bestemmingsplan
Schipborg, Holle Drift 45 t/m 79

ontwerp

gemeente Aa en Hunze

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Bijlagen bij de toelichting

Schipborg, Holle Drift 45 t/m 79

ontwerp 19-03-2020

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de toelichting **5**

Bijlage 1 **Watertoets** **7**

Bijlage 2 **Overlegreactie provincie Drenthe** **13**

Bijlage 3 **Overlegreactie waterschap Hunze en Aa's** **19**

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Watertoets

datum 4-2-2019
dossiercode 20190204-33-19787

Paragraaf geen waterschapsbelang

Algemene projectgegevens:

Projectnaam: Holle Drift Schipborg - omzetten bestemming Recreatie naar Wonen
Oppervlakte plangebied: 9062 m2

Omschrijving plangebied: {omsch_plangebied}

Aanvrager / initiatiefnemer:

Naam: [redacted]
Organisatie: BugelHajema Adviseurs B.V.
Postadres: Vaart NZ 50
Postcode/plaats: 9401 GN Assen
Telefoon: 0592316206
E-mail [redacted]@bugelhajema nl

Aa en Hunze

Contactpersoon: [redacted]
Telefoon: 14 0592
E-mail: [redacted]@aaenhunze nl

U heeft bij de eerste vraag aangeven dat uw plan een milieueffectrapportage, structuurvisie, bestemmingsplan buitengebied, een conserverend bestemmingsplan stedelijk gebied betreft of dat het gaat het om een wijziging van de bestemming of functie, zonder fysieke aanpassing van het bestaande plan. Afhankelijk van het soort plan is de volgende werkwijze van toepassing.

Wateradvies Waterschap Hunze en Aa's ingeval van een wijziging van de bestemming of functie, zonder fysieke aanpassing van het bestaande plan.

Het door Joleen Meerveld ingediende plan binnen de gemeente Aa en Hunze, raakt geen belangen van het waterschap, heeft geen nieuwe invloeden op het watersysteem en geeft daarmee geen aanleiding tot aanvullende wateradviezen.

Betrokkenheid waterschap

Bij het niet wijzigen van het plangebied en de oorspronkelijke uitgangspunten voor de inrichting van het plan, kan het waterschap instemmen met het voorgenomen plan.

Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het voor dit plan niet verder noodzakelijk het waterschap te betrekken. Bij eventuele vragen kunt u contact opnemen met het waterschap (0598-693800).

Wijzigingen in het plan

Mochten er wijzigingen optreden dan raden wij u aan het plan nogmaals via de Digitale Watertoets door te lopen. Blijft het plan op "geen belang" dan kunt u, zonder de Digitale Watertoets formeel af te ronden, verder gaan met uw plan.

Is er wel een wijziging opgetreden en komt u hierdoor in de korte of normale procedure, dan de Digitale Watertoets opnieuw afronden.

Wateradvies Waterschap Hunze en Aa's ingeval van een milieueffectrapportage, structuurvisie, bestemmingsplan buitengebied of een conserverend bestemmingsplan stedelijk gebied.

De Watertoets moet ook worden uitgevoerd bij m.e r. studies, structuurvisies, bestemmingsplannen buitengebied en conserverende bestemmingsplannen stedelijk gebied. Deze online watertoets is echter niet afgestemd op dergelijke studies, visies en plannen. Dit is reden in deze gevallen deze digitale watertoets niet verder te doorlopen maar het plan direct voor te leggen aan de desbetreffende beleidsmedewerker planvorming.

Bij milieueffectrapportages, structuurvisies, bestemmingsplannen buitengebied en conserverende bestemmingsplannen stedelijk gebied verzoeken wij u contact op te nemen met de beleidsmedewerker planvorming en dit plan daar rechtstreeks voor te leggen.

