

Aan:
Gemeente Westerveld
Postbus 50
7970 AB HAVELTE



7970 AB HAVELTE Bestemmingsplan Park Nieuwlande te Wapse, transformatie van recreatiepark naar wonen Gemeente Westerveld
Assen, 25 mei 2022
Ons kenmerk 202201500-01003522
Behandeld door mevrouw M. Vulpes (0592) 36 53 48
Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan Park Nieuwlande te Wapse

Geacht college,

U hebt ons gevraagd advies uit te brengen over het voorontwerpbestemmingsplan Nieuwlande te Wapse. Met dit bestemmingsplan wordt het huidige recreatiepark omgevormd tot een woonwijk.

Provinciaal belang

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

- Cultuurhistorie
- Landschap
- Recreatie en toerisme

Advies

Cultuurhistorie:

Wapserveen ligt aan de weg van het esdorpenlandschap van Wapse. De naam Nieuwland verwijst naar de relatief nieuwe kamponggingen (bouwlandjes) die hier ten noordwesten van het esdorp Wapse aan de Binnen Esch zijn ontgonnen; het was het nieuwe land ten midden van het Wasper Veld. Op de huidige kaarten (CHW gemeente Westerveld) is goed zichtbaar dat Nieuwlande nu een kampongginglandschap betreft omringd door jonge heideontginningslandschap.

Het plangebied ligt aan en in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Drenthe en kent het sturingsbeleid 'respecteren' vanuit de provinciale omgevingsvisie. Dit houdt in dat (de provinciale kernkwaliteit) cultuurhistorie een inspiratie dient te zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. En ook in het gemeentelijke bestemmingsplan is Cultuurhistorie een belangrijke component.

In de Toelichting is cultuurhistorie voldoende meegenomen, met raadpleging en toetsing van de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart (CHW). Echter is het nog niet geheel duidelijk welke cultuurhistorische waarden zijn meegenomen als uitgangspunten in het landschappelijke

inpassingsplan, omdat deze bijlage niet te raadplegen is. Hierdoor is het erg lastig om vanuit cultuurhistorie te reageren.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is een goed landschappelijk inpassingsplan een belangrijk instrument om de ruimtelijke ontwerpprincipes van het park (bijvoorbeeld: de platte daken, piramide daken en uitbreidingen van panden; de infrastructuur, ingepast groen, openbare ruimte etc.) goed te waarborgen en beheren. Met een kwalitatief goed inpassingsplan blijft het groene karakter, het DNA van het park en de beleving van de openbare ruimte en ontwerp opzet, gerespecteerd. Nieuwe ontwikkelingen kunnen daarop voortbouwen en inspiratie uit halen.

Landschap

De locatie Nieuwland ligt in een Esdorpenlandschap zoals ook al vanuit cultuurhistorie is aangegeven. Vanuit landschap is er waardering voor de groene kwaliteiten van het park. Het om te vormen park ligt in een jonge heideontginning aan de rand van de es van Nieuwland. Op het terrein is een hoogteverschil van ongeveer 1.20 meter. Het beplantingskader rondom het terrein en binnenin is belangrijk voor het landschap en maakt onderdeel uit van een gevarieerd beeld als kleinschalig overgangslandschap met daartussendoor doorzichten naar het achterliggende beekdal. De groene kwaliteit bestaat uit volwassen bomen van ongeveer 50 jaar oude die gehandhaafd moeten blijven maar op het terrein zijn ook nog oudere bomen uit de cultuurhistorie van deze plek aanwezig. Over deze bomen en de behoudens waardigheid tijdens het transformatietraject gaan wij graag met u in overleg.

Recreatie en toerisme

Doelstelling van het traject Vitale Vakantieparken is dat er voor het gebied meerwaarde ontstaat na transformatie in de onderbouwing is onvoldoende aangegeven wat de meerwaarde is. Daarnaast staan er op het terrein tien woningen die recreatief gebruikt worden het is onduidelijk wat er met deze woningen gebeurt bij verkoop of overlijden.

