

**Bestemmingsplan Buitengebied, Landgoed
Hunzebergen**

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

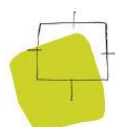
Bestemmingsplan Buitengebied, Landgoed Hunzebergen

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels

11 mei 2017
Projectnummer 030.72.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtsk kaart



Bron: Google earth

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleid	11
2.1	Provinciaal beleid	11
2.1.1	Omgevingsvisie	11
2.1.2	Provinciale Omgevingsverordening (POV)	13
2.1.3	Toetsing aan provinciaal beleid	13
2.2	Gemeentelijk beleid	14
2.2.1	Structuurvisie	14
2.2.2	Toeristisch recreatief beleidsplan voor de gemeente Borger-Odoorn	15
2.2.3	Toetsing aan gemeentelijk beleid	16
3	Huidige en nieuwe situatie	17
3.1	Huidige situatie	17
3.2	Nieuwe situatie	19
4	Milieu en onderzoek	23
4.1	Bodemonderzoek	23
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.2.1	Archeologie	23
4.2.2	Cultuurhistorie	25
4.2.3	Aardkundige waarden	26
4.3	Bedrijven en milieuzonering	27
4.4	Wegverkeerslawaaï	28
4.5	Luchtkwaliteit	29
4.6	Externe veiligheid	30
4.7	Water	32
4.8	Natuurwaarden	34
4.9	M.e.r.-beoordeling	35
5	Juridische vormgeving	39
6	Economische uitvoerbaarheid	41
7	Inspraak en vooroverleg	43

Inleiding



Omstreeks 2006 en 2007 heeft het bestemmingsplan Landgoed Hunzebergen de juridisch-planologische procedure doorlopen. In dit bestemmingsplan zijn mogelijkheden geboden voor een upgrading van het gehele recreatieterrein. Dit heeft de afgelopen jaren (groten)deels vorm gekregen.

AANLEIDING

Echter, de recreatieve markt is sterk in ontwikkeling. Dit leidt ertoe dat er behoefte is aan grotere recreatiewoningen. Deze recreatiewoningen kunnen op dit moment door de recreatieondernemer niet worden gerealiseerd op het recreatieterrein. Daarvoor is een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig. Voorts heeft de recreatieondernemer aangegeven het specifieke karakter van het terrein meer te laten beleven door de recreant. Daartoe wordt de het zichtbare tracé van de oorspronkelijke spoorbaan aan de voorzijde van het terrein weer zichtbaar gemaakt en ingepast in de aanwezige, groene setting. Centraal hierin staat de cultuurhistorische waarde en beleving van deze spoorbaan. Overigens zal ook het aanwezige reliëf (aardkundige waarde) van het (omringende) gebied zoveel mogelijk weer zichtbaar en beleefbaar worden gemaakt. Hiervoor is wijziging van het bestemmingsplan en beheersverordening nodig (zie navolgende).

Ook zal een nieuwe, afzonderlijke toegang naar het terrein met recreatiewoningen worden gerealiseerd. Hiernaast is ter plaatse van de geamoveerde woning een nieuwe woning gerealiseerd, die tijdelijk dienst doet als receptie/entreegebouw en informatie/verkoopcentrum voor het recreatieterrein. Tot slot zal een deel van het voorterrein aan de Valtherweg worden meegenomen in dit plan, omdat de bestemming van dit terrein niet geheel passend is bij het gebruik en eigendom. Wijziging van de beheersverordening en het bestemmingsplan is in dit kader nodig.

Het geldende bestemmingsplan betreft (voor de recreatiewoningen) het voren genoemde bestemmingsplan Landgoed Hunzebergen, dat is vastgesteld door de raad op 29 maart 2007. Hierin heeft het recreatieterrein de bestemmingen 'Verblijfsrecreatieve Doeleinden' en 'Recreatieve Doeleinden'.

GELDEND
BESTEMMINGSPLAN

Het gebied betreffende het zichtbare tracé van de spoorbaan met nieuwe toegang en het tijdelijke entree/receptie/informatie- en verkoopgebouw ernaast met het voorterrein liggen ook deels in het voren genoemde bestemmingsplan, zo ook in de Beheersverordening Buitengebied van de gemeente (vastgesteld d.d. 13 juni 2013) en het bestemmingsplan Buitengebied (in voorbereiding).

LEESWIJZER

Het volgende hoofdstuk gaat in op het beleid van de gemeente en hogere overheden. Daarna komen de huidige en nieuwe situatie aan de orde. Vervolgens worden de verplichte milieutoetsen en overig onderzoek behandeld. Tot slot volgen de juridische vorm van het bestemmingsplan en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2.1

Provinciaal beleid

2.1.1

Omgevingsvisie

Door de Wet ruimtelijke ordening is de positie van de provincie als bestuurlijke partner in de ruimtelijke ordening ingrijpend veranderd. Het nieuwe motto luidt 'centraal wat moet, decentraal wat kan'. De provincie zal voortaan alleen nog op thema's met een (inter)regionaal of bovenlokaal belang de (hoofd)koers aangeven. Het is aan de gemeenten om daaraan op lokaal niveau invulling te geven. Een en ander heeft de provincie vastgelegd in de Omgevingsvisie Drenthe.

De Omgevingsvisie (2010, met actualisatie in 2014) is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe tot 2020 met in sommige gevallen een doorkijk voor de periode daarna. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

De missie uit de omgevingsvisie luidt: 'Het koesteren 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).

In de Omgevingsvisie geeft de provincie aan dat zij de ruimtelijke kwaliteit wil bevorderen. Ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit worden door de provincie gestimuleerd. 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.

RUIMTELIJKE KWALITEIT

In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik kiest de provincie ervoor om verdichting voor uitbreiding te laten gaan. Extra ruimte voor wonen is er in (of

aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Het is niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen.

SER-LADDER

Voor het inpassen van ruimteveragende functies gebruikt de provincie de SER-ladder als denkmodel. De SER-ladder houdt de volgende werkwijze in:

1. gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of die door herstructurering beschikbaar kan worden gesteld;
2. maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
3. als het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak.

De SER-ladder is vervangen door de Ladder duurzame verstedelijking. Doel hiervan is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder bestaat uit de volgende treden:

- Is er een regionale behoefte?
- Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?
- Zoek een locatie voor woningbouw die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale woningbehoefte.

Dit bestemmingsplan betreft een invulling van een bestaand recreatieterrein waarin reeds bouwmogelijkheden voor recreatiewoningen voorhanden zijn. Middels marktonderzoek van de initiatiefnemer is duidelijk geworden dat er behoefte is aan specifieke typen recreatiebungalows. Door Recron is deze conclusie eveneens bevestigd. Recron vermeldt (mei/juni 2015) dat grote bungalowparken met veel verhuuraanbod als Land van Bartje en Hunzebergen (ten opzichte van andere Drentse recreatieparken) de wind in de zeilen hebben. Wie in de recreatiesector wil overleven, moet zich onderscheiden. Kamperen in het algemeen neemt wat af. Oercampings met trekkershutten en boswachtershuisjes en de zeer luxe campings blijven in trek. Maar wie zich in dat topsegment wil handhaven, zal moeten blijven investeren in innovatie, duurzaamheid en verhoging van kwaliteit, aldus de Recron. Het voornemen, zoals voorliggend plan, voldoet aan de bovengenoemde randvoorwaarden. Derhalve kan worden voldaan aan de eerste en tweede trede van de ladder.

RECREATIE EN TOERISME

De ambitie van de provincie ten aanzien van recreatie en toerisme is om een topspeler te zijn op de (binnenlandse) toeristische markt. Hierbij vindt de provincie het van belang dat Drenthe in haar diversiteit een totaalproduct aanbiedt dat onderscheidend en van hoogwaardig niveau is. Een totaalproduct met veel variatie, aansluitend op de behoeften van de hedendaagse toerist en leidend tot een bruisend Drenthe.

