/of processen die onder andere onder invloed van wind en water gebeuren. Onder aardkundige waarden vallen bijvoorbeeld veentjes, pingoruïnes, stuwwallen, zandkoppen en (micro en macro) reliëf.

Drenthe heeft een eigen karakter, een eigen (ruimtelijke) identiteit, die door inwoners en bezoekers hoog gewaardeerd wordt. Het aardkundige landschap van Drenthe is hiervoor in belangrijke mate bepalend. Ons aardkundig erfgoed is de enige informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe. Aardkundige waarden zijn voor het merendeel onzichtbaar en eenmaal aangetast of vernield, onvervangbaar. Ze zijn kwetsbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard gaan. Wij willen aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter behouden en accenten versterken.

Het plangebied ligt in de Hondsrug UNESCO Global Geopark en heeft een hoog beschermingsniveau voor aardkundige waarden (POV 2018). In het bestemmingsplan is dit vertaald naar een dubbelbestemming Aardkundige waarde. Het terrein is deels vergraven met waterpartijen en door bouw/resp. sloop van recreatiewoningen.

Het hoge beschermingsniveau en daarmee ook de dubbelbestemming aardkundige waarde heeft hier vooral betrekking op de grotere structuur van de Hondsrug, een keileemrug van internationaal belang.

Als criterium geldt "geen onevenredige afbreuk aan de aardkundige waarden." Op het terrein wordt straks gebouwd, er worden nieuwe waterpartijen gegraven / bestaande hersteld, kortom 'er wordt in de bodem geroerd'. Ter plaatse was reeds in het verleden een recreatiepark aanwezig en toegestaan. Daarnaast deed het plangebied in het verleden ook al dienst als AZC-locatie en is ingericht met wegen en waterlopen. Binnen het plangebied stonden tot de winter van 2018 acht geschakelde blokken met in totaal 43 recreatiewoningen en een motelgebouw. De recreatiewoningen zijn in de winter van 2018-2019 gesloopt. De westelijke helft van het plangebied bestaat uit gemengd loof/naaldbos. Daartussen ligt een aantal waterpartijen met helder, stilstaand water. In de winter van 2018-2019 is tevens een groot deel van de ondergroei verwijderd en zijn er bomen gekapt. Er is archeologisch vooronderzoek gedaan omdat er een aanduiding archeologie ook op het terrein lag en daar kwam uit dat de gehele bodem is verstoord als gevolg van het voormalig gebruik. Omdat zowel het oorspronkelijk reliëf als ook de geologische opbouw niet meer ongeschonden is het provinciaal belang hiervan niet meer van toepassing.

De locatie waar het hotelgebouw is gesitueerd is echter (grotendeels) onbebouwd geweest. Het hoge beschermingsniveau en daarmee ook de dubbelbestemming aardkundige waarde heeft hier vooral betrekking op de grotere structuur van de Hondsrug, een keileemrug van internationaal belang. Uit de inmiddels ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor het hotelgebouw blijkt dat over de bijna de gehele omvang / oppervlakte van het hotelgebouw de diepte ca. 5 m. is.

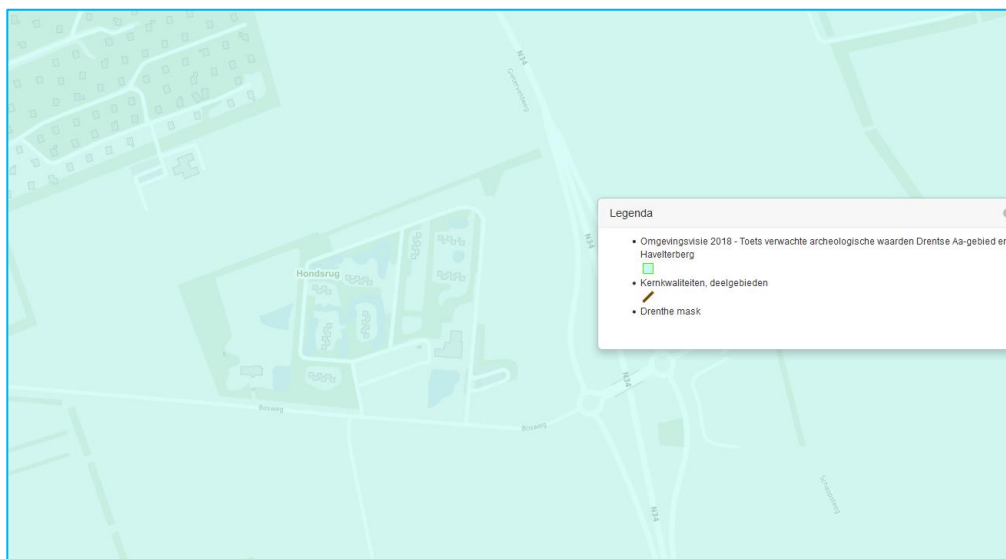
Er wordt ca. 4 m. diep gegraven en daarop komt dan een betonvloer, dus er zal ongeveer tot een diepte van 5 m. gegraven worden. Ter plaatse is een keileemlaag aanwezig. Naar schatting is deze 1 tot 2,5 meter dik en ligt de bovenkant van de keileem op ca. 1 meter onder maaiveld. Dat betekent dat deze keileem bij de geplande ontgravingsdiepte wordt doorgraven. Gelet op de lengte en breedte van de keileemruggen van het Hondsrugcomplex en de keileemverspreiding in Drenthe wordt dit niet gezien als een onevenredige afbreuk aan de aardkundige waarden alhier.

Ten aanzien van de aardkundige waarden speelt daarnaast ook de beleving van de Hondsrug als rug in het landschap een rol. Dat wil zeggen de lengte-as van NNW naar ZZO en de glooiing van Oost naar West. In de landschappelijke inpassing, die als voorwaardelijke verplichting in de regels van onderhavig bestemmingsplan is opgenomen, is hieraan dusdanig sturing gegeven dat de bebouwing hieraan geen afbreuk doet en de landschappelijke beleving wordt versterkt. Mochten er tijdens de bouwphase keien uit de keileemlaag tevoorschijn komen, worden deze op het terrein ingepast.

De dubbelbestemming 'aardkundige waarden' blijft, ten behoeve van het gehele terrein, wel op de verbeelding aanwezig en wordt daarmee een toetsinstrument voor nieuwe initiatieven (niet zijnde de nu ingediende omgevingsvergunningen en de landschappelijke inpassing).

3.2.3.4

Kernkwaliteit Archeologie



Er is sprake van een kernkwaliteit Archeologie, te weten 'verwachte archeologische waarden Drentse Aa gebied'. In paragraaf 4.1 is uitvoerig ingegaan op het aspect archeologie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Herijking strategische toekomstvisie*

Vele inwoners hebben meegedacht en meegepraat over de toekomst van hun dorp en omgeving. Doel was een geactualiseerde versie van de Strategische Toekomstvisie op te stellen.

Over het aspect recreatie en toerisme staat het volgende genoemd in het beleidsdocument.

Ambitie

Aa en Hunze is een aantrekkelijke woongemeente, strategisch gelegen tussen diverse stedelijke gebieden met economische dynamiek. Actieve en innovatieve inwoners en ondernemers brengen vitaliteit. De focus voor de toekomst ligt op het inspelen op nieuwe economische kansen die passen bij deze missie, naast versterking van de kernsectoren landbouw, recreatie en zorg. De omgevingskwaliteiten staan daarbij hoog in het vaandel. Het landschap is de drager van de gemeentelijke missie, daarom is het hier goed wonen en recreëren. De insteek is dan ook: ruimte voor ontwikkeling, mits dit past in het landschap.

Dit betekent geen nieuwe bedrijventerreinen, maar wel hergebruik van bestaande panden voor nieuwe economische functies, zowel in de dorpen als in het buitengebied.

Rolopvatting

De gemeente stimuleert en faciliteert ondernemerschap. Initiatieven worden beoordeeld op hun maatschappelijke meerwaarde en de bijdrage aan de omgevingskwaliteit. Belemmeringen worden opgeruimd. Waar nodig neemt de gemeente de regie (centrumlocaties, leegstand).

Concreet betekent dit dat de gemeente:

- Ruimte biedt voor economische ontwikkeling. De voorkeur is 'binnen de bestaande ruimte' oftewel binnen de bestaande bedrijventerreinen en bestaande panden. Ook is en blijft ontwikkeling mogelijk bij bestaande locaties en vrijkomende agrarische gebouwen. Daar waar leegstand een probleem dreigt te worden, wordt in samenwerking met partijen gewerkt aan oplossingsrichtingen;
- Voor de toekomst moet ingezet worden op diversiteit en kwaliteit, niet op meer van hetzelfde.
- Het aantrekken van recreanten en toeristen biedt als voordeel - naast economische inkomsten – een groter draagvlak onder bepaalde voorzieningen voor eigen inwoners (bijvoorbeeld horeca, zwembaden, middenstand). Zo draagt een sterke recreatiesector bij aan de leefbaarheid.

Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan geldt dat er sprake is van een bestaande locatie met een positieve bestemming voor recreatie. Het terrein is al jaren aan het verpauperen hetgeen een ongewenste ontwikkeling is. Door de uitvoering van dit bestemmingsplan ontstaat een hoogwaardige recreatiebedrijf met een eigen identiteit (Oer en Stoer), hetgeen kan worden gezien als een wenselijke aanvulling op het bestaande aanbod. Het bedrijf is goed voor de werkgelegenheid voor het gebied en draagt het bij aan het versterken van het voorzieningenniveau binnen de gemeente. Het verzoek past binnen de uitgangspunten van de herijking strategische toekomstvisie.

3.3.2 *Strategienota Toekomst Vakantieparken*

Om als gemeente vitaal en onderscheidend te blijven en te bepalen wat parken nodig hebben is een inventarisatie van de situatie en het toekomstperspectief van alle vakantieparken in de gemeente nodig. Daarbij is de aanpak/herbestemming van parken met veel onrechtmatige bewoning en zonder recreatieve toekomst niet los te zien van de gehele vakantieparkensector in onze gemeente.

De opgave is driedelig:

1. Het verbeteren en stimuleren van de randvoorwaarden voor kansrijke vakantieparken, zodat een economisch levensvatbare voorraad ontstaat;
2. het mogelijk maken van herstructurering en/of transformatie, zodat vakantieparken zonder recreatief potentieel weer een gezond verdienmodel en een vitale functie kunnen krijgen;
3. het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen en situaties zoals onrechtmatige permanente bewoning, overlast, verloedering en ondermijnende criminaliteit.

Vanuit de Strategienota is aangegeven dat de meeste vakantieparken een gezonde recreatieve toekomst hebben. Deze parken merkt de gemeente aan als “vitaal”. Tot deze categorie behoren ook de parken die in het provinciale programma “excellent” worden genoemd: parken die tot de top behoren, of parken die mogelijkheden hebben tot de top door te groeien. Daar waar die vraag er is, wil de gemeente die vitale parken zoveel mogelijk faciliteren. Parken die willen investeren in nieuwe concepten verdienen daarvoor alle ruimte.

Ten aanzien van voorliggend plan geldt dat er een aanvraag is gedaan bij de provincie Drenthe om voorliggend recreatiepark aan te merken als een ‘excellent’ park.

3.3.3 *Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Gasselternveld*

Vertrekpunt voor de ontwikkeling van het Gasselternveld is de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Gasselternveld. Deze visie is in 2010 opgesteld. In de ontwikkelingsvisie wordt uitgegaan van een ontwikkeling gericht op recreatie, bosbouw en natuur waarbij een zonering is aangehouden, waardoor binnen de landschappelijke hoofdstructuur drukke en rustige gebieden ontstaan. Daarbij wordt de volgende zonering aangehouden: -Ten oosten van de grote plas is het recreatief gebruik intensiever. Het gebied is via de N34 bereikbaar en hier is sprake van een recreatiepoort naar de rest van het gebied. Dit deel is een recreatielandschap waar van alles te beleven is. De natuur is in dit gebied een belangrijk decor voor de recreant met attracties en belevingspunten. -Ten westen van de plas is het recreatief gebruik extensief; het is een stil wandellandschap en er is volop ruimte voor de natuur. Dit is het gebied van de ontdekkingspunten. Binnen deze zonering zijn er nog accenten te leggen. De meeste gebouwde voorzieningen (zoals verblijfsrecreatie en restaurant) liggen in de omgeving van de Bosweg. In de onderstaande figuur is de visiekaart voor het Gasselternveld opgenomen.



Ter invulling van de ruimtelijke ontwikkelingsvisie zijn verschillende initiatieven voor het Gasselternveld ontwikkeld. Zo staat hierin ook de ontwikkeling genoemd van het terrein van het voormalig Motel Gasselternveld tot een hotel en recreatiepark. Daarover staat het volgende verwoord.

Motel Gasselternveld

In het bestemmingsplan zijn mogelijkheden opgenomen om het voormalige Motel Gasselternveld te herontwikkelen. In de opgenomen bestemming wordt voornamelijk uitgegaan van de bouwvoorwaarden uit het oorspronkelijke bestemmingsplan voor Motel Gasselternveld (54 recreatiewoningen en een restaurant). De locatie is eigendom van twee verschillende eigenaren. Uitgangspunt is om hier één nieuwe ontwikkeling tot stand te brengen. Beide eigenaren hebben hier (nog) geen overeenstemming over bereikt. Daarom is er voor gekozen om de (her)ontwikkelingsmogelijkheden op te knippen in twee delen. Beide kunnen ook worden samengevoegd:

- De eerste wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op het oostelijke deel van het plangebied. Voor dit deel wordt uitgegaan van maximaal 55 recreatiewoningen en een hotel (ong. 30 kamers). Onder het hotel vallen tevens de mogelijkheden voor 10 zorgeenheden, informatiecentrum, restaurant, wellness, congress, kuuroord en sport;
- De tweede wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op het westelijke, meer open deel. Hier wordt de realisatie van 4 groepsaccommodaties mogelijk gemaakt, eventueel in combinatie met het oostelijk deel. Bij recht is hier een dagrecreatief bedrijf toegestaan.

