

**BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED, DEELPLAN
HOOGVEEENSEWEG 17, ZUIDWOLDE**

GEMEENTE DE WOLDEN

ONTWERP PLAN



BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, DEELPLAN HOOGVEEENSEWEG 17, ZUIDWOLDE

GEMEENTE DE WOLDEN

ONTWERP PLAN

Identificatienummer

NL.IMRO.1690.2023BP1002021-ON01

Datum

6-12-2023

Buitengebied, deelplan Hoogeveenseweg 17, Zuidwolde

Buitengebied, deelplan Hoogeveenseweg 17, Zuidwolde

NL.IMRO.1690.2023BP1002021-ON01, Buitengebied, deelplan Hoogeveenseweg 17, Zuidwolde

Status	datum besluit B&W / Raad	publicatiedatum	inzagetermijn
voorontwerp			
ontwerp	12 dec. 2023	20 dec. 2023	21 dec. 2023 t/m 31 jan. 2024
vastgesteld			
onherroepelijk			

Vaststellingsbesluit

Raad van State (onherroepelijk)

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	8
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4 Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan	10
1.5 De bij het plan behorende stukken	10
1.6 Opzet van de toelichting	10
Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige situatie	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Stedenbouwkundige structuur	11
2.3 Functionele structuur	14
Hoofdstuk 3 Ruimtelijk-functionele planopzet	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Planvoornemen	15
3.3 Beeldkwaliteit	17
3.4 Duurzaamheid	17
Hoofdstuk 4 Beleidskader	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Rijksbeleid	19
4.3 Provinciaal en regionaal beleid	20
4.4 Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden	29
5.1 Inleiding	29
5.2 Bedrijven en milieuzonering	29
5.3 Geur	29
5.4 Geluid	30
5.5 Luchtkwaliteit	30
5.6 Bodem	31
5.7 Water	31
5.8 Ecologie	34
5.9 Externe veiligheid	35
5.10 Cultuurhistorie en Archeologie	37
5.11 Verkeer en parkeren	39
5.12 Milieueffectrapportage	39
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	41
6.1 Inleiding	41
6.2 Afstemming met andere (juridische) instrumenten	41
6.3 De bestemmingsmethodiek	41
6.4 Digitale verbeelding	41
6.5 Regels	42
6.6 Uitwerking in bestemmingsplan	43
6.7 Handhaving	44
Hoofdstuk 7 Financieel-economische uitvoerbaarheid	45
Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
8.1 Wettelijk vooroverleg	47

8.2	Zienswijzen	47
	Bijlagen bij toelichting	49
	Regels	51
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	53
Artikel 1	Begrippen	53
Artikel 2	Wijze van meten	58
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	59
Artikel 3	Agrarisch met waarden	59
Artikel 4	Horeca - 1	60
Artikel 5	Horeca - 2	62
Artikel 6	Waarde - Archeologie	64
Artikel 7	Waarde - Beschermd dorpsgezicht	65
Hoofdstuk 3	Algemene regels	67
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	67
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	68
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	69
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	70
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	71
Artikel 12	Overgangsrecht	71
Artikel 13	Slotregel	72
	Bijlagen bij regels	73

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied betreft een perceel aan de Hoogeveenseweg 17 te Zuidwolde. In de monumentale boerderij op dit perceel is restaurant Narline gevestigd. Dit restaurant is na een grondige verbouwing in 2019 geopend en bediend een brede doelgroep, zowel voor consumenten als de zakelijke markt. Het restaurant biedt een breed aanbod om culinair te genieten, van bruiloften tot diner/lunch en kookworkshops. Narline zou dit aanbod graag aanvullen met overnachtingsmogelijkheden, dit ontbreekt momenteel in de dienstverlening. De eigenaren zijn daarom voornemens een hotel met inpandige beheerderswoning en camperplaatsen achter het bestaande restaurant te realiseren.

Op 29 april 2003 is door de gemeente De Wolden reeds een vergunning verleend voor de realisatie van een hotel met 24 kamers achter het bestaande restaurant. Het vergunde ontwerp voldoet echter niet meer aan de eisen en behoeften die de beoogde doelgroep anno 2022 stelt aan een hotel. De huidige verblijfsrecreant is op zoek naar mogelijkheden om te overnachten in karaktervolle streekeigen voorzieningen, aansluitend op het landschap. En de verwachting is dat deze wens zich in de toekomst verder uitbreidt. Er is daarom gekozen om het vergunde hotelvolume niet te realiseren, maar in plaats daarvan twee schuurvolumes op het terrein te realiseren die voorzien in het gewenste overnachtingsaanbod. Ten westen van de hotelvoorzieningen worden daarnaast camperplaatsen aangelegd. De doelgroep voor dergelijke overnachtingsplekken is anders dan die van van hotelkamers en is vaker gericht op een korter verblijf. Deze mix geeft meer diversiteit in het type overnachtingsmogelijkheden voor Narline, waardoor de dienstverlening nog toekomstbestendiger wordt.

De realisatie van een hotel en de aanleg van camperplaatsen zijn in strijd met de vigerende beheers-verordening 'Buitengebied'. Deze voorziet in de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De gemeente

De Wolden heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan om voorgenomen initiatief mogelijk te maken. Onderhavig document betreft de toelichting van het bestemmingsplan 'buitengebied, deelplan Hoogeveenseweg 17, Zuidwolde'.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van Ten Arlo. (Bron: PDOK)

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

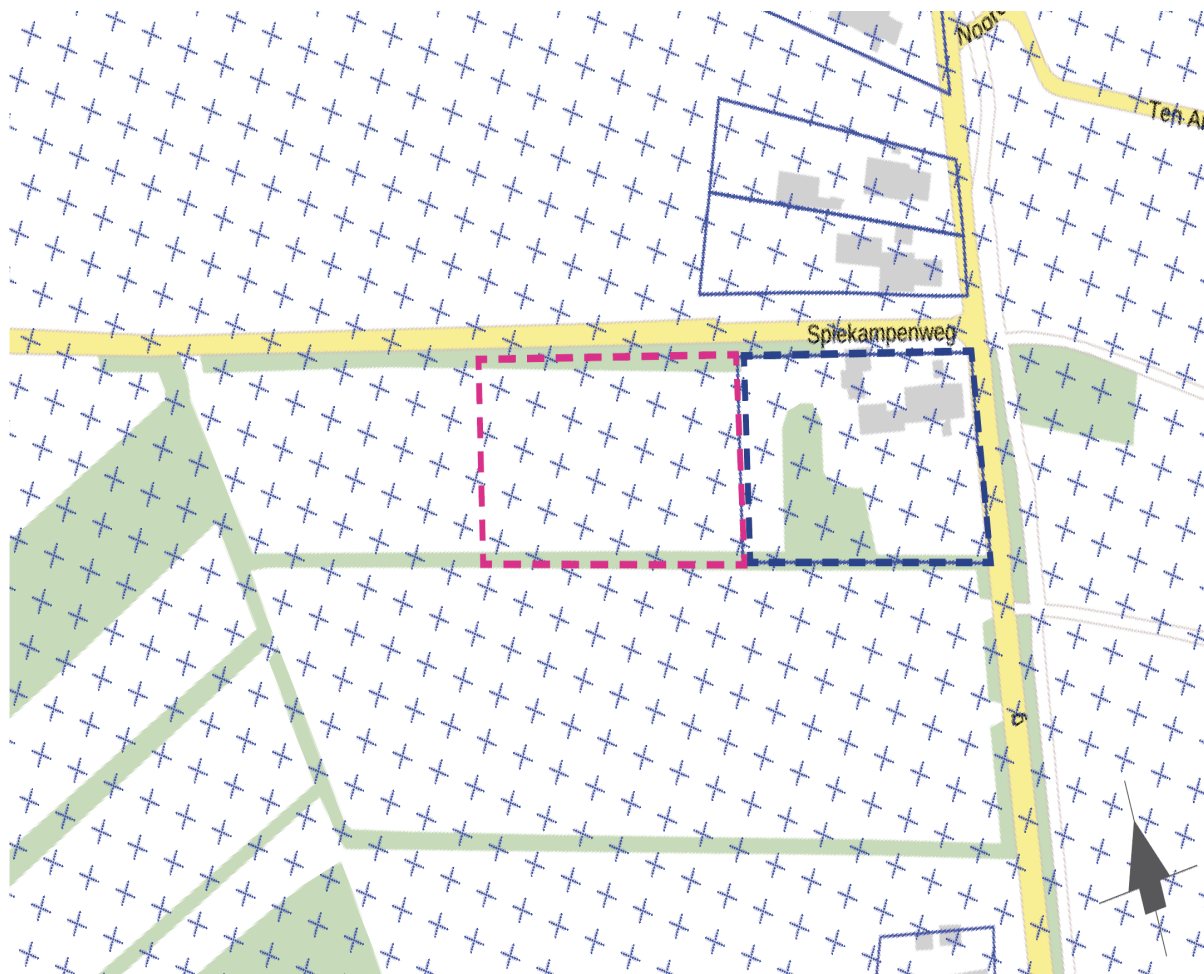
Het plangebied is gelegen aan de Hoogeveenseweg 17 te Ten Arlo. De initiatiefnemer is eigenaar van de percelen die kadastraal bekend staan als Zuidwolde, sectie Q, nummers 812, 813, 296, 244 en 245. Het hotel en de camperplaatsen zijn beoogd op de percelen 244 en 245. Het plangebied is tot op heden in gebruik als restaurant, parkeren en agrarische landbouwgrond. In afbeelding 1.1 is in magenta de ligging van de locatie ten opzichte van de Ten Arlo weergegeven. Aan de voorzijde van het plangebied is restaurant Narline gelegen, in een Rijksmonumentale boerderij. Rondom het plangebied zijn overwegend agrarische gronden gelegen met veelal burgerwoningen en een enkel bedrijf.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen binnen de contouren van de beheersverordening 'Buitengebied', als vastgesteld d.d. 28 februari 2019. Op de verbeelding van de beheersverordening heeft de locatie de volgende bestemmingen toegekend gekregen (zie afbeelding 1.2 in magenta):

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden';
- Enkelbestemming 'Horeca';
- Bouwaanduiding 'Karakteristiek';
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie';
- Dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht';
- Algemene aanduiding 'Milieuzone - hydrologische beïnvloeding'.

Ondergeschikt daaraan zijn toegestaan openbare nutsvoorzieningen en recreatief medegebruik. Daarnaast zijn bijbehorende infrastructurele voorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven, bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen toegestaan.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding geldende beheersverordening (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Agrarisch met waarden

De gronden ter plaatse van de enkelbestemming Agrarisch met waarden zijn onder meer bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering en het behoud, het herstellen en de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden van de gronden.

Vanwege het ontbreken van een bouwvlak is het niet toegestaan te bouwen op deze gronden.

Horeca

De gronden ter plaatse van de enkelbestemming Horeca zijn onder meer bedoeld voor de uitoefening van horecabedrijven, niet zijnde een bar, bar-/dancing of discotheek, een conferentiecentrum en het wonen ten behoeve van het bedrijf.

Ook zijn deze gronden voorzien van de bouwaanduiding karakteristiek, die betrekking heeft op het instanthouden van de karakteristieke verschijningsvorm van de monumentale boerderij.

Tot slot zijn de gronden met deze enkelbestemming volledig voorzien van een bouwvlak.

Waarde - Archeologie

De voor "Waarde - Archeologie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstellen van de archeologische waarden.

Het plangebied is op gronden gesitueerd die op de archeologische verwachtingskaart zijn aangeduid als verstoord tot onder archeologisch niveau. Voor deze gronden geldt daarom geen onderzoeksplicht.

Waarde - Beschermd dorpsgezicht

De voor "Waarde - Beschermd dorpsgezicht" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar

voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding van het beschermde dorpsgezicht. Het betreft het voorliggende deel, daar waar het restaurant en een gedeelte van de parkeerplaats gesitueerd is.

Milieuzone - hydrologische beïnvloeding

Binnen de aanduiding 'milieuzone - hydrologische beïnvloeding' dienen de hydrologische waarden te worden hersteld, behouden en ontwikkeld.

1.4 Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

De vigerende beheersverordening Buitengebied voorziet in de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Horeca'. Het deel dat reeds bestemd is als horeca zal worden overgenomen binnen dit bestemmingsplan. De realisatie van een hotel of de aanleg van camperplaatsen is voorzien op gronden die nu zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Deze bestemming voorziet niet in de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden. De realisatie van een hotel en de aanleg van de camperplaatsen is daarom in strijd met de vigerende beheersverordening Buitengebied.

1.5 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "buitengebied, deelplan Hoogeveenseweg 17, Zuidwolde" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding en renvoi;
- regels (met bijbehorende bijlagen);
- toelichting (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting waarin de aanleiding, de motivering en een beschrijving van de planopzet zijn opgenomen.

1.6 Opzet van de toelichting

De toelichting is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: Beschrijving huidige situatie. In dit hoofdstuk worden de ontstaansgeschiedenis, ruimtelijke structuur en de aanwezige functies behandeld;
- Hoofdstuk 3: Beleidskader. Dit hoofdstuk betreft een korte schets van het relevante beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Randvoorwaarden. In dit hoofdstuk komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan bod waarbij de milieuaspecten en waarden een rol spelen;
- Hoofdstuk 5: Ruimtelijk-functionele planopzet. In dit hoofdstuk volgt de planopzet voor de belangrijkste beleidsvelden;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet. In dit hoofdstuk volgt de vertaling van de uitgangspunten in de juridische regeling;
- Hoofdstuk 7: Financieel-economische uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk komt de economische uitvoerbaarheid van het plan aan bod;
- Hoofdstuk 8: Maatschappelijke uitvoerbaarheid: In dit hoofdstuk zijn de resultaten van het gevoerde vooroverleg, inspraak en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige situatie

2.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuwe verblijfsaccommodatie, bedrijfswoning, voorzieningengebouwtje en camperplaatsen mogelijk door het vastleggen van regels voor wat betreft bouwen en gebruik. Het bestaande horeca deel zal worden geconsolideerd. Om de bestaande situatie in het plangebied in beeld te brengen, is een bureau- en een veldinventarisatie uitgevoerd.