Eind augustus 2014 is de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014 van kracht geworden. Inhoudelijk voorziet de actualisatie in een beperkte bijstelling van de teksten en kaarten. Belangrijkste verandering in het document is geweest het aspect bedrijvigheid, dat een kernwaarde voor de provincie is, beter in het stuk te verwerken. Een in het oog springend punt is verder dat gemeenten meer vrijheid krijgen voor het toepassen van de zogenaamde Ruimte voor Ruimte-regeling. Verrommelde agrarische bebouwing kan zo worden opgeschoond. Met de actualisatie is het document tot slot digitaal beter ontsloten, waardoor het gemakkelijker en gericht is te raadplegen.

De volgende thema's van de Omgevingsvisie zijn inhoudelijk geactualiseerd:

- a. Kernwaarde bedrijvigheid.
- b. Beekdalenvisie.
- c. Ruimte voor Ruimte-regeling.
- d. SER-ladder/leegstand.
- e. Natuur.
- f. Benadering agrarische bouwvlakken.
- g. Windenergie.
- h. Kernkwaliteiten.
- i. Vrijetijdseconomie.
- j. Omgevingswet.
- k. Zonne-ladder.

Voor onderhavig project zijn met name de SER-ladder en de vrijetijdseconomie (verblijfsrecreatie) van belang. De SER-ladder is vervangen door de Ladder duurzame verstedelijking, zoals hiervoor ook al is weergegeven. Aan de eisen omtrent de vrijetijdseconomie kan worden voldaan. Dit betreft het feit dat er geen sprake is van een nieuw/verplaatsing van een recreatieterrein naar gevoelig gebied of permanente bewoning van recreatiewoningen.

2.1.2

Provinciale Omgevingsverordening (POV)

De Provinciale omgevingsverordening is opgesteld om het beleid uit het Provinciaal Omgevingsplan goed te kunnen uitvoeren en handhaven. Onder het POV vallen regels die samenhangen met het thema ruimtelijke ordening. Uit het POV vloeit met inachtneming van de kaarten behorend bij het POV geen relevant beleid voort dat een rechtstreekse werking heeft voor onderhavig plan, met uitzondering van de cultuurhistorische en aardkundige waarden. De handhaving en versterking van beide waarden komen in navolgende hoofdstuk en in hoofdstuk 4 uitgebreid aan de orde.

2.1.3

Toetsing aan provinciaal beleid

De provincie heeft meerdere ambities vanuit verschillende invalshoeken. De verschillende ambities zijn, voor zover relevant, voor het plangebied hiervoor

uiteengezet. Als het provinciaal beleid met bijbehorende ambities wordt bezien aan de hand van het navolgend gemeentelijk beleid valt op dat het gemeentelijk beleid goed inpasbaar is in de provinciale doelstellingen. Het gemeentelijk beleid komt hierna aan de orde.

2.2

Gemeentelijk beleid

2.2.1

Structuurvisie

In de structuurvisie is aangegeven welke kansen en ontwikkelingen in de gemeente Borger-Odoorn voor de eerstkomende 10 á 15 jaar zullen plaatsvinden. Het gaat daarbij niet alleen om ruimtelijke ordeningsvraagstukken, maar ook die van andere beleidsvelden. Deze is tezamen met een concreet Uitvoeringsprogramma door de gemeenteraad op 9 december 2010 vastgesteld en zijn beide op 21 januari 2011 in werking getreden.

Aangegeven is dat de komende tien jaar sprake zal zijn van vergrijzing en krimp, van schaalvergroting in de landbouw, en onzekerheid in andere economische sectoren. Ook de invloed van het veranderende klimaat is onzeker. De gemeente anticipeert op deze trends door het formuleren van integraal ruimtelijk beleid.

De basis voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente wordt gevormd door de kenmerken van het landschap. Het landschap kent een driedeling op basis van ontstaansgeschiedenis. Het (noord)westelijke deel wordt gevormd door het Zand op het Drents-Friese keileemplateau en de Hondsrug. Het oostelijke en zuidwestelijke deel van de gemeente is veenkoloniaal landschap. Hieronder vallen de kernen Nieuw Buinen en Buinerveen. Het Hunzedal, het centrale deel, dat grofweg de scheiding markeert tussen zand- en veengebied, is nagenoeg opgegaan in het veenkoloniaal landschap. Binnen de drie deelgebieden zijn kernkwaliteiten te onderscheiden die de landschappelijke onderlegger vormen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Deze landschappelijke onderlegger is de 'robuuste laag'. De robuuste laag bevat onder andere de Hondsrug, de bos- en heidegebieden, de openheid van het veenkoloniaal landschap, de lintstructuren in het veen en de esdorpen.

Rekening houdend met genoemde trends en kernkwaliteiten heeft de gemeente een integrale gebiedsvisie opgesteld. De integrale visie schept de kaders voor de ontwikkeling van het Zand, het Veen en de Hunze en geeft richting aan nieuwe initiatieven. Daarbij wordt de robuuste laag van Borger-Odoorn behouden of versterkt.

Ten aanzien van de recreatie wordt aangegeven dat recreatie en toerisme één van de belangrijkste economische pijlers van de gemeente Borger-Odoorn vor-

men Binnen de gemeente is een groot aantal recreatieve voorzieningen aanwezig. De natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden binnen de gemeente hebben een hoge recreatieve waarde. Deze visie zet in op het fysiek en visueel verbinden van deze waarden, zodat er samenhang ontstaat tussen het toeristische aanbod binnen de gemeente.

Vrijwel alle verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn gelegen op of aan de rand van de Hondsrug. Er zijn kansen om de recreatieve betekenis van de Hondsrug verder te versterken door:

- het verbinden van cultuurhistorische plekken en toeristische voorzieningen;
- profilering van cultuurhistorisch en geologische waarden langs de Hondsrug;
- de aanwijzing van de Hondsrug als Geopark ten behoeve van ontwikkelen van aardkundige en cultuurhistorische waarden, toeristisch recreatieve voorzieningen en netwerkvorming;
- het Geopark (op de Hondsrug) als recreatiegebied biedt kansen voor de op de Hondsrug gelegen dorpen om zich sterker te profileren als toeristische kernen.

Het streefbeeld bestaat uit het volgende:

STREEFBEELD

- vestiging of uitbreiding van bestaande bedrijven langs de rand van de Hunze en in en rond Ellertshaar;
- inzet op kwalitatief hoogwaardige, kleinschalige voorzieningen;
- investeren in het maken van verbindingen, zowel visueel (landschappelijke verbinding) als fysiek (wandel- en fietspaden);
- ontwikkeling Geopark;
- multifunctioneel dwarslint Exloërkijl.

2.2.2

Toeristisch recreatief beleidsplan voor de gemeente Borger-Odoorn

In 2008 is het toeristisch recreatief beleidsplan definitief gemaakt. In dit plan is de recreatief-toeristische visie van de gemeente uitgewerkt in vijf beleidsstrategieën.

De gemeente heeft alle Drenthe-elementen in zich. De gemeente dient zich aan de ene kant aan te sluiten bij het typische Drenthe verhaal en aan de andere kant dient het zich binnen Drenthe te onderscheiden. Door de ligging op de rand van de Hondsrug en het veen, dient zich hier een prachtige kans aan in de vorm van de ontstaansgeschiedenis van het landschap. Dit in samenhang met het uitgebreide aanbod, dat zich vooral leent voor de uitbouw van routegebonden recreatie en voor overig dag- en verblijfstoerisme, een goed uitgangspunt. Hierbij moet vooral worden ingezet op kwaliteitsverbetering en vernieuwing.