Door middel van dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de gewenste ontwikkeling vanuit de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Gasselternveld. In afwijking met de aanwezige wijzigingsbevoegdheid wordt bij dit bestemmingsplan uitgegaan van maximaal 70 recreatiewoningen. Al met al wordt voorzien in een ontwikkeling van een hotelvoorziening en recreatiepark met recreatiewoningen waarbij in totaliteit circa 600 bedden worden gerealiseerd.

Door deze gewenste invulling wordt verdergaande leegstand en verpaupering van het terrein voorkomen. Door de ontwikkeling wordt de toegangspoort voor het Gasselternveld

voorzien van een gewenste recreatief – toeristische voorziening die een positieve bijdrage levert aan de verdergaande recreatieve ontwikkeling van het Gasselternveld waarin Staatsbosbeheer, de gemeente Aa en Hunze en de provincie Drenthe samen optrekken.

3.3.4 Duurzaamheidsvisie Aa en Hunze 2011

De integrale visie op duurzame ontwikkeling is de basis onder de duurzame koers die de gemeente wil varen. Aa en Hunze wil duurzaamheid een richtsnoer laten zijn voor een oriëntatie op een aantrekkelijke toekomst. Voor recreatie wordt het volgende genoemd in deze visie.

Duurzame recreatie

De recreatie in Aa en Hunze is in sterke mate gericht op het landelijke karakter van de omgeving en een grote rijkdom aan natuurlijke waarden. Bestaande recreatiebedrijven dienen aandacht te blijven besteden aan de verdere verduurzaming van hun bedrijfsvoering. Ook worden er kansen gezien voor een verdere ontwikkeling van recreatiebedrijven die zich primair richten op het vermarkten van duurzame recreatie.

Het resort heeft duurzaamheid ook hoog in het vaandel staan. Uitgangspunt in het concept is dat zowel de recreatiewoningen als ook het hotelgebouw gasloos worden uitgevoerd. De haalbaarheid (zowel technisch als economisch) wordt momenteel uitgezocht. Ook is het de bedoeling dat op het dak van het hotel PV-panelen worden geplaatst. Verder wil men mogelijk in de toekomst gebruik maken van geothermische warmte. Dit is echter niet voor de korte termijn maar mogelijk voor de langere termijn.

3.3.5 Beeldkwaliteitsplan

Op 8 oktober 2020 is de nota “Welstandsbeleid Aa en Hunze 2020” vastgesteld. Hierin staat op bladzijde 57 een gebiedsbeschrijving van onderhavig plangebied.

Gebiedsbeschrijving

De ontwikkelingsgebieden in de gemeente Aa en Hunze zijn nieuwe uitlegebieden, maar ook gebieden die binnen de bebouwde kom liggen en in aanmerking komen voor een andere invulling. Voor alle ontwikkelingsgebieden geldt dat of een beeldkwaliteitsparagraaf wordt opgenomen in het bestemmingsplan of dat een apart beeldkwaliteitsplan zal worden opgesteld. Deze zal in ieder geval rekening moeten houden met de omgeving en de daarvoor geldende welstandscriteria. De vaststellingsprocedure is gelijk aan die van de Nota Welstandsbeleid. Beeldkwaliteitsplannen die op dit moment geldig zijn vormen een onderdeel van deze nota en het gemeentelijk welstandsbeleid. Als er een beeldkwaliteitsplan is gaat dat boven de nota.

Zodoende zal voor voorliggend bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld worden. Deze zal, om rechtskracht te verkrijgen, gelijktijdig met de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

3.4 Conclusie beleid

Door de herinrichting van het plangebied aan de Bosweg 2 in Gasselte wordt er een nieuwe impuls aan de recreatiesector gegeven. De provincie Drenthe geeft in haar

beleidsdocument 'economische koers Drenthe 2016-2019' aan om in te zetten op de ontwikkeling van mogelijkheden en aantrekkingskracht van de vrijetijdseconomie in de omgeving, met behoud of versterking van de omgevingskwaliteit en attractiewaarde. Door de ontwikkeling van het recreatiegebied is er sprake van een versterking van de omgevingskwaliteit en attractiewaarde. Het initiatief sluit daarmee aan bij het economisch beleid van de Provincie Drenthe.

De gemeente Aa en Hunze geeft in haar verschillende recreatief – toeristische beleidsplannen aan de diversiteit en kwaliteit/vernieuwing binnen verblijfsrecreatie te willen bevorderen. Uitgangspunten zijn daarbij kwaliteit, innovatie, en duurzaamheid. De recreatiewoningen die gerealiseerd worden hebben een duurzaam karakter en er wordt ingezet op kwalitatief goede verblijfsrecreatie. Verder wordt invulling gegeven aan de samenwerking van Staatsbosbeheer, de provincie Drenthe en de gemeente Aa en Hunze met de verdere recreatie toeristische invulling van het gebied Gasselternveld.

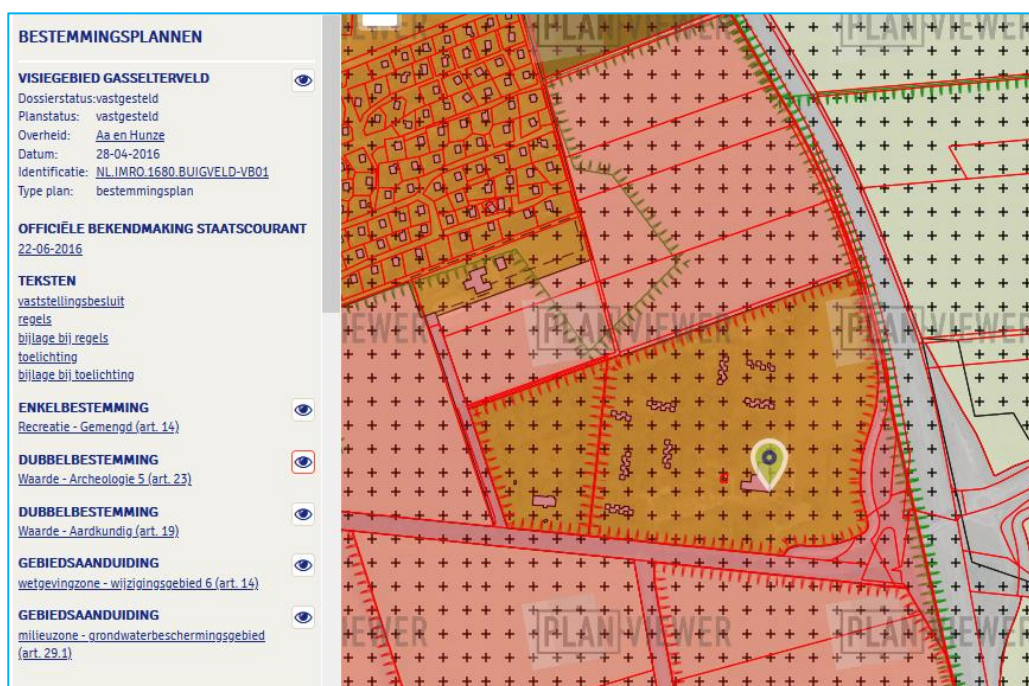
4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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.

Op basis van het geldende bestemmingsplan Visiegebied Gasselternveld zijn de gronden binnen het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Op onderstaande figuur is dat zichtbaar gemaakt, de 'rood' weergegeven gebieden zijn voorzien van de dubbelbestemming.



Echter in 2003 is in het plangebied een verkennend archeologisch booronderzoek uitgevoerd (zie bijlage Een verkennend archeologisch onderzoek op het Gasselternveld, Steekproefrapport 2003-4/11). Het archeologisch rapport is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bovengrond verstoord is tot ca. 60 cm beneden maaiveld. Daaronder bevindt zich ofwel keileem ofwel een dunne zandlaag. Resten van podzol zijn nauwelijks aangetroffen. Ook zijn er geen archeologische indicatoren waargenomen. De conclusie van het onderzoek is dat de bodem grotendeels verstoord is en dat vervolgonderzoek niet nodig is. De archeologische verwachting van het plangebied kan worden bijgesteld naar "laag" en een dubbelbestemming archeologie is dan ook niet meer nodig.

Het aspect archeologie staat de gewenste planontwikkeling niet in de weg.

4.2

Bodem

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

In het plan 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 is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- 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.

Er wordt straks voorzien in de bouw van zowel vakantiewoningen als ook in een hotelaccommodatie. Deze zijn aan te merken als verblijfsruimten, zodat verkennend bodemonderzoek nodig is.

Door de Antea Group is medio 2018 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het uitgevoerde onderzoek, bekend onder de gegevens 'Verkennend bodemonderzoek locatie aan de Bosweg 2 te Gasselte', projectnummer 436727, d.d. 20 december 2018 is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Hierna wordt ingegaan op de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek.

Het bodemonderzoek is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN 5740 (Onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek, NEN 2016).

Zintuiglijke waarnemingen

Bij het uitvoeren van het veldonderzoek zijn er zeer plaatselijk sporen puin aangetroffen. Verder zijn er geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

Ter plaatse zijn ook geen asbestverdachte materialen op het maaiveld of in het opgeboorde materiaal aangetroffen. Dit betreft een indicatief onderzoek aangezien het

veldwerk niet conform de normen voor asbestonderzoek (NEN 5707) heeft plaatsgevonden.

Resultaten grond

In het mengmonster van de bovengrond van vak 6 zijn een licht verhoogde waarden aangetroffen aan minerale olie en PAK. Bij de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit is sprake van zogenaamde "Industriegrond". De deelmonsters van dit mengmonsters zijn daarom separaat onderzocht op minerale olie en PAK. Hieruit blijkt dat alleen in boring 64 sprake is van verhoogde gehalten. Deze grond is indicatief "Niet toepasbare grond". Alle overige onderzochte grond bevat geen verhoogde gehalten en is op basis van de Indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit "Altijd toepasbare grond".

Conclusies en aanbevelingen

De onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarden. De resultaten vormen geen milieu hygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie en de geplande ontwikkeling.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het generieke kader van het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat de grond vrijwel in alle gevallen voldoet aan de achtergrondwaarden (Altijd toepasbare grond). Alleen bij boring 64 is sprake van niet toepasbare grond. Hier dient rekening mee te worden gehouden indien grond ter plaatse van de locatie wordt hergebruikt / afgevoerd.

Ten aanzien van asbest wordt opgemerkt dat in het opgeboorde materiaal zeer plaatselijk sporen puin zijn aangetroffen. Er wordt op basis hiervan niet verwacht dat de grond als asbestverdacht dient te worden aangemerkt. Voornoemde conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek.

Op basis van de uitkomsten van het bodemrapport heeft de RUD op 30 november 2020 advies uitgebracht. Uit het onderzoek blijkt dat de bodem licht verontreinigd is met min. olie en matig verontreinigd is met PAK. Het grondwater is niet onderzocht omdat het grondwater op meer dan 5 m- maaiveld zit. De locatie bevindt zich in een grondwaterbeschermingsgebied. De RUD heeft advies gegeven voor vervolgacties. Dit betreft:

- In het kader van de Wbb is er geen saneringsplicht omdat er geen interventiewaarden worden overschreden, hoewel enkele delen van het terrein niet geschikt zijn voor het toekomstige gebruik (recreatie). Deze grond (welke licht verontreinigd is met min. olie en matig verontreinigd met PAK) wordt als gevolg van deze verontreiniging gekwalificeerd als 'industrie' grond. De toekomstige functie 'recreatie' valt binnen een schonere bodemfunctie klasse, namelijk 'functieklassse wonen'. Geadviseerd is om in het kader van het bouw- en woonrijp maken van deze locatie de bodemkwaliteit af te stemmen met het toekomstige gebruik 'wonen'. Dit zou betekenen dat de grond met de gebruiksklasse 'industrie' daar waar gebruik recreatie wordt ingepland moet worden verwijderd en mogelijk elders op de locatie worden toegepast dan wel worden afgevoerd.

Ook heeft de RUD de volgende aandachtspunten opgesomd:

- de PAK concentratie overschrijden de tussenwaarde, hierdoor is nader onderzoek noodzakelijk;
- in het rapport wordt melding gemaakt van opslag chemicaliën, in het onderzoeksrapport komt dit echter niet terug. Daar dient wel aandacht aan besteed te worden;
- bij afvoer van grond moet ook de PFAS concentratie bekend zijn en;
- voor de toekomstige gebruik kan het noodzakelijk zijn om bodem beschermende maatregelen voor te schrijven i.v.m grondwaterbeschermingsgebied

Naar aanleiding daarvan heeft hierover een (digitaal) overleg en een bezoek ter plaatse plaatsgevonden. Initiatiefnemers hebben verder nader onderzoek laten plaatsvinden.