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie toegelicht. Per thema wordt ingegaan op de huidige situatie en hoe hiermee in het bestemmingplan wordt omgegaan. In de navolgende paragrafen wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige en functionele structuur.

2.2 Stedenbouwkundige structuur

Het plangebied is gelegen aan de Hoogeveenseweg 17 te Ten Arlo. Het kleine buurtschap Ten Arlo ligt ten noorden van Zuidwolde en heeft sinds 1991 de status 'beschermde dorpsgezicht' en is tevens aangemerkt als archeologisch waardevol gebied. Het plangebied ligt op de Zuidwolder stuwwal. Op deze stuwwal hebben zich, omstreeks 3000 jaar voor Christus, hunebedbouwers (mensen uit de Trechterbekercultuur) gevestigd en nadien is deze streek altijd bewoond gebleven.

Op 27 september 1991 is het agrarische buurtschap Ten Arlo aangewezen als beschermd dorpsgezicht. In het besluit wordt Ten Arlo beschreven als agrarisch buurtschap dat in de Middeleeuwen is ontstaan in het zuiden van de provincie Drenthe. Het buurtschap bestaat uit een bouwlandcomplex met daarop een aantal groepen van boerderijen.

Vanaf het eerste kwart van de 19e eeuw, ten gevolge van nieuwe ontginningsactiviteiten, zijn enkele boerderijen aan de rand van het bouwlandcomplex gebouwd, in aansluiting op de oudere nederzettingstructuur.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto plangebied. (Bron: PDOK)

Daarnaast is de historische ontwikkeling nog goed af te lezen uit de ruimtelijke opbouw van de nederzetting, welke in hoofdzaak wordt bepaald door de monumentale 18e en 19e-eeuwse boerderijencomplexen in samenhang met de open ruimte van de es, het stelsel van paden en wegen en de aanwezige beplantingselementen.

Restaurant Narline gevestigd in een Rijksmonumentaal, traditioneel ambachtelijk gebouwde stijl, boerderijencomplex uit 1768 van het zogenaamde hallenhuistype. Van de meer dan 120 rijksmonumenten in de gemeente De Wolden zijn er meerdere te vinden in het buurschap Ten Arlo.

De komende jaren wordt in Ten Arlo gewerkt aan het herstel van het halfopen karakter van de esbrink, onder meer door het fors uitdunnen van de beplanting en het verwijderen van bosjes en onderbeplanting. Ook worden de oude, onverharde verbindingen vanaf de brink naar onder meer Huize Echten, het Drents plateau en de weiden en boerderijen in de buurtschap begaanbaar gemaakt en het omliggende landschap hersteld. Om het gebied aantrekkelijker te maken voor recreanten, komen er informatieborden, zitbanken en picknickplaatsen. De versterking van de verschillende elementen in en om de brink geeft een impuls aan het landschap van Ten Arlo en omgeving.

De opstallen zijn gebouwd in een traditioneel ambachtelijke stijl en van oorsprong eind achttiende eeuws. Rond 1846 verkreeg het complex zijn huidige omvang en hoofdvorm. Sinds 1981 is het geheel in gebruik als restaurant. De boerderij is in 2019 volledig verbouwd, waarbij veel oude elementen zijn gerestaureerd en weer zichtbaar gemaakt.



Afbeelding 2.2: Vogelvluchtperspectief huidige situatie (Bron: Google Streetview)

Het terrein waar de realisatie van het hotel en aanleg camperplaatsen beoogd is heeft een lengte van ca. 80 meter en strekt zich tussen twee singels over een lengte van ca. 280 meter evenwijdig aan de Spiekampenweg. De langgerekte vorm maakt het terrein uitermate geschikt voor de inpassing van enkele aanvullende functies aansluitend op het bestaande horeca bedrijf. Het betreft de realisatie van 26 hotelkamers, camperplaatsen en een inpandige beheerderswoning.



Afbeelding 2.3: Foto huidige situatie (Bron: Google Streetview)

2.3 Functionele structuur

Aan de oostzijde wordt het plangebied begrenst door de Hoogeveenseweg. Dit is een oude verbindingsweg die in noordelijke richting vanuit Zuidwolde, via Ten Arlo naar Hoogeveen leidt. Het wegprofiel is vrij ruim en aan weerszijde voorzien van laanbeplanting. Aan beide zijden van de weg zijn diverse boerderijen gesitueerd, al dan niet georganiseerd rondom (voormalig) agrarische erven. Nu wordt er voornamelijk gewoond en zijn er een beperkt aantal bedrijven gevestigd.

Aan de noordzijde van het plangebied is de Spiekampenweg gelegen. Deze weg vormt van oudsher de verbindingsweg tussen het buurtschap Ten Arlo (en indirect Zuidwolde) en Echten. Nu vormt de Spiekampenweg vooral de verbindingsweg tussen de Hoogeveenseweg en de op- en afrit van de A28 in oostelijke richting.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk-functionele planopzet

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk volgt de ruimtelijk functionele planopzet voor onderhavig plangebied. Voor de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied wordt verwezen naar hoofdstuk 2.

3.2 Planvoornemen

In de monumentale boerderij aan de Hoozeveenseweg 17 te Zuidwolde is restaurant Narline gevestigd. Dit restaurant is na een grondige verbouwing in 2019 geopend en bediend een brede doelgroep, zowel voor consumenten als de zakelijke markt. Het restaurant biedt een breed aanbod om culinair te genieten, van bruiloften tot diner/lunch en kookworkshops. Narline zou dit aanbod graag aanvullen met overnachtingsmogelijkheden, dit ontbreekt momenteel in de dienstverlening. De eigenaren zijn daarom voornemens een hotel met 26 hotelkamers, een inpandige beheerderswoning en 8 camperplaatsen achter het bestaande restaurant te realiseren.

Er is reeds een vergunning voor de realisatie van een hotel achter het bestaande restaurant. Het vergunde ontwerp voldoet echter niet meer aan de eisen en behoeften die de beoogde doelgroep anno 2022 stelt aan een hotel. De huidige verblijfsrecreant is op zoek naar mogelijkheden om te overnachten in karaktervolle streekeigen voorzieningen, aansluitend op het landschap. En de verwachting is dat deze wens zich in de toekomst verder uitbreidt. Er is daarom gekozen om het vergunde hotelvolume niet te realiseren, maar in plaats daarvan twee schuurvolumes op het terrein te realiseren die voorzien in het gewenste overnachtingsaanbod. Ten westen van de hotelaccommodatie worden daarnaast camperplaatsen aangelegd. De doelgroep voor dergelijke overnachtingsplekken is anders dan die van hotelkamers en is vaker gericht op een korter verblijf. Er ontstaat daarmee meer diversiteit in het type overnachtingsmogelijkheden, waardoor de dienstverlening van Narline meer toekomstbestendig wordt.



Afbeelding 3.1: Beoogde situatie (Bron: B+O Architectuur en Stedenbouw)

De voorgenomen ontwikkeling richt zich op het achterste gedeelte van het terrein. Het terrein waar de plaatsvindt heeft een breedte van ca. 80 meter en strekt zich tussen twee singels over een lengte van ca. 280 meter evenwijdig aan de Spiekampenweg. De langgerekte vorm maakt het terrein uitermate geschikt voor de inpassing van enkele aanvullende functies aansluitend op het bestaande restaurant.

De eigentijdse verblijfsrecreant is op zoek naar mogelijkheden om te overnachten in streekeigen voorzieningen, aansluitend op het landschap. Het vergunde volume kan hierin niet voorzien. Daarom is ervoor gekozen om de hotelkamers niet concentreren in één hotelgebouw, maar in twee schuurvolumes op het terrein te situeren. Deze typologie sluit beter aan op de streekeigen bebouwingstypologieën en de bezoeker heeft tijdens het verblijf meer verbinding met het omliggende landschap. Tussen de schuurvolumes ontstaat een kleine brink, welke als gemeenschappelijke ruimte gebruikt kan worden. In het zuidelijke schuurvolume is ruimte gereserveerd voor een inpanidige beheerderswoning, zo groot als een ruime eengezinswoning. Dit betreft een verplaatsing van de bestaande bedrijfswooning die binnen de vigerende horecabestemming is toegestaan maar niet in functie is. De ruimte die hiervoor in de boerderij aanwezig is omgezet naar restaurant.

Aansluitend op de hotelkamers worden camperplaatsen aangelegd. De doelgroep voor dergelijke overnachtingsplekken is net anders van die van hotelkamers en is vaker gericht op een korter verblijf. Er ontstaat daarmee meer diversiteit in het type overnachtingsmogelijkheden. Ter ondersteuning van de camperplaatsen zal een klein voorzieningen gebouw worden gerealiseerd met daarin de sanitaire voorzieningen. Ook is het hier mogelijk de camper schoon te maken of afvalwater te loodsen.

Aan de achterzijde van het perceel blijft een agrarisch perceel over. De initiatiefnemers willen hier graag een duurzame vorm van landbouw creëren, zodat streekeigen producten op een duurzame manier kunnen worden geproduceerd. Deze producten kunnen vervolgens dichtbij de oorsprong worden gebruikt in het restaurant en hotel, zodat de gehele bedrijfsvoering duurzamer wordt.

3.3 Beeldkwaliteit

Het bestaande erf van het restaurant is als zelfstandig behandeld, waarachter een ondergeschikte uitbreiding van het erf plaatsvindt. Dit vertaalt zich in de maat en schaal van de bebouwing, evenals de oriëntatie en materialisatie ervan. Het betreffen twee kleinschalige volumes die dankzij een zorgvuldig erfinrichtingsplan op zachte wijze in het landschap worden ingepast.

De massa van de bouwvolumes is gebaseerd op het principe van het 'Hallenhuis'. Dit is een van oorsprong, op gebintenstructuur gebaseerde, landelijke bebouwingstypologie en is voorzien van een hoofdbeuk met aan weerszijde een zijbeuk. Deze opzet vormt de basis voor elk bouwvolume, waarbij gevarieerd kan worden in de mate waarin het volume wordt ingevuld. Daarmee biedt het mogelijkheden om groter of kleiner te bouwen en blijft de typologie van het Hallenhuis altijd herkenbaar. De zijbeuk kan worden gebruikt als veranda of biedt plaats aan functies als bijkeuken, berging of garage. Hiermee blijven deze elementen onderdeel van het hoofdgebouw.

Om de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe bebouwing goed op lokale karakteristiek aan te laten sluiten zijn de geldende welstandsnota en het Landschappelijke OntwikkelingsKader (LOK) als uitgangspunt genomen en daar waar nodig aangescherpt. Het beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld als toevoeging op de welstandsnota en is tevens als Bijlage 1 bij voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

De beoogde beeldkwaliteit hangt nauw samen met de cultuurhistorische kwaliteiten van de plek door het toepassen van landelijke en streekeigen kenmerken en details. Er dienen gedekte kleuren te worden toegepast, passend in het landelijk gebied. De bebouwing heeft bij voorkeur een enkelvoudige hoofdmassa, waarin eventuele uitsneden of opbouwen enkel mogelijk zijn als integraal onderdeel van de architectuur.

De bouwvolumes van de hotelaccommodatie worden vormgegeven als Drentse schuren. Dit betekent dat het programma wordt verdeeld over maximaal twee bouwlagen, waarbij de bovenste bouwlaag is vormgegeven als kap. De gootlijn ligt daarbij onder de verdiepingsvloer van de eerste verdieping.

3.4 Duurzaamheid

De huidige economie is grotendeels lineair. Dat wil zeggen dat van grondstoffen een product wordt gemaakt dat vervolgens na gebruik wordt weggegooid. Een verhaal met een begin en een einde. Het resultaat is steeds schaarsere grondstoffen en een steeds grotere afvalberg. In een circulaire economie spelen hergroeiende grondstoffen en hergebruik een belangrijke rol. Het verbruik van fossiele grondstoffen is laag, evenals de CO₂-uitstoot en de afvalproductie.

Het verdient de voorkeur om deze circulaire gedachte reeds in het ontwerp mee te nemen, zodat ontwerpprocessen hierop kunnen worden ingericht. In dat kader zijn hier enkele aanbevelingen opgenomen die in het ontwerpproces kunnen worden meegenomen.

- Materialen zodanig kiezen dat deze aansluiten op de ambitie om te bouwen voor de lange termijn.
- Bouwen voor de lange termijn komt tegemoet aan een concrete duurzaamheids ambitie. Langdurig gebruik van een gebouw beperkt de milieubelasting door het niet opnieuw hoeven toepassen van materialen.
- Er bestaat de mogelijkheid om gerecyclede materialen toe te passen die in de directe omgeving gewonnen zijn.

Bij de uitwerking van de buitenruimte is het streven gericht op een robuuste inrichting van zowel de groene omzoming als van het binnenterrein. Bomen hebben een belangrijke rol in het verzachten van het beeld dat voor een groot deel bepaald wordt door verharding en geparkeerde auto's en dienen daarom zorgvuldig gepositioneerd te worden. Ook is het de moeite waard om te onderzoeken of een deel van de parkeerplaatsen in halfverharding (grastegels) uitgevoerd kan worden. Daarmee wordt ook hemelwater langer vastgehouden op de locatie.

Om duurzaam te kunnen leven zijn diverse ingrepen te bedenken. Een gangbare technische ingreep is het toepassen van zonnepanelen. Om verrommeling te voorkomen worden hiervoor randvoorwaarden gesteld;

- Bij voorkeur gericht in zuidelijke of zuidwestelijke richting.

