

BESTEMMINGSPLAN

Buitengebied Noord,

deelplan Nijstad Vakantiepark

ontwerp

12 december 2023



Bestemmingsplan Buitengebied Noord, Deelplan Nijstad Vakantiepark

Gemeente Hoogeveen

Status: Ontwerp

Datum: 12 December 2023

IMRO-Idn: NL.IMRO.0118.2022BP9006012-ON01

Buitengebied Noord, deelplan Nijstad Vakantiepark

NL.IMRO.0118.2022BP9006012-ON01, Buitengebied Noord, deelplan Nijstad Vakantiepark

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	Opgave bestemmingsplan	9
1.3	Opbouw toelichting	10
Hoofdstuk 2	Huidige situatie	11
2.1	Plangebied	11
2.2	Vigerend recht	12
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur plangebied	17
Hoofdstuk 3	Beleidskader	19
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaalbeleid	24
3.3	Regionaalbeleid	29
3.4	Gemeentelijk beleid	30
3.5	Conclusie	33
Hoofdstuk 4	Gewenste ontwikkeling en uitgangspunten	35
4.1	Functionele en ruimtelijke structuur van het plan	35
4.2	Ontwikkelingslocatie	38
4.3	Beeldkwaliteitsplan Nijstad Resort Fase II	43
Hoofdstuk 5	Omgevingsaspecten	45
5.1	Bodem	45
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	47
5.3	Water	49
5.4	Natuur en ecologie	55
5.5	Geluid	59
5.6	Geur	61
5.7	Milieuzoneringbedrijven	62
5.8	Milieu-effectrapportage (MER)	64
5.9	Luchtkwaliteit	65
5.10	Externe veiligheid	66
5.11	Verkeer en vervoer	68
5.12	Duurzaamheid	69
Hoofdstuk 6	Planbeschrijving	71
6.1	Juridisch systeem	71
6.2	Regels	71
6.3	Verklaring van de enkel- en dubbelbestemmingen	72
Hoofdstuk 7	Handhaving	73
7.1	Algemeen	73
7.2	Beleidskeuzen	73
7.3	Inzet gemeentelijk apparaat	73
Hoofdstuk 8	Uitvoerbaarheid	75
8.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	75
8.2	Economische uitvoerbaarheid	76

Bijlagen bij toelichting		77
Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan Vakantiepark	78
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek	105
Bijlage 3	Vooroverleg waterschap Nijstad West	221
Bijlage 4	Watertoets	225
Bijlage 5	Watertoets uitgangspunten	227
Bijlage 6	Uitgangssituatiewaterpeil	237
Bijlage 7	Hydrologisch onderzoek plaspeil	240
Bijlage 8	Waterhuiskundigesituatie	298
Bijlage 9	Ecologisch rapport	300
Bijlage 10	Berekening Stikstofdepositie	331
Bijlage 11	Stikstofdepositierealisatiefase	344
Bijlage 12	Stikstofdepositiegebruiksfase	353
Bijlage 13	Geuronderzoek Nijstad Vakantiepark	362
Bijlage 14	M.e.r. aanmeldnotitie	376
Bijlage 15	Verantwoording externe veiligheid	405
Bijlage 16	Maatwerk verantwoording groepsrisico 2022	419
Bijlage 17	Rapport Verkeersonderzoek	433
Bijlage 18	Participatie voor ontwerp bestemmingsplan	458
Regels		461
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	462
	Artikel 1 Begrippen	462
	Artikel 2 Wijze van meten	468
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	469
	Artikel 3 Agrarisch	469
	Artikel 4 Groen	472
	Artikel 5 Horeca	474
	Artikel 6 Recreatie - Verblijfsrecreatie 1	476
	Artikel 7 Recreatie - Verblijfsrecreatie 2	478
	Artikel 8 Recreatie - Verblijfsrecreatie 3	480
	Artikel 9 Recreatie - Verblijfsrecreatie 4	482
	Artikel 10 Verkeer	484
	Artikel 11 Water	485
	Artikel 12 Leiding - Gas 1	486
	Artikel 13 Leiding - Gas 2	488
	Artikel 14 Leiding - Hoogspanningsverbinding	490
Hoofdstuk 3	Algemene regels	491
	Artikel 15 Anti-dubbeltelregel	491

Artikel 16	Algemene gebruiksregels	492
Artikel 17	Algemene aanduidingsregels	493
Artikel 18	Algemene afwijkingsregels	494
Artikel 19	Algemene procedureregels	495
Artikel 20	Overige regels	496
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	497
Artikel 21	Overgangsrecht	497
Artikel 22	Slotregel	499
Bijlagen bij regels		501
Bijlage 1	Inrichting landschap zuidkant Vakantiepark Nijstad	502
Bijlage 2	Parkeernota Hoogeveen	509

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is medio juli 2013 eigenaar geworden van de voormalige zandwinning aan de Nijstad te Hoogeveen. Het gebied is in de afgelopen jaren getransformeerd in een hoogwaardig recreatie- en woongebied. Hiervoor is in 2014 het bestemmingsplan Buitengebied Noord, deelplan Nijstad 2014 (hierna: het vastgesteld bestemmingsplan) vastgesteld. Vanaf 2015 is het oostelijk gedeelte van de plas ontwikkeld tot een waterrecreatiegebied met een recreatiestrand, een strandpaviljoen en diverse sport, spel en fitness faciliteiten. Deze functies liggen vooral aan het zuidoostelijk oevergebied van de plas. Langs de oost- en noordoever zijn de royale kavels voor permanent wonen op één na medio november 2022 allemaal bebouwd. Verder worden op dit moment aan de noordoever al recreatiewoningen gebouwd.

Op basis van het geldende bestemmingsplan uit 2014 mogen er 105 vakantiewoningen worden gebouwd (waaronder maximaal 30 drijvende woningen). Tevens mag op basis van het geldende bestemmingsplan uit 2014 een centrumgebouw met receptie, wellness en 20 kamers worden gerealiseerd als ook een drietal groepsaccommodaties voor 25 personen per accommodatie.

Ontwikkelingen door de afgelopen jaren heen hebben geleid tot een gedeeltelijke andere visie en invulling van het totale terrein Nijstad. Deze ontwikkelingen zijn de volgende geweest:

1. De initiatiefnemers zijn benaderd door bewoners van Nijstad, ze hebben opmerkingen/verbeteringen op het huidige bestemmingsplan. In het huidige plan maken ze zich zorgen over de verwachte verkeersstromen over Nijstad, (de in- en uitgang van het vakantiepark liggen aan Nijstad). Hun verzoek is om te kijken of de in- en uitgang van het vakantiepark verplaatst kan worden naar de Koedijk. Na overleg met vertegenwoordigers van de gemeente Hoogeveen is men tot de conclusie gekomen dat het inderdaad beter is de in- en uitgang te verplaatsen naar de Koedijk. De verkeersbelasting op de Nijstad zal veel minder zijn. De Koedijk is breder en daardoor beter geschikt voor de afwikkeling van het verkeer van het vakantiepark. De verschillende functies, verblijfsrecreatie en permanent wonen worden dan ook beter gescheiden.
2. Voor de ontwikkeling van het vakantiepark is inmiddels een ontwikkelaar gevonden. Hij heeft tevens de beschikking over gronden aan de westelijke plas en ten zuiden van de Koedijk. Dit maakt het mogelijk om het vakantiepark en het hotel met centrumfuncties te verplaatsen en anders (ruimtelijk) op te zetten. Het hotel krijgt daardoor meer volume, maar blijft ruim binnen het bouwvolume zoals bestemd in het huidige bestemmingsplan. De in- en uitgang van het vakantiepark zal verplaatst worden naar de Koedijk. De verschillende functies (verblijfsrecreatie en permanent wonen) inclusief de bijbehorende verkeersstromen worden beter en duidelijk gescheiden. Dit zal ten opzichte van het huidige bestemmingsplan minder overlast geven voor de bewoners van de permanente woningen. Omdat de gronden van de uitbreiding de bestemming 'Agrarisch' hebben moeten deze gronden een andere bestemming krijgen.
3. Voortschrijdend inzicht heeft de initiatiefnemers doen besluiten het vakantiepark Nijstad anders vorm te geven. Het vakantiepark in het huidige bestemmingsplan is voor het grootste deel gesitueerd áán de oevers en óp het water van de oostelijke plas. Nu het merendeel van de permanente woningen en een deel van de particuliere recreatiewoningen klaar zijn, is het beter en fraaier om de oostelijke oever meer landschappelijk met groen in te richten. Ook hier geldt dat de functies verblijfsrecreatie en permanent wonen beter gescheiden worden.

Op basis van deze gewijzigde inzichten en ontwikkelingen wil de initiatiefnemer de volgende wijzigingen graag doorvoeren:

- In- en uitgang van het vakantiepark verplaatsen naar de Koedijk (particuliere recreatiewoningen blijven wel ontsloten aan Nijstad)
- Receptiegebouw met horeca en hotel verplaatsen naar de Koedijk
- Uitbreiden verblijfsrecreatie aan de zuid- en westzijde van het gebied;
- De Oostoever van de dam en het water wat hiervoor ligt met groen inrichten.

- Inrichten van overige terreinen tussen A28 en Koedijk.
Door deze wijzigingen is het nodig het bestemmingsplan aan te passen.

Er is sprake van een toenemende vraag naar hoogwaardige verblijfsaccommodaties in eigen land. De verwachte bezettingsgraad voor verblijfsrecreatie is op basis van landelijke ervaringscijfers 70 %. Bezoekers komen buiten de regio vandaan en zullen via de A28 aanrijden. Voor de regio Hoogeveen en omgeving speelt Nijstad daarin een belangrijke rol als regionale recreatieve trekker en als recreatief uitloopegebied voor de bewoners aan de westkant van Hoogeveen. Het te ontwikkelen vakantieresort Nijstad krijgt het Roompot Premium merk. Dit is het hoogste segment binnen de Roompot Group en staat garant voor luxe, comfort en kwaliteit. Resort Nijstad geeft hiermee een goede invulling aan de vraag naar kwalitatief hoogwaardige vakantieverblijven.

De ontwikkeling van de verschillende recreatieve functies rond de beide plassen zal hand in hand moeten gaan met een hoogwaardige landschappelijke inpassing van deze voormalige ontgronding. Het geldend bestemmingsplan biedt ruimte voor het bouwen en gebruiken van recreatiewoningen, groepsaccommodaties en een hotel en een receptiegebouw met wellness.

Voor de (door)ontwikkeling van de verblijfsrecreatieve functies in Nijstad heeft de Roompot Group zich middels een overeenkomst verbonden met de ontwikkelaar. Roompot Group is voornemens om rond de westelijke plas, ten zuiden van de Koedijk, en aan de zuidelijke oever van de oostelijke plas 84 recreatiewoningen te ontwikkelen op het vakantiepark (resort). Aan de noordzijde worden 34 recreatieve kavels voor particulieren ontwikkeld. Hiervan zijn er al twaalf gerealiseerd. Tevens worden nog 6 recreatiewoningen van een andere eigenaar meegenomen in dit plan. Het gaat dus in totaal om 124 recreatiewoningen. Op de gronden tussen de A28 en Koedijk wordt het receptiegebouw met horeca en een hotel met 60 kamers gerealiseerd.

In samenspraak met de gemeente Hoogeveen is een plan "Nijstad vakantiepark/hotel" ontwikkeld. Om de nieuwe plannen mogelijk te maken dient het bestemmingsplan voor het plangebied gewijzigd te worden. Voorliggend voorziet in een herziening van het bestemmingsplan die de gewenste ontwikkelingen voor het vakantiepark (resort), verblijfsrecreatie en hotel mogelijk maakt.

Op de hierna weergegeven kaart is in beeld gebracht waar de in totaal 124 recreatiewoningen worden mogelijk gemaakt binnen het plangebied.



Figuur 1.1 ligging recreatiewoningen in het plangebied

De verdergaande ontwikkeling van het gebied heeft een meerwaarde voor Hoogeveen en omgeving. In samenhang met de ontwikkeling van de verblijfsrecreatie ontstaat ook een parkachtig buitengebied met wandelpaden ter ontspanning. Voor Hoogeveen heeft de ontwikkeling van het recreatie- en woongebied een meerwaarde, daarbij kan gedacht worden aan de naamsbekendheid, aantrekkingskracht en ook extra inkomsten vanuit de toeristenbelasting. Voor Hoogeveense ondernemers is de ontwikkeling ook erg belangrijk. Winkels en voorzieningen zullen bezocht worden door de gasten van het park en hotel. De ontwikkeling van het park kan een enorme spin off geven voor het voorzieningenniveau in Hoogeveen en omgeving.

1.2 Opgave bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan geeft het juridisch planologische kader voor de gewenste door te voeren wijzigingen ten opzichte van het bestaande planologische kader. Samengevat gaat het dan om:

- In- en uitgang van het vakantiepark verplaatsen naar de Koedijk (particuliere recreatiewoningen blijven wel ontsloten aan Nijstad)
- Receptiegebouw met horeca en hotel verplaatsen naar de Koedijk
- Uitbreiden verblijfsrecreatie aan de zuid- en westzijde van het gebied;
- De Oostoever van de dam en het water wat hiervoor ligt landschappelijk met groen inrichten.
- Inrichten van overige terreinen tussen A28 en Koedijk.

Op onderstaande tekening is het gebied zichtbaar gemaakt waar deze ontwikkelingen moeten gaan plaatsvinden. Het betreffen de gebieden met de nummers 1 tot en met 7.



Figuur 1.2 Inrichting plangebied

Dit bestemmingsplan dient goed aan te sluiten bij de ruimtelijk-functionele gewenste invulling voor dit plangebied.

1.3 Opbouw toelichting

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.0118.2022BP9006012-CO01), schaal 1:1.000 en een legenda;
- regels.

Op de verbeelding is de bestemming van het terrein aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting.

De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het bestemmingsplan. Achtereenvolgens komen na deze inleiding (hoofdstuk 1) de volgende onderwerpen aan bod:

- hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie en benoemt de huidige planologische regels;
- hoofdstuk 3 bevat het beleidskader met relevant rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid;
- hoofdstuk 4 geeft de gewenste ontwikkeling en de uitgangspunten van het plan weer;
- hoofdstuk 5 gaat in op de randvoorwaarden en belemmeringen vanuit omgevings- en milieuaspecten, zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit, water, etc.;
- hoofdstuk 6 gaat in op de planologische regels en de daarbij behorende verbeelding;
- hoofdstuk 7 gaat in op de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan;
- hoofdstuk 8 gaat in op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Plangebied

Ten westen van Hoogeveen ligt het watergebied Nijstad. Recreatiestrand Nijstad bevindt zich op circa 700 meter ten westen van de wijk Erflanden van de stad Hoogeveen. De voormalige zandwinning is ruimtelijk gezien ingeklemd tussen de ten zuiden gelegen Rijksweg A28 (circa 180 meter), de weg Nijstad en de Hoogeveense Vaart direct ten noorden van het gebied.

Hieronder een weergave van de ligging van het bestaande recreatie- en woongebied Nijstad. Duidelijk zichtbaar zijn daarbij de door een dam van elkaar gescheiden westelijke- en oostelijke plas en de gebouwde huizen aan de noord- en noordoostkant van de oostelijke plas. In het zuidoostelijke deel is het paviljoen zichtbaar als ook het inmiddels ingerichte zandstrand. De westelijke plas is zichtbaar nog niet ingericht.

Op de hierna weergegeven afbeeldingen is ook het gebouwde paviljoen zichtbaar gemaakt en ook het strand. Deze voorzieningen worden inmiddels goed gebruikt door zowel inwoners van Hoogeveen als ook vanuit de omliggende gebieden en hebben reeds nu al hun meerwaarde getoond voor Hoogeveen en omgeving.



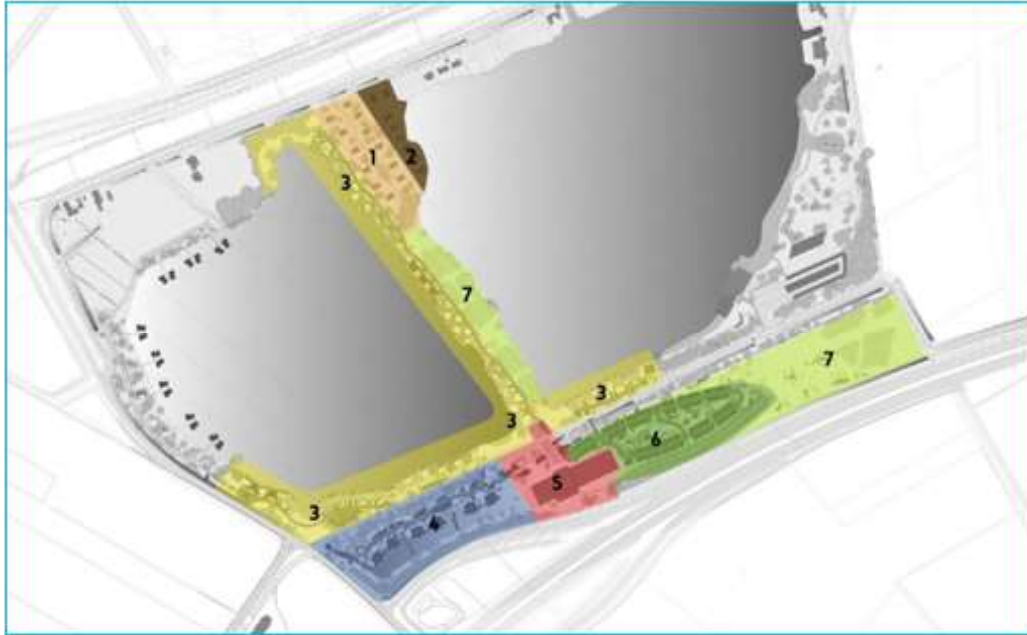
Figuur 2.2 Weergave paviljoen met omringend strand



Figuur 2.3 de stranden worden in de zomermaanden goed gebruikt

2.2 Vigerend recht

Op de hierna weergegeven figuur is nog eens zichtbaar gemaakt voor welk plangebied voorliggend bestemmingsplan nodig is. Het gaat daarbij om de gebieden met de nummers 1 tot en met 7.



Figuur 2.4 weergave plangebied van voorliggend bestemmingsplan

Dit hiervoor aangegeven plangebied ligt in twee planologische regelingen:

1. het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord, deelplan Nijstad 2014';
2. de beheersverordening Buitengebied Noord 2017.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Noord, deelplan Nijstad 2014'

Op het plangebied is voor de gebieden zoals weergegeven op de figuur op de volgende bladzijde binnen het zwarte kader het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord, deelplan Nijstad 2014' van toepassing. Het plan is 16 juni 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Binnen het plangebied komen meerdere bestemmingen en aanduidingen voor. Aan de zuidkant van het plan is een bestemming 'Water' en 'Recreatie - Dagrecreatie' aanwezig. Ter plaatse van het middengebied zijn bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 1 en 2' aanwezig met in het water een functieaanduiding 'specifieke vorm van water - drijvende recreatiewoningen toegestaan'. Tevens bevindt zich in het noordelijke deel van het plangebied een gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'.



Figuur 2.5: Een weergave van de verbeelding van het vastgesteld bestemmingsplan (deelplan Nijstad 2014) met binnen het zwarte kader het deel van het plan waar voorliggend bestemmingsplan voor nodig is.

Beheersverordening Buitengebied Noord 2017

Voor de gronden van het plangebied die niet behoren tot het geldende bestemmingsplan Buitengebied Noord, deelplan Nijstad 2014 geldt dat de gronden zich bevinden binnen de Beheersverordening Buitengebied Noord 2017. De beheersverordening is vastgesteld op 18 juni 2018. Binnen de beheersverordening heeft het plangebied (zie op de volgende bladzijde het oranje omkaderde gebied voor de indicatieve ligging van het plangebied) de bestemming 'Agrarisch - 1'. Ter plaatse van het plan is verder nog een nadere aanduiding 'zandwinning (Z)', 'BV Leiding – Gas 1' en 'BV Leiding – Hoogspanningsverbinding' 'hoogspanningsleiding 3', 'aardgastransportleidingen' aanwezig.

Deze bestemmingen bieden geen planologische ruimte voor het kunnen vergroten van het recreatieterrein Nijstad met recreatiewoningen, een hotel en de daarbij behorende landschappelijke inrichting van het gebied.



Figuur 2.6: Een weergave van verbeelding van de beheersverordening met in het groene kader de gronden vanuit de planvorming die zich bevinden binnen de beheersverordening.

2.2.1 Doorontwikkeling en wijzigingen

De doorontwikkeling van het reactiegebied Nijstad voorziet in de volgende belangrijke wijzigingen ten opzichte van het vastgesteld bestemmingsplan:

- In- en uitgang van het vakantiepark verplaatsen naar de Koedijk (particuliere recreatiewoningen blijven wel ontsloten aan Nijstad)
- Receptiegebouw met horeca en hotel verplaatsen naar de Koedijk
- Uitbreiden verblijfsrecreatie aan de zuid- en westzijde van het gebied;
- De Oostoever van de dam en het water wat hiervoor ligt met groen inrichten.
- Inrichten van overige terreinen tussen A28 en Koedijk.

Hierboven is verwoord dat er ook terreinen tussen de A28 en de Koedijk worden ingericht. Op onderstaande luchtfoto is aangegeven welke gronden dat zijn en vervolgens is een foto opgenomen van de huidige staat van inrichting van dat gebied tussen de A28 en de Koedijk. Daarna is een tekening opgenomen die laat zien wat daar qua inrichting van het gebied gaat komen en is ook zichtbaar dat de gronden daar ook op een gedegen wijze landschappelijk worden ingepast.



Figuur 2.7 Weergave terrein tussen A28 en Koedijk



Figuur 2.8 Weergave huidige inrichting terrein tussen A28 en Koedijk



Figuur 2.9 Weergave inrichting plangebied terrein tussen A28 en Koedijk na voltooiing bestemmingsplan

De huidige plannen zijn ten opzichte van voorzienbare aantallen in het geldend bestemmingsplan gewijzigd. Onderstaand tabellen geven die wijzigingen weer.

Aantal bouwwerken en voorzieningen (voorzien in het bestemmingsplan)	BP 2014	BP 2021	Vershil
Recreatiewoningen vakantiepark	105	86	-19
Groepsaccommodatie	3	0	-3
Particuliere recreatiewoningen	0	32	32
Overige eigenaar	0	6	6
Hotelkamers	20	60	40

Personen (op basis van 100 % bezetting)	BP 2014	BP 2021	Vershil
Vakantiepark, 6 personen x aantal woningen	630	516	-114
Groepsaccommodatie, 25 personen x aantal accommodaties	75	0	-75
Particuliere recreatiewoningen, gemiddeld 4 personen x aantal woningen	0	128	128
Hotel, gemiddeld 2 personen per kamer	40	120	80
Totaal aantal personen	745	764	19

Het aantal personen is met een stijging van 2,3 % nagenoeg gelijk aan het huidige plan van 2014. Een kleiner vakantiepark en meer particuliere kavels geeft door deels zomerse zelfbewoning minder bewegingen in het gebied. De hotelgasten zullen de minste bewegingen in het gebied geven. De minimale toename van het aantal personen (2,5 %) zal, mede door de verplaatsing van de in- en uitgang van het vakantiepark, minder belastend zijn voor de omgeving dan het plan uit 2014.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur plangebied

In de jaren '60 van de vorige eeuw is begonnen met het winnen van zand op de locatie Nijstad. Deze zandwinning heeft tot circa 2009 gezorgd voor de levering van grondstoffen voor de bouw, weg- en waterbouw.

Medio 2009 zijn deze zandwinningsactiviteiten beëindigd op de locatie Nijstad. Gedurende deze looptijd is circa 3,5 miljoen m³ aan zand gewonnen uit de zandwinning aan de Nijstad.

Vanaf 2015 is het oostelijk gedeelte van de plas ontwikkeld tot een waterrecreatiegebied met een

recreatiestrand, een strandpaviljoen en diverse sport, spel en fitness faciliteiten. Deze functies liggen vooral aan het zuidoostelijk oevergebied van de plas. Langs de oost- en noordoever worden op dit moment royale woonkavels ontwikkeld voor permanent wonen en recreatiekavels voor de particuliere verhuur.



Figuur 2.10: Weergave van Strand Nijstad, februari 2020.

Het recreatiegebied bij de voormalige zandwinplas Nijstad met onder andere dagrecreatie is alle dagen open. In de zomerperiode vinden veel dagjesmensen hun weg naar het recreatiegebied. Strand Nijstad is hét recreatiegebied geworden van de gemeente Hoogeveen.

Mensen komen uit Hoogeveen en omgeving hier naar toe om te ontspannen en te genieten van rust en natuur en het goede leven dat Drenthe te bieden heeft, dit samen in combinatie met uitstekende faciliteiten en horecagelegenheden wat een gemoedelijke sfeer schept. Het recreatiegebied is van toegevoegde waarde voor de gemeente Hoogeveen. Naast de dagrecreatie op Strand Nijstad behoren o.a. een paviljoen (Paviljoen Nijstad) met restaurant, sportbar en terras aan het water onderdeel van de dagrecreatieve voorzieningen.



Figuur 2.11: Strandpaviljoen in de zuidoosthoek van het plangebied

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Ten behoeve van het plan is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze zal tezamen met het bestemmingsplan worden vastgesteld en dienen als mede-toetsingskader voor de te verlenen (omgeving)vergunningen van het plan. Het Beeldkwaliteitsplan is tevens als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voorbeelden hiervan zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte;
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten.

De hoofdonderwerpen die in het beleid van de NOVI zullen worden gestimuleerd, zijn de volgende:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt ingezet op een verdergaande duurzame ontwikkeling van een voormalige zandwinning naar een hoogwaardig woon- en recreatiegebied. Ook is er rekening gehouden met een veilige ontwikkeling van dit gebied, mede in het licht van de aanwezigheid van meerdere hogedrukleidingen.

Er is ten aanzien van de plannen nauwgezet overleg met de diverse belangenpartijen die een relatie hebben met de aanwezigheid van de leidingen en de daarbij behorende externe risicofactoren. Ook is er een verantwoording van het groepsrisico opgesteld door een onderzoeksbureau. Voor de resultaten daarvan wordt verwezen naar paragraaf 5.10.2. Het plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister ervoor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn het aspect "stedelijke ontwikkeling" van belang. Het begrip "stedelijke ontwikkeling" is als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Voor wat betreft het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' gaat het hier om accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en Leisure.

