Natuurcamping de Olde Bârgen Dwingeloo

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Historie 7
1.2 Aanleiding 8
1.3 Leeswijzer 10

Hoofdstuk 2 Het voornemen **11**
2.1 De huidige situatie 11
2.2 De gewenste/gewijzigde situatie 13
2.3 Natuurcompensatie 19
2.4 Ontsluiting 'sterrenwoningen' 20
2.5 Ondersteuning door de Stichting CAMRAS 21
2.6 Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie Drenthe 21

Hoofdstuk 3 Beleidskader **23**
3.1 Rijksbeleid 23
3.2 Provinciaal beleid 24
3.3 Gemeentelijk beleid 27

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten **31**
4.1 Bodem 31
4.2 Geluid 31
4.3 Luchtkwaliteit 33
4.4 Externe veiligheid 33
4.5 Milieuzonering 35
4.6 Ecologie 36
4.7 Archeologie & cultuurhistorie 38
4.8 Water 39

Hoofdstuk 5 Opzet van de regels **41**
5.1 Algemeen 41
5.2 Inleidende regels 41
5.3 Bestemmingsregels 41
5.4 Algemene aanduidingsregels 42
5.5 Overgangsrecht 43

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid **45**

Hoofdstuk 7 Vooroverleg en inspraak **47**
7.1 Vooroverleg 47
7.2 Inspraak 47

Bijlagen bij toelichting **49**

Bijlage 1 Bestaande situatie **51**

Bijlage 2 Toekomstige situatie **53**

Bijlage 3 Gevels, plattegronden en doorsneden 'Sterrenwoningen' **55**

Bijlage 4 Watertoets **57**

Regels **59**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **61**
Artikel 1 Begrippen 61
Artikel 2 Wijze van meten 65

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **67**
Artikel 3 Recreatie - 2 67
Artikel 4 Waarde - Archeologie 3 70

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **73**
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 73
Artikel 6 Algemene bouwregels 74
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 75
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels 76
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 77
Artikel 10 Overige regels 78

Hoofdstuk 4 **Overgangsrecht** **79**
Artikel 11 Overgangsrecht bouwwerken 79
Artikel 12 Slotregel 80

Bijlagen bij regels **81**

Bijlage 1 **Bedrijvenlijst kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten** **83**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Historie

In 1998 heeft de toenmalige eigenaar de in eigendom zijnde ondergrond met gebouwen verkocht aan De Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten in Nederland. De Vereniging heeft daarop volgend met de toenmalige pachters een erfpachtovereenkomst gesloten. Per 1 april 2015 zijn de huidige pachters, gestart met de exploitatie van de camping.

Camping De Olde Bârgen ligt op een locatie waar omstreeks 1800 al twee akkertjes lagen tegen de zandverstuiving aan. Het Drentse toponiem "barg" verwijst naar heuvel of grafheuvel



Afbeelding: Kaart met de in omstreeks 1800 aanwezige 2 akkertjes ter plaatse van de huidige camping Bron: Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie

Zo 'n honderd jaar later in 1900 bestaan de akkertjes nog steeds en is de bebossing er grotendeels in geslaagd het stuifzand te bedwingen.



Afbeelding: Kaart ca. 100 jaar later. Bron: Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie.

1.2 Aanleiding

In grote lijn is de aanleiding voor de plannen, het teruglopen van het (toeristisch) kamperen, waardoor de continuïteit van de camping in de toekomst (misschien niet) kan worden gewaarborgd.

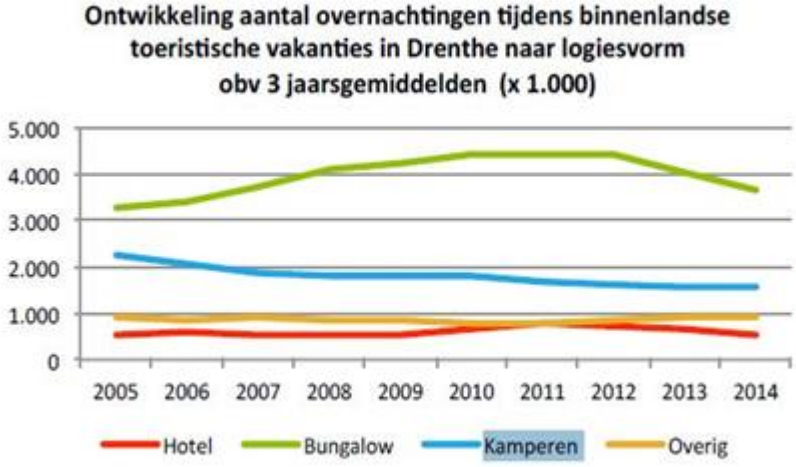
In paragraaf 1.2.1 is deze ontwikkeling toegelicht, met als basis een onderzoek van de Provincie Drenthe. In paragraaf 1.2.2 is de ontwikkeling van de bezetting van de camping zelf aangegeven.

1.2.1 Ontwikkeling vrijetijdseconomie

Vrijetijdseconomie, feiten en cijfers van de Provincie Drenthe

Volgens onderzoek van de Provincie Drenthe, weergegeven in "Vrijetijdseconomie, feiten en cijfers 2015" loopt het aantal toeristische overnachtingen in Drenthe terug. Zie onderstaand grafiek 27.

Grafiek 27



Bron: NBTC-NIPO, Continu Vakantie Onderzoek (CVO), 2005-2014, 2015.

Afbeelding: Grafiek 27 overgenomen uit Vrijetijdseconomie, feiten en cijfers 2015 van de Provincie Drenthe.

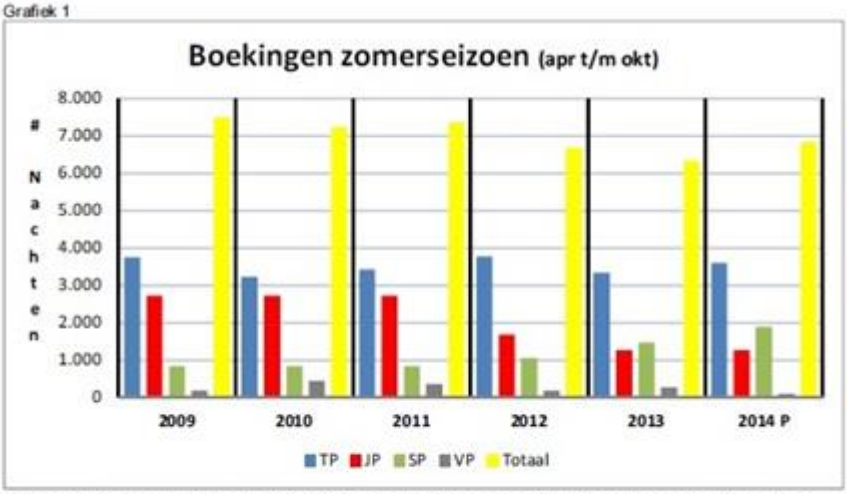
1.2.2 Historische bezetting en boekingen

Zowel in Drenthe als in heel Nederland nam het aantal overnachtingen op een camping af. Ten opzichte van 2005 werden er in Drenthe in 2014 bijna 30% minder nachten op een camping doorgebracht; landelijk 13%.

Onderstaand 2 overzichten m.b.t. de boekingen / bezetting natuurcamping De Olde Bârgen. Het eerste overzicht betreft de boekingen / bezetting in de periode 2009 - 2014 in het zomerseizoen (van 1 april tot 31 oktober 2014).

Het tweede overzicht betreft de het aantal bezette plaatsen per type plaats en de bezettingsgraad in de periode 2009 - 2013, gesplitst in de zomer- en de winterperiode van natuurcamping De Olde Bârgen.

Grafiek 1



TP: Toeristische plaats. JP: Jaarplaats. SP: Seizoenplaats (7 maanden). VP: Voorseizoenplaats (3 maanden).

5

Afbeelding: Boekingen seizoen 2009 tot 2014

Bezetting	2009		2010		2011		2012		2013	
Capaciteit is 75 plaatsen	Z	W	Z	W	Z	W	Z	W	Z	W
Jaarplaats (12 mnd)	13	13	13	13	13	13	8	8	6	6
Seizoenplaats (7 mnd)	4		4		4		5		7	
Winterplaats (5 mnad)		4		6		5		5		2
Voorseizoenplaats (2mnd)	2		2		2		2		2	
Toeristische plaats	18		15	1	16	1	18	1	16	1
Totaal	37	17	34	20	35	19	33	14	31	9
Bezettingsgraad	49%	23%	46%	26%	47%	26%	44%	19%	41%	12%

Z = Zomer, april t/m oktober
W = Winter, november t/m maart

Afbeelding: Overzicht bezetting, periode 2009 tot en met 2013

De bezettingsgraad van de camping ligt tussen de 43 en de 49%. Over het algemeen ligt de bezettingsgraad van de camping in de periodes Hemelvaart-Pinksteren én in augustus tussen de 90- en de 100%. Het verhogen van de bezettingsgraad zal zich dan ook richten op de periodes buiten Hemelvaart-Pinksteren en buiten de maand augustus. T/m 2011 schommelde het aantal overnachtingen per zomerseizoen rond de 7.000 en de bezetting rond de 46%. In 2012 en 2013 daalde het aantal overnachtingen als gevolg van de economische crisis. In 2014 is echter de stijgende lijn weer ingezet. Het aantal boekingen t/m 15 juni zijn 200 nachten hoger t.o.v. dezelfde periode vorig jaar. Het aantal reserveringen per 15 juni tot begin september bedragen 800 nachten.

1.2.3 Bezetting en boekingen 2015 en 2016 van natuur natuurcamping De Olde Bârgen

Vanaf 1 juli 2015 boeken we de reserveringen middels een bookings-programma.

Bezetting 2015

De bezettingspercentages zijn van 1 juli tot en met 31 oktober 2015 de volgende:

1. De trekkershut 22,95 %
2. De tentplaatsen 10,86 %
3. De toeristische staanplaatsen 36,78 %

Bezetting 2016

De bezettingspercentages zijn van 1 april tot en met 30 september 2016 de volgende:

1. De trekkershut 20,33 %
2. De tentplaatsen 16,14 %
3. De toeristische staanplaatsen 50,31 %

Bezetting 2017

De bezettingspercentages zijn van 1 april tot en met 31 oktober 1971 de volgende:

1. De trekkershut 29,44%
2. De tentplaatsen 25,76%
3. De toeristische staanplaatsen 51,83%

Gezien de door de Provincie Drenthe geschetste ontwikkelingen en de huidige bezettingsgraad willen we dan ook de continuïteit van de camping / het bedrijf voor de toekomst waarborgen door de bouw van 8 "sterrenwoningen" met bijbehoren gebouw. Door de bouw kunnen we het seizoen verlengen en daardoor er in de toekomst zo mogelijk een vol jaarsalaris uit realiseren. Bovenstaande wordt ook van belang geacht, omdat "de kinderen" het bedrijf in de toekomst over zullen gaan nemen!

1.3 Leeswijzer

Deze onderbouwing is als volgt opgebouwd. In Hoofdstuk 2 is het voornemen aangegeven en onder paragraaf 2.2.1 een toelichting op het ontwerp dat in het te wijzigen bestemmingsplan een juridische basis krijgt. In Hoofdstuk 3 geeft een samenvatting van de relevante beleidskaders van de rijksoverheid, de provinciale overheid en het gemeentelijke beleid, waarmee bij het opstellen van dit bestemmingsplan rekening moet worden gehouden. Daarnaast moet met de uitwerking van de plannen rekening worden gehouden met de aanwezige omgevingsaspecten waar de plannen invloed op kunnen hebben. Deze komen aan bod in Hoofdstuk 4. In Hoofdstuk 5 volgt een toelichting op de regels. Hoofdstuk 6 beschrijft de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot wordt in Hoofdstuk 7 op de overlegmomenten ingegaan.

Hoofdstuk 2 Het voornemen

2.1 De huidige situatie

Het plangebied c.q. natuurcamping De Olde Bârgen is gelegen in een esdorpenlandschap ten zuidoosten van Dwingeloo en ten zuiden van het buurtschap Lhee. Het plangebied ligt aan de noordzijde van het Dwingelderveld en aan de rand van het Natura 2000 gebied. Het plangebied maakt onderdeel uit van het NNN-gebied en het plangebied is deels gelegen in het Nationale Park.

Als plangebied wordt in het kader van deze onderbouwing beschouwd, de camping / het kampeerterrein en het bijbehorende parkeerterrein aan de overzijde van de Oude Hoogeveensedijk. Voor de bestaande situatie wordt verwezen naar de Bijlage 1.

Onderstaand 2 luchtfoto's met het plangebied.



Afbeelding: Luchtfoto met het plangebied met directe omgeving



Afbeelding: Luchtfoto met globaal het plangebied meer in detail

Natuurcamping De Olde Bârgen is een kleinschalige (natuur)camping voor toeristisch kamperen

De camping beschikt momenteel over totaal 75 kampeerplaatsen. De 75 kampeerplaatsen zijn onderverdeeld in:

1. 66 plaatsen voor toeristisch kamperen
2. 1 trekkershut
3. 8 kampeerplaatsen voor tenten en of vouwwagens, op een separaat tentenveld (TV).

De volgende gebouwen behoren bij natuurcamping De Olde Bârgen:

1. De vrijstaande bedrijfswoning.
2. Het vrijstaande bijgebouw bij de bedrijfswoning.

De volgende gebouwen maken onderdeel uit van natuurcamping De Olde Bârgen:

1. De vrijstaande Eco-trekkershut.
2. Het vrijstaande sanitair gebouw.
3. De nog niet afgebouwde schuur (centrale opslag materialen/machines aan het begin van de camping).
4. De info-hut(je) (met boeken, folders en koelkast en vriezer t.b.v. het tentenveld).
5. Vrijstaande schuur waarin de receptie en een garage / stallingsruimte, waarbij de stallingsruimte deels in gebruik is als berging van de bedrijfswoning.
6. De overdekte stookhut op het tentenveld.

Een stookhut is een overkapte en in de grond verzonken afdak ten dienste van het tentenveld. Hierin kunnen de tentkampeerders schuilen, eventueel droog koken en BBQ-en en of recreëren.

Onderstaand is de kadastrale situatie weergegeven, incl. de bedrijfs- en recreatiewoning en het parkeerterrein aan de overkant van de Oude Hoogeveensedijk.