- Integraal in het ontwerp opnemen.
- Heldere vlakken maken die esthetisch in het dakvlak zijn geplaatst, met voldoende afstand tot de rand.
- Kleurstelling van zonnepanelen afstemmen op kleur en type van de dakbedekking.
- In bepaalde situaties kan het, bijvoorbeeld door het type dakbedekking van het hoofdgebouw, de voorkeur hebben om het dak van het bijgebouw te gebruiken ten behoeve van pv-panelen, Dit bijvoorbeeld in het geval van rode pannen óf riet.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

4.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'stedelijke ontwikkeling', 'bestaand stedelijk gebied' en 'regionale behoefte'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.
- bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
- Voor regionale behoefte is geen definitie in artikel 1.1.1 van de Bro opgenomen. Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als "regionale behoefte" zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

1. Stedelijke ontwikkeling

Voorliggend plan maakt in totaal een hotel met 26 hotelkamers mogelijk, de ontwikkeling is daarom

vanuit dit aspect Ladderplichtig.

2. Bestaand stedelijk gebied

Daarnaast geldt de Ladderplicht alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet daarom worden of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is. Dus of het ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan het geldende omgevingsplan toestaat. Een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling gaat dus om een stedelijke ontwikkeling die een nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte.

De ontwikkeling is in verhouding tot de in de ladder benoemde categorieën kleinschalig van aard en heeft daardoor een beperkte invloedssfeer. De locatie van voorliggend initiatief ligt aangrenzend aan het bestaand stedelijk gebied van het restaurant, maar is zelf buiten het bestaand stedelijk gebied gelegen. Wel is er op het perceel van het restaurant een aanzienlijk bouwvlak gelegen, die tot maximaal 120% van de bestaande gezamenlijke oppervlakte mag worden bebouwd.

Voorgenomen ontwikkeling legt daarom in beperkte mate een groter planologisch beslag op de fysieke leefomgeving dan dat binnen de vigerende beheersverordening mogelijk is. Er dient daarom inzicht te worden verkregen of er sprake is van een regionale behoefte voor hotelaccommodaties binnen het beoogde segment.

3. Regionale behoefte

De behoefte aan een hotel wordt nader gespecificeerd in diverse beleidsdocumenten van de provincie Drenthe en de gemeente De Wolden. Omdat deze beleidsnota's sterk met elkaar samenhangen worden deze nader beschouwd in paragraaf 4.4. Geconcludeerd wordt dat er een actuele behoefte is voor zowel hotel accommodaties als camperplaatsen en dat voorgenomen ontwikkeling hieraan tegemoet komt en voorziet in een kwalitatieve behoefte.

Daar komt bij dat er reeds sprake is van een vergunning voor een hotel met 24 hotelkamers op het perceel. De hotelkamers die middels onderhavig bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt komen in plaats van de reeds verleende omgevingsvergunning. Per saldo zal het aantal hotelkamers slechts met twee toenemen ten opzichte van de vergunde situatie.

4.2.3 Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 26 hotelkamers. Voorgenomen ontwikkeling is ladderplichtig waardoor er een inventarisatie is gemaakt van de regionale behoefte. Geconcludeerd wordt dat er een actuele behoefte is voor zowel hotel accommodaties als camperplaatsen en dat voorgenomen ontwikkeling hierin voorziet. Geconcludeerd wordt daarom dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de nationale belangen.

4.3 Provinciaal en regionaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Drenthe 2018, deze is op 3 oktober 2018 door Provinciale Staten vastgesteld. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent de provincie een scala van instrumenten toe om haar beleid daarnaast meer direct extern te laten doorwerken. De Provinciale omgevingsverordening Drenthe volgens artikel 4.1 Wro is een van die instrumenten. Deze Omgevingsverordening is tevens op 3 oktober 2018 in werking getreden.

4.3.1 Ruimtelijke kwaliteiten

De Omgevingsvisie Drenthe 2018 is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Drenthe. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is het ontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit, passend bij de kernkwaliteiten van de provincie. De kernwaarde bedrijvigheid is een middel om kernkwaliteiten en ontwikkelingen met bedrijfseconomische aspecten in een zorgvuldig afwegingsproces te brengen. Met een beroep op de kernwaarde bedrijvigheid kan niet worden afgeweken van thematisch beleid, zoals voor regionale afstemming van woningbouw of ten aanzien vestigingsbeleid voor bedrijven.

De provincie streeft naar een robuuste ontwikkeling van de ruimtelijke dragers: de sociaal economische structuur, het landbouwsysteem, het watersysteem en het natuursysteem. Een systeem is robuust als het weinig gevoelig is voor verstoringen als gevolg van nieuwe ontwikkelingen. Waar geen dominant systeem aanwijsbaar is, spreekt men over 'multifunctionele gebieden'. Op de robuuste systemen is

thematisch beleid van toepassing. In het beleid worden zes kernkwaliteiten benoemd die de ruimtelijke kwaliteit inhoud geven. Dit betreffen:

- Landschap;
- Natuur;
- Cultuurhistorie;
- Archeologie;
- Aardkundige waarden;
- Rust.

In de volgende teksten wordt het relevante beleid dat van toepassing is op de planlocatie beknopt omschreven.

4.3.1.1 Landschap en cultuurhistorie

Drenthe kent een voor Nederland uniek cultuurhistorisch landschap en telt veel archeologische en aardkundige waarden. De (pre) historische waarden van de provincie zijn zeer bepalend voor de identiteit en de ruimtelijke kwaliteit van Drenthe. Ze worden daarom ook van grote betekenis als 'drager' voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Twee doelstellingen staan hierin centraal. Het herkenbaar houden van cultuurhistorie en de ruimtelijke identiteit versterken.

Het veiligstellen van cultuurhistorische waarden en het bieden van ruimte voor ontwikkelingen, vraagt om een heldere wijze van sturing. Er wordt hiertoe onderscheid gemaakt in drie sturingsniveau:

- Respecteren (waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst);
- Voorwaarden stellen (cultuurhistorische samenhang is als randvoorwaarde gesteld);
- Eisen stellen (ontwikkelingen worden vanuit de cultuurhistorie gezien in de gewenste richting gestuurd).

Voor een nadere beschouwing van de aspecten landschap en cultuurhistorie wordt verwezen naar paragraaf 5.10.2.

4.3.1.2 Archeologie

Het provinciaal beleid voor de Drentse archeologie is gericht op instandhouding, bescherming, beleven en benutten. Het archeologisch erfgoed behoort tot het ruimtelijk erfgoed en is een belangrijke bouwsteen van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van Drenthe. De provinciale archeologische hoofdstructuur is opgebouwd uit bekende, zichtbare én onzichtbare archeologische vindplaatsen en gebieden, waar een beredeneerde verwachting is op het aantreffen van archeologische vindplaatsen, de zogenaamde archeologische verwachtingsgebieden. Samen vormen zij de essentiële bouwstenen die nodig zijn om het verhaal van de regionale bewoningsgeschiedenis te kunnen (blijven) vertellen, voor nu en voor toekomstige generaties. De inhoudelijke kaart Archeologie geeft een overzicht van deze Archeologische Hoofdstructuur die men van provinciaal belang acht.

In de provinciale omgevingsvisie is het plangebied aangeduid met een generiek verwachtingsniveau. Dit houdt in dat behoudingswaardige vindplaatsen niet ongezien mogen verdwijnen. De betreffende gemeente wordt daarmee aangewezen als bevoegd gezag. In de beleidskaart 'Archeologisch erfgoed in de gemeente De Wolden' is het perceel gelegen op gronden die behoren tot categorie historische kernen (1832). Het merendeel van het plangebied is aangeduid als verstoord tot onder archeologisch niveau. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 5.10.3.

4.3.1.3 Aardkundige waarden

Drenthe heeft een eigen karakter, een eigen (ruimtelijke) identiteit, die door inwoners en bezoekers hoog gewaardeerd wordt. Het aardkundige landschap van Drenthe is hiervoor in belangrijke mate bepalend. Het provinciaal aardkundig erfgoed is de enige informatiebron over de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van Drenthe. Net als archeologische waarden zijn aardkundige waarden voor het merendeel onzichtbaar en onvervangbaar. Ze zijn kwetsbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen die met bodemingrepen gepaard gaan.

Het doel van de Provincie is de archiefwaarde van de bodem te behouden en de landvormen, die karakteristiek zijn voor het Drentse landschap, te behouden en te versterken, als onderdeel van de

kernkwaliteit oorspronkelijkheid. Deze ambities zijn verwoord en uitgewerkt in de beleidsnota wAARDEvol Drenthe (2013) en de toelichting daarop (2018).

Het plangebied bevindt zich in een gebied met een generiek beschermingsniveau. Over het algemeen geldt dat bij ontwikkelingen de aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron kunnen worden gebruikt. In deze gebieden wil de provincie de lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst bewaren. Gemeenten worden verwacht om voor deze gebieden na te gaan welke kenmerkende aardkundige waarden aanwezig zijn en dat zij hieraan bescherming geven via het gemeentelijk bestemmingsplan en plannen en initiatieven daarop beoordelen. De 'Aardkundige waarden' worden daarom later in dit document getoetst.

4.3.1.4 Rust

Bij de kernkwaliteit rust worden 'stilte' en 'duisternis' als indicatoren benoemd. Bij elk gebied past een bepaalde hoeveelheid geluid en licht, van natuurlijke of menselijke oorsprong. Mensen verwachten dat in dit gebied deze hoeveelheid licht en geluid aanwezig is. Zij ervaren het gebied als rustig. Als de menselijke zintuigen geprikkeld worden door onverwacht meer kunstmatig licht of geluid, ervaren we het gebied als onrustig. De kernkwaliteit rust is daarnaast ondersteunend aan de kernkwaliteit natuur waar het gaat om flora en fauna en aan de kernkwaliteit Landschap als het gaat om beleving.

Het plangebied ligt niet in een aangewezen 'Stilte' of 'Duisternis' gebied. Er zijn dan ook geen specifieke normen opgenomen waaraan dient te worden voldaan. Daarnaast brengt het voorgenomen initiatief geen toename van kunstlicht met zich mee. Het aspect Rust hoeft voor voorgenomen ontwikkeling daarom niet verder te worden uitgewerkt.

4.3.2 Robuuste systemen

4.3.2.1 Robuust sociaal-economisch systeem

Het plangebied is onderdeel van het sociaal-economisch systeem Regio Meppel - Zwolle. Meppel, Westerveld en de Wolden maken onderdeel uit van de economische topregio Zwolle. Als poort van Noord-Nederland en schakel tussen West-, Oost- en Noord-Nederland is deze regio één van de sterkste groeiregio's van heel Nederland. De ambitie van de provincie Drenthe is erop gericht om samen met zijn partners te werken aan het versterken van de concurrentiepositie van de regio Zwolle. Dit doet men door de maatschappelijke opgaven gezamenlijk op te pakken en in te zetten op de sectoren waar de regio sterk in is.

De vrijetijdsector is een belangrijke pijler voor de Drentse economie. Drenthe heeft de bezoeker veel te bieden. Drenthe is dé fiets- en vrijetijdprovincie van Nederland. De kwaliteiten van Drenthe voor de vrijetijdseconomie liggen in een combinatie van natuur, landschap, erfgoed en cultuur. Dat willen we zo houden en verder uitbouwen.

De provincie Drenthe zet zich in voor het versterken van de vrijetijdseconomie door het verbinden van de verblijfsrecreatie aan de lokale economie, aan de beleving van ruimtelijke kwaliteit en aan (dag-)attracties. De focus ligt op het vergroten van de aantrekkelijkheid van Drenthe als bestemming voor bezoek en verblijf, zowel recreatief als zakelijk. Voor de binnenlandse markt liggen er kansen voor het verstevigen van de eigen marktpositie door te focussen op hogere bestedingen. Van de buitenlandse markt verwacht men de meeste groei en dan met name van de Duitse en Belgische markt in het voor- en naseizoen. Dat levert meer bezoekers, bestedingen en banen op. En daar profiteert de Drentse bevolking van, zowel wat betreft werk en leefbaarheid als ook aantrekkelijkheid van de eigen woonomgeving.

De provincie streeft naar het vergroten van de attractiewaarde Drenthe met meer bezoekers en een langere verblijfsduur van de toeristen in Drenthe. Hierbij wordt er een uitnodigend en aantrekkelijk vestigingsklimaat voor de (nieuwe) bedrijven in vrijetijdsector nagestreefd. Ook werkt men aan het behouden en versterken van een aantrekkelijk en vitaal aanbod van dag- en verblijfsrecreatieaccommodaties en, waar nodig, een revitaliseringsslag van de verblijfsrecreatiesector, door herontwikkeling en transformatie van bestaande verblijfsrecreatieparken.

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de

ambities van de provincie Drenthe om de vrijetijdseconomie te versterken. De activiteiten passen goed bij het bestaande horeca gebruik, waar een voormalige agrarische bedrijfslocatie met respect is getransformeerd. Het plan past daarmee binnen de voorwaarden zoals door de provincie Drenthe omschreven voor een robuust sociaal-economisch systeem.

4.3.2.2 Robuust landbouw systeem

Het plangebied is onderdeel van een groot gebied dat wordt aangeduid als 'Landbouwgebied' en heeft daardoor rekening te houden met de ambities zoals die door de provincie Drenthe zijn beschreven. Economisch gezien zijn de landbouw en agri-business voor Drenthe belangrijke sectoren. De primaire sector is van groot belang voor de Drentse economie en de werkgelegenheid. Uitgangspunt voor de provincie is dat in de aangewezen gebieden de landbouw ruim de mogelijkheden wordt geboden om zich te ontwikkelen.

Voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een perceel waar een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd was. Er is reeds decennia lang een restaurant op deze locatie gevestigd, wat veel bezoekers trekt. De uitbreiding van de bedrijfsmogelijkheden op deze plek draagt bij aan het toekomstbestendig maken van het bedrijf en de monumentale locatie. Ondanks dat er een uitbreiding is met een regulier bedrijf, blijft de karakteristiek daarmee behouden.

De omliggende gronden worden, mede vanuit ruimtelijke overwegingen, deels als agrarisch behouden. Zo zullen de stukken grond langs de Spierkampenweg ten behoeve van agrarisch gebruik behouden blijven, waarmee de uitstraling aansluit op de agrarische erven in het landelijke gebied. De voorgenomen ontwikkeling past daarmee binnen de genoemde kernkwaliteiten en sluit zodoende aan bij de beschreven ambities van de provincie Drenthe.

4.3.2.3 Robuust natuursysteem

Het plangebied maakt geen deel uit van een gespecificeerd natuursysteem. Ook heeft voorgenomen ontwikkeling geen externe werking op de dichtstbijzijnde natuurgebieden. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het robuuste systeem 'Natuur'.

4.3.2.4 Robuuste klimaatbestendig watersysteem

De provincie streeft naar een robuust, duurzaam, veerkrachtig en klimaatbestendig watersysteem voor landbouw, natuur en wonen. Dit is zodanig ingericht dat de risico's op wateroverlast en watertekort tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau beperkt blijven, met bijzondere aandacht voor de beekdalen. Bovendien is dit een watersysteem dat de gevolgen van klimaatverandering kan opvangen. Alle Drentse watersystemen vinden hun oorsprong in Drenthe. Dit geeft unieke mogelijkheden om de potenties van de watersystemen optimaal te benutten. De watersysteembenadering is daarom een van de ordenende principes in het omgevingsbeleid. Dat wil zeggen: in de fysieke omgeving gaat bij de functietoekenning, de inrichting, het beheer en bij het gebruik uit van de eigenschappen en potenties van het watersysteem. Daarbij worden de natuurlijke veerkracht van het watersysteem gehandhaafd of hersteld om extreme omstandigheden op te vangen.

Het erfinrichtingsplan is zodanig ontworpen dat de waterhuishouding op het eigen terrein sluitend gemaakt kan worden. De toename van verhard oppervlak zal worden gecompenseerd met kleinschalige vormen van waterberging. Dit wordt als onderdeel van de erfinrichting integraal landschappelijk ingepast en wordt het onder meer onderdeel van de sloten structuur. Daarnaast wordt het watersysteem aangesloten op de bestaande sloten ten noorden en zuiden van het plangebied, zodat bij eventuele uitzonderlijke gevallen het water voldoende kan worden afgevoerd om overlast in het plangebied en omliggende gronden te voorkomen.

4.3.2.5 Multifunctionele gebieden

Voorgenomen ontwikkeling bevindt zich niet op gronden die zijn aangewezen als multifunctioneel gebied. Er zijn voor het plan daarom geen specifieke uitgangspunten beschreven.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Drenthe 2018 verwoordde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Samen aan zet! Toekomstvisie 2022-2040 van gemeente De Wolden

De Wolden is geliefd onder toeristen en recreanten. Jaarlijks vinden vele mensen hun weg naar de gemeente om te genieten van al het moois dat De Wolden te bieden heeft. Fietsers en wandelaars halen hun hart op in Boswachterij Ruinen, het Reestdal en het aangrenzende Nationaal Park Dwingelderveld. Men brengt graag een bezoek aan de karakteristieke Drentse dorpen. In en rond deze dorpen zijn diverse horecagelegenheden aanwezig, waaronder hotels, restaurants en bed-and-breakfasts. Het relatief hoge aantal banen in de horeca illustreert het belang van toerisme en recreatie voor de lokale economie. De vakantieparken en campings vormen 's zomers een aantrekkelijke verblijfplaats voor seizoen toeristen uit binnen- en buitenland. Daarnaast is De Wolden centraal gelegen in een regio met drie Nationale Parken en diverse (dag)attracties.

De doelstelling is om de komende decennia toerisme en recreatie verder te stimuleren. Hiermee versterkt de gemeente de lokale economie, houdt men het voorzieningenniveau op peil en vergroot men de werkgelegenheid in de gemeente. Hierbij zetten we in op een sterkere profilering van De Wolden als het recreatieve hart van de regio, waar je landschap en cultuurhistorie optimaal kunt beleven.

Landschaps- en cultuurtoerisme

De afwisseling van natuur- en cultuurlandschappen is kenmerkend voor De Wolden. Een rit van Ansen naar Drogteropslagen levert maar liefst vijftien verschillende gebieden op met waardevolle landschappen en gebouwen. Deze grote diversiteit koestert de gemeente. Daarnaast ziet men dat het Dwingelderveld als meest onderscheidende landschap in de regio veel recreanten trekt. Maar binnen de gemeentegrenzen heeft De Wolden nog meer te bieden! Men streeft naar meer spreiding van toerisme en recreatie over de gemeente. De gemeente geeft de veenlandschappen een podium en biedt landbouwbedrijven in het buitengebied de mogelijkheid om nevenfuncties in de recreatieve sector te ontwikkelen.

Routes en netwerken

De landschappen en dorpen van De Wolden zijn te beleven via talrijke wandel-, fiets-, en ruiterroutes. De Wolden heeft als eerste in Drenthe een op elkaar aansluitend wandelnetwerk weten te realiseren. Samen met lokale ondernemers wil de gemeente de routenetwerken in de gemeente verder versterken door bestaande routes te verbeteren en ontbrekende schakels in beeld te brengen. Door bedrijvigheid in de recreatieve sector letterlijk en figuurlijk met elkaar te verbinden creëert men een geïntegreerd netwerk waarin ondernemers hun activiteiten op elkaar af kunnen stemmen. Hiermee creëert men economische meerwaarde voor recreatie en toerisme op lokaal niveau. De gemeente ondersteunt ondernemers met initiatieven en ontwikkelingen die hieraan bijdragen door voldoende ruimte te bieden. Ook andere sectoren zoals de landbouw en de paardensport profiteren van sterke netwerken. Diversiteit en toegankelijkheid staan hierbij voorop. De meest diverse en inclusieve routenetwerken vind je straks in De Wolden!

Kwalitatief hoogwaardig toerisme

De Wolden kent diverse recreatieparken die veelal nog steeds een recreatieve functie vervullen. Recreatieparken die deze functie hebben verloren, worden de komende jaren getransformeerd naar wonen of een andere functie. De Wolden zet in op kwalitatief hoogwaardig toerisme. Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van recreatie en toerisme zijn alleen mogelijk als ze bijdragen aan bestaande lokale voorzieningen. De schaalgrootte en uitstraling moet passen bij de omgeving en het landschap.

Leidraad voor de fysieke leefomgeving

- Bestaande recreatiebedrijven krijgen binnen de kaders van een uit te werken programma de mogelijkheid om uit te breiden, indien de uitbreiding daarnaast bijdraagt aan de hoofdbambities van de toekomstvisie;
- Recreatieparken krijgen binnen de kaders van een uit te werken programma de ruimte om zich te ontwikkelen. Het uitgangspunt is dat recreatieparken aansluiten bij de leef- en belevingswereld van de recreant;
- Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van toerisme en recreatie moeten bijdragen aan de lokale economie en het voorzieningenniveau binnen de gemeente;
- Nieuwe ontwikkelingen passen binnen de aard en de schaal van het landschap en laten zich inspireren door de cultuurhistorie van het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt;
- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan het behouden en/of bevorderen van een schoon leefmilieu en de biodiversiteit;
- Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) mag binnen de kaders van de programma's een recreatieve bestemming krijgen.

Conclusie

De realisatie van een hotel accommodatie en camperplaatsen voorziet in een toevoeging van het kwalitatieve verblijfsaanbod van de gemeente De Wolden. Deze ontwikkeling sluit goed aan op de ambities van de gemeente De Wolden zoals omschreven in de Toekomstvisie 2022-2040.

4.4.2 Perspectief-op-bestemming-Drenthe-2030

De provincie Drenthe trekt graag de gasten die goed passen bij Drenthe, bij de bedrijven én de bewoners. Men trekt daarom vooral de gasten uit binnen- en buitenland die genieten van natuur, cultuur en het samenzijn met familie en vrienden. Dit zijn de 'nationale leefstijlen' harmoniezoekers, verbindingzoekers en inzichtzoekers. Zij worden vooral aangetrokken door de kernwaarden van Drenthe: oorspronkelijk, ongedwongen, robuust. Op de website marketingdrenthe.nl staat meer over de doelgroepen. Als de basis goed op orde is en Drenthe investeert in product- en bestemmingsontwikkeling dan liggen er kansen voor nieuwe doelgroepen. Nieuw in 2030 is bijvoorbeeld dat Drenthe zich op enkele plekken richt op avontuurzoekers die houden van verrassing en ontdekking.

Conclusie

De realisatie van een hotel accommodatie en camperplaatsen voorziet in een toevoeging van het kwalitatieve verblijfsaanbod van de gemeente De Wolden en daarmee voor de provincie Drenthe. Deze ontwikkeling sluit goed aan op de ambities zoals omschreven in het Perspectief op bestemming Drenthe 2030.

4.4.3 Eindrapport-Dashboard-Impact-Toerisme-De-Wolden

Het Dashboard Impact Toerisme, uitgevoerd door ZKA Leisure Consultants, geeft inzicht in de huidige toeristisch-recreatieve situatie van de Drentse gemeenten De Wolden, Coevorden, Emmen, Borger-Odoorn, Tynaarlo en Westerveld. Het dashboard geeft zicht in de huidige situatie; wat is de bijdrage van de toeristisch-recreatieve sector aan de economie, en welke effecten hebben recreatie en toerisme op de samenleving en de omgeving. De belangrijkste uitkomsten zijn hier samengevat;

- Ga door met de ontwikkeling van het toeristisch-recreatief product. Op economisch vlak blijft de gemeente De Wolden nog wat achter op de meeste andere Drentse gemeenten, vooral omdat het totale aanbod kleiner is en het toerisme gemiddeld gezien kleinschaliger is. In het noordelijk deel van de gemeente, in Ruinen, is de impact van toerisme en recreatie wel groot. Vanuit de samenleving is er draagvlak voor toerisme en recreatie en de toeristisch-recreatieve druk is op gemeenteniveau zeer laag. Om die redenen bevelen wij aan om het toeristisch-recreatieve product door te ontwikkelen. Het huidige "ja, mits..."-beleid van de gemeente sluit hierop aan.
- Bevorder de spreiding van (kleinschalig) toerisme over de gemeente. Het is wel raadzaam om zo veel mogelijk spreiding over de gemeente na te streven, zodat de positieve effecten op het voorzieningenniveau voor inwoners ook verder verspreid raken en niet beperkt blijven tot met name Ruinen. Bij het totaalproduct van de gemeente en het karakter van delen van het landschap passen kleinschalige ontwikkelingen het beste, dus hierin dient een goede balans te worden gevonden.

- Zet de ingezette lijn met beleving van natuur, landschap en cultuurhistorie voort. De huidige verblijfsaanbod is met name gericht op natuur en landschap, echt grote attracties kent de gemeente niet. De ligging ten opzichte van het Dwingelderveld en het Holtingerveld in de gemeente Westerveld is daarvoor ideaal. Maar De Wolden is landschappelijk en cultuurhistorisch zeer divers en heeft zelf dus ook veel te bieden. Er zijn in de afgelopen jaren al diverse stappen gezet om de belevingswaarde van de gemeente door middel van wandel- en fietsroutes te vergroten, nu is het zaak om de positionering van de gemeente te verbijzonderen om daarmee beter in beeld te geraken bij de potentiële gast.
- Verbreed de ingezette verduurzaming van recreatie en toerisme. De gemeente zet op allerlei manieren al in op het vermarkten van lokale (food-)producten en sluit aan in regionale en provinciale trajecten, bijvoorbeeld ter bevordering van smart mobility. Ook enkele aanbieders in de gemeente zijn sterk met verduurzaming van het bedrijf bezig, andere aanbieders blijven echter nog achter. Ga hiermee als gemeente, eventueel in regionaal of provinciaal verband, mee aan de slag.

Conclusie

De realisatie van een hotel accommodatie en camperplaatsen voorziet in een toevoeging van het kwalitatieve verblijfsaanbod van de gemeente De Wolden. Deze ontwikkeling sluit goed aan op de adviezen zoals verwoord in het Eindrapport Dashboard Impact Toerisme De Wolden. De ontwikkeling sluit goed aan op het "ja, mits..."-beleid van de gemeente De Wolden.

4.4.4 Beschermd dorpsgezicht

Op 27 september 1991 is het agrarische buurschap Ten Arlo aangewezen als beschermd dorpsgezicht. In het besluit wordt Ten Arlo beschreven als agrarisch buurschap dat in de Middeleeuwen is ontstaan in het zuiden van de provincie Drenthe. Het buurschap bestaat uit een bouwlandcomplex met daarop een aantal groepen van boerderijen.

Vanaf het eerste kwart van de 19e eeuw, ten gevolge van nieuwe ontginningsactiviteiten, zijn enkele boerderijen aan de rand van het bouwlandcomplex gebouwd, in aansluiting op de oudere nederzettingstructuur.

Daarnaast is de historische ontwikkeling nog goed af te lezen uit de ruimtelijke opbouw van de nederzetting, welke in hoofdzaak wordt bepaald door de monumentale 18e en 19e-eeuwse boerderijencomplexen in samenhang met de open ruimte van de es, het stelsel van paden en wegen en de aanwezige beplantingselementen.

Tot slot concludeert men dat het gebied een beeld oplevert dat van algemeen belang is vanwege zijn schoonheid en zijn ruimtelijke structurele samenhang.