Leisure is de Engelse benaming voor vrije tijd. Onder vrije tijd wordt de tijd verstaan die overblijft naast verplichte activiteiten als werk en studie. De vrije tijd van mensen is met de toename van de welvaart steeds belangrijker geworden. De vrijetijdsindustrie is een groeisector en banengenerator. Het aantal vrijetijdsattracties is sinds de laatste 25 jaar verachtvoudigd en het aantal bezoekers vermenigvuldigd. Deze groei zet zich nog steeds voort. Een kleine 10% van de Nederlandse bedrijven behoort tot de vrijetijdssector. Deze bedrijven zijn op verschillende manieren in te delen. Naar sector en naar functie en activiteit.

De sectoren die binnen de vrijetijdssector zijn te onderscheiden zijn de volgende:

Verblijfsrecreatie

- Hotel-restaurants
- Hotels, pensions en conferentieoorden
- Jeugdherbergen en vakantiecampen
- Kampeerterreinen
- Verhuur van vakantiehuisjes en appartementen
- Overige logiesverstrekking

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen valt te scharen onder de 'verhuur van vakantiehuisjes' en 'hotels' en daarmee onder de verblijfsrecreatie. Van belang is vervolgens om na te gaan of de omvang van het project dermate groot is dat er sprake is van een ontwikkeling waarbij de ladder moet worden doorlopen.

Onder meer de volgende ontwikkelingen zijn door de Afdeling niet als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, in samenhang met artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, Bro, aangemerkt: een kampeertrein van ongeveer 3 ha, waar ruimte wordt geboden aan uitsluitend tenten, tentwagens, kampeerauto's, caravans of stacaravans, of andere daarmee vergelijkbare voertuigen of onderkomens (uitspraak van 5 april 2017, ECLI:NL: RVS:2017:943 (Ermelo)).

In voorliggend bestemmingsplan gaat het om een plangebied dat groter is dan 3 hectare en ook de invulling van het plangebied is omvangrijker dan genoemd in het voorbeeld, immers er wordt voorzien in het bouwen en gebruiken van een parkachtig entreegebied met waterpartijen, hotel/receptiegebouw, parkeerterreinen en beplante grondwallen en het mogelijk maken van 124 recreatiewoningen. Ten opzichte van de aantallen ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan voorziet voorliggend bestemmingsplan in een toename van 19 recreatiewoningen en 40 extra hotelkamers en een vergroting van het recreatieterrein aan de zuidkant tussen de A28 en de Koedijk in. Het gedeelte wat erbij komt aan de zuidzijde bedraagt circa 8 hectare.

Alvorens wordt ingegaan op de ladder eerst de uitleg waarom er ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is verder ontwikkeld op en andere invulling van het plangebied.

In het huidige bestemmingsplan uit 2014 is voorzien in het bouwen van maximaal 105 vakantiewoningen waarvan maximaal 30 drijvend op het water, drie groepsaccommodaties en 20

hotelkamers. Nu de permanente woningen, het strand en het recreatiegebied zijn gerealiseerd is er behoefte de plannen te herzien. De geplande drijvende woningen op de oostelijke plas zijn - met de kennis van nu - niet gewenst. Ze zijn erg aanwezig en bepalen in grote mate het uitzicht van de permanente bewoners. Tevens zijn de drijvende woningen obstakels voor de recreanten en watersporters die gebruik maken van de oostelijke plas en andersom zijn de recreanten en (water)sporters hinderlijk voor de gasten die gebruik maken van de recreatiewoningen.

Om deze redenen is ervoor gekozen het aantal drijvende woningen drastisch te verminderen, van de 15 geplande drijvende woningen passen er nu geen drijvende woningen meer in het plan.

Met de eigenaar van de tweede (westelijke) plas is overeenstemming bereikt en zijn gronden verworven om het gebied uit te breiden ten behoeve van de bouw van recreatiewoningen. Ondertussen is een overeenkomst gesloten met een touroperator die het park gaat exploiteren. Het park valt onder de Roompot Group in het hoogste segment "Roompot Premium". Roompot Premium parken onderscheiden zich door kleinschaligheid, luxe en extra faciliteiten voor haar gasten. Het park zal bestaan uit maximaal 84 recreatiewoningen in het luxe segment. Om de functies in het gebied goed te kunnen scheiden is ervoor gekozen de in- en uitgang van het vakantiepark te verplaatsen naar de Koedijk. De receptie met hotel, wellness en horeca gaat mee naar de Koedijk en zal gebouwd worden aan de A28. Het hotel krijgt in plaats van 20 kamers (zoals voorzien in het vastgesteld bestemmingsplan) nu 60 kamers. In het luxe segment van Roompot Premium is geen plaats voor groepsaccommodaties, zoals in het vastgesteld bestemmingsplan was opgenomen. De groepsaccommodaties zijn met voorliggend plan komen te vervallen.

Door de uitbreiding van gronden en de kleinschaligheid van het park ontstaat er ruimte voor een andere doelgroep.

In Drenthe is naast de behoefte aan vakantieparken met recreatiewoningen in het luxe segment grote behoefte aan luxewoningen bij particuliere investeerders. Een goed voorbeeld van deze ontwikkeling zijn de luxewoningen van "Puur Exloo". Door onze bijzondere ligging aan het water is de afgelopen jaren ook veelvuldig deze vraag bij ons gekomen uit de markt. Om deze reden zijn er inmiddels twaalf kavels voor deze doelgroep gerealiseerd en overgedragen. Om aan de vraag uit de markt te kunnen voldoen is er behoefte aan uitbreiding. Er is door uitbreiding van gronden en de kleinschaligheid van het vakantiepark ruimte voor maximaal 40 kavels bestemd voor particuliere investeerders. Het totaal aantal recreatiewoningen komt daarmee op 124 in plaats van 105. Een toename van 19 recreatiewoningen. De particuliere woningen liggen vrij van het vakantiepark aan de noordzijde in het gebied aan de Hoozeveensche vaart. De woningen liggen in het verlengde van de permanente woningen grotendeels langs de Hoozeveensche vaart. Stedenbouwkundig is de lintbebouwing langs de vaart met tussen de woningen doorkijkjes naar het water een meerwaarde ten opzichte van het vakantiepark op deze plaats zoals in het huidige bestemmingsplan geregeld is.

Het voornemen om te komen tot uitbreiding van het bestaande park vanwege bovengenoemd aanleiding is aan te merken als een ladder-plichtige activiteit. Met deze context volgt onderstaande stappen in de trede van de laddertoets.

Motiveringsplicht en resultaat

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke

plannen van de decentrale overheden.

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Is de vraag gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit).

Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 1

Algemene landelijke trend is dat binnenlandse korte vakanties steeds meer in trek zijn. Gasten zijn op zoek naar twee soorten belevingen, enerzijds is er een groep die back toe basic wil, anderzijds is er een groep die in luxe wil recreëren.

Voor deze laatste groep biedt de ontwikkeling bij Nijstad uitgelezen kansen. Het park heeft een strategische ligging. Aangrenzend aan het park zijn tal van faciliteiten, maar ook de mogelijkheden die het park biedt om als uitvalsbasis te fungeren voor een bezoek aan de regio is perfect. In het kader van het project Vitale Vakantieparken Drenthe is enkele jaren geleden een onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit en levensvatbaarheid van recreatieparken in Drenthe. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat Drenthe slechts enkele parken heeft die in de recreatietop van Nederland mee kunnen draaien. De ontwikkeling van Nijstad zou een verbreding van het kwalitatieve recreatie aanbod moeten betekenen. Hoogeveen heeft slechts één kleinschalig toeristisch recreatiepark en verder voornamelijk minicampings, b & b's en drie hotels. In de directe omgeving is geen park van deze omvang en met deze kwaliteit aanwezig. De ontwikkeling van dit recreatiepark past bij de ambitie van Drenthe en de uitgangspunten van het provinciale project Vitale vakantieparken.

Tot slot biedt niet alleen de Nederlandse maar ook de Belgische en Duitse doelgroep mogelijkheden. Laatstgenoemde rijdt vaak door Drenthe om richting de kust te gaan. Met de komst van dit park wordt het aantrekkelijker om ook deze gasten te verleiden om in Drenthe te verblijven. Kwalitatief goede accommodaties in combinatie met water is een aantrekkelijke combinatie voor deze doelgroep.

Concretisering naar vakantiepark Nijstad

De Roompot Groep heeft er bewust voor gekozen om het label Premium te plakken op Hoogeveen. Door de unieke locatie en de faciliteiten en omgeving die dit park te bieden heeft. Hoogeveen is het eerste park van Largo dat niet aan de kust gelegen is. Door de unieke locatie aan het water, de faciliteiten en de prachtige omgeving waarin het park zich bevindt hebben Roompot dit doen besluiten. Het voldoet aan de hoge eisen die Roompot Premium aan een park en omgeving stelt.

Hoogeveen heeft zowel voor het park als het hotel veel te bieden. Het park wordt gesitueerd aan de rand van Hoogeveen, is gelegen aan de A28 en in de directe omgeving zijn schitterende natuurgebieden als het Reestdal, het Holtingerveld, Staatsbossen van Ruinen, Dwingelderveld.

Daarnaast zijn op eigen terrein en naastgelegen Strand Nijstad veel faciliteiten aanwezig, zoals een groot strand en een paviljoen. Op het gebied van sport is er gelegenheid om te surfen, suppen, vissen, duiken, kanovaren, waterfietsen, klimpark en andere outdoor-activiteiten.

In het hotel kan men zich begeven naar een uitgebreide beautysalon, toegankelijk voor gasten van het park en hotel of genieten op het terras van het in het hotel gevestigde live-cooking restaurant. In de omgeving is een scala van wandel- en fietspaden en zijn er vele musea (Museum de vijfduizend morgen, Cultureel centrum de Tamboer) en andere (historische) wetenswaardigheden.

Door de aanwezigheid van vele factoren als voornoemd die de gasten wensen, in combinatie met de nog te bouwen luxewoningen en het eveneens luxe hotel, heeft de Roompot Groep besloten zich

op deze locatie te vestigen. Voor het hotel geldt verder, dat in de wijde omgeving van Hoogeveen geen luxe hotelaccommodatie te vinden is, terwijl hier zeker wel behoefte voor is. Het thans aanwezige (enige) hotel in Hoogeveen is van een lager segment en voldoet niet aan de eisen die door de gasten aan een zakelijk en luxe hotel gesteld worden. Vergelijkbare hotels in de omgeving en gelegen aan de snelwegen zijn onder meer van der Vlak in Spier, Emmen en Zwolle.

Ook is er een lokale behoefte aan een hotel waar zakelijke gasten terecht kunnen. Internationale bedrijven gevestigd in Hoogeveen zoals Kappa Twinnco, Fokker Aerostructures en IG Design Group hebben behoefte aan overnachtingsmogelijkheden in de directe omgeving van het bedrijf. Door de ligging aan de A28 zal ook de zakelijke markt gebruik gaan maken van de hotelfaciliteit.

Het park is in deze omvang uitstekend te situeren op de beschikbare gronden. Het wordt nagenoeg geheel opgenomen in de natuur en is gelegen tussen (grond)dam en aan twee grote waterplassen. Het rendement van 84 woningen is gebaseerd op de prognoses van Roompot en is zeker goed te noemen. Door Roompot geprognostiseerde omzetten, garanderen een langdurig renderend park. Op dit moment is er sprake van een sterk toenemende behoefte aan recreatiewoningen, zeker in het luxe segment in Drenthe. Resort Nijstad gaat zich profileren in dit luxe segment, waardoor een bijdrage aan deze behoefte wordt geleverd. Al met al zullen Resort Nijstad en Hotel Nijstad zeker voorzien in een behoefte op de recreatieve en zakelijke markt in Drenthe en ver daarbuiten.

Trede 2

Deze tweede trede motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

Het plangebied is niet gelegen in bestaand stedelijk gebied, maar in het buitengebied van de gemeente Hoogeveen. Nu de regionale ruimtevraag niet of niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, is trede 3 aan de orde.

Trede 3

Van belang is om de meest duurzame ruimte te vinden voor verstedelijking buiten het (bestaand) stedelijk gebied. Het (potentiële) aanbod aan modaliteiten is sturend. De beantwoording van twee vragen staat centraal:

- Welke plekken zijn of worden op korte termijn multimodaal ontsloten op een wijze die past bij de schaal van de ontwikkeling?
- Wat is een optimale afstemming tussen de resterende regionale vraag en het aanbod aan passende (in potentie) multimodaal ontsloten of op korte termijn te ontsluiten locaties?

Het antwoord op deze vragen is het eindresultaat van de toepassing van de ladder: zicht op (in potentie) multimodale locaties die passen bij de schaal en de omvang van de ontwikkeling.

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied (in potentie) multimodaal ontsloten kan worden. Wat is multimodaal en welke multimodale kwaliteit bij welk type (en bij welke omvang) van de uitleg is gewenst?

Het plangebied is direct aangrenzend aan het bestaande recreatiestrand Nijstad. Voorliggend bestemmingsplan is daar een verlengstuk van. Een verzoek van bewoners en het verkrijgen van de beschikking over extra gronden heeft geleid tot een aanpassing van het geldende bestemming en uitbreiding van het bestaande recreatiegebied. In het huidige bestemmingsplan zijn recreatiewoningen en een hotel reeds voorzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een aanpassing en per saldo in een geringe verruiming van recreatiewoningen en hotelkamers.

De recreatie zal sterk gericht zijn op het aanwezige water. Het aanwezige water leent zich uitstekend als basis voor zowel dag- als verblijfsrecreatie, immers water heeft altijd een aantrekkende werking op het recreatiegedrag. De aanwezigheid van de bestaande plas komt de uitleg van trede 3 ten goede, immers de plas is aan te merken als een bestaand landschapselement in het landschap. Het beoogde recreatie- en woongebied is ook goed te bereiken. Dit kan met de

bestaande infrastructuur. De ligging van de A28 is nabij, zodat het gebied voor bezoekers goed bereikbaar is met de auto. Voor de dagrecreanten is het gebied per fiets uitstekend te bereiken. De locatie bevindt zich op circa 750 meter van de kern Hoogeveen. Aangezien de locatie zich direct ten zuiden van de Hoogeveense Vaart bevindt kan het gebied in de toekomst ook goed per pleziervaart bereikbaar zijn. Bezoekers met een auto uit Hoogeveen maken gebruik van de doorgaande weg Nijstad noord, deze weg heeft voldoende capaciteit over om het extra verkeer te verwerken. Een dergelijke locatie bevindt zich niet binnen bestaand stedelijk gebied van de kern Hoogeveen. Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan Trede 3 van de genoemde ladder.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

De Omgevingsvisie Drenthe is een strategisch plan: het geeft de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing weer voor de provincie Drenthe. Het geeft het wenselijke beeld van hoe de provincie er in 2030 uit moet zien.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie van de omgevingsvisie is de volgende:

“Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten”.

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Hieronder volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik.

Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Inbreiding gaat vóór uitbreiding.

Extra ruimte voor wonen en werken is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties wordt met de betrokken partijen naar een maatwerkoplossing gezocht. In dit geval vindt de ontwikkeling plaats binnen het bestaande gebied van de voormalige zandwinning. Het gehele gebied dat anders zonder functie achter zou blijven in het landschap krijgt met de verdergaande recreatieve activiteiten een passende nieuwe invulling.

Sociaal-Economisch Raad (SER)-ladder en bundelingsbeleid

Voor het inpassen van ruimte vragende functies stelt de provincie voor de SER-ladder als denkmodel te hanteren. Deze methode, geïntroduceerd door de SER, helpt een goede afweging te maken bij het inpassen van ruimtebehoefte voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbaar vervoervoorzieningen. Met bundeling en intensivering van verstedelijking ontstaat voldoende massa voor hoogwaardige voorzieningen. De verzorgingsfunctie van stedelijke centra wordt daardoor versterkt en er ontstaan kansen voor het verbeteren van de bereikbaarheid met openbaar vervoer.

Vrijtijdseconomie

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

Provinciale ambitie

De inzet is gericht op 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 de provincie 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 de provincie 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.

Bij voorliggend plan is sprake van de vergaande ontwikkeling van de verblijfsrecreatieve mogelijkheden op het sinds enkele jaren bestaande recreatiepark Nijstad. Door het vergroten van het aanbod kan de positie van het gebied nog verder worden versterkt, de attractiewaarde 'Drenthe' wordt daarmee verder versterkt. Onderstaand wordt nog ingegaan op deze pijlers binnen de Omgevingsvisie 2018.

Verblijfsrecreatie nieuw aanbod

Het vestigingsklimaat van Drenthe bepaalt voor een belangrijk deel de aantrekkingskracht op

ondernemers en hun mogelijkheden om zich te ontwikkelen. De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving levert hieraan een aanzienlijke bijdrage, verbonden aan de ligging, de ondergrond en de culturele rijkdom.

Ambitie

De provincie onderstreept het belang van productontwikkeling en diversificatie voor een vitale verblijfsrecreatiesector. Dit vraagt een uitnodigend beleid en een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

Uitvoering

Het beleid voor nieuwvestiging kenmerkt zich door een uitnodigend karakter. Dit betekent dat de provincie op voorhand geen locaties aanwijzen of uitsluiten, maar maatwerk bieden per plan. Echter, niet ieder nieuw te vestigen verblijfsrecreatiebedrijf voegt kwaliteit toe aan de sector of ruimte. Daarom biedt de provincie ontwikkelruimte aan nieuwvestiging, mits het plan onderscheidend is ten opzichte van het huidige aanbod en zich mee kan ontwikkelen met een veranderende vraag vanuit de markt. Bovendien moet de bedrijfsopzet duurzaam zijn, als het gaat om het gebruik van materialen, inrichting en inpassing in de omgeving en dient er sprake te zijn van een duurzame langjarige bedrijfsmatige exploitatie.

Daarnaast wordt bij nieuwvestiging van recreatieparken de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking toegepast. Dit betekent dat eerst wordt gekeken naar de mogelijkheden van de bestaande recreatielocaties, voordat nieuwe ontwikkelingen in beeld komen.

Het plan is in overeenstemming met het voorgestelde beleid ten aanzien van het vormen van nieuw aanbod binnen de verblijfsrecreatie. Het plan is onderscheidend doordat het zich specifiek wil richten op de recreant die van een avontuurlijke belevenis houdt binnen de Drentse natuur op een goed bereikbare locatie en waarbij een voormalige zandwinplas een nieuw leven heeft gekregen als recreatieplas. De afgelopen jaren is al gebleken dat de doorgevoerde recreatieve ontwikkelingen bij de voormalige zandwinning aan de Nijstad een schot in de roos zijn geweest. Anno 2022 is er sprake van veel extra levendigheid voor Hoogeveen in en rondom het water en het gebruik van het paviljoen als extra horecavoorziening voor Hoogeveen. Drenthe is een outdoor- en belevingsprovincie bij uitstek en vanuit de provincie wordt meer en meer ingezet op het vergroten van het imago van de provincie Drenthe als outdoor- en belevingsprovincie bij uitstek. De plannen vormen een prima aanvulling op de verdergaande beleving ervan.

Recreatief medegebruik

Ontwikkeling en behoud van kwaliteit van het Drentse identiteit (landschap, natuur, beleving, stedelijkheid en cultuur) is voor de vrijetijdseconomie belangrijk.

Ambitie

De provincie streeft naar de koppeling van de vrijetijdseconomie aan het Drentse identiteit, zoals te ervaren in het Drentse landschap, het kunnen beleven en benutten van natuur en gevarieerd cultureel en recreatief aanbod in de steden, met als doel de provincie een nog aantrekkelijker recreatiebestemming te maken.

Diverse gebieden in Drenthe zijn bijzonder waardevol en van belang voor de vrijetijdseconomie, zoals de Nationale Parken in Zuidwest Drenthe, het Drentsche Aa-gebied, De Hondsrug UNESCO Global Geopark en de UNESCO werelderfgoed. Bij koppelkansen binnen deze gebieden brengen wij actief de belangen voor de vrijetijdseconomie in.

Uitvoering

Als het gaat om het recreatief medegebruik op het platteland, hebben we een faciliterende rol in het creëren en/of behouden van maximale toegankelijkheid van natuurgebieden, binnen de balans van beleven, benutten en beschermen.

Als gemeenten, dan wel ondernemers, in deze gebieden tegen problemen of beperkingen aan lopen,

zetten we ons actief in. We stimuleren terrein beherende organisaties om rond concentraties van verblijfsrecreatie en bewoningskernen een, naar verhouding intensievere, inrichting en beheer voor recreatief medegebruik van natuurterreinen in stand te houden of, indien gewenst, verder te ontwikkelen.

Diverse ontwikkelingen in het landelijk gebied vragen om een integrale afweging van belangen, waar de gevolgen voor het recreatief medegebruik c.q. de vrijetijdssector in mee worden genomen. Dit betreft in belangrijke mate het ervaren of beleven van de Drentse kernkwaliteiten.

Met de verdergaande ontwikkeling binnen het gebied Nijstad wordt ervoor gezorgd dat nog meer de gastvrijheid en de beleving van Drenthe als outdoor-provincie kan worden ervaren. De ontwikkeling zorgt ervoor dat het gebied een nog aantrekkelijkere recreatiebestemming wordt, waarbij omwonenden minder hinder zullen ondervinden van het verkeer door de gewijzigde in- en uitrit van het vakantiepark van Nijstad naar de Koedijk. Het plan sluit daarmee aan op de ambities van het provinciaal recreatief beleid vanuit de Omgevingsvisie Drenthe.

3.2.2 Provinciale omgevingsverordening

In artikel 2.21 is het navolgende artikel opgenomen aangaande nieuwe verblijfsrecreatie

Artikel 2.21 Nieuwe verblijfsrecreatie en uitbreiding verblijfsrecreatie

Een ruimtelijk plan kan alleen voorzien in een nieuw park of uitbreiding van een park indien het ruimtelijk plan regels stelt ter waarborging van levensvatbare langjarige bedrijfsmatige exploitatie van het park, zodat permanente bewoning van recreatiewoningen wordt voorkomen.

In voorliggend bestemmingsplan is in de regels, in artikel 6.4, onderstaande strijdig gebruiksregel opgenomen:

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 6.1 jo artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik of laten gebruiken van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning;
- b. het voor een periode van een half jaar of langer recreatief verblijven van dezelfde persoon/personen in een recreatiewoning;
- c. het gebruik van gronden ten behoeve van evenementen.

Op deze wijze, tezamen met, indien nodig een adequaat handhavingsapparaat vanuit de gemeente, wordt voorkomen dat permanente bewoning zal gaan plaatsvinden als ondermijning van de bedrijfsmatige exploitatie van het park.

3.2.3 Provinciale kernkwaliteiten

Daarnaast is beoordeeld of er sprake is van zogeheten Kernkwaliteiten waarmee rekening dient te worden gehouden. Daartoe is gebruik gemaakt van de kaartenvier behorend bij de Omgevingsvisie. In totaal zijn er 6 provinciale kernkwaliteiten die aan de orde kunnen zijn, te weten Aardkundige waarden, Rust, Natuur, Landschap, Cultuurhistorie en als laatste Archeologie. Het bestaande recreatiepark is daarbij buiten beschouwing gelaten, er is voor dit bestemmingsplan alleen gekeken naar de gronden in het zuidelijke en zuidwestelijke gebied die er nu extra bij worden getrokken voor de verdergaande ontwikkeling van recreatiegebied Nijstad.

Kernkwaliteit Landschap

Er is sprake van een kernkwaliteit Landschap, te weten Esdorpenlandschap en deels Beekdal.



Figuur 3.1: Een weergave van de Provinciale kaart (kernkwaliteit Landschap)

Kernkwaliteiten

De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan het aantrekkelijke milieu om te wonen, te werken en te recreëren. De identiteit van het Drentse landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis en de diversiteit aan landschapstypen.

De provinciale ambitie is het behouden en versterken van de verscheidenheid, de kwaliteit, de identiteit en de beleefbaarheid van het landschap. Van provinciaal belang is het behouden van landschapkenmerken en de onderlinge samenhang en het versterken van de verschillende landschapstypen.

De doelstellingen voor de kernkwaliteit landschap zijn:

- Het behouden en versterken van de ruimtelijke afwisseling van landschapstypen;
- Het behouden en versterken van de volgende karakteristieke kenmerken van de verschillende landschapstypen:
 1. in esdorpenlandschap/esgehuchten: de essen en beekdalen.

Voor het esdorpenlandschap is het provinciale belang gericht op de essen en de beekdalen. De essen zijn de in het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes die veelal omgeven zijn met esrandbeplanting. De beekdalen zijn onbebouwde gebieden met kleinschalige beplantingsstructuren en beekdal(rand)beplanting. Het provinciale beleid is bij de essen gericht op het behoud van die open ruimte en het versterken van de esrandbeplanting en bij de beekdalen op het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van de karakteristieke beekdal(rand)beplanting.

Daarnaast is er sprake van een zogeheten 'Structuur landschappelijke eenheid', te weten 'beekdalen'. Een beekdal is een landschappelijk eenheid en is een landschappelijke karakteristiek van het esdorpenlandschap. Beekdalen zijn laaggelegen gebieden die het zand van het Drents Plateau doorsnijden en richting de randen van Drenthe stroomafwaarts lopen. Beekdalen zijn doorgaans onbebouwd en kunnen heel open zijn, maar ook juist besloten door beplantingsstructuren in de vorm van beekdalrandbeplanting en door beplanting in de vorm van dwarswallen. Het beleid van de provincie Drenthe is erop gericht om het onbebouwde karakter te behouden en het karakteristieke beekdal(rand)beplanting te versterken.

Ter plaatse is geen sprake meer van een visueel zichtbaar essen- en beekdallandschap. Het terrein waar de uitbreiding aan de zuidkant gaat plaatsvinden is ook een terrein dat gezien zijn ligging tussen de A28 en Nijstad in niet voor veel andere doeleinden geschikt is. Het kan daarentegen wel een ruimtelijke aanwinst zijn voor Nijstad. Ook zal het terrein ten opzichte van de bestaande situatie een landschappelijke kwaliteitsslag verkrijgen hetgeen als een positief aspect is te

beschouwen. Aangezien de kernkwaliteiten visueel gezien reeds verloren zijn gegaan vormt de gewenste verdergaande transformatie van het gebied aan en langs de westelijke plas en het gebied tussen de A28 en Nijstad in geen belemmering voor de kernkwaliteiten.

Verder is vanuit de provincie nog het volgende aangegeven over deze kernkwaliteit. Het is van belang dat ter begeleiding en afscherming van het open landelijk gebied een dichte inheemse beplantingssingel van minimaal 5 m breed wordt opgenomen langs de Echtenseweg. De beplantingssingel kan op eigen terrein aan de westkant van de bestaande bermsloot worden gesitueerd. Daarbij dienen de bomen en greppels langs de Van Echtenseweg te worden gehandhaafd.

Kernkwaliteit Archeologie

Er is sprake van een kernkwaliteit Archeologie, te weten 'verwachting toetsen door onderzoek (laaggelegen waterrijke gebieden).