De camping bestaat uit de volgenden kadastrale percelen (Sectie M, gemeente Dwingeloo):

- Nr. 2541: Een perceel grond, zijnde het kampeerterrein, met daarop de recreatiewoning, de schuur, de infohut en het sanitair-gebouw, groot 1 Hectare, 58 are en negen en dertig centiare.
- Nr. 2542: Een perceel grond met daarop de bedrijfswoning, groot 3 are en 20 centiare.
- Nr. 2521: Een perceel grond aan de overzijde van de Oude Hoogeveensedijk, zijnde het parkeerterrein van de camping, groot 12 are en 60 centiare.
- Nr. 1539: Een perceel grond, zijnde de weiland aan de overkant van het zandpad (niet ingekleurd), groot 33 are en 40 centiare (t.b.v. paarden van huifkar-gasten).

2.2 De gewenste/gewijzigde situatie

2.2.1 Het bouwen van de 8 "Sterrenwoningen" en bijbehorend gebouw

Het concept "Sterrenwoningen"

Het concept “Sterrenwoningen” is ingegeven door het feit dat Dwingeloo als geen ander is verbonden met de ruimte, door de aanwezigheid van de Astron, JIVI, Planetron en de door ASTRON in voorbereiding zijnde ontwikkeling van een open Science Hub in de oude bibliotheek aan de Brink. Dit is een centrum waar informatie over sterrenkunde wordt gegeven.

De “Sterrenwoningen” hebben een aantal specifieke voorzieningen en mogelijkheden, zoals:

1. een optische kijker welke aan de noordzijde zijn geprojecteerd;
2. een sterrenplafond welke de op dat moment boven de horizon “zichtbare” sterren c.q. sterren-beelden projecteren;
3. de educatie en voorlichting over sterren/de ruimte die in juli en augustus door CAMRAS, in het Mullerhuis, worden gegeven;
4. de aanwezige informatie in de vorm van folders, prenten, boeken e.d. en specifieke informatie / middelen voor kleine kinderen. (deels door ASTRON beschikbaar gesteld);
5. de door ons te ontwikkelen “Sterrenarrangementen” met de bijbehorende informatie en begeleiding.

De "Sterrenwoningen" worden gezien als een goede aanvulling op het bestaande recreatieve verblijfsmogelijkheden, passend bij het gebied en de directe omgeving van de camping en zal zeker een specifieke doelgroep aantrekken. Door de bouw van de "Sterrenwoningen' zal het recreatieve seizoen verder verbreed kunnen worden en zal zo een bijdrage leveren aan het streven tot een volwaardig jaarrond inkomen.

Een zienswijze die wordt ook ondersteund door het “Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie”.

Tevens is de kleinschalige Natuurcamping De Olde Bârgen een van de rustigste, donkerste en stilste campings aan de rand van het Dwingelderveld. In alle rust, stilte en duisternis kunnen de sterren c.q. sterrenbeelden worden geobserveerd.

De doelgroep en bouw "Sterrenwoningen"

Het voornemen bestaat uit het bouwen van, per saldo, 8 "Sterrenwoningen" (overeenkomstig het advies van het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie) en een

bijbehorend bouwwerk. Het advies van het Kwaliteitsteam is terug te vinden in paragraaf 2.6.

De term "sterrenwoningen" is "geboren" uit het feit dat Dwingeloo, "als geen ander", is verbonden met astronomie. Ook willen we met de bouw van "sterrenwoningen" een andere doelgroep bereiken.

Het gaat hier om mensen die geïnteresseerd zijn in sterren(beelden), de duisternis, het heelal, kort gezegd de oneindige ruimte om ons heen in als haar facetten.

Concreet gaat het in ieder geval om leden van de Koninklijke Nederlandse Vereniging voor Weer en Sterrenkunde (KNVWS).

CAMRAS heeft aangeboden om deze leden te animeren voor de “sterrenwoningen” en zal tevens een cursus voor ons als recreatieondernemers verzorgen. Op onze beurt zullen wij deze informatie uitdragen om gasten hiermee te interesseren voor de “Sterrenwoningen”.

Met andere woorden een doelgroep die bewust kiest voor campings als de Olde Bargen, maar daarnaast interesse heeft in sterrenkunde of sterrenkunde als hobby heeft.

Ook kunnen studenten die 10 tot 12 weken per jaar astronomisch onderzoek uitvoeren op het instituut in Dwingeloo, onder leiding van ASTRON en JIVE-medewerkers, overnachten in de “Sterrenwoningen”.

Het bijbehorende bouwwerk bij de 'sterrenwoningen' zal bestaan uit een overdekte jacuzzi. De architectuur daarvan zal aansluiten bij de architectuur van de "sterrenwoningen" / het huidige sanitair gebouw.

Optie "groepsverblijf"

Met betrekking tot de "sterrenwoningen" S5 en S6, S7 en S8 is er een optie om deze uit te voeren als 2 gecombineerde sterrenwoningen, welke geschikt is voor een groep bestaande uit ca. 12 personen. Afhankelijk van de marktomstandigheden zal dit ja dan nee worden gerealiseerd (zie hiervoor Bijlage 2).

2.2.2 Vormgeving en transformatie

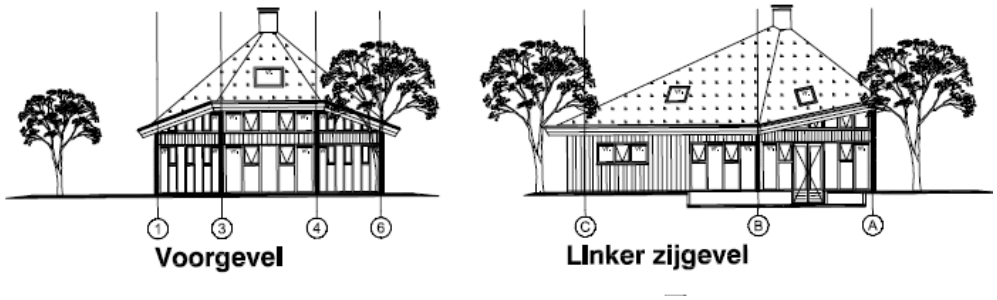
Met betrekking tot de vormgeving en transformatie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd (zie ook de hieronder opgenomen schetsen / impressies d.d. 28 augustus 2015):

1. Onderscheidend karakter en organische vormgegeven. De organische vormgeving aansluitend bij de vormgeving / architectuur van het huidige sanitair gebouw. Ook is de vormgeving sterk onderscheidend ten opzichte van het bestaande recreatieve aanbod (Veelal 10 in een dozijn).
2. De hellende dakvlakken zullen worden uitgevoerd als een sedum-dak.
3. De materialisatie bestaat geheel uit hout (m.u.v. de fundatie), zowel de constructie als de gevelbeschieting. De gevels worden beschoten met een halfhouts aangebrachte, en onbehandelde, larix, douglas oregon beschieting.
4. Streekeigen, door de recreatiewoningen te kwalificeren als "Sterrenwoningen" (zie ook samenwerking stichting Camras)
5. Duurzaam gebouwd (milieuprestatie < 0,22 en een EPC van =< 0,40).

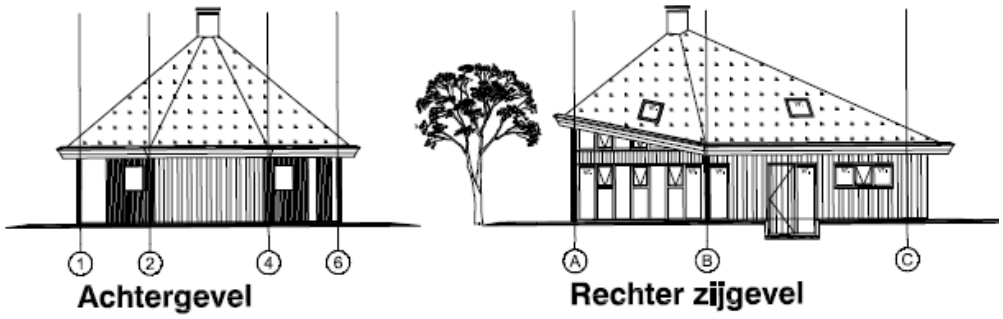
Voor de gewijzigde situatie wordt verwezen naar Bijlage 2. Op deze tekening is ook het voorgestelde bouwblok weergegeven. De voorgestelde bouwblokken zijn afgestemd op de te bouwen sterrenwoningen.

Hierna zijn de schetsen / impressies weergegeven van de te bouwen "Sterrenwoningen"

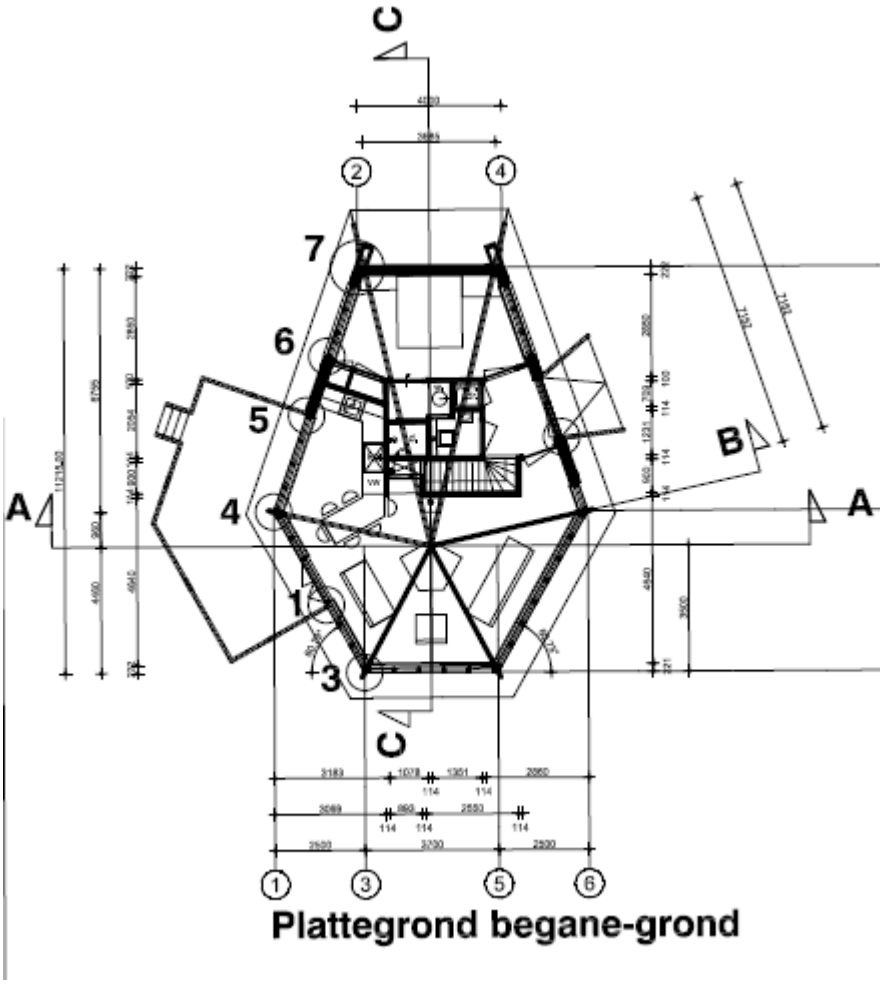
Impressie van de te bouwen "Sterrenwoningen" d.d. 28 augustus 2015



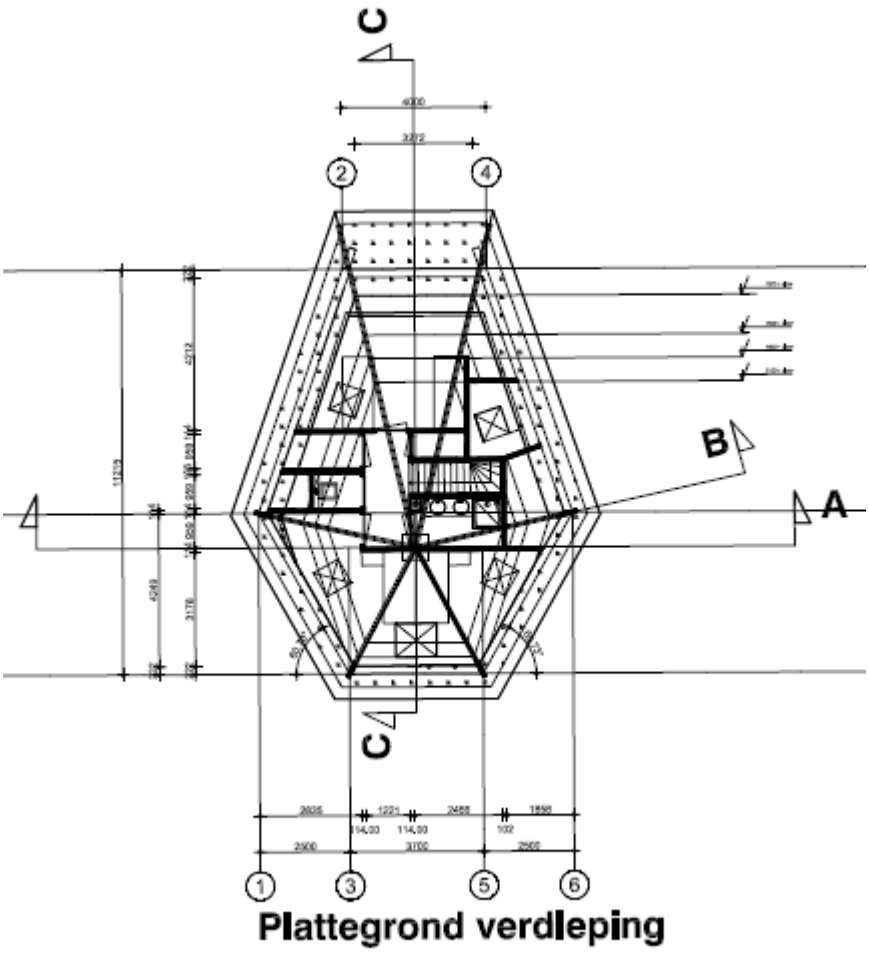
Afbeelding: Impressie "Sterrenwoning", voorgevel en linkerzijgevel



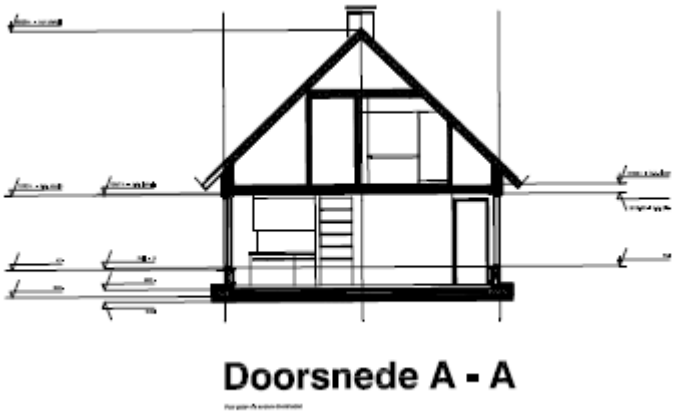
Afbeelding: Impressie "Sterrenwoning", achtergevel en rechterzijgevel

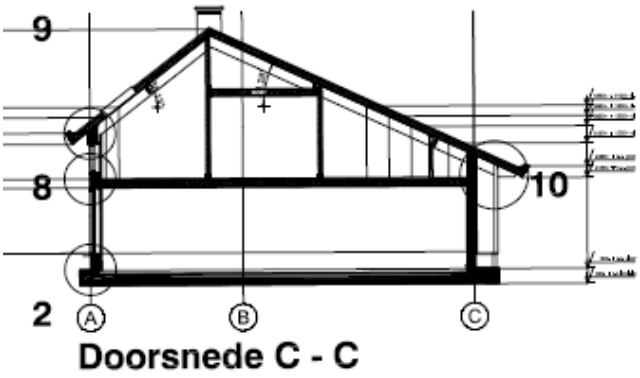


Afbeelding: Impressie “Sterrenwoning”, begane grond



Afbeelding: Impressie "Sterrenwoning", plattegrond verdieping





Afbeelding: Impressie “Sterrenwoning”, principedoorsneden.

