Wapse, transformatie recreatiepark naar wonen

Westerveld

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1701.20211097-0001

projectnummer:

20211097

opdrachtleider:

planstatus

datum:

02-02-2022

status:

concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Achtergrond 8
1.3 Ligging plangebied 8
1.4 Vigerende regeling 9
1.5 Leeswijzer 11

Hoofdstuk 2 Beleidskader 13
2.1 Rijksbeleid 13
2.2 Provinciaal beleid 14
2.3 Gemeentelijk beleid 19

Hoofdstuk 3 Huidige situatie en planvoornemen 21
3.1 Landschappelijke context 21
3.2 Huidige situatie 22
3.3 Voorgenomen ontwikkeling 25
3.4 Landschappelijk inpassingsplan 26

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten 27
4.1 Bedrijven en milieuzonering 27
4.2 Archeologie 28
4.3 Cultuurhistorie en landschap 29
4.4 Bodem 30
4.5 Water 30
4.6 Geluid (wegverkeerslawaai) 30
4.7 Verkeer en parkeren 31
4.8 Luchtkwaliteit 32
4.9 Ecologie 33
4.10 Externe veiligheid 34
4.11 Kabels en leidingen 35
4.12 Vormvrije mer-beoordeling 35

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving 37
5.1 Algemeen 37
5.2 Toelichting op de bestemmingen 37

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 39
6.1 Economische uitvoerbaarheid 39

6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

Bijlagen toelichting 41

Bijlage 1	**Quick Scan Transformatie**	**43**
Bijlage 2	**Landschappelijk inpassingsplan (PM)**	**53**
Bijlage 3	**Watertoets**	**55**

Regels 59

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**61**
Artikel 1	Begrippen	61
Artikel 2	Wijze van meten	65
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**67**
Artikel 3	Groen	67
Artikel 4	Verkeer	69
Artikel 5	Wonen	70
Artikel 6	Waarde - Archeologie 3	73
Artikel 7	Waarde - Landschap	75
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**77**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	77
Artikel 9	Algemene bouwregels	78
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	79
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	80
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	81
Artikel 13	Overige regels	82
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**83**
Artikel 14	Overgangsrecht	83
Artikel 15	Slotregel	84

Bijlagen regels 85

Bijlage 1	**Bedrijvenlijst woonhuizen**	**87**

Verbeelding 91

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2018 is in de provincie Drenthe de aanpak 'Vitale Vakantieparken Drenthe' gestart. Een samenwerking tussen alle Drentse gemeenten, de provincie en de recreatiesector gericht op het versterken van de recreatieve sector. In dat kader is onderzocht welke parken vitaal zijn of kunnen worden en welke parken niet vitaal zijn en niet of nauwelijks toekomstperspectief hebben als recreatiepark. In januari 2020 is er in dit kader een quick scan uitgevoerd betreffende de transformatie van het recreatiepark Nieuwlande te Wapse. De Quick Scan Transformatie had tot doel te onderzoeken of er een kansrijk vertrekpunt voor transformatie is. De eindconclusie van de quick scan is dat het verder verkennen van de mogelijkheden van transformatie naar een woonfunctie voor het park Nieuwlande kansrijk is.

Het park Nieuwlande, gelegen aan de Ten Darperweg in Wapse (gemeente Westerveld), dateert uit de jaren 1972/1973 en omvat 34 woningen die in principe voor recreatie zijn bestemd. Een groot gedeelte van het park wordt permanent bewoond en wordt dus niet recreatief gebruikt. Permanente bewoning is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan, zijnde het bestemmingsplan buitengebied Westerveld uit 2018. Het park heeft daarin de bestemming 'Recreatie 4’. Het gebruik van gebouwen voor permanente bewoning is als strijdig gebruik aangemerkt. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch toch te kunnen regelen, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Met dit bestemmingsplan wordt de omzetting van de recreatieve bestemming naar een woonbestemming voorzien.

Het nu voorliggende bestemmingsplan is gericht op het planologisch-juridisch mogelijk maken van transformatie naar een woongebied. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan verandert de bestemming van alle 34 woningen van 'Recreatie 'naar 'Wonen'. Er is echter nog een klein aantal eigenaren dat hun woning nog wel recreatief gebruikt. Dat moet zo kunnen blijven. Het recreatieve gebruik is beperkt tot het gebruik als tweede woning. Dit bestemmingsplan voorziet daarom mede in een passende regeling voor deze woningen: voor enkele recreatiewoningen is vastgelegd dat er uitsluitend sprake mag zijn van recreatieve bewoning.

1.2 Achtergrond

Uit de in 2017 door ZKA uitgevoerde vitaliteitsscan blijkt dat er geen toeristisch-recreatief perspectief voor het park is. Het VvE-bestuur en de gemeente onderschrijven dat ook. Het beeld van de huidige situatie is dat het recreatieve gebruik steeds verder afneemt ten gunste van de permanente bewoning. Een deel van de huizen wordt als tweede woning gebruikt; echte commerciële recreatieve verhuur is er niet en ook nooit geweest, ook omdat er geen recreatieve voorzieningen zijn. Nieuwlande lijkt een functie te vervullen als woonwijk van Wapse, waarbij het voorziet in een segment van de woningmarkt dat in Wapse zelf niet aanwezig is. Daarnaast vormt de groene, parkachtige inrichting een aantrekkingskracht, voor zowel permanente bewoners als voor hen die het als tweede huis te gebruiken. De gemeente onderkent het bovenstaande en ziet de noodzaak voor het maken van keuzes voor de toekomst van het park.

In januari 2020 is er in het kader van 'Vitale Vakantieparken Drenthe' een quick scan uitgevoerd betreffende de transformatie van het recreatiepark Nieuwlande te Wapse. De Quick Scan Transformatie heeft tot doel te onderzoeken of er een kansrijk vertrekpunt voor transformatie is. De eindconclusie van de quick scan is dat het verder verkennen van de mogelijkheden van transformatie naar een woonfunctie voor het park Nieuwlande kansrijk is.

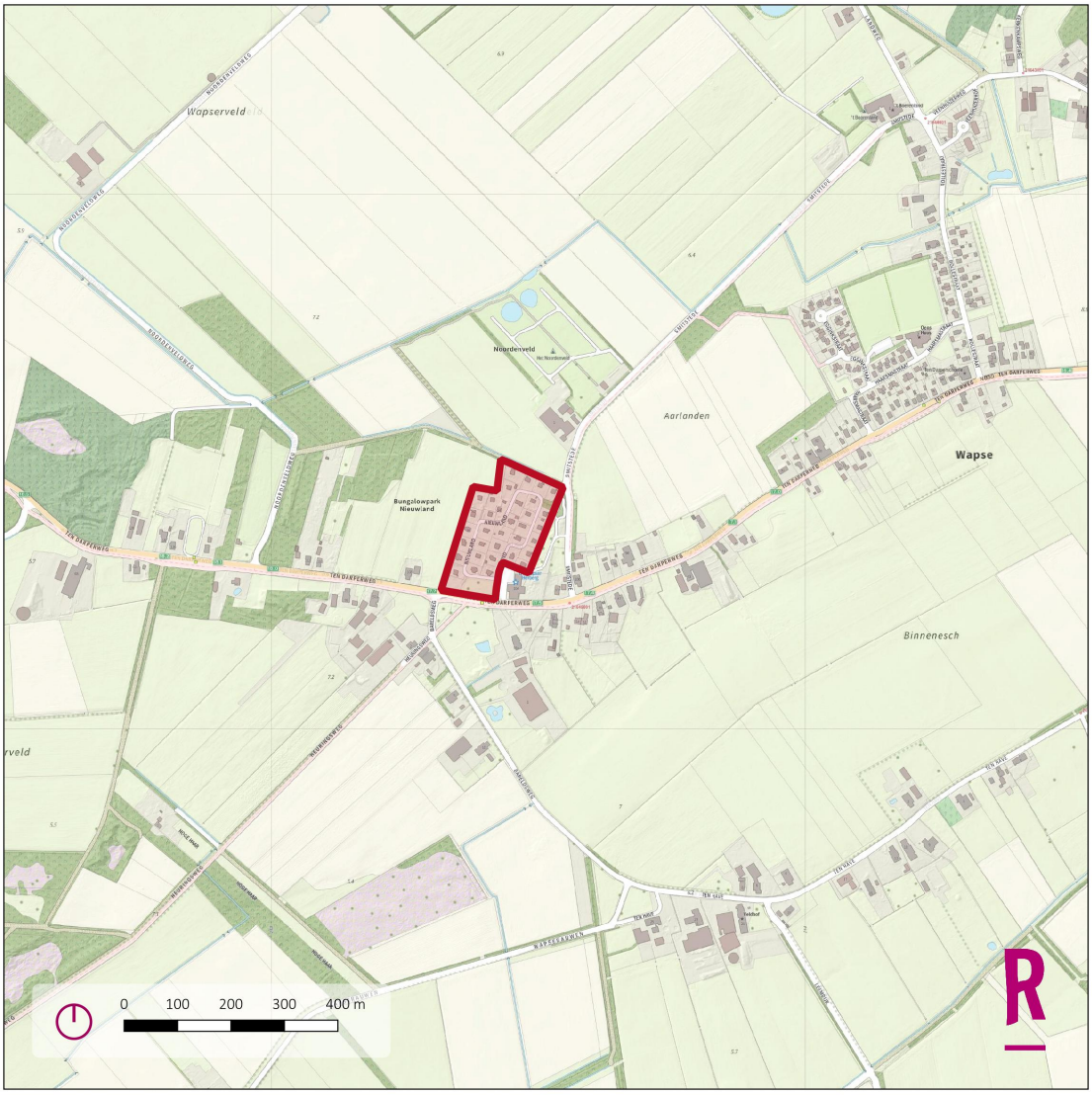
In de quick scan wordt aangegeven dat de gemeente vindt dat een combinatie van wonen en commerciële verhuur ten behoeve van recreatie niet gewenst is, omdat dit functies zijn die elkaar niet altijd verdragen. Wonen en het gebruik als tweede woning, zoals bij Nieuwlande, ligt genuanceerder, maar de gemeente ziet dit vooral als een overgangsfase. Zij verwacht dat wanneer permanente bewoning mogelijk is, eigenaren hiervoor kiezen en het aantal eigenaren dat de woning recreatief gebruikt steeds verder afneemt. *Voor de percelen waarvan de eigenaren (vooreerst) willen blijven recreëren is in dit bestemmingsplan dan ook een specifieke regeling opgenomen.*

De Quick Scan Transformatie (Vitale Vakantieparken Drenthe, 31 januari 2020) is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting.

1.3 Ligging plangebied

Het recreatiepark Nieuwlande is gelegen zuid-westen van Wapse, aan de Ten Darperweg. De Ten Darperweg is een provinciale weg (de N855) en sluit in westelijke richting via Vledder, Frederiksoord, Nijensleek en Eesveen aan op de A32. In oostelijke richting loopt de N855 door naar Diever en Dieverbrug, om daar de Rijksweg 371 te kruisen en door te lopen richting Dwingeloo.

De Ten Darperweg kenmerkt zich door lintbebouwing. Aan de zuidzijde van de weg bevinden zich buiten de bebouwde kom voornamelijk (voormalige) boerderijen. Ook aan de noordzijde van de Ten Darperweg zijn (voormalige) boerderijen aanwezig, alsmede het aan het recreatiepark grenzende hotel-restaurant De Wapser Herberg. Het recreatiepark wordt verder omgeven door agrarische gronden, en ten noorden door een recreatiebedrijf.



