

## Burgemeester en wethouders

**Datum 4 december 2023**

### **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. Geen milieueffectrapportage (m.e.r.)-plicht op te leggen voor het revitaliseren en uitbreiden van het recreatiepark Nolderwoud;
2. In te stemmen met de samenvatting en beantwoording van de vooroverlegreacties;
3. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied, deelplan Nolderwoud' met bestandkenmerk NL.IMRO.1690.2021BP1002012-ON01;
4. Het ontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied, deelplan Nolderwoud' voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage te leggen;
5. In te stemmen met het landschappelijk inpassings- en beeldkwaliteitsplan "Het Nolderwoud" en deze voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage te leggen.
6. Een anterieure overeenkomst aan te gaan met initiatiefnemer.

### **Want**

*1.1 De ontwikkeling heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, waardoor een vormvrije m.e.r. volstaat.*

Het betreft het revitaliseren en uitbreiden van het recreatiepark. Deze ontwikkeling valt onder categorie D10 uit de bijlage van het Besluit m.e.r. maar blijft onder de drempelwaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op 7 juli 2017 is echter het gewijzigd Besluit m.e.r. in werking getreden. Dit betekent in de voorliggende situatie dat er een beslissing door het bevoegd gezag moet worden genomen of er wel of geen milieueffectrapport (m.e.r.) moet worden opgesteld. In deze volstaat een vormvrije m.e.r. (zie bijlage 1).

*2.1 Dat geeft duidelijkheid op welke manier de reacties op het conceptplan zijn verwerkt*

Het conceptbestemmingsplan is voor vooroverleg toegezonden aan partijen als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. In dat kader hebben de provincie Drenthe, Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Natuur en Milieufederatie Drenthe in combinatie met Het Drentse Landschap gereageerd op het conceptbestemmingsplan. Naar aanleiding van de reacties is het plan aangepast (zie 'achtergrond' en bijlage 2).

*3.1 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.

*3.2 Het bestemmingsplan maakt het revitaliseren en uitbreiden van het recreatiepark mogelijk*

Voor het revitaliseren van het recreatiepark is een ontwikkelplan gemaakt (zie bijlage 3). 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 (zie link <https://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.1690.2021BP1002012-ON01>). Het bestemmingsplan voorziet in het revitaliseren en uitbreiden van het recreatiepark. De herinrichting van het terrein en de bebouwing moet voldoen aan het Landschappelijke inpassingsplan en beeldkwaliteitsplan (zie besluitpunt 5).

#### *4.1 Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke bepalingen voor een bestemmingsplanprocedure*

In artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd. In deze periode kan een ieder een zienswijze indienen op het ontwerpplan.

#### *5.1 Hiermee worden de voorwaarden om de kwaliteit en beleving van het recreatiepark te verbeteren vastgelegd*

Voor het recreatiepark is in samenspraak met de gemeente een inrichtingsplan en een landschappelijk inpassingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlagen 4 en 5). Het is de bedoeling dat dit beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota 2013. Hiermee wordt het een toetsingsinstrument bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor het project en worden de door de initiatiefnemer getoonde ambities voor de nieuwe bebouwing in juridische zin vastgelegd.

#### *6.1 Hiermee worden het kostenverhaal en de afspraken over het revitaliseren van het recreatiepark in een overeenkomst vastgelegd*

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 de mogelijkheid om in de plaats van een exploitatieplan een overeenkomst aan te gaan met initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is overeenstemming bereikt over het sluiten van een overeenkomst. Omdat de overeenkomst wordt afgesloten voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan betreft het een anterieure overeenkomst. Doordat de gemeente kosten voor de ambtelijke inzet en het opstellen van een bestemmingsplan maakt, is het noodzakelijk om in de anterieure overeenkomst afspraken vast te leggen over onder andere de kostenverrekening. Naast de financiële afspraken, gaat deze overeenkomst ook in op het bouwprogramma, verplichtingen van de gemeente en de initiatiefnemer, planning, enz.. (zie bijlage 6).

### **Maar**

De planontwikkeling ten behoeve van het revitaliseren van het recreatiepark is een langdurig proces. De plannen zijn in de loop van de tijd veranderd en ook het maken van afspraken om te borgen dat er een kwaliteitsslag wordt gemaakt vergen tijd en de nodige inspanning.

### **Achtergrond**

Het Nolderwoud is door middel van een vitaliteitsonderzoek in het kader van het project Vitale vakantieparken aangewezen als park met recreatieve potentie. Voor Nolderwoud is een schaalvergroting en meer focus op een specifieke doelgroep nodig. Hiertoe heeft exploitant het Ontwikkelplan Het Nolderwoud te Zuidwolde opgesteld (zie bijlage 3).

Het bestemmingsplan maakt op basis van het Ontwikkelplan het revitaliseren en uitbreiden van het Nolderwoud mogelijk. Revitaliseren bestaat uit het renoveren van bestaande restaurant, recreatieverblijven en groepsaccommodaties nabij de visvijver waarbij 4 bungalows worden 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 12 lodges, een kantine/webshop van, een kapschuur, de aanleg van maximaal 5 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. Deze wordt gekoppeld aan de Welstandsnota 2013.

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.

Om permanente bewoning 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.

Conform artikel 3.1.1 Bro is het conceptbestemmingsplan voor vooroverleg 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 plan 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 in overleg met het waterschap;

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 7.

Voor een volledige weergave van de reacties wordt verwezen naar bijlage 2 Notitie vooroverleg en participatie.

### **De financiële gevolgen zijn**

De besluiten hebben geen (nadelige) financiële gevolgen voor de gemeente. Het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd via de anterieure overeenkomst. De exploitatiebijdrage is met behulp van de plankostenplan bepaald en bedraagt € 38.985,-. Het betreft hier de kosten voor de planologische maatregel, projectmanager, voorbereiding en toezicht. Deze opbrengst komt ten gunste van kostenplaats 4081090132 en kostensoort 544881100

### **Alternatieven**

Het betreft een bestemmingsplanherziening op aanvraag. Het alternatief zou zijn om niet mee te werken aan de herziening. Hiervoor zijn echter geen redenen.

### **Bijlagen**

- Bijlage 1: Aanmeldnotitie vormvrije M.E.R.-beoordeling
- Bijlage 2: Notitie vooroverleg en participatie
- Bijlage 3: Ontwikkelplan
- Bijlage 4: Inrichtingstekening
- Bijlage 5: Landschappelijk inpassing- en beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 6: Anterieure overeenkomst + bijlagen
- Bijlage 7: Verslag informatieavond