VISIE

BELEIDSSTRATEGIEËN

De visie is uitgewerkt in een vijftal beleidsstrategieën zoals hiervoor al is weergegeven:

1. uitbreiding en kwaliteitsverbetering infrastructuur ten behoeve van de routegebonden recreatie;
2. uitbreiding en kwaliteitsverbetering van de infrastructuur ten behoeve van het overig dagtoerisme;
3. stimuleren en richting geven aan de ontwikkeling van toeristische trekpleisters;
4. optimaliseren van de marketing en het verbeteren van informatievoorziening;
5. optimaliseren van de gemeentelijke organisatie en het faciliteren van ondernemers.

ACTIEOVERZICHT

De beleidsstrategieën zijn vertaald in concrete acties. Deze acties lopen zeer uiteen. Er zijn actiepunten van organisatorische aard, maar ook op het gebied van uitvoering, personeel, stimulering en marketing. Voor ieder actiepunt is een prioriteit aangegeven.

2.2.3

Toetsing aan gemeentelijk beleid

Op basis van het voorgaande blijkt dat de in dit bestemmingsplan voorgestane ontwikkeling binnen het gemeentelijk en het provinciaal beleid past.

Huidige en nieuwe situatie

3

3.1

Huidige situatie

Het recreatieterrein Landgoed Hunzebergen is gelegen aan de Exloërweg, tussen de kernen Exloo en Valthe. Tegenover het terrein bevindt zich een kampeerterrein, iets verderop een golfbaan met een manege. Aan de noordzijde van het terrein ligt het Ten Have bos en aan de westzijde ligt het Hunzebos. Ten westen hiervan begint de Boswachterij Odoorn. In de kernen Exloo en Valthe zijn meerdere horecavoorzieningen (met name restaurants) aanwezig. Op iets verdere afstand zijn meerdere recreatieve voorzieningen aanwezig, waaronder verschillende musea (onder meer in Exloo, Buinen en Borger) en attractieparken (bijvoorbeeld Kabouterland in Exloo, Wildlands Emmen en Plopsaland in Dalen). Voorts is er voldoende ruimte om te wandelen en te fietsen in het gebied.

LIGGING



Luchtfoto plangebied (bron: Google earth)

BEBOUWING	Het gehele recreatieterrein kent een omvang van circa 50 ha. Op dit moment is een groot deel van het terrein ingericht met recreatiewoningen. De recreatiewoningen zijn in verschillende (bouw)perioden gebouwd, maar zien er alle over het algemeen verzorgd en goed onderhouden uit. Eveneens is een deel van het terrein nog niet bebouwd. Hier zal binnenkort een aanvang mee worden gemaakt.
CENTRAAL RECREATIEVE VOORZIENINGEN	Op het voorterrein nabij de Valtherweg zijn meerdere centraal-recreatieve voorzieningen aanwezig. Een groot deel van de voorzieningen is gevestigd in het hoofdgebouw bij de entree van het park, waaronder een receptie, een restaurant, het hotel en wellnesscentrum. Nabij het hoofdgebouw zijn een openluchtzwembad, tennisbanen, sport- en speelvelden, zonneweide en een midgetgolfbaan aanwezig. Geheel aan de voorzijde is een parkeerterrein gesitueerd. Voorts beschikt het terrein nog over een visvijver en een dierenweide.



Entree vakantiepark



Bestaande vakantiehuizen (bron: www.villaparkdehondsrug.nl)

PARKEREN EN WEGENSTRUCTUUR

Het terrein is ontsloten middels een aantal (doorgaande) wegen, met langs de wegen een beperkt aantal verlichtingspunten. Parkeren ten behoeve van de recreatiewoningen is naast de woning zelf. Parkeren voor de centraal recreatieve voorzieningen, het personeel en dagbezoekers vindt plaats op het parkeerterrein vooraan het park.

Een aantal paden op het terrein had oorspronkelijk een aansluiting op paden in het omringende buitengebied. Deze aansluiting is nog zichtbaar in het terrein.

In de nieuwe situatie zal het terrein weer worden ontsloten richting het buitengebied middels de recreatieve paden.

Het terrein is royaal in het (opgaand) groen gesitueerd. Langs de wegen, de recreatiewoningen en langs de randen zijn opgaande beplanting en (volwassen) bomen aanwezig. Het terrein is door forse randbeplanting (bijna) niet zichtbaar vanaf de weg en buitengebied. Aan de voorzijde is een grote waterpartij gelegen.

GROEN EN WATER-
STRUCTUUR

Op het terrein is op verschillende locaties het reliëf duidelijk zichtbaar. Door het opschonen van de aanwezige groenstructuur (behoud fraaie oude (laan)bomen en verwijdering van verwilderde ondergroei) wordt dit reliëf beter beleefbaar gemaakt.

3.2

Nieuwe situatie

In het plangebied is ruimte voor nieuwbouw van recreatiewoningen en is er sprake van het blootleggen van het nog zichtbare tracé van de spoorbaan. De situering van het tracé is ter plaatse van de groenbestemming op de verbeelding aangeduid. Hiermee wordt de cultuurhistorische waarde van dit gebiedsdeel (tracé van de spoorbaan) behouden en zelfs versterkt.

ONTWIKKELINGEN

Ook zal er een nieuwe toegang voor het recreatiewoningenterrein worden gerealiseerd. Deze toegang ligt enigszins aan de noordzijde van het terrein aan de Valtherweg, ter plaatse van de (geamoveerde, afgebrande) woning op nummer 30. De woning is vervangen door een nieuwe woning, die tijdelijk dienst doet als entree/receptie/informatie- en verkoopgebouw ten behoeve van de recreatiewoningen en de centrale voorzieningen.

In het hiervoor beschreven deel van het plangebied is sprake van aardkundige waarden in de vorm van hoogteverschillen. Bij de realisatie van de woningen en het blootleggen van het tracé van de spoorbaan zullen de hoogteverschillen in het landschap intact worden gehouden. Ze worden in het schetsontwerp specifiek mee-ontworpen vanwege de bijzondere landschappelijke en daarmee toeristische kwaliteit.

Direct achter het hoofdgebouw (hotel) is ruimte voor maximaal 50 recreatiewoningen. Afhankelijk van de marktbehoefte worden dit grote luxueuze familiehuizen, ofwel reguliere recreatiewoningen zoals deze op basis van het vigerend plan reeds mogelijk zijn. Onderhavig bestemmingsplan heeft een ruimtelijke relatie met het 'moeder-bestemmingsplan' van het gehele recreatieterrein in verband met de aantallen recreatiewoningen. De afstand tussen de recreatiewoningen (minimaal 10 m) bepaalt de maximum aantallen te realiseren woningen.

NIEUWBOUW
RECREATIEWONINGEN

Gestart wordt met de bouw van circa 10 familiehuizen aan de noordkant van het plangebied. De familierecreatiewoningen bieden ruimte aan 16 tot 20 per-

NIEUWBOUW
FAMILIEHUIZEN

sonen, waarbij sprake is van verschillende type woningen. Alle woningen zijn royaal en luxueus uitgevoerd, waardoor een duidelijke doelgroep wordt bereikt. Dit past in de behoefte zoals die ook door de Recron wordt omschreven.

OMGEVING FAMILIEHUIZEN

Aan de kwaliteit van de gemeenschappelijke omgeving worden hoge eisen gesteld. De kwaliteit van de kavel heeft invloed op de beleving van de gemeenschappelijke omgeving. Daarom worden voorwaarden gesteld aan de verkaveling en de positie van de hoofdgebouwen. In het navolgende worden de voorwaarden per onderdeel toegelicht, aanvullend op het beeldkwaliteitsplan.