[redacted]
Beleidsmedewerker Planvorming

T (0598)[redacted]@hunzeenaas nl

----

www.dewatertoets nl

datum 4-2-2019
dossiercode 20190204-33-19787

Samenvatting ingevulde vragen

Aanvrager / initiatiefnemer:

Naam [redacted]
Organisatie: BugelHajema Adviseurs B.V.
Postadres: Vaart NZ 50
Postcode/plaats: 9401 GN Assen
Telefoon: 0592316206
Fax:
E-mail [redacted]@bugelhajema nl

Aa en Hunze

Contactpersoon: [redacted]
Telefoon: 14 0592
E-mail [redacted]@aaenhunze nl

Ingevoerde plan gegevens

Heeft u een kaartlaag geraakt?
nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?
Aa en Hunze

Vragen:

1) Betreft het plan een m.e r., structuurvisie, bestemmingsplan buitengebied, een conserverend bestemmingsplan stedelijk gebied of gaat het om een wijziging van de bestemming of functie, zonder fysieke aanpassing van het bestaande plan?
Antwoord: ja

www.dewatertoets nl

Bijlage 2 Overlegreactie provincie Drenthe

Aan:
Gemeente Aa en Hunze
Postbus 93
9460 AB GIETEN

Assen, 28 januari 2020
Ons kenmerk 201903978-00864219
Behandeld door mevrouw [redacted] (0592) [redacted]
Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan Schipborg, Holle Drift 45 t/m 79

Geacht college,

U heeft ons gevraagd advies uit te brengen over het voorontwerpbestemmingsplan Schipborg, Holle Drift 45 t/m 79. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming Recreatie naar de bestemming Wonen voor 18 geschakelde woningen binnen bestaand stedelijk gebied aan de rand van het dorp Schipborg.

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

- Permanente bewoning recreatiewoningen
- Cultuurhistorie en Landschap

Advies
Programma Vitale Vakantieparken
In het actieprogramma Vitale Vakantieparken Drenthe (2018) hebben provincie, gemeenten, Recreatieschap Drenthe en RECRON de ambitie en doelen voor het project Vitale Vakantieparken uitgewerkt. Parken zonder recreatieve toekomst worden daarin begeleid naar een passende andere bestemming. Holle Drift 45 t/m 79 is in het Vitaliteitsonderzoek van ZKA (2017) naar voren gekomen als recreatiepark dat geen perspectief heeft voor recreatief gebruik.
Uit een verkenning met de transformatieladder (Antea) is gebleken dat transformatie van verblijfsrecreatie naar wonen tot de mogelijkheden behoort, maar dat de financiële haalbaarheid en sociaal-maatschappelijke meerwaarde nog aandachtspunten zijn voor nadere uitwerking.

De Stuurgroep Vitale Vakantieparken is van mening dat in ieder transformatieproces tenminste een onderbouwde afweging wordt gemaakt over het wel of niet toepassen van verevening. Deze afweging maakt onderdeel uit van de financiële paragraaf van het transformatieplan.

Permanente bewoning recreatiewoningen
Wij zijn voorstander van een gebiedsgerichte, integrale aanpak waarbij binnen een park dan wel plangebied gedragen keuzes worden gemaakt en daaropvolgend een integraal bestemmingsplan wordt opgesteld met bindende afspraken met partijen om de beoogde transformatie ook daadwerkelijk te realiseren.
Het uitgangspunt bij een functiewijziging is dat deze betrekking heeft op een gedeelte van, of gehele park dan wel het gehele plangebied of onderdelen daarvan en niet op losse recreatiewoningen. Een functiewijziging moet bijdragen een het oplossen van de sociale, maatschappelijke en/of ruimtelijke problematiek op het betreffende park dan wel plangebied. De problematiek van het betreffende park dan wel plangebied zal in beeld gebracht moeten worden en de daarbij behorende oplossingsrichtingen uitgewerkt. Een functiewijziging naar wonen is het sluitstuk van het transformatieproces en zal substantieel bij moeten dragen aan een oplossing van de problematiek.
Wij vragen van gemeenten om zich bewust te zijn van de effecten van een functiewijziging van recreatie- naar woonbestemming op de woningmarkt, in relatie tot de demografische verandering in Drenthe. Transformatie kan soms betekenen dat er extra aanbod ontstaat terwijl er elders al sprake is van een overaanbod. Andersom kan transformatie echter ook knelpunten in de woningmarkt helpen oplossen. Daarom zal onder andere in beeld gebracht moeten worden wat de invloed van de functiewijziging zal zijn op het kwalitatieve en kwantitatieve woningaanbod. Ook moet gemotiveerd worden hoe de ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde behaald kan worden. Hierbij valt te denken aan: woningen beschikbaar stellen voor sociale huur of kwetsbare specifieke doelgroepen, landschappelijke en/of infrastructurele ingrepen, amoveren van woningen, ontwikkeling natuur, etc. De transformatie van een park naar een woonbestemming en het realiseren van de genoemde meerwaarde kan leiden tot noodzakelijke investeringen. Deze investeringen kunnen als onderdeel van het plan voor de betreffende locatie (deels) worden bekostigd uit de waardestijging van de recreatiewoningen als gevolg van een bestemmingswijziging.

