



ONDERBOUWING AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

VAKANTIEPARK HUB RESORT DRENTSE WEELDE

OPDRACHTGEVER:

Metanoia Groep BV

PROJECTNUMMER:

Nummer

DATUM:

14 juni 2024



Bezoekadres
Kroezenhoek 8
7683 PM Den Ham

Postadres
Postbus 12
7683 ZG Den Ham

T +31 (0) 546 67 88 88

E i .nl

Tevens vestigingen in
Stadskanaal
Sneek
Steenwijk
Veenendaal
Spijkenisse
Weesp

PROJECTGEGEVENS:

Naam: VAKANTIEPARK HUB resort DRENTSE WEELDE
Nummer:
Documentnr:
Status: Definitief/01
Datum: 14 juni 2024
Auteurs:

OPDRACHTGEVER:

Metanoia Groep BV
Bataviahaven 1
8242 PR Lelystad

INHOUDSOPGAVE

1.	inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Doel van het document.....	3
2.	Projectgegevens	4
2.1	Besluitgebied.....	4
2.2	Tekening.....	5
2.3	Geldend OMGEVINGSplan	6
2.3.1	Bestemming 'recreatie-recreatieverblijf 1' en 'Waarde-Archeologie 2'	6
2.3.2	Gebiedsaanduiding 'milieuzone-hydrologische beïnvloeding'	7
2.3.3	Conclusie	7
3.	Activiteiten	8
3.1	Ontgronding.....	8
3.2	Graven van oppervlaktewater.....	8
3.3	overige activiteiten.....	9
3.4	Vrijkomende bodem/grond.....	9

BIJLAGEN (SEPERAAT INGEDIEND)

1. Situatietekening bouwrijpmaken, tekeningnummer 133202401-T-DO-S-BRM-01, 12 juni 2024, Stegehuis
2. Situatietekening woonrijpmaken, tekeningnummer 133202401-T-DO-S-WRM-01, 12 juni 2024, Stegehuis
3. Ondergrondse infra, tekeningnummer 133202401-T-DO-OI-01, 12 juni 2024, Stegehuis
4. Dwarsprofielen, tekeningnummer 133202401-T-DO-DWP-01, 12 juni 2024, Stegehuis
5. Verkennend bodemonderzoek; Drentse Weelde- Hoogersmilde, 28 mei 2024, Geofoxx
6. Rapport archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek, 18 februari 2022, Econsultancy
7. Faseringstekening, S7-TOTAALKAART ZWART/WIT, 18 april 2024, Stilma architectenburo

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Metanoia Groep is een nieuwe ontwikkelaar van Nederlands vastgoed. Het woord Metanoia staat voor "ommekeer". Het is een begrip waarmee men een plotselinge verandering aanduidt, een radicale ommekeer in het denken van de mens. Metanoia Groep staat voor omdenken in het ontwikkelen van Nederlands vastgoed in klant- en marktgedreven concepten en vastgoedoplossingen.

Metanoia Groep ontwikkelt het vakantiepark HUB Resort Drentse Weelde tot een nieuw eco-resort. Het vakantiepark is een bestaand vakantiepark gelegen aan het Nationaal Park Drents-Friese Wold in Hoogersmilde. Het vakantiepark bestaat nu uit een meer, chaletwoningen en een campinggedeelte. Het vakantiepark wordt in verschillende fases ontwikkeld. Fase 1 zit al in de realisatiefase. Voor fase 2 en 3 worden nu de benodigde vergunningen aangevraagd. Fase 2 en 3 bestaat onder andere uit de aanleg van een nieuwe wadi, nieuwe wegen, parkeerterreinen en nieuwe riolering. Ten behoeve hiervan vraagt initiatiefnemer Metanoia Groep een omgevingsvergunning aan. Metanoia Groep heeft Roelofs gemachtigd om de vergunning aan te vragen.

1.2 DOEL VAN HET DOCUMENT

Dit document fungeert als toelichting op de vergunningaanvraag.

2. PROJECTGEGEVENS

2.1 **BESLUITGEBIED**

Het vakantiepark Drentse Weelde is gelegen naast het Nationaal Park Drents Friese Wold in het dorp Hoogersmilde aan de Jannes Brugginkweg 2. Het is een bestaand vakantiepark dat onderverdeeld is in een deel camping en chaletverhuur.