KAVELS FAMILIEHUIZEN

Verkaveling

- De stedenbouwkundige setting moet bijzonder zijn. De belangrijke hoofdas van oost naar west, de overgang van woningen naar hotel en de bestaande structuur zijn uitgangspunt om een 'dorpje op zich' te maken. Autovrij/autoluw, eventueel een verscholen plek rond/nabij de aanwezige trafo.
- Privacy, parkeren auto's, zon, oriëntatie en groen spelen een rol bij de exacte positionering van de kavels. Op basis van een verkavelingsvoorstel van de architect wordt per kavel gezocht naar de meest optimale situering.

Oppervlakte

- Het oppervlak van de kavels varieert tussen 1.200 m² en 1.500 m².

Ontmoetingsplek

Tussen de familiehuizen en het hotel dient een ontmoetingsplek, dan wel een bijzonder gebied te worden ingevuld. Deze dient te passen bij de familiehuizen en het nog te ontwerpen terras van het hotel.

De invulling van dit gebied maakt onderdeel uit van het ontwerp van de familiehuizen.

Familiehuizen

ALGEMEEN

De wens is om een bepaalde mate van keuzevrijheid te bieden aan de koper. Er dient variatie in gevelbeeld mogelijk te zijn en de kopers worden diverse opties aangeboden. Daarnaast dienen de familiehuizen een thema te hebben, zoals bijvoorbeeld Wellness huus, Zwemhuus, Kookhuus, Jachthuis. Om wel enige rust te behouden, is de regie nodig ten aanzien van ligging en kleur, in relatie tot aangrenzende villa's. Deze regiefunctie zal de initiatiefnemer met de architect nemen.

DOELGROEP

Van groot belang in de huidige markt is dat een project zich onderscheidt ten opzichte van andere plannen. De doelgroep bestaat uit mensen die belangstelling hebben voor een tweede huis op een absolute toplocatie in Drenthe, als waardevaste belegging. Een buitenverblijf dat op elk moment van de week kan worden bezocht om te genieten van natuur, activiteiten en cultuur in Drenthe.

Omdat alle functies in of aan het hoofdgebouw worden ontworpen en er opties voor uitbreiding van het hoofdgebouw mogelijk moeten zijn, wordt op basis van modules ontworpen. Het familiehuis kan dan naar behoefte groter of kleiner worden gemaakt en er kan naar eigen behoefte invulling worden gegeven aan de gebruiksfuncties.

TYPOLOGIE

De familiehuizen worden in twee varianten uitgewerkt die qua grootte in de basis verschillend zijn en per type verschillend worden gemaakt door variatie in gevelindeling en materialisatie. Qua vormgeving, architectuur, materiaal en kleur zijn ze familie van elkaar. De familiehuizen zijn als volgt onderverdeeld:

- 16 personen (circa 250 m² bvo¹);
- 20 personen (circa 300 m² bvo¹).



Referentiebeelden

¹ Er is sprake van een bebouwd grondoppervlak van maximaal 200 m². De bruto-vloeroppervlak betreffen de begane grondvloer en de verdieping.

De volgende bebouwingsbepalingen zijn van toepassing:

- hellingshoeken >20°;
- platte daken zijn niet toegestaan;
- bouwhoogte maximaal 9 m +peil;
- goothoogte maximaal 6 m +peil;
- bouwvlak hoofdgebouw en aanbouw maximaal 200 m²;
- vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.

Energie:

- toepassen van duurzame energiebronnen, zoals zonne-energie, warmtepompen, zal nader worden onderzocht, vooralsnog is dit niet uitgangspunt.

Tot slot geldt voor alle familiehuizen als uitgangspunt dat er één bouwsysteem wordt gehanteerd, passend bij het ontwerp en de ligging.

NIEUWBOUW REGULIERE
RECREATIEWONING

Indien de behoefte aan luxueuze familiehuizen vermindert, is er ruimte voor reguliere recreatiewoningen. Hiervoor geldt dat het bouwperceel voor een recreatiewoning minimaal 400 m² bedraagt. De oppervlakte van de recreatiewoning, met inbegrip van bijbehorende bouwwerken, bedraagt ten hoogste 100 m². De recreatiewoning is vrijstaand en dient op minimaal 10 m afstand ten opzichte van de naastgelegen recreatiewoning te zijn gebouwd. De goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 6 m en 9 m en de dakhelling bedraagt ten minste 20°. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.

Milieu en onderzoek



4.1

Bodemonderzoek

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Dat geldt ook voor functies zoals het (recreatief) wonen. Voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning zal dit onderzoek verricht zijn. Gezien het historisch gebruik (reeds 50 jaar recreatief - kampeerterrein - of agrarisch in gebruik) worden vooralsnog geen belemmeringen verwacht.

4.2

Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1

Archeologie

De Monumentenwet 1988 (vanaf 1 juli 2016 opgegaan in de Erfgoedwet) verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, ofwel bij overige ruimtelijke ontwikkelingen, rekening te houden met de in de bodem aanwezige, dan wel te verwachten archeologische waarden. Dit is in lijn met het Europese Verdrag van Malta.

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar, omdat ze grotendeels verborgen liggen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig te karteren zijn. Voor de onbekende waarden heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld.

Voor de bekende waarden is de Archeologische Monumentenkaart (AMK) opgesteld. Deze waarden zijn opgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart.

Ten tijde van het bestemmingsplan uit 2007 is het plangebied archeologisch onderzocht. Volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente is het terrein vrijgegeven en is nieuw onderzoek niet nodig. Wel geldt er een meldingsplicht, mochten er tijdens graafwerkzaamheden resten worden aangetroffen.

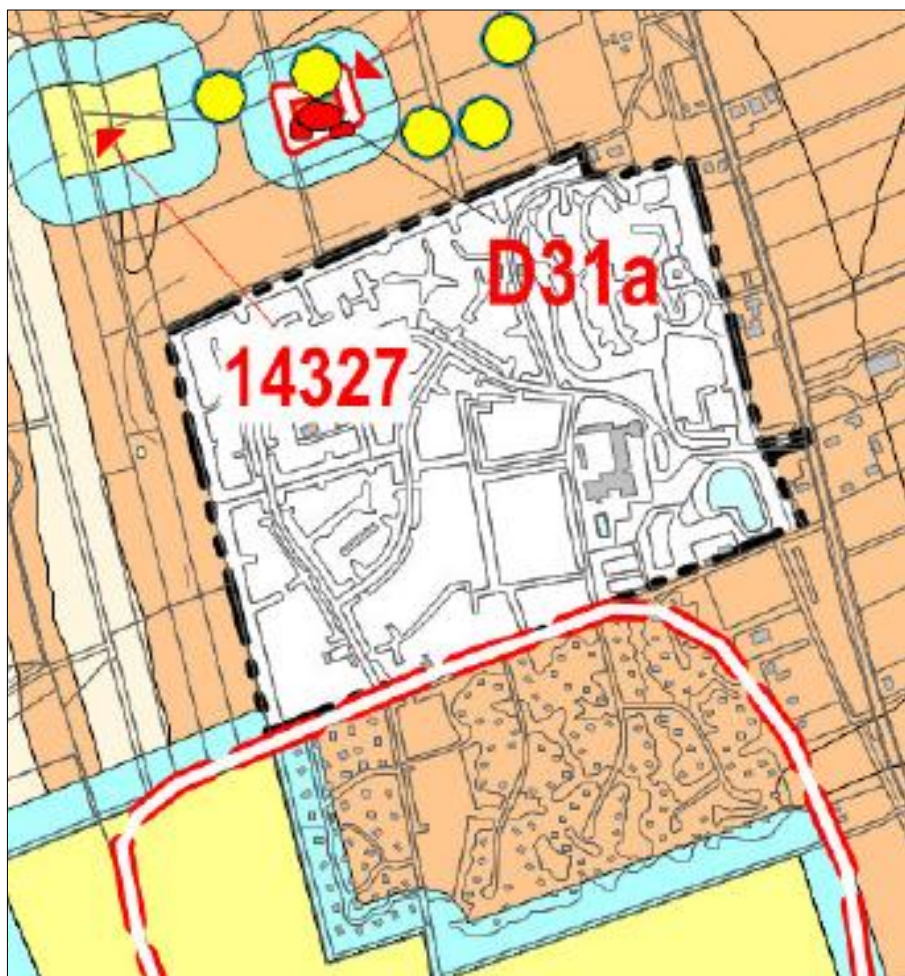
Recentelijk heeft de gemeente advies gevraagd bij de archeoloog. Hierna volgt het advies van de archeoloog:

ADVIES

In december 2011 heeft de gemeente Borger-Odoorn voor haar grondgebied een archeologische verwachtingen- en beleidsadvieskaart vastgesteld die richtinggevend is voor omgang met archeologie in bestemmingsplannen. In 2014 is de kaart deels gewijzigd doordat de vrijstelling voor gebieden met een hoge of middelhoge verwachting die een vrijstelling van archeologisch onderzoek hebben voor bodemingrepen < 500 m² is vergroot tot 1.000 m².