Fasering

Aansluitend bij het advies van het Kwaliteit team Natuurlijke Recreatie Drenthe is het voornemen om de "Sterrenwoningen" gefaseerd te bouwen en wel zodanig dat van de gerealiseerde winst een volgende woning kan worden gebouwd. Afhankelijk van de financiële situatie, gaan we uit van de volgende fasering:

- Fase 1: zal bestaan uit het bouwen van de woningen S1, S2 en S3 en het bijbehorende gebouw, zijde gebouw L / de overdekte jacuzzi.
- Fase 2: zal bestaan uit het bouwen van de woning S4.
- Fase 3: zal bestaan uit het bouwen van de woningen S5 en of S6, of daarvoor de 2 samengestelde woningen.
- Fase 4: zal bestaan uit het bouwen van de woningen S7 en S8 of daarvoor de 2 samengestelde woningen.

Bouwmassa en peil

Vanwege het min of meer laag gelegen deel van de camping ter plaatse van de te bouwen woningen en bijbehorend gebouw is het uitgangspunt; het peil ca. 0,50 meter hoger te leggen dan het bestaande maaiveld. Uitgaande van een aanlegdiepte van 0,94 m zal de ontgraving, t.o.v. het bestaande maaiveld, ca. 0,44 m bedragen en de aanvulling rondom de woningen, t.o.v. het bestaande maaiveld, ca. 0,42 meter. De uitgegraven grond / ontgraving zal rondom de woningen worden aangevuld, zodat ook met een gesloten grondbalans kan worden gewerkt en een goede gronddekking wordt verkregen. Tevens wordt hiermee het volgende bereikt:

a. De bouwmassa als minder zwaar worden ervaren en daardoor nog beter ingepast wordt in het landschap.
b. Het grondwaterpeil * minder behoefd te worden verlaagd, afhankelijk van de grondslag onder het aanlegniveau.

*grondwaterstand minimaal 0,5 meter onder het aanlegniveau tijden de bouwwerkzaamheden van de fundatie

<u>Duidelijke scheiding tussen de woningen en het toeristisch kamperen</u>

De provincie Drenthe heeft, bij monde van de Gemeente Westerveld, aangegeven dat een (duidelijke) scheiding tussen het toeristisch kamperen en de "sterrenwoningen" wenselijk is. Daarom is gekozen om de woningen op het achterste veld van de camping te realiseren. Wij denken dat door de gekozen situering en de daarbij aan te brengen natuurlijke afscheiding / singels tussen de "sterrenwoningen" en het toeristisch kamperen, aan de wens / voorwaarde van de provincie Drenthe is voldaan. Verder is er een nadrukkelijke wens de woningen eenvoudig te ontsluiten vanaf de onverharde "Bosrand" waardoor verkeersbewegingen op de camping worden voorkomen t.b.v. de woningen.



Afbeelding: Foto van het achterste veld, gezien vanaf plaats 038

Situering "sterrenwoningen" m.b.t advies Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie

Onderstaande tekst is overgenomen uit het Advies van het Kwaliteitsteam Natuurlijk recreatie. "Wat betreft de situering van de woningen doet het Kwaliteitsteam de suggestie na te denken over en indeling waarbij de noordrand van het kampeerterrein zoveel mogelijk wordt benut voor de sterrenwoningen en de tentplaatsen langs de zuidrand van het kampeerterrein. Dit in verband met een aangenaam verblijf in de sterrenwoningen als de zon in najaar en winter lager staat. In een inrichtingsschets zou dat nader kunnen worden uitgewerkt" Aanvrager heeft op basis van bovenstaand advies de situatie aangepast, waarvoor wordt verwezen naar Bijlage 2.

2.3 Natuurcompensatie

Met betrekking van de natuurcompensatie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Dakvlakken "sterrenwoningen" en bijbehorend bouwwerk

De dakvlakken van de hellende daken zullen worden voorzien van een sedum-bedekking.

2. Singels camping

Ten gevolge van de gewijzigde situatie zal ca. 189 m² singelbeplating vervallen en zal er ca. 366 m² nieuwe singelbeplanting worden geplant. Derhalve een toename van ca. 177 m².

Onderstaand een overzicht van de (reeds geplante, ca. 600 stuks - periode 2015 - 2016) gekozen soorten.

Nederlandse naam:	Latijnse naam:	Toelichting:
2-stijlige meidoorn	Crataegus Laevigata	
Hazelaar	Corylus avellana	
Krentenboom	Amelachier Laevis	Dr. krentenboompje
Vuilboom	Rhamnus Frangula	
Wilde lijsterbes	Sorbus Aucuparia	
Hulst	Ilex aquifolium	Vrouw. en mannelijke
Zoete kers	Prunus avium	Solitair
Gewone inheemse vogelkers	Prunus Padus	
Sleedoorn	Prunus spinosa	
Gelderse Roos	Viburnum opulus	
Gewone vlier	Sambuca Nigra	
Wilde Kardinaalsmuts	Muts	Europaeus

Bij de gemaakte keuzes van de soorten beplanting is het uitgangspunt geweest bessen voor de vogels. Bij de nieuwe singelbeplanting (366 m²), zal tevens rekening worden gehouden met vlinders.

2.4 Ontsluiting 'sterrenwoningen'

Ontsluiting "sterrenwoningen"

Bij realisering zullen de sterrenwoningen in beginsel ontsloten worden via de bestaande ontsluiting op de Oude Hoogeveensedijk. Het is de uitdrukkelijk wens om de sterrenwoningen te ontsluiten, middels een ontsluiting aan de noord-west zijde van het terrein. De verharding zal worden uitgevoerd in half-verharding en is voor rekening van de opdrachtgever / Camping De Olde Bârgen V.O.F. De lengte van de ontsluiting is vanaf de verharde "Bosrand" hemelsbreed, over de langste lente 36,41 meter. Een afzonderlijke ontsluiting van de "sterrenwoningen" wordt als van groot belang ter beperking van de verkeersbewegingen op de camping. Het verstoort de rust en het natuurlijk karakter van de camping. Voor de gewenste ontsluiting en/of het eventueel opheffen van het 1-richtingsverkeer ter plaatse van de ontsluiting is de medewerking noodzakelijk van met de wegbeheerder, eigenaar van de gronden en omgeving.



Afbeelding: Luchtfoto met weg "Bosrand" in de bomen

2.5 Ondersteuning door de Stichting CAMRAS

Zoals eerder aangegeven zijn de woningen te kwalificeren als streekeigen, in die zin dat "sterren en duisternis" nauw verwant zijn met Dwingeloo door de aanwezigheid van ASTRON, de Stichting CAMRAS en de radiotelscoop.

Om daadwerkelijk te spreken van "Sterrenwoningen" zal, in ieder geval, in de woningen S1, S2 en S3, een optische kijker worden geplaatst (Type ETX-95 o.g.). Om goed te kunnen observeren zal in een elektrisch te openen venster o.i.d. worden voorzien. De optimale observatiehoek dient bij voorkeur horizontaal ca. 120 graden en verticaal ca. 80 graden te zijn. Het meest interessante deel van het heelal om optische te observeren is het hoge zuiden.

Tevens zullen de woningen worden "ingericht" als "sterrenwoningen" en zal informatie-materiaal ter beschikking van de gasten worden gesteld.

Ook leeft nog de gedachte (een deel van) het plafond in de woningen te voorzien van sterrenbeelden welke middels led-verlichting, per sterrenbeeld, zichtbaar kunnen worden gemaakt.

M.b.t. tot de voorlichting en educatie op het gebied van astronomie is contact gezocht met de Stichting CAMRAS. Met de voorzitter van de Stichting Camras zijn gesprekken geweest hoe de Stichting ons verder kan ondersteunen en begeleiden met betrekking tot de "Sterrenwoningen" c.q. het thema "Sterren en duisternis". Van een daadwerkelijke invulling daarvan is op het moment nog geen sprake.

2.6 Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie Drenthe

Het Kwaliteitsteam Natuurlijke Recreatie Drenthe is betrokken bij het project op verzoek van de gemeente. Hierbij was het uitgangspunt dat het Kwaliteitsteam het aantal recreatiewoningen bepaald, waarbij de provinciale en gemeentelijk kernkwaliteiten niet worden aangetast en het perceel landschappelijk goed wordt ingepast. Het definitieve advies is als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd.

Het advies van het Kwaliteitsteam bestaat uit drie aspecten, namelijk:

1. Ruimtelijk inpassing van circa 8 sterrenwoningen goed inpasbaar;
2. Financiën baseren op een rendabel business case;
3. Wat betreft thematiek is "sterren" goede vondst, bouw dit uit.

<u>Ruimtelijke inpassing</u>

De sterrenwoningen zijn landschappelijk goed in te passen in het meest westelijke punt van de camping. De al bestaande natuurlijke afscherming van de camping is robuust genoeg voor een goede inpassing van de huisjes, mits er wordt gewerkt met natuurlijk materiaal- en kleurgebruik. Het idee van houten woningen maakt dit mogelijk.

Het in gebruik nemen van de paardenwei voor realisatie van sterrenwoningen lijkt het Kwaliteitsteam geen goed idee. Dit perceel biedt juist de charme van de overgang tussen bos en heide enerzijds en de voormalige akkers anderzijds. Er zijn nog maar weinig plekken in Drenthe die zo'n gave overgang tussen heideveld en dorp kennen als de overgang Dwingelderveld – Lhee.

Wat betreft de situering van de woningen doet het Kwaliteitsteam de suggestie na te denken over en indeling waarbij de noordrand van het kampeerterrein zoveel mogelijk wordt benut voor de sterrenwoningen en de tentplaatsen langs de zuidrand van het kampeerterrein. Dit in verband met een aangenaam verblijf in de sterrenwoningen als de zon in najaar en winter lager staat. In een inrichtingsschets

zou dat nader kunnen worden uitgewerkt.

De ontsluiting van de recreatiewoningen via de achterzijde van het perceel is inderdaad een groot voordeel aangezien het bij recreatiewoningen vaak om heel ander soort gasten gaat dan campinggasten. Bij diverse kampeerterreinen in Drenthe die het Kwaliteitsteam de afgelopen jaren heeft bezocht is in het verleden gebleken dat vermenging van recreatiewoningen met een kampeerterrein leidt tot afname van het aantal kamperende gasten. Het aantal van 8 recreatiewoningen op het bestaande terrein is ruimtelijk gezien ook zo ongeveer het maximum. Meer woningen zou leiden tot een dusdanige afname van het terrein voor toeristisch kamperen dat er niet langer sprake zal zijn van een kampeerterrein, maar van een huisjesterrein. Het kwaliteitsteam adviseert dan ook om het op het bestaande campingterrein te laten tot maximaal 8 recreatiewoningen en bij eventuele groeibehoefte in de toekomst vooral te kijken naar overname van bestaande recreatiewoningen in de omgeving van Olde Bârgen. Een exploitatie van recreatiewoningen hoeft niet per definitie afhankelijk te zijn van één plek. Er zijn daarvan succesvolle voorbeelden in het Drents-Friese Wold.

Ten slotte vereist de lagere ligging van het meest westelijke deel van het campingterrein extra aandacht bij de planuitwerking.

Financiën baseren op een rendabele business case

De exploitatieopzet is bekeken. Het Kwaliteitsteam stelt voor om uit te gaan van een gefaseerde/stapsgewijze ontwikkeling, waarbij bespaart kan worden op de bouwkosten door de inbreng van eigen arbeid. Op deze wijze kan ook de financiering voor nog te realiseren woningen deels opgebracht woeden door de extra opbrengsten van al gerealiseerde woningen.

Thematiek "sterren'

Het Kwaliteitsteam is van mening dat het thema "sterren' aanvullend is op het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod. De uitwerking in de vorm van de sterrenwoningen is dan ook goed gevonden, past bij het gebied en zal zeker een specifieke doelgroep aantrekken. Maar vergeet daarbij vooral ook niet het basisproduct voor de kampeergasten, namelijk de natuur en het "bos". Het thema "sterren" heeft als natuurverschijnsel meer te maken met seizoenen, weerselementen, temperatuurwisselingen en de natuur in brede zin als in eerste instantie wordt gedacht.

Juist op een kleinschalig recreatiebedrijf als De Olde Bârgen kan deze combinatie worden uitgewerkt door arrangementen voor gasten aan te bieden buiten het hoofdseizoen. In combinatie met de sterrenwoningen wordt daarmee het seizoen verbreed, wat op zich weer gunstig is voor het streven om te komen tot een volwaardig jaarrond inkomen. Arrangementen in de sfeer van midwinterfestiviteiten, het beleven van duisternis en oriëntatie op maan en sterren kan een goede combinatie vormen met de verblijfsrecreatie. Rust op de camping zal dan wel gegarandeerd moeten blijven gezien het huidige "groene profiel" van de gasten.

Ten slotte kan het thema sterren heel goed worden uitgewerkt in de inrichting en vormgeving van de woningen. Soms zijn het simpele zaken als "glow in the dark" stickers die juist voor kinderen heel spannend kunnen zijn.