Figuur 1. Locatie van plangebied vakantiepark Drentse Weelde

2.2 TEKENING

Het vakantiepark wordt in verschillende fases ontwikkeld. Fase 1 is al in uitvoering en voor fase 2 en 3 worden nu de benodigde toestemmingen aangevraagd. Op de tekening hieronder is de fasering van de ontwikkeling van het vakantiepark te zien.



Figuur 2. Uitsnede faseringstekening

Fase 2 en 3 richt zich op de aanleg van nieuwe wegen op het park voor de ontsluiting, parkeerterrein, nieuwe bebouwing (dit maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag), de aanleg van een wadi en het realiseren van nieuwe riolering en aansluiting op bestaande riolering.

2.3 GELDEND OMGEVINGSPLAN

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. Voor het plangebied geldt het omgevingsplan Midden-Drenthe. De gemeente heeft de tijd om tot uiterlijk 31 december 2031 het omgevingsplan conform de Omgevingswet op te stellen. Tot die tijd maken de nog geldende bestemmingsplannen, zoals bestemmingsplan 'Buitengebied Midden-Drenthe', onderdeel uit van het omgevingsplan. Voor het plangebied zijn de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Midden-Drenthe' dat op 26 januari 2012 onherroepelijk is vastgesteld door de gemeenteraad nog steeds van toepassing. Het plangebied wordt grotendeels aangeduid met een bestemming 'recreatie-verblijfsrecreatie 1' en 'Waarde archeologie 2'. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'milieuzone-hydrologische beïnvloeding'.



Figuur 3. Uitsnede van geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Midden-Drenthe'

Bestemmingsvlakken (2)

 **Waarde - Archeologie 2** [↗](#)

 **Recreatie - Verblijfsrecreatie 1** [↗](#)

Gebiedsaanduidingen (1)

milieuzone - hydrologische beïnvloeding [↗](#)

2.3.1 Bestemming 'recreatie-recreatieverblijf 1' en 'Waarde-Archeologie 2'

Het plangebied valt in de bestemming 'recreatie-recreatieverblijf 1 en waarde-Archeologie 2', wat inhoudt dat dit deel bestemd is voor:

- verblijfsrecreatie in de vorm van een kampeerterrein;
- verblijfsrecreatie in de vorm van groepsaccommodaties uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie';
- recreatieve nachtverblijven;
- manege, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'manege';
- verblijfsrecreatie in de vorm van een kampeerterrein en ten hoogste 48 recreatiewoningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';

met daaraan ondergeschikt:

- beheer en dienstverlening, waaronder een horecavoorziening in de vorm van een kantine/restaurant, sanitaire voorzieningen en onderhoud;
- wonen ten behoeve van de recreatievoorzieningen al dan niet in combinatie met:

- a. een aan huis verbonden beroep;
- b. een gastouderopvang;
- h. het behoud en het versterken van een goede landschappelijke inpassing;
- i. tuinen en terreinen;
- j. sport- en speelvoorzieningen/-terreinen;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. groenvoorzieningen en singelbeplanting;
- m. wegen en paden;
- n. water;

met de daarbij behorende:

- o. gebouwen, waaronder overkappingen;
- p. bedrijfswoningen;
- q. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning en bergingen bij recreatieve nachtverblijven;
- r. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2.3.2 Gebiedsaanduiding 'milieuzone-hydrologische beïnvloeding'

Binnen deze zone is het niet toegestaan een werk uit te voeren mits hiervoor een vergunning wordt aangevraagd. De vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hydrologische waarden van de gronden, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en er geen significant negatieve aantasting plaatsvindt van de gebieden Mantingerzand, Elperstroom, Drentsche Aa, Mantingerbos en het Witterveld.