Dit nader onderzoek is uitgevoerd door de Antea Group. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt het navolgende:

- Bij het uitvoeren van het veldonderzoek zijn er zeer plaatselijk sporen puin aangetroffen. Verder zijn er geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Ter plaatse zijn ook geen asbestverdachte materialen op het maaiveld of in het opgeboorde materiaal aangetroffen. Dit betreft een indicatief onderzoek aangezien het veldwerk niet conform de normen voor asbestonderzoek (NEN 5707) heeft plaatsgevonden;
- In het mengmonster van de bovengrond van vak 6 zijn een licht verhoogde waarden aangetroffen aan minerale olie en PAK. Bij de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit is sprake van zogenaamde "Industriegrond". De deelmonsters van dit mengmonsters zijn daarom separaat onderzocht op minerale olie en PAK. Hieruit blijkt dat alleen in boring 64 sprake is van verhoogde gehalten. Deze grond is indicatief "Niet toepasbare grond".
- Alle overige onderzochte grond bevat geen verhoogde gehalten en is op basis van de Indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit "Altijd toepasbare grond".

Deze rapportage van het aanvullende onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Aan de overige voorwaarden zal door initiatiefnemers ook voldaan worden. Het aspect bodem staat de gewenste planontwikkeling niet in de weg.

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 wijzigingsplan 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.

De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot cultuurhistorische waarden in 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 ontginningsassen.

Vanuit het geldende bestemmingsplan is over het onderdeel Cultuurhistorie reeds het volgende gesteld.

Effecten voor cultuurhistorische waarden zijn in principe niet aan de orde. Wel is het wenselijk om cultuurhistorische waarden, zoals de oorspronkelijke ontginningsas voor de toekomst te waarborgen.

De uitgangspunten voor de inpassing van het hotel in het landschap worden nader uitgewerkt. Gelet op de ligging van de locatie aan de N34 en als onderdeel van het ontwikkelingsgebied Gasselternveld is een verbinding met het omringend landschap waarbij wederzijdse versterking wordt gevonden het uitgangspunt. De schaal van de bebouwing en bijbehorende parkeerfaciliteiten vragen daarbij om een zeer zorgvuldige inpassing. De ontwerpcriteria worden op hoofdlijnen uitgewerkt en vormen het kader bij beoordeling van het (bouw)plan door de gemeente in de te volgen procedure

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.

Er dient bij ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Daarnaast vallen hier 'natuurlijke waarden' onder. Dit houdt in: de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied (bij de afweging van het begrip natuurlijke waarden zullen de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet steeds onderdeel

van het toetsingskader zijn). Natuurlijke waarden zijn dus deels ecologische deel geomorfologische waarden. Daarnaast maken flora en fauna – de biologische elementen - deel uit van deze waarden.

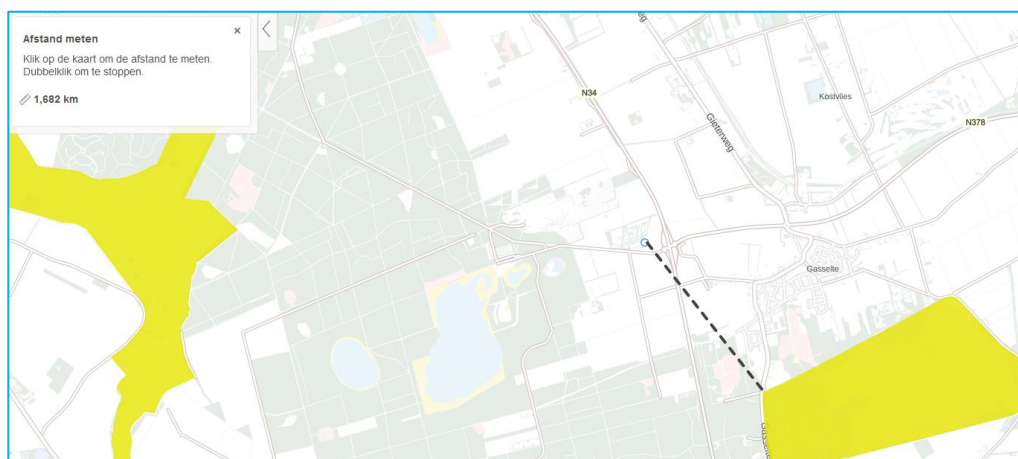
4.4.1 Gebiedsbescherming

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 vergunning plichtig. 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.

4.4.1.1 Natura 2000

Onderstaand is weergave gedaan van de ligging van Natura 2000 gebieden ten opzichte van het plangebied. Op een afstand van circa 1,7 kilometer afstand naar het zuidoosten toe bevindt zich het Natura 2000 gebied het Drouwenerzand. Richting het westen bevindt zich op circa 3,6 kilometer afstand het Natura 2000 gebied 'Drentsche Aa-gebied'.



Het Natura 2000-gebied 'Drouwenerzand' is aangewezen voor verschillende habitattypen. Het Natura 200-gebied 'Drentsche Aa-gebied' is aangewezen voor een aantal habitattypen, en een aantal habitatsoorten waaronder een aantal vissoorten, de Kamsalamander, de Gevlekte witsnuitlibel en de Bever.

De habitattypen die zijn aangewezen voor de Natura 2000-gebieden 'Drentsche Aa-gebied' en 'Drouwenerzand' komen niet voor binnen het plangebied. Bovendien zijn de werkzaamheden kleinschalig en is de afstand tussen het plangebied en het 'Drentsche Aa-gebied' en tussen het plangebied en 'Drouwenerzand' relatief groot. Daardoor hebben werkzaamheden geen invloed op deze habitattypen. Negatieve effecten op de aangewezen habitattypen van 'Drentsche Aa-gebied' en 'Drouwenerzand' zijn daarom niet te verwachten.

De habitatsoorten waarvoor de Natura 2000-gebied 'Drentsche Aa gebied' is aangewezen, zijn gebonden aan de biotopen binnen de begrenzingen van dit gebied. Gezien de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied, zijn op deze soorten geen negatieve effecten van de werkzaamheden te verwachten.

4.4.1.2

Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) werd voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd. Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk.



Het plangebied is geen onderdeel van Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied is ook geen onderdeel van open akkerland ten behoeve van akkervogels of open grasland ten behoeve van ganzensoorten en is tevens ongeschikt voor deze soorten.

4.4.2

Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;

- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

Ten behoeve van de uitvoering van het plan is een ecologische quickscan uitgevoerd door onderzoeksbureau Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Vanuit het uitgevoerde onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken ten aanzien van de bescherming van soorten.

Planten

Binnen het plangebied is zowel in de oorspronkelijke situatie als in de huidige situatie geen geschikt biotoop aanwezig voor beschermde plantensoorten van artikel 3.5 of artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming. In de directe omgeving van het plangebied zijn wel groeiplaatsen van de Gevlekte orchis, welke op de rode lijst van plantensoorten staat. Deze groeiplaatsen zijn aanwezig in de berm van de N34. Binnen het plangebied zijn geen mogelijkheden voor dergelijke soorten van de rode lijst. Deze worden zowel in de oorspronkelijke als in de huidige situatie binnen het plangebied daarom niet verwacht.

Ongewervelden

Er zijn geen waarnemingen van beschermde ongewervelde diersoorten in de directe omgeving van het plangebied. Binnen het plangebied ontbreekt geschikt biotoop voor beschermde ongewervelden. Deze soorten worden binnen het plangebied niet verwacht. Dit geldt zowel voor de oorspronkelijke situatie als voor de huidige situatie.

Vissen

Beschermde vissoorten komen niet voor in de omgeving van het plangebied. De poelen in het plangebied hebben bovendien een geïsoleerde ligging en zijn ongeschikt voor beschermde vissoorten van artikel 3.5 of artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming. Dit geldt zowel voor de oorspronkelijke situatie als voor de huidige situatie.

Amfibieën

De poelen binnen het plangebied zijn in principe geschikt als voortplantingsbiotoop voor amfibieënsoorten. Tevens kan het bosgebied dienst doen als foerageergebied en overwinteringsbiotoop voor amfibieën. Dit geldt zowel voor de oorspronkelijke situatie als voor de huidige situatie. Deze soortgroep is daarom relevant voor de beoordeling in tabel 2.

In het gebied is Alpenwatersalamander vastgesteld. Het bevoegd gezag geeft in haar ontheffing aan dat de poelen die dienen als voortplantingsplaats voor de alpenwatersalamander behouden blijven. En dat voorts per poel binnen een afstand van 10 meter duurzame voorzieningen worden gemaakt die kunnen dienen als overwinteringsplaats.

Reptielen

In de wijde omgeving van het plangebied komen de volgens artikel 3.10 de beschermde soorten Adder en Levendbarende hagedis voor (NDFF; Van Uchelen 2018). In de

oorspronkelijke situatie (voor de winter van 2018-2019) was er sprake van een vrij dicht begroeid en aaneengesloten bosgebied. In die situatie is er geen geschikt biotoop voor reptielen aanwezig. In de huidige situatie zijn er wel mogelijkheden voor dergelijke soorten, maar gezien de afstand tot de dichtstbijzijnde populaties en de dispersiesnelheid van Adder en Levendbarende hagedis, wordt het voorkomen van dergelijke soorten ook in de huidige situatie niet waarschijnlijk geacht. Het plangebied ligt zowel in de oorspronkelijke situatie als in de huidige situatie buiten het verspreidingsgebied van andere reptielensoorten van artikel 3.10 of artikel 3.5. De herinrichting van het terrein leidt daarom niet tot een conflict ten aanzien van reptielen.

Vogels

In de opgaande begroeiing kunnen zowel in de oorspronkelijke als in de huidige situatie algemeen voorkomende vogelsoorten tot broeden komen, zoals Boompieper, Merel, Zanglijster, Grote bonte specht, Vink, Houtduif, Tjiftjaf, Goudhaan, Heggenmus, Appelvink, Geelgors, Grasmus en Witte kwikstaart. De bebouwing zoals deze in de oorspronkelijke situatie aanwezig was, wordt niet geschikt geacht voor jaarrond beschermde nestplaatsen van Huismus en Gierzwaluw. Ook in de huidige situatie is de aanwezige bebouwing (het motelgebouw) niet geschikt voor soorten als Huismus en Gierzwaluw doordat het gebouw een plat dak heeft.

De bomen in het plangebied zijn potentieel geschikt voor jaarrond beschermde nestplaatsen van roofvogels, zoals Buizerd, Havik etc. Deze soorten zijn daarom relevant voor de beoordeling in tabel 2.

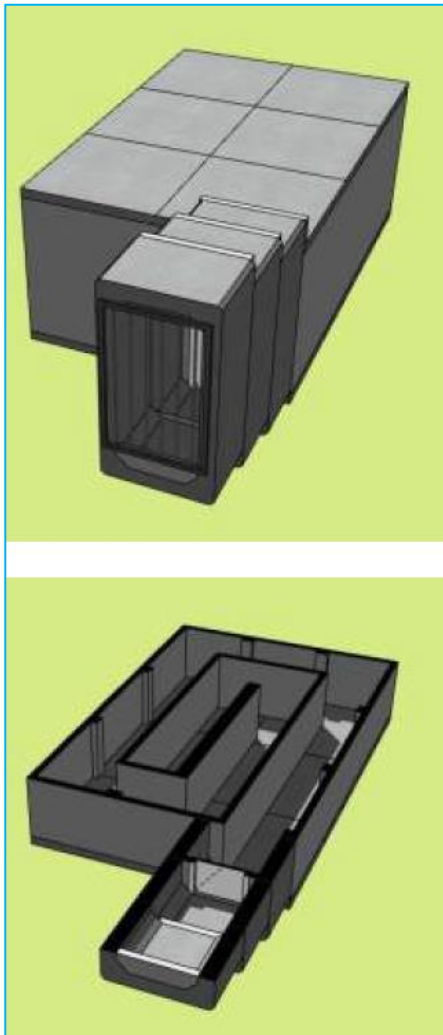
Zoogdieren

Het plangebied kan in de huidige situatie maar ook in de oorspronkelijke situatie onderdeel uitmaken van het leefgebied van verschillende zoogdiersoorten. Deze soortgroep is dus relevant voor de beoordeling in tabel 2.

Vleermuizen

Het plangebied biedt zowel in de huidige situatie als de oorspronkelijke situatie mogelijkheden voor verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes van vleermuizen. Vleermuizen zijn daarom relevant voor de beoordeling in onderstaande tabel 2. In het plan is rekening gehouden met vleermuizen. Een in eerste instantie geplande te realiseren recreatiewoning is verschoven in verband met de positie van een vleermuizenbunker die op het terrein wordt gerealiseerd. Onderstaand is weergave gedaan van de locatie van de vleermuizenbunker in het noordelijke deel van het plangebied als ook een weergave hoe een mogelijke vleermuizenbunker eruit kan komen te zien.





Ook is een geplande zichtas vervallen, omdat deze van ondergeschikte waarde is en een voorkeur is aangegeven om op deze plek de vleermuisbunker te realiseren. Derhalve is de vleermuisbunker op deze plek op de verbeelding ingetekend en wordt in de regels mogelijk gemaakt.