Figuur 3.2: Een weergave van de Provinciale kaart (kernkwaliteit Archeologie)

In paragraaf 5.2 is nader ingegaan op het onderdeel archeologie.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Perspectief bestemming 2030

In het Perspectief op bestemming Drenthe 2030 presenteert de Drentse vrijetijdssector een andere kijk op toerisme en recreatie. Samen geven ze daarbij vorm aan toerisme en recreatie van de toekomst.

Toerisme en recreatie in Drenthe levert een bijdrage aan maatschappelijke uitdagingen op het gebied van duurzaamheid en circulariteit, vitaliteit leefomgeving, regionale economie, behoud cultuur en natuur, versterking trots en identiteit. De recreatiesector versterkt de komende jaren welvaart én welzijn door uit te gaan van haar unieke waarden. Ofwel werken aan een duurzame ontwikkeling met een goede balans tussen People, planet en profit. Dit maakt Drenthe een leefbare en veerkrachtige bestemming.

Toerisme en recreatie zijn in 2030 van grote waarde voor bezoekers, bedrijven,

bewoners en bestemming Drenthe. Daarom streeft dit Perspectief drie ambities na:

- Trots en respect voor onze eigen cultuur en identiteit versterken én uitdragen;
- Natuurlijke waarden optimaal inzetten en Drenthe profileren als dé Oerprovincie;
- Een aantrekkelijke bestemming creëren voor Drenten, young professionals en pionierende

gezinnen.

De komende jaren blijft er forse aandacht nodig voor vergroting van de vitaliteit van bedrijven in toerisme en recreatie. Er spelen vier zaken:

1. Veranderende markt;
2. Er worden telkens andere vaardigheden van ondernemers vereist om toekomstbestendig te zijn;
3. Financiers beoordelen de rendementen op recreatief vastgoed steeds rationeler;
4. De samenleving vraagt om meer toegevoegde waarde van toerisme en recreatie.

Het nieuwe doen - Blijvende beweging

Denken en doen

Het Perspectief Bestemming Drenthe 2030 is niet van een aantal partijen, maar van de gehele sector. Gezamenlijk zetten we stappen om van Drenthe een toekomstbestendige bestemming te maken. Dat vraagt inspanning, enthousiasme, denk- en doekracht van ondernemers, overheden en inwoners. Het vraagt lef om te experimenteren, nieuwe samenwerkingsvormen uit te proberen en groot te denken. Het vraagt erom dat we elkaar opzoeken en soms niet voor de hand liggende allianties aangaan. Daaruit ontstaan vaak de mooiste initiatieven.

Midden in een turbulente wereld is het verhaal van dé Oerprovincie van Nederland

een vast en tijdloos anker. Want wanneer het leven draait om overvolle agenda's en continue bereikbaarheid is het soms tijd om de wereld om je heen even op pauze te zetten. Terug naar de basis, naar dat wat écht belangrijk is. Dat kan in Drenthe, Oerprovincie van Nederland. Een ongedwongen en stoer gebied. Met ongerepte natuur, indrukwekkende verhalen, hartelijke mensen en een warm gevoel van oorspronkelijkheid.

Het verzoek past naadloos in dit verhaal van de genoemde perspectiefnota. Door middel van de verdergaande ontwikkeling van recreatiepark Nijstad ontstaat een toekomstbestendig recreatiepark waar bezoekers voor zowel verblijfsrecreatie als dagrecreatie prima uit de voeten kunnen en Drenthe goed kunnen beleven en terecht komen in een ambiance waar het goed 'onthaasten' en 'ontspannen' is.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Hoogeveen 2015-2030

Als vervolg op de Toekomstvisie is op 23 december 2014 door de gemeenteraad de Structuurvisie Hoogeveen 2015–2030 vastgesteld. Deze Structuurvisie is eigenlijk de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie. Deze spreekt zich uit over de ruimtelijke ontwikkeling van de gehele gemeente en beschrijft de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten voor het buitengebied, de dorpen en de stad. De Structuurvisie is een voorbeeld van planning van onderop, vanuit het lokale denken. Deze Structuurvisie heeft daarom het oude POP II niet als vertrekpunt genomen, maar nam een voorschot op de nieuwe Omgevingsvisie Drenthe. Deze aanpak past overigens goed binnen de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk. Het Rijk laat meer over aan gemeenten en provincies.

De Structuurvisie gaat in op verschillende onderdelen van de stad. Daarbij is een volgorde van binnen naar buiten aangehouden, vanuit het hart naar de stadsranden. De gemeente stimuleert in brede zin de mogelijkheden in het landelijk gebied voor recreatie en toerisme, mits stedenbouwkundig en landschappelijk goed ingepast. Op het gebied van sport en vrije tijd zijn het Bentinckspark en de plannen voor Nijstad als

recreatiegebied van belang. Voorliggend bestemmingsplan past daarmee binnen de kaders van genoemd beleidsdocument. Het terrein is op een gedegen wijze landschappelijk ingepast en draagt bij aan de verdergaande versterking van de mogelijkheden voor recreatie en toerisme en de sport- en outdoor beleving voor Hoogeveen.

3.4.2 Toekomstvisie Hogeveen

In april 2018 is de Toekomstvisie Hogeveen vastgesteld door de gemeenteraad. Deze toekomstvisie met bijbehorende stukken is bedoeld als omgevingsvisie in het kader van de Omgevingswet. De structuurvisie (vastgesteld in 2004 en geactualiseerd in 2012) is nog steeds een inspirerende, ambitieuze, integrale ruimtelijke visie die volledig van kracht blijft.

In de toekomstvisie Hogeveen wordt ingegaan op ambities op het gebied van wonen, voorzieningen, bedrijvigheid en bereikbaarheid, landschap en de opgave voor de fysieke leefomgeving. Het aspect recreatie en toerisme valt binnen deze Toekomstvisie onder de noemer 'bedrijvigheid'. Over de visie op recreatie en toerisme staat het volgende genoemd in de Toekomstvisie:

- In het beleid voor recreatie en toerisme en evenementen werken we uit hoe wij de komende jaren bezoekers en inwoners een aantrekkelijk en veelzijdig aanbod aan vrijetijdsvoorzieningen en -activiteiten kunnen blijven aanbieden. We leggen steeds meer het accent op evenementen die de kind vriendelijkheid van Hogeveen ondersteunen.

Het plan om het gebied Nijstad verder door te ontwikkelen past binnen de Toekomstvisie. Ook wordt er binnen Nijstad veel aandacht besteedt aan het kunnen aanbieden van outdoor-recreatie voor ook de jongere doelgroepen zoals kinderen.

3.4.3 Beleidsnotitie recreatie en toerisme 2018- 2022

De gemeente Hogeveen heeft een concept beleidsnotitie opgesteld waarin staat beschreven hoe de gemeente zich de komende gaat inzetten op de toeristisch-recreatieve sector. In de beleidsnota staat de gemeentelijke ambities beschreven.

De toeristisch-recreatieve sector zit in de lift. In heel Drenthe groeien de bestedingen en de werkgelegenheid. Ook in de gemeente Hogeveen is deze groei zichtbaar. In de afgelopen vier jaar is er veel gebeurd op het gebied van recreatie en toerisme.

“Tegelijkertijd zijn er steeds meer mooie initiatieven in de gemeente die een bredere toeristische ontwikkeling met zich mee kunnen brengen. Dit juichen we van harte toe. Een voorbeeld is de ontwikkeling van de voormalige zandwinplas Nijstad. Maar er is geen reden om stil te blijven zitten. De concurrentiekracht in de sector is groot en het is belangrijk om te werken aan een onderscheidend profiel. De toeristische sector is een belangrijke economische sector met groeipotentie, die tegelijkertijd van belang is voor de levendig- en leefbaarheid van de stad en de omliggende dorpen.”

Zoals valt te lezen voor de herontwikkeling van Nijstad nadrukkelijk genoemd en voorziet Nijstad in een toeristisch-recreatieve behoefte.

Voor het nieuwe recreatie- en toerismebeleid is een vraag-aanbodanalyse op basis van de Leisure Leefstijlen uitgevoerd. Er is onderzocht voor welke leefstijlconsumenten het toeristisch-recreatieve aanbod in de gemeente aantrekkelijk is. Hierbij zijn vier verschillende categorieën onderzocht: verblijfsrecreatie, horeca, dagrecreatie en evenementen. Deze zijn vervolgens gerelateerd aan de vraag van de inwoners van Hogeveen, de inwoners van de regio en toeristen in de regio.

Samenvatting van aantrekkelijkheid toeristisch-recreatief aanbod gemeente Hogeveen voor bezoekers (op basis van een steekproef van minimaal 50% van het aanbod) in onderstaand overzicht:

	Verblijf	Dagrecreatie	Horeca	Evenementen
Creatief en inspirerend Rood	Zeer laag	Hoog	Laag	Laag
Uitbundig Geel	Laag	Hoog	Hoog	In evenwicht
Gezellig Lime	Hoog	Laag	In evenwicht	In evenwicht
Rustig Groen	Hoog	In evenwicht	Laag	In evenwicht
Ingetogen Aqua	Hoog	Hoog	Hoog	Laag
Stijlvol en luxe Blauw	Zeer laag	Laag	Laag	Zeer laag
Ondernemend Paars	Zeer Laag	Laag	In evenwicht	In evenwicht

Figuur 3.3 Overzicht aantrekkelijkheid toeristisch-recreatief aanbod in de gemeente Hoogeveen.

Uit het overzicht kan de volgende conclusies worden getrokken:

- De verblijfsrecreatie in de gemeente Hoogeveen is goed voorzien voor de leefstijlen Lime, Groen en Aqua. Voor de leefstijlen rood, geel, blauw en paars zijn weinig verblijfsaccommodaties te vinden.
- De dagrecreatie in de gemeente Hoogeveen is goed voorzien voor de leefstijlen Rood, Geel en Aqua. Voor groen is het aanbod in evenwicht. Voor de leefstijlen lime, blauw en paars is weinig dagrecreatie te vinden.
- De horeca in de gemeente Hoogeveen is goed voorzien voor de leefstijlen Geel en Aqua. Voor Lime en Paars is het aanbod in evenwicht. Voor de leefstijlen rood, groen en blauw zijn weinig horecagelegenheden te vinden.
- De evenementen in de gemeente Hoogeveen zijn voor geen enkele leefstijl goed voorzien. Voor Geel, Lime, Groen en Paars is het aanbod in evenwicht. Voor de leefstijlen rood, aqua en blauw zijn weinig evenementen te vinden

In het vastgesteld bestemmingsplan, in deze toelichting in paragraaf 3.1, is te lezen dat Nijstad zich richt en focust op de leefstijlen 'Uitbundig Geel' en 'Ingetogen Aqua'.

Uitbundig Geel: Echte levensgenieters. Houden van samen met anderen actief en sportief recreëren. Vaak jonge gezinnen. Zoeken graag de gezellige drukte op, recreëren is lekker eten, genieten en leuke dingen doen. Beschikken over iets meer budget dan gemiddeld.

Ingetogen Aqua: Rustige, geïnteresseerde recreanten. Zoeken inspirerende activiteiten. Gaan vaak samen met hun partner op stap. Waarderen sportieve en culturele mogelijkheden. Willen meedoen met de maatschappij en alle veranderingen die zij daarin zien.

Voortschrijdend inzicht heeft aangetoond dat deze 2 leefstijlen tegenstellend zijn. De gezellige sportieveling die van actie en drukte houdt blijkt "niet goed te gaan" met de rustige recreant. Initiatiefnemer richt zich daarom minder op de doelgroep "Aqua".

De ambitie van het recreatiegebied Nijstad is zich breder te focussen. De ambitie is om naast doelgroep "Geel" ook te richten op ondernemende en inspireerde personen die nieuwsgierig zijn en houden van avontuur/ uitdaging. Doelgroepen die op zoek zijn naar activiteit, sporten en beleving. Personen die op zoek zijn naar ontspanning, zich willen onttrekken van hedendaagse hectiek (ont stressen) en met activiteiten en lekker bezig zijn ontspanning vinden. Deze doelgroepen zijn te kenmerken als: Ondernemend Paars, Creatief en inspirerend Rood en Stijlvol en luxe Blauw.

De voorgenomen verdergaande ontwikkelingen op Nijstad dragen bij aan de aantrekkelijkheid van het aanbod op toeristisch-recreatief gebied.

De Roompot Group heeft er bewust voor gekozen om het label Roompot Premium te pakken op Hoogeveen, hetgeen staat voor een zeer hoog niveau van luxe. Door de unieke locatie en de faciliteiten en omgeving die dit park te bieden heeft. Het voldoet aan de hoge eisen die Roompot Premium aan een park en omgeving stelt. En sluit aan bij de doelgroepen Geel, Paars, Rood en

Blauw, en voorziet de verdergaande uitbreiding van het park in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte op het gemeentelijke toeristisch-recreatief aanbod. Het plan is niet in strijd met het gemeentelijke beleid en kan voor alle genoemde doelgroepen van betekenis zijn.

3.5 Conclusie

Het rijksbeleid werkt indirect door via het provinciaal beleid. Voor dit bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat het plan niet in strijd is met het geldende provinciale- en gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Gewenste ontwikkeling en uitgangspunten

4.1 Functionele en ruimtelijke structuur van het plan

Ten westen van Hogeveen ligt het watergebied Nijstad. Dit groen omzoomde watergebied van circa 65 hectare ligt ingeklemd tussen de Hogeveense Vaart en de A28. Het watergebied is ontstaan door een ontzanding die in de zeventiger jaren van de vorige eeuw werd opgestart. In de daaropvolgende decennia is de plas van oost naar west uitgebreid, tot deze vlak na de eeuwwisseling zijn huidige omvang bereikte. De plas bestaat uit twee compartimenten die door een gronddam van elkaar worden gescheiden.

Vanaf 2015 is het oostelijk gedeelte van de plas ontwikkeld tot een waterrecreatiegebied met een recreatiestrand, een strandpaviljoen en diverse sport, spel en fitness faciliteiten. Deze functies liggen vooral aan het zuidoostelijk oevergebied van de plas. Langs de oost- en noordoever worden op dit moment royale woonkavels ontwikkeld voor permanent wonen. Aan deze ontwikkeling lag onderstaande masterplan ten grondslag wat nu ook juridisch is vastgesteld in het geldende bestemmingsplan Nijstad 2014.



Figuur 4.1: Weergave van het Masterplan Waterrijk Nijstad 2014 wat vastgelegd is in het huidige bestemmingsplan uit 2014.

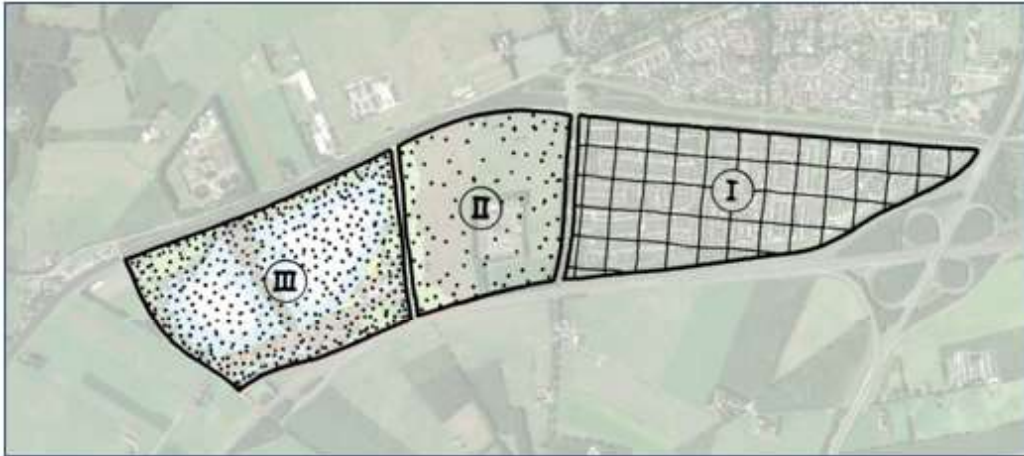
4.1.1 Wegpanorama

Drenthe kent een aantal locaties langs (snel)wegen waar dorpen en steden zijn uitgebreid met bedrijfslocaties, waardoor de ruimtelijke context is vervaagd. Voor Drenthe is het tracé van de A28 bij de Drentsche Aa als nationale snelwegpanorama aangewezen.

Provincie Drenthe hecht waarde aan een zorgvuldige presentatie van Drenthe aan de hoofdinfrastructuur en men wil de karakteristieken van de landschapstypen en het contrast tussen stad en land, gezien vanaf de infrastructuur, zichtbaar houden. Deze zogenaamde ‘wegpanorama’ is een provinciale kernkwaliteit en dient als vertrekpunt bij de ruimtelijke analyse van voorliggend project.

Tussen de Hogeveense Vaart en de A28 is van oost naar west onderscheid te maken in 3 deelgebieden:

1. De wijk Erflanden als onderdeel van de stad Hoogeveen;
2. Het "tussengebied"; het buitengebied tussen erflanden en Nijstad met centraal daarin de NAM-locatie;
3. Plangebied Nijstad.



Figuur 4.2: De drie deelgebieden.

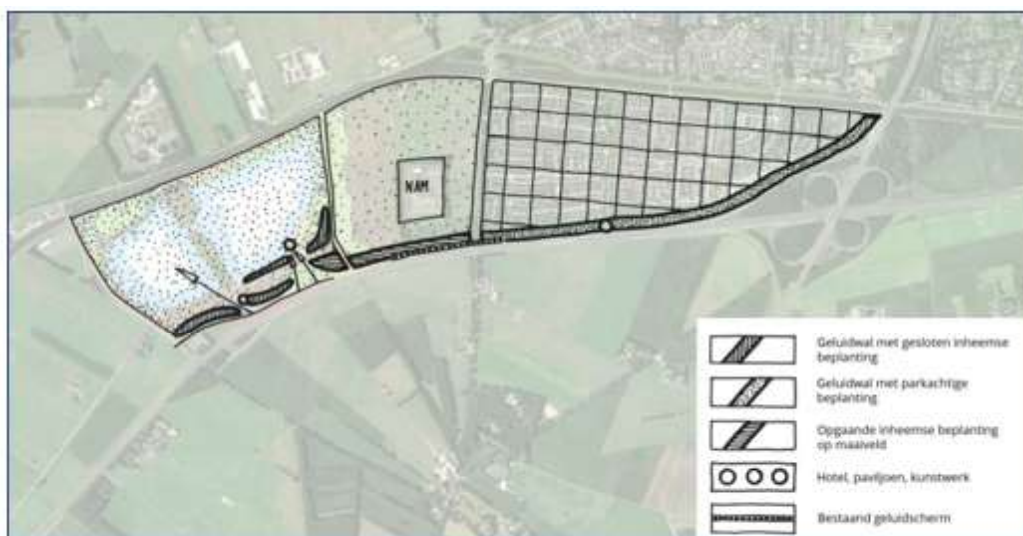
Langs de wijk erflanden ligt een hoge geluidswal met een parkachtige gevarieerde boombeplanting, die deels als diagonale rijen is aangeplant. Midden op deze grondwal, is een markant kunstwerk geplaatst, dat ook als uitzichtpunt voor de wijkbewoners functioneert. Met deze cultureel en parkachtige inrichting vormt deze geluidswal een duidelijke weerspiegeling van het achterliggende woongebied.

Het tussengebied is vanaf de A28 aan het zicht onttrokken door een betonnen geluidscherm met daarachter een opgaande houtsingel met inheemse beplanting. Daar waar het geluidscherm eindigt, loopt de houtsingel door tot aan het plangebied Nijstad.

Daar waar de houtsingel eindigt manifesteert zich het plangebied Nijstad op een wat rommelige wijze; het gebied is open. De hoogspanningsmast verstoort het beeld en rechts van de hoogspanningsmast schemert het paviljoen door.

In het planconcept is het uitgangspunt dat er aan de zuidzijde van het projectgebied Nijstad een minder rommelig en meer besloten landschapsbeeld vanaf de A28 ontstaat, aansluitend op de groene beslotenheid van het "tussengebied". Voor de herkenbaarheid van het project worden twee groen ingekaderde doorzichten naar de meest prominente onderdelen van het project gecreëerd; het paviljoen Nijstad en het doorzicht langs het nieuw te bouwen hotel richting de achterliggende westelijke plas.

De inrichting van het entreegebied speelt een belangrijke rol voor de (snel)wegpanorama. In paragraaf 4.2.1 zijn deze doorzichten met impressieschetsen verbeeld. In onderstaand schema is de ruimtelijke hoofdopzet langs de A28 verbeeld.



Figuur 4.3: Principevoorstel ruimtelijke situatie langs de A28

4.1.2 Recreatief netwerk

Nijstad is naast een regionale trekpleister ook een belangrijk recreatief uitloopegebied voor Hoogeveen. Op het kaartje (volgende pagina) zijn de routes aangegeven die Nijstad verbinden met de stad Hoogeveen. Hierbij dient aangetekend te worden dat fietspaden die extensief gebruikt worden en de verkeersluwe ontsluitingswegen van recreatiewoningen ook als wandelroutes gebruikt kunnen worden. Bij de nadere uitwerking van de plannen zullen de profielen van de routes nader gedimensioneerd worden, in nauwe afstemming met de te verwachten verkeerssoorten en de gebruiksdruk. Vanuit de wijk erflanden kunnen 3 “rondjes” door het plangebied worden gewandeld en gefietst:

1. Vanaf de Zuidwoldigerweg kan een korte ronde worden gemaakt langs de oostelijke plasoever
2. Vanaf diezelfde weg kan een ronde dwars door het gebied, over de centrale landtong worden gemaakt
3. De langste ronde is die rond de westoever van het plassencomplex waarbij gebruik kan worden gemaakt van de kleinschalige wegen die de recreatiewoningen aan de west- en zuidzijde van de westelijke plas ontsluiten.

De genoemde fietspaden zullen ook daadwerkelijk worden aangelegd. Wandelpaden worden deels opgenomen in het wandelnetwerk van Drenthe met bewegwijzering.

De Koedijk en de parallelweg van de Hoogeveense Vaart (De Nijstad) zijn kleinschalige wegen die een belangrijke functie hebben in de recreatieve ontsluiting van het gebied. Door deze bestemmingsplanwijziging zal Nijstad ontlast worden wat de veiligheid van fietsers en wandelaars ten goede komt.

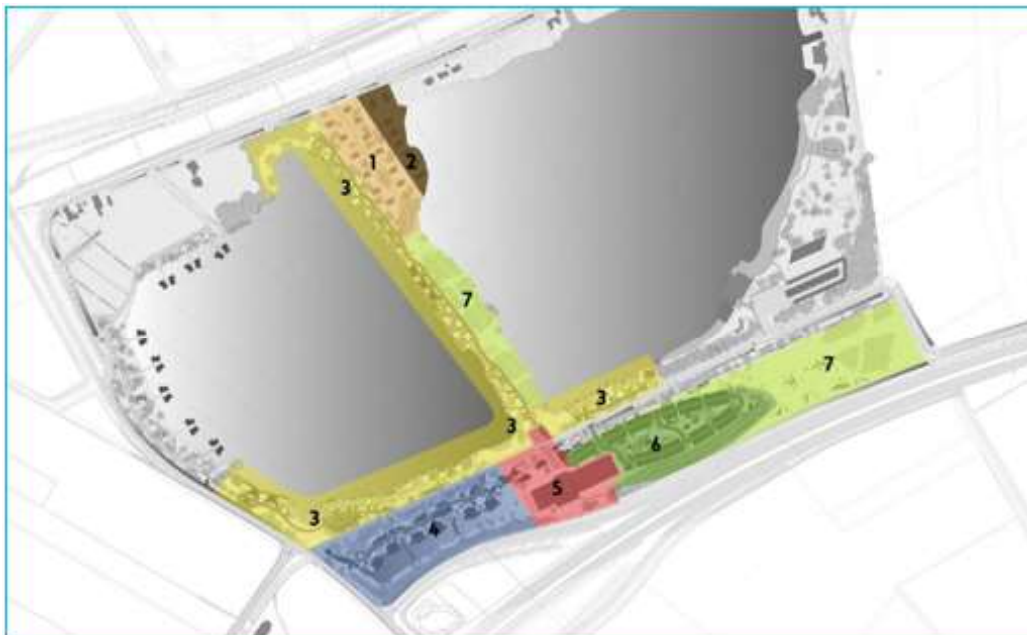
In het plan is - zoals eerder reeds genoemd – rekening gehouden om ten zuiden van de Koedijk een vrij liggend fietspad te realiseren, aangezien de gebruiksdruk van deze weg in de nieuwe situatie hoger wordt.



Figuur 4.4: (Recreatief) routenetwerk van- en rond Nijstad

4.2 Ontwikkelingslocatie

Het plangebied is ingedeeld in 7 zones. Onderstaand nog eens de weergave van de verschillende zones. Daarna zal per zone worden ingegaan op de beoogde ontwikkeling binnen die zone. De input daarvan komt vanuit het opgestelde beeldkwaliteitsplan Nijstad.



Samengevat vinden in de verschillende zones de volgende ontwikkelingen plaats:

Zone 1 - Vrijstaande recreatiewoningen op het land

Zone 2 - Vrijstaande recreatiewoningen aan de oevers van de oostplas

Zone 3 - Twee onder één kap recreatiewoningen en recreatieve zorgwoningen aan de oevers van de oost- en westplas

Zone 4 - Twee onder een kap groepswoningen aan het nieuwe meertje westelijk van het hotel

Zone 5 - Hotel en directe omgeving

Zone 6 - Parkeergebied oostelijk van het hotel

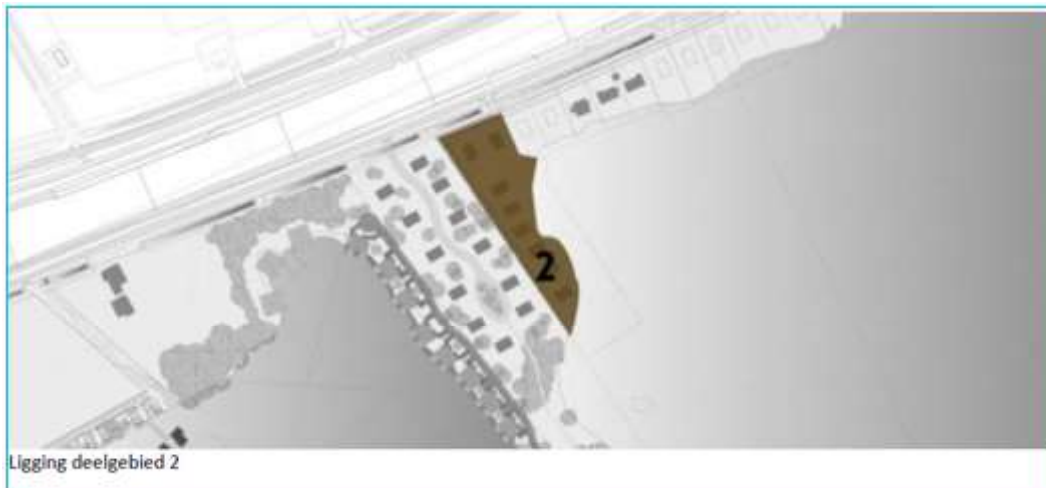
Zone 7 - Natuurlijke, semi parkachtige gebieden.