Figuur 1.1 Globale ligging van het plangebied

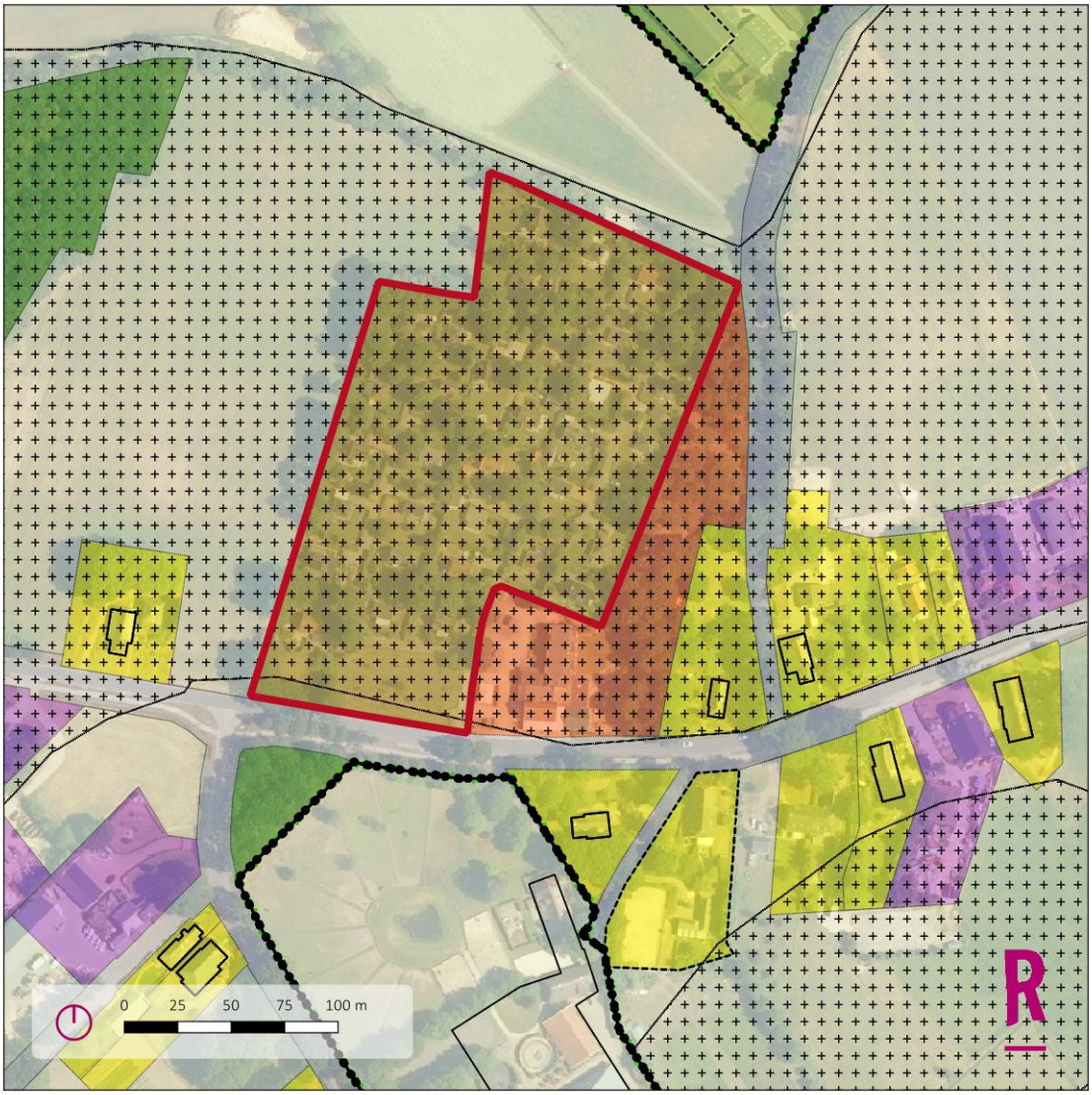
1.4 Vigerende regeling

Op dit moment geldt het bestemmingsplan Buitengebied Westerveld, vastgesteld op 5 juli 2012 en deels onherroepelijk in werking. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Recreatie 4'.
De bestemming 'Recreatie - 4' ziet toe op recreatiewoningen, inclusief aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen en vrijstaande bijgebouwen bij recreatiewoningen. Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het landschappelijk waardevolle karakter van het recreatieterrein is eveneens in de bestemmingsomschrijving opgenomen. Ondergeschikt zijn ondermeer toegestaan tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, beplanting en bebossing, wegen en paden, sloten en naar de aard daarmee gelijk te stellen waterlopen alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De 34 woningen op het park hebben een recreatieve bestemming en het gebruik van gebouwen voor permanente bewoning is niet toegestaan. Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is eveneens niet toegestaan. Ook is als strijdig gebruik aangemerkt het verwijderen van terrein afschermende beplanting. Normaal onderhoud is wel toegestaan.

In de bouwregels is bepaald dat de oppervlakte van een recreatiewoning (inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken) maximaal 100 m² bedraagt. De goothoogte van een recreatiewoning, bedraagt maximaal 3 m. De dakhelling van een recreatiewoning bedraagt ten hoogste 60º. De bouwhoogte van een recreatiewoning bedraagt ten hoogste 7 meter. Bij elke woning is een vrijstaand bijgebouw van maximaal 10 m² toegestaan.

Ook is de dubbelbestemming 'Waarde- archeologie 3' van toepassing. De dubbelbestemming ziet toe op het beschermen van de archeologische waarden van het gebied. Paragraaf 4.2 gaat hier verder op in. Op het gebied is eveneens een regeling laagvlieggebied van toepassing. deze regeling (vrijwaringszone - laagvlieggebied) is overgenomen in dit bestemmingsplan maar heeft geen consequenties, aangezien de maximale bouwhoogte in deze zone maximaal 30 m is.



Figuur 2.1 Ligging van het plangebied met geldende bestemmingsplannen.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 schetst het relevante beleidskader voor het plan. Daarbij wordt ingegaan op het relevante rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief nader beschreven. Daarbij komt de huidige situatie aan bod en wordt vervolgens ingegaan op de toekomstige situatie. In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten behandeld, waaraan de beoogde ontwikkeling wordt getoetst. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten van het plan. In hoofdstuk 6 worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

Aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ligt beleid ten grondslag. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op relevante beleidsuitgangspunten op Rijksniveau, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. De planuitgangspunten en vervolgens de bestemmingsregeling zijn hierop afgesteld.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook 1 Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Dit betreft onder meer:

- de bouw van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen;
- meer duurzame energie gebruiken;
- aanpassen aan klimaatverandering;
- de ontwikkeling van een circulaire economie;
- omschakeling naar kringlooplandbouw.

Bij de opgaven wordt altijd rekening gehouden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De Nationale Omgevingsvisie schets een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. *Op het niveau van dit bestemmingsplan biedt de NOVI geen concrete aandachtspunten.*

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels voor 14 aangewezen nationale belangen *De voorgenomen ontwikkeling binnen het projectgebied raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.*

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren is in het Besluit ruimtelijke ordening de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2). Voor een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd en moet worden aangetoond of er behoefte is.

De ontwikkeling betreft een herbestemming van een recreatiepark naar een woonbestemming. Per saldo worden er met dit bestemmingsplan niet meer woningen gerealiseerd.. Volgens jurisprudentie wordt

een dergelijke ontwikkeling niet gezien als een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is formeel gezien dan ook niet noodzakelijk.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een ontwikkeling in het buitengebied. Uit de analyse per park die onderdeel uitmaakt van de aanpak 'Vitale Vakantieparken Drenthe' blijkt dat er voor park Niewlande geen toekomstperspectief is als recreatiepark. Om te voorkomen dat het park zich in de toekomst in een onwenselijke richting ontwikkelt is een nieuw perspectief gewenst. Dit is gevonden in transformatie van recreatiepark Nieuwlande naar een woongebied met bijbehorende bestemming 'Wonen'. Met de voorgestelde ontwikkeling in het plangebied wordt een duurzaam toekomstperspectief geboden.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Aanpak Vitale Vakantieparken Drenthe 2018-2024

De provincie Drenthe wil voorzien in een b(l)oeiende verblijfsrecreatiesector in de provincie. Uit het vitaliteitsonderzoek blijkt dat de verblijfsrecreatiesector suboptimaal functioneert en het aanbod niet aansluit op de vraag. Uit onderzoek blijkt dat 42% van de parken geen toeristisch-recreatief aanbod heeft. De verblijfsrecreatiesector in Drenthe blijkt niet opgewassen tegen langverhuur en de wooneconomie, ook niet op hoogwaardige locaties en bouwvormen.

De 'Aanpak Vitale Vakantieparken Drenthe 2018-2024' is gericht op het realiseren van de volgende doelen:

- meer ruimte voor ondernemerschap;
- meer bestedingen door toeristen;
- meer werkgelegenheid;
- meer grip op sociale problematiek;
- meer balans tussen vraag en aanbod.

De vitaliteitsopgave bestaat uit sporen. Het eerste spoor focust zich op excelleren. Dit houdt in dat vitale parken of parken die potentie hebben om toekomstig vitaal te zijn gefaciliteerd worden in hun innovatie en conceptontwikkeling. Het tweede spoor focust zich op transformeren. Door middel van het tweede spoor worden parkeigenaren en/of VvE's van terreinen zonder recreatief toekomstperspectief geholpen in de transformatie naar een passende bestemming. Oftewel voor parken zonder recreatief toekomstperspectief ligt de focus op herontwikkelingen. Voor een succesvolle aanpak is samenwerking tussen eigenaren, ondernemers, gemeenten en de provincie noodzakelijk. De gemeenten en de provincie Drenthe dienen hierbij belemmeringen voor eigenaren weg te nemen. Bij deze revitaliseringsopgaven geldt een sterke verwevenheid van verschillende beleidsterreinen. Het gaat hierbij om de economische, fysiek-ruimtelijk, volkshuisvestelijke en sociaal-maatschappelijk terreinen. Daarnaast worden natuur-, landbouw-en milieuorganisaties betrokken zodat er verbinding wordt gelegd tussen economie en ecologie.

Het initiatief van het omzetten van een recreatiepark een woonlocatie past binnen de 'aanpak vitale vakantieparken Drenthe 2018-2024'. De omzetting naar een woonlocatie past binnen het tweede spoor van transformeren naar een passende bestemming. Het initiatief maakt daarom ook onderdeel uit van het project Vitale Vakantieparken.

2.2.2 Actieprogramma Vitale vakantieparken Drenthe

In het actieprogramma Vitale Vakantieparken Drenthe hebben provincie, gemeenten, Recreatieschap Drenthe en RECRON de ambitie en doelen voor het project Vitale Vakantieparken uitgewerkt. Drenthe gaat de komende jaren voor een verdubbeling van het aantal topvakantieparken. Parken zonder recreatieve toekomst worden begeleid naar een passende andere bestemming, met het uiteindelijke doel halvering van het aantal niet-vitale vakantieparken.

Met verschillende instrumenten uit het actieprogramma ondersteunen provincie, gemeenten, Recreatieschap en RECRON ondernemers en VvE's. Hiervoor wordt een zogeheten taskforce ingericht: een actiegericht team dat gemeenten parkgericht bedient met kennis, advies en hulp. Recreatieondernemers en VvE's dienen zelf met kansrijke toekomstplannen te komen en kunnen bij de taskforce terecht voor vragen en advies. Het initiatief dat onderdeel is van het project Vitale vakantieparken voldoet aan het actieprogramma, doordat de initiatiefnemers zelf met kansrijke toekomstplannen zijn gekomen.

2.2.3 Omgevingsvisie Drenthe

In 2018 is een actualisatie van de Omgevingsvisie Provincie Drenthe vastgesteld. De Omgevingsvisie Drenthe is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de provincie Drenthe voor de periode tot 2020 en in een aantal gevallen verder in de toekomst. In deze visie zijn de beleidsuitgangspunten geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de taakverdeling zoals deze is bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De missie van de visie is als volgt verwoord: "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;
- noaberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

Het initiatief waarborgt de kernkwaliteiten van kleinschaligheid, menselijke maat en rust, ruimte, natuur en landschap. De provinciale belangen zijn juridisch geborgd in de provinciale omgevingsverordening.

2.2.4 Provinciale Verordening Drenthe

Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening opgesteld. Naar aanleiding van de actualisatie van de omgevingsvisie is de verordening op 20 juni 2018 opnieuw vastgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang. Hieronder worden de regels weergegeven die betrekking hebben op dit project.

Artikel 2.20 Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen

1. Een ruimtelijk plan kan alleen voorzien in functiewijziging van verblijfsrecreatie naar wonen indien:
   a. het gehele park dan wel plangebied met recreatiewoningen onderdeel is van één ruimtelijk plan;
   b. de functiewijziging betrekking heeft op een gedeelte van, of gehele parken dan wel het gehele plangebied of onderdelen daarvan en niet op losse recreatiewoningen;
   c. in het ruimtelijk plan inzicht wordt gegeven in de problematiek van het betreffende park of plangebied en hoe een functiewijziging naar wonen bijdraagt aan de oplossing van deze problematiek;

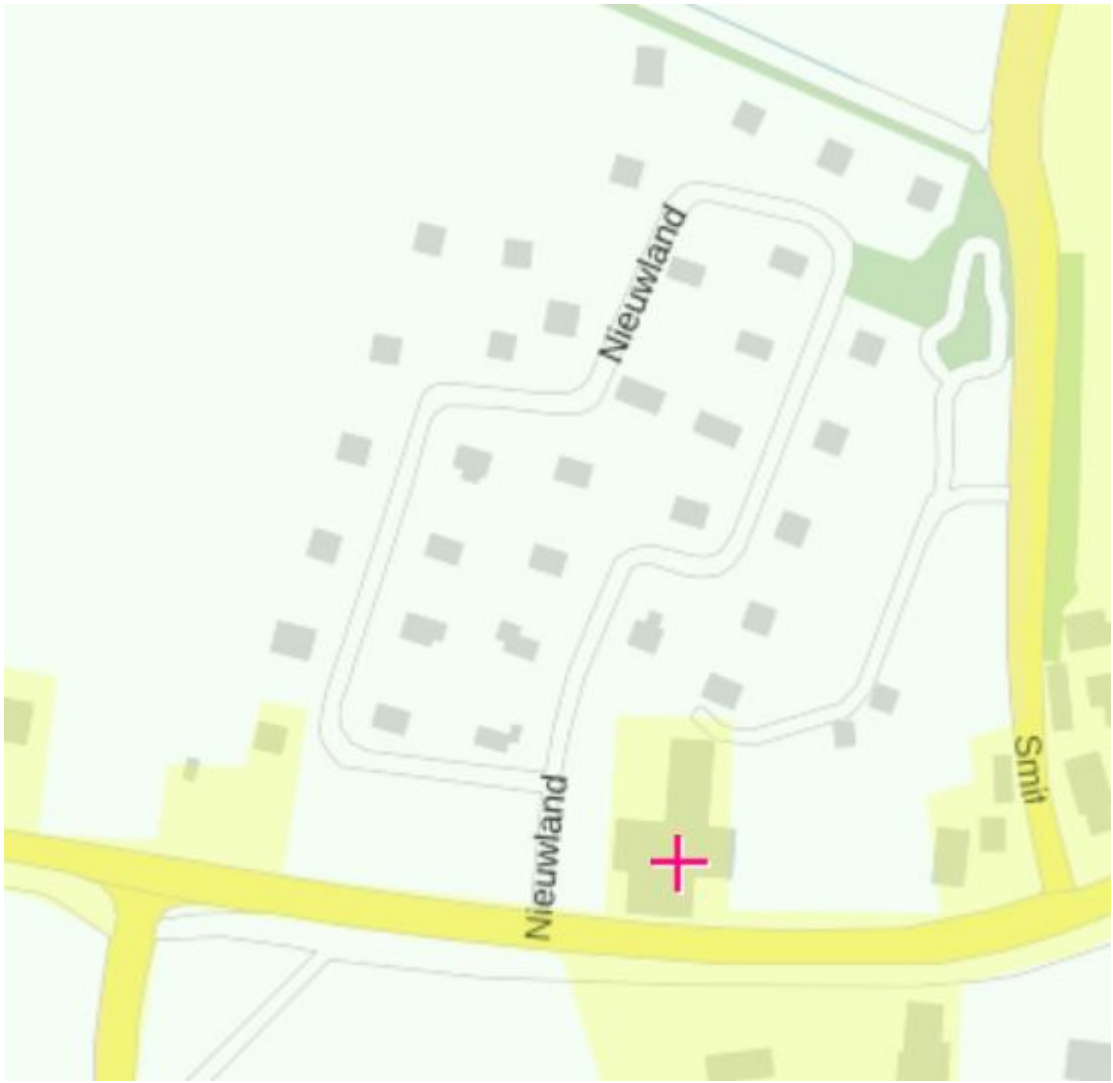
d. de betreffende woningen voldoen aan de minimale wettelijke eisen en in het ruimtelijk plan gemotiveerd wordt hoe de functiewijziging zich verhoudt tot de gemeentelijke woonvisie ofwel de balans tussen vraag en aanbod in de woningvoorraad, zodat deze aansluit bij de demografische behoefte;
e. in het ruimtelijk plan wordt onderbouwd dat er een ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde ontstaat, en het ruimtelijk plan vergezeld gaat van een uitvoeringsplan waarin de maatregelen staan die gericht zijn op de genoemde meerwaarde, dat juridisch verbonden is aan het betreffende ruimtelijk plan.