Conclusie:

Vastgesteld kan worden dat met het advies van het Kwaliteitsteam rekening is gehouden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een meer selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling twee van deze Rijksbelangen. Namelijk

- Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter-)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en faunasoorten

De natuur in het Natuurnetwerk Nederland (NNN) blijft goed beschermd met een 'nee, tenzij'-regime. Binnen de NNN zijn nieuwe projecten, plannen en handelingen met een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN niet toegestaan, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang en reële alternatieven ontbreken. Het beleid ten aanzien van Nationale Parken is niet langer een rijks verantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies (zie hiervoor paragraaf 3.2).

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels voor de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6 lid 2 van de Bro geeft aan dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Uit jurisprudentie volgt dat voor de beantwoording van de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, in onderlinge samenhang moet worden bezien in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging, de aard van de voorziene functie, alsmede het planologische beslag dat de voorziene ontwikkeling op de ruimte legt in vergelijking met het voorgaande plan.

De beoogde ontwikkeling voorziet in een omzetting van een deel van de bestaande camping. Een uitbreiding van de camping welke slechts geringe bouwmogelijkheden met zich meebrengt is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (zaaknummer ECLI:NL:RVS:2016:2508, www.rechtspraak.nl.). Hiervan is in dit geval sprake aangezien slechts 8 sterrenwoningen en enige voorzieningen worden gebouwd. Deze bebouwing is ondergeschikt aan de staanplaatsen welke verreweg het grootste gedeelte van het plangebied omvatten.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

Provinciale Staten van Drenthe hebben op 2 juni 2010 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. Op 2 juli 2014 hebben Provinciale Staten ingestemd met de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014. De omgevingsvisie is het strategisch kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkelingen in Drenthe. De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkelingen voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk voor de periode daarna. Op 3 oktober 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Drenthe (en de omgevingsverordening) vastgesteld. Het gaat hierbij om een revisie van de Omgevingsvisie van 2014. Voor revisie zijn een aantal argumenten genoemd: namelijk de basis is goed (tevreden over de huidige visie), een aantal thema's vraagt om actualisatie, namelijk Energielandschappen, Sterke Steden en Vrijetijdseconomie. en als laatste kan worden aangegeven dat de nieuwe wetgeving nog niet definitief is en er nog onzekerheden zijn voor wat betreft de toekomstige Omgevingswet. Aangegeven kan worden dat in grote lijnen het ingezette beleid van 2010 wordt voortgezet.

In de Omgevingsvisie zijn niet alle kernkwaliteiten goed te duiden in het fysiek-ruimtelijk domein, zijn ze daarom vertaald naar indicatoren. Rust is vertaald naar stilte en duisternis. Ruimte staat voor de openheid van het landschap. De graadmeter voor natuur is de biodiversiteit. Landschap is vertaald naar diversiteit en gaafheid van landschapstypen. Oorspronkelijkheid is concreet gemaakt in de kernkwaliteiten cultuurhistorische, archeologische en aardkundige waarden. Veiligheid staat voor sociale, externe en verkeersveiligheid. De kernkwaliteiten noaberschap, menselijke maat en kleinschaligheid zijn lastig ruimtelijk te duiden, maar zijn meegenomen in de begrippen 'leefbaarheid' en 'passend bij Drenthe'. Onder natuur wordt de biodiversiteit in de provincie verstaan. Biodiversiteit is echter veelomvattend. De inzet op het behouden en het versterken van de biodiversiteit richt zich primair op het soortenbeleid en op het realiseren van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN vormt de ruggengraat van de biodiversiteit in onze provincie.

Een belangrijk uitgangspunt van het Drentse omgevingsbeleid is om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. In paragraaf 4.3 van de Omgevingsvisie is dat principe nadrukkelijk verwoord. Het relatief bescheiden percentage bestaand stedelijk gebied in Drenthe is een van de aspecten die Drenthe maakt tot wat het is. Via dit hoofdstuk wordt daarom verankerd dat gemeenten de Ladder voor duurzame verstedelijking toepassen. Hierbij kunnen zij gebruik maken van de speciaal voor deze toepassing opgestelde Handreiking ladder voor duurzame verstedelijking. Kort gezegd zorgt deze ervoor dat er niet nodeloos gebouwd wordt en inbreiding voor uitbreiding gaat en dat waar uitbreiding plaatsvindt dit in principe niet los van bestaande bebouwingsconcentraties gebeurt. De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast voor woon-werklocaties, verblijfsrecreatie, detailhandel en infrastructuur. De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt tevens gehanteerd voor recreatie en toerisme en in de landbouwsector. Bij ontwikkelingen in deze sectoren gaat het vooral om het denkmodel dat gehanteerd moet worden. In paragraaf 3.1.3 wordt al ingegaan op de landelijke ladder voor uurzame verstedelijking. Dezelfde argumentatie als daar is gehanteerd geldt ook voor de ladder voor duurzame verstedelijking uit de omgevingsvisie.

Kernkwaliteit Aardkundige waarden

Uit de kaart blijkt dat m.b.t. de kernkwaliteit "Aardkundige werken" op het projectgebied de volgende beschermingsniveau's van toepassing zijn:

- deels hoogste beschermingsniveau: stergebied
- deels hoog: beschermen

De feitelijk bouwlocatie ligt in het hoogste beschermingsniveaugebied: stergebied.

Het voornemen betreft de uitbreiding van een camping. Het gaat hier om de realisatie van 8 "Sterrenwoningen". Deze recreatiewoningen geven de mogelijkheid om het stergebied te kunnen ervaren. Het is slechts een relatief kleine uitbreiding waarbij geen grootschalige recreatievoorzieningen worden gerealiseerd waar licht- of geluidshinder vanuit gaat. De aardkundige waarden worden daarmee niet aangetast en het initiatief is passend binnen het gebied. Daarnaast geeft het de mogelijkheid om het stergebied te doen ervaren.

Kernkwaliteit Rust

Uit de kaart blijkt dat m.b.t. de kernkwaliteit "Rust" met als indicator "Stilte" m.b.t. het projectgebied het volgende van toepassing is:

- Geen stiltegebied.

Uit de kaart blijkt dat m.b.t. de kernkwaliteit "Rust" met als indicator "Duisternis" m.b.t. het projectgebied het volgende van toepassing is:

- Maakt geen onderdeel uit van het Natura-2000 gebied.
- Maakt deel uit van het nationaal park.

Het voornemen betreft de uitbreiding van een camping. Het gaat hier om de realisatie van 8 "Sterrenwoningen". Het is slechts een relatief kleine uitbreiding waarbij geen grootschalige recreatievoorzieningen worden gerealiseerd waar licht- of geluidshinder vanuit gaat. De ontwikkeling is passend binnen het nationaal park en de recreatievoorziening biedt de mogelijkheid het nationaal park te doen ervaren.

Kernkwaliteit Natuur

Het plangebied ligt binnen het Natuurnetwerk Nederland. Het ruimtelijke beleid voor het NNN is gericht op behoud en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden. Daarom geldt in het NNN het 'nee, tenzij'-regime. Indien een voorgenomen

ingreep de 'nee, tenzij'-afweging met positief gevolg doorloopt kan de ingreep plaatsvinden, mits de eventuele nadelige gevolgen worden gemitigeerd en resterende schade wordt gecompenseerd. Indien een voorgenomen ingreep niet voldoet aan de voorwaarden uit het 'nee, tenzij'-regime dan kan de ingreep niet plaatsvinden.

Het voornemen betreft de uitbreiding van een camping. Het gaat hier om de realisatie van 8 "Sterrenwoningen". De ontwikkeling vindt plaats binnen het NNN vandaar dat er natuurcompensatie dient plaats te vinden hier is verder op ingegaan in 2.3. Daarnaast wordt op het aspect ecologie verder ingegaan in 4.6. Met het voornemen is voldoende rekening gehouden met de natuurwaarden.

Kernkwaliteit Landschap

Uit de kaart blijkt dat m.b.t. de kernkwaliteit "Landschap" m.b.t. het projectgebied het volgende van toepassing is:

Landschapstype : Maakt onderdeel uit van het esdorpenlandschap.

- Structuur: n.v.t.
- Landschappelijke eenheden: n.v.t.
- Nationaal Landschap: n.v.t.
- Landschapsbeleving langs hoofdinfrastructuur: n.v.t.

De onderdelen binnen het landschaptype esdorpenlandschap zijn niet van toepassing op het plangebied. Het voornemen doet daarmee geen afbreuk aan dit landschapstype.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Uit de kaart blijkt dat m.b.t. de kernkwaliteit "Cultuurhistorie" m.b.t. het projectgebied het volgende van toepassing is:

- Sturingsniveau 's: n.v.t.
- Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHHS): deels in gelegen

Wat betreft cultuurhistorie doet het voornemen geen afbreuk aan de cultuurhistorie die al dan niet aanwezig is. Op het aspect cultuurhistorie wordt verder ingegaan in paragraaf 4.7.

Kernkwaliteit Archeologie

Uit de kaart blijkt dat m.b.t. de kernkwaliteit "Archeologie" m.b.t. het projectgebied het volgende van toepassing is:

- Bekende Archeologische waarden: n.v.t.
- Verwachte Archeologische waarden: Generiek: behouden waardige vindplaatsen. Kunnen niet ongezien verdwijnen.

Wat betreft archeologie doet het voornemen geen afbreuk aan de archeologie die al dan niet aanwezig is. Op het aspect archeologie wordt verder ingegaan in paragraaf 4.7.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

De provinciale belangen zoals genoemd in de Omgevingsvisie zijn in de Provinciale Omgevingsverordening (vastgesteld op 9 maart 2011) vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen. Ook de Omgevingsverordening is door Provinciale Staten vastgesteld op 3 oktober 2018. Het plan is in overeenstemming met de regels uit de verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Westerveld

De structuurvisie is op 26 november 2013 vastgesteld. Het centrale vertrekpunt van de structuurvisie vormt de identiteit van de gemeente Westerveld: een groene, agrarische gemeente met een ongekende rijkdom aan cultuurhistorische, toeristisch / landschappelijke en ecologische waarden. Deze identiteitsbepalende kenmerken die in grote hoeveelheid en ook nog gaaf aanwezig zijn, maken ook dat de gemeente zo goed leesbaar is qua ontstaansgeschiedenis. De belangrijkste bronnen van werkgelegenheid zijn de agrarische sector, recreatie en toerisme. Recreatie en toerisme moeten een transformatie ondergaan naar een meer gevarieerd en een kwalitatief hoger aanbod.

Toerisme betreft een van de belangrijkste economische pijlers. In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt naar ontwikkelingen die de gemeente als basisverantwoordelijkheid beschouwt, ambities en ontwikkelingen die de gemeente zelf wil realiseren, kansen en ontwikkelingen die we mogelijk willen maken en/of willen faciliteren en ontwikkelingen die de gemeente echt tegen wil gaan. Initiatieven van derden zullen steeds belangrijker worden voor de leefbaarheid en uitstraling van de gemeente, zoals bijvoorbeeld de verzelfstandiging van voorzieningen zoals zwembaden en dorpshuizen. Dit vraagt om bereidheid aan de kant van de gemeente om mee te denken en te bewegen mits de kernkwaliteiten niet in het geding komen. De reactie verschuift van 'nee tenzij' naar 'ja mits'.

De verblijf recreatieve sector van de gemeente Westerveld is zeer belangrijk voor de lokale werkgelegenheid. Toerisme vormt in Westerveld een belangrijke pijler voor de lokale economie. De afwisselende landschappen, de natuurgebieden en de vele cultuurhistorische elementen bepalen in sterke mate de toeristische aantrekkelijkheid van de gemeente. Naast het beschermen en ontwikkelen, dienen deze elementen ook te worden benut voor een ontwikkeling en versterking van de toeristisch-recreatieve sector.

Deze groei zal gericht moeten zijn op kwaliteitsverbetering, het genereren van herhalingsbezoek en het vergroten van de herkenbaarheid van de gemeente.

De gemeente wil de recreatieve sector de ruimte bieden om in te spelen op de toenemende vraag naar overnachtingsmogelijkheden. De toeristisch-recreatieve missie van de gemeente is gericht op ontwikkeling en versterking van het toeristisch-recreatieve product. Van groot belang daarbij is de afstemming tussen het aanbod uit de sector en de inpassing in landschap en natuur.

3.3.2 Kadernota buitengebied Westerveld

Een eerste belangrijke stap naar de herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied is het vaststellen van het beleid op hoofdlijnen. Daarmee wordt de basis gelegd voor een uitwerking in bestemmingen. Dit beleid is in de Kadernota (vastgesteld 14 februari 2006) vastgelegd. In de Kadernota zijn de algemene uitgangspunten voor ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Westerveld opgenomen. Belangrijk onderdeel van de nota is een ontwikkelingskaart aan de hand waarvan nieuwe ontwikkelingen worden getoetst. De drie ontwikkelingsgebieden geven de gewenste richting voor ontwikkelingen aan. De gebieden zijn op basis van het bestaande grondgebruik en het vastgelegde beleid in grote eenheden globaal begrensd en gelden als vertrekpunt. De gewenste ontwikkelingsrichting van de drie ontwikkelingsgebieden staan hieronder aangegeven, voor zover betrekking hebbende op het plangebied / het plan.

1. De grote natuurgebieden worden aangeduid met 'Ontwikkeling natuur en recreatie'.

In dit gebied staan de natuurwaarden en het toeristisch recreatief medegebruik op de eerste plaats. Voor bestaande recreatieve functies geldt als uitgangspunt dat deze kunnen worden voortgezet en dat recreatiebedrijven, indien wenselijk voor het voortbestaan van het bedrijf, kwalitatief mogen worden uitgebreid. Voor de uitbreiding worden voorwaarden gesteld met betrekking tot een goede landschappelijke inpassing. Tevens moet bij uitbreiding worden aangetoond dat de natuurwaarde van het gehele gebied in hoofdzaak niet wordt aangetast.