Op de twee plangebieden binnen het bestemmingsplan Hunzebergen is het volgende van toepassing:

- Westelijke plangebied (vijver en recreatiewoningen) heeft een lage archeologische verwachting en op dit deel hoeft geen dubbelbestemming Archeologie. Dat is correct weergegeven op de verbeelding.
- Oostelijke plangebied (met o.a. tracé spoordijk) is sprake van (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze moet op de verbeelding dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' krijgen. Er geldt hier oppervlaktevrijstelling voor archeologisch onderzoek voor bodemingrepen tot 1.000 m².



Uitsnede plangebied archeologische beleidsadvieskaart gemeente Borger-Odoorn (december 2011)

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' toevoegen aan verbeelding en regel waarde archeologie 3 toevoegen.

VERBEELDING EN REGELS

Het advies van de provinciaal archeoloog wordt opgevolgd.

4.2.2

Cultuurhistorie

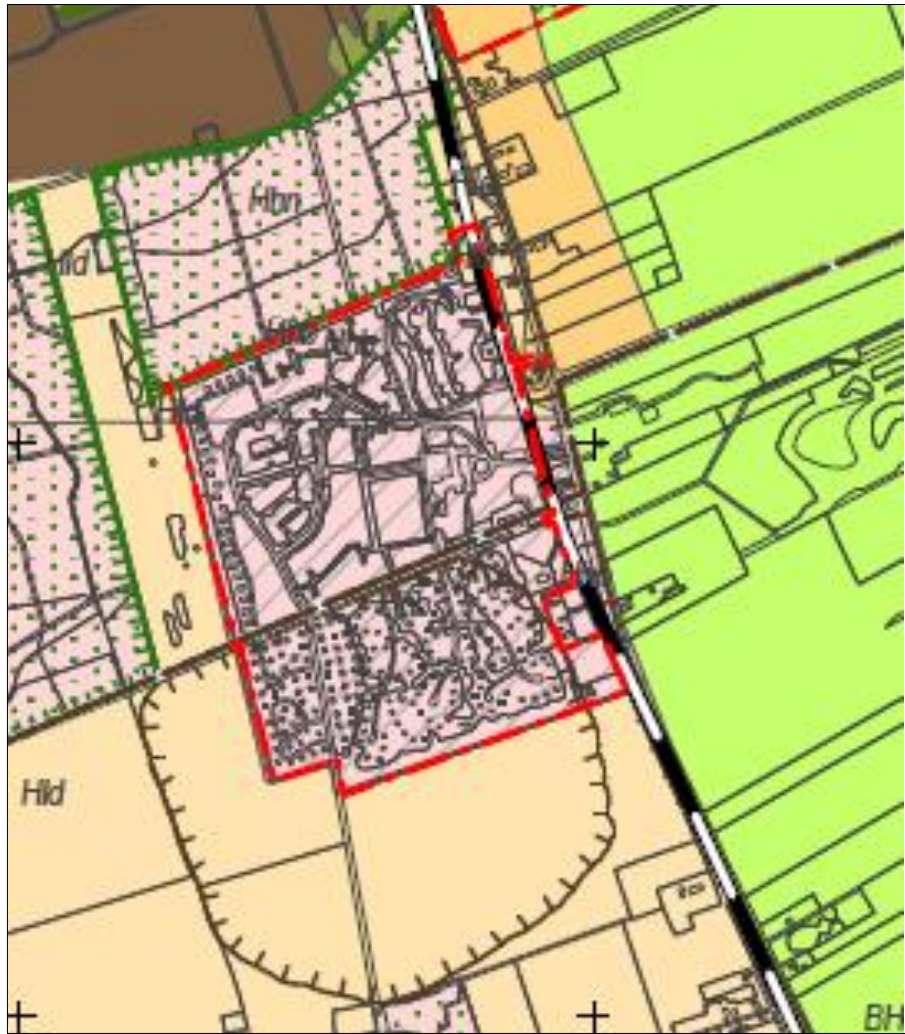
Per 1 januari 2012 dient in ruimtelijke plannen aandacht worden te besteed aan cultuurhistorie. Dit is een gevolg van de wijziging van artikel 3.1.6., tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierin is aangegeven dat cultuurhistorische waarden dienen te worden meegewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen. Zoals hiervoor weergegeven, heeft de gemeente advies aangevraagd bij de archeoloog. Hieronder volgt het advies van de archeoloog:

Sinds 2014 beschikt de gemeente over een cultuurhistorische waardenkaart. Op deze kaart zijn ook relictten van voormalige spoor- en tramlijnen aangeduid. Binnen het oostelijke plangebied ligt nog een restant van de spoorlijn die eind negentiende eeuw is aangelegd aan de oostzijde van de Hondsrug (van Emmen naar Gasselternijveen) op initiatief van de Noordoosterlocaalspoorweg-Maatschappij (NOLS). Deze spoorlijn voor personen- en goederenvervoer deed binnen de gemeente vier stations aan: Valthe, Exloo, Buinen en Drouwen. Kort na de oorlog werd de spoorlijn langs de Hondsrug opgeheven. Hoewel de rails en bielzen allang zijn verdwenen, is het tracé van de spoorlijn op veel plekken nog goed herkenbaar in het landschap. De voormalige spoorbaan heeft nu deels een recreatieve functie als wandelpad.

Het voornemen om het tracé van de voormalige spoorbaan in het oostelijke plangebied van Hunzebergen weer zichtbaar te maken en in te passen in het groen, draagt bij aan de versterking van de cultuurhistorische en beleevingswaarde van dit bijzondere landschapselement.

Vanwege de cultuurhistorische waarde van de spoorweg stelt de archeoloog voor de functieaanduiding te veranderen in 'cultuurhistorie - spoorweg'.

VERBEELDING



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (2014) met tracé van de voormalige NOLS-spoorlijn

Het advies van de archeoloog wordt waar mogelijk overgenomen in de regels en op de verbeelding.

4.2.3

Aardkundige waarden

De provincie Drenthe heeft het afgelopen decennium de aardkundige hoofdlandschappen zorgvuldig in beeld gebracht. Dit is vervolgens ook weer opgenomen in de omgevingsvisie en verordening. Bodem(aard)kundige waarden behoren tot de kernwaarden van de provincie.

Het plangebied valt in het aardkundige hoofdlandschap 'Hondsruggebied'. Het Hondsruggebied is onderdeel van het Geopark. Door aanwijzing van dit gebied als geopark worden de aardkundige en cultuurhistorische waarden van dit gebied beter beschermd en 'verzilverd'. Een geopark biedt de mogelijkheid om de kwaliteiten van het gebied op een duurzame manier te benutten voor economische ontwikkeling, bijvoorbeeld in de sectoren recreatie en toerisme en landbouw.