2. Gedeputeerde staten hechten er voor de beoordeling aan dat het ruimtelijk plan door en met betrokkenen tot stand is gekomen en zullen dit in hun afweging betrekken.
3. Bij toepassing van dit artikel zijn de bepalingen van artikel 2.17 (Woningbouw) niet van toepassing.

Artikel 2.6 Werken met kernkwaliteiten

In de Omgevingsverordening zijn de kernkwaliteiten van de provincie juridisch geborgd en doorvertaald als archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorie, landschap, rust, en natuur. Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn wordt in het ruimtelijk plan uiteengezet hoe het desbetreffende plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid, en de strategische opgaven en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de omgevingsvisie. Een ruimtelijk plan kan in principe geen nieuwe activiteiten toestaan die kernkwaliteiten significant aantasten.

Figuur: uitsnede kaart kernkwaliteit landschap (bron: Provinciale omgevingsverordening Drenthe)



Figuur: uitsnede kaart kernkwaliteit cultuurhistorie (bron: Provinciale omgevingsverordening Drenthe)



Figuur: uitsnede kaart kernkwaliteit aardkundige waarden (bron: Provinciale omgevingsverordening Drenthe)

In relatie tot het plangebied zijn de kernkwaliteiten 'Aardkundige waarden', 'Cultuurhistorie', en 'Landschap' van toepassing. De transformatie van park Nieuwlande naar een woonbestemming is niet van invloed op deze kernkwaliteiten. Er wordt een een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan voorziet daarnaast in een dubbelbestemming ter bescherming van de landschappelijke - en cultuurhistorische waarden. Ook is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden.

Conclusie
Uit de voorliggende toelichting blijkt dat het initiatief voldoet aan de Omgevingsverordening. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de regels van de Provinciale Verordening Drenthe. De transformatie van park Nieuwlande naar een woonbestemming is niet van invloed op deze kernkwaliteiten. Er wordt een een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In de regels van dit bestemmingsplan worden daarnaast aanvullende regelingen opgenomen om de

kernkwaliteiten, die in het plangebied aanwezig zijn, te beschermen. Het gaat om de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Landschap'. Geconcludeerd wordt dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verschillende kernkwaliteiten en dat deze in voldoende mate worden beschermd.

2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Westerveld (ontwerp)
Deze Omgevingsvisie bevat het toekomstbeeld van en voor de gemeente Westerveld. De omgevingsvisie is de integrale langetermijnvisie op de ontwikkeling van de gemeente en gaat over de hele fysieke leefomgeving. Het streven is gericht op een actieve, gastvrije en saamhorige samenleving, gekenmerkt door sociale veerkracht en leefbaarheid. Dit wil de gemeente bereiken door te kiezen voor een meer faciliterende rol en minder een regievoerende. Dat betekent ook dat de gemeente meebeweegt met maatschappelijke ontwikkelingen, en als partner optrekt met de samenleving. Geen overheid dus die vooral controleert en stuurt, maar een overheid die samenwerkt en faciliteert. Daarbij past ook deregulering en het kiezen voor maatwerk.

Wapse wordt gerekend tot de 'dynamische dorpen'. Dynamische dorpen liggen qua omvang tussen de woondorpen en de voorzieningendorpen in. Naast de woonfunctie zijn er nog een paar voorzieningen aanwezig zoals een (door de gemeente ondersteund) dorpshuis of een basisschool. Of ze hebben een strategische ligging ten opzichte van bepaalde dynamische locaties. Voor voorzieningen zoals hoger onderwijs of grotere winkels moeten de inwoners het dorp uit.

Via het project Vitale Vakantieparken wordt gewerkt aan onder andere aan het onderwerp ‘permanente bewoning’. Op parken waar permanente bewoning plaatsvindt, wil de gemeente tot een oplossing komen. Vanuit dit project worden kansen gezien in zogenoemde pauzewoningen, als een van de antwoorden op illegale bewoning van recreatiewoningen. Pauzewoningen zijn laagdrempelige en snel beschikbare woonruimten voor mensen met een acute woonvraag. Het gaat bijvoorbeeld om mensen die in scheiding liggen, gezinnen met jonge kinderen en mensen met psychische, sociale, medische en/of financiële problemen. Een pauzewoning is tijdelijk van aard, zo kan het een recreatieverblijf op een vakantiepark zijn. De regeling daartoe wordt uitgewerkt via het project Vitale Vakantieparken.

Hoofdstuk 3 Huidige situatie en planvoornemen

3.1 Landschappelijke context

Het landschap van Westerveld representeert een grote cultuurlandschappelijke waarde en is bovendien erg divers. Er zijn 31 verschillende landschapstypen onderscheiden, variërend van de essen en bouwlandkampen tot diverse beekdal- en heideontginningslandschappen. Daarnaast is er sprake van een groot aantal cultuurhistorisch waardevolle elementen, variërend van historische wegen en waterlopen tot strubbenbossen, monumentale gebouwen, structuren die verband houden met de Drentse Hoofdvaart, markegrenzen en sporen van de Tweede Wereldoorlog.

De gemeente Westerveld ligt in het zuidwestelijk deel van de provincie Drenthe, op de overgang van het Drents Plateau naar de veengebieden van het Drents-Friese Wold. De verschillende onderdelen van het Westerveldse cultuurlandschap hebben elk hun eigen, bijzondere kenmerken. Het landschapstype waar het plangebied van het bestemmingsplan toe wordt gerekend is het 'kampontginningenlandschap met plaatselijk essen'. Het plangebied zelf wordt gerekend tot de 'Nieuwlandkampen' (lichtbruin op bijgaand kaartfragment). Het betreft oudere ontginningen (vóór 1850) van heide- of broekland die direct tegen of zeer dichtbij een es of flankerende nederzetting hebben plaatsgevonden. Kenmerkend is verder de kleinschaligheid en de mate van beplanting met opgaand groen. Deze kampen waren primair voor akkerbouw bedoeld. In principe kwam er geen bebouwing voor.

Het landschap ten noorden en zuiden van deze Nieuwlandkampen wordt gerekend tot de 'jonge heide- en broekontginningen' (groen op bijgaand kaartfragment). Tot in de 19e eeuw vormden de woeste gronden, beheerd vanuit de buurtschappen, een belangrijk onderdeel van het agrarisch bedrijf. Er vond begrazing door schapen en runderen plaats, maar er werden ook plaggen gestoken. Een combinatie van deze twee activiteiten was de oorzaak van het bestaan van grotere heidevelden, stuifzanden en open broeken. Na de uitvinding van de kunstmest kon men overgaan tot het wijzigen van de functie van de terreinen. Een deel bleef bewaard in zijn oude hoedanigheid, maar een veel groter oppervlak werd bebost of omgezet in landbouwgrond.

Het dorp Wapse wordt gerekend tot de 'historische kernen met huispercelen (rood op bijgaand kaartfragment).



Figuur: fragment cultuurhistorische waardenkaart gemeente Westerveld, blad 1 (bron; RAAP, 2012)

3.2 Huidige situatie

3.2.1 Algemeen

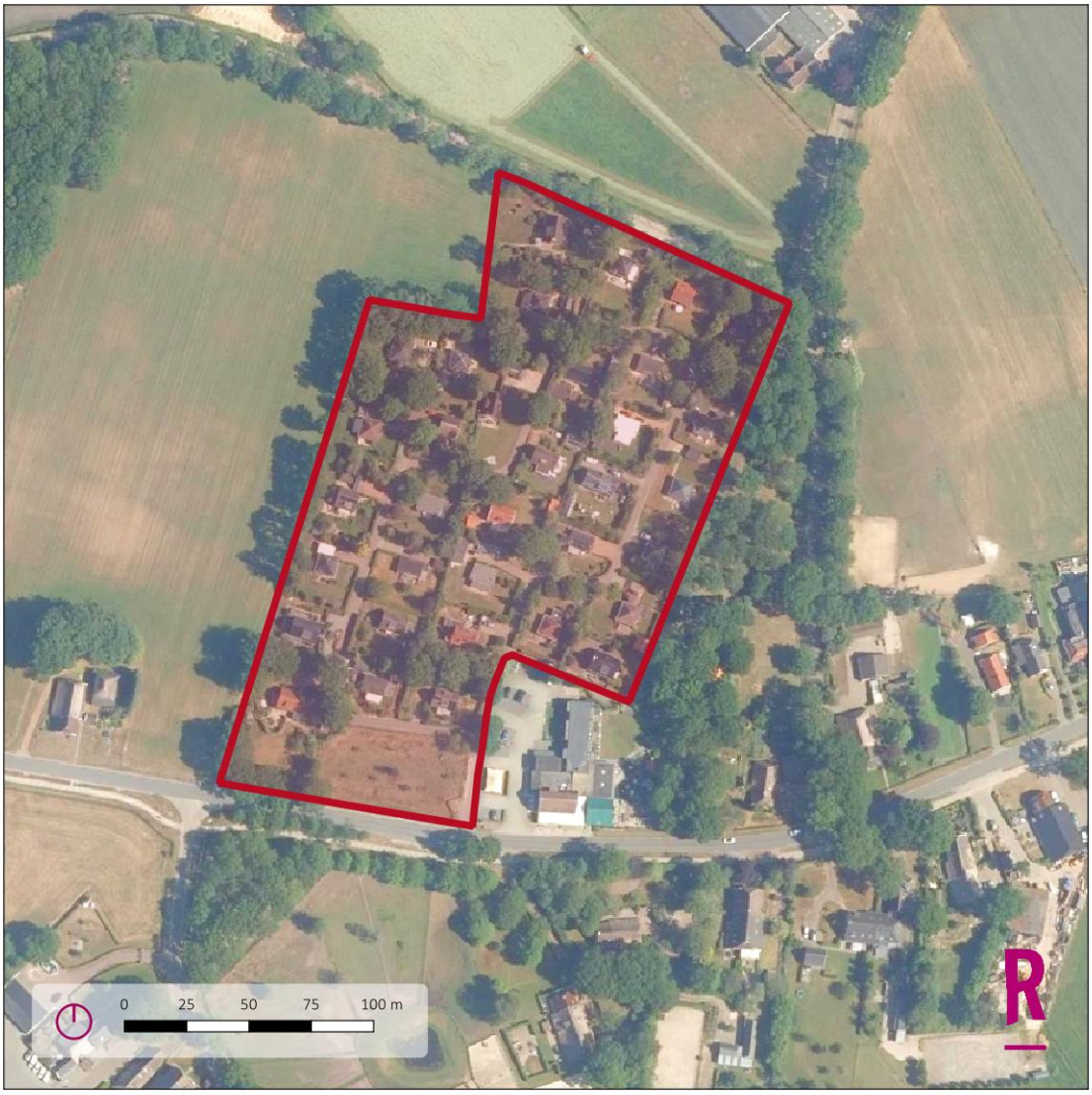
Het park Nieuwlande, gelegen aan de Ten Darperweg in Wapse, dateert uit de jaren 1972/1973 en omvat 34 woningen die in principe voor recreatie zijn bestemd. Zij zijn alle in particulier bezit, de percelen hebben een grootte, variërend van ongeveer 650 tot 1400 m^2. Het betreft recreatiewoningen in particulier eigendom op een niet-commerciële recreatiepark.

Het park beslaat zo'n 3,5 ha. en is opgedeeld in 34 bebouwde percelen van particuliere eigenaren en een onbebouwd perceel (het voorterrein, zijnde een weiland met de toegangsweg) dat in eigendom is van de VvE. De toegang tot het park vindt plaats vanaf de openbare weg de Ten Darperweg, en via genoemde toegangsweg van de VvE naar een rondweg. De rondweg is niet in eigendom van de VvE, maar ligt op de terreinen van de particuliere eigenaren.

Huidig gebruik

Er zijn 34 woningen op 34 percelen, eigendom van 34 eigenaren. Ruim 70% van de woningen wordt permanent bewoond en de helft daarvan heeft een persoonsgebonden beschikking. Het recreatieve gebruik is beperkt tot het gebruik als tweede woning. De verdeling is als volgt:

- 24 woningen (ca. 71%) worden permanent bewoond, waarvan 12 (50%) van de eigenaren een persoonlijke gedoogbeschikking (in 2003 afgegeven) heeft en 12 (50%) er illegaal verblijven.
- Van de 24 permanent bewoonde woningen worden er 18 (75%) bewoond door de eigenaren zelf en 6 (25%) permanent verhuurd.
- 10 woningen (29%) worden recreatief gebruikt, waarvan 8 (80%) als tweede woning door de eigenaar en 2 (20%) verhuurd.