Toetsing aan het Beschermd dorpsgezicht

Tijdens het vooroverleg is het plan voorgelegd diverse keren besproken met de stedenbouwkundigen van de gemeente De Wolden. Op basis van deze besprekingen is het plan diverse keren aangepast. Zo is de maat en schaal van de bebouwing teruggebracht en de positionering van de nieuwbouw volumes zorgvuldig afgewogen. Nadrukkelijke overweging daarbij is geweest dat het hotel en de camperplaatsen zich voegen naar het landschap en niet veel aandacht moeten trekken. Het hotel moet worden vormgegeven met een ingetogen architectuur en een landschappelijke erfinrichting is van belang. Door het juist toepassen van landschappelijke elementen als hagen en bossages kan meer of minder openheid worden gecreëerd. Een en ander is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in de bijlage.

De bomen die vanuit de ontginningsactiviteiten op de verkavelingsgrenzen terecht zijn gekomen voegen zich naar een behoorlijk strak stramien. Het verdient de voorkeur om binnen dit stramien een lossere erfinrichting te hanteren, zodat er hiërarchie in de landschappelijke opbouw ontstaat. In de erfinrichting zijn daarom groepen van bomen voorzien, in een menging van soorten bomen. Bomen worden ook toegepast om onder te parkeren.

Het plan is daarmee ontworpen in afstemming met de cultuurhistorische kwaliteiten en laat ruimte zodat het historische deel herkenbaar blijft. Daarmee kan worden geconcludeerd dat het plan op hoofdlijnen voldoet aan de uitgangspunten van het beschermde dorpsgezicht. De definitieve beoordeling van het ontwerp vindt plaats door de welstandscommissie in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

4.4.5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het in dit bestemmingsplan besloten plan in overeenstemming is met het in de Samen aan zet! Toekomstvisie 2022-2040 van gemeente De Wolden, Perspectief op bestemming Drenthe 2030, Dashboard Impact Toerisme De Wolden en het Beschermd dorpsgezicht verwoorde ruimtelijk beleid van de gemeente De Wolden.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen grotendeels alle relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod. Het betreffen hier de randvoorwaarden en beperkingen die voortkomen uit het beleid en wetgeving op het gebied van: geluid (Wet geluidhinder), luchtkwaliteit (Wet luchtkwaliteit), bodem (Wet bodembescherming), bedrijvigheid (Wet milieubeheer) en externe veiligheid (BRZO, REVI, Bevi, Bevb, Basisnet, Wet milieu-beheer).

5.2 Bedrijven en milieuzonering

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.

Ook voor bedrijven die vallen in de milieu categorieën 1 en 2 moet getoetst worden aan de milieuzoneringsafstanden. Hierbij moet worden uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan. Voor categorie 2 bedrijven is de richtafstand 30 meter en voor categorie 3.1 bedrijven 50 meter.

Ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de Spiekampenweg, is in de vigerende beheersverordening de bestemming bedrijf opgenomen. Deze gronden behorende tot de Hoogeveenseweg 19 zijn onder meer bestemd voor bedrijven welke zijn genoemd in de Staat van bedrijven onder de categorieën 1 tot en met 3.1. In de "VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) is opgenomen dat voor deze categorie bedrijven de maatgevende richtafstand 50 meter bedraagt in een omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Gezien de menging van woon-, bedrijf- en horecafuncties is in onderhavige situatie is duidelijk sprake van een gemengd gebied waardoor de richtafstand gemotiveerd tot 30 meter kan worden teruggebracht. Zo is er direct grenzend aan de noordzijde van het bedrijf een woonfunctie (Hoogeveenseweg 21) gesitueerd. Hier is geen enkele afstand bewaard tussen de woon- en bedrijfsfunctie, waardoor deze woning maatgevend is voor de externe werking van het bedrijf. De hotelaccommodatie wordt gerealiseerd op 30 meter vanaf de bouwperceelgrens van de Hoogeveenseweg 19. Dit betekent dat de ontwikkeling voldoet aan de daarvoor geldende richtafstand.

Op circa 280 meter ten zuidwesten van de locatie is een agrarisch bedrijf gesitueerd. Het plangebied is ruim buiten de invloedssfeer van dit bedrijf gesitueerd.

Het te realiseren hotel heeft zelf een richtafstand van 10 meter. Voor een terrein van kampeermiddelen geldt een richtafstand van 30 meter. Beide voorzieningen zijn op grotere afstand van omliggende gevoelige functies gelegen en hebben daarop geen invloed.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect Bedrijven en Milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Geur

Algemeen

Met ingang van 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. Hierin is een landelijk beoordelingskader opgenomen waarin onderscheid wordt gemaakt tussen diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld en overige diercategorieën. Voor diercategorieën, zoals melkrundveehouderijen, geldt een minimum aan te houden afstand tot geurgevoelig objecten. Een locatie is geurgevoelig object als deze in het bestemmingsplan is aangewezen voor permanente bewoning of verblijf. De mate van bescherming is afhankelijk van het aantal mensen op een locatie en de bijzondere gevoeligheid van mensen voor geur. Voor veehouderijen waarvan geen geuremissiefactor bekend is, geldt een minimumafstand van honderd meter tot een geurgevoelig object in de bebouwde kom en een minimumafstand van 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom.

Conclusie

Voor onderhavig plan vormt het aspect geur geen belemmering, omdat het invloedsgebied van omliggende agrariërs buiten de kern niet reikt tot aan het plangebied. Het aspect geur vormt vanwege het consoliderende karakter van voorliggend bestemmingsplan en omdat er geen knelpunten zijn geen belemmering voor de uitvoerbaarheid.

5.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. Om de situatie inzichtelijk te maken is door GeluidMeesters BV is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het restaurant op het voorste deel van het perceel blijft ongewijzigd en is dan ook in het onderzoek niet nader beschouwd.

De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom binnen de wettelijke geluidzones van de Spiekampenweg en de Hoogeveenseweg. Een bedrijfswoning is conform de Wet geluidhinder een geluidgevoelig object. De geluidbelasting is op de grenzen van het bouwvlak voor de bedrijfswoning niet hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB Lden. Er zijn dan ook met betrekking tot wegverkeerslawaai geen knelpunten geconstateerd om in het zuidelijk gelegen bouwvlak een bedrijfswoning te realiseren. Er hoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld en met betrekking tot de gevelgeluidwering kan worden volstaan met de minimale eis van 20 dB uit het Bouwbesluit.

De hotelkamers en camperplaatsen zijn conform de Wet geluidhinder geen geluidgevoelige objecten. Dat laat onverlet dat, ook indien de Wet geluidhinder geen toets voorschrijft, het onderdeel geluid altijd nog moet worden beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Indien voor de beoordeling aansluiting wordt gezocht bij de grenswaarden uit de Wet geluidhinder dan blijkt dat bij de camperplaatsen en bij de hotelkamers in het zuidelijk gelegen bouwvlak wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB Lden.

Op de hotelkamers in het noordelijk gelegen bouwvlak bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting ten hoogste 53 dB Lden. Hierbij is de Spiekampenweg volledig bepalend. Daarmee wordt de voorkeurswaarde voor geluidgevoelige objecten overschreden. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB Lden voor geluidgevoelige objecten. Om in de hotelkamers een acceptabel binnenklimaat te realiseren adviseren we tenminste te streven naar een binnenniveau die overeenkomt met de minimale eis voor geluidgevoelige bestemmingen voor tijdelijke bouw. In het Bouwbesluit is hiervoor als eis opgenomen een binnenniveau van 43 dB (eis: tijdelijke bouw Bouwbesluit artikel 3.6). Met een gevelbelasting (excl. afr. art. 110g Wgh.) van ten hoogste (53+5=) 58 dB is een gevelwering nodig van slechts (58-43=) 15 dB. Met de huidige stand der bouwtechniek wordt een dergelijke isolatiewaarde, zonder aanvullende maatregelen, behaald.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

5.5 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 Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

Conclusie

Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met Wet Milieubeheer beschreven categorieën, kan worden aangenomen dat het project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. De grens van 1% (een toename van NO₂ of PM₁₀) zal dan ook niet worden overschreden. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op voormalige agrarische gronden.

In het kader van de aankoop van de gronden is op 11 juni 2021 door Eco Reest een verkennend milieukundig bodemonderzoek verricht. Het doel van het onderzoek was een indruk te verkrijgen over de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein.

Dit is gebeurd teneinde te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van de locatie als hotel en camperplaatsen.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in het grondwater van de locatie overschrijdingen van de streefwaarden zijn aangetoond aan verschillende zware metalen. De gemeten verhoogde waarden aan zware metalen worden beschouwd als van nature verhoogde waarden. De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, is hiermee derhalve bevestigd.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming agrarisch van het terrein, concluderen wij dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de bestemming van het terrein (bedrijfsbestemming of agrarische bestemming).

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect Bodem geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Water

Sinds 1 november 2003 is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op waterhuishoudkundige aspecten: de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze ruimtelijke plannen en besluiten. Het watersysteem wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater worden dus (in samenhang) in beschouwing genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van het watersysteem betekent ook dat het watersysteem wordt benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen waterneutraal vorm te geven en om het watersysteem op orde te krijgen.

Het plangebied is gelegen op gronden waarvan het Waterschap Drents Overijsselse Delta het bevoegde waterschap is. Het algemeen bestuur van het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

Hieronder volgt een korte toelichting op de doelen in het waterbeheerplan:

- Overstromingen, wateroverlast of droogte voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een

goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond;

- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (opper)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving, de Kaderrichtlijn Water (KRW), maken onderdeel uit van het plan;
- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. Niet alleen wordt geprobeerd om de schadelijke stoffen uit het water te halen. Ook wordt geprobeerd om van deze stoffen nieuwe producten te maken en nieuwe toepassingen te zoeken.

Naar aanleiding van het doorlopen van de watertoets (zie bijlage 2) heeft het waterschap een uitgangspuntennotitie opgesteld. Het doel van de uitgangspuntennotitie is om in de initiatieffase van een plan bruikbare informatie aan te leveren voor de waterhuishouding in en rond het plangebied. Dit kan worden opgenomen in de waterparagraaf van het inrichtingsplan, bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing. De uitgangspuntennotitie bevat informatie over de bestaande waterhuishouding en concrete uitgangspunten voor het plan op basis waarvan de waterhuishouding kan worden geregeld.

Bestaande waterhuishouding

Het plan ligt in het stroomgebied Hoogeveense vaart. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP +4,8 m. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte.

- De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer NAP + 8,35 m.
- De bodem (deklaag) bestaat voornamelijk uit Podzolgronden.
- De maximale grondwaterstand ligt op 50 cm onder het maaiveld.
- Bij extreme neerslag wordt geen wateroverlast in of nabij het plangebied verwacht

Watersysteem

Het waterschap heeft watersystemen ingedeeld in verschillende categorieën, zodat de aan- en afvoer van voldoende water, waarborg van de waterkwaliteit en ruimte voor water kan worden gewaarborgd.

Met voorgenomen ontwikkeling zal het watersysteem niet worden aangepast. Er zullen geen wateren worden gedempt, verlegd of gegraven.

Wateroverlast

Bij kortstondige buien van geringe of enige intensiteit mag hemelwater dat niet lokaal kan worden verwerkt worden afgevoerd, zonder dat dit leidt tot water-op-straat of wateroverlast benedenstreams van het plangebied. Bij extreme kortstondige buien, verblijft water voor korte tijd op het maaiveld, zonder dat dit tot overlast leidt. In de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden die zowel het waterschap als de gemeente stelt aan het voorkomen van wateroverlast. Er wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden die gemeenten stellen aan:

- het benutten, lokaal verwerken of vertraagd afvoer van hemelwater op percelen door de toename van verhard oppervlak zoveel mogelijk te beperken en voldoende infiltratiemogelijkheden in het terrein op te nemen;
- het gescheiden houden van hemelwater door dit op eigen terrein te infiltreren en niet via de riolering af te voeren;
- de capaciteitseisen voor de afvoer van hemelwater door de toename van verhard oppervlak zoveel mogelijk te beperken en voldoende infiltratiemogelijkheden in het terrein op te nemen.

Compensatie nieuwbouw kleine plannen

Voor kleine plannen zoals het onderhavige plan geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater. In het plan wordt een verhard oppervlak van circa 2.000 m² gerealiseerd. In het terreininrichtingsplan wordt daarom een waterbergend oppervlak van circa 200 m² gereserveerd dat kan voorzien in maximaal 30 cm peilstijging. Deze waterberging wordt ontworpen met als uitgangspunt een vertraagde infiltratie.

Waterkwaliteit

Het watersysteem wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren.

Afvoer hemelwater

- Kwaliteit afvoer hemelwater: Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afstromende hemelwater te garanderen. Licht vervuild hemelwater (bijvoorbeeld van een woonstraat) wordt via een bodempassage geloosd op het oppervlaktewater.

Verontreiniging

Microverontreiniging: Conform het bouwstoffenbesluit worden er geen uitloegbare materialen gebruikt die tot een verontreiniging van het oppervlaktewater kunnen leiden;

- Schoonmaakmiddelen en waterkwaliteit: Alle toegelaten schoonmaakmiddelen zijn milieuvriendelijk, maar mogen niet zonder meer rechtstreeks in oppervlaktewater worden geloosd. Formeel is daar een vergunning op basis van Art. 6.2 lid 1 van de Waterwet (het brengen van stoffen in een oppervlaktewaterlichaam) voor nodig. Een watervergunning wordt niet verleend wanneer een riolering in de buurt aanwezig is.
- Indien aanwezig moet de afvalwaterstroom van reinigingswater met schoonmaakmiddel op de riolering worden geloosd;
- Het opvangen van het afvalwater en de afvoer per as naar een riolering;
- Lozing op het oppervlaktewater en/of infiltratie in de bodem via een bodempassage.