4.2.1 Ontwikkeling zone 1



Hier worden 12 recreatiewoningen gebouwd. In het beeldkwaliteitsplan is de verschijningsvorm, de bijbehorende architectuur, het materiaalgebruik en de kapvorm nader uitgewerkt.

4.2.2 Ontwikkeling zone 2



Hier worden 8 recreatiewoningen gebouwd. In het beeldkwaliteitsplan is de verschijningsvorm, de bijbehorende architectuur, het materiaalgebruik en de kapvorm nader uitgewerkt.

4.2.3 Ontwikkeling zone 3



Hier worden 78 recreatiewoningen gebouwd, waarvan 6 recreatiewoningen van een andere recreatieondernemer. In het beeldkwaliteitsplan is de verschijningsvorm, de bijbehorende architectuur, het materiaalgebruik en de kapvorm nader uitgewerkt.

4.2.4 Ontwikkeling zone 4



Hier worden 14 recreatiewoningen voor groepen tot 10 personen in de vorm van 2 onder 1 kap woningen gebouwd. In het beeldkwaliteitsplan is de verschijningsvorm, de bijbehorende architectuur, het materiaalgebruik en de kapvorm nader uitgewerkt.

4.2.5 Ontwikkeling zone 5 (hotel en directe omgeving)



Hier wordt het hotelgebouw gebouwd. Het hotel annex receptiegebouw zal als drielaags bouwvolume worden gerealiseerd. De omvang van het hotel is circa 60 kamers. In het beeldkwaliteitsplan is de verschijningsvorm, de bijbehorende architectuur, het materiaalgebruik en de kapvorm nader uitgewerkt.

4.2.6 Ontwikkeling zone 6



Hier wordt het parkeergebied gerealiseerd. Het parkeergebied telt circa 240 parkeerplaatsen, een en ander is becijferd op basis van de CROW parkeer kencijfers. Het parkeergebied bestaat uit omhaagde clusters van gemiddeld circa 25 auto's. De parkeerplaatsen zijn bedoeld voor het in- en uitchecken, het parkeren van hotelgasten en voor het "lang"-parkeren indien er per bungalow meer dan 1 auto op het terrein aanwezig is. De rijbaan van het parkeergebied bestaat uit asfalt afgestrooid met parelgrind of betonstraatsteen, de parkeervakken worden uitgevoerd in betongrasstenen en worden per cluster met hagen omkaderd. Vanaf de snelweg wordt het zicht op het parkeren aan het oog onttrokken door een glooiende grondwal die beplant wordt met gemengd inheems bosplantsoen. Een mogelijk alternatief is het bekleden van de grondwal met PV panelen aan de snelwegzijde.

4.2.7 Ontwikkeling zone 7



De halfopen parkachtige gebieden bestaan uit een zacht glooiend maaiveld met grasachtige, kruidenrijke vegetatie. Het maaiveld wordt verschaald, waardoor kruidenrijk en bloemrijk grasland kan ontstaan. Het maairegime is extensief. Over deze ruimtes worden losse boomgroepen verspreid, al of niet voorzien van een struiklaag.

Een gedeelte van het parkachtige gebied ten zuiden van Paviljoen Nijstad krijgt een overloopfunctie voor het parkeren op drukke stranddagen. Dit deelgebied blijft onverhard, maar zal wat intensiever worden gemaaid.

Landmark

Bij de entree van het recreatiegebied komt een landmark, het is een beeldbepalend oriëntatiepunt met daarop de aanduiding van de verschillende functies binnen het recreatiegebied. Door de landmark bij de entree te plaatsen wordt de aandacht van de bezoekers direct getrokken en weten ze meteen dat ze het recreatiegebied betreden. Het dient ook als een herkenningspunt waar mensen zich op kunnen oriënteren.

In de periode van 1965 tot 2005 is het gebied Nijstad gebruikt als zandwinning en zijn de verschillende waterplassen ontstaan. Het zand is onder meer gebruikt voor de ontwikkeling en groei van Hoozevee en de aanleg van de A28, het klaverblad en de A37.

De opgave voor het ontwerp van de landmark is zo bedacht dat het een historisch en betekenisvol karakter krijgt en aansluit bij de geschiedenis van de zandwinning. Daarom zullen de stalen buizen die jaren dienst hebben gedaan bij het transporteren van zand de basis vormen van het ontwerp. De verwijfsborden kunnen gemaakt worden van (corten)stalen platen. Het ontwerp zal hiermee een industriële en robuuste uitstraling krijgen die goed past bij het verleden van de zandwinning.

De landmark wordt maximaal 15 meter hoog. Hoog genoeg om van veraf zichtbaar te zijn en dienst te doen als duidelijk oriëntatiepunt voor bezoekers van het recreatiegebied. Het is niet zo hoog dat het overheersend wordt en het natuurlijke landschap overstemt. Een referentiebeeld van de landmark is hieronder opgenomen.



Al met al lijkt de opgave voor het ontwerp van het oriëntatiepunt goed doordacht en in lijn met zijn doel om de entree en de functies van het recreatiegebied duidelijk aan te geven, terwijl het ook een belangrijk onderdeel is van de geschiedenis van het gebied als zandwinlocatie.

4.3 Beeldkwaliteitsplan Nijstad Resort Fase II

De gewenste ontwikkeling is verder uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is het toetsingskader voor welstand. Beleidsmatig wordt het beeldkwaliteitsplan onderdeel van de nota Ruimtelijke Kwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan is te vinden als bijlage bij de toelichting (Bijlage 1).

Een aantal deelgebieden zijn tevens gekoppeld aan de aanduiding 'groenvoorziening' die wordt vermeld in de regels. Door een voorwaardelijke verplichting worden de desbetreffende deelgebieden juridisch verankerd bij de toetsing.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de relevante omgevingsaspecten voor het voorliggende plan. Per aspect wordt de invloed op het plan toegelicht.

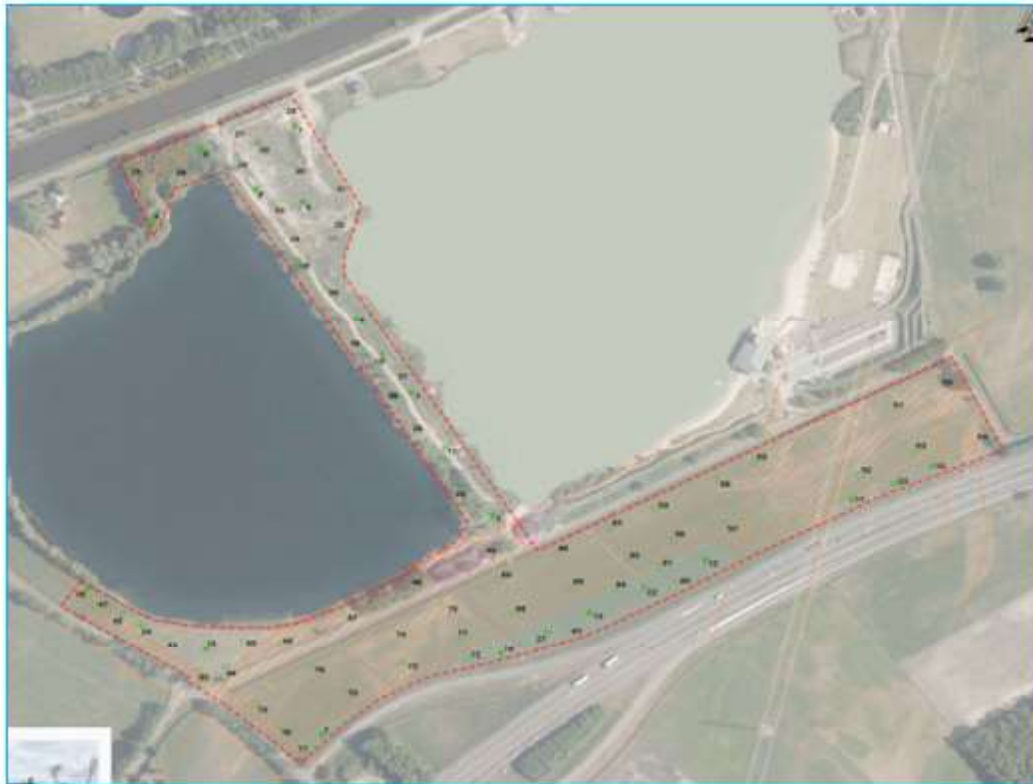
5.1 Bodem

5.1.1 Normstelling

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

5.1.2 Onderzoek en conclusie

Door Eco Reest BV is een verkennend milieukundig bodemonderzoek (d.d. 14 juni 2021, kenmerk: 210277) (Bijlage 2) uitgevoerd ter plaatse van een locatie aan de Nijstad te Hoogeveen. Op onderstaande tekening is zichtbaar op welke gronden het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd, het betreffen de gronden binnen het rode kader.



Vooronderzoek

De onderzoek locatie ligt aan de Nijstad te Hogeveen en betreft thans weiland, grasland en overig onverhard terrein.

De te onderzoeken locatie maakt deel uit van het terrein van een (voormalige) zandwinplas, thans in gebruik als recreatieplas. De te onderzoeken locatie betreft de tussendam tussen de huidige plassen en het zuidelijk gelegen (agrarisch) terrein en heeft een oppervlakte van ca. 15 ha. Men is voornemens het terrein te ontwikkelen ten behoeve van onder meer nieuwbouw van recreatiewoningen.

Veldwerkzaamheden

Uit de veldwerkzaamheden blijkt dat de bodem van de onderzochte locatie opgebouwd is uit zwak ziltig, matig fijn tot grof zand, plaatselijk matig humeus. Plaatselijk is sprake van zwak zandig veen, zwak grindig leem of sporen leem. Het grondwaterniveau is tijdens het onderzoek vastgesteld op een diepte variërend tussen 1,0 en 1,8 m-mv.

Tijdens het veldwerk zijn geen voor het onderzoek van belang zijnde waarnemingen naar voren gekomen. Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest(houdende) materialen. Deze zijn zintuiglijk niet op de bodem en in het opgeboorde materiaal ter plaatse van het onderzoeksterrein waargenomen.

Uit de chemische analyses is het volgende naar voren gekomen:

Grond:

In de bovengrond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan kwik en/of lood gemeten.

Grondwater:

In het grondwater van de onderzoek locatie zijn licht verhoogde concentraties aan barium, kobalt, koper, nikkel en/of zink gemeten (overschrijding Streefwaarden). Ter plaatse van de peilbuizen 5 en 10 zijn sterk verhoogde concentraties aan kobalt en/of nikkel gemeten (overschrijding Interventiewaarden). Het grondwater ter plaatse is vanwege de sterk verhoogde concentraties herbemonsterd en opnieuw geanalyseerd. Bij deze analyses zijn de sterk verhoogde concentraties aan kobalt en nikkel niet bevestigd.

5.1.2.1 Conclusies en aanbevelingen

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden van de Wet bodembescherming zijn aangetoond.

De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, is hiermee derhalve verworpen.

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

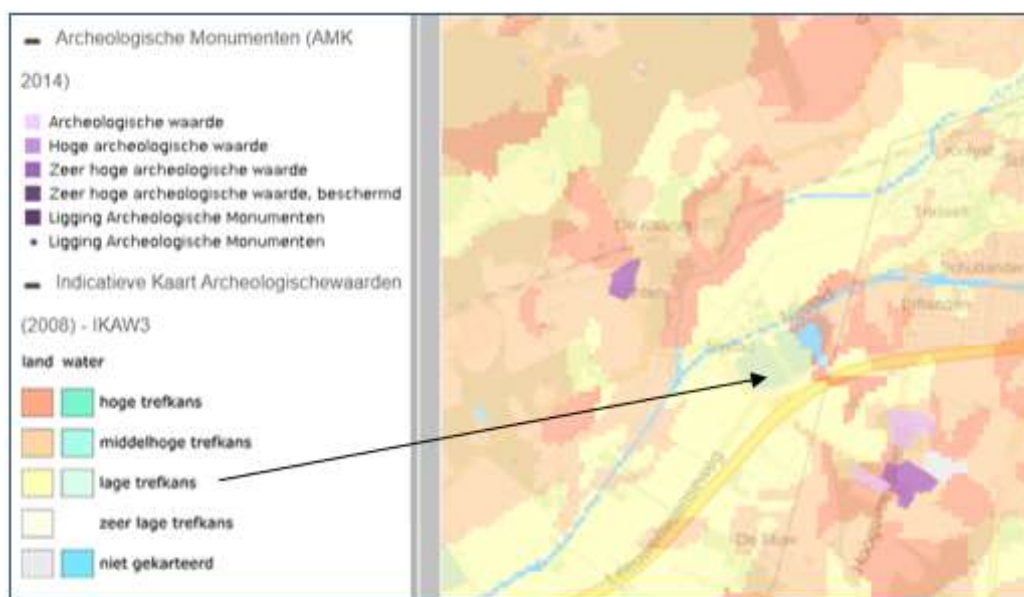
5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Normstelling

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn archeologische monumenten kaarten en gemeentelijke cultuurhistorische beleidskaarten opgesteld.

5.2.2 Onderzoek en conclusie

De Archeologische Monumenten Kaart (AMK) bevat een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. In het plangebied zijn geen archeologische monumenten aanwezig waarmee rekening gehouden dient te worden.



Figuur 5.1: Weergave van de IKAW kaart met een duiding 'lage trefkans' t.h.v. de zandwinplas

Op basis van de IKAW is het plangebied deels gelegen in een gebied met een lage verwachtingswaarde. Onderstaand een weergave van de beleidskaart archeologie ter plaatse van Nijstad uit het bestemmingsplan van 2014. Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling die nu speelt is geen sprake van hoge(re) archeologische waarden, zodat onderzoek niet nodig lijkt te zijn. De bodem in het gebied is overwegend diep verstoord door de zandwinning. Lokaal is de bodem beter bewaard gebleven zoals in de landtong tussen beide plassen in. Hier is de top van het pleistocene zand intact aangetroffen. Echter het zand lijkt er geen (langdurig) droge condities te hebben gehad voorafgaand aan de veenvorming.



Figuur 5.2: Weergave van Archeologische kaart t.h.v. de zandwinplas

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan is het archeologisch verwachtingsmodel naar aanleiding van het veldonderzoek bijgesteld. Aangezien de kans op de aanwezigheid van in goede staat verkerende archeologische waarden erg klein is, is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Algemene zorgplicht

Ten behoeve van de uitvoering van het project is geen nader archeologisch onderzoek nodig. Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden en/of bouwwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet. Dit kan bij de gemeente Hoogeveen en bij de provinciale archeoloog.

Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische beleidskaart is voor het plangebied een karakteristieke bouwaanduiding opgenomen voor de bestaande boerderij Nijstad 6. Voor deze aanduiding is categorie 'cultuurhistorie geeft richting' van toepassing. Bij de 'cultuurhistorie geeft richting' -insteek zijn de regels gericht op het instandhouden van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

De gemeente hecht in deze gevallen waarde aan de cultuurhistorische context van de afzonderlijke waarden en hun onderlinge samenhang. Nieuwe ontwikkelingen benutten de cultuurhistorische waarden. De gemeente zet zich ervoor in om de kansen die cultuurhistorie biedt als meerwaarde in te zetten bij ontwikkelingen. Omgekeerd kunnen deze ontwikkelingen ook een bijdrage leveren aan het vergroten en beter beleefbaar maken van de cultuurhistorische waarden in een gebied, buurt, erf of pand. De gemeente wil zich dan ook actief opstellen, participeren in planprocessen en meedenken over de wijze waarop de aanwezige cultuurhistorische waarden kunnen worden opgenomen in plannen. Cultuurhistorie is hiermee medesturend en voorwaardenscheppend voor nieuwe ontwikkelingen, naast en gelijkwaardig aan andere belangen. Van initiatiefnemers wordt verwacht dat zij al vroegtijdig in het planproces rekenschap geven van de cultuurhistorische samenhang.

Nijstad 2, 4, 6 en 15 hebben in de Cultuurhistorische beleidskaart onder Historische bebouwing een middelhoge cultuurhistorische waarde. Dit op grond van de gestelde criteria van cultuurhistorische waarde, waarde architectuur, waarde ensemble, gaafheid en zeldzaamheid. Deze panden zijn als boerderij gebouwd in een ambachtelijke traditionele stijl. De oude boerderijen hebben een samenhang met het kanaal waaraan ze gebouwd zijn en daarmee van waarde in de omgeving.

Percelen en panden met hoge- en middelhoge cultuurhistorische waarde krijgen in het bestemmingsplan de karakteristieke aanduiding. Binnen het beleid van de cultuurhistorische

beleidskaart geeft een cultuurhistorische waarde middelhoog, richting bij ontwikkelingen. Bij ontwikkelingen staat behoud en benutten van cultuurhistorische waarden centraal. Veranderingen en aanpassingen zijn toegestaan, mits passend bij de cultuurhistorische waarden. Wijzigen kan op onderdelen. De meerwaarde van bestaande cultuurhistorische waarden benutten bij ontwikkelingen.

Door in het bestemmingsplan een sloopvergunningstelsel met afwegingskader op te nemen wordt behoud van cultuurhistorische panden en ensemble gewaarborgd. Binnen de Nota ruimtelijke kwaliteit zijn toetsingscriteria opgenomen die kwaliteit versus kwetsbaarheid van de gebiedsgericht beleid ensembles regelt. Bij grote initiatieven biedt dit de mogelijkheid om advies plicht.

De instandhouding van de cultuurhistorische waarde van het pand Nijstad 6 komt terug in de regels van het bestemmingsplan horende bij de karakteristieke aanduiding.

5.3 Water

5.3.1 Algemeen

In dit bestemmingsplan worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Deze waterparagraaf is erop gericht om de actuele watersituatie en het actuele waterbeleid in beeld te brengen. Daarnaast is de waterparagraaf vooral bedoeld om een brug te slaan naar de procedures en toetsingsinstrumenten van de waterbeheerder. De gemeente Hoogeveen is gelegen in het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta en het waterschap Vechtstromen, welke beiden verantwoordelijk zijn voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer.

5.3.2 Normstelling

De waterschappen Drents Overijsselse Delta en Vechtstromen vormen samen met waterschap Rijn en IJssel het waterschap gebied Rijn-Oost. De waterschappen hebben hun beleid voor stedelijk waterbeheer vastgelegd in de gezamenlijke beleidsnotitie 'Water Raakt'. Deze notitie vormt op hoofdlijnen het beleid voor de wijze waarop de waterschappen in stedelijk gebied invulling geven aan het waterbeheer.

Het waterbeheer richt zich op de volgende drie beleidsthema's:

1. Voor het dagelijkse waterbeheer is dat het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR). Doel daarvan is gedurende een heel groot deel van het jaar die wateromstandigheden te realiseren die het beste passen bij de functie zoals de provincies die hebben vastgesteld;
2. Om in extreem natte en extreem droge omstandigheden de schade als gevolg van wateroverlast of watertekort te beperken is het WB21 opgesteld. Hierin zit de trits vasthouden-bergen-afvoeren als voorkeursvolgorde en afwegingskader en het principe van niet afwentelen. Het stedelijk gebied dient dus waterneutraal te zijn. Mocht dit door enige goede redenen - de veiligheid is ernstig in het geding, de kosten zijn te hoog, er spelen nijpende ruimtevraagstukken - niet kunnen, dan komen het waterschap en de gemeente passende afspraken overeen. Doel is het watersysteem zo in te richten dat het in extreme omstandigheden en in de toekomst goed functioneert;
3. Voor het bereiken van de goede ecologische toestand van het water zijn er de Europese richtlijnen voor ecologie en waterkwaliteit. Dit thema bestaat uit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en de Vogel- en Habitatrichtlijnen (vertaald in de Wet natuurbescherming). Doel daarvan is dat alle Europese wateren, zowel oppervlaktewater als grondwater, zich in 2015 in een goede ecologische en goede chemische toestand bevinden. Met goede argumenten is uitstel mogelijk tot uiterlijk 2027. Voor de Natura 2000-gebieden is geen uitstel mogelijk.

Deze drie thema's hangen zo met elkaar samen dat het niet mogelijk is ze afzonderlijk van elkaar te realiseren. Er wordt gezorgd dat het watersysteem tijdig op orde is, duurzaam is ingericht, voldoet aan de landelijke normen voor het voorkomen van wateroverlast, bijdraagt aan het bereiken van

grond- en oppervlaktewaterpeilen in relatie tot de functies van die wateren en gebieden, verdroging tegengaat en rekening houdt met de eisen vanuit de KRW. Om aan deze punten te voldoen is in december 2009 de Waterwet in werking getreden.

De Waterwet vervangt acht bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland. Deze wet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert deze wet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Hierdoor zijn waterschappen, gemeenten en provincies beter in staat wateroverlast, waterschaarste en watervervuiling tegen te gaan. Ook voorziet de Waterwet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, natuur, landbouw, industrie en recreatie. Op basis van deze functies worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het water. De instrumenten vanuit de Waterwet zijn Waterplannen (rijk en provincie), waterbeheer-plannen (waterbeheerder) en vergunningen.

5.3.3 Watertoetsproces

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Eerder is een vooroverlegreactie gegeven op het concept bestemmingsplan voor Nijstad West (Bijlage 3). Initiatiefnemer heeft na de digitale watertoets voor het voorliggende plan (1 juni 2021) (Bijlage 4) de plannen mondeling toegelicht tijdens een afspraak bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Dat heeft geleid tot een uitgangspuntennotitie d.d. 29 juni 2021 (Bijlage 5). Deze uitgangspunten geven handvatten om uitvoering te geven aan de waterhuishouding. Het plan wordt op basis hiervan uitgewerkt. Hierna is weergave gedaan van de van belang zijnde uitgangspunten zoals voortgekomen uit het gesprek van 29 juni 2021.

De voormalige zandwinplas Nijstad wordt ontwikkeld door twee partijen die elk afzonderlijk een bestemmingsplan opstellen. De waterhuishouding van beide plannen is en wordt door het waterschap integraal beschouwd. De uitgangspunten in het volledige document dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd hebben daarom betrekking op beide ontwikkelingen. In dit bestemmingsplan is verder alleen ingegaan op onderstaand genoemde ontwikkeling zoals door het waterschap omschreven als volgt:

1. Recreatie en hotel. Initiatiefnemers Lido Hoogeveen (B. Zuidema)

“Recreatiegebied met strand, permanent wonen en verblijfsrecreatie. Het huidig bestemmingsplan is van 2014. Door voortschrijdend inzicht wil men het bestemmingsplan op punten wijzigen, het aantal accommodaties wijzigt iets en het gebied is uitgebreid met grondoppervlakte waar o.a. tussen de Koedijk en de A28 een hotel met parkeerplaatsen voor het vakantiepark gebouwd gaat worden.”

Bestaande waterhuishouding

Het plan ligt in het stroomgebied van de Hoogeveense vaart. In het plangebied liggen A watergangen die door het waterschap zelf worden onderhouden. Daarnaast liggen in het plangebied B-watergangen die het waterschap controleert. De voormalige zandwinplas bestaat uit twee gescheiden compartimenten met elk een eigen peilgebied.

(NB. Op het kaartbeeld is de peilenkaart nog niet geactualiseerd. De oostelijke zandwinplas heeft een ander peil dan het zuidelijke gebied tussen de zandwinplas en de snelweg.)



Fig. 5.3: Kaartbeeld bestaande waterhuishouding rond het plangebied.

Ten noorden van de zandwinplas loopt een A-watergang van het waterschap met een maximumpeil van NAP+6,10m. Ten zuiden van de zandwinplas ligt een A-watergang met een maximumpeil van NAP+5,64m. Deze watergang wordt gevoed door het peilvak ten oosten waar een maximumpeil geldt van NAP+7,10m.

De gedetailleerde uitwerking van het waterpeil is te vinden in de bijlage (Bijlage 6). Deze bijlage dient als basis voor de verder uitwerking van de planvorming.

In de waterparagraaf zal aangegeven worden hoe wordt omgegaan met de uitgangspunten en op welke wijze deze worden vertaald naar het plangebied.

In deze uitgangspuntennotitie worden de volgende thema's behandeld:

- Inrichting watersysteem
- Beheer en onderhoud watergangen
- Waterkwaliteit
- Waterketen

Hierna zullen deze thema's worden behandeld en hoe hiermee wordt omgegaan in de planvorming.

Thema inrichting watersysteem

Het wenselijk waterpeil van de recreatieplas komt voort uit het hydrologisch onderzoek van Sweco uit 2016 (Bijlage 7). Om het bestaande watersysteem goed te kunnen beheren en om voldoende ruimte voor water te creëren wordt ten behoeve van de inrichting het volgende geadviseerd:

- Waterpeil zuidelijke plangebied (tussen Koedijk en de snelweg)
 1. Het zuidelijke gebied tussen Koedijk en de snelweg wordt met een zo'n hoog mogelijk waterpeil ingericht. Hierdoor ontstaat meer beleving van water. In het gebied wordt tevens extra waterberging gerealiseerd t.b.v. de nieuwe ontwikkeling. Daarnaast kan met het hogere waterpeil tevens het landbouwgebied ten westen van de zandwinplas worden gevoed waardoor de A-watergang ten noorden van de zandwinplas kan worden afgewaardeerd.
 2. Advies om nieuwe MIN/MAX-peil van circa 6.10/ 6.10 m+ (jaarrond) met een NBW-maximaal peil van circa 6.75 m+ (2-3 weken leeglooptijd). Dit wordt gerealiseerd met een WB21 knijpstuw.

3. De bestaande watergang wordt verondiept en blijft in onderhoud bij het waterschap om de aan en afvoer van water in het peilgebied te waarborgen.
4. Aan de hotelzijde van de watergang wordt een onderhoudspad van 5meter breed aangelegd ten behoeve van breedspooronderhoud op een hoogte van 6,90m+NAP (dus niet aan wegzijde i.v.m. obstakels). De veengrond onder het schouwpad wordt afgegraven en de bodem wordt verbeterd ten behoeve van de draagkracht van het materieel.
5. Er geldt een ontvangstplicht voor de aanliggende eigenaar.
6. De watergang wordt op twee punten (bovenstrooms en benedenstrooms) rechtstreeks verbonden met de bergingsvijvers rond het hotel/uitloopgebied zodat er één peil kan worden gehanteerd.
7. De bestaande weghoogte ligt tussen 7.10 – 7.50 m+ NAP. Voorstel om het 'hotel-eiland en toegangsweg' nieuwe maaiveld aan te leggen op minimaal 7.50 m+ NAP.