Figuur 3.1 Ligging plangebied en de luchtfoto van de huidige situatie

Ligging en inpassing in de omgeving
Het Park Nieuwlande is als geheel eigenlijk een onderdeel van het dorp Wapse en past daar landschappelijk en ruimtelijk goed in. Het dorp Wapse manifesteert zich als een aantal clusters van bebouwing aan weerszijden van de Ten Darperweg. Die clusters bestaan uit woon- en bedrijfsbebouwing, indirect ontsloten op de Ten Darper-weg. Tussen de clusters is de bebouwing spaarzamer en is het karakter open en agrarisch. Het park Nieuwlande is in feite een van die clusters, met een wat afwijkende, parkachtige inrichting en op enige afstand van de weg. Als cluster is het goed ingepast in de omgeving, omzoomd door bomen en met afwisselend meer en minder onderbeplanting.

Uitstraling en verschijningsvorm
Het park heeft een wat gesloten karakter, inherent aan de groene opzet. De uitstraling van de collectieve ruimte is groen, parkachtig, slechts de "rondweg" door het park is verhard. In vergelijking tot een 'gewone' woonwijk kent park Nieuwlande een groener, meer natuurlijk en informeler karakter. dit is ook de charme van het park. De particuliere percelen zijn vrij groot en over het algemeen goed ingericht.

Het weiland tussen de Ten Darperweg en het park ('Tweitje') is in eigendom van de VvE. Het weiland is ingericht op voorspraak van Stichting Landschapsbeheer Drenthe en wordt ook volgens hun adviezen

beheerd. Het heeft een landschappelijke en ecologische kwaliteit die nog verder uitgebouwd zou kunnen worden. Door deze inrichting is het aangezicht van het park sterk verbeterd. Het voorgestelde beheer levert een bijdrage aan een beter leefklimaat voor flora en fauna In enkele jaren is de entree van het park veranderd van een wat rommelige, onaanzienlijke ponyweide in een bijzondere en waardevolle plek.

De woningen op park Nieuwlande vertoonden oorspronkelijk qua uiterlijk een grote overeenkomst: de woningen binnen de rondweg hadden een plat dak, die buiten de rondweg waren voorzien van een piramide - dak. In de loop der jaren zijn verschillende panden in belangrijke mate vernieuwd en uitgebreid, tenminste waar het woningen betreft die inderdaad voor recreatieve doeleinden werden gebruikt. Permanent bewoonde woningen, waarvoor een gedoogbeschikking geldt, komen daar niet voor in aanmerking. Uitbreiding is niet toegestaan. Desalniettemin zijn door deze ontwikkelingen verschillende woonvormen ontstaan, die het park een levendige aanblik verlenen die weinig afwijkt van een reguliere woonwijk. Nagenoeg het gehele park wordt permanent bewoond en wordt dus nauwelijks woningen recreatief gebruikt.



Figuur: de oorspronkelijke platte dak huizen in het midden van het park



Figuur: Aan de randen de piramide dak huizen.



Figuur: verschijningsvorm van de meeste huizen na verbouwingen

3.2.2 De geschiedenis van het park

Tussen Wapse en Vledder ligt de Ten Darperweg met een lintbebouwing aan weerszijden van de weg. In de jaren '50 en '60 was daar een café met daaraan grenzend een weiland. Dit weiland – waarop nu het park Nieuwlande ligt - werd in de weekenden gebruikt als voetbalveld. Begin jaren '70 werd het weiland gekocht door een particulier. Deze vroeg bij de toenmalige gemeente Diever een vergunning aan om het weiland te bebouwen met 34 recreatiebungalows voor particulier gebruik met de mogelijkheid ze tijdelijk zelf te verhuren. Door het park werd een rondweg aangelegd. Om dit realiseren werd de VvE Nieuwlande opgericht. De nog te bouwen bungalows werden verkocht op eigen grond. Er kwam geen parkbeheer. In 1979 werd het eerste verzoek aan de gemeente Diever gedaan voor een permanente woonvergunning. Deze werd echter afgewezen. Inmiddels heeft ongeveer de helft van de eigenaren een “gedoogbeschikking” om permanent te blijven wonen.

In september 2017 brengt het bureau Leisure Consultants ZKA in opdracht van onder andere de provincie Drenthe een rapport uit m.b.t. de Vitaliteit Verblijfsrecreatie Drenthe. Het advies van het bureau ZKA komt overeen met de zienswijze van het bestuur van de VvE Nieuwlande.

3.3 Voorgenomen ontwikkeling

Met dit bestemmingsplan wordt de omzetting van de recreatieve bestemming naar een woonbestemming voorzien. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan verandert de bestemming van alle 34 woningen van 'Recreatie 'naar 'Wonen'. Er is echter nog een klein aantal eigenaren dat hun woning nog wel recreatief gebruikt. Dat moet zo kunnen blijven. Het recreatieve gebruik is beperkt tot het gebruik als tweede woning. Dit bestemmingsplan voorziet daarom mede in een passende regeling voor deze woningen: voor enkele recreatiewoningen is vastgelegd dat er uitsluitend sprake mag zijn van recreatieve bewoning. Door het opnemen van enkele beschermende regelingen en het juridisch borgen van de landschappelijke inpassing wordt het handhaven en versterken van het huidige karakter gewaarborgd.

Meerwaarde na transformatie

De transformatie van park Nieuwlande zal gepaard gaat met een kwaliteitsimpuls, op ruimtelijk, landschappelijk en maatschappelijk gebied. in de eerste plaats natuurlijk als toevoeging op de woningvoorraad van Wapse. Wanneer het recreatiepark een 'gewone' woonwijk gaat worden betekent dit op termijn ook dat er een andere doelgroep aangetrokken kan worden, waaronder jongeren en (jonge) gezinnen. Dit zorgt weer voor een impuls voor Wapse op het gebied van huisvesting, leefbaarheid en draagvlak voor voorzieningen. van de meerwaarde. Meerwaarde kan ook gevonden worden in de inrichting en toegankelijkheid van het weiland voor het park. Het bestemmingsplan voorziet hiertoe in een passende regeling.

3.4 Landschappelijk inpassingsplan

Ten behoeve van de transformatie van het recreatiepark naar wonen wordt een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het landschapsplan wordt te zijner tijd als bijlage 2 bij het bestemmingsplan opgenomen.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Voor de beoogde ontwikkeling is het van belang dat tijdens de uitvoering en in de nieuwe situatie sprake is van een goede omgevingssituatie. Deze omgevingstoets gaat in op de relevante milieuaspecten (bodem, water, milieuzonering en externe veiligheid) en om andere sectorale regelgeving (bijvoorbeeld archeologie, cultuurhistorie en ecologie).

4.1 Bedrijven en milieuzonering

4.1.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. De lijst maakt snel inzichtelijk welke milieuaspecten van belang zijn en in welke milieucategorie een bedrijf ingedeeld zou kunnen worden. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven, op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtafstanden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieu-hinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar van een 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Of bij een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid. Deze wordt niet verkleind. Het voordeel van het instrument is, dat het een integrale benadering geeft. Er is per bedrijf in beeld gebracht welke richtafstand aan de orde is voor de aspecten geluid, geur, stof en externe veiligheid. De milieucategorie wordt bepaald op de maatgevende (grootste) afstand.

Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Figuur: richtafstandentabel (bron: VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009))

4.1.2 Onderzoek en conlusies

Op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kan de omgeving rond het plangebied tot het omgevingstype 'rustig buitengebied' worden gerekend. Grenzend aan het recreatiepark is Hotel De Wapser Herberg gelegen. De milieucategorie bedraagt 1 en de aan te houden afstand 10 meter. De Wapser Herberg ligt op zo'n 50 m. van de dichtstbijzijnde woning op park Nieuwlande en vormt daarmee geen belemmering. De richtafstand van 10 meter wordt ruimschoots gehaald.

De camping Het Noordenveld ligt op ten minste 100 m. van Nieuwlande; de richtafstand tussen een camping en bewoning is tenminste 50 m. Deze richtafstand wordt eveneens ruimschoots gehaald.

Het aspect 'Milieuzonering' vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.2 Archeologie

Toetsingskader

Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Per 1 juli 2016 is Erfgoedwet in werking getreden, waarbij de Monumentenwet 1988 is komen te

vervallen. Een deel van het bepaalde in de Monumentenwet is overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving (onder voorwaarden) mogelijk.

Onderzoek
Op basis van het geldende bestemmingsplan kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3'. Ter bescherming hiervan is bij ingrepen dieper dan 30 centimeter en groter dan respectievelijk 1.000 m^2 archeologisch onderzoek nodig. Ook in het voorliggende plan krijgt het plangebied deze dubbelbestemming opnieuw toegekend. Bij eventuele bouwactiviteiten blijven deze regels van toepassing. Gezien de beperkte bouw- en verhardingsmogelijkheden op grond van de hoofdbestemmingen en de oppervlakte waarbij onderzoek nodig is, wordt niet snel verwacht dat nader onderzoek noodzakelijk is.

Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.3 Cultuurhistorie en landschap

4.3.1 Toetsingskader

De regering heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat gemeenten vanaf 1 januari 2012 in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Een bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de wijze waarop er rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige monumenten. Er is sprake van cultuurhistorische waarden wanneer er een positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving. Gemeenten moeten aan de hand van deze beschrijving een analyse verrichten van de cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplangebied. Hieruit moeten conclusies voortvloeien die in het bestemmingsplan terecht komen. Op deze manier wordt er waarde toegekend aan het belang van cultuurhistorie via het proces van ruimtelijke ordening.

4.3.2 Onderzoek en conclusie

In opdracht van de gemeente Westerveld heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in de periode juli-november 2011 een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Westerveld opgesteld. De cultuurhistorische waardenkaart vormt de basis voor toekomstig cultuurhistorisch beleid (waarderings- en beleidskaarten), recreatie, erfgoededucatie en PR-marketingstrategieën of ruimtelijk ontwerp (inrichting en beheer). De cultuurhistorische context van het landschap van het plangebied is beschreven in paragraaf 3.1.

De transformatie van park Nieuwlande naar een woonbestemming is niet van invloed op de aanwezige cultuurhistorische waarden. Er wordt een een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het aspect 'Cultuurhistorie en Landschap' vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.4 Bodem

4.4.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat als de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig gesaneerd wordt, dat het kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen worden bij voorkeur op schone grond gerealiseerd. Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de Wet bodembescherming bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

4.4.2 Onderzoek en conlusie

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd. Het plangebied wordt momenteel gebruikt als recreatiepark. Het wordt al lange tijd voor deze functie gebruikt. Het is niet aannemelijk dat als gevolg van deze functie bodemverontreinigingen zijn ontstaan. Ook zijn geen verdachte activiteiten uit het verleden bekend. In het kader van dit bestemmingsplan is een bodemonderzoek dan ook nog niet nodig.

Het aspect 'Bodem' staat de transformatie naar de bestemming 'Wonen'niet in de weg.

4.5 Water

Watertoets

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure geworden.

De watertoets is opgegeven aan het waterschap Drents- Overijsselse Delta. (Dossiercode 20181004-59-18926, datum 04-10 2018). Omdat het hier slechts een functieverandering van bestaande bebouwing betreft heeft dit geen invloed op de waterhuishouding. .Er is geen sprake van (grond)wateroverlast in de omgeving van het pan. Er is geen waterschapsbelang. De watertoets is hiermee afgerond. De watertoets is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting.

Aanvullend op bovenstaande kan nog worden vermeld dat van verhardingstoename in dit plan geen sprake is. Het nemen van compenserende maatregelen is niet aan de orde.

Het aspect 'Water' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.6 Geluid (wegverkeerslawaai)

Toetsingskader

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch

onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd. Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Onderzoek en conclusies
Het recreatiepark Nieuwlande is gelegen aan de Ten Darperweg, de N855. Voor deze weg geldt een 80 -kilometer/uur regime. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt daarmee binnen de wettelijke zone (Wet geluidhinder, Wgh) van de N855. Voor autowegen met een maximumsnelheid van 50 km/uur of meer bestaande uit één of twee rijstroken rijstroken is deze zone namelijk 250 meter. Voor het milieu- en omgevingsaspect geluid is daarom in het kader van de Wgh een akoestisch onderzoek nodig naar wegverkeergeluid. De feitelijke afstand tussen de weg en de bewoning op het park varieert van ca. 35 tot 250 m. Onderzoek zal moeten uitwijzen of het geluids-niveau de voorkeursgrenswaarde voor bewoning niet overschrijdt en, wanneer dit het geval mocht zijn, of maatregelen mogelijk zijn. Ook in het geval dat dit deel van de provinciale weg naar 60 km/u wordt gebracht, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Voor de beide andere wegen (Nijlandweg en Smitstede) geldt dat dit minder intensief bereden 60 km/h-wegen zijn. Ook hier moet onderzocht worden of het wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde op de dichtstbijzijnde bebouwing niet overschrijdt.

Het doel van het 'akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai' is om na te gaan in hoeverre de transformatie van de recreatiewoningen naar de bestemming 'wonen' kan plaatsvinden binnen de randvoorwaarden van de Wet geluidhinder.

p.m.: afhankelijk van bevindingen gemeente alsnog een akoestisch onderzoek uitvoeren.

4.7 Verkeer en parkeren

Toetsingskader
Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Verkeersafwikkeling
Het park wordt voor autoverkeer ontsloten via de Ten Darperweg..Deze weg heeft voldoende capaciteit om de verkeersgeneratie van de woningen op te vangen. De ontwikkeling leidt dan ook niet tot verkeersproblemen.

Parkeren
Voor het parkeren geldt als uitgangspunt dat er binnen het plangebied voldoende ruimte moet zijn voor het opvangen van de parkeerbehoefte. De gemeente heeft zijn parkeerbeleid vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2020-2030 (GVVP). 22 december 2020. Ten aanzien van de parkeernormen wordt daarin vermeld dat bij nieuwe ontwikkelingen de parkeerkencijfers uit de CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren - van parkeerkencijfers naar parkeernormen) als parkeernorm worden gehanteerd. Voor Westerveld is hierbij de stedelijkheidsgraad ‘Niet stedelijk’ van toepassing. Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaats vindt. Gelet op de grootte van de percelen kan op eigen terrein worden geparkeerd

Daardoor wordt voldaan aan de parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning.