Riolering

Uitgangspunt voor het waterschap is het optimaliseren van de aanvoer van afvalwater naar de rioolwaterzuivering. Dit ten behoeve van het verminderen van hydraulische belasting van de rioolwaterzuivering en het beperken van riooloverstorten op het oppervlaktewater. Afvalwater en hemelwater zullen daarom gescheiden worden aangeboden op de perceelgrens. Zoals aangegeven zal hemelwater zoveel mogelijk worden geïnfilteerd in de bodem op eigen terrein.

Beleid en regelgeving

- Gemeentelijk rioleringsbeleid: de gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. In het plan wordt rekening gehouden met het gemeentelijke rioleringsbeleid. Afvalwater en hemelwater worden op de perceelgrens gescheiden aangeboden. Ook geldt er een bergingseis (zie wateroverlast).
- Voorkeursvolgorde afvoer hemelwater: Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu worden teruggebracht (afkoppelen). Dat kan door infiltratie in de bodem of door berging in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om daar waar mogelijk, het hemelwater oppervlakkig af te voeren en te infiltreren in de bodem. Dit wordt ook voor onderhavig plan toegepast. In het terreininrichtingsplan wordt een waterbergend oppervlak van circa 200 m² gereserveerd dat kan voorzien in maximaal 30 cm peilstijging.
- Lozing afvalwater: Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich moet ontdoen) op oppervlaktewater vanuit een woning of een (agraris)ch bedrijf gelden de volgende regels:
 1. Voor lozingen van huishoudelijk afvalwater vanuit woningen geldt het "Besluit lozing afvalwater huishoudens" (Blah). Uitgangspunt is dat het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioolstelsel wordt geloosd. Indien niet mogelijk is, moet een voorziening worden aangelegd die een gelijkwaardig milieubeschermingsniveau biedt.
 2. Voor lozingen van afvalwater van een (agraris)ch bedrijf geldt het "Activiteitenbesluit".
 3. Voor lozingen vanuit niet-inrichtingen geldt het "Besluit lozen buiten inrichtingen" (Blbi).

Rioolcapaciteit

- De capaciteit van het huidige rioolstelsel kan een aandachtspunt vormen. Bij uitbreiding van het rioolstelsel wordt rekening gehouden met de capaciteit van het bestaande stelsel en de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Hierover wordt contact opgenomen met de gemeente De Wolden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er voorgenomen ontwikkeling geen belangen van het waterschap schaadt. Het initiatief is zodoende in lijn met de uitgangspunten van het waterschap, waarbij het als integraal onderdeel van de erfinrichting zal worden ingepast. De ontwikkeling is daarmee in

overeenstemming met de uitgangspunten voor het aspect water.

5.8 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. In het kader van de gebiedsbescherming is door de Natuurbank Overijssel een Aerius-calculatie uitgevoerd. Daarnaast is er in het kader van soortenbescherming door Natuurbank Overijssel een Quickscan natuurwaarden uitgevoerd. De conclusies van de rapportages staan hier beschreven. De gehele rapportages zijn als bijlage toegevoegd aan dit document.

5.8.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het 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 zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel.

Om te beoordelen of het plan in relatie tot gebiedsbescherming uitvoerbaar is dienen onder andere de wettelijke consequenties op het gebied van gebiedsbescherming, specifiek Natura2000, in beeld gebracht te worden. Vanwege de regionale invloedssfeer van de emissie van NO_x, is een beoordeling naar het effect van de emissie van NO_x, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, noodzakelijk. Ten behoeve van deze beoordeling is de gewenste situatie gemodelleerd op basis van de aangeleverde gegevens door de opdrachtgever. De depositie is op de omliggende Natura 2000-gebieden in oktober 2023 berekend en getoetst of het plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. De volledige rapportage betreffende het stikstofdepositie-onderzoek is als bijlage onderdeel van dit bestemmingsplan, hieronder volgt enkel de conclusie.

De activiteiten in de ontwikkelfase leiden gezamenlijk tot een NO_x-emissie van 43,0 kg/jaar en een NH₃-emissie van 0,5 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de ontwikkelfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties.

De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een NO_x-emissie van 28,3 kg/jaar en een NH₃-emissie van 3,0 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties.

Omdat geen sprake is van een toename van stikstofdepositie, is er geen sprake van een wettelijke consequentie. Er hoeft geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

5.8.2 Soortenbescherming

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Drenthe een vrijstelling van de verbodsbepaling 'het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaats', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist of er dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode om ze te mogen verstoren en om opzettelijk de vaste rust- en voortplantingsplaats te mogen beschadigen en te vernielen. Voor het doden van beschermde diersoorten geldt geen vrijstelling van de verbodsbepalingen. Afhankelijk van de status van de beschermde soorten, kan soms ook gewerkt worden conform een door de Minister goedgekeurde, en op de situatie toepasbare, gedragscode. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde vogel- en grondgebonden zoogdiersoorten benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied en benutten het ook niet als foerageergebied. Het plangebied vormt geen geschikt functioneel leefgebied voor amfibieën. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende foeragerende grondgebonden zoogdier- en vogelsoorten af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties. Als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten zijn er geen wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming.

5.8.3 Conclusie

Gelet op voorgaande kan worden geconcludeerd dat voorgenomen ontwikkeling geen negatieve consequenties heeft voor de ecologische waarden in en rondom het plangebied zoals beschreven in de Wet Natuurbescherming.

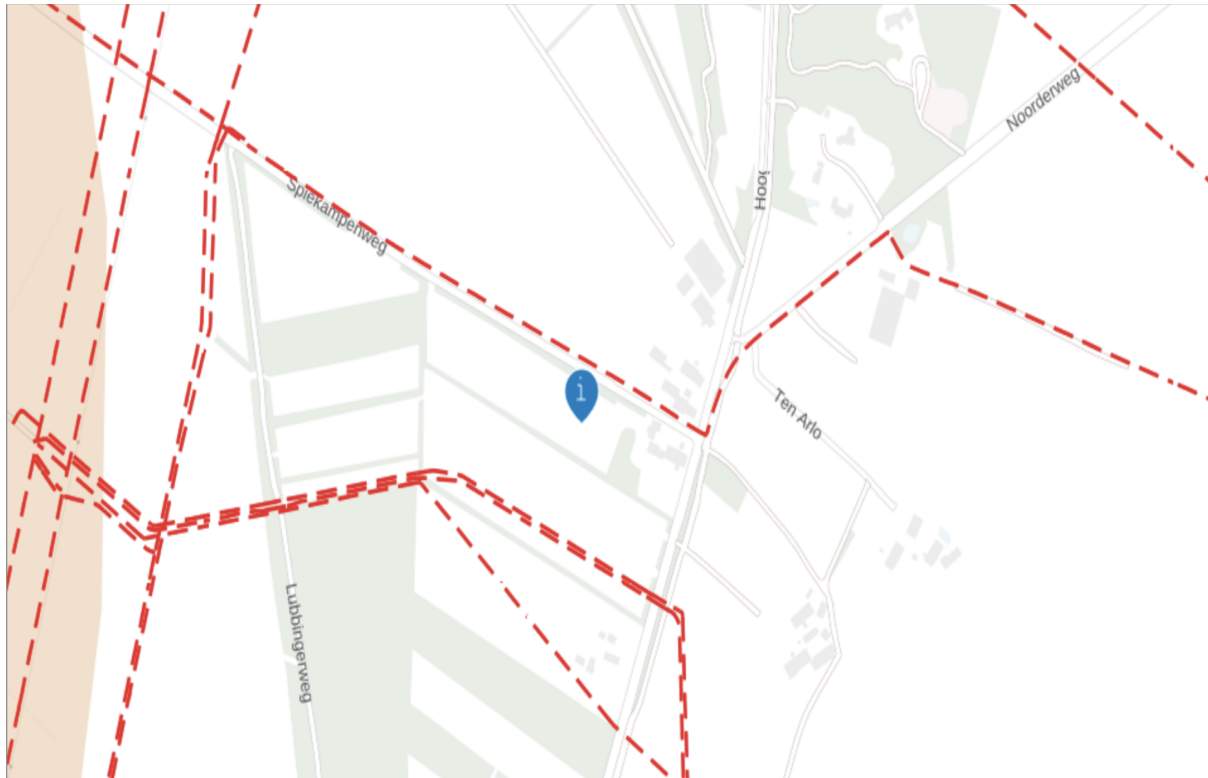
5.9 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG- tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

Inrichtingen

Volgens www.Risicokaart.nl van het interprovinciaal Overleg komen in de directe omgeving van het plangebied (straal 500 meter) geen inrichtingen voor die met gevaarlijke stoffen werken en daardoor een calamiteitenrisico vormen voor hun omgeving.



Afbeelding 5.1: Risicokaart (Bron: www.atlasleefomgeving.nl/kaarten)

Transport gevaarlijke stoffen

In de directe omgeving van het plangebied (straal 500 meter) zijn geen spoorwegen, wegen en/of wateren gelegen welke behoren tot het basisnet voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Binnen een straal van 500 meter van de planlocatie zijn wel meerdere hogedruk aardgasleidingen van de GAS-unie gelegen. In tabel hieronder zijn de nabijgelegen buisleidingen en bijbehorende specificaties weergegeven. De leidingen zijn benoemd in de volgorde van hun ligging van noordelijke naar zuidelijke richting.

nummer/ naam leiding	Uitwendige diameter (inch)	Maximale werkdruk (kPa)	1%-letaliteitscontour (meter)	Afstand leiding tot het plangebied (meter)
N-520-10	6,26	4000	70	40
228475/ A-594	17,99	6620	240	100
10998/ A-594-01	12,76	6200	170	105
11474/ A-594-02	8,62	6620	120	180

Voor geen van deze leidingen is een PR 10-6 contour vastgesteld. Zoals uit de voorstaande tabel blijkt bevindt het plangebied zich binnen de 1% letaliteitscontour van de voornoemde buisleidingen. Daarmee is een nadere afweging van het plaatselijk en/of groepsrisico vereist. In samenspraak met de gemeente De Wolden zal daarom de Regionale Uitvoeringdienst Drenthe (RUD) worden benaderd.

Het hotel en de camperplaatsen zijn geschikt voor huishoudens waarbij de volwassen personen als voldoende zelfredzaam mogen worden verwacht. Het omliggende wegennetwerk is voldoende voor een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten.

Conclusie

Zoals blijkt uit de risicokaart is een nadere afweging van het plaatselijk en/of groepsrisico vereist. In samenspraak met de gemeente De Wolden zal daarom een besluit worden genomen.

5.10 Cultuurhistorie en Archeologie

5.10.1 Wettelijk kader

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Om die reden is in dit bestemmingsplan een paragraaf cultuurhistorie opgenomen.

5.10.2 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.

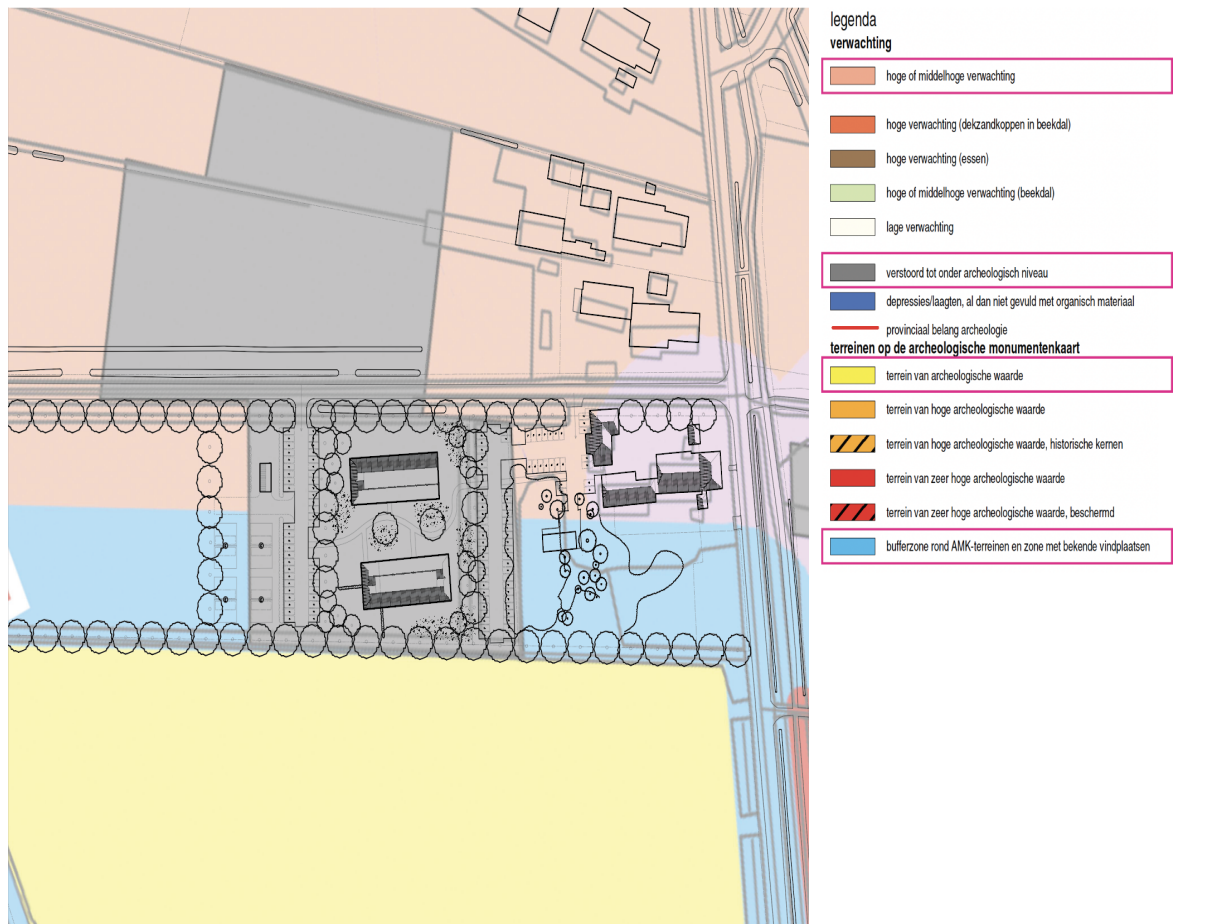
In paragraaf 2.2 is nader ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het plangebied. Duidelijk is dat het buurtschap een eigen oorsprong heeft met een eigen ruimtelijke verschijningsvorm. Dit is voor het deel van het restaurant vastgelegd als beschermd dorpsgezicht. Aan de hand van fragmenten van historisch kaartmateriaal zijn de historische bebouwing en oude uitvalswegen goed herkenbaar. In het bestemmingsplan worden deze structuren ingezet om te komen tot een kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke inpassing. Om deze ruimtelijke aspecten te borgen in het bestemmingsplan, is een erfinrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat separaat kan worden vastgesteld door de gemeenteraad in aanvulling op de welstandsnota. Vanuit de beoogde en gewenste ruimtelijke kwaliteit, zijn de door de gemeente De Wolden opgestelde welstandscriteria afkomstig uit de geldende welstandsnota als uitgangspunt genomen en daar waar nodig aangescherpt.