Tabel 2: Beoordeling ecologische effecten

Natuurwaarde	Aanwezig oorspronkelijke situatie	Aanwezig in huidige situatie	(Mogelijke) vervolgstappen
Beschermde soorten			
Amfibieënsoorten:			
Nationaal beschermde amfibieën met vrijstelling	Mogelijk	Mogelijk	Toepassing zorgplicht, toepassing gedragscode
Nationaal beschermde amfibieën zonder vrijstelling: Alpenwatersalamander	Mogelijk	Ja (Krijn 2020)	Aanvraag ontheffing
Europees beschermde amfibieën	Nee	Nee	Geen
Broedvogels	Mogelijk	Mogelijk	Uitvoering buiten broedseizoen van vogels, toepassing gedragscode
Jaarrond beschermde nestplaatsen: Buizerd	Mogelijk (Ecogroen 2020)	Nee (Krijn 2020)	Behoud geschikt biotoop voor Buizerd in nieuwe situatie

Natuurwaarde	Aanwezig oorspronkelijke situatie	Aanwezig in huidige situatie	(Mogelijke) vervolgstappen
Vleermuizen:			
Mogelijke verblijfplaatsen	Mogelijk: in recreatiewoningen, motelgebouw en bomen (Ecogroen 2018)	Ja, motelgebouw en bomen (Krijn 2020)	Aanvraag ontheffing en Inrichting gebied voor vleermuizen (o.a. behoud kelder, inrichting recreatiewoningen)
Mogelijk foerageergebied	Mogelijk (Ecogroen 2018)	Ja (Krijn 2020)	Geen (wordt niet aangetast)
Mogelijke vliegroutes	Mogelijk	Mogelijk	Geen (wordt niet aangetast)
Zoogdiersoorten			
Nationaal beschermde zoogdieren met vrijstelling	Mogelijk	Mogelijk	Toepassing zorgplicht, toepassing gedragscode
Nationaal beschermde zoogdieren zonder vrijstelling: Eekhoorn en Grote bosmuis	Ja (Ecogroen 2018)	Nee (Krijn 2020)	Geschikt biotoop creëren voor Eekhoorn en Grote bosmuis bij inrichting van het terrein Geen
Europees beschermde zoogdieren	Nee	Nee	

Toelichting op bovenstaande tabel 2

Soortenbescherming

Amfibieën

In de wijde omgeving van het plangebied komen de volgens artikel 3.5 beschermde Heikikker en Poelkikker voor (NDFF). De Heikikker komt uitsluitend voor binnen de begrenzing van de omliggende natuurgebieden. Binnen het plangebied is bovendien geen geschikt biotoop aanwezig. De Heikikker wordt hier in de huidige situatie daarom niet verwacht. Ook in de oorspronkelijke situatie was er geen geschikt biotoop voor Heikikker aanwezig en werd de soort niet verwacht. De Poelkikker komt voor in de wijde omgeving van het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen waarnemingen van de soort. Gezien de verspreidingsgegevens is het niet waarschijnlijk dat de soort binnen het plangebied voorkomt. Dat geldt zowel voor de oorspronkelijke situatie (voor uitvoer van de werkzaamheden) als voor de huidige situatie (na uitvoer van de werkzaamheden). Dit wordt ondersteund door de resultaten van de veldbezoeken die zijn uitgevoerd binnen de optimale periode om Poelkikker waar te nemen en waarbij geen Poelkikkers zijn aangetroffen (Krijn 2020).

In de directe omgeving van het plangebied zijn waarnemingen van de volgens artikel 3.10 beschermde Alpenwatersalamander (NDFF). De poelen binnen het plangebied zijn geschikt voor de soort, vanwege de beschaduwde ligging, de goede waterkwaliteit en de afwezigheid van roofvissen. Dit gaat op voor zowel de oorspronkelijke situatie van voor de werkzaamheden als de huidige situatie na de werkzaamheden. Om die reden is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar Alpenwatersalamander (Krijn 2020). De soort is daarbij aangetroffen in de poelen. Om die reden is een ontheffing te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag (Provincie Drenthe).

Daarnaast kwamen (oorspronkelijke situatie) en komen (huidige situatie) in het plangebied enkele algemeen voorkomende amfibieënsoorten voor, zoals Kleine watersalamander, Bruine kikker of Gewone pad. Voor deze soorten is de zorgplicht van toepassing. Dit houdt in dat amfibieën de gelegenheid dienen te krijgen om weg te vluchten van de werkzaamheden.

Vogels

Door uitvoering van de werkzaamheden mogen geen broedende vogels en hun nesten worden verstoord. Indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd is er geen knelpunt met de Wet natuurbescherming ten aanzien van broedvogels.

In 2018 zijn twee mogelijke nesten van Buizerd waargenomen (Ecogroen 2018). Om die reden is werd geadviseerd dat aanvullend onderzoek nodig was naar jaarrond beschermde nestplaatsen van Buizerd. Dit onderzoek is eind 2019 uitgevoerd (Krijn 2020). Er zijn daarbij geen jaarrond beschermde nestplaatsen van Buizerd meer aangetroffen. Mogelijk zijn deze door de uitgevoerde werkzaamheden aangetast.

Vleermuizen

In de oorspronkelijke situatie waren er mogelijkheden voor vleermuizen in de toen aanwezige recreatiewoningen en in de aanwezige bomen en het motelgebouw

(Ecogroen 2018). De recreatiewoningen zijn in de winter van 2018-2019 gesloopt waarmee mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetast.

In de huidige situatie zijn er nog mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen in het motelgebouw en in de aanwezige bomen (Krijn 2020). Er zijn openingen in het motelgebouw die de vleermuizen toegang tot de constructie kunnen geven. In 2018 zijn door Ecogroen winterverblijfplaatsen in de kelder aangetroffen van Gewone dwergvleermuis en Gewone grootoorvleermuis. In 2019 zijn balts/paarverblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis vastgesteld (Krijn 2020). Het motelgebouw zal volgens de plannen worden gesloopt. Daarmee gaan balts-/paarverblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis verloren. De kelder blijft wel behouden als winterverblijfplaats, maar mogelijk treedt er tijdelijk verstoring op als gevolg van de werkzaamheden. Om die reden dient een ontheffing te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag (Provincie Drenthe).

Uit het vleermuisonderzoek van 2019 is ook gebleken dat enkele bomen in het plangebied dienst doen als balts/paarverblijfplaats van Gewone dwergvleermuis. Deze bomen worden niet aangetast. Om die reden veroorzaken de plannen geen knelpunt ten aanzien van deze vleermuisverblijfplaatsen.

Eventueel aanwezige vliegroutes of foerageergebieden worden door de plannen niet aangetast omdat het bosgebied als aaneengesloten geheel blijft bestaan. Dit geldt zowel voor de oorspronkelijke situatie als voor de huidige situatie.
Zoogdieren

In de wijde omgeving van het plangebied komen de volgens artikel 3.5 beschermde Otter en Bever voor. Binnen het plangebied ontbreekt geschikt biotoop voor deze soorten. Deze soorten worden daarom niet binnen het plangebied verwacht. Dit geldt zowel voor de oorspronkelijke situatie als voor de huidige situatie.

Soorten van artikel 3.10 (en waarvoor geen vrijstelling geldt) die directe omgeving van het plangebied voorkomen zijn de Grote bosmuis, Boommarter, Steenmarter en Eekhoorn. Voor de Steenmarter en Boommarter geldt dat het plangebied mogelijk deel kan uitmaken als foerageergebied. Er zijn zowel in de oorspronkelijke situatie als in de huidige situatie geen aanwijzingen dat er vaste verblijfplaatsen voor deze soorten aanwezig zijn. Door de plannen gaat mogelijk een klein deel van het foerageergebied verloren. Er is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig. Om die reden ontstaat door de herinrichting van het terrein geen knelpunt met de Wet natuurbescherming ten aanzien van Steenmarter en Boommarter.

Van de Grote bosmuis zijn op korte afstand van het plangebied waarnemingen in braakballen van Uilen. In 2018 werd geconcludeerd dat er binnen het plangebied voldoende mogelijkheid was voor de soort (Ecogroen 2018). In de winter van 2018-2019 zijn echter werkzaamheden uitgevoerd, waaronder het verwijderen van de ondergroei. In de huidige situatie is het plangebied daarom niet meer geschikt voor de soort. Wel dient met de inrichting van het terrein rekening gehouden te worden met de soort door geschikt biotoop te herstellen.

In 2018 zijn in het plangebied drie nestlocaties en vraatsporen van de Eekhoorn aangetroffen (Ecogroen 2018). Tijdens diverse veldbezoeken in 2019 zijn er geen sporen meer van de soort gevonden. Omdat het plangebied potentieel wel geschikt is

voor de soort, dient er met de inrichting van het terrein rekening gehouden te worden met de Eekhoorn, door het bosgebied als aaneengesloten geheel te behouden. Binnen het plangebied komt daarnaast een aantal algemeen voorkomende zoogdiersoorten voor, zoals (spits)muizen, Egel, Haas en Konijn. Dit geldt zowel voor de oorspronkelijke situatie als voor de huidige situatie. Voor deze zoogdiersoorten is de zorgplicht van toepassing. Dit houdt in dat zoogdieren de gelegenheid dienen te krijgen om weg te vluchten van de werkzaamheden.

Activiteitenplan ontheffingsaanvraag herinrichting recreatieterrein Bosweg 2 te Gasselte

In de bebouwing van het terrein zijn verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Tevens zijn de poelen in het terrein onderdeel van het leefgebied van de Alpenwatersalamander. Van beide soorten worden verblijfplaatsen door de plannen aangetast. Daarmee is er een knelpunt met de Wet natuurbescherming. Om die reden vraagt de initiatiefnemer voor het aantasten van vaste rust- en voortplantingsplaatsen van Alpenwatersalamander en voor het aantasten van vaste rust- en voortplantingsplaatsen van enkele vleermuissoorten een ontheffing aan van de Wet natuurbescherming.

Op 22 juni 2020 is de gevraagde ontheffing verleend, waarbij op 3 december 2020 nog een aanvulling is gekomen in de zin dat er een vleermuisbunker wordt aangelegd die geschikt is als permanente winterverblijfplaats. De initiatiefnemer heeft voorzien in een ecologische rapportage en een op grond daarvan verleende ontheffing Wet natuurbescherming. Hierin zijn maatregelen/voorzieningen genoemd waarin de initiatiefnemer moet voorzien ter compensatie van verloren waarden. Dit betreft:

- a. de realisatie van een vleermuisbunker;
- b. de realisatie van vleermuisvoorzieningen in 70 recreatiewoningen;
- c. de realisatie van voorzieningen voor de alpenwatersalamander.

Het bestemmingsplan voorziet hier overigens in door de vleermuisbunker zowel in de regels als op de verbeelding mee te nemen. Ook is deze via een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Tevens voorzien ook de ingediende aanvragen omgevingsvergunningen van alle typen recreatiewoningen in een vleermuisvoorziening. Tenslotte wordt opgemerkt dat, ook conform de voornoemde ontheffing Wet natuurbescherming, ook in het terrein wordt voorzien in voorzieningen voor de alpenwatersalamander.

4.4.3

Stikstofdepositie

Het is mogelijk dat door uitvoering van de plannen een toename in stikstofdepositie veroorzaakt wordt. Stikstofdepositie kan schadelijk zijn voor Natura 2000-gebieden die zijn aangewezen ter bescherming van stikstofgevoelige habitattypen en soorten, zoals Roerdomp in onderhavig geval. Om de toename in stikstofdepositie te beperken, werd tot voor kort gewerkt volgens het Programma Aanpak Stikstof (PAS).

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan over het PAS, waaruit blijkt dat de regeling in de huidige vorm niet voldoet. Op dit moment dient voor alle projecten een AERIUS berekening te worden uitgevoerd.

Voor projecten waarvoor de AERIUS berekening voor geen enkel Natura 2000-gebied een depositie groter dan afgerond 0,00 mol/ha/jr laat zien, kunnen

omgevingsvergunningen worden aangevraagd. Voor projecten die leiden tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jr kunnen vooralsnog geen omgevingsvergunningen aangevraagd worden.

Om duidelijkheid te verkrijgen over een mogelijke toename in stikstofdepositie voor het gewenste plan is een AERIUS berekening uitgevoerd voor zowel de aanleg- als ook gebruiksfase. De rekenbladen van de berekening van zowel de aanleg- als gebruiksfase zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd. Het project leidt niet tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar.

Het aspect Ecologie staat, mits de aangevraagde ontheffing wordt verleend, de gewenste planontwikkeling niet in de weg.

4.5

Externe en fysieke veiligheid

Door de RUD Drenthe is een adviesdocument opgesteld voor het onderdeel externe veiligheid. Het advies luidt als volgt.

Inventarisatie

De inventarisatie is uitgevoerd aan de hand van de risicokaart. Ten oosten van het ruimtelijk plan loopt de autoweg de N34. Het huidige recreatieterrein wil men opnieuw inrichten. Op ca. 110 meter ten westen van de N34 wil men een Hotel (30 kamers), een restaurant en een centrumvoorziening plaatsen. En ten westen hiervan wil men nieuwe recreatiewoningen plaatsen (max. 396 personen). Globaal wordt gerekend op maximaal 400 mensen op een dag op het recreatiepark. De dichtheid van het recreatiepark bedraagt ca. 90 personen/ha.

Risicoanalyse

Uit de bijlage van het Basisnet blijkt dat er geen 10-6 risicocontour en een Plasbrandaandachtsgebied (PAG) aanwezig is met betrekking tot de N34. Ten aanzien van EV-aspecten is reeds het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N34 genoemd. Conform het Basisnet weg (tabel in de bijlage) zijn er in de omgeving van Ommen tellingen gedaan voor de N34 en is de maximale verbruiksruimte (vervoershoeveelheden GF3 = LPG/propaan) om het groepsrisico (GR) te berekenen op 1000 vervoershoeveelheden GF3. In een worstcase scenario kan men momenteel maximaal op 200 vervoershoeveelheden GF3 rekenen over de N34 bij Gasselte. In sommige gevallen kan de berekening van het Persoonsgebonden Risico (PR) en het groepsrisico (GR) achterwege blijven. Hiervoor zijn vuistregels in de vorm van drempelwaarden voor vervoersaantallen opgesteld die de gebruiker een indicatie geven wanneer een risicoberekening zinvol is. In deze zaak zijn de vuistregels uit de Handleiding risicoanalyse Transport (RIVM : 11 januari 2017), in dit geval voor de weg, gehanteerd.

