

Burgemeester en wethouders

Datum 12 maart 2025

Onderwerp

Revitaliseren recreatiepark Nolderwoud

Wij willen

Bijdragen aan het versterken van de toeristische sector en het kwalitatief verbeteren van het toeristisch product in De Wolden.

Wij besluiten

1. Het addendum op de anterieure overeenkomst aan te gaan;

En het volgende aan de gemeenteraad voor te stellen:

2. om de "Nota zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied, deelplan Nolderwoud" vast te stellen;
3. om de lijst "Aanpassingen bestemmingsplan Buitengebied, deelplan Nolderwoud" vast te stellen;
4. om het bestemmingsplan "Buitengebied, deelplan Nolderwoud" met bestandskenmerk NL.IMRO.1690.2021BP1002012-ON01 met bijbehorende ondergrond ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
5. om het beeldkwaliteitsplan "Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit Het Nolderwoud" ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen en onderdeel uit te laten maken van de Welstandsnota 2013;
6. om geen exploitatieplan vast te stellen;
7. om Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied, deelplan Nolderwoud" met bijbehorende stukken, waaronder het beeldkwaliteitsplan, op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en ter inzage te leggen.

Want

- 1.1 *Naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan zijn er een aantal kleine wijzigingen in het plan (zie overweging 3.1) welke niet meer overeenkomen met hoe deze in de anterieure overeenkomst zijn benoemd*
De wijzigingen hebben betrekking op het aantal te bouwen lodges, de hoeveelheid camperplaatsen, de fasering en de plaats van de camperplaatsen en kantine. De wijzigingen zijn vastgelegd in het addendum (bijlage 2).
- 2.1 *Er zijn zienswijzen ingediend*
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen. In deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen, er zijn drie zienswijzen ingebracht (zie bijlage 3, 4 en 5). De zienswijzen zijn samengevat in bijvoegde nota zienswijzen en voorzien van een antwoord (zie bijlage 5). Daarnaast zijn de zienswijzen en de reactie hierop in hoofdlijnen onder het kopje 'Achtergrond' beschreven.
- 3.1 *De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen*
Naar aanleiding van de zienswijzen zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd. De aanpassingen zijn opgesomd en terug te lezen in de lijst met aanpassingen (zie

bijlage 7). Daarnaast zijn de aanpassingen onder het kopje 'Achtergrond' beschreven.

4.1 Het revitaliseren van het recreatiepark past binnen de opgave vitale vakantieparken

De gemeenteraad heeft op 30 november 2017 de Kadernotitie Vitale Recreatieparken De Wolden vastgesteld. Naar alle parken is een vitaliteitsscan verricht. Het Nolderwoud is naar aanleiding van deze scan aangewezen als park met recreatieve potentie.

4.2 Het bestemmingsplan maakt het revitaliseren en uitbreiden van het recreatiepark mogelijk

Voor het revitaliseren van het recreatiepark is een ontwikkelplan gemaakt (zie bijlage 8, 9 en 10). Het ontwikkelplan is gericht op een herkenbaar bedrijfsprofiel (Vispark Nolderwoud), een betere samenhang tussen de diverse onderdelen en aantoonbare kwaliteitsverbetering. Het ontwikkelplan is vertaald naar het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in het revitaliseren en uitbreiden van het recreatiepark.

Het ontwerpbestemmingsplan is te vinden op [ruimtelijkeplannen.nl](https://www.ruimtelijkeplannen.nl) en op het omgevingsloket/ regels op de kaart via de volgende link:

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1690.2021BP1002012-ON01>

(*Het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast en digitaal beschikbaar gesteld nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan)

De herinrichting van het terrein en de bebouwing moet voldoen aan het landschappelijk inpassingsplan en beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 11 en besluitpunt 5).

4.3 Het bestemmingsplan moet worden vastgesteld

Om de ontwikkeling en het gebruik mogelijk te maken, moet een bestemmingsplan worden opgesteld. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast.

5.1 Er zijn geen zienswijzen op het beeldkwaliteitsplan ingediend

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan heeft van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen. In deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen, er zijn geen zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de wijzigingen van het bestemmingsplan is het document "Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit Het Nolderwoud" (zie bijlage 11) aangepast.

6.1 Opstellen exploitatieplan niet noodzakelijk

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt bij een bouwplan het vaststellen van een exploitatieplan verplicht gesteld. Het mogelijk maken van één of meerdere hoofdgebouwen, waarvan hier sprake is, wordt als een bouwplan aangemerkt. De Wro biedt het college de mogelijkheid om in de plaats van een exploitatieplan een overeenkomst aan te gaan met initiatiefnemer. Uw college heeft met initiatiefnemer overeenstemming bereikt over het sluiten van een overeenkomst. Omdat de overeenkomst is afgesloten voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan betreft het een anterieure overeenkomst.