Het agrarische landgebruik vormt daarbij de inspiratiebron. De beoogde beeldkwaliteit hangt nauw samen met de cultuurhistorische kwaliteiten van de plek door het toepassen van landelijke en streekeigen kenmerken en details. De bebouwing heeft bij voorkeur een enkelvoudige hoofdmassa, waar eventuele

bijgebouwen in zijn opgenomen. Gelet op het voorgaande wordt geconstateerd dat de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten zoals omschreven voor het aspect cultuurhistorie.

5.10.3 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 relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudens waardige 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.



Afbeelding 5.2: Archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente De Wolden)

Volgens de Beleidskaart Archeologisch erfgoed in de gemeente De Wolden is het perceel gelegen op gronden die behoren tot categorie historische kernen (1832). Het merendeel van het plangebied is aangeduid als verstoord tot onder archeologisch niveau. Aangrenzend aan het plangebied is een AMK-terrein aanwezig, waardoor er over een deel van het plangebied een bufferzone AMK-terreinen is geprojecteerd. De realisatie van het hotel en voorzieningengebouw van de camperplaatsen zal plaatsvinden op gronden die zijn aangeduid als verstoord tot onder archeologisch niveau. Er zullen geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden de gronden die onderdeel zijn van de bufferzone van het aangrenzende AMK-terrein. Omdat hiermee echter geen grondwerkzaamheden zijn gemoeid wordt de bodem hier niet verstoord. Geconcludeerd wordt daarom dat er geen archeologisch onderzoek hoeft te worden verricht.

5.10.4 Conclusie

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat de aspecten cultuurhistorie en archeologie geen belemmering vormen voor voorgenomen ontwikkeling.

5.11 Verkeer en parkeren

5.11.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren', publicatie 381 (december 2018) van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheids-kenmerken van de locatie.

5.11.2 Uitgangspunten

Het plangebied is gelet op de omgevingsadressendichtheid (CBS Statline) gelegen in een gebied met de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' in een deel van gemeente De Wolden dat behoort tot het gebiedstype 'buitengebied'.

In voorliggend geval gaat het om een hotelaccommodatie met 26 kamers en een beheerderswoning. De hotelkamers hebben een verkeersgeneratie van 19,5 personenauto's per etmaal. De beheerderswoning heeft een verkeersgeneratie van 8,2 personenauto's per etmaal. In totaal resulteert voorgaande in ca. 27,7 vervoersbewegingen per etmaal. Gelet op de omliggende functies, de spreiding van verkeersbewegingen over de dag en de beperkte maximum snelheid die ter plaatse van de inrit van kracht is heeft de bestaande infrastructuur voldoende capaciteit om de toename in verkeersbewegingen op te vangen. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goede en verkeersveilige ontsluiting van het plangebied in meerdere richtingen.

5.11.3 Berekening parkeerbehoefte

Op basis van de kengetallen van het CROW heeft de beoogde hotelvoorziening een gemiddelde parkeerbehoefte per 10 hotelkamers van 6,8 parkeerplaatsen. Gelet op de ligging en bereikbaarheid van de locatie wordt per desondanks uitgegaan van 1 parkeerplaats per hotelkamer. Dit resulteert in een totale behoefte van 26 parkeerplaatsen. Daarnaast is er een beheerderswoning voorzien. Hiervoor geldt een gemiddelde parkeerbehoefte van 2,0 parkeerplaatsen. In totaal komt het aantal benodigde parkeerplaatsen daarmee op 28 parkeerplaatsen. Het erfinrichtingsplan voorziet in ruim voldoende parkeerplaatsen.

5.11.4 Conclusie

De aspecten verkeersgeneratie en parkeren vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.12 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is;
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit

waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In voorliggend geval is sprake van de realisatie van 26 hotelkamers en camperplaatsen. Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Conclusie projectgebied

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de verwachte milieuhinder en cumulatie met andere projecten), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Inleiding

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen.

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Dit plan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting (met bijbehorende bijlagen). De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het plan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. Het geeft namelijk uitleg over de achtergronden van deze partiële herziening.

6.2 Afstemming met andere (juridische) instrumenten

Een bestemmingsplan is niet allesomvattend. Een aantal zaken zal met behulp van andere instrumenten vastgelegd moeten worden of is reeds elders vastgelegd. Voor zover vanuit de visie relevant is in de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven welke instrumenten ingezet worden. Gedacht kan worden aan de afstemming met de bouwverordening, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Keur van het Waterschap, monumentenverordening et cetera. Ook door de gemeente opgestelde beleidsregels, (zoals welstandsbeleid) kunnen daarbij een rol spelen. Voorop staat dat het bestemmingsplan zuiver blijft in die zin dat het een ruimtelijk ordeningsinstrument blijft. Het bestemmingsplan kan wel een schakel vormen tussen de verschillende instrumenten.

6.3 De bestemmingsmethodiek

De regels vormen samen met de digitale verbeelding (plankaart) het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Informatie die niet op de verbeelding vermeld staat en die wel ruimtelijk relevant is, wordt verwoord in de regels.

6.4 Digitale verbeelding

De verbeelding mag alleen die zaken bevatten die juridisch relevant zijn. Datgene dat op de verbeelding staat vermeld (met uitzondering van de ondergrond) is derhalve terug te vinden in de regels. Dit uitgangspunt wordt gehanteerd om de kaart zo rustig en leesbaar mogelijk te houden. Overige vermeldingen horen thuis in de plantoelichting.

6.5 Regels

6.5.1 Inleiding

De regels van het bestemmingsplan voor de Hoogeveenseweg 17 te Zuidwolde bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Dit conform 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012 en de gemeentelijke systematiek voor bestemmingsplannen. Hieronder wordt de opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

6.5.2 Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Omschrijvingen van de begrippen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtematen en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ook is in dit artikel bepaald dat een kleine overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen met maximaal 1,5 meter is toegelaten.

6.5.3 Bestemmingsregels

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (Agrarisch met waarden, Horeca - 1, Horeca - 2, Waarde - Archeologie, Waarde - Beschermd dorpsgezicht);
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (goot- en bebouwingshoogte, dakhelling etc.);
- Nadere eisen; extra voorwaarden om te kunnen sturen op ruimtelijke kwaliteit;
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: welke vormen van gebruik zijn uitgesloten.

6.5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling zijn regels opgenomen voor algemene gebruiksregels: welke vormen van gebruik zijn uitgesloten.

Algemene aanduidingsregels

In deze bepaling zijn regels opgenomen voor de 'Milieuzone - Hydrologische beïnvloeding'.

Bestaande afstanden en andere maten

Het is niet de bedoeling dat overblijfselen van de huidige situatie moeten worden aangepast aan de nieuwe maatvoering van onderhavige bestemmingsplan. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Met deze bepaling wordt voorkomen dat de betreffende situaties vallen onder het overgangsrecht en als het ware worden 'wegbestemd'.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Overige regels

In het artikel 'Overige regels' is de voorrangregeling voor de dubbelbestemmingen opgenomen.

6.5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. De tekst is letterlijk verplicht voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

6.6 Uitwerking in bestemmingsplan

6.6.1 Beschrijving per bestemming

Agrarisch met waarden

Een beperkt deel van het plangebied is voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden van de gronden. Om het behoud van de bestaande houtwal expliciet in het bestemmingsplan op te nemen is een aanduiding 'houtwal' opgenomen voor de instandhouding van een houtwal.

Bouwen

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

Horeca - 1

De hoofdbestemming van het plangebied ter plaatse van het restaurant is de bestemming 'Horeca - 1'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een horecabedrijf, in de vorm van hotel en/of pension, een restaurant, dan wel een combinatie daarvan, met een bijbehorende inpandige bedrijfswoning. In de bestemmingsomschrijving is deze vorm van horeca expliciet genoemd. Andere vormen van horeca zijn daarmee niet toegestaan, omdat de gronden niet in strijd met de gegeven bestemming mogen worden gebruikt.

Bouwen

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. De maximale toegestane goot- en bouwhoogte is in de regels opgenomen. De goothoogte is de hoogte vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Horeca - 2

De hoofdbestemming van de gronden achter het restaurant is de bestemming 'Horeca - 2'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een horecabedrijf, in de vorm van hotel en/of pension met een bijbehorende inpandige bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. In de bestemmingsomschrijving is deze vorm van horeca benoemd. Andere vormen van horeca zijn daarmee niet toegestaan, omdat de gronden niet in strijd met de gegeven bestemming mogen worden gebruikt.

Ondergeschikt aan de Horeca - 2 bestemming zijn een klein sanitair gebouw en 8 camperplaatsen

toegestaan.

Bouwen

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. De maximale toegestane goot- en bouwhoogte is op de verbeelding opgenomen. De goothoogte is de hoogte vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

6.7 Handhaving

De gemeentelijke overheid is verantwoordelijk voor de handhaving van onderhavig bestemmingsplan. Het doel is om situaties die in strijd zijn met de planregels tegen te gaan. Handhaving omvat verschillende activiteiten. Zo zal controle en toezicht plaats moeten vinden om te constateren of er overtredingen bestaan. Vervolgens zal in veel gevallen getracht worden om met overleg een einde te maken aan de overtreding. Als dit niet lukt, zullen specifieke handhaving middelen worden toegepast zoals bestuursdwang. Het legaliseren van een overtreding of het gedogen van een overtreding valt niet onder handhaving.

Hoofdstuk 7 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente De Wolden en de initiatiefnemer zullen een anterieure overeenkomst afsluiten, waarin ook een regeling voor eventuele planschade is opgenomen, waardoor de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemer kan verhalen. Voor de gemeente De Wolden zijn er geen financieel-economische gevolgen van de realisatie van een hotel en de aanleg camperplaatsen op het perceel aan de Hoogeveenseweg 17 te Zuidwolde.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Wettelijk vooroverleg

Het bestemmingsplan buitengebied, deelplan Hoogeveenseweg 17, Zuidwolde wordt in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro aan de vaste overlegpartners voorgelegd. De overlegpartners hebben hierbij de mogelijkheid om eventuele zienswijze kenbaar te maken.

In het kader van burgerparticipatie heeft de initiatiefnemer voorafgaand aan de terisatielegging omwonenden tijdens een informatieavond geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Een verslaglegging met daarin alle vragen en antwoorden is bijgevoegd als bijlage van het bestemmingsplan. De omgevingsdialoog heeft niet geleid tot concrete aanpassingen van het plan.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan buitengebied, deelplan Hoogeveenseweg 17, Zuidwolde zal eind 2023 voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt hiermee eenieder de mogelijkheid geboden het plan in te zien en tegen het plan een zienswijze in te dienen.

Bijlagen bij toelichting

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan buitengebied, deelplan Hoogeveenseweg 17, Zuidwolde met identificatienummer NL.IMRO.1690.2023BP1002019-ON01 van de Gemeente De Wolden;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan woning gebonden beroep of bedrijf

het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief of kunstzinnig gebied, als ondergeschikt onderdeel in een woning of bijbehorend bouwwerk, waarbij de woonfunctie centraal staat.