2. Het bestaande verwevingsgebied wordt aangeduid met 'Ontwikkeling landbouw, natuur en recreatie'.

In dit gebied kunnen landbouw, natuur en recreatie zich gelijkwaardig ontwikkelen. Hierbij geldt dat bestaande functies en de verder ontwikkeling daarvan, op de eerste plaats staan. Nieuwe functies kunnen worden toegestaan, mits de verdere ontwikkeling van bestaande functies niet wordt aangetast dan wel wordt gecompenseerd. Hiertoe behoort ook het voorkomen van ongewenste versnippering. Omdat schaalvergroting in dit gebied als gevolg van de kleinschalige eigendomssituatie en natuur- en milieuwetgeving veelal moeilijk te realiseren valt, wordt een ontwikkeling verwacht waarbij functieverandering en functieverbreding veelvuldig nodig zal zijn. Hierbij moet worden gedacht aan een ontwikkeling van bestaande en nieuwe bedrijfsvormen waarin verschillende functies worden gecombineerd. In het gebied liggen agrarische gronden die binnen de doelbegrenzing van het Natuurnetwerk Nederland vallen. De realisatie van het NNN vindt zo mogelijk op bedrijfseconomische grondslag plaats door het natuurbeheer onder te brengen in extensieve vormen van landbouw, zoals agrarisch natuurbeheer en biologisch landbouw. Boerderijen die niet benut kunnen worden als beheerboerderij, krijgen zo mogelijk een nieuwe passende functie, bijvoorbeeld wonen, zorg of kleinschalige verblijfsrecreatie. Het gebied heeft tevens een functie voor het vasthouden en bergen van water.

3. De grootschalige landbouwgronden worden aangeduid met 'Ontwikkeling landbouw en recreatie'.

In dit gebied wordt gestreefd naar een ontwikkeling waarbij de grondgebonden landbouw de nodige schaalvergroting kan doormaken. Dit kan in geval van nieuwvestiging van een grootschalig agrarisch bedrijf deels zonder landschappelijke tegenprestatie (in de geel gewaardeerde gebieden) en deels met landschappelijke tegenprestatie (in de rood-blauw gewaardeerde gebieden). Het gebied 'Ontwikkeling landbouw en recreatie' behoort tot de agrarische hoofdstructuur en blijft of wordt hiervoor zo optimaal mogelijk ingericht. Nieuwe functies zijn mogelijk, mits de agrarische hoofdstructuur in hoofdzaak in stand blijft. Dit betekent dat ontwikkeling van niet agrarische functies die ruimtebeslag vragen, bij voorkeur langs de randen van het gebied plaatsvinden. Hierbij wordt met name gedacht aan recreatieve ontwikkelingen, waaronder bijvoorbeeld de vestiging van grootschalige verblijfsrecreatieterreinen.

Conclusie

De kadernota buitengebied Westerveld ondersteund de voorgestelde ontwikkelingen. Deze ondersteuning is onderstreept weergegeven in de ontwikkelingsgebieden 1 en 2.

3.3.3 Welstandsnota

De welstandsnota van de gemeente Westerveld is in 2008 herzien. Daarmee sluit de welstandsnota beter aan bij de wens van de gemeente om kleinere bouwplannen ambtelijk te kunnen toetsen en zijn enkele gebieden, waarvoor in de 'oude' nota nog geen of onjuist beleid was, opnieuw bekeken.

De doelstelling van het welstandsbeleid is het veiligstellen van een basiskwaliteit van de gebouwde omgeving. Indien mogelijk zal plaatselijk een verbetering van de kwaliteit van de gebouwde omgeving het gewenste doel zijn. Kleine veel voorkomende veranderingen en aanpassingen, mogen niet storend zijn.

Bij kleine en middelgrote projecten moet er sprake zijn van een samenhang met de omgeving, maar een zelfstandige ontwerpstijl mag niet worden uitgesloten. Bij grote projecten moeten de stedenbouwkundige kwaliteitsdoelstellingen worden vertaald in toetsingskaders voor de welstandsadvisering.

De gemeente baseert haar ruimtelijk kwaliteitsbeleid in hoofdzaak op de in de gemeente van kracht zijnde bestemmingsplannen. De gemeente onderscheid algemene welstandscriteria die altijd van toepassing zijn en gebiedsgerichte criteria die alleen voor bepaalde gebieden van toepassing zijn.

In de welstandsnota zijn zes aandachtspunten geformuleerd voor het ontwerpen van gebouwen. De aandachtspunten vormen een algemeen beoordelingskader om in eerste instantie snel na te gaan of een bouwplan aan redelijke eisen van welstand voldoet. De volgende aandachtspunten zijn geformuleerd:

- De verschijningsvorm van het bouwwerk heeft een relatie met het gebruik ervan en de wijze waarop het is gemaakt. Daarnaast heeft de vormgeving van het bouwwerk haar eigen samenhang en logica.
- Het bouwwerk levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de bebouwde omgeving. De eisen op dit punt worden hoger naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.
- Eventuele verwijzingen en associaties naar culturele uitingen en architectuurstijlen worden zorgvuldig gebruikt, zodat er bruikbare ontwerpconcepten en vormen ontstaan.
- In de structuur van het bouwwerk zijn helderheid en complexiteit tegelijkertijd in een evenwichtige en in een spanningsvolle relatie aanwezig.
- In het bouwwerk is een samenhangend stelsel van maatverhoudingen toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
- Het materiaal, de textuur en de kleur ondersteunen het karakter van het bouwwerk en ze verduidelijken de ruimtelijke samenhang met de omgeving (of de daar te verwachten ontwikkeling).

Voor een 14-tal gebieden heeft de gemeente gebiedsgerichte welstandscriteria opgesteld. Bij de indeling van deze gebieden heeft cultuurhistorie een belangrijke rol gespeeld. Voor gebieden zoals beschermde dorpsgezichten, lintbebouwing, esgronden, natuurgebieden, e.d., die beeldbepalend zijn voor deze omgeving, gelden gebiedsgerichte welstandscriteria.

Beeldkwaliteitsplan

De welstandsnota van 2012 richt zich op de gebouwde omgeving. Nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij bestaande structuren. Om deze ontwikkelingen ook landschappelijk in te kunnen passen, is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld die de landschappelijke waarden van de gemeente in beeld brengt. Zo zorgen de welstandsnota en het beeldkwaliteitsplan samen voor een goede inpassing van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Westerveld. Het beeldkwaliteitsplan gaat over de kenmerken en essenties van de zes verschillende landschapstypen en de verschillen in bebouwingstypologieën binnen de gemeente Westerveld. Aan de hand van de verschillende landschapstypen, overeenkomstig de Kadernota beschreven, zijn de kenmerken van de landschappen weergegeven. Vervolgens zijn criteria geformuleerd die gehanteerd kunnen worden bij de toetsing van nieuwe ontwikkelingen. In het beeldkwaliteitsplan worden tevens voorstellen gedaan voor de landschappelijke inpassing per landschapstype. Het plangebied valt in de categorie natuurgebied.

Gevoerde procedure m.b.t. welstand

Medewerking gemeente m.b.t. de bouw van de woningen

De gemeente Westerveld heeft aangegeven dat deze bereid is medewerking te verlenen aan de partiële herziening mits een bijzondere en aantrekkelijke vormgeving van de te bouwen woningen.

Principe goedkeuring welstand

De welstandscommissie heeft uitgesproken dat het plan in principe voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Welstand

De welstands- en monumentencommissie West Overijssel - Zuidwest Drenthe 'het Oversticht' heeft op 3 november 2016 het plan beoordeeld. Deze is van mening dat het plan in principe voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Beleidsnota lokale economie

De gemeente Westerveld heeft in december 2009 de 'Beleidsnota lokale economie, met kwaliteit en authenticiteit boven het maaiveld uit' vastgesteld. De nota schetst de mogelijkheden die gelden voor de langere termijn. Eén van de ambities van de gemeente: "Een gemeente waar het aantrekkelijk wonen en recreëren is". Doel is het signaleren van pareltjes in de lokale economie en ruimte te bieden deze ook verder te ontwikkelen. Anderzijds is ook een doel het stellen van grenzen aan ontwikkelingen die de kernkwaliteiten van de gemeente aantasten.

Tegelijkertijd zijn er verschillende richtingen uitgewerkt die op korte termijn versterking kunnen geven aan de lokale economie. De nota geeft daarnaast de koers aan waaraan zowel ondernemers als gemeente houvast hebben voor investeringsbeslissingen, prioriteiten of inrichtingsvragen.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het doel van de beleidsnota (kwaliteit en vernieuwing) en een belangrijke bijdrage levert aan de lokale economie, doordat duidelijker bepaalde doelgroepen aan de gemeente worden gebonden, passend bij het hoge kwaliteitsniveau van de omgeving.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet verkennend bodemonderzoek uit worden gevoerd.

Het Bestemmingsplan Buitengebied kent een overwegend conserverend karakter. Met het plan worden geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij de bodem een belemmering kan vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de beperkte ontwikkelingen die wel rechtstreeks mogelijk worden gemaakt, zal bij de bouwaanvraag verkennend bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Ter plaatse van deze uitbreidingsmogelijkheden zijn geen verontreinigende activiteiten bekend die de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staan.

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.

Het terrein is al jaren in gebruik is als camping, waardoor bodemvervuiling niet in de lijn der verwachting ligt. Bodemonderzoek is in het kader van een bestemmingsplan niet verplicht, maar in het kader van de omgevingsvergunning voor de bouw is bodemonderzoek wel verplicht gesteld

Conclusie

Het aspect bodem levert geen problemen op bij de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening.

Zo dient onder meer ingevolge de Wet geluidhinder voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplannen waarin nieuwe geluidsgevoelige objecten worden mogelijk gemaakt, te worden aangetoond of zij voldoen aan de normen uit de Wet geluidhinder.

Rond geluidbronnen met een grote geluidsuitstraling gelden geluidszones. In deze zones zijn de wettelijke regelingen van de Wet geluidhinder van toepassing. Binnen de zones gelden specifieke regels voor geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, etc. Met betrekking tot het landelijk gebied van Westerveld dient rekening te worden gehouden met het aspect 'wegverkeerslawaai'.

Op grond van de Wet geluidhinder hebben alle wegen een geluidzone, tenzij er sprake is van een woonerf, een 30-km/uur-gebied of een gemeentelijke geluidsniveaukaart waaruit blijkt dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 48 dB of minder bedraagt. Ten aanzien van wegverkeerslawaai is de voorkeursgrenswaarde 48 dB. De gemeente beschikt niet over een door de gemeenteraad vastgestelde geluidniveaukaart.

Dit houdt in dat alle wegen in principe geluidzoneplichtig zijn. Bovendien komen er in het buitengebied geen of weinig woonerven en 30-km/uur-gebieden voor.

Toelichting

De recreatiewoningen grenzen enerzijds aan verharde weg "Bosrand" en anderzijds aan de onverharde weg "Bosrand". Via de onverharde weg "Bosrand" komen alleen verkeersbewegingen voor uit bezoekers van "De Bospub" en van de daarnaast gelegen woning en incidenteel bezoekers van het Dwingerderveld. De weg is een eenrichtingsverkeersweg.

Wegverkeerslawaai

In het voorliggend bestemmingsplan worden echter geen nieuwe geluidsgevoelige objecten direct mogelijk gemaakt. Toetsing aan de Wet geluidhinder is derhalve niet noodzakelijk.

Industrielawaai

In of nabij het plangebied zijn geen industrieterreinen gelegen waar op grond van de Wet geluidhinder een geluidszone van kracht is. Zodoende heeft het aspect 'industrielawaai' geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Het gaat in dit geval om het bouwen van recreatiewoningen. Deze zijn volgens de Wgh niet geluidsgevoelig.

Toetsing door gemeente Westerveld door de RUD

De gemeente Westerveld heeft, ondanks dat recreatiewoningen niet geluidgevoelig zijn volgens de Wgh, laten toetsen door de RUD. De conclusies daarvan zijn de volgende:

Voor wat betreft milieu was de conclusie van de RUD:

Het verzoek is getoetst en hierbij komt de volgende conclusie tot stand:

- Er wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG brochure, zoals deze gelden voor een camping.
- Het is niet aannemelijk dat door de komst van de sterrenwoningen het geluidsniveau hoger wordt dan het voorheen was door de camping. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.
- De beoogde functies van de Bospub gelegen op Bosrand 18 vormen derhalve geen belemmering voor de omliggende milieubelastende functies.
- Wanneer de sterrenwoningen worden gebouwd dient er een melding Activiteitenbesluit in te worden gediend voor het uitbreiden/veranderen van het bedrijf. De melding moet de actuele situatie van de inrichting weergeven. De melding kan worden gedaan via https://www.aimonline.nl/.

Conclusie

Het aspect geluid levert geen problemen op bij de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Daarnaast is ook het ´Besluit gevoelige bestemmingen´ van toepassing voor gevoelige bestemmingen op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

Voor wat betreft de in en rond het plangebied optredende emissie, kan opgemerkt worden dat de in het bestemmingsplan voorgestane ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld nieuwe compensatiewoningen, vergroting van de agrarische bedrijfskavel, intensieve veehouderij en het splitsen van voormalige agrarische bedrijven naar meerdere woningen, geen zodanige nieuwe luchtverontreiniging toe zullen voegen dat daardoor grenswaarden zouden kunnen worden overschreden. Op het bestemmingsplan is derhalve het Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' van toepassing. De voorgenomen ontwikkeling zal niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert geen problemen op bij de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Ten aanzien van externe veiligheid wordt er gekeken naar Bevi-inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen.

Bevi-inrichtingen

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) gelden richtlijnafstanden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. In de omgeving van het plangebied komen geen Bevi-inrichtingen voor.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Over of langs het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Hoofdgasleiding

In de nabijheid van het plangebied liggen geen hoofdgasleidingen.