Deze voorwaarden staan beschreven in artikel 2.20 van de Provinciale Omgevingsverordening. Wij adviseren u het plan met name op de volgende punten aan te passen:

- inzicht geven wat de problematiek van betreffende park of plangebied is en hoe een functiewijziging naar wonen bijdraagt aan de oplossing van deze problematiek;
- motiveren hoe de functiewijziging zich verhoudt tot de gemeentelijke woonvisie of de balans tussen vraag en aanbod in de woningvoorraad, zodat deze aansluit bij de demografische behoefte;
- onderbouwen hoe ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde ontstaat én hoe de uitvoering van deze meerwaarde geborgd wordt met maatregelen zoals beschreven in een uitvoeringsplan of ander plan dat juridisch verbonden is aan het ruimtelijk plan. Daarbij is de wijze waarop invulling gegeven wordt aan maatschappelijke meerwaarde akkoord, zoals het behouden van woningen voor specifieke doelgroep waar behoefte aan is binnen de gemeente, indien dit nader onderbouwd en vastgelegd wordt.

Landschap/cultuurhistorie

Het plangebied ligt in het oude esdorpenlandschap van Drenthe aan de rand van Schipborg tussen dorp en oude es. In en om het park liggen oude houtwallen en reliëfstructuren die van cultuurhistorische en archeologische waarden zijn. Het gebied ligt in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Drenthe binnen de categorie Eisen stellen. Dit houdt in dat cultuurhistorie een belangrijk uitgangspunt dient te zijn bij nieuwe ruimtelijke plannen. Wij adviseren om in de toelichting te onderbouwen welke cultuurhistorische en landschappelijke structuren in het plangebied en de omgeving aanwezig zijn en hoe deze ter inspiratie zijn verwerkt in de nieuwe plannen.

De huidige opzet heeft als kwaliteit dat zowel de bebouwing (kleine en lage woningen) als de openbare ruimte een eenduidige uitstraling heeft.
Deze komt onder druk te staan met het nu voorliggende bestemmingplan. Er worden weinig regels gesteld aan de aan of verbouw van de woningen en de inrichting van de groene ruimte.
De eenduidige uitstraling en omvang van de bebouwing is van belang. De mogelijkheid om tot 8 meter hoog te bouwen is een verandering ten opzichte van de huidige situatie. De huidige lage bebouwing zorgt ervoor dat de groene omgeving meer ervaren wordt. Wij adviseren u de bouwhoogte te beperken tot de bestaande mogelijkheden.

Conclusie
Wij kunnen instemmen met transformatie van het park De Holle Drift mits aan de voorwaarden zoals beschreven in artikel 2.20 van de Provinciale Omgevingsverordening wordt voldaan. Daarnaast adviseren wij u de opmerkingen vanuit cultuurhistorie en landschap te verwerken.

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

Hiermee is, voor wat betreft de provinciale diensten, voldaan aan het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Voor vragen of overleg inzake dit advies kunt u contact op nemen met mevrouw [redacted], telefoon (0592) [redacted] of [redacted]@drenthe.nl

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,

mevrouw drs. [redacted],
Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlage 3 Overlegreactie waterschap Hunze en Aa's

Van: [redacted] @hunzeenaas.nl>
Verzonden: maandag 6 januari 2020 14:01
Aan: [redacted] @aaenhunze.nl>
CC: [redacted] @hunzeenaas.nl>
Onderwerp: Reactie ivm vooroverleg (art. 3.1.1. Bro) mbt transformatieplan "Holle Drift" te Schipborg en voorontwerp bestemmingsplan "Schipborg, Holle Drift 45 t/m 79".