Bereikbaarheid
De toegangsweg is verbreed tot de door de brandweer geëiste breedte van 4 meter. Daardoor zijn alle woningen in geval van een calamiteit bereikbaar voor brandweerauto's en ambulances.

4.8 Luchtkwaliteit

Toetsingskader
In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijnstof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in bijgaande tabel weergegeven.

Tabel: Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	**Toetsing van**	**Grenswaarde**
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m³
fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate
In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO2 en PM10 (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m2 bij één ontsluitingsweg en 200.000 m2 bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek en conclusie
De voorgestane ontwikkeling voorziet in de transformatie van recreatiewoningen op een vakantiepark naar een woonbestemming. Het aantal wooneenheden blijft in de nieuwe situatie gelijk. Als gevolg van de voorgestane ontwikkeling is er geen aanleiding te veronderstellen dat de intensiteit van het wegverkeer op de Ten Darperweg zal toenemen. Er is geen nader onderzoek nodig.

Het aspect 'Luchtkwaliteit' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.9 Ecologie

4.9.1 Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Deze zijn geregeld in de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb). Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europees rechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn via de Wet Natuurbescherming de Natura 2000-gebieden beschermd. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologisch Hoofdstructuur). Voor ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het beleid voor het NNN is opgenomen in de provinciale verordening.

Soortenbescherming

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn. Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

4.9.2 Onderzoek

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op uitvoerbaarheid, onder meer in relatie tot de natuurwetgeving.

Natura 2000

Het park maakt geen deel uit van een Natura 2000 – gebied. Het Natura 2000 – gebied Drents-Friese Wold & Leggelderveld ligt op ruim 1000 meter van de noordgrens van het park. Voor de beoordeling van de effecten van een ontwikkeling op Natura 2000-gebieden wordt onderscheid gemaakt tussen directe verstoring als gevolg van geluid, licht, trillingen en verontreiniging enerzijds en vermesting en verzuring anderzijds. Gelet op de afstand tussen het park en het natuurgebied alsmede het huidige en het toekomstige gebruik van het park en de directe omgeving is uit te sluiten dat verstoring als gevolg van een transformatie significant negatieve gevolgen heeft voor het Natura 2000- gebied.

Natuurnetwerk Nederland/Ecologische Verbindingszone

Het park ligt niet binnen het netwerk en de verbindingszone. De dichtstbij gelegen gebieden die hier wel

deel van uitmaken zijn het hiervoor genoemde Natura 2000-gebied en het beekdal ten noordwesten van het park. Gelet op de afstand van het park tot deze gebieden kan worden uitgesloten dat de transformatie afbreuk zal doen aan de kenmerken van deze gebieden.

Soortenbescherming
In de Wnb wordt onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn en daarnaast de overige soorten. De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn.

Een groot gedeelte van het park wordt reeds permanent bewoond en wordt dus niet recreatief gebruikt. Het is niet aannemelijk dat de planologische transformatie van de bestemming 'recreatie' naar een woonbestemming effect zal hebben op beschermde planten- en diersoorten. De transformatie zal namelijk geen sloop tot gevolg hebben. Ook nemen de bouwmogelijkheden (anders dan vergunningvrij) niet toe. Een verkennend veldonderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten is niet nodig.

Bij concrete ontwikkelingen waarbij sprake is van de sloop van gebouwen zal op dat moment specifiek onderzoek uitgevoerd moeten worden naar het voorkomen van beschermde soorten. Indien deze voorkomen, is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Onderdeel hiervan is een activiteitenplan. Een ecologisch activiteitenplan beschrijft de noodzakelijke ecologische maatregelen/werkzaamheden eruit gevoerd gaan worden en maatregelen worden getroffen om nadelige effecten voor gevonden soorten te mitigeren (verzachten) of te compenseren. Op deze manier wordt strijdigheid met de Wet natuurbescherming voorkomen.

Het aspect 'Ecologie' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.9.3 Stikstofdepositie

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 31 mei 2019 met betrekking tot het Programma Aanpak Stikstof wordt bij vrijwel ieder plan stilgestaan bij de mogelijke stikstofemissie en het effect daarvan op Natura 2000-gebieden.

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Conform de wetswijziging die op 1 juli 2021 is aangenomen is het voor bestemmingsplannen uitsluitend nog noodzakelijk om de gebruiksfase te berekenen. In dit geval is sprake van een functiewijziging van recreatie naar wonen. Bij kleine stedelijke ontwikkelingsprojecten, zoals dit woningbouwplan geldt dat er in de gebruiksfase alleen vanuit verkeer enige stikstofemissie is te verwachten, aangezien er gasloos gebouwd moet worden. Effecten van stikstof vanwege wegverkeer hebben een beperkt bereik. Dergelijke bronnen zijn namelijk dicht bij de grond geplaatst, waardoor de stikstof snel neerslaat. Het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie is daarnaast zeer minimaal. Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar stikstofdepositie niet nodig is.

Het aspect 'Stikstofdepositie' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.10 Externe veiligheid

Toetsingskader
Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;

- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Onderzoek en conclusie
Om te bepalen of in en in de nabijheid van het plangebied risicovolle objecten aanwezig zijn die het plan kunnen belemmeren, is de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle functies/installaties aanwezig zijn. Ook vindt er in de directe omgeving geen transport plaats van gevaarlijke stoffen via het spoor, de weg, het water of door buisleidingen.

Het aspect 'Externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Kabels en leidingen

Beleid en normstelling
Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

Onderzoek en conclusie
Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig.

Het aspect 'Kabels en leidingen' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.12 Vormvrije mer-beoordeling

Beleid en Normstelling
In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe

procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet een m.e.r-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

Onderzoek en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. De beoogde ontwikkeling bestaat uit de transformatie van maximaal 34 recreatiewoningen naar de bestemming 'Wonen'. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent dat een zo genaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de betreffende paragrafen zijn opgenomen.

Voor het bestemmingsplan 'Wapse, transformatie recreatiepark naar wonen' is geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Onderstaand wordt een verantwoording van de keuzes van bestemmingen weergegeven. Het plangebied krijgt de bestemmingen 'Wonen' , Verkeer' en 'Groen' alsmede de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3'' en 'Waarde - Landschap'. Voor de woningen welke vooralsnog uitsluitend bedoeld zijn voor recreatief wonen is een specifieke regeling opgenomen: de aanduiding 'recreatiewoning'.
PM: de bepaling is al wel opgenomen in de regels. Omdat nog niet bekend is om welke recreatiewoningen het gaat is de aanduiding nog niet op de verbeelding weergegeven.

Ten behoeve van de transformatie van het recreatiepark naar wonen wordt een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het landschapsplan wordt te zijner tijd als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
PM: als het landschapsplan voorziet in de aanleg van nieuwe groenelementen kan er en voorwaardelijke verplichting worden opgenomen ter borging van het landschapsplan. Voorziet het landschapsplan voornamelijk is het vastleggen van de bestaande landschappelijke kwaliteiten dan volstaat de opgenomen dubbelbestemming 'Landschap'.

5.2.1 Groen

De bestaande groenvoorzieningen hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Het is niet toegestaan om binnen deze bestemming te bouwen. Er mogen geen (gebouwde) erf- en terrein afscheidingen worden gebouwd. In de regels is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om op de gronden een gebouw en/of overkapping te bouwen. Dit onder voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.2.2 Verkeer

De ontsluitingsweg door het park is onder de bestemming 'Verkeer' gebracht. Binnen deze bestemming zijn (ontsluitings)wegen en paden toegestaan, evenals bruggen, dammen, faunapassages en/of duikers. Ook sloten, bermen en beplanting, parkeervoorzieningen en dagrecreatief medegebruik is toegestaan.

5.2.3 Waarde-Archeologie 3

In het plangebied komen mogelijk archeologische waarden voor. Daarom is de dubbelbestemming 'Archeologie 3' van toepassing. Ter bescherming van deze waarden is bij ingrepen dieper dan 30 centimeter en groter dan respectievelijk 1.000 m² archeologisch onderzoek nodig.

5.2.4 Waarde-Landschap

De voor 'Waarde-Landschap'aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden.

Voor onderstaande activiteiten is een omgevingsvergunning vereist:

a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
b. het ontgronden, egaliseren en/of afgraven van gronden;
c. het aanplanten, kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas.

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden.

5.2.5 Wonen

De woningen in het plangebied krijgen de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn maximaal 34 woningen toegestaan. De oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 10 m² met een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 meter, respectievelijk 7,5 meter. De dakhelling bedraagt ten hoogste 60°. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken zal per hoofdgebouw ten hoogste 10 m² bedragen. Goot- en bouwhoogte zijn maximaal resp. 3,5 en 7,5 m voor aangebouwde bijgebouwen en 3,5 en 5 meter voor vrijstaande bijgebouwen. Tussen hoofdgebouwen moet een onderlinge afstand van ten minste 5 m worden aangehouden. De maximale goothoogte is iets hoger dan in de vigerende regeling. In geval van nieuwbouw kan daarmee voldaan worden aan het meest recente Bouwbesluit.

In de woonbestemming is het niet toegestaan om (gebouwde) erf- en terrein afscheidingen te bouwen. Dit om het groene karakter van het plangebied te waarborgen. Het is niet toegestaan om onbebouwde gronden te verharden over een oppervlakte van meer dan 20% van de oppervlakte van het bouwperceel (verminderd met de oppervlakte van gebouwen en overkappingen aanwezig op het bouwperceel). Deze bepaling is eveneens opgenomen om het groene karakter van het park te waarborgen.
De woningen welke uitsluitend bedoeld zijn voor recreatief gebruik zijn op de verbeelding aangeduid (aanduiding 'recreatiewoning). De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' mogen uitsluitend voor recreatieve bewoning worden gebruikt. Hiertoe is een strijdig gebruiksbepaling opgenomen, zie artikel 5.3 onder a.

Binnen de woonbestemming zijn aan huis verbonden beroepen of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit onder voorwaarden mogelijk. Dit is niet toegestaan voor de woningen die uitsluitend bedoeld zijn voor recreatie.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid
In het plangebied wordt geen nieuwbouw mogelijk gemaakt. De financiering die gemoeid is met de transformatie naar 'wonen'(waaronder de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan) is in handen van de initiatiefnemers, die de hiervoor benodigde financiën beschikbaar hebben. Dit bestemmingsplan wordt dan ook economisch uitvoerbaar geacht.

Grondexploitatie
Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Onder "kostenverhaal"wordt verstaan het verrekenen van zogenaamde grondkosten, dat wil zeggen, de kosten van de aanleg van voorzieningen van openbaar nut (zoals straten, riolering , groen, parkeergelegenheid en waterpartijen met een openbare functie) binnen een bepaald ruimtelijk plan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Via de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

De beoogde ontwikkeling die in dit bestemmingsplan centraal staat wordt niet als 'bouwplan' aangemerkt. Voor dit plan wordt een anterieure overeenkomst opgesteld, waarmee de kosten anderszins zijn verzekerd. Hierin zijn ook afspraken gemaakt ten aanzien van eventuele planschade.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg
Het voorontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgelegd aan de betrokken overleginstanties.

Zienswijze
Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wet ruimtelijke

ordening). De uitkomsten hiervan kunnen nieuwe niet voorziene uitgangspunten voor het bestemmingsplan geven.

Vaststelling
Het bestemmingsplan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd, vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (RvS) in te dienen tegen het besluit en het plan. Alleen indieners van een zienswijze en diegene die redelijkerwijs kunnen aantonen dat zij niet in staat waren om een zienswijze in te dienen. Indien het plan gewijzigd wordt vastgesteld dan kan een ieder tegen die wijziging in beroep bij de RvS.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Quick Scan Transformatie

Quick Scan Transformatie

Naam park: Nieuwlande te Wapse **eindversie 31 januari 2020**

De quick scan transformatie heeft tot doel te onderzoeken of er een kansrijk vertrekpunt voor transformatie is. Dit met een beschouwing op hoofdlijnen, aan de hand van de onderstaande 10 punten. Deze bestaan uit een combinatie van feitelijke gegevens en meningen en wensen van de relevante partijen. De uitkomst van de quick scan heeft geen status op zich, maar geeft een indicatie van de stand van zaken en kan worden gebruikt om te bepalen of het wel of niet zinvol is een transformatietraject te doorlopen en wat, op hoofdlijnen, de aandachtspunten daarbij zijn. De quick scan is kosteloos en wordt uitgevoerd door de transformatie-adviseur van Vitale Vakantieparken Drenthe.

Eigenaren

1. Eigendom, mate/vorm van vereniging: is er een eigenaar en/of een VvE, wat zijn de statuten, hoe is het bestuur georganiseerd, welk taken, mandaat en draagvlak heeft het.

Beeld op huidige en toekomstige situatie

2. Huidig gebruik: omvang permanente bewoning in relatie tot recreatief gebruik, inzage in aantallen commerciële verhuur en gebruik als tweede huis, aantal ingeschrevenen, aantal persoons- en/of objectgebonden beschikkingen.
3. Beeld op de huidige situatie: vitaliteit volgens scan ZKA, beeld eigenaren, beeld en beleid gemeente.
4. Beeld op de toekomstige situatie, mate van eensgezindheid en bewustzijn: is er een gedragen visie op de toekomst bij eigenaren en gemeente.
5. Procesbewust- en -bereidheid: heeft men een beeld van wat het transformatieproces inhoudt, wat er moet gebeuren, zijn daar middelen (menskracht, tijd, geld) voor en bereidheid toe?

Feitelijke situatie

6. Ligging en inpassing in de omgeving.
7. Openbare/collectieve ruimte: eigendom, inrichting, bereikbaarheid, voorzieningen, onderhoudstoestand, geschiktheid voor de beoogde functie.
8. Percelen en bebouwing: omvang, aard, kwaliteit, inrichting, onderhoudstoestand, geschiktheid voor de beoogde functie.
9. Sociaal: aanwezigheid kwetsbare groepen, sociale structuur, sociale veiligheid.