Defensie

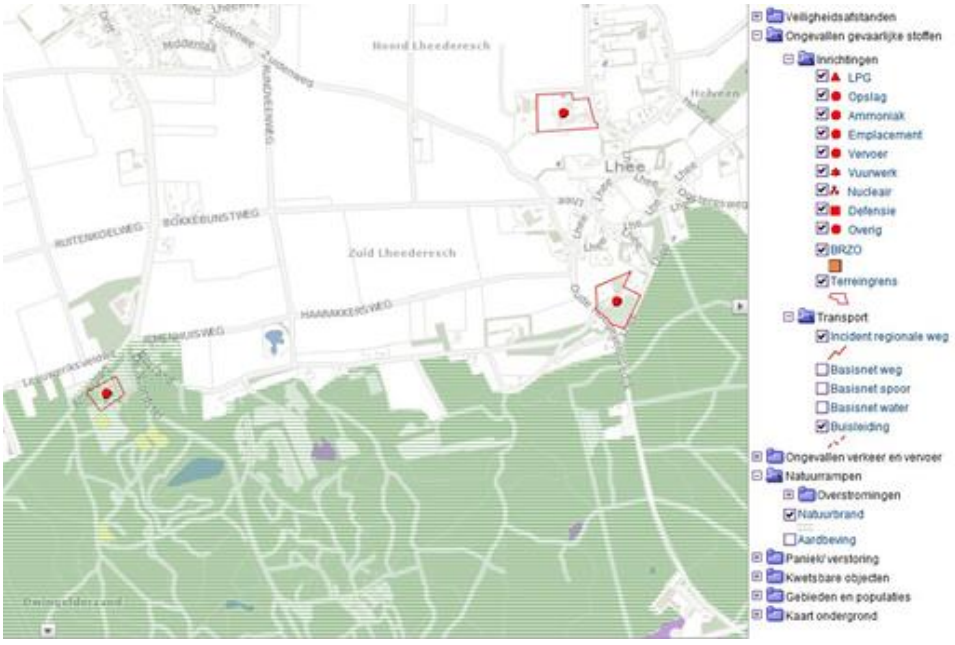
Defensie-inrichtingen zijn kazernes, munitieopslagen, militaire vliegvelden en schiet- en oefenterreinen. In het Register Risicosituaties Gevaarlijke stoffen worden alleen de Defensie-inrichtingen geregistreerd waar buiten de inrichtingsgrens beperkingen gelden aan het gebruik van de beschikbare ruimte. In Westerveld ligt in Darp de Johannes Postkazerne. In de buurt van deze kazerne ligt een munitieopslag waarvoor een veiligheidszone geldt.

Overige inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied liggen de volgende "overige inrichtingen gevaarlijk stoffen":

a. Loonbedrijf Vink op ca. 760 meter.
b. Vakantiepark Zonnetij, op ca. 120 meter.
c. Zwembad "De Paasbergen" op ca. 1550 meter.

Het plangebied ligt niet binnen de risicocontouren van deze inrichtingen. Er zijn dus geen risicobronnen in de omgeving die beperking voor de gewenste ontwikkeling oplevert. Tevens liggen binnen het plangebied en in de nabijheid daarvan geen buisleidingen waar rekening mee moet worden gehouden.



Afbeelding: Uitsnede risicokaart

Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen problemen op bij de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype ‘gemengd gebied’ wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Met betrekking tot de ontwikkeling geldt het gebiedstype gemengd gebied. Dit vanwege het feit dat er in de directe omgeving verschillende functies aanwezig zijn.

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren

van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. Volgens de publicatie geldt voor een "kampeerterrein, vakantiecentra e.d. (met keuken)" een afstand van tenminste 50 meter in verband met het aspect geluid. Opgemerkt wordt dat bij deze afstand gekeken is naar bedrijfsvoorzieningen "met keuken" (maaltijd- en drankvoorzieningen). In dit geval is op het terrein geen sprake van een restaurant, café of iets dergelijks. Daarom kan een kleinere richtafstand worden aangehouden. Er wordt dan ook niet verwacht dat de omliggende woningen hinder zullen ondervinden van het gewenste voornemen.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe (gevoelige) functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In het plangebied bevinden zich geen gevoelige functies. Recreatiewoningen worden niet aangemerkt als gevoelige functies. Hierover zijn verschillende uitspraken gedaan. Recreatiewoningen zijn namelijk naar hun aard niet bestemd voor bewoning. Van hinder als gevolg van omliggende milieubelastende functies is daarom geen sprake.

Conclusie

Het aspect milieuzonering levert geen problemen op bij de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Ecologie

M.b.t. het bouwplan c.q. wijzigen van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europees en nationaal beleid en wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming (zie ook paragraaf 4.1.3 en paragraaf 4.2.4). Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er geen strijdigheid ontstaat met het beleid en de wetgeving. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van de gebiedsbescherming is op de Wet natuurbescherming in werking getreden. In deze wet is de bescherming van natuurgebieden die zijn aangewezen onder de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen geregeld (de zogenaamde Natura 2000-gebieden). Daarnaast kunnen op grond van de Natuurbeschermingswet gebieden van nationaal belang worden aangewezen: beschermde natuurmonumenten.

Natura 2000-gebied

Ten aanzien van nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de omgeving van deze beschermde gebieden, dient te worden beoordeeld of deze ontwikkelingen "significant negatieve effecten" kunnen veroorzaken. Indien effecten niet kunnen worden uitgesloten, dient een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet te worden aangevraagd. Aan deze vergunning kunnen voorschriften worden verbonden.



Afbeelding: Uitsnede kaart begrenzing Natura 2000-gebied t.p.v. camping

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden' van het NNN, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. Daarom geldt in het NNN het 'nee, tenzij'-regime. Indien een voorgenomen ingreep de 'nee, tenzij'-afweging met positief gevolg doorloopt kan de ingreep plaatsvinden, mits de eventuele nadelige gevolgen worden gemitigeerd en resterende schade wordt gecompenseerd. Indien een voorgenomen ingreep niet voldoet aan de voorwaarden uit het 'nee, tenzij'-regime dan kan de ingreep niet plaatsvinden.

De voorgestelde ontwikkelingen heeft geen ''significant negatieve effecten'' op het aangrenzende Natura-2000 gebied en het NNN-gebied, en wel om de volgende redenen:

a. Het feitelijk gebruik van het perceel wijzigt niet (blijft recreatief).
b. Het terrein c.q. het terreindeel wordt niet vergroot.
c. Het terrein c.q. terreindeel zal na de ingreep ook hoofdzakelijk bestaan uit gras en singels.

De verwachting is dat het aantal personen dat per jaar-periode op het betreffende terreindeel verblijft, min of meer gelijk zal zijn. Wel zal er een verschuiving van de bezetting van de voor- en naseizoenperiode en de hoogseizoen periode naar het winterseizoen plaatsvinden.

Soortbescherming

De bescherming van soorten vindt plaats via de Wet natuurbescherming. Op grond van deze wet mogen beschermde dieren en planten die in de wet zijn aangewezen, niet worden gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld en is het niet toegestaan dieren of hun verblijfplaatsen te beschadigen, vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van de verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die staan vermeld op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn de voorwaarden voor ontheffing streng. In een aantal gevallen is ontheffing in het geheel niet mogelijk en zullen voldoende mitigerende maatregelen moeten worden getroffen om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen.

De voorgestelde ontwikkelingen zal geen invloed hebben op de bescherming van dieren en planten volgens de Wet natuurbescherming, en wel om de volgende

redenen:

a. Het feitelijk gebruik van het perceel wijzigt niet (blijft recreatief).
b. Het terrein / terreindeel wordt niet vergroot.
c. Het terrein c.q. terreindeel zal na de ingreep ook hoofdzakelijk bestaan uit gras en singels.

De verwachting is dat het aantal personen dat per jaar-periode op het betreffende terreindeel verblijft, min of meer gelijk zal zijn. Wel zal er een verschuiving van de bezetting van de voor- en naseizoen periode en de hoogseizoen periode naar het winterseizoen plaatsvinden.

Vanwege het voorkomen van broedvogels moet het verwijderen van struiken buiten de periode half maart tot en met half juli (broedseizoen) worden uitgevoerd. Voor de overige soorten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn geldt de algemene zorgplicht.

Conclusie

Het aspect ecologie levert geen problemen op bij de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Archeologie & cultuurhistorie

Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Het plangebied is getoetst aan de Archeologische verwachtings- en beleidskaart. In het plangebied zijn geen archeologische vindplaatsen bekend. Wel kent het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit houdt in dat bij ingrepen groter dan 1000 m2 verkennend booronderzoek (6 boringen per ha) en zo nodig karterend onderzoek noodzakelijk is.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van 8 sterrenwoningen en het oppervlakte van deze woningen tezamen is ongeveer 700 m2. Daarom is verkennende booronderzoek niet nodig is.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

Op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Westerveld blijkt dat er in het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn

Conclusie

Het aspect archeologie & cultuurhistorie levert geen problemen op bij de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Water

Watertoets

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Deze toets is opgenomen in Bijlage 4. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

Standaard waterparagraaf

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Natuurcamping de Olde Bârgen Dwingeloo.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500 m².

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Conclusie

Het aspect water levert geen problemen op bij de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Opzet van de regels

5.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangsrecht.

5.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

5.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Nadere eisen: eisen die kunnen worden gesteld aan de plaats en afmetingen van de bebouwing;
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: wat onder strijdig gebruik met de geldende bestemming wordt begrepen.

Het bestemmingsplan bestaat uit een set met bestemmingsregels en een digitale verbeelding. Verder is een plantoelichting opgenomen. In deze paragraaf volgt een toelichting op de bestemmingsregels en de wijze waarop deze regels zijn vertaald. In de regels wordt zoveel mogelijk qua inhoud en systematiek aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied. In het bestemmingsplan zijn drie bestemmingen opgenomen, namelijk 'Recreatie - 2', 'Verkeer' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

Recreatie - 2 (Artikel 3)

De bestemming ‘Recreatie - 2’ is van toepassing op de recreatieterreinen. Kampeerterreinen waar geen stacaravans en chalets zijn toegestaan. Ook de natuurkampeerterreinen vallen onder deze bestemming.

Waarde - Archeologie 3 (Artikel 4)

Uit paragraaf 4.7 blijkt dat er sprake is van een hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze is vertaald naar de bestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Binnen deze bestemming geldt dat bij ingrepen en voor het bouw van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m2 een archeologisch onderzoek nodig is.

5.4 Algemene aanduidingsregels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan een keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

Algemene bouwregels (Artikel 6)

In dit artikel is bepaald in hoeverre de bouwgrenzen mogen worden overschreden. Daarnaast is in dit artikel regels opgenomen betreffende het parkeren en laden/lossen. Deze regels zijn opgenomen om het betreffende plangebied van genoeg ruimte voor parkeergelegenheid en laden/lossen te voorzien.

Algemene gebruiksregels (Artikel 7)

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)

In het plangebied gelden twee algemene aanduidingsregels.

Vrijwaringszone - radiotelescoop 2

De radiotelescoop in het plangebied heeft twee invloedszones. Met name hoge bebouwing en gemotoriseerd verkeer kunnen van invloed zijn op het functioneren van de observatieposten. Via de aanvullende bestemmingsregeling wordt daar rekening mee gehouden.

Vrijwaringszone - laagvlieggebied

Binnen de vrijwaringszone van een laagvlieggebied is het bestemmingsplan terughoudend in het voorzien van bouwmogelijkheden voor masten, windmolens en andere hoge objecten. Binnen het laagvlieggebied voor jachtvliegtuigen wordt bebouwing uitgesloten hoger dan 40 m.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

Overige regels (Artikel 10)

In dit artikel is bepaald dat de situering en de maatvoering van bouwwerken nader kan worden ingevuld door welstandscriteria.

5.5 Overgangsrecht

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij een ruimtelijke onderbouwing (toelichting bij dit bestemmingsplan) een onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van dat plan. In het onderhavige geval is er sprake van een particulier initiatief. Dit bestemmingsplan regelt de herstructurering van Natuurcamping de Olde Bârgen te Dwingeloo. De kosten die verbonden zijn aan het initiatief zijn voor rekening van initiatiefnemer. Dit geldt eveneens voor eventuele verzoeken voor planschade. Een beschrijving van de economische uitvoerbaarheid wordt derhalve achterwege gelaten.

Hoofdstuk 7 Vooroverleg en inspraak

7.1 Vooroverleg

Het (voorontwerp)bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg, voorgelegd aan de provincie Drenthe en het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

7.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Voorliggend bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende de inzageperiode kunnen inspraakreacties worden ingediend.

december 2018.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Bestaande situatie



VERKLARING DIVERSEN

VERKLARING GEBOUWEN
- A. Bestaande recreatiewoning,
- B. Bestaande bedrijfswoning,
- C. Garage (C1) en recepliedeel (C2),
- D. Schuur met fietsenstalling gasten,
- E. Bestaande trekkershut,
- F. Nieuwe trekkershut,
- G.
- H. Bestaand sanitairgebouw,
- I. Infohut
- J. Overdekte stookplaats

HESTENDE 24
7891 RV DWINGELOO
T. (0521-) 59003
M. 06-53252252
E. info@jbakkerbwt.nl
W. www.jbakkerbwt.nl

Jaap Bakker

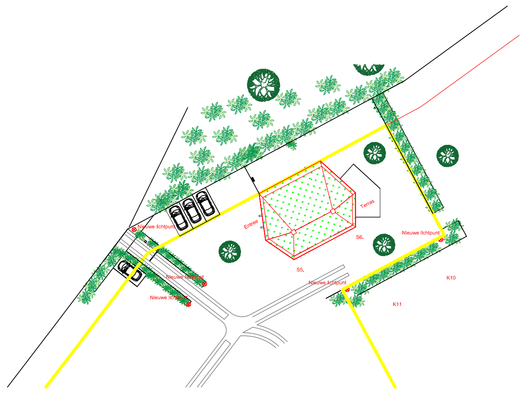
bouwkundig reken-, teken- en adviesbureau

bouwplan	:	HET BOUWEN VAN TOTAAL 8 STERRENWONINGEN MET BIJBEHOREND GEBOUW
opdrachtgever	:	CAMPING DE OLDE BARGEN / DE FAM. J. BAKKER
ontwerp	:	BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU JAAP BAKKER V.O.F.
onderwerp	:	BESTAANDE SITUATIE M.B.T. WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN

tekeningnr.: B-01RO

getekend	datum	gewijzigd	schaal	werk nr.
JB	20-09-2017	17-11-2017	1:500	15/022/2680

Bijlage 2 Toekomstige situatie



Stuatie m.b.t. gecombineerde woningen S5 en S6 als "groepsverblijf" (optie)

Situatie m.b.t. gecombineerde woningen S7 en S8 als "groepsverblijf" (optie)

VERKLARING DIVERSEN

- Bepleistering bouwblok
- KGS. Kampeerplaats met verharding, nr. en elektravoorziening
- Restaurant en nieuwe fruitboom
- Restaurant en nieuwe kampeerboom
- Restaurant n.a.v. nieuw tappunt
- Verkeer doel n.a.v. campers

VERKLARING GEBOUWEN

- A. Bestaande recreatiewoning.
- B. Bestaande dienstwoning.
- C. Garage (C1) en receptiedeel (C2).
- D. Schuur met fietsenstalling, gasten.
- E. Bestaande trekkershut.
- F. Nieuwe trekkershutten (toekomst).
- G. -
- H. Bestaand sanitairgebouw.
- I. -
- J. Bestaande infohut
- K. Overdekte stookplaats / stookhut (bestaand).
- L. Bijbehorend gebouw: overdekte jaguzzi en aan achterzijde centrale invoer nuts en schakelruimte infra.
- S. Nieuw te bouwen "sterrenwoningen" Voor fasering zie tekening Ruimtelijke Onderbouwing.