Geachte [redacted],

Naar aanleiding van uw onderstaande kennisgeving en verzoek om een reactie in het kader van vooroverleg hebben wij ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan "Schipborg, Holle Drift 45 t/m 79" en het transformatieplan 'Holle Drift' de volgende opmerkingen:

- Uit het voorontwerp bestemmingsplan is ons gebleken dat bij de melding van het planinitiatief via www.dewatertoets.nl op 4 februari 2019 is ten onrechte is aangegeven dat het plan een bestemmingswijziging zonder fysieke aanpassingen betreft. In het plan blijkt namelijk te zijn opgenomen dat elke woning met 20 m2 mag worden uitgebreid. Uitbreiding van een woning met 20 m2 zal kunnen leiden tot een toename aan verhard oppervlak met ten minste 20 m2. Omdat het 18 woningen betreft maakt het plan een verhardingstoename mogelijk van ten minste 360 m2. Door toename van het verharde oppervlak zal er versnelde afstroming van hemelwater gaan plaatsvinden. Hier zullen nadelige waterhuishoudkundige effecten ontstaan indien er geen maatregelen worden genomen om dit te voorkomen. In uw plan heeft u deze waterhuishoudkundige effecten niet beschreven en ook heeft u in het plan niet opgenomen welke maatregelen genomen zullen worden om de nadelige effecten hiervan weg te nemen. Dit betekent dat wij vooralsnog niet kunnen instemmen met uw plan. Wij verzoeken u alsnog een adequate waterhuishoudkundige analyse (zowel ten aanzien van waterkwantiteit alsook ten aanzien van waterkwaliteit) op te nemen alsmede het opnemen van maatregelen in het plan om nadelige waterhuishoudkundige effecten (zowel ten aanzien van waterkwantiteit als ten aanzien van waterkwaliteit) te voorkomen.
- Een mogelijke maatregel om de toename met 360 m2 verhard oppervlak te compenseren is het aanleggen van een waterbergingsvoorziening van 29 m3. Maar ook andere maatregelen zouden kunnen worden overwogen (zoals bij voorbeeld infiltratie).
- Ook in het transformatieplan is er in de tabel op pagina 8 onder 'Water' ten onrechte vanuit gegaan dat het plan niet zou leiden tot fysieke aanpassingen. De stelling in de tabel, dat het geen nieuwe invloeden heeft op het watersysteem geeft en geen aanleiding tot aanvullende wateradviezen, is dan ook onjuist. Wij verzoeken u hierbij het transformatie plan hier op te corrigeren.
- In het voorontwerp bestemmingsplan is in de regels onder artikel 6.4 a.6 opgenomen dat een omgevingsvergunning noodzakelijk is voor het permanent verlagen van het waterpeil. Aangezien niet de gemeente maar het waterschap het bevoegd gezag is ten aanzien van peilbeheer en besluitvorming over aanpassing van peilen is zo'n bepaling binnen het kader van een bestemmingsplan een onwettige bepaling. Naar aanleiding van andere bestemmingsplannen hebben we hierover eerder ook al afstemming gehad met uw gemeente en is afgesproken dat u deze bepalingen ten aanzien van waterpeilen niet meer in uw bestemmingsplannen zou opnemen. Wij verzoeken u derhalve met klem deze onwettig bepaling ook uit de regels voor het bestemmingsplan "Schipborg, Holle Drift 45 t/m 79" te verwijderen.

Met vriendelijke groet,

namens het dagelijks bestuur,

[redacted]

[redacted]
Planologisch beleidsmedewerker

Telefoon: (0598) [redacted]
Algemeen: (0598) 69 3800

Aquapark 5
Veendam

Postbus 195
9640 AD Veendam

www.hunzeenaas.nl

instagram.com/hunze.en.aas
twitter.com/hunzeenaas
facebook.com/waterschap

Van: [redacted]@aaenhunze.nl>
Verzonden: donderdag 12 december 2019 15:22
Aan: 'post@drenthe.nl' <post@drenthe.nl>; Waterschap Hunze en Aa's Veendam <waterschap@hunzeenaas.nl>; 'DNN-ruimtelijkeplannen@rws.nl' <DNN-ruimtelijkeplannen@rws.nl>; 'Postbus.RVB.Omgevingsmanagement@rijksoverheid.nl' <Postbus.RVB.Omgevingsmanagement@rijksoverheid.nl>; 'energie-ruimtelijkeplannen@mineleni.nl' <energie-ruimtelijkeplannen@mineleni.nl>
CC: [redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Onderwerp: DOWNLOADEN OP 19-12-2019 : Electronische kennisgeving vooroverleg (art. 3.1.1. Bro) mbt transformatieplan "Holle Drift" te Schipborg en voorontwerp bestemmingsplan "Schipborg, Holle Drift 45 t/m 79".