De Hondsrug vormt samen met de noordnoordwest-zuidzuidoost georiënteerde keileemruggen van het Drents Plateau het Hondsrug-complex. De hoofdrug is de eigenlijke Hondsrug en vormt de oostgrens van het Drents Plateau. Hij is gevormd door een latere fase van de landijsbedekking in het Saalien. De karakteristieke aardkundige eenheden zijn:

- stuifzandcomplexen;
- droogdalen;
- beekdalen;
- essen;
- stelsel van ruggen met bijbehorende laagten (Hondsrug, inclusief pingo-restanten);
- macro gradiënt.

Ontwikkelingen in het Hondsruggebied kunnen alleen worden toegestaan als de kenmerken en de gaafheid worden behouden.

Stichting Geopark de Hondsrug stelt de identiteit van het Hondsruggebied centraal. De bijzondere geologie, natuur en cultuurhistorie maken het tot een onderscheidend gebied met internationale aantrekkingskracht. De kracht van het Hondsruggebied is de unieke driedeling. De ruggen en dalen door ijs gevormd, een veelheid aan archeologische schatten en het cultuurlandschap in de loop van duizenden jaren door mensenhanden gevormd. Geopark De Hondsrug stimuleert een duurzame economische ontwikkeling op basis van deze kernwaarden. Daarbij wordt de robuustheid en veerkracht van het gebied behouden door het beschermen van en investeren in de gebiedskwaliteiten. Daarbij is innovatie en de participatie van ondernemers en bewoners essentieel.

MASTERPLAN GEOPARK DE
HONDSRUG

In onderhavig plangebied zijn bij het landschapsontworp en de bebouwingsstructuur de aanwezige gradiënten het uitgangspunt geweest. Door de herinrichting zullen de gradiënten beter zichtbaar en daarmee beleefbaar worden. Op het landgoedterrein wordt een digitaal informatiesysteem aangelegd waarin bezoekers over deze gradiënten en andere bodem-, landschaps- en cultuurhistorisch-archeologische waarden via zogenaamde apps worden geïnformeerd. Het landgoed Hunzebergen is overigens partner in het Geopark de Hondsrug en onderschrijft de kernwaarden van het gebied. Ze stimuleert daarmee de recreatieve kwaliteiten van dit gebied.

PLANGEBIED

De aardkundige waarden van het gebied zijn in de regels en verbeelding opgenomen ten behoeve van bescherming en behoud.

4.3

Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt

onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan wij het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

ONDERZOEK

De bedrijfsvoering is niet zwaar; op het perceel zal alleen worden gerecreëerd. In het kader van milieuzonering kan een vakantiewoning worden vergeleken met een hotel/pension. Hiervoor geldt milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 m tot hindergevoelige functies.

Aangezien de afstand tot de meest nabijgelegen woning ruim 50 m bedraagt, wordt ruimschoots aan de richtafstand voldaan. Deze conclusie is eveneens van toepassing op de geamoveerde woning, die is herbouwd als woning en tijdelijk dienst doet als entree/receptie/informatie- en verkoopgebouw (aan de Valtherweg).

Hierbij zij opgemerkt dat er ten aanzien van de 'omgekeerde werking' geen bedrijven in de omgeving zijn die als gevolg van de ontwikkelingen zoals voorgestaan in dit bestemmingsplan worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

4.4

Wegverkeerslawaa

Het voorliggende plan biedt de mogelijkheid tot de vestiging van recreatiewoningen en een entree/receptie/informatie- en verkoopgebouw. De Wet geluidshinder (Wgh) beschouwt recreatiewoningen en het entree/receptie/

informatie- en verkoopgebouw als zogenaamde niet-geluidsgevoelige objecten. Echter, op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing worden recreatiewoningen nader beschouwd op het gebied van geluidhinder als gevolg van wegverkeer. De recreatiewoning is immers bedoeld om in rust te kunnen recreëren. De recreatiewoningen liggen op verre afstand van de doorgaande weg. Daarenboven staat tussen de nieuw te realiseren recreatiewoningen en de weg nog forse (hoge) bebouwing, waardoor de geluidhinder afkomstig van de Valtherweg verwaarloosbaar wordt geacht. Hierdoor vormt het aspect geluid geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

4.5

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben.

Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

NSL/NIBM

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Infrastructuur en Milieu ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 12 riantie familie-vakantiehuizen². Op grond van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) is de verkeersgeneratie van een vakan-

ONDERZOEK

² In tweede instantie is het plangebied vergroot tot maximaal 50 (luxe familie)vakantiehuizen. Gezien de beperkte (extra) verkeersgeneratie wordt ervan uitgegaan dat nog steeds de norm van 3% niet wordt overschreden.

tiebungalow bepaald op 3,8 ritten per etmaal³. De toename van de totale verkeersgeneratie bedraagt derhalve afgerond 47 ritten.

NIBM-TOOL

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met InfoMil de nibm-tool maart 2015 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		47
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

De RUD onderschrijft de conclusie dat er uit oogpunt van luchtkwaliteit geen belemmering is om het bestemmingsplan vast te stellen.

4.6

Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die voortvloeien uit de opslag, productie, het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen.

Inrichtingen met gevaarlijke stoffen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen in werking getreden. Dit besluit richt zich primair op inrichtingen als bedoeld in de Wet milieubeheer. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten.

³ Aangezien het hier deels gaat om luxe familievakantiehuizen, is uitgegaan van de verkeersgeneratie van een 5*-hotel.

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Bevi in werking getreden. Deze wijzigingen betreffen een uitbreiding van de lijst met (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle inrichtingen. Ook is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in het Bevi doorgevoerd.

De risicobenadering kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving, aan te geven. Er zijn normen opgesteld voor het plaatsgebonden risico (PR, locatiegericht) en groepsrisico (GR, gericht op grootte van een slachtoffergroep).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans dat een persoon die continu en onbeschermd op die plaats aanwezig is, komt te overlijden als gevolg van een ongeval met die activiteit. De 10^{-6} -contour geldt hiervoor als risicomaat.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt weergegeven in een fN-curve en vergeleken met de oriëntatiewaarde.

Transport gevaarlijke stoffen over wegen

Zoals bij inrichtingen het Bevi voorwaarden stelt aan de omgang met externe veiligheid, zo zijn bij vervoer van gevaarlijke stoffen deze voorwaarden opgenomen de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS). De cRNVGS is een uitwerking van de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en bepaalt dat ruimtelijke plannen moeten worden getoetst aan de norm voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

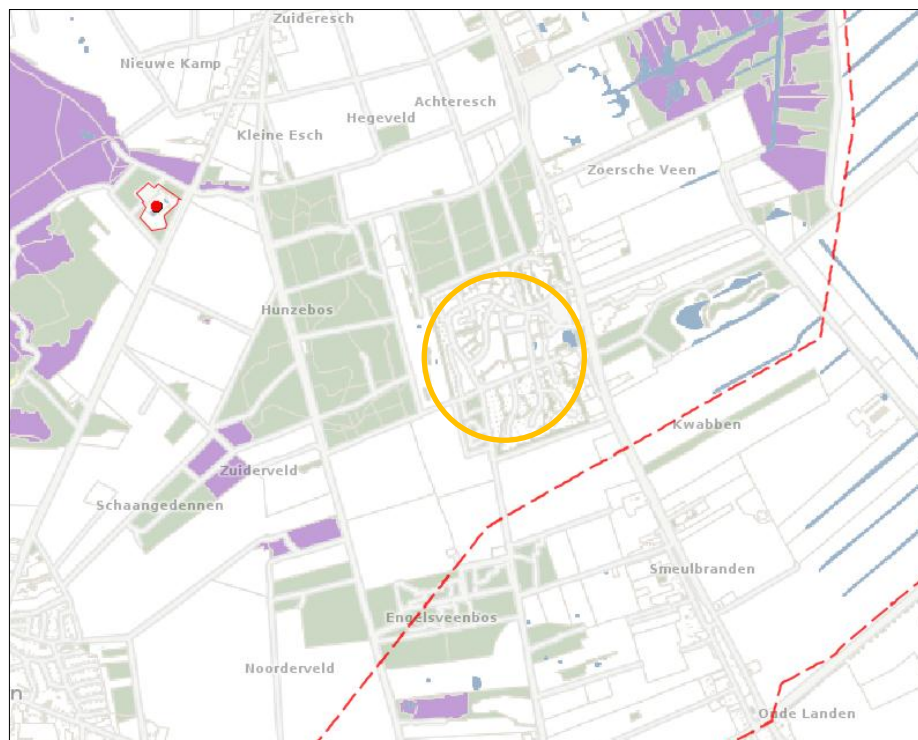
Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaire van werd uitgegaan, dienen nu de belemmeringenstrook (5 m), de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) en het invloedsgebied van het groepsrisico (1%-letaliteitsgrens) in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderzoek en conclusie

Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle objecten aanwezig zijn, is de professionele risicokaart geraadpleegd.



Uitsnede risicokaart (plangebied oranje omcirkeld)

Het betreft de volgende twee objecten/leidingen:

Object/leiding	Risico
Zwembad de Leewal, Zuideind 36 Exloo	Geen plaatsgebonden risico, installatie valt niet onder Revi
NAM-leiding (aardgastransport, 000438-008)	invloedsgebied 150 m, geen verantwoording groepsrisico nodig

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen in de directe nabijheid van het plangebied aanwezig zijn, ofwel geen risico vormen. Wel vindt in de directe nabijheid van het plangebied transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen plaats. Het betreft hier een NAM-leiding met een invloedsgebied van 150 m. Omdat dit invloedsgebied niet over het plangebied heen valt, is een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk aldus de RUD.

De RUD constateert dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen oplevert om het bestemmingsplan vast te stellen.

4.7

Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater.

Op 22 juni 2016 is, conform de wens van het Waterschap Hunze en Aa's, de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) doorlopen. Hieruit blijkt dat de normale procedure moet worden gevolgd.

De wijziging van de bestemming en/of de omvang van onderdelen in het plan hebben invloed op de waterhuishouding en/of raken de belangen van het waterbeheer en/of die van de initiatiefnemer.

Riolering

Uitgegaan wordt van duurzame oplossingen, waarbij het hemelwater en daarmee het watersysteem niet negatief wordt belast. Hemelwater wordt gescheiden opgevangen, zo mogelijk vastgehouden en/of geïnfiltreerd en pas dan afgevoerd naar het watersysteem.

Bij nieuwbouw wordt de hemelwaterafvoer niet gekoppeld aan de riolering. Het infiltreren van hemelwater in de bodem heeft de voorkeur, wanneer dit niet mogelijk is, kan het naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Hierbij dient er voldoende waterbergende capaciteit te zijn. Indien deze capaciteit niet beschikbaar is, zullen er sloten en/of greppels worden gegraven.

De nieuwbouw van de (familie)vakantiehuizen wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

Wateroverlast

Bij een bouwplan moet, ook als er geen wateroverlast bekend is, in het nieuwe plan rekening worden gehouden met de klimaatveranderingen. Voorkomen dat er grond- of oppervlaktewateroverlast ontstaat, is beter dan later alsnog aanpassingen of inspanningen te moeten uitvoeren.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient het watersysteem zodanig te worden aangelegd, dat wateroverlast wordt voorkomen. Door de toename van het verharde oppervlak en door het afkoppelen van verharde oppervlakken zal neerslagwater sneller tot afvoer komen. Dit veroorzaakt pieken in de waterafvoer. Om het afwentelen van problemen te voorkomen, dient de afvoer in de nieuwe situatie de huidige maatgevende afvoer niet te overschrijden.

Voor het overtollige regenwater dat vrijkomt, moet in of nabij het plangebied berging worden gerealiseerd. De omvang van de berging is afhankelijk van de toegestane peilfluctuaties. Berging van water kan worden gezocht in de bodem, in oppervlaktewater of in groenelementen. Het uitgangspunt voor berging is een bui die één keer in de 100 jaar voorkomt, waarbij geen wateroverlast mag optreden. Berging en infiltratie in de bodem is afhankelijk van het bodemtype en is niet altijd mogelijk. Een vertraagde afvoer dient niet te resulteren in grondwateroverlast.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient een minimum bescherming tegen wateroverlast te worden gegarandeerd. Het waterschap hanteert hierbij wateroverlast-normen voor extensief, gemiddeld en intensief bebouwde gebieden. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is een extensief bebouwd ge-

bied. Het waterschap hanteert hierbij als norm dat 0% van de gronden mogen inunderen.

Op basis van het voorliggende bestemmingsplan zal op verschillende locaties waterafvoerende sloten worden aangelegd. Hierover is contact geweest met het waterschap (30 januari 2017).

De volledige watertoets is als bijlage aan dit plan toegevoegd.

4.8

Natuurwaarden

FLORA- EN FAUNAWET

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (Ffw) in werking getreden. De Flora- en faunawet is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving.

NATUURBESCHERMINGS- WET 1998

Op 22 januari 1999 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) in werking getreden. De Natuurbeschermingswet is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingszones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Overigens zij hierbij opgemerkt dat deze wet waarschijnlijk per 01-01-2017 opgaat in de nieuwe Wet Natuurbescherming.

In de zomer en najaar van 2015 is verkennend en nader ecologisch onderzoek verricht op basis van vorenbeschreven wetgeving. De resultaten uit deze onderzoeken zijn hierna kort samengevat.

Beschermde gebieden

Beschermde gebieden in het kader van de Nbw 1998 liggen op enige afstand van het plangebied. Onder meer gezien de ligging van het plangebied en de aard van de ingrepen zijn er geen negatieve effecten te verwachten op beschermde gebieden in het kader van de Nbw 1998. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Nbw 1998 nodig.

Het plangebied ligt niet in de EHS, maar grenst hier wel voor een deel aan. Omdat de voorgenomen ontwikkelingen niet plaatsvinden in de EHS en de EHS in de provincie Drenthe geen externe werking kent, zijn geen negatieve effecten op de EHS te verwachten. De beoogde ontwikkelingen zijn op het punt van natuur niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe.

Beschermde soorten

Binnen het plangebied komen diverse beschermde natuurwaarden voor. In het navolgende volgt een samenvatting van de belangrijkste resultaten en waarmee bij de planning van de werkzaamheden rekening dient te worden gehouden.

Ten aanzien van vogels in het algemeen dient bij uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Daarbij ligt de nadruk op het verwijderen van beplanting en ander opgaand groen. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen (artikel 11 Ffw). Dit kan plaatsvinden door de werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

VOGELS ALGEMEEN

In het plangebied is overwintering te verwachten van enkele (van licht tot streng) beschermde soorten. Vaste verblijfplaatsen van deze soorten kunnen worden vernietigd en verstoord (artikel 11) als gevolg van de ontwikkelingen. Ook kunnen enkele exemplaren worden gedood (artikel 9). In het geval van ruimtelijke ontwikkelingen geldt voor licht beschermde soorten een vrijstelling voor de artikelen 9 tot en met 11. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Om schade aan een eventueel aanwezige zwaarder beschermde amfibie te voorkomen, wordt aanbevolen de graafwerkzaamheden buiten de overwinteringsperiode (globaal van november tot en met maart) uit te voeren. Wanneer de kapwerkzaamheden (vanuit het oogpunt van broedvogels) in de winterperiode worden uitgevoerd, wordt aanbevolen hierbij de strooisellaag en de bodem zo min mogelijk te beroeren en de stobben na de winter te verwijderen. Wanneer de hiervoor genoemde aanbevelingen worden opgevolgd, is voor de beoogde ontwikkeling het aanvragen van een ontheffing op de Flora- en faunawet voor deze soorten niet aan de orde.