7.1 Het vastgestelde bestemmingsplan moet voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd.

Op grond van de Wro moet het vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State en gevraagd worden om een voorlopige

voorziening. Met de voorlopige voorziening kan de inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden opgeschort.

Maar

Een aantal recreatiewoningen op het recreatiepark zijn in particuliere eigendom. Er is een risico aanwezig dat bewoners niet mee willen werken aan het beëindigen van permanente bewoning van de recreatiewoningen. Onder het kopje 'achtergrond' is uitgewerkt dat handhavend wordt opgetreden tegen permanente bewoning en hoe we permanente bewoning in de toekomst willen voorkomen.

Achtergrond

Het plan

Het Nolderwoud is naar aanleiding van een vitaliteitsonderzoek in het kader van het project Vitale vakantieparken aangewezen als park met recreatieve potentie. Voor Het Nolderwoud is een schaalvergroting en meer focus op een specifieke doelgroep nodig. Hiertoe heeft de exploitant het Ontwikkelplan Het Nolderwoud te Zuidwolde opgesteld (zie bijlage 8, 9 en 10).

Het bestemmingsplan maakt op basis van het Ontwikkelplan het revitaliseren en uitbreiden van Het Nolderwoud mogelijk. Revitaliseren bestaat uit het renoveren van het bestaande restaurant, recreatieverblijven en groepsaccommodaties nabij de visvijver. Hierbij worden 4 bungalows gesloopt en vervangen door twee groepsaccommodaties. Daarnaast bestaat het revitaliseren uit het herinrichten en het aanbrengen van beplanting.

De uitbreiding bestaat uit het realiseren van 8 lodges, een kantine/webshop, een kapschuur, de aanleg van maximaal 10 camperplaatsen, de aanleg van een parkeerterrein, paden en beplanting. Daarnaast krijgt de visvijver een recreatieve bestemming en zijn de vissteigers inbestemd.

De bebouwing en de aanleg van het parkeerterrein, paden en beplanting moeten voldoen aan het landschappelijk inpassingsplan en beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 11). Deze wordt gekoppeld aan de Welstandsnota 2013.

Beëindigen permanente bewoning

Permanente bewoning van recreatieverblijven en groepsaccommodaties is niet toegestaan en gemeente en exploitant trekken samen op om permanente bewoning tegen te gaan. Dat is ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Door de actieve handhaving op permanente bewoning zijn inmiddels vier van de elf bekende situaties beëindigd en bij een vijfde situatie zijn afspraken gemaakt over de beëindiging van de bewoning op korte termijn. De overige zes situaties zijn nog in procedure waarvan er twee binnen afzienbare tijd moeten worden beëindigd. Bij de uitvoering staan we open voor het gesprek en denken we in redelijkheid mee met de betrokkenen om te komen tot oplossingen.

Om permanente bewoning in de toekomst zoveel mogelijk tegen te gaan dienen bestaande en nieuw te realiseren recreatieverblijven en groepsaccommodaties als één geheel bedrijfsmatig te worden geëxploiteerd. Hiertoe dient de verhuur van de recreatieverblijven en groepsaccommodaties plaats te vinden via één centrale voorziening. Daarnaast mogen de bestaande recreatieverblijven en groepsaccommodaties in eigendom van exploitant en de te realiseren recreatieverblijven en groepsaccommodaties niet worden uitgepand. Ook dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijze van het waterschap Drents Overijsselse Delta is de waterparagraaf in de toelichting op het bestemmingsplan in overleg met het waterschap aangepast.

Naar aanleiding van de zienswijze van de Natuur en milieufederatie samen met Het Drentse Landschap is onderzocht wat de invloed van de voorgenomen uitbreiding is op het Natuurnetwerk Nederland. Hierop is de quickscan ecologie Nolderwoud aangevuld (zie bijlage 13, pagina 19 van de quickscan).

De conclusie is dat de nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden. De nieuwe landschappelijk inrichting (oorspronkelijk harde grenzen en alleen kort grasland) met meer gradiënten tussen water en land hebben naar verwachting een positief effect. Dit is verwerkt in de paragraaf over ecologie in de toelichting van het bestemmingsplan.

Daarnaast zijn we in overleg gegaan met de Natuur- en milieufederatie en Het Drentse Landschap. Naar aanleiding van deze bespreking worden een aantal maatregelen genomen om druk op het Natuurnetwerk Nederland zoveel mogelijk te voorkomen (zie verslag bijlage 12).