Met de vuistregels kan ingeschat worden of de vervoersaantallen, bebouwingsafstanden en/of aanwezigheids- dichtheden te klein zijn om een overschrijding van grenswaarde of richtwaarde voor het PR dan wel of een overschrijding van de oriëntatiewaarde of 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het GR kunnen leiden. Als de drempelwaarde hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het GR, dan is dat een indicatie dat zeker een GR-berekening moet worden uitgevoerd.

Uit de bijlage van eerder genoemde handleiding blijkt uit de toetsing v/h plaatsgebonden risico onder § 1.2.2.1 dat de autoweg geen 10-6 risicocontour heeft. Uit § 1.2.2.2 blijkt dat na toetsing van de oriëntatiewaarde dat een GR-berekening (m.b.v. RBMI rekenprogramma) niet nodig is, omdat uit tabel 1-4 (bijlage handleiding) blijkt dat bij een vervoershoeveelheid GF3 van 200 stuks en de afstand van 125 meter tot eenzijdige bebouwing aan de N34 en sprake is van een lage aanwezigheidsdichtheid.

Conclusie

Externe veiligheid levert geen beperkingen op voor deze ruimtelijke ontwikkeling.

4.6

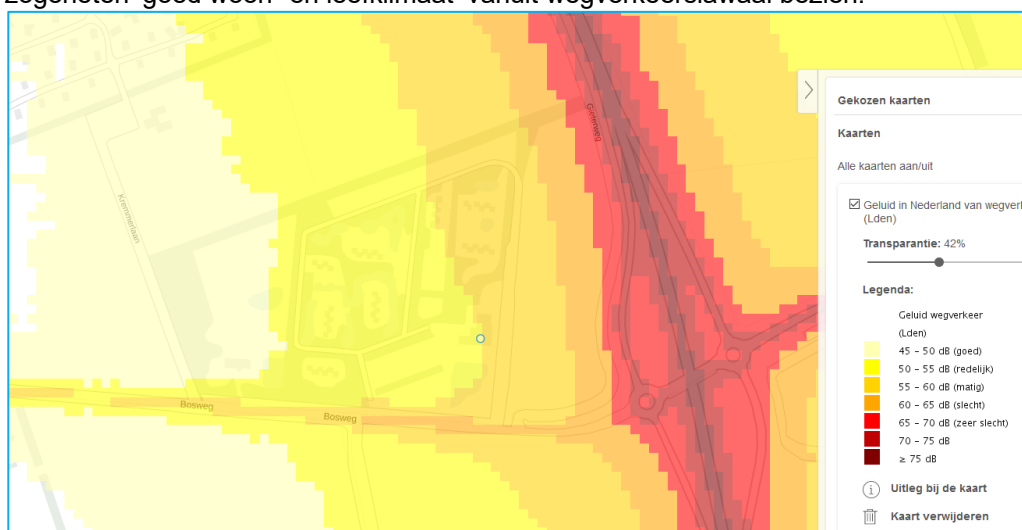
Geluid

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 wijzigingsplan, 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.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan kan worden gesteld dat recreatiewoningen en hotels niet geluidsgevoelig zijn in het kader van de Wet geluidhinder. Er hoeft daarom geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd voor deze voorzieningen van buiten de inrichting op deze recreatiewoningen en hotelgebouw.

Onderstaande kaart vanuit de Atlas van de Leefomgeving laat bij benadering zien of er ter plaatse van het hotelgebouw en de recreatiewoningen wel sprake zal zijn van een zogeheten 'goed woon- en leefklimaat' vanuit wegverkeerslawaai bezien.



Het hotelgebouw zal worden gerealiseerd in een gebied met een verwachte geluidsbelasting van maximaal 65 dB(a) en de recreatiewoningen in een gebied van

zeg maar 50 – 60 dB(a). Gemiddeld genomen is er sprake van een redelijk tot matig leefklimaat. Aangezien de hotelvoorziening 'langs' de N34 wordt gebouwd is de verwachting dat de recreatiewoningen achter een 'geluidswal' komen te liggen waardoor het klimaat daar zal gaan verbeteren. Met de bouw van het hotelgebouw zal rekening worden gehouden met de eisen voor het binnen niveau zoals die gelden vanuit het Bouwbesluit.

Het aspect geluid staat de gewenste planontwikkeling niet in de weg.

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 met de realisatie van 70 nieuwe recreatiewoningen en een hotelvoorziening 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, of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 10 (Recreatieve en toeristische voorzieningen) staat genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op 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 themaparken;
- indien: het aantal bezoekers 250.000 per jaar of meer is, de oppervlakte 25 ha of meer bedraagt of meer dan 100 ligplaatsen biedt, of een oppervlakte heeft van meer dan 10 ha in gevoelig gebied.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het vastgestelde bestemmingsplan Gasselternveld in 2016 is ook reeds een volwaardige m.e.r.-procedure doorlopen.

Op 15 juli 2015 heeft de Commissie M.E.R. over het voor dat totale bestemmingsplan een definitief toetsingsadvies uitgebracht. Op één onderdeel bleef de Commissie

destijds van mening dat in het MER onvoldoende informatie was opgenomen om de besluitvorming over het bestemmingsplan te kunnen afronden.

De Commissie adviseerde om ten behoeve van de besluitvorming aan te geven waar en wanneer de EHS-compensatieopgave (nu NNN) kon worden gerealiseerd. In overleg met het bevoegd gezag voor de EHS (nu NNN) (de provincie) is er toen voor gekozen om alle ontwikkelingen binnen de EHS te regelen met een wijzigingsbevoegdheid.

Daarmee kon per ontwikkeling een mitigatie- en compensatieplan op maat worden gemaakt, zodra deze ontwikkeling verder zou worden uitgewerkt. Dat was een regeling die beter paste bij de aard van het bestemmingsplan, omdat veel ontwikkelingen nog niet op detailniveau waren uitgewerkt. Daardoor was ook het exacte ruimtebeslag binnen de EHS toen nog niet bekend. De Provincie Drenthe kon instemmen met de gekozen systematiek. Voor de onderdelen bezoekersaantallen, grondwater en waterwingebied, aanpassingen van de wegenstructuur en effecten van stikstofdepositie op Natura 2000 is in het toetsingsadvies aangegeven dat deze voldoende zijn uitgewerkt.

Voor dit bestemmingsplan is sprake van een verdergaande uitwerking van het bestemmingsplan Gasselternveld uit 2016 met dien verstande dat het aantal recreatiewoningen groter is dan destijds mogelijk was gemaakt. Ten aanzien van de van belang zijnde onderdelen is nu een Aerius-berekening uitgevoerd die heeft aangetoond dat de planontwikkeling niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden. Tevens is een ontheffing aangevraagd vanuit de soortenbescherming Wet natuurbescherming. Voor het overige leidt het plan niet tot significant nadelige effecten op de verschillende milieucomponenten ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2016, zodat een nader m.e.r.-verantwoording niet nodig is.

4.9 Milieuhinder

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. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging van 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.

In de VNG-reeks Bedrijven en milieuzonering zijn Hotels en pensions met keuken, conferentieoord en congrescentra ingeschaald als een milieucategorie 1 inrichting met normafstanden voor geur, stof geluid en gevaar van respectievelijk 10 meter, 0 meter, 10 meter en 10 meter. Binnen 10 meter afstand bevinden zich geen woningen van derden, zodat er vanuit het hotel naar de omgeving geen milieuhinder gaat optreden.

Voor een bungalowpark gelden op basis van de VNG-Reeks normafstanden van 30 meter, 0 meter, 50 meter en 30 meter voor de genoemde milieucategorieën. Ook hiervoor geldt dat er geen woonbestemmingen van derden aanwezig zijn binnen deze afstand.

Er is geen milieuhinder te verwachten.

4.10

Water

Ten behoeve van het aspect water is door de ontwikkelaar een document opgesteld die inzicht biedt in de bestaande verharding, de nieuwe verharding, het inzicht in waar waterpartijen worden gerealiseerd en is tevens inzicht geboden in de bodemgesteldheid, zodat een goed beeld is verkregen van de uitgangspunten waarmee ten behoeve van het uitvoeren van de watertoets rekening mee gehouden dient te worden. Dit bestand 'Uitgangspunten Watertoetsbestand' is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Onderstaand wordt eerst ingegaan op de input voor de watertoets alvorens wordt ingegaan op de daadwerkelijk uitgevoerde watertoets.

Watercompensatie

Verharding bestaande situatie:

In de bestaande situatie was hier tot enkele jaren geleden sprake van een bestaand complex met een hotel, motel, een trafostation en verharding. In de bestaande situatie was er 13663 m² aan bebouwing en verharding aanwezig.

Verharding nieuwe situatie:

Qua toename aan verharding ten opzichte van de bestaande situatie is er sprake van een toename van circa 13601 m² aan bebouwing en bestrating.

Uitgaande van een compensatienorm voor water van 80 liter per m² aan toename verharding zou dat betekenen dat er 13601 m² (is de toename in m² tov bestaand) = 80 liter water = 1.088.080 liter water = 1.088 m³ aanwezig moet zijn.

Water bestaande situatie:

In de bestaande situatie is er sprake van 9344 m² aan wateroppervlakte in het plangebied aanwezig.

Water nieuwe situatie

In de beoogde situatie is er sprake van 11019 m² aan wateroppervlakte, een toename van 1675 m².

Deze toename van 1675 m² is toereikend als waterbuffer.

Op 6 januari 2021 is ten behoeve van het plan de zogeheten watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Binnen enkele weken wordt een definitieve uitgangspuntennotitie ontvangen.

Riolering

Op het resort ligt een vrijverval leidingstelsel vuilwaterafvoer. Het leidingstelsel is aangesloten op de vuilwaterriolering van de gemeente Aa & Hunze buiten het Resort Gasselternveld. De aansluiting op de openbare riolering betreft een aansluiting op het persriool van de gemeente Aa en Hunze. Het bestaande aanwezige rioolstelsel op het park wordt uitgebreid t.b.v. de afvoer van rioolwater van de recreatiewoningen en het hotel in de nieuwe situatie.

Onderstaand wordt nog ingegaan op de wijze van riolering van de diverse gebouwen binnen het plangebied.

De Recreatiewoningen

Elke recreatiewoning is voorzien van een stelsel van binnenriolering welke is aangesloten op één afvoerbuiskanaal vuilwaterriool per woning welke onder vrij verval is aangesloten op de vuilwater-terreinriolering.

Hotelgebouw

Het hotelgebouw is eveneens aangesloten op het stelsel vuilwaterriolering van het totale resort. I.v.m. de grootte van het gebouw is het hotelgebouw met 5 aansluitingen aangesloten op het stelsel vuilwaterriolering:

- 3 st. aansluitingen kamers, wc-groepen, etc. gespreid over het gebouw;
- 1 st. aansluiting grootkeuken, tussen grootkeuken en stelsel riolering wordt voorzien in een vetvangput, grootte conform berekeningen op basis van geldende normen.
- 1 st. aansluiting overdekt zwembad. Tussen zwembad en rioolaansluiting een bufferput toe te passen i.v.m. waarborgen van afvoer van spoelwater. De grote hoeveelheid spoelwater wordt bij het spoelen van het filter op deze wijze gebufferd. Het water riool wordt vervolgens met een pomp met beperkte capaciteit in een half etmaal gepompt naar de vrijverval buitenriolering waarmee het rioolstelsel van het park gelijkmatig wordt belast.

Verzamelleiding hoofdriool Resort

Het rioolstelsel op het terrein wordt uitgebreid en aangepast conform berekeningen van ingenieursbureau Walstra Assen. De verzamelleiding van de vrijverval-riolering op het terrein met een diameter van 80 mm (berekening door Walstra) wordt aangesloten op de pompput riolering van de gemeente Aa en Hunze.

Hemelwater

Het hemelwater dat in het resort valt, wordt geleid naar de waterpartijen in het resort. Alle waterpartijen zijn onderling verbonden middels leidingen en duikers. Het geheel aan waterpartijen heeft 1 stuks overloop naar een schouwsloot van het Waterschap. De waterpartijen hebben een basis waterspiegel plm. 0,75 m onder het meest voorkomende maaiveldniveau. Als waterberging bij (stort)buien kan het waterniveau van de waterpartijen met 0,30 m stijgen tot plm. 0,45 m onder het maaiveld-niveau. In bijlage watertoetsberekening buffercapaciteit is de benodigde hoeveelheid buffercapaciteit t.b.v. adequate afvoer van hemelwater berekend. Het waterpeil van het oppervlaktewater kan tot 0,50 m stijgen.

In de grondopbouw bevindt zich een slecht waterdoorlatende leemlaag. Deze leemlaag fluctueert qua dikte en hoogte. Uit de vervaardigde boringen blijkt dat op alle plekken de leemlaag aanwezig op een diepte van 1,20 – 1,60 m onder maaiveld. Dit strookt met de bodem van de waterpartijen op 1,25 m onder wegniveau.

De leemlaag bevindt zich daarmee onder de waterpartijen en dit strookt met het vrij constant blijven van het waterpeil. Alleen in de zomermaanden zakt het waterniveau door verdamping.

De leemlaag draagt bij aan de bescherming van waterkwaliteit van het dieper gelegen grondwater in de grondwaterbeschermingszone rondom het nabijgelegen waterwingebied.

Bij bestaande bomen ligt het maaiveld wat hoger, een mooi aanknopingspunt voor het vaststellen van het peil van de recreatiewoningen. Te kiezen voor het peilniveau 400 mm boven de bestaande wegen. Onderzijde fundering 500 mm minus maaiveld. Dit is 250 mm boven het waterpeil.