Commerciële dienstverlening als bankfilialen, uitzendbureaus, makelaardij en reisbureaus, alsmede detailhandel en horeca worden niet begrepen onder een aan een woning gebonden beroep of bedrijf;

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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 aardkundige waarden

landvormen en aardlagen met een informatiewaarde (over de natuurlijke ontstaanswijze van het gebied), een belevingswaarde (omdat zij identiteit en variatie aan het landschap geven) en een ecologische waarde (als aiotische basis van de biodiversiteit);

1.7 archeologische verwachtingswaarden

waarden die aan een gebied zijn toegekend op basis van de kans op het voorkomen van archeologische resten, ook wel archeologische verwachting genoemd. De archeologische verwachting zegt iets over de dichtheid waarin archeologische terreinen binnen een landschappelijke eenheid voorkomen of worden verwacht. Hoe hoger de archeologische verwachting, hoe groter de verwachte dichtheid aan archeologische resten. Hoe groter de dichtheid aan archeologische resten, hoe groter de (verwachte) archeologische waarde van een bepaalde landschappelijke eenheid. Met de termen hoge, middelhoge en lage verwachting wordt dit tot uitdrukking gebracht;

1.8 bebouwing

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

1.9 bedrijf

een inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, handel, vervoer of nijverheid;

1.10 bedrijfsbebouwing

één of meerdere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de uitoefening van een bedrijf, waaronder niet wordt begrepen een bedrijfswoning met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;

1.11 bedrijfswoning

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

1.12 bestaande

- a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. het onder a bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een andere planologische toestemming

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijbehorend bouwwerk

een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.16 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.21 bouwwerk

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

1.22 bouwwerk voor recreatief nachtverblijf

een bouwwerk dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf, met een met de grond verbonden constructie en een plaatsgebonden karakter, hiertoe worden gerekend chalets, trekkershutten, stacaravans en dergelijke;

1.23 chalet

een demontabel bouwwerk, ten behoeve van recreatief verblijf, bestaande uit hout of kunststof en zonder vaste verankering in de grond;

1.24 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.25 dienstverlening

inrichtingen ten behoeve van het bedrijfsmatig verlenen van commerciële en niet commerciële diensten;

1.26 erf

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt;

1.27 gebouw

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

1.28 hoofdgebouw

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.29 horecabedrijf en/of -instelling

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie;

1.30 kampeerplaats

een afgeschermd terrein van circa 100 m², waarop één tot ten hoogste drie kampeermiddelen voor een familie of een bij elkaar horende groep personen kunnen worden geplaatst;

1.31 kampeerterrein

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.32 kleinschalig kampeerterrein

een verblijfsrecreatieterrein, geheel of gedeeltelijk ingericht en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van ten hoogste 25 kampeerplaatsen ten behoeve van recreatief nachtverblijf, hieronder niet begrepen chalets, trekkershutten en stacaravans;

1.33 kantoor

een inrichting voor het op commerciële basis verlenen van diensten, zonder een baliefunctie;

1.34 karakteristieke gebouwen

gebouwen die behoren tot het cultureel erfgoed vanwege hun cultuurhistorische waarde, architectonische en/of kunsthistorische waarde, situationele en/of ensemblewaarde, gaafheid en/of herkenbaarheid of zeldzaamheid;

1.35 kwetsbaar object

een object als bedoeld in artikel 1, sub I van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.36 landschappelijk inpassingsplan

plan dat aangeeft op welke wijze de inpassing van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in het desbetreffende gebied plaatsvindt; tot deze inpassing behoren de situering van de opstallen en de inrichting van het perceel, waaronder de erfbepanting ten opzichte van het landschap; het gaat om bestaande en gewenste karakteristieken en kwaliteiten van het landschap;

1.37 logies

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf bieden aan een recreant of tijdelijke werknemer, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft;

1.38 ondergeschikte horeca

horeca die ondergeschikt en in hoofdzaak ten dienste staat van en gerelateerd is aan de bestemming en tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en dranken;

1.39 normaal onderhoud

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden;

1.40 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient ter overdekking en dat met een of twee wanden is omgeven; hieronder wordt in elk geval een carport verstaan;

1.41 peil

- a. peil gebouw: de hoogte van de afgewerkte vloer ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. peil ander bouwwerk: de hoogte ter plaatse van het gemiddelde afgewerkte terrein;

1.42 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

1.43 recreatiewoning

een woonverblijf bestemd voor recreatief gebruik door gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.44 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan; een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.45 stacaravan

een caravan, die als een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf dient te worden aangemerkt;

1.46 trekkershut

een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf van eenvoudige (houten) constructie met slaap- en kookegelegenheid, maar zonder verwarming of sanitaire voorzieningen, dat dienst doet in plaats van een zelf meegenomen tent of caravan;

1.47 verblijfsrecreatie

recreatief verblijf, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen, recreatiewoningen, appartementen en/of recreatieverblijven, waarbij hoofdverblijf elders wordt gehouden;

1.48 verblijfsrecreatie met een kleinschalig karakter

het houden van een kampeerterrein van kleinschalige omvang waarop mobiele kampeermiddelen kunnen worden geplaatst;

1.49 voorgevel

de naar de weg, het voetpad of andere openbare ontsluiting toegekeerde gevel van een gebouw, met dien verstande dat slechts één gevel als zodanig kan worden aangemerkt;

1.50 woning

een complex van ruimten in een gebouw, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één persoon of meerdere personen of een gezin;

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. Hieronder wordt tevens verstaan de hoogste zijde van een lessenaarsdak.

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 overig bouwwerk 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. Overstekken van daken, dieper dan 40 cm, worden meegerekend bij de oppervlakte van bouwwerken;

2.6 de afstand tot de (bouw)perceelgrens:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (bouw)perceelgrens;

2.7 de hoogte van een molen of windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de molen of windturbine.

Bij de toepassing van het bepaalde over het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, dan wel de rooilijn met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden van de gronden;
- b. de instandhouding van een houtwal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'houtwal'; met daaraan ondergeschikt:
 - a. openbare nutsvoorzieningen;met de daarbij behorende:
 - a. infrastructurele voorzieningen;
 - b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - c. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

3.2 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten.

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
 2. het aanleggen van fiets-, voet- en/of ruitpaden;
 3. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief en/of educatief medegebruik;
 4. het ontgronden, afgraven, ophogen en/of egaliseren van de gronden;
 5. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
 6. het verharderen van perceel-, kavelontsluitings- en/of onderhoudswegen.
- b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van deze verordening.
- c. De sub a genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, mits:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke, de geomorfologische, cultuurhistorische en de archeologische waarden;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishouding van het gebied en de omliggende percelen, c.q. de gebruiksmogelijkheden daarvan.

Artikel 4 Horeca - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven, niet zijnde een bar, bar-/dancing of discotheek;
- b. een conferentiecentrum;
- c. de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek";
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument': een rijksmonument waarbij de bepalingen uit de Monumentenwet van toepassing zijn;

met de daarbij behorende:

- a. wegen en paden;
- b. water;
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding parkeerterrein (p);
- e. bedrijfsgebouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

1. per bouwperceel mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één horecabedrijf worden gebouwd
2. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen zal per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen
3. de maximale goothoogte van een gebouw of een overkapping bedraagt ten hoogste 4 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze hoger is;
4. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de perceelgrens zal ten minste 5 m bedragen;
5. de dakhelling voor gebouwen en overkappingen zal ten minste 15 graden en ten hoogste 60 graden bedragen, dan wel de bestaande dakhelling indien deze lager of hoger is;

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbaar toegankelijk gebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
2. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 10 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- het bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 - de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
- de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. en toestaan dat de goothoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen wordt vergroot tot 5,5 m;
- b. en toestaan dat de afstand van gebouwen en overkappingen tot de perceelgrens wordt verkleind;
- c. en toestaan dat de dakhelling van aan- en uitbouwen wordt verlaagd tot 0°.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor recreatieve doeleinden;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het verwijderen van erfbeplanting.
- b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.
- c. De sub a genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, mits:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke, de geomorfologische, cultuurhistorische en de archeologische waarden;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishouding van het gebied en de omliggende percelen, c.q. de gebruiksmogelijkheden daarvan.

4.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, gebouwen of delen daarvan te slopen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.
- b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld, de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven, en/of het delen van het pand betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm wordt veroorzaakt.

Artikel 5 Horeca - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. hotelaccommodatie;
- b. het wonen ten behoeve van het bedrijf, ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- c. camperplaatsen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 8 camperplaatsen";
- d. de overige bij de camperplaatsen horende sanitaire voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - sanitair';

met de daarbij behorende:

- a. wegen en paden;
- b. water;
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding parkeerterrein (p);
- e. bedrijfsgebouwen;
- f. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 1. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de maximale goothoogte en bouwhoogte van een gebouw of een overkapping bedraagt niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum hoogte' en 'maximum bouwhoogte' aangegeven hoogtes;
 3. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de perceelgrens zal ten minste 5 meter bedragen;
 4. de dakhelling voor gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum dakhelling' aangegeven waarde;
 5. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één bedragen;
 6. een bedrijfswoning mag enkel in pandig als onderdeel van de bedrijfsbebouwing (hotelaccommodatie) worden gerealiseerd;
 7. de maximale oppervlakte van de bedrijfswoning mag maximaal 200 m² bedragen;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbaar toegankelijk gebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
 2. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 10 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
- de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
- de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. en toestaan dat de goothoogte van bedrijfsgebouwen, overkappingen en bedrijfswoningen wordt vergroot tot 5,5 m;
- b. en toestaan dat de afstand van gebouwen en overkappingen tot de perceelgrens wordt verkleind;
- c. en toestaan dat de dakhelling van aan- en uitbouwen wordt verlaagd tot 0°, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning;
- d. artikel 5.1.b en toestaan dat de bedrijfswoning binnen de hotelaccommodatie elders in hetzelfde gebouw wordt gerealiseerd.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor recreatieve doeleinden anders dan voor hotelkamers en camperplaatsen;
- b. meer campers toestaan dan de toegestane hoeveelheid van 8;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- e. het gebruik van de gronden als erf, buiten een zone van 25 m vanaf de zij- en achtergevel(s) van de bedrijfswoning.

5.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het verwijderen van erfbeplanting.
- b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.
- c. De sub a genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, mits:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke, de geomorfologische, cultuurhistorische en de archeologische waarden;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishouding van het gebied en de omliggende percelen, c.q. de gebruiksmogelijkheden daarvan.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- het behoud en herstel van de archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

Daar waar de gronden op de in de bijlagen opgenomen Archeologische beleidskaart zijn aangegeven als 'terreinen op de archeologische monumentenkaart' geldt dat, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, op of in deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2 sub a en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

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

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren daar waar de gronden op de Archeologische beleidskaart zijn aangegeven als 'terreinen op de archeologische monumentenkaart', zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 1. ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diep ploegen, ontginnen en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 30 cm, met dien verstande dat geen vergunning nodig is wanneer het betreft niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van de verdichte bodemstructuur (woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor;
 2. het graven, baggeren en dempen van sloten, vaarten en andere watergangen;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;
 4. het aanbrengen of rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd en/of 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 wordt geroerd.
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 1. plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
 2. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 3. het normale onderhoud betreffen;
 4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 5. op archeologisch onderzoek zijn gericht.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht, vaststaat dat er geen onevenredige afbreuk aan de archeologische en/of cultuurhistorische waarden wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of bescherming van die waarden of de eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

Artikel 7 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- het behoud, herstel en de uitbouw van de in het Bijlage B Aanwijzingsbesluiten beschermd dorpsgezicht aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

7.2 Bouwregels

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

- op of in de gronden mag uitsluitend in overeenstemming met het karakter van het beschermd dorpsgezicht, zoals weergegeven in het Bijlage B Aanwijzingsbesluiten beschermd dorpsgezicht, worden gebouwd.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- het bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 - de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het kappen, verwijderen en/of aanbrengen van bomen en houtgewas;
 2. het ophogen of afgraven van gronden;
 3. het aanbrengen van verhardingen groter dan 50 m².
- b. Het bepaalde sub a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan
- c. De sub a genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, mits:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke, de geomorfologische, cultuurhistorische en de archeologische waarden;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishouding van het gebied en de omliggende percelen, c.q. de gebruiksmogelijkheden daarvan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit plan wordt in elk geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, met uitzondering van de gronden die zijn bestemd voor 'Specifieke vorm van horeca - 8 camperplaatsen';
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor stacaravans;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
- d. 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;
- e. het storten van puin en afvalstoffen;
- f. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Milieuzone - hydrologische beïnvloeding

10.1.1 Bestemmingsomschrijving

Binnen de aanduiding 'milieuzone - hydrologische beïnvloeding' dienen de hydrologische waarden te worden hersteld, behouden en ontwikkeld.

10.1.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 1. het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten of verkleinen van het doorstroomprofiel en het aanbrengen of verwijderen van dammen en stuwen;
 2. het aanbrengen van drainage dieper dan 40 cm.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van deze verordening.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hydrologische waarden van de gronden, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages voor zover dit gelet op het gebruik en/of de constructie noodzakelijk is;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat zend- ontvangst- en/of antennemasten tot een bouwhoogte van 45 m worden gebouwd;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat de plaatsing van mini-turbines tot 2 meter boven de nok op daken van bedrijfsgebouwen wordt toegestaan mits de totale hoogte van gebouw en turbine niet hoger wordt dan 15 m;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat in welstandsgebieden miniwindturbines op daken worden geplaatst tot maximaal 1 m boven de nok van daken;
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat zonnepanelen buiten het bouwblok worden geplaatst met dien verstande dat:
 1. aangetoond wordt dat deze panelen geplaatst worden ten behoeve van het eigen bedrijf en/of de eigen woning;
 2. de maximale toegestane oppervlakte bij overige bestemmingen max. 150 m² bedraagt dan wel een grotere oppervlakte indien onderbouwd is dat deze ten dienste van het eigen bedrijf nodig is;
 3. grootschalige zonnevelden buiten het bouwblok mogen worden geplaatst als aangetoond kan worden dat deze het doel hebben om meerdere huishoudens/bedrijven/LDE (Lokaal Duurzaamheids Energie-initiatief) binnen De Wolden van energie te voorzien; de maximale oppervlakte afhankelijk is van het landschap waarin de panelen worden aangelegd;
 4. voor de maatvoering wordt verwezen naar bijlage 7 Deel 4 Landschappelijk Ontwikkelingskader (LOK) .
- f. het bepaalde in het plan en toestaan dat bedrijfswoningen na bedrijfsbeëindiging worden gebruikt als woning met dien verstande dat gebruik wordt gemaakt van de bestaande inrit.

11.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel mag slechts worden verleend indien deze niet leidt tot een onevenredige aantasting van:

- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie; de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
- de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- voor de plaatsing van windmolens en zonnepanelen dient bij de vergunningverlening rekening te worden gehouden met Deel 4 Landschappelijk Ontwikkelingskader (LOK).

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 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 in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van bestemmingsplan buitengebied, deelplan Hoozeveenseweg 17, Zuidwolde' van de Gemeente De Wolden.

Bijlagen bij regels