Inzet instrumenten

Gelet op de inhoud van het plan en bovenstaande aspecten zijn wij van mening dat: het plan op onderdelen nog verder uitgewerkt moet worden hierover gaan we graag verder in overleg.

Het gaat over de volgende onderdelen:

We missen nog wel een beeldkwaliteitsparaaf of een landschapsplan met meer afdwingbare eisen voor bebouwing en inrichting van het terrein. Aandachtspunten die we willen meegeven (zonder het plan te hebben gezien) voor het landschappelijke inpassingsplan zijn:

- De jaren 1970 architectuur en parkaanleg kunnen bijzondere kwaliteit hebben als cultuurhistorische waarden vanuit 'post 65 architectuur en landschap'. Het kan een kwalitatieve impuls geven om deze aanleg als ontwerpprincipes benaderen en inspiratie en principes daaruit halen ter inspiratie voor de nieuwe landschappelijke én architectonische inpassingskaders. Daarnaast zien wij ook graag dat er een heldere regeling opgenomen wordt voor de woningen die nu nog recreatief gebruikt worden. De uitgebreide adviezen op het gebied van landschap ontvangt u via de mail.

Indien het plan niet of onvoldoende wordt aangepast zullen wij overwegen een zienswijze in te dienen.

Wij adviseren u het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen alvorens verder in procedure te brengen.

Hiermee is, wat ons betreft, voldaan aan het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Voor vragen of overleg inzake dit advies kunt u contact opnemen met Vulpes, telefoon 0592 36 53 48 of m.vulpes@drenthe.nl.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. de Boer', with a stylized flourish at the end.

J. de Boer,
Teammanager Ruimte, Energie en Wonen

Verzonden: maandag 16 mei 2022 13:29

Aan:

Onderwerp: RE: Voorontwerpbestemmingsplan "Wapse, transformatie recreatiepark naar wonen"

Geachte mevrouw,

Bij e-mailbericht van dd 16 mei 2022 heeft Gasunie, namens u, het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, ontvangen. Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Onder dankzegging voor de toezending verblijven wij.

Met vriendelijke groet,

N.V. Nederlandse Gasunie

Omgevingsloket

Postbus 19

9700 MA Groningen

Concourslaan 17



Gemeentehuis gemeente Westerveld

Buiten district Veiligheidsregio
Midden Drenthe
www.vrd.nl

Postbus 50
7970 AB Havelte

ons kenmerk
2022/63/ADVS

uw kenmerk
323873

datum
3 juni 2022

inlichtingen bij
Tim Veenman

telefoonnummer
06-11216964

email
tim.veenman@vrd.nl

onderwerp

Adviesaanvraag Wapse, transformatie recreatiepark naar wonen

Geachte mevrouw Kampinga,

Op 17 mei 2022 stuurde u het verzoek om een advies uit te brengen op bovengenoemd bestemmingsplan. De ontwikkeling bestaat uit het de transformatie van recreatiepark Nieuwlande. De transformatie betreft 34 vakantiewoningen die de bestemming wonen krijgen. In deze brief vindt u mijn advies.

Wij adviseren de volgende maatregelen:

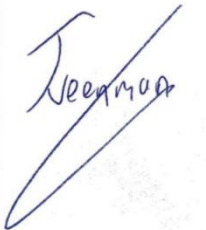
Zorg dat de planlocatie goed bereikbaar is voor hulpdiensten. Hiervoor moeten de volgende criteria gehanteerd worden zoals ze beschreven staan in de handreiking bluswater en bereikbaarheid (2019, NIPV) :

- De aanrijroute dient minimaal 3.25 meter verhard te worden die een totaal gewicht van 30 ton kan ondersteunen en een asbelasting van 11,5 ton
- Een vrij ruimte van 3.5 meter breed
- Doorgangshoogte van 4.2 meter
- Als het gaat om een enkele aanrij route moet er een keerlus aanwezig zijn

Tot slot

Heeft u nog vragen over deze brief, dan kunt u contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,
namens het algemeen bestuur van de Veiligheidsregio Drenthe,



Tim Veenman
Team Risicobeheersing