Overige watersysteemaspecten m.b.t. vergunningen waar rekening mee moet worden gehouden

8. Watergangen: Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een primaire A-watergang en/of secundaire B-watergang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.
9. Primaire A-watergangen (>25 L/s afvoer gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar): watergangen waar het waterschap verantwoordelijk is voor de inrichting en het onderhoud.
10. Secundaire B-watergangen (>10 L/s afvoer en <25 L/s gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar): waterschap is verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer, maar de grondgebruikers zijn verantwoordelijk voor het onderhoud (eigenaar is onderhoudsplichtig). In de B-watergangen is een bepaalde vorm van toezicht door het waterschap mogelijk (schouw).
11. C-watergangen: hier zijn de grondgebruikers verantwoordelijk voor de inrichting en ze doen zelf het onderhoud. Er geldt geen onderhoudsverplichting en het waterschap houdt geen toezicht of onderhoud goed wordt uitgevoerd.
12. Dempen of graven wateren: Voor het dempen, verleggen of graven van wateren (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor het dempen van watergangen (of greppels dieper dan 40 cm) dient gecompenseerd te worden. Vooroverleg voor het aanvragen van een vergunning wordt geadviseerd. Het waterschap neemt nieuwe primaire A-watergangen in beheer en onderhoud, nadat is vastgesteld of deze nieuwe watergangen voldoen aan de daarvoor geldende criteria.

Thema Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud is erop gericht om de waterhuishouding op orde te houden. Het betreft zowel waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterbeleving. De inrichting van het gebied dient zodanig te zijn, dat het beheer en onderhoud van het watersysteem op efficiënte en effectieve wijze mogelijk is. Bij nieuw aan te leggen water vindt overleg met het waterschap plaats.

- Wijze van onderhoud watersysteem: Er wordt rekening gehouden met de wijze van onderhoud (varend of vanaf de kant) en de daarbij geldende voorwaarden. Voor werkzaamheden binnen de aangegeven zones van het waterschap is een vergunning op grond van de Waterwet noodzakelijk
- Rijdend onderhoud vanaf de kant: Bij onderhoud vanaf de kant geldt een obstakelvrije zone van 5 m vanaf de boven insteek van de watergang. In het plan wordt bij de inrichting van het watersysteem rekening gehouden met de beheerbaarheid van het watersysteem. Hierop wordt getoetst bij de vergunningaanvraag. De voorgestelde inrichtingseisen uit paragraaf 3.1 zijn leidend.
- Nieuwe bomen langs een watergang zijn vergunning plichtig
- Toegankelijkheid van water: alle wateren die een functie hebben in de waterhuishouding (afvoer, aanvoer of berging) liggen in openbaar gebied.

Thema Waterkwaliteit

Het watersysteem in beide plannen wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren. Er wordt een vuilwaterriolering aangelegd welke middels en pompgemaal rechtstreeks afvoert op de kelder van de Noordelijk gelegen RWZI.

Afvoer hemelwater

- Kwaliteit afvoer hemelwater: hemelwater van de daken en woonstraten wordt bovengronds afgevoerd naar een bergende voorziening in het plangebied.
- Er wordt geen hemelwater rechtstreeks afgevoerd op de recreatieplas met zwemfunctie. Foutieve aansluitingen kunnen zorgen voor vervuiling van het zwemwater.
- 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. Hemelwater van de recreatiewoningen loost op de het water van de bestaande plassen. Terreinwater afstromend van de wegen en fiets en voetpaden loopt via het maaiveld naar omliggende waterpartijen. Door de afstroming via het maaiveld wordt het water gefilterd en blijven evt. vuildelen achter op het maaiveld.

Thema Waterketen

Al het huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk riool naar overnamepunt tussen gemeente en waterschap. Opgevangen hemelwater wordt binnen het plangebied verwerkt niet afgevoerd naar de RWZI.

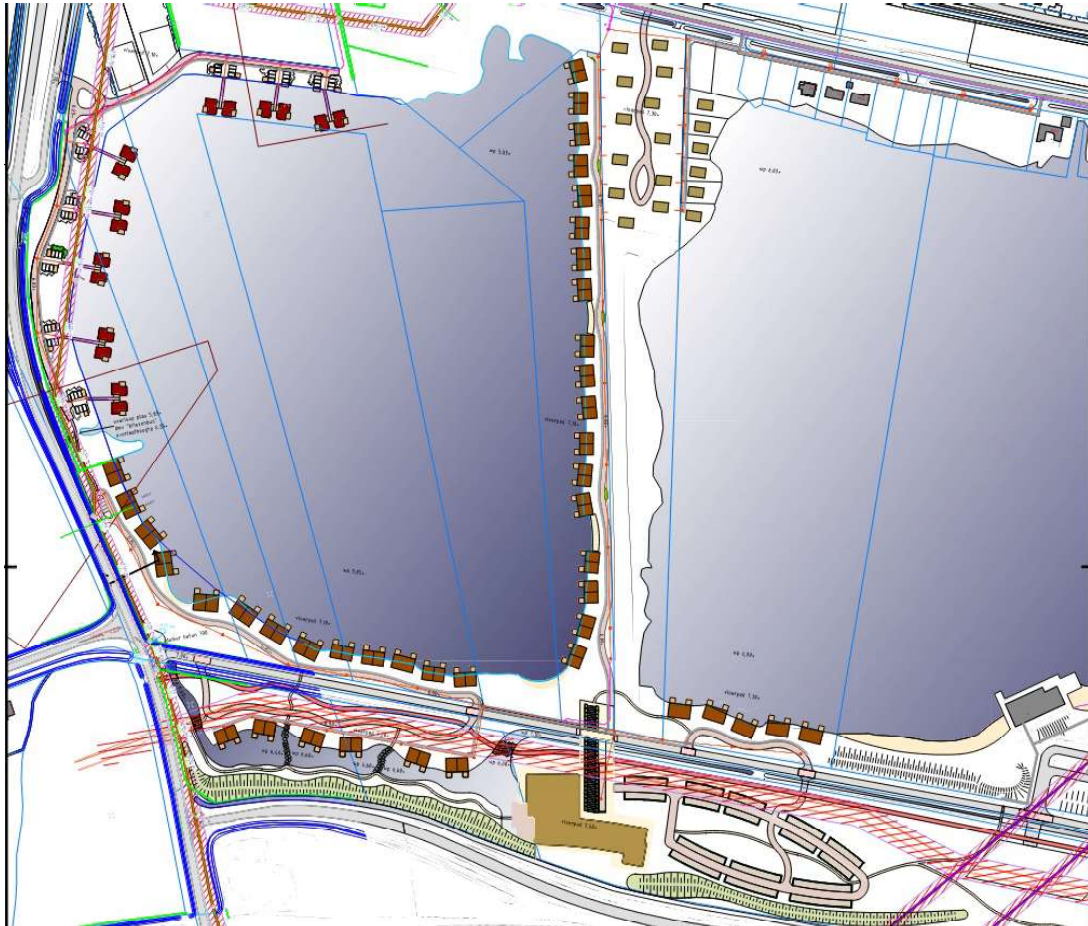
Rioolcapaciteit

- Rioolcapaciteit: in het bestemmingsplan 2014 is met het ontwerp van de afvoercapaciteit van de riolering al rekening gehouden met het vakantiepark. Het rioolstelsel heeft dus voldoende capaciteit en hoeft niet aangepast te worden.

Hierover heeft de initiatiefnemer ook overleg gevoerd met zowel de gemeente en het waterschap en deze zijn daarmee akkoord. De communicatielijn tussen het waterschap en de initiatiefnemer is ook kort te noemen en adviezen en aanbevelingen worden dan ook door de initiatiefnemer overgenomen om ook de belangen van het waterschap te borgen. Verder kan nog worden aangegeven dat al het regenwater in het plangebied blijft en dat wordt verwerkt in het eigen water.

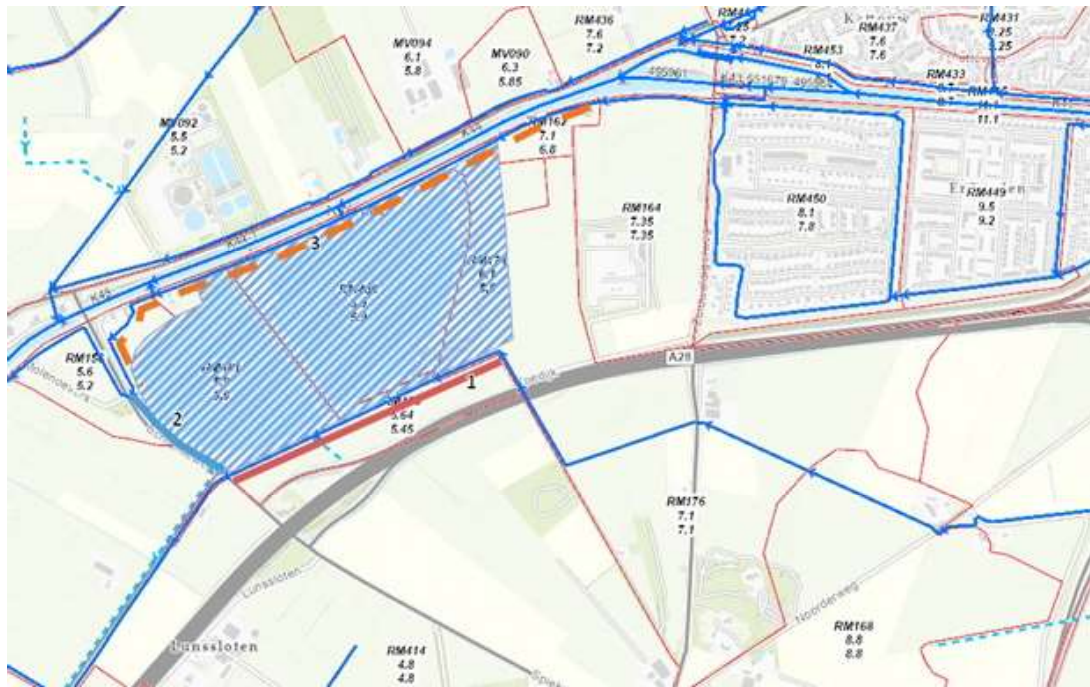
Het rioolplan is inmiddels in concept gereed en al besproken met de gemeente.

Onderstaand opgenomen kaart, die omwille van de leesbaarheid tevens is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan, geeft de waterhuishoudkundige situatie en afwikkeling van het plangebied weer (Bijlage 8).



Figuur 5.4 waterhuiskundige situatie.

Voor elke A-watergang geldt een beschermingszone van 5 meter. Activiteiten die binnen de beschermingszone plaatsvinden zijn vergunningsplichtig. In figuur 5.5 is de toekomstige situatie in beeld gebracht.



Figuur 5.5 waterhuiskundige uitgangspunten

Rode lijn 1: Vrij liggend breedspoor onderhoudspad vijf meter zuidzijde Koedijk noodzakelijk. Het betreft een belangrijke afvoer watergang, doordat straatmeubilair is aangebracht langs de watergang wordt onderhoud aan de noordzijde van de watergang belemmerd. Een vrij liggend breedspoor onderhoudsroute aan de landzijde/zuidzijde van de watergang, is daarom noodzakelijk om onderhoud uit te kunnen voeren.

Blauwe lijn 2: Nieuw te graven watergang met vrij liggend breedspoor onderhoudspad vijf meter oostzijde Echtenseweg. Deze inlaat voorziening is nodig voor de watervoorziening in het achterliggend gebied.

Oranje lijn 3: Af te waardenen watergang van A naar B status. Watergang afwaarderen, dit is altijd uitgangspunt geweest vanaf het begin van de plannen Nijstad. Met dit uitgangspunt zijn er zaken vergund, zoals kast voor persriool dammen en duikers beschoeiing.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water voldoende is geborgd binnen de planvorming.

5.4 Natuur en ecologie

5.4.1 Normstelling

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet vervangen. De bescherming van Natura 2000 gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen (houtopstanden) wordt nu via deze wet geregeld. De provincie is per 1 januari 2017 het bevoegde gezag voor soortenbescherming en houtopstanden. Deze bevoegdheden lagen voorheen bij het Rijk. Daarnaast is de provincie bevoegd gezag gebleven voor Natura 2000 bescherming en faunabeheer. De provincie is verantwoordelijk voor het afgeven van vergunningen en ontheffingen voor al deze gebieden. Hierop geldt alleen een uitzondering als het rijksaangelegenheden betreft.

5.4.2 Onderzoek en conclusie

Door EcoReest is een QuickScan Wet natuurbescherming uitgevoerd (Bijlage 9). De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport Quickscan Wet natuurbescherming, Nijstad te Hoogeveen, projectnummer 2001115, d.d. 15 maart 2021' en omvat de volgende conclusies, adviezen en aanbevolen vervolgstappen.

5.4.2.1 Conclusie soortenbescherming

Uit de quickscan Wet natuurbescherming ten aanzien van soortenbescherming wordt het volgende geconcludeerd:

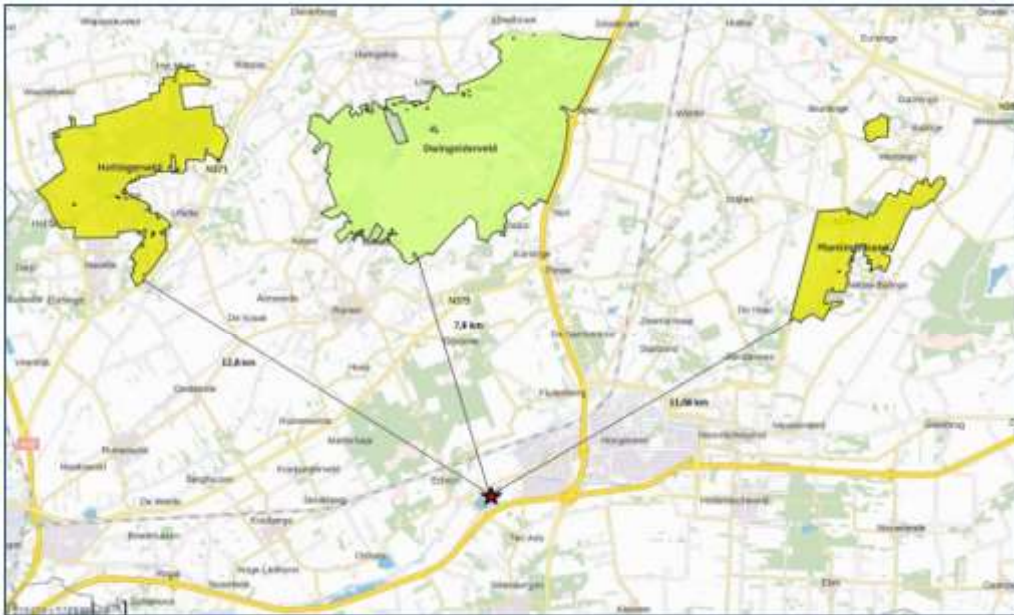
- Binnen het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen. Door het ontbreken van jaarrond beschermde nesten, wordt een overtreding op de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van jaarrond beschermde nesten van vogels niet verwacht.
- Binnen en in de directe omgeving van het plangebied kunnen wel algemene vogelsoorten tot broeden komen, waaronder de exotische soort 'Nijlgans'.
- Daar de werkzaamheden geen betrekking hebben op aanwezige gebouwen, worden negatieve effecten op verblijfplaatsen van gebouw bewonende soorten vleermuizen niet verwacht. Door het ontbreken van geschikte bomen en holtes worden eveneens verblijfplaatsen van boom bewonende soorten vleermuizen niet verwacht. Mogelijk vormt het plangebied onderdeel van een vliegroute en foerageergebied. Dit betreft echter geen essentieel leefgebied en de ontwikkeling heeft geen negatief effect op de functionaliteit ervan.
- Groei- en verblijfplaatsen van beschermde flora, grondgebonden zoogdieren, vissen en ongewervelden zijn gezien de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens uitgesloten. Beschermde reptielen en amfibieën worden eveneens door de terreinkenmerken en bekende verspreidingsgegevens niet verwacht.
- In het plangebied zijn enkele algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsartikelen.

5.4.2.2 Conclusie gebiedsbeschermingen houtopstanden

Uit de quickscan Wet natuurbescherming ten aanzien van gebiedsbescherming en houtopstanden wordt het volgende geconcludeerd:

Natura 2000

Het plangebied ligt buiten Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op circa acht kilometer afstand. Vanwege deze afstand, de potentiële effecten, bekende dosis-effectrelaties en de aard/omvang van de voorgenomen ontwikkeling, zijn indirecte effecten, met uitzondering van stikstofdepositie, op voorhand uitgesloten.



Figuur 5.4: Globale ligging plangebied (rode asterisk) ten opzichte van de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden (geel/groen) (Bron: AERIUS Calculator, 2021).

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland en natuur buiten het NNN. Het voorgenomen plan heeft gezien de afstand tot deze gebieden (>600 meter) en de aard en omvang van de plannen geen effect op deze gebieden. Vervolgstappen ten aanzien van het NNN zijn niet aan de orde.



Figuur 5.5: Ligging plangebied ten opzichte van het NNN (groen) (Bron: Provincie Drenthe, 2021).

Houtopstanden

Binnen het plangebied wordt ten behoeve van het plan opgaand groen verwijderd. Op de middenstrook tussen de twee waterplassen betreft het diverse houtopstanden bestaande uit zwarte els, grove den en ruwe berk. Daarnaast worden kapwerkzaamheden uitgevoerd aan de noordwestzijde van het plangebied en het bosstruweel gedeeltelijk langs de 'Koedijk'. Deze delen bestaan voornamelijk uit zomereik, zwarte els en ruwe/zachte berk en langs de oeverzijde veelal jonge wilgensoorten.

Er is sprake van beschermde houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming indien:

- de houtopstand buiten de 'bebouwde kom Wet natuurbescherming' ligt, en
- de houtopstand groter is dan 10 are (1.000 m²) of het om bomen gaat in een rijbeplanting van meer dan 20 bomen.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing, zodat het beschermingsregime van de Wet natuurbescherming ten aanzien van houtopstanden hiervoor geldt. Het te kappen groen ten noordwesten maakt onderdeel uit van rijbeplanting van meer dan twintig bomen en voldoet daarmee aan het oppervlaktecriterium. Voor beplanting langs waterwegen bestaande uit populieren en wilgen geldt een vrijstelling vanuit de Wet natuurbescherming (art.4, lid f,2), zodat voor deze boomsoorten geen meld- en herplantplicht geldt.

Uit bovenstaande volgt dat er voor (een deel van) de te kappen houtopstanden vervolgstappen (meld- en herplantplicht) in het kader van de Wet natuurbescherming aan de orde zijn. De melding dient minimaal vier weken en maximaal één jaar voorafgaand aan de kap te worden ingediend. De eisen voor herplant zijn in de provinciale verordening van Provincie Drenthe uitgewerkt. Geadviseerd wordt deze conclusie en de te nemen vervolgstappen met bevoegd gezag (Provincie Drenthe) te overleggen.

De te kappen bomen staan niet op de gemeentelijke lijst van beschermwaardige bomen binnen de gemeente Hogeveen (Gemeente Hogeveen, 2021), zodat een omgevingsvergunning niet nodig is.

Zorgplicht

De wettelijke zorgplicht blijft te allen tijde gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze zorg geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend.

Het aspect ecologie staat de beoogde planontwikkeling niet in de weg. Er is geen vergunning vanuit de Wet natuurbescherming nodig.

Stikstofdepositie

Door de beoogde bouw van de 124 recreatiewoningen en het hotel met bijbehorende voorzieningen, kan een tijdelijke toename ontstaan in de uitstoot van stikstof tijdens de realisatiefase. In de nieuwe situatie zullen de recreatiewoningen gasloos zijn en wordt het hotel waarschijnlijk aangesloten op het gasnet. Ook kan er sprake zijn van een mogelijke toename in stikstofdepositie door de verkeersaantrekkende werking. Om te bepalen of de activiteiten zullen leiden tot een verhoging van de stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000- gebieden is de verwachte stikstofdepositie door onderzoeksbureau EcoReest berekend met behulp van de Aerius calculator, versie oktober 2023. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in een notitie "Berekeningen stikstofdepositie realisatie- en gebruiksfase ontwikkeling recreatiepark Nijstad te Hogeveen", projectnummer 231151, d.d. 10 november 2023' (Bijlage 10).

Uit de AERIUS-berekeningen voor het beschouwde plan komt naar voren dat, op basis van de aangeleverde informatie en de gehanteerde uitgangspunten, zowel in de realisatie- als de gebruiksfase géén sprake is van stikstofdepositie boven de 0,00 mol N/ha/jr op (naderend) stikstofoverbelaste Natura 2000-gebieden.

Voor de volledigheid wordt verwezen naar de bijlage waarin de notitie van EcoReest is opgenomen. De AERIUS-berekeningen zijn als losse bijlagen bij de notitie gevoegd:

- Realisatiefase – d.d. 8 november 2023 (Bijlage 11);
- Gebruiksfase – d.d. 9 november 2023 (Bijlage 12).

Er wordt geconcludeerd dat het plan uitvoerbaar is voor het onderdeel stikstofdepositie.

5.5 Geluid

5.5.1 Normstelling

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten: woningen; andere geluidsgevoelige gebouwen; geluidsgevoelige terreinen. Deze bescherming geldt als het gebruik van deze objecten is toegestaan volgens het bestemmingsplan, de beheersverordening, omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan of beheersverordening. Op tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan met een periode van maximaal 10 jaar is de Wet geluidhinder niet van toepassing.

Onder "woning" wordt verstaan (artikel 1 Wet geluidhinder): gebouw of gedeelte van een gebouw waar bewoning is toegestaan op grond van de geldende planologische status (bestemmingsplan, de beheersverordening, omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan of beheersverordening). De Wet geluidhinder kent het begrip bedrijfswoning niet. Een bedrijfswoning is gewoon een woning, waarvoor het mogelijk is een hogere waarde (als nodig) te verlenen. Dit geldt natuurlijk alleen voor bedrijfswoningen die zijn gelegen in een geluidzone.

Hotels, recreatiewoningen en kantoren zijn niet geluidgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. In het Activiteitenbesluit zijn voorschriften opgenomen die bescherming bieden tegen geluidhinder van inrichtingen die onder het Besluit vallen. Deze bescherming wordt geboden aan gevoelige objecten (gevoelige gebouwen en gevoelige terreinen (artikel 1.1)). In artikel 1.1 is in de definitie van gevoelige gebouwen aangegeven dat gebouwen die bij de inrichting horen (dienst- of bedrijfswoningen) geen geluidsgevoelig object zijn waarvoor de grenswaarden uit het besluit gelden. Dienst- of bedrijfswoningen die niet tot de inrichting behoren zijn gewoon woningen van derden waarvoor de grenswaarden wel gelden.

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) is rond inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen een geluidzone van kracht.

Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde. Wanneer niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

5.5.2 Onderzoek en conclusie

Een toetsing aan de Wet geluidhinder is nodig als sprake is van geluidgevoelige objecten. De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- woningen
- andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals kinderdagverblijven.
- geluidsgevoelige terreinen

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het bouwen en gebruiken van een parkachtig entreegebied met waterpartijen, hotel/receptiegebouw, parkeerterreinen en beplante grondwal en het bouwen en gebruiken van 124 recreatiewoningen.

De recreatiewoningen¹ en een hotel met voorzieningen zoals horeca, en misschien een ondergeschikte kantoorfunctie², zijn geen geluidgevoelige functies vanuit de Wet geluidhinder. Er is zodoende geen akoestisch onderzoek nodig vanuit de omgeving naar deze recreatiewoningen en

hotelgebouw. Ook niet voor de aan het hotel gelieerde kantoorruimte.

1. Vakantiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf hoeven niet bij de besluitvorming te worden betrokken. (ABRvS 30 mei 2000, nr. 199901166/1, Geluid, september 2000) / Recreatiewoning is niet geluidgevoelig: ABRS 2 oktober 2019, no. 201809473/1/R4.
2. Dit volgt uit de definitie van verblijfsruimte in artikel 1.1. lid 1 onder d van het Besluit geluidhinder (Bgh). Bijvoorbeeld een practicumruimte, een gymnastieklokaal of een kantoorruimte die als zodanig zijn aangewezen in het bestemmingsplan, vallen niet onder de werking van het Bgh

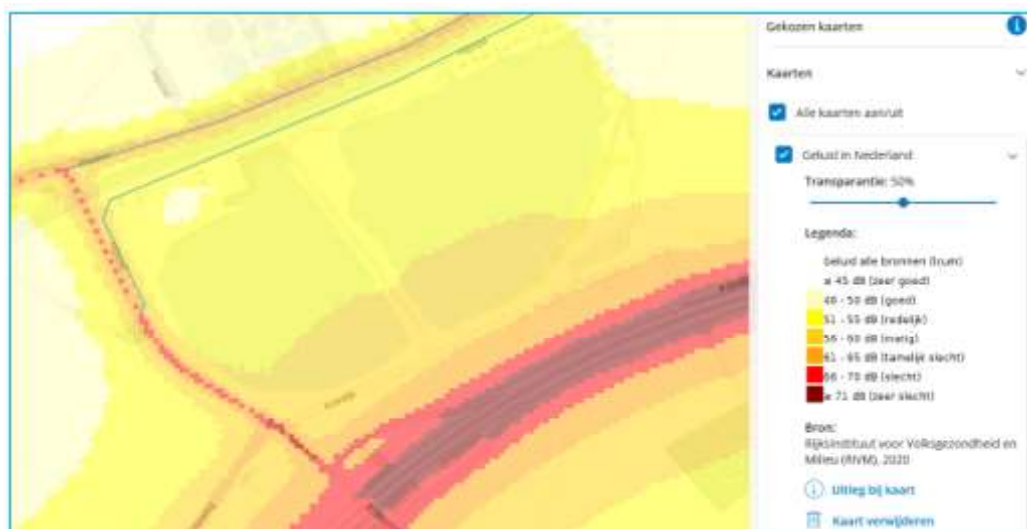
Overige geluidsbronnen

Railverkeer en geluidcontouren rondom het vliegveld in Hoogeveen spelen geen rol in het plangebied. Ook rondom gelegen bedrijven vormen geen belemmering richting het plangebied, zowel de recreatiewoningen als het hotel zijn niet geluidsgevoelig. Alleen de reguliere woningen die op 1 na allemaal al zijn gerealiseerd waren geluidsgevoelig maar dat was allemaal reeds berekend bij het bestemmingsplan Nijstad 2014. Ook de omringende bedrijven ondervinden geen hinder van de voorziene uitbreiding van het recreatiepark aan de zuidzijde en de andere positionering van huisjes en hotel.