Omgevingsfactoren

10. Planologische toets op hoofdlijnen: aanwezigheid functies/gebruik/plannen in de omgeving die een aandachtspunt of een knock-out zijn in relatie tot de beoogde functie.

Eindconclusie

Vanuit de deelconclusies op de bovengenoemde onderdelen een beknopte beoordeling of een transformatie kansrijk zou kunnen zijn en wat daarbij aandachtspunten zijn.



1. Eigendom, mate/vorm van vereniging: is er een eigenaar en/of een VvE, wat zijn de statuten, hoe is het bestuur georganiseerd, welk taken, mandaat en draagvlak heeft het.

Het park beslaat zo'n 3,5 ha. en is opgedeeld in 34 bebouwde percelen van particuliere eigenaren en een onbebouwd perceel (het voorterrein, zijnde een weiland met de toegangsweg) dat in eigendom is van de VvE. De toegang tot het park vindt plaats vanaf de openbare weg de Ten Darperweg, en via genoemde toegangsweg van de VvE naar een rondweg die niet in eigendom is van de VvE, maar ligt op de terreinen van de particuliere eigenaren.

In de eigendomsakten van de eigenaren is de aanwezigheid, de instandhoudingsplicht en het gebruik (recht van overpad) van het stukje weg op het perceel geregeld. Het onderhoud van de weg vindt plaats door de VvE, gefinancierd uit de contributie en de parkbijdrage. De eigenaren dienen zelf het onderhoud aan het aan de weg grenzende groen uit te voeren.

Het lidmaatschap van de VvE is verplicht en de VvE beschikt over statuten en een huishoudelijk reglement, waarin als doel is omschreven het behartigen van de belangen van de leden in brede zin en het

uitvoeren van het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen. De VvE heeft een driehoofdig bestuur met een gemengde (bewoners en recreanten) samenstelling en houdt op regelmatige basis bestuurs- en ledenvergaderingen.

Conclusie: het park is volledig verkaveld en in eigendom van particulieren. Er lijkt een goed functionerende VvE en dito bestuur te bestaan, die zich zowel met de belangen van het park in algemeenheid als met het dagelijks beheer bezighoudt. Opvallend is dat de VvE eigenaar is van het voorterrein ('t Weitje), maar van de rondweg door het park alleen het beheer uitvoert. Dit laatste is een aandachtspunt in een eventueel transformatieproces, omdat bijvoorbeeld afspraken over aanpassing en/of het beheersniveau van de weg niet (alleen) met de VvE gemaakt kunnen worden, maar met iedere eigenaar overeenstemming bereikt zal moeten worden.

2. Huidig gebruik: omvang permanente bewoning in relatie tot recreatief gebruik, inzage in aantallen commerciële verhuur en gebruik als tweede huis, aantal ingeschrevenen, aantal persoons- en/of objectgebonden beschikkingen.

- Er zijn 34 woningen op 34 percelen, eigendom van 34 eigenaren.
- 24 woningen (ca. 71%) worden permanent bewoond, waarvan 12 (50%) van de eigenaren een persoonlijke gedoogbeschikking (in 2003 afgegeven) heeft en 12 (50%) er illegaal verblijven.
- Van de 24 permanent bewoonde woningen worden er 18 (75%) bewoond door de eigenaren zelf en 6 (25%) permanent verhuurd.
- 10 woningen (29%) worden recreatief gebruikt, waarvan 8 (80%) als tweede woning door de eigenaar en 2 (20%) verhuurd.
- Van de bewoners lijkt een behoorlijk deel tot de groep senioren te behoren.

Conclusie:
Ruim 70% van de woningen wordt permanent bewoond en de helft daarvan heeft een persoonsgebonden beschikking. Het recreatieve gebruik is beperkt tot het gebruik als tweede woning.

3. Beeld op de huidige situatie: vitaliteit volgens scan ZKA, beeld eigenaren, beeld en beleid gemeente.
Uit de in 2017 door ZKA uitgevoerde vitaliteitsscan blijkt dat er geen toeristisch-recreatief perspectief voor het park is. Het VvE-bestuur en de gemeente onderschrijven dat ook. Het beeld van de huidige situatie is dat het recreatieve gebruik steeds verder afneemt ten gunste van de permanente bewoning. Een deel van de huizen wordt als tweede woning gebruikt; echte commerciële recreatieve verhuur is er niet en ook nooit geweest, ook omdat er geen recreatieve voorzieningen zijn. Nieuwlande lijkt een functie te vervullen als woonwijk van Wapse, waarbij het voorziet in een segment van de woningmarkt dat in Wapse zelf niet aanwezig is. Daarnaast vormt de groene, parkachtige inrichting een aantrekkingskracht, voor zowel permanente bewoners als voor hen die het als tweede huis te gebruiken. De gemeente onderkent het bovenstaande en ziet de noodzaak voor het maken van keuzes voor de toekomst van het park, zie ook bij Ad 4.

Conclusie: de analyse van ZKA en de taxatie van de huidige situatie door het VvE-bestuur en de gemeente stemmen overeen: Nieuwlande is een soort wijkje bij Wapse geworden, met een eigen karakter en kwaliteit, maar zonder toeristisch-recreatief perspectief.

4. Beeld op de toekomstige situatie, mate van eensgezindheid en bewustzijn: is er een gedragen visie op de toekomst bij eigenaren en gemeente, heeft men een beeld van wat er moet gebeuren, zijn daar de middelen (menskracht, tijd, geld) voor.

De VvE heeft in 2019 een visiedocument opgesteld en vastgesteld. De strekking is dat men de huidige ruimtelijke structuur en opzet van het park wil behouden en recreatief gebruik en permanente bewoning mogelijk wil maken en dit in het bestemmingsplan wil terugzien. Men verwacht dat dit ten opzichte van de huidige situatie voor duidelijkheid voor de eigenaren zorgt en daarmee voor nieuwe energie en investeringen in een ieders bezit zorgt. In het document is uitgebreid ingegaan op allerhande aspecten die voor de transformatie van het park relevant zijn. De gemeente vindt dat een combinatie van wonen en commerciële verhuur ten behoeve van recreatie niet gewenst is, omdat dit functies zijn die elkaar niet altijd verdragen. Wonen en het gebruik als tweede woning, zoals bij Nieuwlande, ligt genuanceerder, maar de gemeente ziet dit vooral als een overgangsfase. Zij verwacht dat wanneer permanente bewoning mogelijk is eigenaren hiervoor kiezen en het aantal eigenaren dat de woning recreatief gebruikt steeds verder afneemt. In een bestemmingsplan zal hierin ook voorzien moeten worden, bijvoorbeeld in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid voor de percelen waarvan de eigenaren (vooreerst) willen blijven recreëren. Als deze later alsnog naar permanente bewoning willen kan dat onder voorwaarden.

Conclusie: de eigenaren hebben een duidelijke visie op hoofdlijnen over de toekomst van het park: handhaven van de bestaande structuur en bewoning en recreatief gebruik. De gemeente deelt die visie, maar vindt dat er keuzes gemaakt moeten worden, met inachtneming van de bestaande situatie en overgangssituaties.

5. Procesbewust- en -bereidheid: heeft men een beeld van wat het transformatieproces inhoudt, wat er moet gebeuren, zijn daar middelen (menskracht, tijd, geld) voor en bereidheid toe?

Het hiervoor genoemde visiedocument is een goed vertrekpunt voor het transformatieplan en kan het totstandkomingsproces daarvan bespoedigen. Er blijkt uit dat het bestuur van de VvE een goed beeld heeft van wat er bij transformatie komt kijken. Deze quick scan benoemt aanvullend een aantal concrete aandachtspunten; zaken waarover een standpunt moet worden ingenomen of die nader onderzocht moeten worden. In een volgende fase zal bezien moeten worden welke inspanningen hiervoor nodig zijn en welke kosten hiermee gemoeid zijn.

Transformatie zal gepaard gaan met kosten, bijvoorbeeld voor planvorming, onderzoeken, concrete noodzakelijke maatregelen op park- en individueel niveau. De insteek bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze kosten voor rekening komen van hen die profiteren van de bestemmingswijziging, in dit geval de eigenaren van de recreatiewoningen. Het VvE-bestuur is zich hiervan bewust en zal dit ook met de leden delen. Ten aanzien van het onderdeel verevening (= het vragen van een financiële bijdrage bij een ruimtelijke ontwikkeling en deze te koppelen aan bestedingen elders) is tussen alle Drentse ge-

meenten afgesproken dat dit een onderdeel is van het transformatieproces. Bij het bepalen of verevening aan de orde is worden de te taxeren waardestijging en de te maken kosten in verband met de transformatie betrokken.
Een aandachtspunt is de door de Provincie Drenthe verlangde meerwaarde na transformatie. De provincie wil terugzien dat transformatie gepaard gaat met een kwaliteitsimpuls, op ruimtelijk, landschappelijk en/of maatschappelijk gebied. Hoe die kwaliteitsimpuls, die meerwaarde eruit ziet hangt af van de concrete situatie. Ook voor Nieuwlande zal gezocht moeten worden naar meerwaarde. Er zijn aanknopingspunten te vinden in de omschrijving van de functie die het park kan vervullen, en in de praktijk al lijkt te vervullen, als toevoeging op de woningvoorraad van Wapse. Als aantoonbaar wordt gemaakt dat een legale woonfunctie op park Nieuwlande impuls voor Wapse (huisvesting, leefbaarheid, draagvlak voor voorzieningen) kan beteken is dit ondersteunend bij het onderbouwen van de meerwaarde. Een ander aanknopingspunt voor meerwaarde kan de inrichting en toegankelijkheid van het weiland voor het park zijn en een verduurzaming van de woningen (zie beide onder 8.).

Conclusie: uit het visiedocument en de gesprekken die met het bestuur van de VvE gevoerd zijn kan worden afgeleid dat zij zich bewust zijn wat een transformatieproces inhoudt en welke inspanningen nodig zijn. Aandachtspunt is het formuleren en concretiseren van de noodzakelijke meerwaarde en het bepalen of verevening wel of niet aan de orde moet zijn.

6. Ligging en inpassing in de omgeving.
Het dorp Wapse manifesteert zich als een aantal clusters van bebouwing aan weerszijden van de Ten Darperweg. Die clusters bestaan uit woon- en bedrijfsbebouwing, indirect ontsloten op de Ten Darperweg. Tussen de clusters is de bebouwing spaarzamer en is het karakter open en agrarisch. Het park Nieuwlande is in feite een van die clusters, met een wat afwijkende, parkachtige inrichting en op enige afstand van de weg. Als cluster is het goed ingepast in de omgeving, omzoomd door bomen en met afwisselend meer en minder onderbeplanting. Het langgerekte perceel aan de oostzijde, tussen het park en de weg Smitsstede is eigendom van Staatsbosbeheer, dat ook een strookje grond aan de noordwestzijde in bezit heeft. De entree van de ontsluitende lus door het park ligt direct tegen het parkeerterrein van de Wapser Herberg aan. De zichtbaarheid van deze ontsluiting van het park is mede gelet op het snelheidsregime ter plaatse (80 km/h.) vanuit de verkeerveiligheid een punt van aandacht. Overigens heeft de VvE samen met de Wapser Herberg een verzoek gedaan aan de wegbeheerder (de Provincie Drenthe) om de maximumsnelheid hier terug te dringen tot 60 km/h. Dit is nog een lopende zaak.

Conclusie: het Park Nieuwlande is als geheel eigenlijk een onderdeel van het dorp Wapse en past daar landschappelijk en ruimtelijk goed in. Een punt van aandacht is de ontsluiting op de Ten Darperweg, vanuit overwegingen van verkeersveiligheid.

7. Openbare/collectieve ruimte: eigendom, inrichting, bereikbaarheid, voorzieningen, onderhoudstoestand, geschiktheid voor de beoogde functie.
De collectieve ruimte op en rond het park (de wegen en paden, en de groenstructuur aan de voor- en buitenzijde) liggen er vrij goed bij. De centrale entree vanaf de Ten Darperweg is goed bereikbaar. Hier

bevindt zich ook het de verzamelplaats van de afvalcontainers. De opstelling hiervan is recent in overleg met de gemeente en de afvalinzamelaar aangepast. In overleg tussen gemeente en park zal bepaald moeten worden of deze vorm van inzameling ook na transformatie voldoet. De post en pakketjes worden huis-aan-huis bezorgd.
De uitstraling van de collectieve ruimte is groen, park-achtig, slechts de “rondweg” door het park is verhard. De toegankelijkheid en “doorrijdbaarheid” voor bijvoorbeeld de hulpdiensten lijkt op orde, maar dit zal onderzocht en/of bevestigd moeten worden. De vindbaarheid (nummering) kan wel beter.
De wegen en paden zijn geen gemeenschappelijk bezit zijn; iedere eigenaar moet toestaan dat er een stukje weg op zijn eigendom ligt. In de praktijk is dit niet te zien; het beheer en onderhoud wordt gezamenlijk gedaan en doet uniform aan. In de koopaktes is bepaald dat iedere eigenaar voor een deel van zijn perceel moet toestaan dat dit als weg wordt gebruikt (recht van overpad) en dat hij dit moet onderhouden. In de statuten van de VvE staat dat dit onderhoud door de VvE plaatsvindt, gefinancierd vanuit de parkbijdrage. De riolering is eigendom van de gemeente.
Aandachtspunten, ook voor de toekomstplannen, zijn de eigendoms- en beheersstructuur van de rondweg en de riolering. Voor wat betreft de aard, kwaliteit en maatvoering van de infrastructuur (boven en ondergronds), de nutsvoorzieningen en andere voorzieningen in de collectieve/openbare ruimte zal de gemeente moeten bepalen of ze dit passend vinden of dat aanpassing nodig is. De partijen op het park hebben niet direct wensen tot verbetering, uitgezonderd goed onderhoud, en vinden juist het groenere, meer natuurlijke en informele karakter de charme; zij zitten niet te wachten op brede wegen met trottoirs en lichtmasten. De gemeente onderschrijft dit; Nieuwlande ziet er anders uit dan de gemiddelde woonwijk en dat is een kracht.