In de regel zal de waterbuffer van 250 mm waterstijging tot de onderzijde fundering toereikend zijn. In sporadisch voorkomende gevallen kan het water tijdelijk verder stijgen.

Grondwaterbeschermingsgebieden

Het plan ligt geheel of gedeeltelijk binnen een grondwaterbeschermingsgebied, die door de provincie zijn aangewezen op basis van de wet Milieubeheer in de provinciale omgevingsverordening (POV). Het beschermingsgebied is opgebouwd uit twee zones: het waterwingebied en daaromheen het grondwaterbeschermingsgebied. Het waterwingebied is het gebied waar daadwerkelijk het grondwater wordt gewonnen en waar de winputten liggen; in principe zijn alleen activiteiten van het waterbedrijf hier toegestaan. Rondom het waterwingebied ligt het grondwaterbeschermingsgebied (en soms een beschermingszone tegen fysische bodemaantasting). Binnen dit gebied worden bepaalde activiteiten of inrichtingen geweerd die een mogelijke bedreiging kunnen vormen voor de kwaliteit van het grondwater. In de Provinciale omgevingsverordening is aangegeven welke activiteiten of inrichtingen dit zijn. Voor dit thema wordt verder verwezen naar de WMD of het Waterbedrijf Groningen.

Doorwerking naar het plan

Het resort is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied behorende bij een nabijgelegen waterwingebied. Door deze ligging dienen er eisen gesteld te worden aan de afvoer van hemelwater ter bescherming van de waterkwaliteit.

Te stellen eisen :

Eisen aan materialisatie van gebouwen en verhardingen

- Toepassing van materialen welke geen verontreiniging van grondwater veroorzaken als chemische verontreinigingen door bijv. uitlogen.

Eisen aan ondergrond van verhardingen

- Verhardingen zijn voor een groot deel bedoeld voor het rijden met auto's en parkeren van auto's. Oliën, etc. van voertuigen kunnen op het bestratingsvlak lekken. Daarmee kan het verhard oppervlakte verontreinigd worden en kan (een deel) van deze verontreiniging in de onderliggende grond geraken. Daarvan zal een deel in de grond worden geabsorbeerd en kan een deel in het grondwater kunnen geraken.
- Voorkomen dient te worden dat het grondwater meer dan is toegestaan wordt beïnvloed in kwaliteit.
- Op het resort zijn 2 verschillende soorten van voertuigengebruik te onderscheiden.

Verhard oppervlakte A

Bedrijfsmatig intensief gebruik van hotelgebouw met bevoorrading met vrachtwagens, groepen gasten die gebruik maken van touringcars, grote centrale parkeerplaats voor auto's van gasten van restaurant en hotel.

Voorzieningen te treffen bij deze verhardingen, te zorgen voor een niet waterdoorlatende ondergrond van bestratingen en de waterafvoeren naar het oppervlaktewater via een olieafscheider.

Verhard oppervlakte B

Recreatief en minder intensief gebruik van het bosgebied voor verblijfsrecreatie wegen en parkeren te voorzien van een gesloten bestrating die voor een groot deel verontreinigingen absorberen. De omliggende gronden uit te voeren als snel waterdoorlatend waarmee mogelijke verontreinigingen maximaal absorberen en minimaal in het grondwater terecht komen. Door aanwezigheid van een onderliggende leemlaag voert het water af naar het oppervlaktewater en dringt het niet diep in de bodem.

Met deze informatie is op 6 januari 2021 de watertoets uitgevoerd. Via de digitale watertoets is het Waterschap op de hoogte gesteld van dit plan. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de normale procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap een uitgangspuntennotitie levert. Deze uitgangspuntennotitie moet gebruikt worden bij het opstellen van de waterparagraaf. Onderstaand vindt de nadere uitwerking plaats van de uitgangspunten.

Compenserende waterberging

Door de toename verhard oppervlak dient er compensatie in het watersysteem te worden gerealiseerd. De gemeente dient hiervoor, in afstemming met de initiatiefnemer, in de waterparagraaf aan te geven op welke wijze de benodigde hoeveelheid compenserende waterberging (opgave) zal worden ingepast en onderdeel zal zijn van het plan.

In het plan wordt voorzien in de aanleg van 1675 m² extra water. Dat is toereikend als waterbuffer als gevolg van de toename aan verharding.

Slecht doorlatende lagen

Onder het plangebied zijn slecht doorlatende bodemlaag aanwezig. De diepte en dikte waarop deze lagen onder het maaiveld aanwezig zijn beginnen kunnen verschillend zijn. Dit beperkt de mogelijkheden voor het toepassen van infiltratiemaatregelen

Uit de vervaardigde boringen blijkt dat op alle plekken de leemlaag aanwezig op een diepte van 1,20 – 1,60 m onder maaiveld. Dit strookt met de bodem van de waterpartijen op 1,25 m onder wegniveau.

De leemlaag bevindt zich daarmee onder de waterpartijen en dit strookt met het vrij constant blijven van het waterpeil. Alleen in de zomermaanden zakt het waterniveau door verdamping.

De leemlaag draagt bij aan de bescherming van waterkwaliteit van het dieper gelegen grondwater in de grondwaterbeschermingszone rondom het nabijgelegen waterwingebied.

Waterveiligheid

Waterveiligheid betreft het voorkomen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij het doorbreken van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering). Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, alle waterschapsbelangen beschreven die vanwege de waterveiligheid extra bescherming genieten of anderzijds van belang zijn voor de waterveiligheid.

Er is ter plaatse geen sprake van primaire of secundaire keringen. Overstromingen zijn ook niet te verwachten gezien de ligging op de Hondsrug. Dit aspect is niet aan de orde.

Waterkwantiteit

Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden. Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, de voor dit plan gerelateerde belangen beschreven die in meer of mindere mate de waterkwantiteit beïnvloeden. Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits ; "vasthouden, bergen, afvoeren".

Vrijkomend hemelwater wordt binnen het plangebied opgevangen binnen de aanwezige en extra te realiseren waterpartijen. Daar krijgt het eerst de kans om te worden geborgen, waarbij er sprake is van een overstort naar een waterschapsloot bij hevige regenval.

Schouwsloten

Binnen het plangebied liggen schouwsloten. Schouwsloten zijn sloten die niet in eigendom zijn van het waterschap, maar een belangrijke lokale functie vervullen voor de afwatering van een groter gebied, meerdere eigenaren en/of belangen van derden. Vanwege deze afwateringsfunctie is het van belang dat een schouwslot goed onderhoud heeft. De eigenaren van schouwsloten zijn verplicht het benodigde

doorstroomprofiel jaarlijks schoon te houden en het waterschap ziet hierop toe via de schouw. Het profiel van een schouwsloot mag niet zonder toestemming van het waterschap gewijzigd worden (Keur Waterschap Hunze en Aa s).

Met deze aanbeveling zal rekening worden gehouden.

Waterkwaliteit

Om de waterkwaliteit te waarborgen heeft het waterschap de zorg voor het realiseren van schoon en ecologisch gezond water, waarin systeem-specifieke dieren en planten voorkomen. In de eerste plaats is dit van belang voor de grotere beken, kanalen en meren waarvoor binnen de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) doelen en maatregelen zijn opgesteld voor aangewezen waterlichamen. Daarnaast is een goede waterkwaliteit van belang voor het recreatief medegebruik als zwemmen en kanoën en voor het stelsel van kleinere watergangen voorwater aan- en afvoer. In dit thema zijn, indien van toepassing, alle voor dit plan specifieke waterschapsbelangen beschreven die impact hebben op de waterkwaliteit. Vervuiling van het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Om deze reden vraagt het waterschap op de toepassing van uitlopende materialen zoveel mogelijk te beperken en om vervuiling door bedrijfsmatige activiteiten te voorkomen. Afstromend hemelwater dat vervuild is geraakt moet zo veel mogelijk gescheiden worden afgevoerd, of moet worden gezuiverd. Dit volgt de trits ; "schoonhouden, scheiden, zuiveren".

Vanuit de bijlage is duidelijk geworden dat er rekening wordt gehouden met het zoveel als mogelijk is te voorkomen van vervuiling.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De kosten voor de uitvoering van het plan zijn voor rekening van de aanvrager. De kosten met betrekking tot het opstellen van dit bestemmingsplan en daaraan verwante kosten worden zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

5.1 Grondexploitatie

Artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In vervolg op artikel 6.12 lid 1 Wro wordt in artikel 6.12 lid 2 Wro bepaald dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt als het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Voor dit bestemmingsplan geldt dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. De kosten voor de ontwikkeling van het voornemen komen ten laste van aanvrager. Ook is tussen de gemeente en aanvrager een planschadeovereenkomst gesloten. Het opstellen van een exploitatieplan is om die reden niet nodig.

5.2 Afweging en conclusies ten aanzien van omgevingsvergunningen

De bouw van het hotel & resort is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daarnaast voldoet de ontwikkeling een goede ruimtelijke inpassing en de daarbij gestelde voorwaarden en afwegingskaders. Voor het hotel & Resort is een landschappelijke inpassing gemaakt en is een volledige belangenafweging gedaan. Verder veroorzaakt dit project geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. In de beoogde situatie is sprake van een verantwoorde milieusituatie, met inachtneming van de voorgestelde maatregelen.

Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

6

Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens verslag gedaan van de gehouden inspraak en het vooroverleg over het voorontwerpbestemmingsplan “Gasselternveld, Hotel & resort De Hondsrug, Bosweg 2 te Gasselte”.

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens verslag gedaan van de gehouden inspraak en het vooroverleg over het voorontwerpbestemmingsplan “Gasselternveld, Hotel & resort De Hondsrug, Bosweg 2 te Gasselte”.

Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan “Gasselternveld, Hotel & resort De Hondsrug, Bosweg 2 te Gasselte” heeft vanaf 12 november 2020 gedurende een periode van vier weken ter inzage gelegen voor inspraak op grond van de inspraakverordening Aa en Hunze. Binnen de inspraaktermijn zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Overleg / Advies

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het advies ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op 16 juli 2020 toegezonden aan een aantal instanties waaronder de provincie, de rijksdiensten en het waterschap. In deze notitie is de ontvangen overlegbijdrage voorzien van een reactie. De volgende instanties hebben gereageerd:

- A. Provincie Drenthe
- B. Waterschap Hunze en Aa's

A. Provincie Drenthe

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe en de Provinciale Omgevingsverordening 2018 (vastgesteld door Provinciale Staten op 3 oktober 2018) zijn in het bovengenoemde voorontwerp bestemmingsplan de volgende aspecten van provinciaal belang:

- Vrijtijdseconomie
- Landschap
- Cultuurhistorie
- Aardkundige waarden
- Archeologie
- Grondwaterbeschermingsgebied

Vrijtijdseconomie

De komst van een kwalitatief hoogwaardig Resort, hotel en 70 huisjes voor verblijfsrecreatie op de Hondsrug is een welkome aanvulling op het aanbod van verblijfsrecreatie in Drenthe. De geografische ligging bij de entree van het recreatiegebied Gasselternveld, geeft invulling aan de verdere recreatieve ontwikkelingen en de aantrekkingskracht van dat gebied.

Landschap

Het provinciaal belang met betrekking tot het beleidsveld landschap richt zich vooral in het beleidsonderdeel ‘wegpanorama’. Dit plan maakt mogelijk dat het park aanzienlijk dichters naar de weg wordt opgeschoven. Van belang is hoe dit park zich manifesteert richting de weg, qua huisjes, beplanting, hekwerken, maar ook vooral qua ambities met

betrekking tot de hoogte van het hotel en aanverwante reclame uitingen. Wij adviseren u dit in een beeldkwaliteitsplan te borgen

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in de voormalige heideontginningsstructuur van het Gasselternveld en kent het provinciale belang cultuurhistorie met de sturingscategorie 'eisen stellen', daar het op de Hondsrug is gelegen als onderdeel van het waardevolle cultuurlandschap Het Cultuurhistorisch Kompas Drenthe (en POV) staan de provinciale ambities op het gebied van cultuurhistorie uiteengezet. De gemeente Aa en Hunze kent de Erfgoedatlas, waarbinnen de cultuurhistorische waarden en ensembles staan aangegeven. Dit beleid is aanvullend op de gemeentelijke structuurvisie. Wij adviseren dan ook het belang cultuurhistorie in de vanuit de Provinciale omgevingsvisie te toetsen en ook het gemeentelijke beleid daarbij te betrekken. Er wordt namelijk wel gesproken in de toelichting over het behoud van de verkavelingsstructuur en behoud ontginningsas, maar in de planonderbouwing staat verder niet benoemd of en hoe dit cultuurhistorische element wordt geborgd in het ontwerp.

Aardkundige waarden

Het plangebied ligt in de Hondsrug UNESCO Global Geopark en heeft een hoog beschermingsniveau voor aardkundige waarden (POV 2018). In het bestemmingsplan is dit vertaald naar een dubbelbestemming Aardkundige waarde. Het terrein is deels vergraven met waterpartijen en door bouw/resp. sloop van recreatiewoningen. Het hoge beschermingsniveau en daarmee ook de dubbelbestemming aardkundige waarde heeft hier vooral betrekking op de grotere structuur van de Hondsrug, een keileemrug van internationaal belang. In de toelichting op het bestemmingsplan zou meer aandacht gegeven moeten worden aan de waarde van de keileemrug en de ligging in het UNESCO Global Geopark. In de regels ook aan de ingrepen (bouw recreatiewoningen/hotel en aanpassen/nieuwe waterpartijen) in relatie tot de aardkundige waarde van de keileemrug.