Vanuit het waterschap Drenst Overijsselse Delta is nog gewezen op het aspect geluid afkomstig van de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De rwzi Echten ligt op een geluidsgezoneerd industrieterrein. De nieuwe locaties binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan liggen buiten de geluidzone van de rwzi. Het waterschap onderschrijft de theoretische verwachting dat de nieuwe (woon)bestemmingen geen belemmering voor de werking van de rwzi vormen. Toch wordt vanuit het waterschap aangegeven, net als bij geur – met name ten aanzien van het gehele plangebied – dat er gewezen wordt op mogelijke hinderbeleving/klachten en op de gevolgen van toekomstige ontwikkelingen.

Conclusie

Het aspect geluid (Wet geluidhinder) vormt geen belemmering voor uitvoering van het voorliggend bestemmingsplan. Verder kan nog worden aangegeven dat het zuidelijke deel van het plangebied parkachtig en groen wordt ingericht om zodoende nog een reductie van geluid afkomstig van de A28 te bewerkstelligen. Hoewel de beoogde te bouwen gebouwen niet geluidsgevoelig zijn is het nog wel goed om vanuit een goed woon- en leefklimaat iets aan te geven over het aspect geluid. Onderstaand is daartoe de geluidkaart van de Atlas van de Leefomgeving weergegeven. Een deel van de gebouwen zullen zich in de nabijheid van de A28 bevinden in een gebied met een 'tamelijk slecht' tot 'matig woon- en leefklimaat'. Het gedeelte tussen de A28 en deze bebouwing zal zo groen mogelijk worden ingericht om nog te trachten het woon- en leefklimaat te verhogen als buffer met de A28.



5.6 Geur

5.6.1 Normstelling

Een aspect wat moet worden meegewogen bij een ruimtelijke ontwikkeling is geur. Bedrijven waar geuremissies bij vrijkomen moeten voldoen aan voorschriften uit het Activiteitenbesluit of de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Hiermee wordt geborgd dat geurgevoelige objecten worden beschermd tegen geurhinder afkomstig van bedrijfsmatige activiteiten.

Ten noorden van het vakantiepark is een Riolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) gevestigd. Omdat recreatiewoningen in beginsel geurgevoelige objecten zijn is door onderzoeksbureau Peutz een geuronderzoek uitgevoerd (Bijlage 13).

De uitgangspunten en conclusie van het onderzoek worden hieronder beschreven.

5.6.2 Onderzoek en conclusie

Een RWZI valt voor wat betreft geurvoorschriften onder het Activiteitenbesluit. De RWZI Echten is voor 1 februari 1996 opgericht en had een vergunning op grond van artikel 8.1. van de toenmalige Wet milieubeheer. Op grond van artikel 3.5b van het Activiteitenbesluit geldt voor de geurbelasting als gevolg van een zuiveringstechnisch werk ter plaatse van geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 1,5 ouE/m³ als 98-percentiel mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag de geurbelasting niet meer dan 3,5 ouE/m³ als 98-percentiel bedragen.

Omdat het begrip 'bebouwde kom' zo afhankelijk is van de waardering van de feiten en omstandigheden van het concrete geval, is het moeilijk zekerheid te verkrijgen of de voorgenomen ontwikkelingen binnen of buiten de bebouwde kom zijn geprojecteerd. Op basis van de feitelijke situatie ter plaatse is het goed verdedigbaar dat de voorgenomen ontwikkelingen buiten de bebouwde kom komen te liggen. Het gaat om bebouwing zonder kern rondom de voormalige zandwinplas. De ruimte tussen de woningen is relatief open en geeft een weidse beleving op de plas en op het achterliggende landschap dat uit grasland bestaat en als 'Agrarisch' is bestemd. De omgeving heeft niet het karakter van een bebouwde kom. Voor zover de gebouwen rondom de plas als een cluster zouden kunnen worden aangemerkt, kan goed betoogd worden dat het gaat om kleine en compacte bebouwingsclusters die in contrast met de grote open tussenruimte – de tussenliggende plas – ten opzichte van de andere woningen en het hotel zonder bredere samenhang op zichzelf staan.

Daaraan kan worden toegevoegd dat, voor zover er al sprake zou zijn van een bebouwingslint rondom de plas, dit bebouwingslint langgerekt is en extensief en bestaat uit verschillende soorten bebouwing, te weten particuliere woningen en recreatiewoningen van verschillende afmetingen, waaronder waterwoningen. De voorgenomen ontwikkelingen op ruime afstand van de kern van Hoogeveen. De afstand van de oostelijke plas tot de bebouwing aan de rand van Hoogeveen bedraagt ca. 400 tot 450 meter.

Uit bovenstaande analyse kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling als buiten de bebouwde kom kan worden beschouwd. Hieruit volgt dat voor de RWZI een geurnorm van niet meer dan 3,5 ouE/m³ geldt.

Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

De meest actuele geurcontouren van de RWZI zijn vastgelegd in een omgevingsvergunning ten behoeve van de optimalisatie van de sliblijn en de realisatie van een groengasinstallatie. Alle geprojecteerde woningen zijn buiten de 3,5 ouE/m³ als percentielcontour van de RWZI Echten gelegen. De RWZI Echten wordt niet in bedrijfsvoering of eventuele uitbreidingsmogelijkheden belemmerd door de beoogde herontwikkeling omdat artikel 3.5b lid 8 van het Activiteitenbesluit

het toenemen van de geurcontour van de RWZI door een wijziging bij voorbaat reeds niet toestaat.

Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiertoe is onder andere de omgekeerde werking van het Activiteitenbesluit van belang. De in het Activiteitenbesluit onder artikel 3.5 onder 1 en 2 aangegeven geurnormen worden gezien als aanvaardbaar geurhinderniveau voor nieuwe geurgevoelige objecten. Binnen de bebouwde kom betreft het een geurnorm van 0,5 ouE/m³ als 98-percentiel en buiten de bebouwde kom 1 ouE/m³. Omdat het gebied wordt aangemerkt als buiten de bebouwde kom is er sprake van een aanvaardbaar geurhinderniveau als er buiten de 1 ouE/m³ wordt gebouwd. Een merendeel van de geprojecteerde recreatiewoningen zijn buiten deze contour gelegen. Echter worden 26 recreatiewoningen binnen de 1,0 ouE/m³ als 98-percentielcontour gerealiseerd.

Een groot deel van de geprojecteerde (recreatie)woningen zijn buiten de 1,0 ouE/m³ als 98-percentielcontour van de RWZI zijn gelegen. Voor deze (recreatie)woningen is zonder meer sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Voor de projecteerde (recreatie)woningen die binnen de 1,0 ouE/m³ als 98-percentielcontour zijn gelegen wordt in de planregels van het bestemmingsplan een maximale verblijfsduur van zes maanden per jaar opgenomen. Door de verblijfsduur te beperken worden deze recreatiewoningen niet aangemerkt als geurgevoelige objecten, de recreanten verblijven er immers niet permanent. De geurconcentratie op de geprojecteerde recreatiewoningen (met vastgestelde maximale verblijfsduur) bedraagt ten hoogste circa 2 ouE/m³ als 98-percentiel (uitgaande van een langdurig verblijf) ten gevolge van de RWZI Echten.

Uit het bovenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de geprojecteerde recreatiewoningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van geur. Hiermee vormt het aspect geur geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Milieuzonering bedrijven

5.7.1 Normstelling

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

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

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Vanuit deze publicatie is ten behoeve van het bestemmingsplan sprake van de volgende omschrijvingen en bijhorend milieucategorie:

- Hotels en pensions met keuken, conferentieoord en congrescentra : 1
- Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken) : 3.1.

5.7.2 Onderzoek en conclusie

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het bouwen en gebruiken van een parkachtig entreegebied met waterpartijen, hotel/receptiegebouw, parkeerterreinen en geplante grondwallen en het bouwen en gebruiken van 124 recreatiewoningen aan de plasoevers.

Het gebied rondom de voormalige zandwinning is te karakteriseren als een 'gemengd gebied', omdat naast infrastructurele voorzieningen er bedrijven aanwezig zijn zoals de RWZI, een melkrundveehouderij, een tuincentrum en op iets ruimere afstand een gasbehandelingsinstallatie van de NAM en ook de A28 aan de zuidkant van het plangebied. Een mening van functies, activiteiten en aanwezige infrastructuur.

Als gevolg hiervan kunnen de genoemde normstanden zoals genoemd in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', die van toepassing zijn op omgevingstype 'rustig buitengebied', gemotiveerd met één trede worden teruggebracht zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Van buiten naar binnen

Onderstaand is in tabelvorm weergegeven wat de richtafstanden zijn voor de rondom het plangebied gelegen functies. Hierbij wordt opgemerkt dat ten aanzien van de aspecten geluid en geur deze reeds zijn verwoord in paragraaf 5.5 en 5.6.

Functie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Normafstand bij gemengd gebied				
RWZI	200	0	100	0
Tuincentrum	0	0	10	0
Melkrundveehouderij	50	10	10	0
Gasbehandelingslocatie	10	0	300	100

Van binnen naar buiten

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' zijn voor verschillende bedrijfsactiviteiten richtafstanden opgenomen voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Volgens deze publicatie geldt een richtafstand van 50 meter voor geluid tussen een vakantiepark (SBI-code: 553, 552, milieucategorie 3.1) en een 'rustige woonwijk'. De richtafstand voor geluid tussen een horecabestemming (SBI-code: 561 en 563 (m.u.v. een discotheek), milieucategorie 1 en 2) en een 'rustige woonwijk' bedraagt 30 meter. Zoals hiervoor al is genoemd kan de omgeving geclassificeerd worden als een 'gemengd' gebied. De genoemde richtafstand afstand van 50 meter (vakantiepark naar woning) wordt dan 30 meter en de genoemde richtafstand van 30 meter (voor de horeca) wordt dan 10 meter.

De richtafstanden dienen gemeten te worden tussen de grens van het nieuwe bestemmingsvlak en de uiterste situering van de gevel van de woning die volgens het bestemmingsplan of vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De dichtstbijzijnde woning Nijstad 6 en Leeuwenveenseweg 1 ligt op ruim 100 meter van het plangebied. Op onderstaande figuur is ook zichtbaar gemaakt dat de afstand tot aan de genoemde woning meer dan 100 meter bedraagt.



Figuur 5.6: Woning op meer dan 100 meter afstand

Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale richtafstanden die van toepassing zijn.

De afstand tussen het hotel/receptiegebouw en de dichtstbij gelegen woningen bedraagt meer dan

300 meter en hiermee wordt dus ook ruimschoots voldaan aan de minimale afstand van 10 meter. Nu ruimschoots wordt voldaan aan de toepasselijke richtafstand uit de VNG-brochure, is ingevolge de toetsingssystematiek zoals daarin is verwoord sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

N.B. Bij verdere planvorming en uitwerking van omgevingsvergunningen van het project zal het onderdeel milieu en Activiteitenbesluit een beoordeling krijgen. In dat kader is een akoestisch onderzoek een indieningsvereiste bij de melding Activiteitenbesluit milieubeheer.

5.8 Milieueffectrapportage (MER)

5.8.1 Normstelling

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

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

Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen.

Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

Doorvertaling naar het plan

In het Besluit milieueffectrapportage is in categorie D10 opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen voor oprichting, uitbreiding of wijziging van 'vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen' waarvan de activiteit betrekking heeft op 'een oppervlakte van 25 ha. of meer' een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, wanneer sprake is van een besluit in de zin van de vaststelling van een plan zoals bedoeld in art. 3.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

In het vastgesteld bestemmingsplan is te lezen dat op 26 maart 2015 de gemeenteraad heeft besloten dat er geen MER opgesteld hoeft te worden voor dit plan vanwege het ontbreken van bijzondere omstandigheden.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het bouwen en gebruiken van een parkachtig entreegebied met waterpartijen, hotel/receptiegebouw, parkeerterreinen en beplante grondwallen en het bouwen 124 recreatiewoningen aan de plasoevers. Het plangebied (deelgebieden I en gedeeltelijk II) betreft in hoofdzaak een recreatiegebied van ca. 10 ha. In het vastgesteld bestemmingsplan is reeds in de realisatie van 105 recreatiewoningen en een hotelgebouw voorzien. Aangezien er in de nieuwe situatie wordt voorzien in een uitbreiding van het terrein met

minstens 8 hectare is ervoor gekozen om een vormvrije m.e.r.-aankomstnotitie op te laten stellen (Bijlage 14).

De conclusie uit de m.e.r. aankomstnotitie is dat er geen voor de gekozen bestemmingsplan-procedure er geen m.e.r.-plicht geldt en er dus geen MER hoeft te worden opgesteld.

5.9 Luchtkwaliteit

5.9.1 Normstelling

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

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³
fijn stof (PM _{2.5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

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

Besluit niet in betekenende mate

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

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

5.9.2 Onderzoek en conclusie

In het vastgesteld bestemmingsplan is met behulp van de NIBM-tool vastgesteld dat het project geen negatief effect op de luchtkwaliteit heeft. Tevens is met dezelfde NIBM-tool bepaald dat het omslagpunt bij 1218 extra voertuigbewegingen ligt, wil er sprake zijn van een negatief effect op de luchtkwaliteit.

In het vastgesteld bestemmingsplan is planologisch gezien reeds in 105 recreatiewoningen en een hotelgebouw voorzien. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het inrichten en gebruiken van een parkachtig entreegebied met waterpartijen en de bouw van een hotel/receptiegebouw, parkeerterreinen en beplante grondwal en het bouwen van 124 recreatiewoningen. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is er sprake van een toename van 27 recreatiewoningen en 40 hotelkamers. Daarentegen zijn er 3 groepsaccommodaties minder aanwezig (ter grootte van 25 personen per accommodatie).

Het plan ligt ruim beneden de gestelde kwantitatieve grenzen in het Besluit en de Regeling. Een nader luchtkwaliteitsonderzoek is niet aan de orde.

Er kan geconcludeerd worden dat de herontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet Luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling.

5.10 Externe veiligheid

5.10.1 Normstelling

Het aspect Externe Veiligheid heeft te maken met de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen en de bescherming hiertegen. De veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.

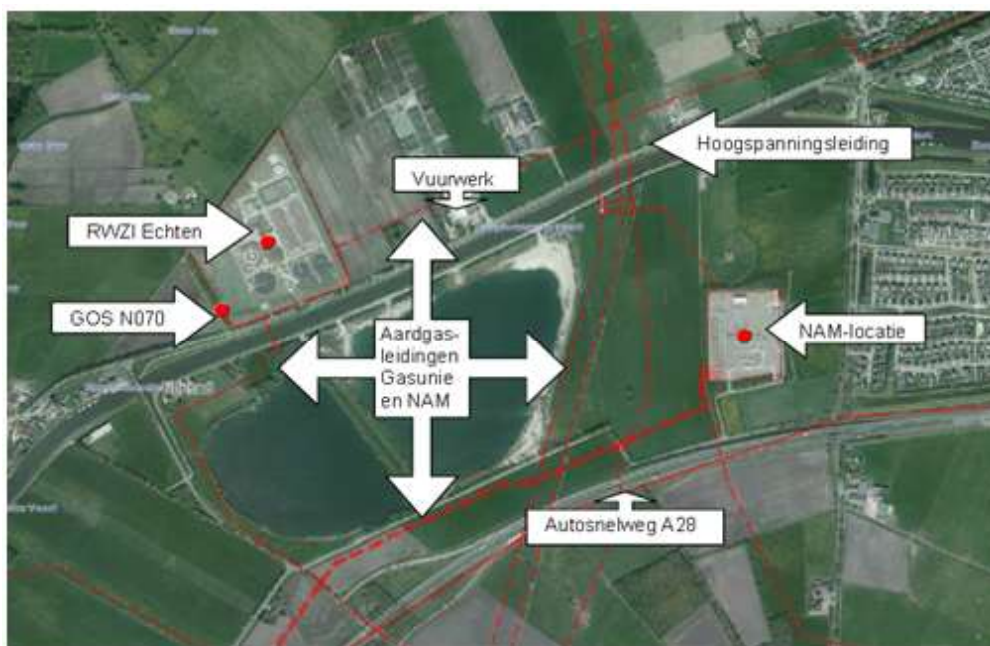
Het groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Verder kunnen de veiligheidsrisico's worden verdeeld in risico's veroorzaakt door bedrijvigheid (inrichtingen) en in risico's veroorzaakt vanwege het transport (weg, spoor, water, buisleidingen) van gevaarlijke stoffen. Conform het nationale veiligheidsbeleid en de Visie externe veiligheid van de gemeente Hoogeveen is onderzoek verricht naar de veiligheidssituatie rondom het plangebied.

5.10.2 Onderzoek en conclusie

Volgens het nationale veiligheidsbeleid en de Visie Externe Veiligheid van de gemeente Hoogeveen is onderzoek verricht naar de veiligheidssituatie rondom het plangebied (Bijlage 15).

Onderstaande figuur is een uitsnede van de professionele risicokaart met daarop de ligging van de relevante risicobronnen.



Figuur 5.7: Weergave diverse risicobronnen (bron: toelichting vastgesteld bestemmingsplan Nijstad 2014)

Het gasontvangststation, de RWZI en een verkooppunt voor consumentenvuurwerk ten noorden en

noordwesten van het plangebied zijn geen risicobedrijven in de zin van externe veiligheid. Deze bedrijven vallen (gedeeltelijk) onder het Activiteitenbesluit en het Vuurwerkbesluit en moeten voldoen aan de daarin opgenomen voorschriften voor veiligheid.

Relatie met het plan

In het vastgesteld bestemmingsplan zijn reeds 105 recreatiewoningen en een hotelgebouw voorzien. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het bouwen en gebruiken van een parkachtig entreegebied met waterpartijen, hotel/receptiegebouw, parkeerterreinen en beplante grondwallen en het bouwen en gebruiken van 124 recreatiewoningen. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is er sprake van een toename van 19 recreatiewoningen en 40 hotelkamers, maar daarentegen zijn er 3 groepsaccommodaties à 25 personen per groepsaccommodatie minder.

In november 2021 is vanuit de VRD een advies aan de gemeente uitgebracht aangaande voorliggende ontwikkeling in relatie tot het aspect externe veiligheid. Vanuit het uitgebrachte advies zijn door de VRD de volgende maatregelen aangegeven over de beoogde ontwikkeling.

1. Heroverweeg de ontwikkelingen die plaats vinden binnen de 100% letaliteitszone(s);
2. Overweeg een geluidswal tussen A28 en het te ontwikkelen gebied. Deze kan (naast het weren van geluid) tevens dienst doen als blokkade van vloeibaar gevaarlijke stoffen;
3. Creëer opstelplaatsen voor de brandweer zodat men ook gebruik kan maken van water uit het recreatieplas;
4. Zorg er voor dat ook de recreatiewoningen kunnen worden bereikt door hulpverleningsvoertuigen. Zie de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid;
5. Zorg voor voldoende afstand tussen de recreatiewoningen (het liefst minimaal 10 meter) zodat brandoverslag kan worden voorkomen. Indien dit niet mogelijk is, voorzie de woningen dan van wanden met een WBDBO van 30 min;
6. Voorzie de recreatiewoningen van een rookmelder.

Naar aanleiding van dit advies is een nadere 'Maatwerk verantwoording groepsrisico' opgesteld door onderzoeksbureau Respec. Het rapport daarvan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd (Bijlage 16). Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Op basis van het onderzoek is geconcludeerd dat er personen in het plangebied worden blootgesteld aan externe veiligheidsrisico's, ook na het treffen van maatregelen. De besproken maatregelen in het onderzoeksrapport dragen bij aan het verminderen van de gevolgen die zich voordoen bij één van de beschreven scenario's.

De meest effectieve maatregel is het vergroten van het veiligheidsbewustzijn van de gebruikers van het park. Wanneer de gebruikers van de gebouwen goed op de hoogte zijn van alle risicobronnen, gevaren en daarmee samenhangend alle veiligheidsmaatregelen en -eisen, heeft dat een gunstig effect op de kans dat een incident zich kan voordoen maar ook op de gevolgen van een eventueel incident. Als de veiligheidsbewustheid van de gebruikers van de gebouwen in het plangebied wordt vergroot, zal daar een (sociaal)preventieve werking van uit gaan. De bewustheid van alle gevaaraspecten maakt dat de gebruikers minder snel onnodige risicovolle (grond)werkzaamheden uit zullen (laten) voeren. Bovendien zal daardoor ook de sociale controle op ongewenste risico-verhogende werkzaamheden toenemen.

Kennis van de risicobronnen en de potentiële gevaren zal ook de overlevingskansen en zelfredzaamheid van potentiële slachtoffers van een incident binnen het plangebied vergroten. Het opstellen van een veiligheidscommunicatie plan voor het plangebied 'Nijstad recreatiegebied' is een middel om het veiligheidsbewustzijn bij de gebruikers te vergroten.

De Veiligheidsregio is voldoende ingericht om tijdig de noodzakelijke hulpverleningscapaciteit van de beschreven scenario's te leveren. Op basis van de beschouwde scenario's, de te treffen maatregelen en de verwaarloosbare kleine toename van het groepsrisico is het verantwoord voor de gemeente het Wro- en/of Wabo-besluit verantwoord te nemen.

Vanuit de VRD is ook aangegeven dat ingestemd kan worden met het rapport van Respec.

Verder geeft Tennet nog aan niet afwijzend tegenover de inpassing van groen/natuur in de plannen te staan. Tennet vraagt nog wel aandacht voor hoog opgaande beplanting nabij haar hoogspanningsverbinding (ook buiten de strook van 25 meter). Om (levens)gevaarlijke situaties te voorkomen, is het van groot belang dat er altijd voldoende afstand wordt aangehouden tot de hoogspanningsverbinding. Als de beplanting (als gevolg van groei, snoeien/rooien of omvallen) te dicht in de buurt van of in de hoogspanningsverbinding komt, ontstaat er een gevaarlijke situatie. De elektriciteit kan via de beplanting een weg naar de aarde zoeken. Tennet noemt dit overslag. Ook kan de beplanting schade veroorzaken aan onze verbindingen. TenneT wil omwille van de veiligheid en de leveringszekerheid, risico's met beplanting te allen tijde voorkomen. TenneT blijft met de gemeente Hoogeveen in gesprek hoe op een verantwoorde wijze invulling kan worden gegeven aan deze ontwikkelingsbehoefte.

5.11 Verkeer en vervoer

Basisuitgangspunt is dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen het parkeren volledig op eigen terrein gefaciliteerd dient te worden. In beginsel zal parkeerregulering zich beperken tot maatregelen die de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en het beoogde parkeergedrag bevorderen of maatregelen die structurele parkeeroverlast bestrijden.

In de huidige verkeerssituatie wordt het plangebied ingeklemd door vier wegen.

- Aan de noordzijde, Nijstad Zuid, etmaalintensiteit is 250 motorvoertuigen (mvt);
- Aan de zuidzijde, Koedijk, geschatte etmaalintensiteit is 500 mvt;
- Aan de westzijde, Echtenseweg, 2300 mvt/etmaal;
- Aan de oostzijde, Zuidwoldigerweg, 4500 mvt/etmaal.

De deelgebieden I en II in voorliggend bestemmingsplan worden ontsloten via de Koedijk.

In het vastgesteld bestemmingsplan is reeds 105 recreatiewoningen en een hotelgebouw met 20 kamers voorzien. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het bouwen en gebruiken van een parkachtig entreegebied met waterpartijen, hotel/receptiegebouw, parkeerterreinen en beplante grondwallen en het bouwen en gebruiken van 124 recreatiewoningen aan de plasoevers en een hotel met 60 kamers. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is er sprake van een toename van 19 recreatiewoningen en 40 hotelkamers.

In onderstaande parkeerberekening van de CROW is uitgegaan van de nieuwe situatie voor zowel deelgebieden I en II gelegen in het buitengebied van de gemeente Hoogeveen (stedelijk matig).

Het kort parkeren voor de komende en vertrekkende bungalowgasten is ter plaatse van het entreegebied ter hoogte van het hotelgebouw gesitueerd. Hier kunnen ongeveer 50 auto's staan.

Ook het hotel krijgt 50 parkeerplaatsen. Direct ten oosten van het hotel ligt een parkachtig gebied waarin het lang parkeren (160 stuks) voor hotel- en bungalowgasten in een parkachtige setting is gesitueerd. Op het vakantiepark worden ook 84 parkeerplaatsen gerealiseerd.

In het open tussengebied, ter hoogte van de entree van Strand en Paviljoen Nijstad, ligt een groen parkeerterrein (intensief gedraineerd gras) als uitloop voor het parkeerterrein bij Paviljoen Nijstad op hoogtijdagen. Hier kunnen ongeveer 200 auto's worden geparkeerd.

In het plangebied worden de volgende aantal parkeerplaatsen opgenomen	
Locatie/ omschrijving	Aantal
Hotel	50
Receptie ten behoeve van het inchecken (kort parkeren)	50
Vakantiepark, op het park	84
Centrale parkeerplaats ten behoeve van het vakantiepark (naast het hotel)	160
Uitloop gebied parkeren strand, tegenover de ingang van Paviljoen Nijstad	200
Totaal	544

Voor het gehele project met een dergelijke omvang in deelgebieden I en II zijn volgens de CROW 301 parkeerplaatsen vereist. In het plangebied worden 544 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Verkeersplan

Door onderzoeksbureau Goudappel is een verkeersonderzoek gedaan. Het verkeersonderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd (Bijlage 17). Hierna volgen de conclusies van het uitgevoerde onderzoek.

De beoogde ontwikkelingen in en rondom recreatiegebied Nijstad in Hoogeveen leiden tot een toename van de verkeersintensiteiten op de omliggende wegen. Nijstad Noord en Nijstad Zuid hebben naar verwachting voldoende capaciteit om het extra verkeer als gevolg van de ontwikkelingen te verwerken. Voor Nijstad Zuid wordt echter wel aangeraden om bermverharding toe te passen langs de gehele lengte van de weg.

De Echtenseweg en de Koedijk voldoen in huidige vormgeving niet aan de eisen van

duurzaam veilig gezien de verwachte toename van de intensiteiten. Voor beide wegen zijn de voorzieningen voor voetgangers en fietsers onvoldoende, met mogelijk verkeersonveilige situaties tot gevolg.

Aanbevolen voor de Echtenseweg is het toepassen van bermverharding, en het aanleggen van een vrijliggend fietspad. Daarnaast is het aanbevolen om het kruispunt van de Echtenseweg, de Koedijk en de Leeuwenveenseweg aan te passen, zodat deze laatste twee tegenover elkaar komen te liggen. Voor de Koedijk is het aanbevolen fietssuggestiestroken aan te brengen. De gedane aanbevelingen zullen overgenomen worden.