De derde zienswijze is buiten de inzagetermijn ingediend en hoeft formeel niet inhoudelijk van een reactie te worden voorzien. Dat neemt niet weg dat de indiener van de zienswijze en initiatiefnemer met elkaar in overleg zijn gegaan. Naar aanleiding van dit overleg zijn de verbeelding en de regels aangepast. De aanpassingen zijn doorgevoerd in verband met de spuitvrije zone van de naast het plangebied gelegen landbouwpercelen. De gevoelige functies kantine/detailhandel en camperplaatsen zijn in westelijke richting verplaatst. Hierdoor zijn 4 lodges komen te vervallen en hoeven er 10 minder parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Daarnaast is ten behoeve van het beperken van de gezondheidsrisico's en ter voorkoming van het belemmeren van de agrarische bedrijfsvoering in de regel vastgelegd dat binnen de spuitvrije zone geen gevoelige functies gerealiseerd mogen worden.

Hiermee heeft initiatiefnemer afspraken kunnen maken met de eigenaar van de naastgelegen agrarische percelen in het belang van beide partijen.

De aanpassingen ten aanzien van het eerdere plan zijn met de provincie, het waterschap, de Natuur- en milieufederatie besproken. Zij hebben geen bezwaar tegen de aanpassingen. Anderen worden niet benadeeld door de aanpassingen.

Verder is in aanvulling op de eerder onderzochte gebruiksfase ook de stikstofdepositie in de aanlegfase onderzocht. Deze berekening is toegevoegd omdat vrijstelling van het onderzoek voor de aanlegfase op basis van jurisprudentie is komen te vervallen. De aangepaste en aangevulde quickscan ecologie is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden. Nieuwe plannen zullen dan ook met de instrumenten van de Omgevingswet (omgevingsplan, BOPA etc) moeten worden uitgevoerd. Echter mogen ontwerpbestemmingsplannen die voor 31 december 2023 ter inzage zijn gelegd afgemaakt worden onder de oude wetgeving, dus als bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan is zoals aangegeven voor 31 december 2023 als ontwerp ter inzage gelegd en wordt daarom verder als bestemmingsplan afgerond

De financiële gevolgen zijn

De besluiten hebben geen (nadelige) financiële gevolgen voor de gemeente. Het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd via de anterieure overeenkomst (zie bijlage 1 en 2).

Alternatieven

Het betreft een bestemmingsplanherziening op aanvraag. Beoordeeld is dat hieraan meegewerkt kan worden en dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Het alternatief is om het bestemmingsplan niet op de aangedragen wijze vast te laten stellen.

Participatie

Het conceptbestemmingsplan is naar de vooroverlegpartners verstuurd. Hierop hebben de provincie Drenthe, het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Natuur- en milieufederatie/Drentse Landschap een reactie gegeven.

Naar aanleiding van de inspraakreacties en het vooroverleg is het ontwerpplan ten opzichte van het conceptplan o.a. op de volgende onderdelen aangepast:

- Ontwikkelplan is als bijlage toegevoegd aan de toelichting;
- Handhavingsparagraaf is toegevoegd aan de toelichting;
- Landschapsvenster aan de inrichting van het recreatiepark toegevoegd conform voorstel provincie;
- De waterparagraaf is aangevuld;

Daarnaast is op 20 juni 2023 een informatieavond gehouden voor omwonenden. De avond is gemoedelijk verlopen en de sfeer van omwonenden is positief te noemen. Het verslag van de informatieavond is als bijlage 14.

Verder heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. We zijn met de indieners van de zienswijze in gesprek gegaan. Zoals onder 'want, onder 1.1' en 'achtergrond, de procedure' is beschreven is de toelichting op het bestemmingsplan aangepast en is de bijlage quickscan ecologie vervangen.

Communicatie

De indieners van de zienswijze worden geïnformeerd over de mogelijkheid om in te spreken tijdens de raadsavond. Het raadsbesluit wordt vervolgens via reguliere wijze gepubliceerd in de Westervelde Wolder Courant, in het digitale Gemeentebled en op de gemeentelijke webpagina.

Bijlagen

Bijlage 1: Anterieure overeenkomst

Bijlage 2: Addendum bij anterieure overeenkomst + bijlagen

Bijlage 3: Zienswijze 1

Bijlage 4: Zienswijze 2

Bijlage 5: Zienswijze 3

Bijlage 6: Nota zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied, deelplan Nolderwoud + bijlage

Bijlage 7: Lijst met aanpassingen bestemmingsplan Buitengebied, deelplan Nolderwoud

Bijlage 8: Ontwikkelplan

Bijlage 9: Aanvulling op Ontwikkelplan

Bijlage 10: Inrichtingstekening

Bijlage 11: Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit Het Nolderwoud

Bijlage 12: Verslag gesprek met de Natuur- en milieufederatie/ Het Drentse Landschap

Bijlage 13: Quickscan ecologie Het Nolderwoud

Bijlage 14: Verslag informatieavond

Bijlage 15: Raadsvoorstel

Bijlage 16: Raadsbesluit