Archeologie

Omdat het plangebied binnen het Drentsche Aa gebied ligt, valt het onder provinciaal belang archeologie. Volgens de gemeentelijke beleidsadvieskaart ligt hier een hoge archeologische verwachtingswaarde, in het huidige bestemmingsplan vertaald naar een dubbelbestemming archeologie waarde 5.

Archeologisch onderzoek is nodig bij bodemingrepen groter dan 500 m². Echter, zoals in H4.1 wordt aangegeven is dit plangebied reeds in 2003 onderzocht waarbij de bodem verstoord leek. Een archeologische verwachtingswaarde en dubbelbestemming is daarom inderdaad niet meer aan de orde.

Grondwaterbeschermingsgebied

Wij adviseren u in de toelichting te verwijzen naar de meest recente POV (3 oktober 2018). In de POV staan o.a. regels met betrekking tot fundering, infiltratie van hemelwater en parkeren. Naast de juiste verwijzing in de regels pleiten wij er voor dat in de toelichting wordt opgenomen hoe met deze regels wordt omgegaan.

Natuur

Op basis van de uitkomsten van de onderzoeken is wellicht een ontheffing noodzakelijk. In dit kader kan worden aangegeven welke mogelijke compenserende maatregelen noodzakelijk zijn.

Conclusie

Provincie adviseert het plan op deze onderdelen aan te passen en te verwerken

Aanpassing:

Ja, de toelichting en regels van het bestemmingsplan zijn naar aanleiding van de overlegreactie op de volgende punten aangepast / aangevuld:

Vrijtijdseconomie

Het wordt gewaardeerd dat onderhavig hoogwaardig Hotel & Resort als een welkome aanvulling wordt gezien op het aanbod van verblijfsrecreatie in Drenthe. Tekstueel wordt in de toelichting de geografische ligging bij de entree van het Gasselternveld opgenomen.

Landschap en cultuurhistorie

In paragraaf 3.2.2.3. van de toelichting van het bestemmingsplan is de toetsing aan de kernkwaliteiten uit het provinciaal beleid, waaronder de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie, uitgebreid. Daarnaast is (mede naar aanleiding van deze overlegreactie) een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het hoofdstuk 2 is dit beeldkwaliteitsplan beknopt toegelicht en het plan is als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan toegevoegd.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het bestemmingsplan is de notitie "Parel aan het Gasselternveld op de Hondsrug" opgesteld (deze notitie is tevens als bijlage bij de toelichting gevoegd). Hierin is aandacht besteed aan de inpassing van het plan aan de cultuurhistorische waarden van het gebied. Op basis van drie schaalniveaus is de landschapshistorische en actuele beleidsmatige context van het plangebied benaderd: die van de Hondsrug als provinciaal schaalniveau, die van de Gasselte marke als gemeentelijk schaalniveau en die van het plangebied als onderdeel van het Gasselternveld. Vervolgens is - weer op de drie schaalniveaus - een landschappelijke visie gepresenteerd, waarin het actuele overheidsbeleid is vertaald naar de toekomstige inrichting van het gebied en is uiteindelijk deze visie uitgewerkt in een ontwerpschets gekoppeld aan de formulering van kaderstellende criteria die de landschappelijke inpassing op hoofdlijnen vormgeven. De notitie bevat richtinggevende uitspraken voor de landschappelijke inpassing van ontwikkelingen in het plangebied en is ook van toepassing op recreatieve ontwikkelingen. Op basis van deze notitie is door initiatiefnemers een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan voorziet onder meer in afzonderlijke glooiingen die de omgeving van het hotel tot een landschappelijke eenheid vormen. En een grote(re) heuvel die tot één golvend geheel van vier tegen elkaar aanliggende en deels in elkaar overgaande 'glooiingen' leidt, vergelijkbaar met de vormen en de maten van de glooiingen op de Drentse velden. Deze hebben aan drie zijden flauwe hellingen (minimaal 1:10), met de wat steilere hellingen, die een helling hebben van 1:2,5. Ook is het gehele parkeergebied voorzien van een 'landschappelijke omarming'. De hagen op het 'eiland' in het parkeergebied zorgen ervoor dat het niet als een grote parkeerplaats overkomt (en ook om te voorkomen dat dat deel ook een parkeerdeel wordt). De rand tussen de haag en de vijver aan de kant van het hotel is voldoende ruim en niet eenvormig. Het 'eiland' in het midden van het parkeergebied geeft de overgang naar de vijver variatie en ruimte en zo allure. Initiatiefnemers werken hierbij met een gesloten grondbalans. Bij de uitvoering / het realiseren van de landschappelijk verantwoorde glooiingen - klassieke 'landscaping' in de traditie van de Engelse landschapsstijl - vergt dit, naast onderhavige landschappelijke inpassingstekening, ook een bedreven shovel/kraan machinist onder begeleiding van een landschapsarchitect. Hiermee wordt

de basis gelegd voor een inpassing die zowel het landschap als het hotelgebouw versterkt. Het landschappelijk inpassingsplan is als kwalitatieve verplichting in de regels behorende bij het bestemmingsplan opgenomen en vandaar ook als bijlage bij de regels gevoegd.

Aardkundige waarden:

In paragraaf 3.2.3.3 is het een en ander gesteld over de aardkundige waarden. In de regels en op de verbeelding is een bestemming Waarde – Aardkundig aanwezig die zorgdraagt voor de bescherming van deze aardkundige waarden. Voor het plangebied geldt het criterium geldt “geen onevenredige afbreuk aan de aardkundige waarden.” Op het terrein wordt straks gebouwd, er worden nieuwe waterpartijen gegraven / bestaande hersteld, kortom ‘er wordt in de bodem geroerd’. Ter plaatse was reeds in het verleden een recreatiepark aanwezig en toegestaan. Daarnaast deed het plangebied in het verleden ook al dienst als AZC-locatie en is ingericht met wegen en waterlopen. Binnen het plangebied stonden tot de winter van 2018 acht geschakelde blokken met in totaal 43 recreatiewoningen en een motelgebouw. De recreatiewoningen zijn in de winter van 2018-2019 gesloopt. De westelijke helft van het plangebied bestaat uit gemengd loof/naaldbos. Daartussen ligt een aantal waterpartijen met helder, stilstaand water. In de winter van 2018-2019 is tevens een groot deel van de ondergroei verwijderd en zijn er bomen gekapt. Er is archeologisch vooronderzoek gedaan omdat er een aanduiding archeologie ook op het terrein lag en daar kwam uit dat de gehele bodem is verstoord als gevolg van het voormalig gebruik. Omdat zowel het oorspronkelijk reliëf als ook de geologische opbouw niet meer ongeschonden is het provinciaal belang hiervan niet meer van toepassing.

De locatie waar het hotelgebouw is gesitueerd is echter (grotendeels) onbebouwd geweest. Het hoge beschermingsniveau en daarmee ook de dubbelbestemming aardkundige waarde heeft hier vooral betrekking op de grotere structuur van de Hondsrug, een keileemrug van internationaal belang. Uit de inmiddels ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor het hotelgebouw blijkt dat over de bijna de gehele omvang / oppervlakte van het hotelgebouw de diepte ca. 5 m. is. Er wordt ca. 4 m. diep gegraven en daarop komt dan een betonvloer, dus er zal ongeveer tot een diepte van 5 m. gegraven worden. Ter plaatse is een keileemlaag aanwezig. Naar schatting is deze 1 tot 2,5 meter dik en ligt de bovenkant van de keileem op ca. 1 meter onder maaiveld. Dat betekent dat deze keileem bij de geplande ontgravingsdiepte wordt doorgraven. Gelet op de lengte en breedte van de keileemruggen van het Hondsrugcomplex en de keileemverspreiding in Drenthe wordt dit niet gezien als een onevenredige afbreuk aan de aardkundige waarden alhier.

Ten aanzien van de aardkundige waarden speelt daarnaast ook de beleving van de Hondsrug als rug in het landschap een rol. Dat wil zeggen de lengte-as van NNW naar ZZO en de glooiing van Oost naar West. In de landschappelijke inpassing, die als voorwaardelijke verplichting in de regels van onderhavig bestemmingsplan is opgenomen, is hieraan dusdanig sturing gegeven dat de bebouwing hieraan geen afbreuk doet en de landschappelijke beleving wordt versterkt.

Mochten er tijdens de bouwfase keien uit de keileemlaag tevoorschijn komen, worden deze op het terrein ingepast. De dubbelbestemming ‘aardkundige waarden’ blijft, ten behoeve van het gehele terrein, wel op de verbeelding aanwezig en wordt daarmee een toetsinstrument voor nieuwe initiatieven (niet zijnde de nu ingediende omgevingsvergunningen en de landschappelijke inpassing).

Archeologie:

Het niet opnemen van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is correct. Deze staat niet meer in het ontwerpbestemmingsplan.

Grondwaterbeschermingsgebied:

Het terrein ligt geheel binnen een grondwaterbeschermingsgebied, die door de provincie is aangewezen op basis van de wet Milieubeheer in de provinciale omgevingsverordening (POV). In het bestemmingsplan is dit geborgd in het plan door een functieaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' op de verbeelding weer te geven met de daarbij behorende regels. Hierover heeft (digitaal) overleg met betrokkenen plaatsgevonden en is tevens een bezoek ter plaatse door betrokkenen gebracht om met betrekking tot het (beschermen van het) grondwaterbeschermingsgebied goede afspraken te maken. Tevens is in het kader van de uitgevoerde watertoets door de initiatiefnemers een uitvoerig document opgesteld over het aspect water waarbij ook is ingegaan op het grondwaterbeschermingsgebied en waarbij ook is aangegeven over de wijze waarop de eventuele beïnvloeding van het grondwater wordt voorkomen.

B. Waterschap Hunze en Aa's:

Het waterschap heeft aangegeven dat uit het voorontwerp bestemmingsplan is gebleken dat het aspect water op diverse fronten nog niet akkoord is en dat het beter zou zijn geweest als er een gesprek over het plan gaat plaatsvinden om alle aspecten te bespreken.

Aanpassing:

Ja, de toelichting en regels van het bestemmingsplan zijn naar aanleiding van de overlegreactie op de volgende punten aangepast / aangevuld:

Allereerst het proces: er hebben (digitaal) gesprekken plaatsgevonden en er heeft een bezoek ter plaatse plaatsgevonden. Deze hebben hun uitwerking gekregen zoals weergegeven in de 'Bijlage bestand uitgangspuntennotitie tbv watertoets Bosweg 2 Gasselte'. Op basis van die bijlage is een hernieuwde watertoets uitgevoerd, is paragraaf 4.10 herschreven en is deze paragraaf voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap heeft te kennen gegeven wel/niet in te kunnen stemmen met zowel het bijlage-bestand als ook paragraaf 4.10 van voorliggend bestemmingsplan. Ook heeft er nog nader overleg via een bezoek ter plaatse plaatsgevonden waarin ook (mondelinge) afspraken gemaakt zijn over benodigde vergunningaanvragen bij het bevoegd gezag (in dit geval het waterschap) om daarmee zoveel mogelijk recht te doen aan het beschermen van het grondwaterbeschermingsgebied ter plaatse. Ook is ten behoeve van het aspect water door de ontwikkelaar een document opgesteld die inzicht biedt in de bestaande verharding, de nieuwe verharding, het inzicht in waar waterpartijen worden gerealiseerd en is tevens inzicht geboden in de bodemgesteldheid, zodat een goed beeld is verkregen van de uitgangspunten waarmee ten behoeve van het uitvoeren van de watertoets rekening mee gehouden dient te worden. Dit bestand 'Uitgangspunten Watertoetsbestand' is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Onderstaand wordt eerst ingegaan op de input voor de watertoets alvorens wordt ingegaan op de daadwerkelijk uitgevoerde watertoets.

Watercompensatie

Verharding bestaande situatie:

In de bestaande situatie was hier tot enkele jaren geleden sprake van een bestaand complex met een hotel, motel, een trafostation en verharding. In de bestaande situatie was er 13663 m² aan bebouwing en verharding aanwezig.

Verharding nieuwe situatie:

Qua toename aan verharding ten opzichte van de bestaande situatie is er sprake van een toename van circa 13601 m² aan bebouwing en bestrating.

Uitgaande van een compensatienorm voor water van 80 liter per m² aan toename verharding zou dat betekenen dat er 13.601 m² (is de toename in m² tov bestaand) = 80 liter water = 1.088.080 liter water = 1.088 m³ aanwezig moet zijn.

Water bestaande situatie:

In de bestaande situatie is er sprake van 9344 m² aan wateroppervlakte in het plangebied aanwezig.

Water nieuwe situatie:

In de beoogde situatie is er sprake van 11019 m² aan wateroppervlakte, een toename van 1675 m².

Deze toename van 1675 m² is toereikend als waterbuffer.

Op 6 januari 2021 is ten behoeve van het plan de zogeheten watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Binnen enkele weken wordt een definitieve uitgangspuntennotitie ontvangen.

Riolering

Op het resort ligt een vrijverval leidingstelsel vuilwaterafvoer. Het leidingstelsel is aangesloten op de vuilwaterriolering van de gemeente Aa & Hunze buiten het Resort Gasselternveld. De aansluiting op de openbare riolering betreft een aansluiting op het persriool van de gemeente Aa en Hunze. Het bestaande aanwezige rioolstelsel op het park wordt uitgebreid t.b.v. de afvoer van rioolwater van de recreatiewoningen en het hotel in de nieuwe situatie.

Onderstaand wordt nog ingegaan op de wijze van riolering van de diverse gebouwen binnen het plangebied.