5.12 Duurzaamheid

De gemeente Hoogeveen heeft haar ambitie op het gebied van duurzaamheid verwoord in het klimaatbeleid en de Milieuvisie. In het klimaatbeleid is de ambitie uitgesproken om in 2040 als gehele gemeente CO₂-neutraal te willen zijn. Door bij nieuwe ontwikkelingen duurzaamheid reeds in de ontwerp- en bouwfase mee te nemen kan optimaal invulling worden gegeven aan de gestelde ambitie.

Op dit moment wordt vanuit duurzaamheid gedacht aan de volgende maatregelen:

- Zonnepanelen op iedere woning;
- Iedere woning voorzien van een accu voor opslag;
- Accu's van de woningen gaan koppelen;
- Hotel krijgt 1500 tot 1800 zonnepalen (in wal langs snelweg);
- Grote accu voor opslag;
- Alle verlichting in LED;
- Hogere isolatiewaarde door modulaire bouw hotel;
- Bouwmaterialen waar mogelijk circulair;
- Nagenoeg stikstofvrij bouwen door moderne bouwsystemen

Ook wordt voorzien in een duurzame samenwerking met het Alfa College, door op de volgende wijze duurzaam te gaan samenwerken:

- Resort Nijstad wordt leerwerkplek Alfa college;
- Beautysalon wordt volledig gerund door Alfa;
- Internationale uitwisseling studenten door Alfa en Stenden.

Hoofdstuk 6 Planbeschrijving

6.1 Juridisch systeem

Als opzet voor de planologische regeling van dit gebied, is gekozen voor een verbeelding met flexibele bestemmings- en bouwregels, waarin het door de gemeente vastgestelde beleid wordt omschreven. Hiermee wordt een materiële rechtszekerheid beoogd; alleen activiteiten die in het karakter van het gebied passen zijn toegestaan. De in het plangebied voorkomende stedenbouwkundige kwaliteiten worden door de keuze van de bestemming en de daarin gegeven bouwregels zoveel mogelijk gewaarborgd.

Het bestemmingplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Dit betekent dat het bestemmingsplan is opgezet volgens de nieuwste wettelijke regelgeving en volgens de nieuwste Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. Deze nieuwe standaard is per 1 juli 2013 verplicht volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het plan is technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet aan de eisen van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen). Deze digitale versie is bedoeld om de burger 'online' informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. De digitale versie is voor (ontwerp)plannen die na 1 januari 2010 ter inzage worden gelegd verplicht op grond van de nieuwe Wro. Er zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan.

6.2 Regels

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in vier delen. In de "Inleidende regels" zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze dient te worden gemeten.

Door deze vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

In de "Bestemmingsregels" zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd. Deze bestemmingsregels worden in paragraaf 6.3 nader uitgewerkt.

In de "Algemene regels" staan artikelen benoemd die voor alle of meerdere bestemmingen gelden. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende afwijkingsregels en de algemeen geldende aanduiding regels.

De algemene afwijkingsregels zorgen voor enige verruiming ten behoeve van de flexibiliteit van het plan. Deze afwijkingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht. Zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen.

De algemene aanduiding regels geven de mogelijkheid voor algemene aanduidingen, die als een extra laag over meerdere bestemmingen kan liggen. In dit bestemmingsplan is 1 van deze algemene aanduidingen aanwezig, te weten:

Geluidzone - Industrie 50 dB(A)

het betreft een zone die behoort bij het bedrijf 'zuiveringsinstallatie'. Binnen de zone moet men bij nieuwbouw rekening houden met grenswaarde van geluid vanwege de industrie of een hogere waarde aanvragen.

In de "Overgangs- en slotregels" staan artikelen benoemd die voor alle voorgaande regels gelden.

Het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik is hierin geregeld alsmede de slotregel.

6.3 Verklaring van de enkel- en dubbelbestemmingen

Agrarisch

Binnen deze bestemming is het bestaande agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning opgenomen in dit bestemmingsplan.

Groen

Voor een gedegen landschappelijke inpassing van het plangebied is een bestemming Groen opgenomen. In het zuidelijke deel zijn bepaalde uit te voeren landschapsmaatregelen gekoppeld aan een voorwaardelijke verplichting.

Horeca

De horecavestiging in het plangebied is onder de bestemming 'Horeca' geregeld en valt onder horecabedrijven categorie 1 en 2. Er is een bouwvlak opgenomen, met een maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling.

Recreatie – Verblijfsrecreatie

Deze bestemming reguleert de recreatiewoningen. De recreatiewoningen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd en in de regels in combinatie met maatvoeringen op de verbeelding zijn goot-, bouwhoogte en dakhellingen opgenomen.

Verkeer

Deze bestemming is toegekend aan de gronden die bedoeld zijn voor de verkeersontsluiting van het park zelf.

Water

Al het water binnen het plangebied en van belang voor de waterhuishouding vallen onder deze bestemming. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Leiding – Gas 1 en Leiding – Gas 2

De in het plangebied aanwezige ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen hebben de dubbebestemming 'Leiding - Gas' gekregen. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen de leidingen waarbij binnen een zone van 4 meter geen bouwwerken mogen worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de bestemming, en leidingen waarbij binnen een zone van 5 meter geen bouwwerken mogen worden gebouwd anders dan ten behoeve van de bestemming.

Leiding – Hoogspanningsverbinding

De in het plangebied aanwezige bovengrondse hoogspanningsleiding heeft de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' gekregen. Het betreft hierbij een leiding van 220 kilovolt.

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (activiteiten en gebruik van gronden) getoetst. Als blijkt dat in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

7.2 Beleidskeuzen

De gemeenteraad heeft op 3 februari 2011 de Kadernota Toezicht en handhaving vastgesteld. Het handhavingsbeleid maakt onderdeel uit van het programma Veilig. De looptijd van de kadernota Integrale handhaving loopt van 2011-2014, waarmee wordt aangesloten bij andere plannen waarin op onderdelen wordt verwezen naar handhaving. Dit zijn het Drentse veiligheidsplan, Integrale veiligheidsplan Hogeveen en de visie externe veiligheid.

De afgelopen jaren is er veel veranderd en de komende jaren gaat er nog veel veranderen. Er vindt een verschuiving plaats van vergunningplicht naar steeds meer algemene regels in het VROM-domein. Gevolg hiervan is dat er meer nadruk komt te liggen op de uitvoering van de handhaving.

7.3 Inzet gemeentelijk apparaat

Op basis van de kadernota Toezicht en handhaving wordt jaarlijks een gemeentelijk werkprogramma opgesteld. Hierin worden op basis van een evaluatie voor het komende jaar de prioriteiten (bij)gesteld. In dit werkprogramma worden alle taken, taakonderdelen, de wettelijke of gewenste prioriteitstelling, prestatie en capaciteitstoekenning op het gebied van handhaving opgenomen. Tevens wordt de voortgang van de projecten die spelen inzichtelijk gemaakt.

De werkprogramma's worden gemonitord en geëvalueerd (jaarverslagen). Voor de monitoring en evaluaties zal aansluiting worden gezocht bij de programmasturing zoals die in Hogeveen wordt gebruikt. Aan deze programma's ligt een visie (1x10 jaar) ten grondslag die vervolgens worden uitgewerkt in beleidsnota's (1x4 jaar) en uitvoeringsprogramma's (jaarlijks).

Tevens wordt beoordeeld of nog de juiste prioriteiten worden gesteld en of het handhavingsbeleid en de handhavingsstrategieën nog doelmatig en effectief zijn. Ieder jaar rapporteert het college van B&W de evaluatie aan de gemeenteraad. Indien nodig worden op basis van de evaluatie aanpassingen gedaan in de kadernota.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan worden de ontwikkelingsmogelijkheden van het plangebied vastgelegd.

Er is een informatieavond gehouden om omwonenden en andere belanghebbenden en belangstellenden te informeren over de ontwikkelingsmogelijkheden van het plangebied. Ter aanvulling op de toelichting is een korte uiteenzetting opgenomen als bijlage (Bijlage 18).

Ook is het plan in het kader van het vooroverleg op basis van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan verschillende instanties.

De vooroverlegpartners Rendo en VRD hebben aangegeven geen bezwaren tegen of aanvullende adviezen bij de planvorming te hebben. Verder worden hieronder de opmerkingen en de gemeentelijke reactie per vooroverlegreactie kort samengevat.

Provincie Drenthe

De provincie vindt het van belang dat de begeleiding en afscherming van het open landelijk gebied langs de Echtenseweg wordt geborgd in de regels. In het ontwerp bestemmingsplan zal binnen 5 meter van de Echtenseweg de bestemming 'groen' worden opgenomen. Binnen de mogelijkheden van de daar ook gelegen dubbelbestemming voor gas zal een beplantings-/ groensingel dan juridisch worden vastgelegd.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Vanuit het waterschap zijn 3 belangrijke onderwerpen aangegeven die van belang zijn bij de uitvoering van het plan:

- Vanuit beheer en onderhoud is het noodzakelijk dat de diverse ontwikkelaars bij de plas met een integrale blik naar het watersysteem kijken. Een kaart betreffende het watersysteem en beheer zal worden toegevoegd aan de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan;
- De hydrologische situatie moet voor het ontwerp bestemmingsplan worden doorgesproken. De ontwikkelaar zal hier nader contact over opnemen;
- De geurparagraaf klopt niet en zal moeten worden aangepast. In overleg met de diverse partijen zal in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan een nieuwe geurparagraaf opgenomen worden.

Gasunie

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (of Bevb) is bepaald dat een bestemmingsplan de ligging van de leidingen en de daarbij behorende belemmeringsstrook weergeeft. Een adequaat artikel 'Leiding-Gas2' maakt hier onderdeel van uit.

De gemeente zal de door de Gasunie aangedragen aanvulling voor het artikel 'Leiding - Gas' in de regels van het ontwerp bestemmingsplan overnemen.

Recreatieschap

Het recreatieschap vindt het plan van toegevoegde waarde. Wel zijn er nog wat vragen over hoe om te gaan met 'uitponding', het plaatsen van chalets en het waarborgen van voldoende afstand tussen de recreatiewoningen. De regels en het beeldkwaliteitsplan zullen hierop worden nagelopen en wat betreft 'uitponding' zullen de regels op het gebied van een wenselijke exploitatie worden aangevuld.

Tennet

Om de veiligheid naar de omgeving en leveringszekerheid te kunnen garanderen wordt voorgesteld om in de regels artikel 11 Leiding – Hoogspanningsverbinding aan te passen. De gewenste

aanpassingen neemt de gemeente over in de regels van het ontwerp bestemmingsplan.

Gemeente De Wolden

Gemeente De Wolden heeft per brief aandachtspunten aangegeven bij de planvorming

- Voor wat betreft de verkeersveiligheid leggen de ontwikkelingen bij Nijstad druk op de infrastructuur van De Wolden en hebben een negatief effect op de verkeersveiligheid in de omgeving (Echtenseweg, Koedijk en Leeuwenveenseweg). De gemeente Hoogeveen houdt de gemeente de Wolden aangehaakt bij de verdere uitwerking van de uit te voeren verkeersmaatregelen.
- De gemeente De Wolden mist in de analyse van de behoefte voor de recreatieve ontwikkeling bij Nijstad het aanbod vanuit De Wolden. In Drenthe is behoefte aan vakantieparken met recreatiewoningen in het luxe segment. Ook het recreatiebeleid vanuit Hoogeveen en de vooroverlegreactie vanuit het recreatieschap onderschrijven die behoefte.
- De gemeente De Wolden maakt zich zorgen over mogelijke verstoring van de openbare orde en veiligheid in het gebied door de afgeschermdde ligging en de nabijheid van de snelweg.
- Het gebruik als recreatiewoningen wordt juridisch verankerd. De veiligheid is een aspect dat beide gemeenten gezamenlijk in de gaten kunnen blijven houden. De Wolden heeft behoefte aan een gezamenlijke visie grensgebied Nijstad en gemeente De Wolden. Gezamenlijk wordt gekeken naar de mogelijkheden voor een dergelijke visie.

8.2 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient een onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan. De gemeente Hoogeveen heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, zodat de economische uitvoerbaarheid 'anderszins verzekerd' is.

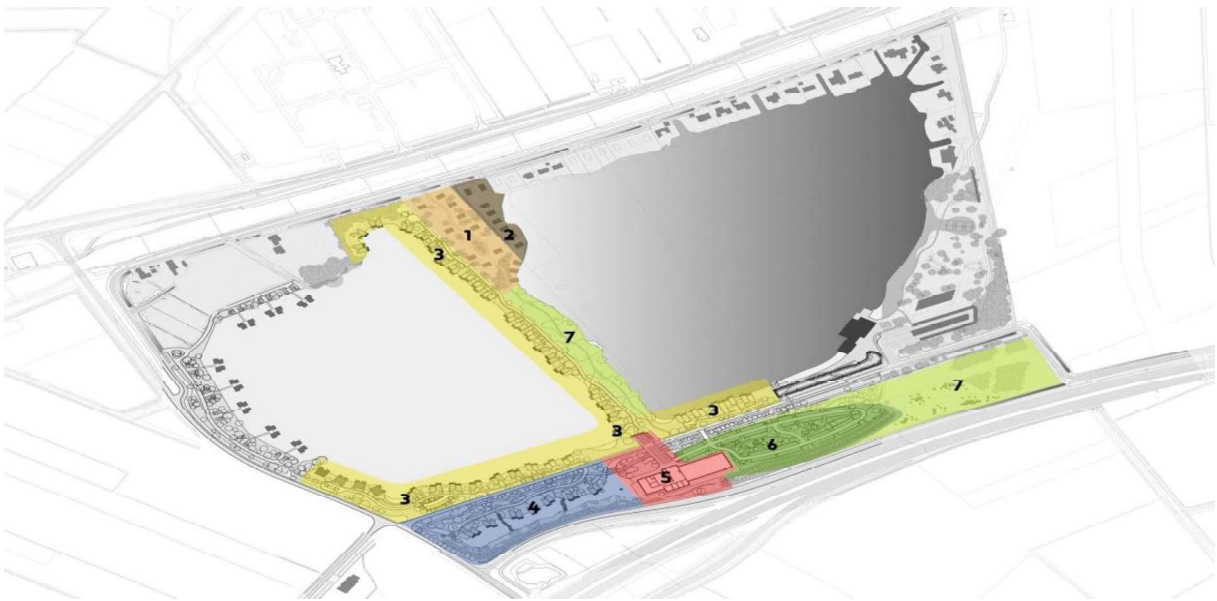
De kosten voor de uitvoering van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Gelet op bovenstaande wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan Vakantiepark

NIJSTAD RESORT FASE II BEELDKWALITEITSPLAN

DEFINITIEF; 3 NOVEMBER 2023



Inhoudsopgave

1 Inleiding en aanleiding	3
1.1 Planconcept	3
1.2 Algehele sfeer en uitstraling van het project	3
1.3 Architectuursfeer van de recreatiewoningen	4
2 Omschrijving beeldkwaliteit per deelgebied	6
2.1 Vrijstaande recreatiewoningen in deelgebied 1	7
2.2 Vrijstaande recreatiewoningen in deelgebied 2	10
2.3 Twee onder één kap recreatiewoningen in deelgebied 3	12
2.4 Groepswoningen in deelgebied 4	16
2.5 Hotel en directe omgeving; deelgebied 5	18
2.6 Parkeergebied oostelijk van het hotel; deelgebied 6	23
2.7 Natuurlijke, semi parkachtige gebieden; deelgebieden 7	25

1.1 Planconcept

Het planconcept voorziet in de bouw van 112 recreatiewoningen waarvan 92 stuks als 2/1 kapwoning worden gerealiseerd en 20 woningen als vrijstaand worden uitgevoerd. Het merendeel van de woningen ligt direct aan het water; aan de grote oostplas, aan de grote westplas en aan een nieuw meertje dat aan de westkant van het hotel wordt gerealiseerd. Voor een nadere toelichting van het planconcept wordt verwezen naar de plantoelichting die als bijlage is toegevoegd. Dit beeldkwaliteitsplan gaat in op de verschijningsvorm van de gebouwen, de hoofdvorm, de volumeopbouw en de toe te passen materialen en kleuren. De maximale maatvoeringen die hierbij gelden worden getalsmatig in het bestemmingsplan opgenomen.

1.2 Algehele sfeer en uitstraling van het project

De architectuur van de recreatiewoningen zal goed moeten aansluiten bij het natuurlijke, waterrijke karakter van het resort. Een ruig, landelijk en naturel exterieur, gekoppeld aan een weldadig en luxe interieur. Dit geldt ook voor de architectuur van het hotel; dit moet duidelijke verwantschappen vertonen met de "natuurlijke" architectuur van de recreatiewoningen. Dat betekent werken met natuurlijke en eerlijke materialen die mooi verwerken waardoor het gebouw op een vanzelfsprekende wijze wordt opgenomen in het omliggende landschap. De groenopzet is half parkachtig/half natuurlijk.



Natuurlijk materiaalgebruik laat de woningen vergroeien met de natuurlijke omgeving; een mooi voorbeeld van zadeldaken met een "aangesleept" dakvlak. De veranda's zorgen voor een mooie geleidelijke overgang van binnenwereld naar buitenwereld



Luxe, ruig, naturel, weldadigheid en de directe nabijheid van de natuur en het landschap

1.3 Architectuursfeer van de recreatiewoningen

De bungalows hebben voor een belangrijk deel een opzet van één bouwlaag (lage gootlijn) met kap. Als eis voor de meeste recreatiewoningen geldt dat de tweede bouwlaag onder een kap of onder een lessenaardak wordt ondergebracht; dit om de totale bouwhoogte van de recreatiewoningen binnen de perken te houden en daarmee het landelijke karakter te behouden. Voor de recreatiewoningen voor minder validen wordt een uitzondering op deze eis gemaakt. Een en ander in verband met de wens om bij deze woningen ook een volledig programma op de eerste verdieping onder te brengen en de mogelijkheid om ook een liftinstallatie (plateaulift) te kunnen realiseren.



Een groot dakoverstek geeft de recreatiewoningen een uitnodigend karakter en een goede inpassingskwaliteit

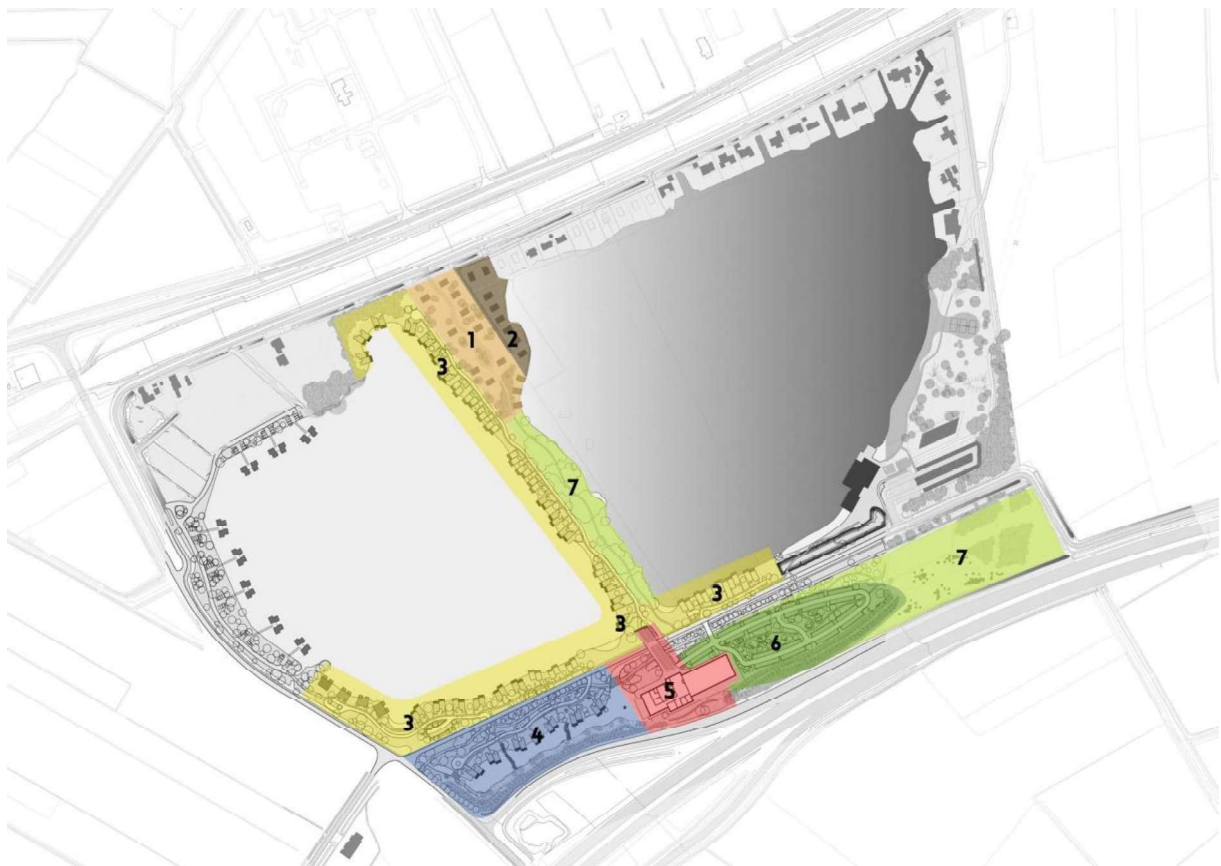


Voor zowel het hotel als de recreatiewoningen geldt dat de natuurlijke robuuste sfeer van exterieur ook doorloopt naar het interieur

2 Omschrijving beeldkwaliteit per deelgebied

De recreatiewoningen staan temidden van natuurlijke groen en grenzen merendeels direct aan het water. Het is niet de bedoeling dat de recreatiewoningen een scherp afgebakende privé tuin gaan krijgen; de woningen worden door het parkachtige, halfnatuurlijke groen en het water “omspoeld”. De privacy van de waterwoningen wordt gewaarborgd door een eigen vlonderterras aan het water, half verscholen in de oevervegetatie.

Op de onderstaande overzichtstekening zijn de verschillende beeldkwaliteitszones in beeld gebracht; het betreft een zevental deelgebieden:



Overzichtkaart ligging BKP deelgebieden

- 1 Vrijstaande recreatiewoningen op het land
- 2 Vrijstaande recreatiewoningen aan de oevers van de oostplas
- 3 Twee onder één kap recreatiewoningen en zorgwoningen aan de oevers van de oost- en westplas
- 4 Twee onder een kap groepswoningen aan het nieuwe meertje westelijk van het hotel
- 5 Hotel en directe omgeving
- 6 Parkeergebied oostelijk van het hotel
- 7 Natuurlijke, semi parkachtige gebieden.

In de volgende paragraaf worden de beeldkwaliteitseisen per deelgebied in woord en beeld beschreven. De geschreven tekst is bindend, de referentiefoto's geven een -niet limitatief-scala aan mogelijkheden weer. De onderstreepte gedeeltes vormen de beeldkwaliteits-eisen die specifiek kenmerkend zijn voor het betreffende deelgebied; aspecten waarin het betreffende deelgebied zich onderscheidt van andere beeldkwaliteitszones.

2.1 Vrijstaande recreatiewoningen op het land



Ligging deelgebied 1

Verschijningsvorm

- De woningen hebben een zadeldak, lessenaardak of plattendak, dit laatste aansluitend bij de bouwvormen van de aanpalende bestaande woningen, (permanent en recreatief)
- Het eventuele programma van een eerste verdieping bevindt zich onder de kap of onder het lessenaardak; woningen met plattendak zijn enkellaags of dubbellaags woningen
- De goothoogte ligt op het niveau van 1/1,5 bouwlagen tot maximaal 2 bouwlagen in geval van een plattendak

Architectuur

- Bij de langwerpige bouwvolumes liggen de dakhellingen haaks op de grootste lengte van het bouwwerk
- De nok, c.q. de gootlijnen van de daken zijn oost-west gericht
- Toegevoegde elementen als dakkappen, erkers et cetera, zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa en vormen een integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp
- Er is sprake van één enkelvoudige hoofdbouwmassa, zonder aanbouwen of aangebouwde bijgebouwen
- PV panelen worden geïntegreerd in het dakvlak.

Materiaalgebruik

- Hellende daken zijn van zink, riet, of antracietkleurige/zwarte keramische pannen, geen hoogglans
- Gras- of sedumdaken zijn toegestaan
- Zwarte geprofileerde stalen dakbeplating is ook toegestaan
- (Vlakke) betonpannen zijn niet toegestaan
- Gevels in zwart gebeitst of grijs uitlogend hout, of zeer donkere tinten handvorm baksteen.

Kapvorm

- Er kan sprake zijn van zadeldaken, lessenaardaken of platte daken
- Bij zadeldaken kan gewerkt worden met een knik in het dakvlak (“aangesleept” dakgedeelte)
- Lessenaardaken met zuidhelling zijn aantrekkelijk voor PV panelen.

Landschap

- De recreatiewoningen zijn vrij gepositioneerd in de parkachtige ruimte.
- Er is geen sprake van duidelijk afgebakende eigen kavels
- De aangeplante boomgroepen zorgen voor de ruimtelijke geleiding van dit deelgebied.

De hierna volgende collage van referentiebeelden geeft een scala van mogelijkheden aan, mogelijkheden die passen binnen de hiervoor genoemde beeldkwaliteitscriteria. In principe zijn alle getoonde ontwerpen voorstelbaar/denkbaar.

Referentiebeelden deelgebied 1



2.2 Vrijstaande recreatiewoningen aan de oevers van de oostplas



Ligging deelgebied 2

Verschijningsvorm

- De woningen hebben een zadeldak, een lessenaardak of platdak
- De woningen hebben een lichte kleur, aansluitend bij de overwegend lichte kleuren van de bestaande woningen langs de oostplas (grijs uitlogend hout, zandkleurige baksteen)
- Het programma van de eerste verdieping bevindt zich onder de kap; plat afgedekte woningen worden als enkellaags of dubbellaags bouwvolumes gerealiseerd
- De goothoogte ligt op het niveau van 1/ 1,5 bouwlaag of maximaal 2 bouwlagen bij een platdak.

Architectuur

- De footprint is rechthoekig, zodat ertussen de woningen doorzichten naar het water worden gecreëerd
- Bebouwing wordt op minimaal 3,5 meter van de zijkavelgrenzen gerealiseerd, zodat het doorzicht tussen de woningen minimaal 7 meter bedraagt
- PV panelen worden geïntegreerd in het dakvlak.