Conclusie: de collectieve ruimte in het park ziet er over het algemeen verzorgd uit. Aandachtspunten voor het vervolg zijn de aard (maatvoering, onderhoudstoestand), eigendom en beheer van de infrastructuur en de collectieve voorzieningen en het borgen van de groene aankleding en het specifieke karakter van het park. De gemeente moet hiervoor kaders stellen en in samenwerking met het park keuzes maken.

8. Percelen en bebouwing: omvang, aard, kwaliteit, inrichting, onderhoudstoestand, geschiktheid voor de beoogde functie.
De particuliere percelen zijn vrij groot en over het algemeen goed ingericht. Uiteraard zijn er verschillen in het niveau van onderhoud, maar de parkachtige inrichting en uitstraling is op het gehele park voelbaar. Een punt van aandacht is het gezamenlijk bepalen van de kwaliteit en kwantiteit van het groen (regels voor bomenkap, perceelsgrenzen e.d.). Op dit moment gelden geen formele regels anders dan de algemene gemeentelijke regels voor het kappen van bomen. Het weiland tussen de Ten Darperweg en het park, in eigendom van de VvE, is ingericht op voorspraak van Stichting Landschapsbeheer Drenthe en wordt ook volgens hun adviezen beheerd. Het heeft een landschappelijke en ecologische kwaliteit die nog verder uitgebouwd zou kunnen worden.
De bebouwing bestaat in de basis uit twee typen vakantiewoningen (met piramide-dak aan de rand, plat afgedekt in het middengebied), daterend uit begin jaren ’70. De meeste woningen zijn in de loop van de tijd gemoderniseerd en/of uitgebouwd of opgehoogd, waardoor een grote variatie aan woningen is ontstaan. Permanente bewoning is uitgesloten en gebouwd mogen worden vakantiewoningen met een oppervlakte van maximaal 100 m2, vrijstaande bergingen e.d., en een hoogte van maximaal 7 meter, met een goothoogte van 3 meter. Door de verbouwingen, uitbreidingen en het neerzetten

van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen is niet iedere woning binnen de toegestane maatvoeringen gebleven. Er is in de loop van de tijd een grote verscheidenheid in grootte en staat van onderhoud van de woningen ontstaan. In een transformatieproces zal bepaald moeten worden wat bij het (karakter van) het gebied en de wensen maatvoeringen zijn. Op grond van indrukken aan de buitenzijde en gelet op het oorspronkelijke bouwjaar zal een aantal woningen aan modernisering en/of verduurzaming toe zijn; een collectief plan voor verduurzaming kan als meerwaarde worden gezien. In hoeverre de woningen voldoen aan de eisen die voor permanente bewoning gelden zal nader onderzoek moeten uitwijzen. Daarbij moeten de uitkomsten uit de controle die in 2003 heeft plaatsgevonden (naar aanleiding van het toewijzen van een gedoogstatus voor een aantal woningen/bewoners) worden meegenomen.

Conclusie: de bebouwde en onbebouwde ruimte ziet er in het algemeen vrij goed uit. Voor de woningen moet geïnventariseerd worden in hoeverre ze aan de wettelijke eisen voor het beoogde gebruik voldoen, waar kansen voor verbetering en verduurzaming liggen en wat de bebouwingsbepalingen zouden moeten zijn.

9. Sociaal: aanwezigheid kwetsbare groepen, sociale structuur, sociale veiligheid.

Volgens een bij de bewoners uitgezette enquête is er sprake van een prettig woonmilieu. Het park heeft een wat gesloten karakter, inherent aan de groene opzet. Dit is in combinatie met het ontbreken van straatverlichting een aandachtspunt, gelet op de sociale veiligheid. Overigens zijn er geen gevallen van incidenten of gevoelens van onveiligheid bekend. In een transformatieproces verdient de eventuele aanwezigheid van kwetsbare groepen aandacht.

Conclusie:

Afgezien van de sociale veiligheid als algemeen aandachtspunt lijkt het prettig verblijven op het park Nieuwlande en doet zich er geen omvangrijke problematiek of potentiële problematiek ten aanzien van de aanwezigheid van kwetsbare groepen voor.

10. Planologische toets op hoofdlijnen: aanwezigheid functies/gebruik/plannen in de omgeving die een aandachtspunt of een knock-out zijn in relatie tot de beoogde functie.

Voor het park is het bestemmingsplan Buitengebied Buitengebied uit 2014 van toepassing, waarin voor het gehele park de bestemming Recreatie-4 geldt. (NB. een herziening van dit bestemmingsplan wordt voorbereid en ligt als ontwerp ter inzage; daarin is de bestemming gelijk gebleven). In de omgeving van het park bevinden zich diverse functies die van invloed zouden kunnen zijn op het mogelijke of toelaatbare op het park. Het gaat onder meer om de Ten Darperweg (wegverkeerslawaai, luchtkwaliteit), de Nijlandweg en de Smitstede, agrarische bedrijven in de buurt, camping Het Noordenveld en de horeca-gelegenheid De Wapser Herberg.

Uit een eerste beoordeling is gebleken dat de agrarische bedrijven niet tot beperkingen leiden; zij liggen op voldoende afstand. De afstand tot de Ten Darperweg is wel een punt van aandacht. De afstand van geluidsgevoelige functies, zoals bewoning, tot een 80 km/h-weg buiten de bebouwde kom is 250 m. De feitelijke afstand varieert van ca. 35 tot 250 m. Onderzoek zal moeten uitwijzen of het geluidsniveau de voorkeursgrenswaarde voor bewoning niet overschrijdt en, wanneer dit het geval mocht zijn, of maatregelen mogelijk zijn. Voor de beide andere wegen (Nijlandweg en Smitstede) geldt dat

dit minder intensief bereden 60 km/h-wegen zijn. Ook hier moet onderzocht worden of het wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde op de dichtstbijzijnde bebouwing niet overschrijdt.
De camping Het Noordenveld ligt op ten minste 100 m. van Nieuwlande; de richtafstand tussen een camping en bewoning is tenminste 50 m.; dat levert geen probleem op. De Wapser Herberg ligt op zo'n 50 m. van de dichtstbijzijnde woning op Nieuwlande en vormt daarmee geen belemmering (richtafstand: tenminste 10 m.). De afstand tot gebieden met natuurwaarden (Natura 2000 en NNN (Natuurnetwerk Nederland)) levert geen beperkingen op.

Conclusie: in de directe omgeving zijn geen bedrijven of andere functies aanwezig die een beperkende invloed hebben op de gebruiksmogelijkheden op het park of vice versa, met uitzondering van de wegen rondom Nieuwlande en met name de Ten Darperweg. Er moet onderzocht worden in hoeverre het wegverkeerslawaai belemmerend is voor de gewenste functiewijziging.

Eindconclusie

Het verder verkennen van de mogelijkheden van transformatie naar een woonfunctie voor het park Nieuwlande is kansrijk. Het vertrekpunt in fysieke zin is een gebied met een eigen karakter en kwaliteit, dat ook gelet op de ligging als onderdeel van Wapse een bruikbare basis is voor de verdere uitwerking en invulling. De eigenaren zijn goed georganiseerd in een VvE, die hen actief betrekt en die een duidelijke visie heeft. Op hoofdlijnen lijkt er overeenstemming te zijn tussen de VvE en de gemeente over de meest voor de hand liggende nieuwe functie als eindbeeld, te weten wonen. Wel moeten er keuzes gemaakt worden over (de bestemming van) het huidige nog deels recreatieve gebruik. Specifieke aandacht is verder nodig voor de aard (maatvoering, onderhoudstoestand), eigendom en beheer van de infrastructuur, het borgen van de groene aankleding en de bebouwingsbepalingen voor de woningen. Gemeente en park zullen hierover in overleg afspraken moeten maken. Het onderdeel "meerwaarde" zal verder geconcretiseerd moeten worden; in deze scan zijn al enkele aanzetten voor kwaliteitsimpulsen benoemd. Een belangrijk onderdeel tot slot is het wegverkeerslawaai en de mate waarin dit een eventuele transformatie beïnvloedt. Dit aspect zal als eerste onderzocht moeten worden bij verdere planvorming.

Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan (PM)

Bijlage 3 Watertoets

datum 4-10-2018
dossiercode 20181004-59-18926

Samenvatting van de watertoets

In dit document vindt u een overzicht van de door u ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. De aanvraag is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor algemene informatie over het proces van de watertoets kunt u ook terecht op onze website www.wdodelta.nl. Mocht u specifieke vragen hebben naar aanleiding van uw aanvraag dan kunt u ons bereiken via telefoonnummer 088 - 2331200. U kunt ook een email sturen naar info@wdodelta.nl. Vermeld in de mail om welk plan het gaat.

Uit deze toets volgt de procedure **geen waterschapsbelang**. U heeft in een afzonderlijk document een standaard waterparagraaf ontvangen. Hieronder vindt u puntsgewijs een overzicht van de door u ingevulde gegevens.

Plangegevens Werkgroep bestemmingswijziging:

Om de mogelijkheden te bekijken mbt een functiewijziging van de gebouwen op Nieuwland kwamen wij achter het bestaan van de Water Toets. Om een indruk te krijgen wat dit voor invloed heeft op onze situatie heb ik deze ingevuld.

Ligging plan:

Nieuwland 9

7983 LC

Wapse

Uw gegevens:

Jos van der Linde

Park Nieuwland

jopa@t-mobilethuis.nl

Nieuwland 9

7983 LC

Wapse

Gegevens gemeente:

datum 4-10-2018
dossiercode 20181004-59-18926

Geachte Jos van der Linde,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze digitale toets concluderen wij dat met uw plan **geen waterschapsbelang** wordt geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan. U kunt direct door met de planvorming van uw plan en wij verzoeken u onderstaande tekst op te nemen in de toelichting van het plan (de waterparagraaf).

WATERPARAGRAAF GEEN WATERSCHAPSBELANG

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Werkgroep bestemmingswijziging.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

Verklaring
Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens in de Digitale Watertoets. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

De WaterToets 2017

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:
het bestemmingsplan 'Wapse, transformatie recreatiepark naar wonen' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1701.20211097-0001 van de gemeente Westerveld;

1.2 het bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aan-huis-verbonden beroep:
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, uitgezonderd prostitutie, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend door gebruiker, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.5 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 archeologisch monument:
terreinen welke van algemeen belang zijn wegens daar aanwezige zaken als hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde en die daarom op grond van de Erfgoedwet worden beschermd;

1.8 archeologisch onderzoek:
het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, en/of aan de hand van veldonderzoek;

1.9 archeologische verwachting:
het vermoeden over het voorkomen van archeologische waarden in een gebied;

1.10 archeologische waarden:
waarden die aan een terrein en/of gebied zijn toegekend vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.11 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.12 bestaand:
ten aanzien van de legaal aanwezige en vergunde bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik: bestaand ten tijde van het inwerking treden van het bestemmingsplan;

1.13 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bijgebouw:
een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.15 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.16 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.18 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten;

1.20 bouwvoor:
de bovenste, veel bewerkte en vaak met humus materiaal verrijkte laag van de grond;

1.21 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.22 cultuurhistorische waarden:
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.23 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.24 hoofdgebouw:
een gebouw, dat gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.25 huishouden:
een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

1.26 kampeermiddel:
een mobiel en/of vast kampeermiddel dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.27 kleinschalige duurzame energiewinning:
energie die gewonnen wordt uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, niet zijnde windturbines of zonnepaneelvelden, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en die in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar is, zoals zon, wind, water, aard- en omgevingswarmte;

1.28 landschappelijke waarden:
de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap;

1.29 natuurlijke waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied;

1.30 normaal onderhoud:
het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.31 overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;

1.32 peil:
indien op het land wordt gebouwd:
a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grens: de bouwhoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.33 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

1.34 prostitutiebedrijf:
een gebouw, voer- of vaartuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, dan wel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie;

1.35 recreatieve bewoning:
de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.36 recreatiewoning:
een gebouw dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.37 seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een sekstheater, een seksautomatenhal, of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.38 uitbouw:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.39 voorgevel:
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de feitelijke indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.40 woning:
een gebouw met daarin een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, een bijbehorend bouwwerk of een overkapping, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Bouwonderdelen zoals goten, dakoverstekken en in dakoverstekken geïntegreerde goten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen met een minimale oversteek van 75 cm worden in de oppervlakte mee berekend;

2.6 de bouwhoogte van een molen/windturbine
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de molen/windturbine;

2.7 bedrijfsvloeroppervlak
de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen, trappenhuizen, gangen en overige dienstruimten;

2.8 de onderlinge afstand
de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot enig punt van een ander gebouw;

2.9 bouwen op de erf- of perceelgrens
bij bouwen op de erf- of perceelgrens wordt een bouwwerk gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogste is.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. dorpsvelden, structuurbepalende groenstroken, en naar de aard daarmee gelijk te stellen groenvoorzieningen;
b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
c. voet-, fiets- en zandpaden;

met daaraan ondergeschikt:

d. dagrecreatieve voorzieningen;
e. sport- en speelvoorzieningen;
f. waterlopen;
g. paden;
h. nutsvoorzieningen;
i. parkeervoorzieningen.

met de daarbijbehorende:

j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden zullen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

3.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. er mogen geen (gebouwde) erf- en terrein afscheidingen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,50 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 in die zin dat de binnen de bestemming 'Wonen' bedoelde vrijstaande bijgebouwen mogen worden gebouwd, mits:

a. de bouwregels van artikel 5 lid 5.2.2 onverkort van toepassing zijn
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken als tuin, met uitzondering van de gronden gelegen binnen een afstand van 5,00 m gelegen vóór de voorgevel van een binnen de bestemming 'Wonen'

gelegen hoofdgebouw over ten hoogste de breedte van de naar de voorgevel gerichte bestemmingsgrens;
b. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten;
c. het dempen van waterlopen;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
e. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak al dan niet met de daarbijbehorende andere bouwwerken.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. (ontsluitings)wegen;
b. paden;

met daaraan ondergeschikt:

c. kleinschalige duurzame energiewinning;
d. parkeervoorzieningen;

met de daarbijbehorende;

e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden zullen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

4.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
b. recreatiewoningen, inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het landschappelijk waardevolle karakter van het woongebied;

met daaraan ondergeschikt:

d. kleinschalige duurzame energiewinning;

met de daarbijbehorende:

e. tuinen, erven en terreinen;
f. parkeervoorzieningen;
g. beplanting en bebossing;
h. wegen en paden;
i. sloten en naar de aard daarmee gelijk te stellen waterlopen;
j. andere bouwwerken.