WESTERKEK 31
7991 RV DWINGELOO
T. 0521-1-593923
M. 06-53267079
E. info@jbakkerbakker.nl
W. www.jbakkerbakker.nl

Jaap Bakker

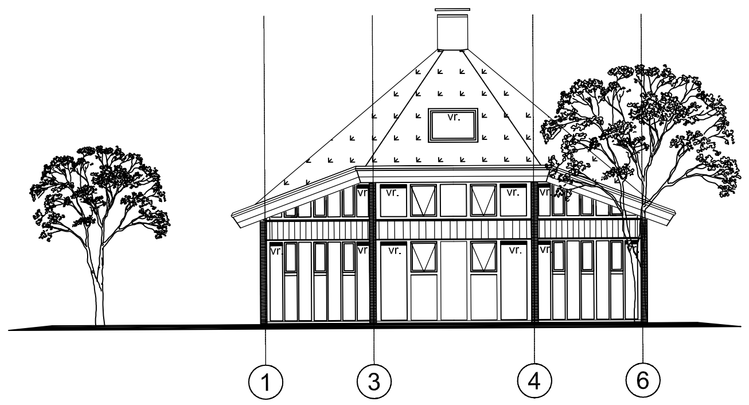
bouwkundig adviesbureau Jaap Bakker v.o.f.

bouwplan	:	HET BOUWEN VAN TOTAAL 8 STERRENWONINGEN MET BIJBEHOREND GEBOUW
opdrachtgever	:	CAMPING DE OLDE BARGEN / FAM. J. BAKKER
ontwerp	:	BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU JAAP BAKKER V.O.F.
onderwerp	:	GEWIJZIGDE SITUATIE M.B.T. WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN

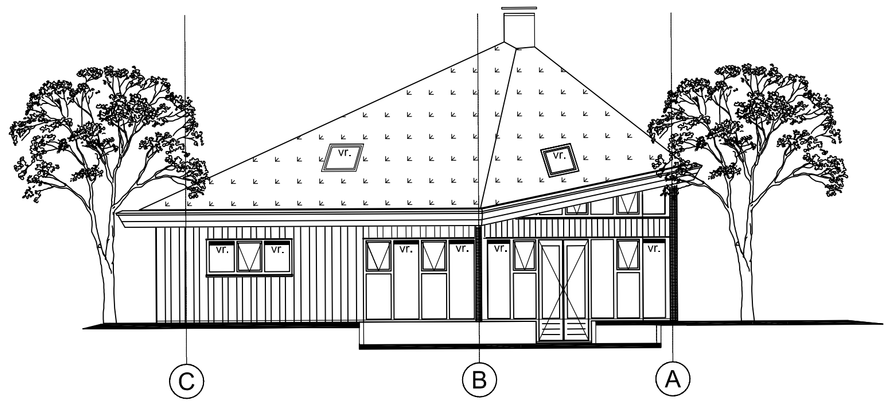
blad nr. B-02RO

getekend	datum	gewijzigd	schaal	werk nr.
JB	20-09-2017	17-11-2017	1:500	15/022/2680

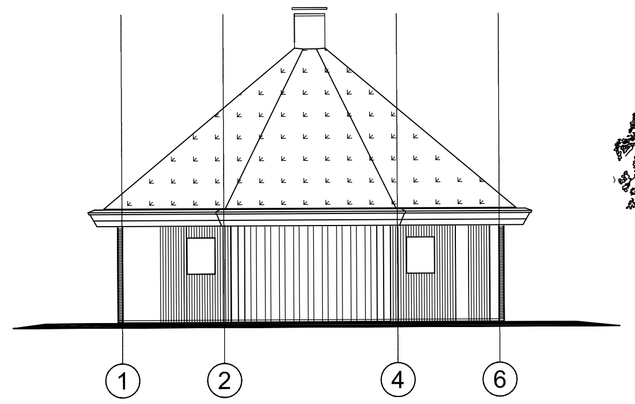
Bijlage 3 Gevels, plattegronden en doorsneden 'Sterrenwoningen'



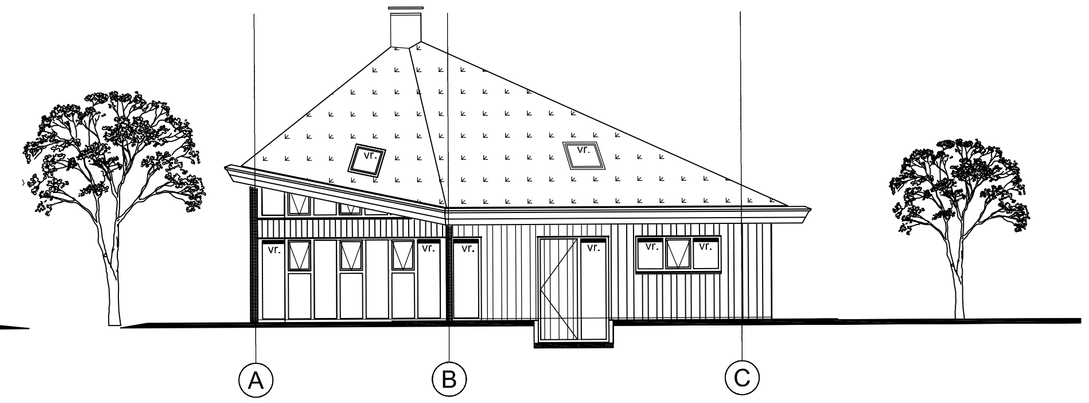
Voorgevel



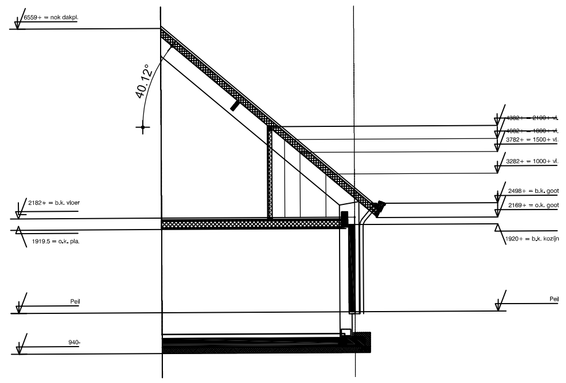
Linker zijgevel



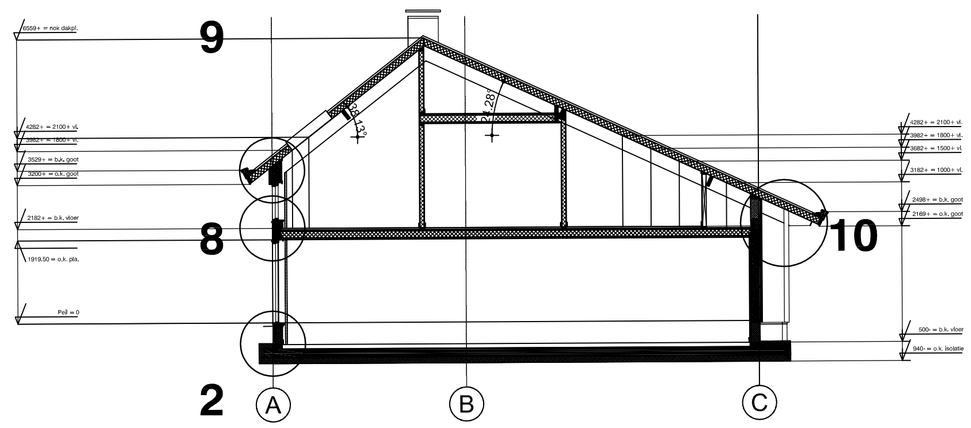
Achtergevel



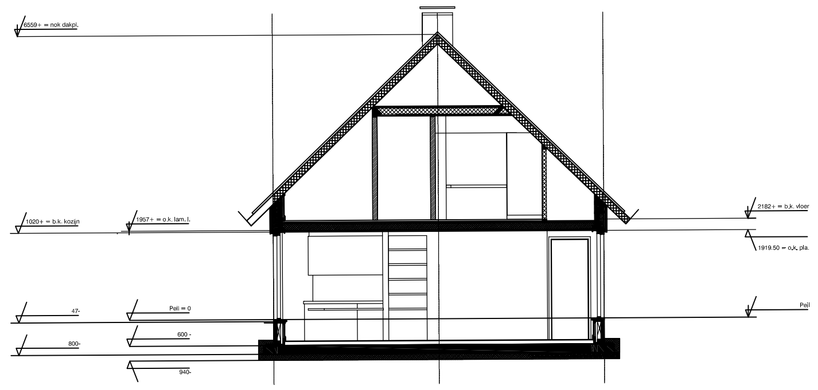
Rechter zijgevel



Doorsnede B - schematisch

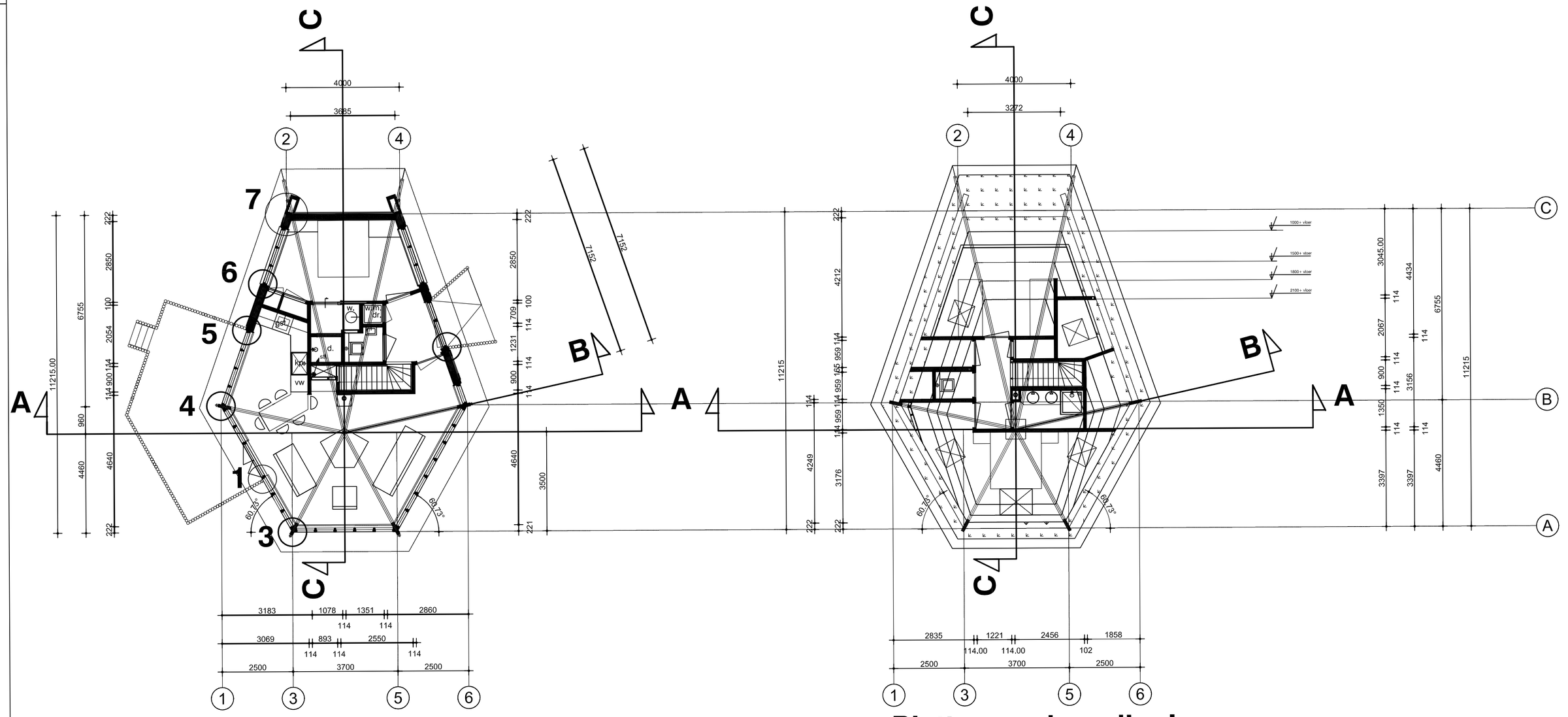


Doorsnede C - C



Doorsnede A - A

Voor gorten zie andere doorsneden



Plattegrond begane-grond

Plattegrond verdieping

Voor opbouw constructies: zie details.

Deze tekening is bedoeld als tekening t.b.v. de aanvraag omgevingsvergunning.
Deze kening is geen werktekening.
Van deze tekening mag niet worden gemeten.

LEGENDA

- systeemwand (n.v.t.)
- schoon metselwerk (n.v.t.)
- kalkzandsteen (n.v.t.)
- HSB-wand.
- vr. ventilatierooster
- ** HR++ beglazing, U = < 1,1 W/m2K
- betegeling vloer en wanden hoogte wandtegels (minimaal): 1,2 m+ vloer t.p.v. wc's 2,1 m over een lengte van min. 3,0 m t.p.v. de douchekop overig tegelwerk wanden douche, hoogte = > 1,2 m.
- wm wasmachine
- wd wasdroger
- kk koelkast
- vw vaatwasser
- hwa hemelwaterafvoer.
- std. standleiding
- ontsp. ontspanningsleiding
- mv ventilatie afvoer
- douche
- wc watercloset
- wt wastafel
- u urionoir
- os ontstoppingsstuk
- gst. gootsteen
- verblijfsgebied
- gebruiksoppervlakte
- UIT uitgang

Trappen volgens Bouwbesluit
- balustradehek tpv van trapgaten 1000 mm+ vl max. tussenruimte spijlen 100 mm en en niet opklimbaar tussen 200 en 700 mm

- traphek 850 mm boven voorkant trede max, tussenruimte spijlen 100 mm en niet opklimbaar tussen 200 en 700 mm voorkant trede

- optrede max. 185 mm
- aantrede min 220 mm

op- en aantrede van vluchttrap (VT):
- optrede max. 200 mm
- aantrede min 200 mm

- noduitgang, te openen zonder gebruik te maken van losse voorwerpen.
- a.b. aanrijbeveiliging
- vl.p. vloerput
- t.p. tappunt

Jaap Bakker
bouwkundig reken-, teken- en adviesbureau

WESTEINDE 24
7991 RV DWINGELOO
T. 0521 - 59 90 53
M. 06 - 53 36 70 79
E. info@bkaapbakker.nl
W. www.bkaapbakker.nl

bouwplan	:	NIEUWBOUW 3 STERRENWONINGEN MET BIJBEHOREND BOUWWERK OP CAMPING DE OLDE BARGEN
opdrachtgever	:	CAMPING DE OLDE BARGEN / DE HEER J. BAKKER
ontwerp	:	BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU JAAP BAKKER V.O.F.
onderwerp	:	PLATTEGRONDEN, GEVELS EN DOORSNEDEN

getekend	datum	gewijzigd	schaal	werk nr.
JB	10-05-2017	-	1:100	15/022/2680

blad nr. B-03AO

Bijlage 4 Watertoets

datum 23-2-2018
dossiercode 20180223-35-17167

Geachte Ruben Beens,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website http://www.dewatertoets.nl//. Op basis van deze toets volgt u de korte procedure. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan onder de voorwaarde dat u de standaard waterparagraaf uit dit document toepast.