Geachte heer/mevrouw,

In het kader van vooroverleg en ter voldoening aan artikel 1.3.1. Bro stellen wij u hierbij langs electronische weg in kennis van het feit dat het voorontwerp bestemmingsplan "Schipborg, Holle Drift 45 t/m 79" en transformatieplan 'Holle Drift' te Schipborg gereed zijn. Het voorontwerp bestemmingsplan kunt u vanaf 19 december a.s. inzien via www.ruimtelijkeplannen.nl (code: NL.IMRO.1680.SBGHOLLEDRIFT4579-VO01) en het transformatieplan (excl. fin. bijlage) treft u bijgaand aan.

Het bestemmingsplan gaat voorzien in de wijziging van de bestemming 'Recreatie' voor het gehele park 'Holle Drift' met daarop 18 recreatiewoningen (9 x 2^1 kap recreatiewoningen) op het perceel, kadastraal bekend Anloo, sectie P, nr. 1813 en plaatselijk bekend recreatiepark 'Holle Drift' te Schipborg, naar een woonbestemming. Vanwege het feit dat deze bestemmingsplanprocedure een gevolg is van een transformatietraject in het kader van het project Toekomst Vakantieparken, waar park 'Holle Drift' als pilotpark voor transformatie is aangewezen, is gelijktijdig met de ontwikkeling van het voorontwerp bestemmingsplan ook een transformatieplan opgesteld. Hier staan alle afspraken in waardoor bij omzetting van de bestemming ook sprake is van ruimtelijke, landschappelijke en maatschappelijke meerwaarde.

Het voorontwerp bestemmingsplan "Schipborg, Holle Drift 45 t/m 79" en het transformatieplan 'Holle Drift' liggen met ingang van 19 december 2019 gedurende zes weken voor een ieder ten behoeve van inspraak ter inzage.
U kunt het genoemde voorontwerp bestemmingsplan en transformatieplan inzien tijdens openingstijden in het gemeentehuis van Aa en Hunze aan de Spiekersteeg 1 te Gieten. Daarnaast zijn deze stukken te raadplegen via www.aaenhunze.nl (onder 'Inwoners en verenigingen' / 'Wonen & bouwen' / 'Bestemmingsplannen' / 'In procedure' / 'Voorontwerp') en het voorontwerp bestemmingsplan is ook te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Mocht deze mail niet voor u bestemd zijn, verzoek ik u deze mail aan de juiste persoon/personen binnen uw organisatie te verspreiden.
Mocht deze mail überhaupt niet van toepassing zijn voor uw organisatie, behoeft u geen reactie te geven.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Beleidsmedewerker Afdeling Ruimte, cluster Ruimtelijk Beleid
Gemeente Aa en Hunze

Postbus 93 • 9460 AB Gieten

Spiekersteeg 1 • 9461 BH Gieten
www.aaenhunze.nl

Telefoon algemeen: 14 0592
Telefoon direct: [redacted]

DISCLAIMER:
Aan de informatie in deze e-mail en ieder aangehecht databestand kunnen geen rechten worden ontleend en de gemeente Aa en Hunze aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade als gevolg van onjuistheden en/of gedateerde informatie.
Als u niet de bedoelde ontvanger bent wilt u dan dit bericht en ieder aangehecht databestand verwijderen en de afzender hiervan via e-mail op de hoogte stellen.

DISCLAIMER:
Aan de informatie in deze e-mail en ieder aangehecht databestand kunnen geen rechten worden ontleend en de gemeente Aa en Hunze aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade als gevolg van onjuistheden en/of gedateerde informatie.
Als u niet de bedoelde ontvanger bent wilt u dan dit bericht en ieder aangehecht databestand verwijderen en de afzender hiervan via e-mail op de hoogte stellen.

DISCLAIMER:
Aan de informatie in deze e-mail en ieder aangehecht databestand kunnen geen rechten worden ontleend en de gemeente Aa en Hunze aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade als gevolg van onjuistheden en/of gedateerde informatie.
Als u niet de bedoelde ontvanger bent wilt u dan dit bericht en ieder aangehecht databestand verwijderen en de afzender hiervan via e-mail op de hoogte stellen.