Materiaalgebruik

- Hellende daken zijn van zink, riet, of antracietkleurige/zwarte keramische pannen, geen hoogglans
- Gras- of sedumdaken zijn toegestaan
- (Vlakke) betonpannen zijn niet toegestaan
- Gevels in naturel grijs uitlogend hout, of zandkleurige handvorm baksteen.

Kapvorm

- Zadeldaken, lessenaardaken of platte daken met lage of hoge (2 laags) goot
- Bij zadeldaken kan gewerkt worden met een knik in het dakvlak ("aangesleept" dakgedeelte)
- Lessenaardaken met zuidhelling zijn aantrekkelijk voor PV panelen.

Landschap

- De recreatiewoningen liggen op eigen kavels die aan het water grenzen
- De zijkavelgrenzen kunnen beplant worden met een bladverliezende haag of worden voorzien van een omheining van kastanjepalen, schuttingen zijn niet toegestaan
- Voor- en achterkavelgrenzen blijven open; beplanting langs deze kavelgrenzen is niet hoger dan 1,20 meter.

De hierna volgende collage van referentiebeelden geeft een scala van mogelijkheden aan, mogelijkheden die passen binnen de hiervoor genoemde beeldkwaliteitscriteria. In principe zijn alle getoonde ontwerpen voorstelbaar/denkbaar.

Referentiebeelden deelgebied 2



Woningen vrij in het landschap; geen erfscheiding



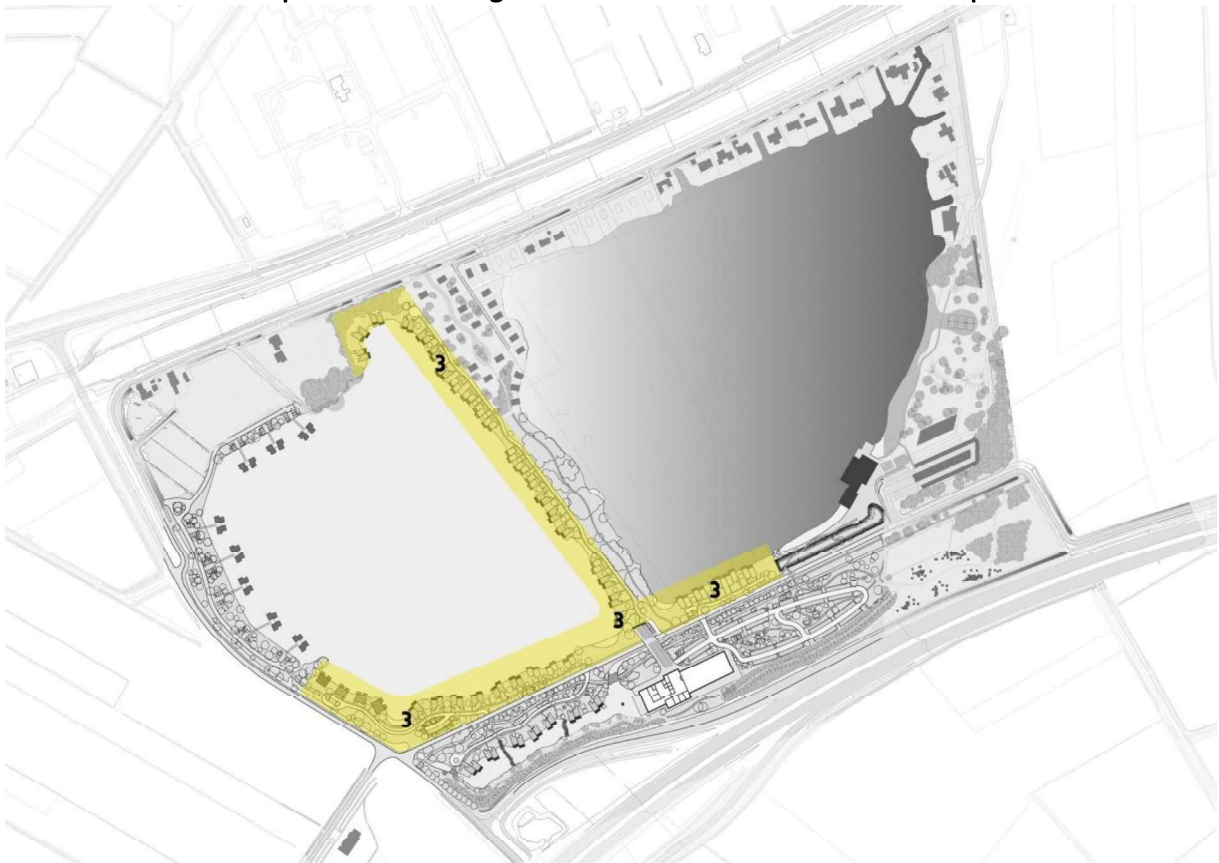
Nieuwe situatie grijs uitlozend hout (beeld bij oplevering)



Nieuwe situatie grijs uitlozend hout (beeld bij oplevering)



2.3 Twee onder één kap recreatiewoningen aan de oevers van de oost- en westplas



Ligging deelgebied 3

Verschijningsvorm

- De woningen hebben een duidelijk herkenbare dakvorm in de vorm van een zadeldak of een (samengesteld) lessenaardak



Voorbeeld van een samengesteld lessenaardak

- Het programma van een eventuele eerste verdieping bevindt zich onder de kap of onder het lessenaardak
- De goothoogte ligt op het niveau van 1 tot maximaal 1,5 bouwlaag.

Architectuur

- Nok/gootlijnen van het dak haaks op- of parallel aan oeverlijn
- Toegevoegde elementen als dakkapellen, erkers et cetera, zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa en vormen een integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp.

- Er is sprake van één enkelvoudige hoofdbouwmassa, zonder aanbouwen of aangebouwde bijgebouwen
- PV panelen worden geïntegreerd in het dakvlak.

Materiaalgebruik

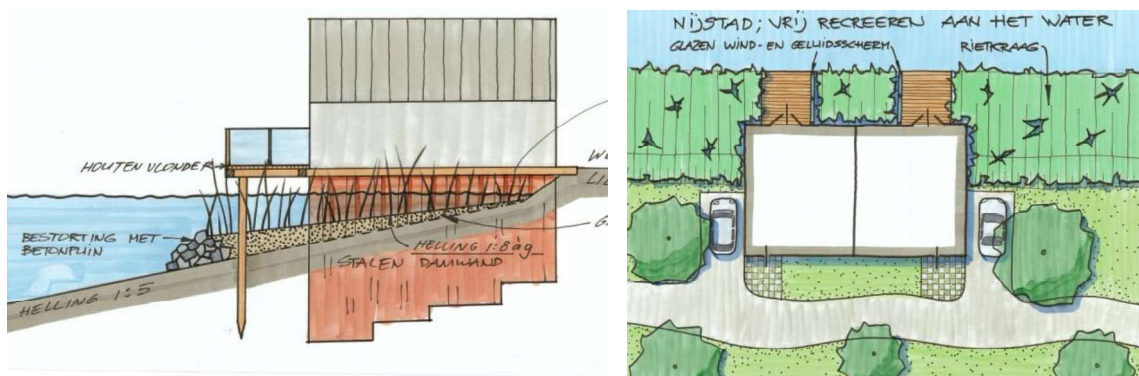
- Daken zijn van zink, riet, of grijze/antracietkleurige/zwarte keramische pannen, geen hoogglans
- Gras- of sedumdaken zijn toegestaan
- (Vlakke) betonpannen zijn niet toegestaan
- Gevels in naturel grijs uitlogend of zwart gebeitst hout.

Kapvorm

- Er kan sprake zijn van zadeldaken of (samengestelde) lessenaardaken
- Bij zadeldaken kan gewerkt worden met een knik in het dakvlak (“aangeslept” dakgedeelte)
- Lessenaardaken met zuidhelling zijn aantrekkelijk voor PV panelen.

Overige

- De recreatiewoningen liggen half verscholen in de oeervervegetatie
- Vanaf het water zijn alleen de terrasvlonders en de daken van de woningen zichtbaar
- De woningen hebben elk een eigen terrasvlonder aan het water, half verscholen in de oeervervegetatie.



De recreatiewoningen en de terrasvlonders liggen half verscholen in de oeervervegetatie; bij de recreatiewoning kan 1 auto worden geparkeerd, overige auto's worden op het centrale parkeerterrein ten oosten van het hotel-receptiegebouw geparkeerd.

De hierna volgende collage van referentiebeelden geeft een scala van mogelijkheden aan, mogelijkheden die passen binnen de hiervoor genoemde beeldkwaliteitscriteria. In principe zijn alle getoonde ontwerpen voorstelbaar/denkbaar.

Referentiebeelden deelgebied 3



Nieuwe situatie grijs uitloegend hout





Niet de dakkleur, wel de bouwvorm



2.4 Groepswoningen in deelgebied 4

Deze 14 woningen voor groepen tot 10 personen worden ook als 2 onder 1 kap woningen gerealiseerd. Dit betekent dat er ook op de bovenetage een volledig woonprogramma gerealiseerd moet kunnen worden.



Groepswoningen in deelgebied 4

Om deze redenen zijn deze woningen qua footprint en hoogte wat forser dan de gemiddelde omvang van de recreatiewoningen in het plangebied.

Verschijningsvorm

- De woningen hebben een zadeldak, platdak, of lessenaardak
- De goothoogte ligt op het niveau van maximaal 2 bouwlagen. Bij een lessenaardak geldt dit voor de laagst gelegen goot; de hogere goot ligt bij een lessenaardak maximaal 1,5 meter hoger.

Architectuur

- Toegevoegde elementen als dakkapellen, erkers et cetera, zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa en vormen een integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp
- PV panelen worden geïntegreerd in het dakvlak.

Materiaalgebruik

- Hellende daken zijn van zink, riet, of antracietkleurige/zwarte keramische pannen, geen hoogglans
- Gras- of sedumdaken zijn toegestaan
- (Vlakke) betonpannen zijn niet toegestaan
- Gevels in zwart gebeitst of naturel grijs uitlogend hout.

Kapvorm

- Er kan sprake zijn van platte daken, lessenaardaken of zadeldaken
- Bij zadeldaken kan gewerkt worden met een knik in het dakvlak ("aangesleept" dakgedeelte).

Landschap

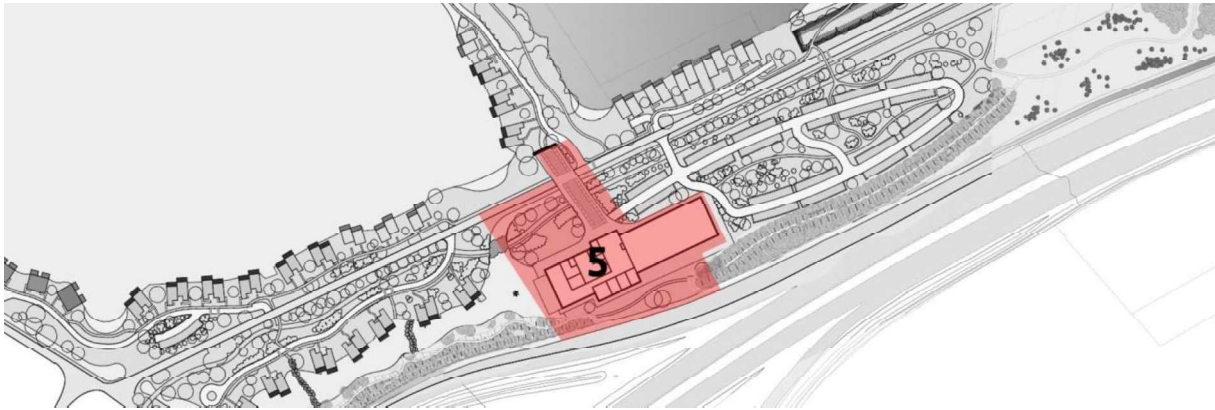
- De recreatiewoningen liggen vrij in de parkachtige natuur, er is geen sprake van beplanting van de kavelgrenzen per individuele woning. Langs de zuidwestgrens van deelgebied 4 wordt (langs de Echtenseweg) een opgaande houtwal van 5 meter breedte aangeplant; hierdoor wordt het directe zicht op de recreatiewoningen vanuit het buitengebied voorkomen.

Referentiebeelden Groepswoningen deelgebied 4

De hierna volgende collage van referentiebeelden geeft een scala van mogelijkheden aan, mogelijkheden die passen binnen de hiervoor genoemde beeldkwaliteitscriteria. In principe zijn alle getoonde ontwerpen voorstelbaar/denkbaar.



2.5 Hotel en directe omgeving



Ligging deelgebied 5

Architectuurreferenties drielaags hotel annex receptiegebouw

Het hotel annex receptiegebouw zal als drielaags bouwvolume worden gerealiseerd. De omvang van het hotel is circa 60 kamers. De bouwgevels dienen een lichte, natuurlijke uitstraling te krijgen (natuurlijk hout, zandkleurige natuursteen, zandkleurige handvorm baksteen) en te worden voorzien van een platte afdekking of lessenaar-achtige dakvorm. Een zadeldak is niet toegestaan omdat dit teveel een associatie met een alpenhotel/skihotel zal oproepen. Reclame mag boven dakhoogte wanneer deze uit een losse belettering bestaat.

Verschijningsvorm

- Het drielaags bouwvolume heeft een rechthoekige hoofdvorm
- Bij een flauw hellend dakvlak: helling op zuid i.v.m. te integreren PV panelen
- Bij platdak: PV panelen onzichtbaar plaatsen door voldoende afstand vanaf de gevels aan te houden.
- Alternatief: PV panelen integreren in de grondwal (snelwegzijde).

Architectuur

- Moderne eigentijdse architectuur
- Speelse gevelopmaak met open, halfopen en gesloten gevelgedeeltes
- Eventuele balkons als loggia's geïntegreerd in de hoofdbouwmassa
- Duidelijke markering hotelentree parkzijde
- Begeleiding entree hotel/receptie door eigentijdse canopy/pergola, zie volgende paragraaf.

Materiaalgebruik

- Dakbedekking bitumineus (plat) of zink, gras/sedum (indien flauw hellend)
- Gevels in hoofdzaak natuurlijk grijs uitlogend hout
- Ondergeschikte oppervlaktes in zandkleurige baksteen of natuursteen.

Dakvorm

- Platte afdekking of zeer flauw hellend lessenaardak.

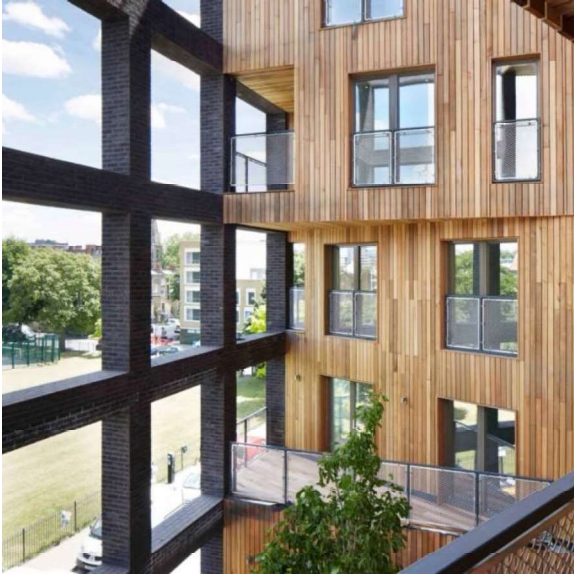
De hierna volgende collage van referentiebeelden geeft een scala van mogelijkheden aan, mogelijkheden die passen binnen de hiervoor genoemde beeldkwaliteitscriteria. In principe zijn alle getoonde ontwerpen voorstelbaar/denkbaar.

Referentiebeelden deelgebied 5



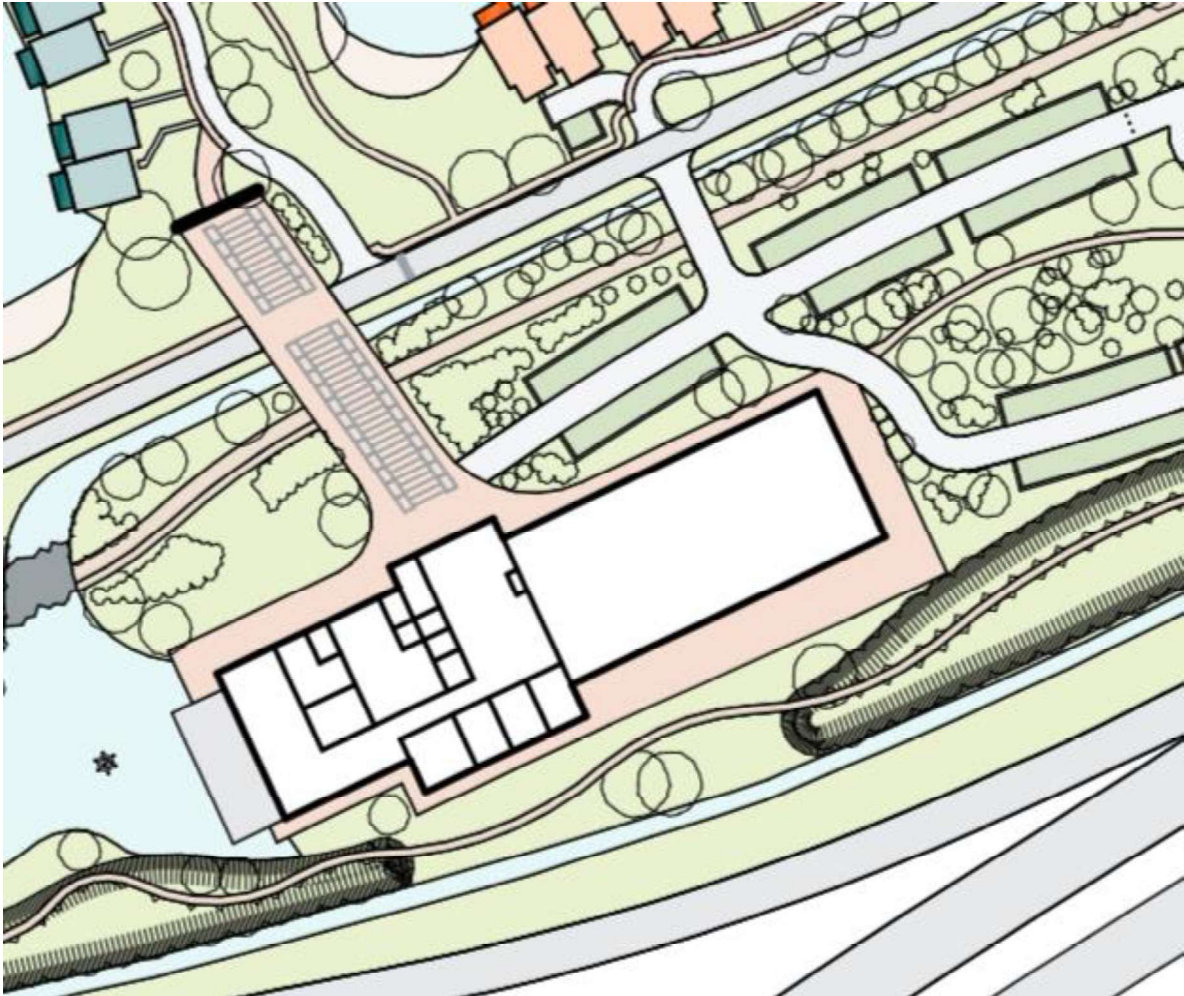
Zeer flauw hellend zadeldak





Entree van het hotel-receptiegebouw in de vorm van een groene canopee

Het entreeplein van het hotel wordt als één geklinkerde shared space gebied over de doorgaande weg en het fietspad getrokken. De entree van het hotel annex receptiegebouw wordt vanuit het noorden begeleid door een pergolaconstructie die een abstractie vormt van het canopee concept bij meer traditionele hotels. Zie onderstaande afbeeldingen.

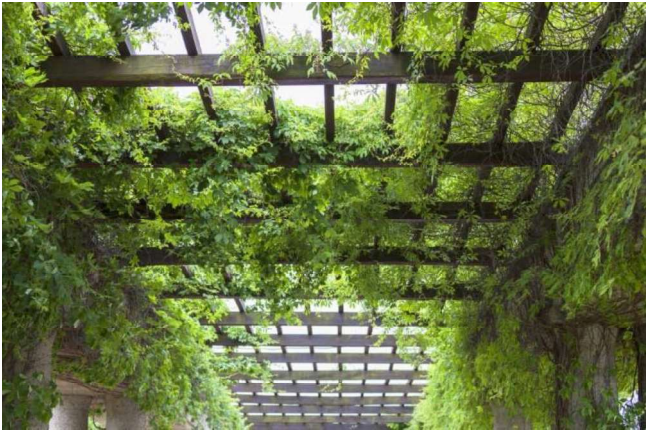
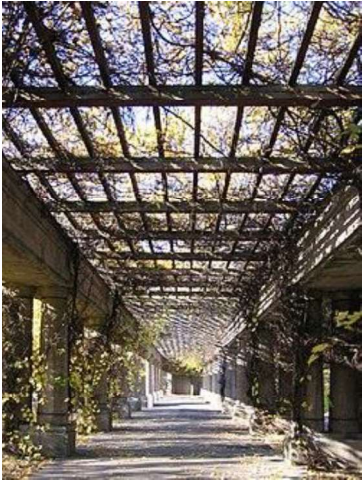
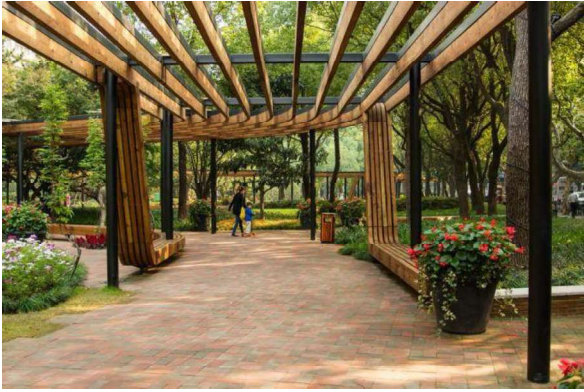


Entreesituatie hotel annex receptiegebouw; een canopy achtige pergola begeleidt de entree

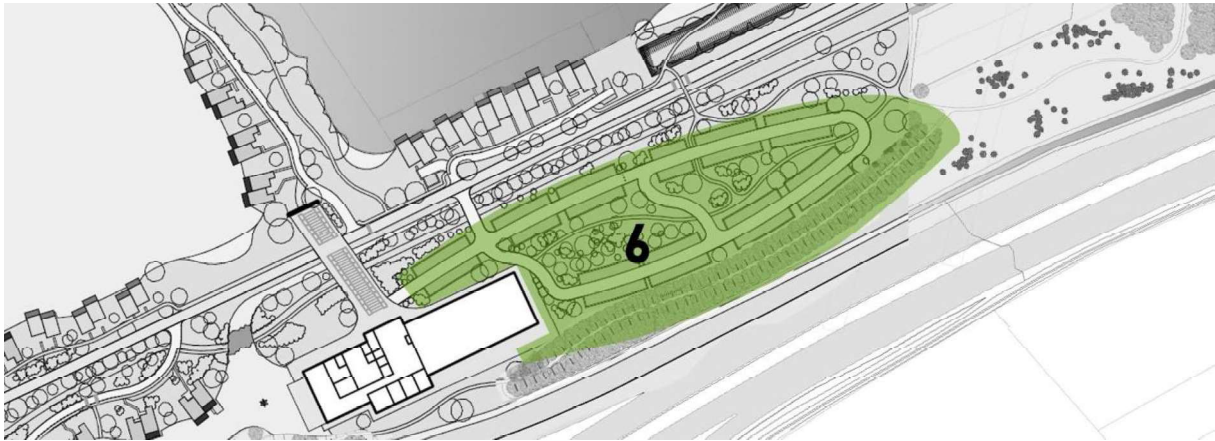


Referentie hotelentree; de moderne pergola is een abstracte vertaling van de klassieke canopy

Referentiebeelden canopy-pergola hotelentree



2.6 Parkeergebied oostelijk van het hotel



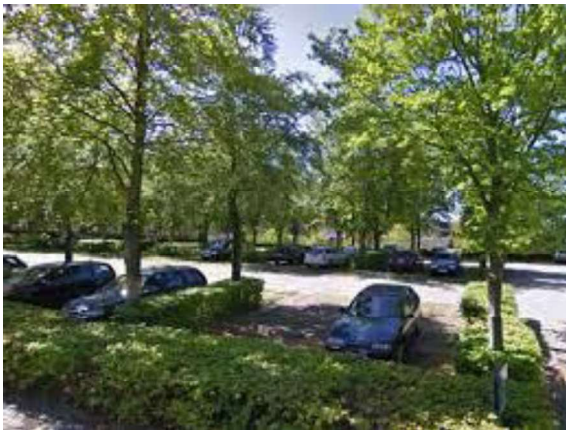
Ligging deelgebied 6

Het parkeergebied telt circa 240 parkeerplaatsen, een en ander is becijferd op basis van de CROW parkeer kencijfers. Het parkeergebied bestaat uit omhaagde clusters van gemiddeld circa 25 auto's. De parkeerplaatsen zijn bedoeld voor het in- en uitchecken, het parkeren van hotelgasten en voor het "lang"-parkeren indien er per bungalow meer dan 1 auto op het terrein aanwezig is. De rijbaan van het parkeergebied bestaat uit asfalt afgestrooid met parelgrind of betonstraatsteen, de parkeervakken worden uitgevoerd in betongrasstenen en worden per cluster met hagen omkaderd. Vanaf de snelweg wordt het zicht op het parkeren aan het oog onttrokken door een glooiende geluidwal die beplant wordt met gemengd inheems bosplantsoen. Een mogelijk alternatief is het bekleden van de geluidwallen met PV panelen aan de snelwegzijde.



Parkeergebied ten oosten van het hotel

Referentiebeelden deelgebied 6



2.7 Natuurlijke, semi parkachtige gebieden



Ligging deelgebieden 7

De halfopen parkachtige gebieden bestaan uit een zacht glooiend maaiveld met grasachtige, kruidenrijke vegetatie. Het maaiveld wordt verschaald, waardoor kruidenrijk en bloemrijk grasland kan ontstaan. Het maairegime is extensief. Over deze ruimtes worden losse boomgroepen verspreid, al of niet voorzien van een struiklaag. Onder het hoogspanningstracé worden geen bomen aangeplant.

Een gedeelte van het parkachtige gebied ten zuiden van Paviljoen Nijstad krijgt een overloopfunctie voor het parkeren op drukke stranddagen. Dit deelgebied blijft onverhard, maar zal wat intensiever worden gemaaid. Op de onderstaande kaart is dit deelgebied weergegeven



Overloopgebied voor parkeren op drukke stranddagen; parallellogram contour onderaan de tekening

Referentiebeelden deelgebieden 7