5.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de bestemming zijn toegevoegd.

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend (recreatie)woningen worden gebouwd;
b. het aantal hoofdgebouwen zal ten hoogste 34 bedragen;
c. een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
d. tussen hoofdgebouwen zal een onderlinge afstand van ten minste 5,00 m worden aangehouden;
e. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen;
f. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 7,50 m bedragen;
h. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij (recreatie)woningen gelden de volgende regels:

a. een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping zal in of achter tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal per hoofdgebouw ten hoogste 30 m² bedragen;
c. de goothoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping zal niet meer dan 3,50 m bedragen;
d. de bouwhoogte van een aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping zal niet meer dan 7,50 bedragen, met dien verstande dat de hoogte ten minste 15% lager blijft dan de hoogte van het hoofdgebouw met een minimum van 1 m lager dan de hoogte van het hoofdgebouw;
e. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of vrijstaande overkapping mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
f. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw of vrijstaande overkapping mag niet meer dan 5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de

bouwhoogte van een bestaand vrijstaand bijgebouw of vrijstaande overkapping.

5.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. er mogen geen (gebouwde) erf- en terrein afscheidingen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de (recreatie)woning(en) ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
c. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' anders dan voor recreatieve bewoning;
b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor (recreatieve) bewoning;
c. het verwijderen van terrein afschermende beplanting, anders dan in de vorm van normaal onderhoud;
d. het verharden van de onbebouwde gronden over een oppervlakte van meer dan 20% van de oppervlakte van het bouwperceel verminderd met de oppervlakte van gebouwen en overkappingen aanwezig op het bouwperceel;
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een aan huis verbonden beroepen of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit als genoemd in bijlage 1, voorzover *niet* wordt voldaan aan de volgende criteria:
    1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
    2. de aan huis verbonden activiteit ten behoeve van het beroep mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
    3. het beroep dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
    4. het deel van de voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep mag tot 30% van de met omgevingsvergunning gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw met een maximum van 50 m² bedragen;
    5. vanuit de woning mag geen detailhandel, horeca en groothandel, prostitutie- of seksinrichting plaatsvinden;
    6. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
    7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan;
f. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een aan huis verbonden beroepen of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit als genoemd in bijlage 1 ter plaatse van de aanduiding 'recreatie';
g. het gebruik van de gronden en bouwwerken voorzover niet kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid als bedoeld in artikel 13 lid 13.3 op het eigen erf.

~~5.4 Afwijken van de gebruiksregels~~

~~Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.3 onder a in die zin dat recreatiewoningen worden gebruikt voor permanente woning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:~~

P.M.: nader te bespreken in hoeverre het wenselijk wordt bevonden om een afwijkingsmogelijkheid op te nemen en zo ja, onder welke voorwaarden. Ook kan overwogen worden om de omzetting naar wonen voor deze woningen 'buitenplans' mogelijk te malen.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.5.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

a. het ontgronden, egaliseren en/of afgraven van gronden;
b. het aanplanten, kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas.

5.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.5.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het landschappelijk waardevolle karakter van het woongebied en de landschappelijke inpassing van de (recreatie)woningen.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. het behoud van de archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1000 m2

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,30 m -Mv wordt geroerd, met uitzondering van:

a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de bestaande oppervlakte met ten hoogste 1000 m² wordt uitgebreid;
b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 1000 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

6.3 Afwijking van de bouwregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2, mits:

a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
b. op basis van archeologisch door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad, of;
c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
    1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
    3. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
d. middels verleende vergunningen, rekeningen van uitgevoerd werk en dergelijke aangetoond wordt dat de bodem reeds eerder dieper geroerd is dan 0,30 m -Mv.

Indien aan de afwijking voorwaarden worden verbonden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

a. het ontginnen, egaliseren van natuurlijk reliëf of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking;
b. het afgraven, mengwoelen, diepploegen of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking dieper dan 0,3 m;
c. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen), dieper dan 10 cm onder de bouwvoor;
d. het graven of vergraven van waterlopen;
e. het graven van sleuven breder dan 0,3 m en dieper dan 1,00 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
f. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 30 cm zal worden geroerd;
g. het permanent verlagen van het waterpeil.

6.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 6.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die :

a. het normale onderhoud, het normaal agrarisch gebruik, waaronder drainage, of het normaal bos- of natuurbeheer betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning;
d. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

6.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad, of;
c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
    1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
    3. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
d. middels verleende vergunningen, rekeningen van uitgevoerd werk en dergelijke aangetoond wordt dat de bodem reeds eerder dieper geroerd is dan 0,30 m -Mv.

Indien aan de omgevingsvergunning voorwaarden worden verbonden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 7 Waarde - Landschap

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden van het gebied.

7.2 Specifieke gebruiksregels

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

- het aanbrengen en/of veroorzaken van veranderingen in de hoogte van landschappelijke elementen zoals die bestond ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan, als gevolg van het gebruik van de gronden.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
b. het ontgronden, egaliseren en/of afgraven van gronden;
c. het aanplanten, kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas.

7.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 7.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

a. het normale onderhoud dan wel het normale agrarische gebruik betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

7.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning in lid 7.3.1 kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de gebiedsbestemmingen en de overige bestemmingen in deze regels uitsluitend worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

9.1 Bestaande afmetingen en situeringen

a. Daar waar bestaande afstanden meer of minder bedragen dan ingevolge de bouwregels is voorgeschreven, worden de bestaande afstanden als ten hoogste respectievelijk ten minste toelaatbaar aangehouden.
b. In die gevallen dat bestaande percentages, dakhellingen, kapvormen, bouw- en goothoogten, inhoud, oppervlakten en/of gevelindelingen afwijken van de bouwregels, worden de bestaande maatvoeringen als toelaatbaar aangehouden.
c. In die gevallen waar wordt afgeweken van de ingevolge de bouwregels vereiste situering van bouwwerken, wordt de bestaande situering van een bouwwerk als toelaatbaar aangehouden.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting of prostitutiebedrijf;
c. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
d. het storten van puin en afvalstoffen;
e. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
f. het gebruik van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 vrijwaringszone - laagvlieggebied

11.1.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'vrijwaringszone - laagvlieggebied' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het tegengaan van te hoge bouwwerken en beplanting vanwege een laagvlieggebied.

11.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de ter plaatse voorkomende bestemmingen geldt ten aanzien van het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de volgende regel:

- de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 30 m bedragen.

11.1.3 Specifieke gebruiksregels

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

- het gebruik van de gronden voor opgaande beplanting met een grotere hoogte dan 30 m.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte- en inhoudsmaten, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Aanvullende werking welstandscriteria

De ter plaatse en in de regels geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken kan nader worden ingevuld door de welstandscriteria.

13.2 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de natuurlijke waarden, de geomorfologische waarden, de cultuurhistorische waarden, de archeologische waarden, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria.

13.3 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
b. Bij de afweging omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het
bestemmingsplan 'Wapse, transformatie recreatiepark naar wonen'
van de gemeente Westerveld,

Behorend bij het besluit van .....

===

Bijlagen regels

Bijlage 1 Bedrijvenlijst woonhuizen

1. Bedrijvenlijst woonhuizen

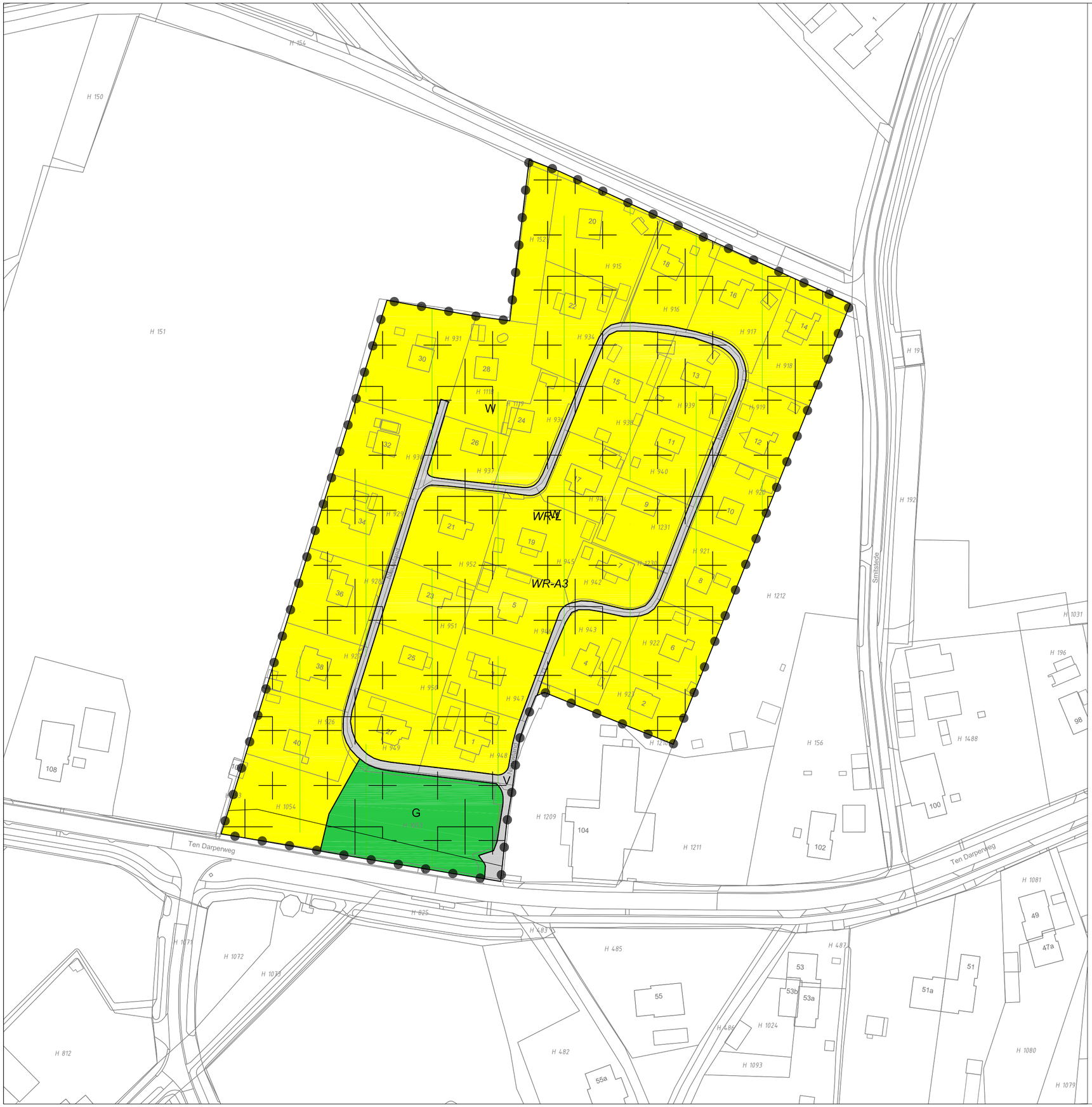
Categorale bedrijvenlijst

SBI	*OMSCHRIJVING*	*AFSTANDEN*				*INDICES*					
		GEUR	*STOF*	*GELUID*		*GEVAAR*	*VERKEER*	*VISUEEL*	*GROOTSTE AFSTAND*	*CAT*	*OPM.*
221	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0	1	1	10	1	
2223	Grafische afwerking	10	0	10		0	1	1	10	1	
223	Reproduktiebedrijven opgenomen media	10	0	10		0	1	1	10	1	
5020.4	Autobeklederijen	10	10	10		10	1	1	10	1	
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10		10	1	1	10	1	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10		0	2	1	10	1	
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10		0	2	1	10	1	
633	Reisorganisaties	0	0	10		0	1	1	10	1	
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10		0	1	1	10	1	D
642	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0	1	1	10	1	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10		0	1	1	10	1	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10		0	1	1	10	1	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10		0	1	1	10	1	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10		0	1	1	10	1	D
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10		0	2	1	10	1	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	10	0	10		0	2	1	10	1	
8514, 8515	Consultatiebureaus	0	0	10		0	1	1	0	1	
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10		0	1	1	10	1	
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C	0	1	1	10	1	D

Verklaring

-. ..	:	niet van toepassing of niet relevant	kl.	:	klasse	v.c.	:	verwerkingscapaciteit	B	:	bodemverontreiniging
<	:	kleiner dan	n.e.g.	:	niet elders genoemd	u	:	uur	C	:	continue
>=	:	groter dan of gelijk aan	o.c.	:	opslagcapaciteit	d	:	dag	D	:	divers
cat.	:	categorie	p.c.	:	productiecapaciteit	w	:	week	L	:	luchtverontreiniging
e.d.	:	en dergelijke	p.o.	:	productieoppervlak	j	:	jaar	Z	:	zonering

Verbeelding



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

G Groen

V Verkeer

W Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A3 Waarde - Archeologie 3

WR-L Waarde - Landschap

Gebiedsaanduidingen

vrijwaringszone - laagvlieggebied

Functieaanduidingen

(rw) recreatiewoning

Gemeente Westerveld

Wapse, transformatie recreatiepark naar wonen

Bestemmingsplan

PROJECT	20211097		
FORMAAT	A2		
SCHAAL	1:1000	Vastgesteld	
KAART	1/1	Ontwerp	
GETEKEND	RV	Voorontwerp	
IDN	NL.IMRO.1701.BP???-0001	Concept	02-02-2022

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl

N