2.3.3 Conclusie

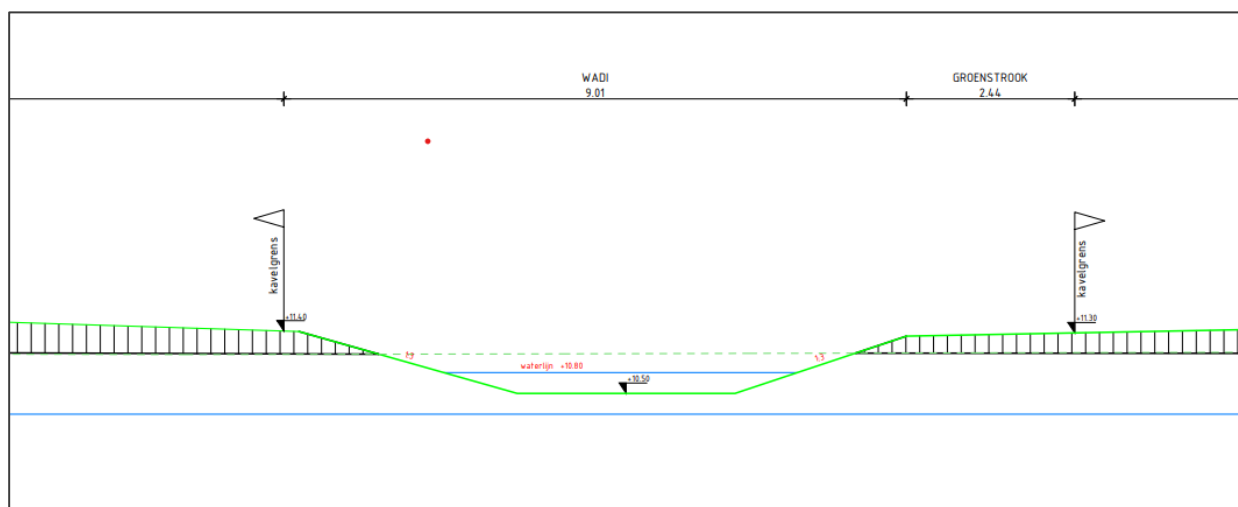
De bestemming waarbinnen het vakantiepark ligt heeft de bestemming recreatie-recreatieverblijf 1. De ontwikkeling die initiatiefnemer binnen deze bestemming voor ogen heeft is passend binnen deze bestemming aangezien het hier gaat om de realisatie van de ruimte rondom de aanleg van het vakantiepark. Namelijk de aanleg van wegen, groenvoorzieningen en water. Ten behoeve van de ontwikkeling is een verkennend onderzoek archeologie uitgevoerd. Voor de activiteiten behorende bij fase 2 en 3 wordt een omgevingsvergunning aangevraagd. In het volgende hoofdstuk lichten wij deze activiteiten kort toe.

3. ACTIVITEITEN

Hieronder is een opsomming weergegeven van de activiteiten die worden verricht.

3.1 ONTGRONDING

In het vakantiepark wordt een wadi aangelegd. Daarnaast wordt voor de aanleg van de wegen en het parkeerterrein grond ontgraven. In totaal circa 12.000 m³. Er wordt gestreefd om de vrijkomende grond zoveel mogelijk binnen de locatie te gebruiken; een gesloten grondbalans. De grond die vrijkomt wordt verspreid over het terrein en de kavels. De insteek van de wadi start op + 11.40 NAP. Met een talud van 1:3 is het diepste punt van de wadi +10.50 NAP. De waterlijn zal naar verwachting op +10.80 zitten. In totaal wordt voor de aanleg van de wadi 2.620 m³ grond en 520 m³ zand ontgraven.



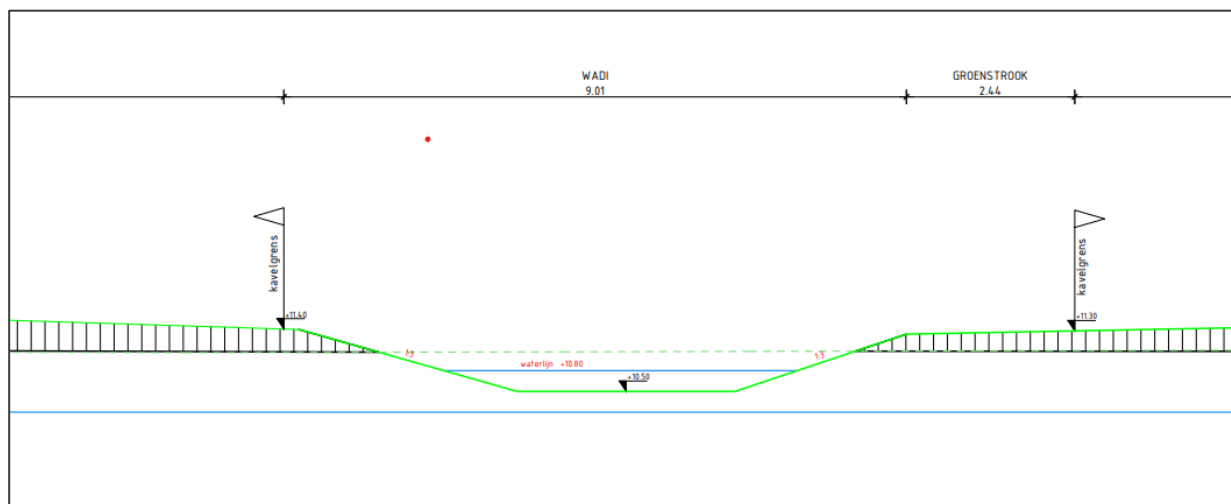
Figuur 4. Uitsnede uit tekening dwarsprofielen (133202401-T-DO-DWP-01)