STANDAARD WATERPARAGRAAF

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Natuurcamping de Olde Bârgen Dwingeloo.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m2.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand(GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geinformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

"De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies".

Verklaring

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

De WaterToets 2017

datum 23-2-2018
dossiercode 20180223-35-17167

Samenvatting van de watertoets

De toets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor algemene informatie over de watertoets van Drents Overijsselse Delta kunt u ook terecht op onze website www.wdodelta.nl. Mocht u specifieke vragen hebben naar aanleiding van deze toets dan kunt u ons bereiken via telefoonnummer 088 - 2331200. U kunt ook een email sturen naar watertoets@wdodelta.nl.

Uit deze toets volgt de korte procedure.

Hieronder vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens.

Plangegevens Natuurcamping de Olde Bârgen Dwingeloo:

"De bouw van 8 sterrenwoningen"

Ligging plan:
Oude Hoogeveensedijk 1
7991 PD
Dwingeloo

Uw gegevens:

Ruben Beens
Witpaard
ruben.beens@witpaard.nl

Dorpsweg 103
8271 BL
IJsselmuiden

Gegevens gemeente:

Westerveld
Rinske de Vries
14 0521
R.deVries@gemeentewesterveld.nl

Samenvatting resultaat

Kaartlagen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?
nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?
Westerveld

Vragen:

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?
nee

Is er sprake van een uitbreiding van de lozing van huishoudelijk afvalwater in het landelijk gebied groter dan 9 vervuilingseenheden (ve) of in het stedelijk gebied van 30 ve?
nee

Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?
nee

Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m2?
nee

Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is?
nee

Worden er op bedrijfsmatige wijze activiteiten verricht waardoor het verharde oppervlak verontreinigd raakt?
nee

Heeft het plan een permanente waterpeilverandering van 10cm of meer tot gevolg?
nee

Aanvullende vragen ten behoeve van de korte procedure

Wat is de toename of afname van het verharde oppervlak in m2?
Ongeveer 700 m2

Worden er materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken?
nee

Vindt er een lozing plaats in oppervlaktewater?
nee

Vinden er binnen het plan agrarische activiteiten of glastuinbouw plaats?
nee

Vindt er een tijdelijke of permanente onttrekking van grondwater plaats?
nee



Verklaring
Dit document is een automatisch gegeneerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. 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

1.1 plan

Het bestemmingsplan **'Natuurcamping de Olde Bârgen Dwingeloo**' met identificatienummer **NL.IMRO.1701.509PHZOldeBargenDW-VO01** van de gemeente Westerveld;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen;

1.3 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;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 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;

1.7 archeologische waarden:

waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden. Bij toetsing aan de archeologische waarden zal telkens de Archeologische beleidsadvieskaart Gemeente WesterveldRAAP-rapport 2021 toetsingskader zijn;

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.9 bedrijf

het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen;

1.10 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.11 bestaand

ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bestaande of vergunde bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:

- bestaand of vergund ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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 bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.20 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;

1.21 gebouw

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

1.22 groepsverblijf

een gebouw ingericht voor de bedrijfsmatige verstrekking van logies aan groepen personen ten behoeve van recreatief verblijf, met daarbij behorende collectieve voorzieningen;

1.23 hoofdgebouw

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

1.24 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;

1.25 kap

een dak met een zekere helling;

1.26 kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.27 kampeerterrein

een terrein ter beschikking gesteld voor het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;

1.28 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, geen detailhandel zijnde en prostitutie, zoals genoemd in bijlage 1 bij deze regels;

1.29 kleinschalige duurzame energiewinning

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

1.30 landschappelijke waarden:

de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap. Bij de afweging van het begrip landschappelijke waarden zal het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld steeds onderdeel van het toetsingskader zijn;

1.31 natuurlijke waarden

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied (bij de afweging van het begrip natuurlijke waarden zal de Wet natuurbescherming steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

1.32 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;

1.33 ondergeschikte lichte horeca

horeca die ondergeschikt en gerelateerd is aan de bestemming en tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en dranken. Tot ondergeschikte horeca worden mede gerekend mobiele horecastands, drankautomaten, en dergelijke;

1.34 overkapping

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

1.35 peil

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 grenst: de bouwhoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.36 prostitutie

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

1.37 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;

1.38 recreatieve bewoning

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

1.39 recreatiewoning

een gebouw dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.40 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;

1.41 trekkershut

een houten blokhut voor vier tot zes personen met slaap-, kook- en zitgelegenheid ten behoeve van een kortstondig recreatief nachtverblijf voor passanten, niet bedoeld voor de huisvesting van groepen;

1.42 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;

1.43 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;

1.44 woning

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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, 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;

2.6 de afstand tot de (bouw)perceelgrens

tussen de grenzen van een agrarische bedrijfskavel en een bepaald punt van het op dat agrarische bedrijfskavel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is;

2.7 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.

2.8 ondergeschikte bouwonderdelen:

ondergeschikte bouwdelen als:

a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten;
b. overstekende daken en/of luifels kleiner dan 0,75 meter;
c. bloemkozijnen met een diepte van minder dan 1 meter;

worden buiten beschouwing gelaten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. standplaatsen voor kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens;
b. gebouwen en overkappingen ten behoeve van onderhoud, beheer en dienstverlening, ondergeschikte lichte horeca en sanitaire voorzieningen;
c. een bedrijfswoning, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met ruimten ten behoeve van beheer en dienstverlening, en ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en/of kinderopvang, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
d. recreatiewoningen, ter plaatse van de aanduiding '**recreatiewoning**' tot een maximaal aantal aangegeven door de aanduiding 'maximum aantal recreatiewoningen';
e. groepsverblijven, ter plaatse van de aanduiding '**recreatiewoning**' tot een maximaal aantal aangegeven door de aanduiding '**maximaal aantal recreatiewoningen**' met dien verstande dat één groepsverblijf gelijk gesteld wordt met twee recreatiewoningen;
f. trekkershutten en tenthuisjes;
g. een receptie, ter plaatse van de aanduiding '**receptie**';
h. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden;

met daaraan ondergeschikt:

i. kleinschalige duurzame energiewinning;

met de daarbijbehorende:

j. terreinen;
k. beplanting en bebossing;
l. wegen en paden;
m. parkeervoorzieningen;
n. sloten en naar de aard daarmee gelijk te stellen waterlopen;
o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 3.1 onder b genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één gebouw of overkapping worden gebouwd;

b. de oppervlakte van een gebouw of een overkapping zal ten hoogste 100 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;

c. de goothoogte van een gebouw of een overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen;

d. de bouwhoogte van een gebouw of een overkapping zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

3.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van de in lid 3.1 onder c genoemde bouwwerken gelden de volgende regels:

a. het aantal bedrijfswoningen zal ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' ten hoogste één bedragen;

b. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;

c. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning zullen ten minste 1,00 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;

d. de maatvoering van een bouwwerk zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Hoogte in m
	per gebouw	gezamenlijk	max.	min.	max.	max.
Bedrijfsgebouw	150 m^2#	-	3,50	25	60	9,00
Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	-	100 m^2	3,00	-	60	-**

tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de maximale oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen.

** de bouwhoogte van een aan-, of uit- of bijgebouw of overkapping zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van een bedrijfswoning.

3.2.3 Recreatiewoningen

Voor het bouwen van de in lid 3.1 onder d genoemde bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van een recreatiewoning, de aan- of uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen of de aangebouwde overkappingen zal ten hoogste 100 m² bedragen;

b. de gezamenlijke oppervlakte van een groepsverblijf, de aan- of uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen of de aangebouwde overkappingen zal ten hoogste 170 m² bedragen;

c. de goothoogte van een recreatiewoning, de aan- of uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen of de aangebouwde overkappingen, zal ten hoogste 4,00 m bedragen;

d. de dakhelling van een recreatiewoning, de aan- of uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen of de aangebouwde overkappingen, zal ten hoogste 60º bedragen;
e. de bouwhoogte van een recreatiewoning, de aan- of uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen of de aangebouwde overkappingen, zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
f. de onderlinge afstand tussen recreatiewoningen zal ten minste 5,00 m bedragen;
g. ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal recreatiewoningen", zal het maximum aantal recreatiewoningen ten hoogste het binnen het bestemmingsvlak op de verbeelding aangegeven aantal zal bedragen.

3.2.4 Trekkershutten en tenthuisjes

Voor het plaatsen van trekkershutten en tenthuisjes gelden de volgende regels:
a. de oppervlakte van een trekkershut of een tenthuisje zal ten hoogste 40 m² bedragen;
b. de bouwhoogte van een trekkershut of een tenthuisje zal ten hoogste 3,50 m bedragen.
c. binnen de bestemming 'Recreatie - 2' zijn maximaal 5 trekkershutten en/of tenthuisjes toegestaan.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3,00 m mag bedragen.

3.3 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, met uitzondering van de bedrijfswoning, ten behoeve van permanente bewoning.

3.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 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).

4.3 Afwijken van de bouwregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2, 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.

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

4.4.1 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.

4.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 4.4.1 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;
d. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

4.4.3 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.

4.5 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 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.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

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, tenzij het gronden betreft waar een kampeerterrein voor klein kamperen is toegestaan, dan wel de gronden zijn voorzien van de bestemming 'Recreatie - 2';
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een 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 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 vrijwaringszone - laagvlieggebied

8.1.1 *Aanduidingsomschrijving*

De voor 'vrijwaringszone - laagvlieggebied' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het beschermen van de grondwaterkwaliteit van een grondwaterbeschermingsgebied.

8.1.2 *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:

a. de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 30,00 m bedragen.

8.1.3 *Specifieke gebruiksregels*

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

a. het gebruik van de gronden voor opgaande beplanting met een grotere hoogte dan 30,00 m.

8.2 vrijwaringszone - radiotelescoop 2

8.2.1 *Aanduidingsomschrijving*

De voor 'vrijwaringszone - radiotelescoop 2' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het tegengaan van bouwwerken en andere werken die mogelijk storingsgevolgen voor de radiotelescoop kunnen veroorzaken.

8.2.2 *Bouwregels*

Voorzover bouwwerken en andere werken, die zijn toegestaan op grond van de ter plaatse voorkomende bestemmingen en die mogelijke storingsgevolgen voor de radiotelescoop kunnen veroorzaken, zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radiotelescoop 2', zal rekening worden gehouden met de storingsvrijheid van de observatieposten. Omtrent de mogelijke storingsgevolgen zal bij het vergunning verlenen dan wel het toestemming verlenen vooraf overleg worden gepleegd met de Stichting ASTRON teneinde een zoveel mogelijk ongestoord functioneren van de observatieposten te kunnen bewerkstelligen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. 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;

b. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van gebouwen en overkappingen in die zin dat ten behoeve van het kleinschalig kamperen, gebouwtjes, waaronder overkappingen, ten behoeve van sanitaire voorzieningen voor de eigen gasten worden gebouwd, mits:

c. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per kampeerterrein ten hoogste 50 m² zal bedragen;

d. de goothoogte van een gebouw of een overkapping ten hoogste 3,00 m zal bedragen;

e. de dakhelling van een gebouw of een overkapping ten minste 15º zal bedragen;

f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

g. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximale gevellengte van bedrijfsgebouwen in die zin dat de maximale gevellengte wordt vergroot tot ten hoogste 150 m, mits:

h. de gevel uitgevoerd wordt met een verspringing of een geleding waardoor het beeld van een lange gevel wordt doorbroken;

i. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden, het Beeldkwaliteitsplan van de Gemeente Westerveld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Aanvullende werking welstandscriteria

De in het plan geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken kan nader worden ingevuld door welstandscriteria.

10.2 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 en waarbij telkens het Beeldkwaliteitsplan Gemeente Westerveld toetsingskader zal zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht

Artikel 11 Overgangsrecht bouwwerken

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld sub a met maximaal 10%.

c. Sub a 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.

11.2 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.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld sub a, 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 sub a, 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. Sub a 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan **'Natuurcamping de Olde Bârgen Dwingeloo**' van de gemeente Westerveld.

december 2018.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Bedrijvenlijst kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Bedrijvenlijst kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Lijst met toelaatbare vormen van bedrijvigheid bij een woning.
(op basis van indeling hoofdgroepen basiszoneringslijst VNG)
(maximaal milieucategorie 2)

Bedrijvigheid voor kleding c.a.
- ambachtelijke kledingfabricage of -reparatie

Grafische bedrijvigheid
- binderij
- grafisch ontwerp/adviesbureau

Overige bedrijvigheid
- ambachtelijke speelgoedmakerij
- ambachtelijke productie van souvenirs

Reparatiebedrijven voor gebruiksgoederen
- ambachtelijke schoenen- en klompenfabricage of -reparatie
Reparatiebedrijven
- reparateurs uurwerken, goud- en zilversmeden, elektrische gebruiksgoederen, muziekinstrumenten

Wegvervoer
- taxibedrijf

Zakelijke dienstverlening,
- niet zijnde de vrije c.q. aan-huis-verbonden beroepen
- kantoren (vloeroppervlakte: < 100 m²)

Sociaal-culturele activiteiten
- ateliers, galerieën en/of musea voor kunst en nijverheid of het geven van workshops

Overige dienstverlenende bedrijven
- schoorsteenveger
- glazenwasser
- schoonmaker
- stoppage / oppersinr.
- kappers- en schoonheidsspecialistes

Museale activiteiten:
- Galerie/atelier