

Notitie vooroverleg en participatie

Inleiding

Aan de Ommerweg 59 te Zuidwolde bevindt zich het recreatiepark Nolderwoud. Het Nolderwoud is door middel van een vitaliteitsonderzoek in het kader van het project Vitale vakantieparken aangewezen als park met recreatieve potentie. Voor het recreatiepark is een schaalvergroting en meer focus op een specifieke doelgroep nodig. Hiertoe heeft exploitant het Ontwikkelplan Het Nolderwoud te Zuidwolde opgesteld.

Het bestemmingsplan Buitengebied, deelplan Nolderwoud 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 aanbrengen van beplanting op het recreatiepark.

De uitbreiding bestaat uit het realiseren van 12 lodges, een kantine/webshop, 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. Het Landschappelijk inpassingsplan en beeldkwaliteitsplan maken onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Vooroverleg

Het plan is conform artikel 3.1.1 Bro op 4 oktober 2022 voorgelegd aan de vooroverlegpartners. Hierop is door de provincie Drenthe, het waterschap Drents Overijsselse Delta en de Natuur- en milieufederatie in combinatie met Het Drentse Landschap een inhoudelijke reactie gegeven. De Veiligheidsregio Drenthe heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben.

De vooroverlegreacties zijn hieronder puntsgewijs samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De reacties zijn per aangehaald punt beantwoord. Waar de reacties tot aanpassingen hebben geleid wordt dit vermeld.

Provincie Drenthe

Samenvatting

De provincie heeft aangegeven dat de aspecten cultuurhistorie, natuur, landschap en recreatie en toerisme van provinciaal belang zijn.

Ten aanzien van recreatie wordt opgemerkt dat een helder totaalplan ontbreekt. Daarnaast wordt in de toelichting en de bijlagen hierop niet teruggezien hoe de op dit moment aanwezige permanente bewoning in de nieuwe situatie wordt beëindigd. Ook wordt de op de belendende percelen aanwezige speelvoorzieningen en zwemvijver niet in het plangebied teruggezien.

Reactie

Voor het revitaliseren van het recreatiepark is het 'Ontwikkelplan Nolderwoud te Zuidwolde' opgesteld, dit is het totaalplan. Aan de toelichting wordt in de paragrafen 1.1, 3.1.1 en 7.1.1 (na omnummering 8.1.1) een verwijzing naar het ontwikkelplan toegevoegd en het ontwikkelplan wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd. Daarnaast wordt hoofdstuk 7 toegevoegd. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op handhaving en bevat een stappenplan om de permanente bewoning van recreatiewoningen te beëindigen. De op de belendende percelen aanwezige speelvoorzieningen moeten worden verwijderd. De belendende percelen en de

zwemvijver liggen buiten het plangebied en maken geen onderdeel uit van het recreatiepark.

Ten aanzien van natuur geeft de provincie aan dat het onderste gedeelte van het plan niet binnen Natuurnetwerk Nederland (hierna NNN) ligt. Voor het deel wat wel in NNN ligt blijft de provincie graag aangehaakt om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.

Reactie

De gemeente houdt de provincie op de hoogte van de verdere planontwikkeling.

Ten aanzien van cultuurhistorie wordt opgemerkt dat het provinciaal belang met dit plan niet wordt aangetast.

Reactie

De gemeente neemt de informatie ter kennisgeving aan.

Vanuit landschap ziet de provincie dat het beeldkwaliteitsplan zorgvuldig is opgesteld, maar dat er op structuurniveau een manco in zit. De waardevolle landschappelijke rand van de rug van Zuidwolde wordt onvoldoende benut. Daarnaast geeft de provincie aan dat er een gebrek is aan ordening en concentratie in de ruimtelijke structuur. En dat de binding met het grotere open landschap ontbreekt. De provincie stelt voor om bij binnenkomst, vanaf de hoofdentree, uitzicht op landschap veilig te stellen. Dit kan door een "landschapsvenster" tussen twee heidebebossingen aan te brengen. Daarnaast het boskader steviger te maken van minimaal 15 meter breed en de kantine iets te verplaatsen.



Het beeldkwaliteitsplan is wat mij betreft qua Landschap verder voldoende uitgewerkt.

Reactie

De gemeente kan zich vinden in de verbetervoorstellen van de provincie, het komt de landschapsbeleving ten goede. Het bouwvlak van de kantine/viswinkel wordt iets naar het westen verplaatst en een gedeelte van de parkeerplaatsen naar het (zuid)westen verplaatst.