De Recreatiewoningen

Elke recreatiewoning is voorzien van een stelsel van binnenriolering welke is aangesloten op één afvoerbuys vuilwaterriool per woning welke onder vrij verval is aangesloten op de vuilwater-terreinriolering.

Hotelgebouw

Het hotelgebouw is eveneens aangesloten op het stelsel vuilwaterriolering van het totale resort. I.v.m. de grootte van het gebouw is het hotelgebouw met 5 aansluitingen aangesloten op het stelsel vuilwaterriolering:

- 3 st. aansluitingen kamers, wc-groepen, etc. gespreid over het gebouw;
- 1 st. aansluiting grootkeuken, tussen grootkeuken en stelsel riolering wordt voorzien in een vetvangput, grootte conform berekeningen op basis van geldende normen;
- 1 st. aansluiting overdekt zwembad. Tussen zwembad en rioolaansluiting een bufferput toe te passen i.v.m. waarborgen van afvoer van spoelwater. De grote hoeveelheid spoelwater wordt bij het spoelen van het filter op deze wijze gebufferd. Het water riool wordt vervolgens met een pomp met beperkte capaciteit in een half etmaal gepompt naar de vrijerval buitenriolering waarmee het rioolstelsel van het park gelijkmatig wordt belast.

Verzamelleiding hoofdriool Resort

Het rioolstelsel op het terrein wordt uitgebreid en aangepast conform berekeningen van ingenieursbureau Walstra Assen. De verzamelleiding van de vrijerval-riolering op het terrein met een diameter van 80 mm (berekening door Walstra) wordt aangesloten op de pompput riolering van de gemeente Aa en Hunze.

Hemelwater

Het hemelwater dat in het resort valt, wordt geleid naar de waterpartijen in het resort. Alle waterpartijen zijn onderling verbonden middels leidingen en duikers. Het geheel aan waterpartijen heeft 1 stuks overloop naar een schouwsloot van het Waterschap. De waterpartijen hebben een basis waterspiegel plm. 0,75 m onder het meest voorkomende maaiveldniveau. Als waterberging bij (stort)buien kan het waterniveau van de waterpartijen met 0,30 m stijgen tot plm. 0,45 m onder het maaiveld-niveau. In bijlage watertoetsberekening buffercapaciteit is de benodigde hoeveelheid buffercapaciteit t.b.v. adequate afvoer van hemelwater berekend. Het waterpeil van het oppervlaktewater kan tot 0,50 m stijgen.

In de grondopbouw bevindt zich een slecht waterdoorlatende leemlaag. Deze leemlaag fluctueert qua dikte en hoogte. Uit de vervaardigde boringen blijkt dat op alle plekken de leemlaag aanwezig op een diepte van 1,20 – 1,60 m onder maaiveld. Dit strookt met de bodem van de waterpartijen op 1,25 m onder wegniveau.

De leemlaag bevindt zich daarmee onder de waterpartijen en dit strookt met het vrij constant blijven van het waterpeil. Alleen in de zomermaanden zakt het waterniveau door verdamping.

De leemlaag draagt bij aan de bescherming van waterkwaliteit van het dieper gelegen grondwater in de grondwaterbeschermingszone rondom het nabijgelegen waterwingebied.

Bij bestaande bomen ligt het maaiveld wat hoger, een mooi aanknopingspunt voor het vaststellen van het peil van de recreatiewoningen. Te kiezen voor het peilniveau 400 mm boven de bestaande wegen. Onderzijde fundering 500 mm minus maaiveld. Dit is 250 mm boven het waterpeil.

In de regel zal de waterbuffer van 250 mm waterstijging tot de onderzijde fundering toereikend zijn. In sporadisch voorkomende gevallen kan het water tijdelijk verder stijgen.

Grondwaterbeschermingsgebieden

Het plan ligt geheel binnen een grondwaterbeschermingsgebied, die door de provincie is aangewezen op basis van de wet Milieubeheer in de provinciale omgevingsverordening (POV). Het beschermingsgebied is opgebouwd uit twee zones: het waterwingebied en daaromheen het grondwaterbeschermingsgebied. Het waterwingebied is het gebied waar daadwerkelijk het grondwater wordt gewonnen en waar de winputten liggen; in principe zijn alleen activiteiten van het waterbedrijf hier toegestaan. Rondom het waterwingebied ligt het grondwaterbeschermingsgebied (en soms een beschermingszone tegen fysische bodemaantasting). Binnen dit gebied worden bepaalde activiteiten of inrichtingen geweerd die een mogelijke bedreiging kunnen vormen voor de kwaliteit van het grondwater. In de Provinciale Omgevingsverordening is aangegeven welke activiteiten of inrichtingen dit zijn. Voor dit thema wordt verder verwezen naar de WMD of het Waterbedrijf Groningen.

Doorwerking naar het plan

Het resort is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied behorende bij een nabijgelegen waterwingebied. Door deze ligging dienen er eisen gesteld te worden aan de afvoer van hemelwater ter bescherming van de waterkwaliteit.

Te stellen eisen :

Eisen aan materialisatie van gebouwen en verhardingen

- *Toepassing van materialen welke geen verontreiniging van grondwater veroorzaken als chemische verontreinigingen door bijv. uitlogen.*

Eisen aan ondergrond van verhardingen

- *Verhardingen zijn voor een groot deel bedoeld voor het rijden met auto's en parkeren van auto's. Oliën, etc. van voertuigen kunnen op het bestratingsvlak lekken. Daarmee kan het verhard oppervlakte verontreinigd worden en kan (een deel) van deze verontreiniging in de onderliggende grond geraken. Daarvan zal een deel in de grond worden geabsorbeerd en kan een deel in het grondwater kunnen geraken;*
- *Voorkomen dient te worden dat het grondwater meer dan is toegestaan wordt beïnvloed in kwaliteit;*
- *Op het resort zijn 2 verschillende soorten van voertuigengebruik te onderscheiden.*

Verhard oppervlakte A

Bedrijfsmatig intensief gebruik van hotelgebouw met bevoorrading met vrachtwagens, groepen gasten die gebruik maken van touringcars, grote centrale parkeerplaats voor auto's van gasten van restaurant en hotel.

Voorzieningen te treffen bij deze verhardingen, te zorgen voor een niet waterdoorlatende ondergrond van bestratingen en de waterafvoeren naar het oppervlaktewater via een olieafscheider.

Verhard oppervlakte B

Recreatief en minder intensief gebruik van het bosgebied voor verblijfsrecreatie wegen en parkeren te voorzien van een gesloten bestrating die voor een groot deel

verontreinigingen absorberen. De omliggende gronden uit te voeren als snel waterdoorlatend waarmee mogelijke verontreinigingen maximaal absorberen en minimaal in het rondwater terecht komen. Door aanwezigheid van een onderliggende leemlaag voert het water af naar het oppervlaktewater en dringt het niet diep in de bodem.

Met deze informatie is op 6 januari 2021 de watertoets uitgevoerd. Via de digitale watertoets is het Waterschap op de hoogte gesteld van dit plan. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de normale procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat het waterschap een uitgangspuntennotitie levert. Deze uitgangspuntennotitie moet gebruikt worden bij het opstellen van de waterparagraaf. Onderstaand vindt de nadere uitwerking plaats van de uitgangspunten.

Compenserende waterberging

Door de toename verhard oppervlak dient er compensatie in het watersysteem te worden gerealiseerd. De gemeente dient hiervoor, in afstemming met de initiatiefnemer, in de waterparagraaf aan te geven op welke wijze de benodigde hoeveelheid compenserende waterberging (opgave) zal worden ingepast en onderdeel zal zijn van het plan.

In het plan wordt voorzien in de aanleg van 1675 m² extra water. Dat is toereikend als waterbuffer als gevolg van de toename aan verharding.

Slecht doorlatende lagen

Onder het plangebied zijn slecht doorlatende bodemlaag aanwezig. De diepte en dikte waarop deze lagen onder het maaiveld aanwezig zijn kunnen verschillend zijn. Dit beperkt de mogelijkheden voor het toepassen van infiltratiemaatregelen

Uit de vervaardigde boringen blijkt dat op alle plekken de leemlaag aanwezig op een diepte van 1,20 – 1,60 m onder maaiveld. Dit strookt met de bodem van de waterpartijen op 1,25 m onder wegniveau.

De leemlaag bevindt zich daarmee onder de waterpartijen en dit strookt met het vrij constant blijven van het waterpeil. Alleen in de zomermaanden zakt het waterniveau door verdamping.

De leemlaag draagt bij aan de bescherming van waterkwaliteit van het dieper gelegen grondwater in de grondwaterbeschermingszone rondom het nabijgelegen waterwingebied.

Waterveiligheid

Waterveiligheid betreft het voorkomen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij het doorbreken van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering). Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, alle waterschapsbelangen beschreven die vanwege de waterveiligheid extra bescherming genieten of anderzijds van belang zijn voor de waterveiligheid.

Er is ter plaatse geen sprake van primaire of secundaire keringen. Overstromingen zijn ook niet te verwachten gezien de ligging op de Hondsrug. Dit aspect is niet aan de orde.

Waterkwantiteit

Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden. Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, de voor dit plan gerelateerde belangen beschreven die in meer of mindere mate de waterkwantiteit beïnvloeden. Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits ; "vasthouden, bergen, afvoeren".

Vrijkomend hemelwater wordt binnen het plangebied opgevangen binnen de aanwezige en extra te realiseren waterpartijen. Daar krijgt het eerst de kans om te worden geborgen, waarbij er sprake is van een overstort naar een waterschapsloot bij hevige regenval.

Schouwsloten

Binnen het plangebied liggen schouwsloten. Schouwsloten zijn sloten die niet in eigendom zijn van het waterschap, maar een belangrijke lokale functie vervullen voor de afwatering van een groter gebied, meerdere eigenaren en/of belangen van derden. Vanwege deze afwateringsfunctie is het van belang dat een schouwslot goed onderhoud heeft. De eigenaren van schouwsloten zijn verplicht het benodigde doorstroomprofiel jaarlijks schoon te houden en het waterschap ziet hierop toe via de schouw. Het profiel van een schouwslot mag niet zonder toestemming van het waterschap gewijzigd worden (Keur Waterschap Hunze en Aa s).

Met deze aanbeveling zal rekening worden gehouden.

Waterkwaliteit

Om de waterkwaliteit te waarborgen heeft het waterschap de zorg voor het realiseren van schoon en ecologisch gezond water, waarin systeem-specifieke dieren en planten voorkomen. In de eerste plaats is dit van belang voor de grotere beken, kanalen en meren waarvoor binnen de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) doelen en maatregelen zijn opgesteld voor aangewezen waterlichamen. Daarnaast is een goede waterkwaliteit van belang voor het recreatief medegebruik als zwemmen en kanoën en voor het stelsel van kleinere watergangen voorwater aan- en afvoer. In dit thema zijn, indien van toepassing, alle voor dit plan specifieke waterschapsbelangen beschreven die impact hebben op de waterkwaliteit. Vervuiling van het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Om deze reden vraagt het waterschap op de toepassing van uitlogende materialen zoveel mogelijk te beperken en om vervuiling door bedrijfsmatige activiteiten te voorkomen. Afstromend hemelwater dat vervuild is geraakt moet zo veel mogelijk gescheiden worden afgevoerd, of moet worden gezuiverd. Dit volgt de trits: "schoonhouden, scheiden, zuiveren".

Vanuit de bijlage is duidelijk geworden dat er rekening wordt gehouden met het zoveel als mogelijk is te voorkomen van vervuiling.

7 Hoofdstuk 7 Juridische toelichting

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 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 op de verbeelding

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-dubbelregel 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 - Gemengd

Binnen deze bestemming is geregeld hoeveel reactiewoningen er mogen komen binnen het plangebied (max 70 stuks) en wat de daarbij behorende bouwregels zijn. Ook is geregeld dat het hotelgebouw binnen het bouwvlak gebouwd dient te worden. Er dient sprake te zijn van een bedrijfsmatige exploitatie van de recreatiewoningen, zodat deze niet regulier kunnen gaan worden bewoond.

Conform de bedoelingen vanuit het bestemmingsplan “Visiegebied Gasselternveld” is ter plaatse van het perceel Bosweg 4 te Gasselte een gebiedsaanduiding ‘Wetgevingszone - wijzigingsbied 1’ opgenomen. Voor de wijzigingsbevoegdheid op het westelijke deel van het plangebied wordt uitgegaan van het volgende (maximale) programma:

- a. 4 groepsaccommodaties;
- b. één bedrijfswoning.

Artikel 4 : Waarde – Aardkundig

Op grond van provinciaal beleid is voor het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Aardkundig' opgenomen ter bescherming van aardkundige waarden. Voor bepaalde werken en werkzaamheden is of een verbod of een vergunningplicht opgenomen. Van het verbod kan onder voorwaarden worden afgeweken via een omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 – Anti-dubbeltelregel

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 bepaald in hoeverre bepaalde bouwgrenzen overschreden mogen worden.

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 aanduidingsregels

De gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' voorziet in de bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied. Nieuwe activiteiten die strijdig zijn met de bescherming van de drinkwaterwinning, zijn binnen deze milieuzone niet toegestaan. De regels sluiten aan bij de Provinciale Omgevingsverordening.

Artikel 9 – 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 10 – Overige regels

In dit artikel is vastgelegd hoe de gemeente eventueel om kan gaan met nadere eisen en de relatie met welstand.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsregels

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 12 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 : Hotel & Resort De Hondsrug, Bosweg 2 Gasselte
Projectnummer : RB 10.433
IMRO : NL.IMRO.1680.BUIBOSWEG2GASSELTE-OB01
Versie : 01
Datum : Maart 2021

RooBeek Advies

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

www.roobeek-advies.nl