AMFIBIEËN

Binnen het plangebied zijn enkele licht beschermde zoogdier- en plantensoorten voor. Als gevolg van de beoogde activiteiten kunnen verbodsovertredingen worden verwacht (artikelen 8 tot en met 11 Ffw). In het geval van ruimtelijke ontwikkelingen geldt voor licht beschermde soorten een vrijstelling voor de relevante verbodsbepalingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. In het kader van de voorgenomen activiteiten is een ontheffingsaanvraag voor deze soorten niet aan de orde.

LICHT BESCHERMDE
SOORTEN

4.9

M.e.r.-beoordeling

Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen van het milieu. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Er zijn drie onafhankelijke sporen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Uit toetsing aan de hand van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) blijkt dat het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben

voor het milieu. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planMER-plichtig, Besluit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor (bestemmings)plannen dient te worden getoetst aan de activiteiten en drempelwaarden van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. In het geval de activiteit wordt genoemd in onderdeel D, maar die onder de drempelwaarden vallen, dan is een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' nodig. Bij de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). Zijn belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten, dan is niet alsnog een (plan)m.e.r. (-beoordeling) op grond van het Besluit m.e.r. noodzakelijk.

2. In het geval van een (bestemmings)plan: indien een 'passende beoordeling' op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is vanwege de in het plan opgenomen activiteiten. Een passende beoordeling is verplicht indien significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten.
3. Wanneer Provinciale Staten in de Provinciale Milieuverordening activiteiten hebben aangewezen, aanvullend op de activiteiten in het Besluit m.e.r., die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

TOETS PLANMER-PLICHT

Het bestemmingsplan biedt een juridische-planologische regeling voor het bestaande recreatieterrein. De activiteit die mogelijk wordt gemaakt valt onder categorie '10 aanleg, wijziging of uitbreiding van recreatieve/toeristische voorzieningen'.

De drempelwaarden van de betreffende categorie worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (aanleg, wijziging of uitbreiding van 10.1 voorziening als het aantal bezoekers groter of gelijk is aan 250.000 per jaar, de oppervlakte groter of gelijk is aan 25 ha of de oppervlakte groter of gelijk is aan 10 ha in gevoelig gebied).

Dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling zal blijken of niet alsnog een m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r. moet worden doorlopen. In het navolgende is de vormvrije m.e.r.-beoordeling behandeld.

De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bedraagt minimaal 10 km. Gelet op de soort activiteit (bestaand recreatieterrein) en de afstand tot aan het Natura 2000-gebied, is geoordeeld dat is uit te sluiten dat er significante negatieve effecten optreden op het Natura 2000-gebied. Dit betekent dat er geen 'passende beoordeling' op grond van het Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is en er derhalve, via dit spoor, ook geen sprake is van een planMER-plicht. Zie hiervoor ook de paragraaf Natuurwaarden met bijbehorende onderzoek (bijlage).

Provinciale Staten van Drenthe hebben momenteel geen activiteiten aangewezen die ten aanzien van recreatieterreinen kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht. Derhalve is er via dit spoor ook geen sprake van een planMER-plicht voor dit bestemmingsplan.

Zoals hiervoor al is aangegeven, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. Dit is het geval bij dit bestemmingsplan. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect).

VORMVRIJE M.E.R. -
BEOORDELING

Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten is geoordeeld dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Het gaat immers om bestaand recreatieterrein waar op een aantal locaties ruimte is voor uitbreiding van het aantal recreatiewoningen en een aantal overige ondergeschikte ruimtelijke ingrepen. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen m.e.r.-procedure noodzakelijk op grond van het Besluit m.e.r.

Conclusie ten aanzien van MER

Dit bestemmingsplan maakt geen activiteiten mogelijk die grote nadelige gevolgen hebben voor het milieu ten opzichte van de huidige, vigerende situatie. Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is dan ook niet verplicht. Er is daarom geen MER opgesteld.

Juridische vormgeving

5

Algemeen

Het bestemmingsplan is gebaseerd op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Het doel van het bestemmingsplan is enerzijds het actualiseren van het geldende planologische regime en anderzijds de bestaande bedrijvigheid te legaliseren.

Het plan is overeenkomstig artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening vervat in:

- a. een verbeelding met bijbehorende verklaring, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen;
- b. een omschrijving van de bestemming, waarbij het toe te kennen doel is of de toe te kennen doeleinden zijn aangegeven;
- c. regels omtrent het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daarop bevindende opstallen.

Opzet

Het bestemmingsplan is opgezet overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012). De standaard heeft betrekking op de presentatie van de verbeelding en de hoofdopzet van de regels.

Bestemmingen

Het bestemmingsplan kent meerdere bestemmingen, namelijk de bestemming Groen, de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie, de bestemming Recreatie - Centrale voorzieningen en een woonbestemming. Eveneens kent het plan de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 3 en Waarde - Landschap en cultuurhistorie 1.

De gronden nabij de entree, waar het tracé van de voormalige spoorbaan heeft gelegen, zijn bestemd als Groen. In de bestemming is een verkeersontsluiting ten behoeve van de recreatiewoningen toegelaten. Het bouwen van gebouwen en overkappingen binnen deze bestemming is niet toegestaan. Naast deze groenbestemming ligt de bestemming Recreatie - Centrale voorzieningen. Dit betreft het voorterrein van het gehele recreatieterrein. In dit gebied is in beperkte mate ruimte voor bebouwing in een parkachtige groene setting.

De locatie waar de nieuwe recreatiewoningen (familiehuizen) worden gebouwd is bestemd als Recreatie - Verblijfsrecreatie. De opzet van de bouwregels is gebaseerd op het bestemmingsplan Landgoed Hunzebergen.

In de bouwregels is het aantal recreatiewoningen vastgelegd, alsmede de minimale onderlinge afstand, de maximale oppervlakte van een recreatiewoning en de maximale goot- en bouwhoogte. Voorts is de minimale oppervlakte van een bouwperceel vastgelegd. Het bouwen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

Tot slot is er een woonbestemming, waar ruimte is voor maximaal één woning. Eventueel kan deze woning tijdelijk als receptie/entree/informatie- en verkoopgebouw worden gebruikt.

Algemene regels en overgangs- en slotregels

Onder de algemene regels zijn algemene gebruiksregels en algemene afwijkingen opgenomen. Daarnaast zijn overgangsregels en een slotregel opgenomen.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Kosten samenhangend met ontwikkeling van dit plan worden gedragen door de initiatiefnemer. Derhalve zijn er geen kosten voor de gemeente, dan wel worden die gecombineerd met de leges geïnd.

In spraak en vooroverleg



In het kader van het vooroverleg is een reactie van de provincie en van het Waterschap Hunze en Aa's binnengekomen.

De provincie verzoekt meer aandacht te besteden aan de aardkundige waarden die zich in het plangebied en de omgeving bevinden. De aardkundige waarden zijn in de toelichting beschreven en in de regels en op de verbeelding voorzien van een specifieke dubbelbestemming.

Het Waterschap Hunze en Aa's heeft verzocht inzichtelijk te maken -gezien de bodemopbouw- of en hoe de aanwezige sloten en greppels de aangegeven hoeveelheid hemelwater in combinatie met infiltratie in de bodem kunnen verwerken. Hierover heeft aanvullend mondeling overleg tussen initiatiefnemer en het waterschap plaatsgevonden.

De reacties van beide vooroverleginstanties zijn als bijlage aan dit plan toegevoegd.