Omdat er meer dan 1.000 m³ ontgraven wordt, wordt voor deze activiteit een melding dan wel vergunning aangevraagd. Initiatiefnemer heeft besloten om voor deze activiteit een aparte procedure te doorlopen.

3.2 GRAVEN VAN OPPERVLAKTEWATER

In het vakantiepark wordt een wadi aangelegd. De wadi fungeert als waterbuffer/retentie, het hemelwater wordt afgevoerd naar de wadi waar het water tijdelijk wordt vastgehouden en geïnfiltreerd in de bodem.

De insteek van de wadi start op + 11.40 NAP. Met een talud van 1:3 is het diepste punt van de wadi +10.50 NAP. De waterlijn zal naar verwachting op +10.80 zitten. De wadi is ongeveer een meter diep. Vanwege de omvang van de wadi zal er in totaal meer dan 1.000 m³ ontgraven worden.



Figuur 4. Uitsnede uit tekening dwarsprofielen (133202401-T-DO-DWP-01)

De wadi staat niet in verbinding met een ander oppervlaktewater van het waterschap. In uitzonderlijke gevallen, bijvoorbeeld bij hevige regenval, vindt er een overstort plaats op het systeem van het waterschap.

Voor de aanleg van de wadi wordt de activiteit 'oppervlaktewaterlichaam graven' bij het waterschap aangevraagd.

3.3 OVERIGE ACTIVITEITEN

Naast de aanleg van de wadi, wordt een deel van het terrein ontgraven en opnieuw opgebouwd om het terrein bouwrijp te maken en voor de aanleg van nieuwe wegen en riolering. Hiervoor wordt de activiteit 'Werk niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren' aangevraagd bij gemeente Midden-Drenthe. Ook wordt voor het graven in de bodem een melding ingediend.

Daarnaast gaat initiatiefnemer met het waterschap in gesprek om af te stemmen over het hebben van en het aansluiten van een nieuwe overstort op het systeem van het waterschap. Voor het lozen van het afvloeiende hemelwater en voor de aanleg van verharding wordt een melding ingediend bij het waterschap.

3.4 VRIJKOMENDE BODEM/GROND

Bij het werk komt bodem/grond vrij. Alle bodem en grond die vrijkomt door de aanleg van de wadi maar ook door het aanleggen van de riolering en het parkeerterrein wordt binnen het werk verwerkt. Een groot deel van de grond wordt gebruikt om de percelen op te hogen en de eindinrichting (inclusief groenzones) te realiseren.

BIJLAGE (SEPERAAT INGEDIEND)

1. Situatietekening bouwrijpmaken, tekeningnummer 133202401-T-DO-S-BRM-01, 12 juni 2024, Stegehuis
2. Situatietekening woonrijpmaken, tekeningnummer 133202401-T-DO-S-WRM-01, 12 juni 2024, Stegehuis
3. Ondergrondse infra, tekeningnummer 133202401-T-DO-OI-01, 12 juni 2024, Stegehuis
4. Dwarsprofielen, tekeningnummer 133202401-T-DO-DWP-01, 12 juni 2024, Stegehuis
5. Verkennend bodemonderzoek; Drentse Weelde- Hoogersmilde, 28 mei 2024, Geofoxx
6. Rapport archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek, 18 februari 2022, Econsultancy
7. Faseringstekening, S7-TOTAALKAART ZWART/WIT, 18 april 2024, Stilma architectenburo