Conclusie

In de toelichting wordt in de paragrafen 1.1, 3.1.1 en 7.1.1 (na omnummering 8.1.1) een verwijzing naar het totaalplan, Ontwikkelplan Het Nolderwoud te Zuidwolde, toegevoegd. Daarnaast wordt het ontwikkelplan als bijlage 1 aan de toelichting toegevoegd. Verder

wordt hoofdstuk 7 toegevoegd. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op handhaving en bevat een stappenplan om de permanente bewoning van recreatiewoningen te beëindigen. Naastgelegen speelvoorzieningen en visvijver maken geen onderdeel uit van het recreatiepark en daarmee het plangebied. Tot slot wordt een landschapsvenster toegevoegd en wordt het bouwvlak van de kantine/viswinkel iets naar het westen verplaatst en een gedeelte van de parkeerplaatsen naar het (zuid)westen verplaatst.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

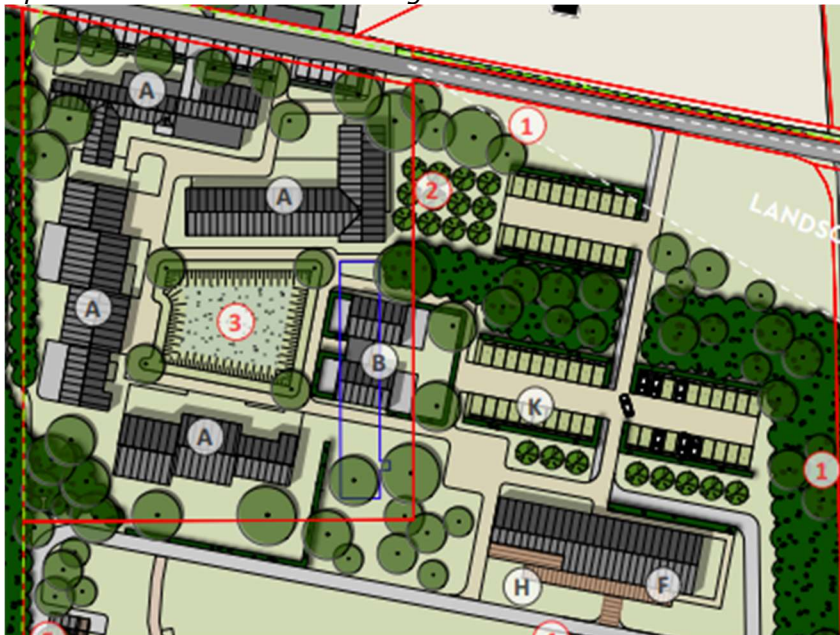
Samenvatting

Het waterschap geeft aan dat de normale procedure is doorlopen en dat de relevante punten zijn uitgewerkt. Het waterschap heeft gevraagd hoeveel verhard oppervlak erbij komt en naar de uitwerking van de Wadi. Voorlopig gaat het waterschap akkoord met het plan, wel ziet het waterschap de nadere uitwerking graag terug.

Reactie

In de toelichting wordt een nadere uitwerking gegeven van het verharde oppervlak en de waterberging. Hiertoe wordt het volgende opgenomen in paragraaf 5.3.2.1: Ter plaatse van het plangebied is in de gewenste situatie sprake van 3.750 m² gesloten verharding, 1.160 m² waterdoorlatende verharding en 2.530 m² dakoppervlak. In totaal wordt worst-case er vanuit gegaan dat hiermee sprake is van een verhard oppervlak van circa 7.500 m². Uitgaande van een waterbergingseis van 80 mm per m² verhard oppervlak, dient er sprake te zijn van waterbergende voorziening van 600 m³. In het plangebied wordt een wadi aangelegd (zie onderstaande afbeelding onder 3).

Op de onderstaande afbeelding is onder 3 zichtbaar waar de Wadi geprojecteerd is.



Het water kan in pieksituaties naar de visvijver en deze wadi afstromen. Bij de parkeerplaatsen kan overigens halfverharding worden toegepast waarmee het verharde oppervlak slechts in beperkte mate zal toenemen en het water deels kan worden geïnfiltreerd. Het waterschap heeft voor de ontwikkeling een uitgangspuntennotitie opgesteld. Deze is als Bijlage 7 toegevoegd aan deze toelichting.

Conclusie

De waterparagraaf (5.3.2.1) in de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld.

Natuur en Milieufederatie Drenthe in combinatie met Het Drentse Landschap

Samenvatting

In de reactie wordt aangegeven dat in de huidige situatie een deel van het recreatiepark permanent wordt bewoond en dat de kwaliteit van het park te wensen over laat. Afgevraagd wordt of de voorgenomen ontwikkeling een oplossing gaat vormen voor de huidige problemen. Zolang het huidige recreatiepark bestaat is het al een rommeltje en de gemeente heeft niet handhavend opgetreden tegen de permanente bewoning.

Reactie gemeente

Het Nolderwoud is door middel van een vitaliteitsonderzoek in het kader van het project Vitale vakantieparken aangewezen als park met recreatieve potentie. Voor het recreatiepark is een schaalvergroting en meer focus op een specifieke doelgroep nodig. Hier voorziet het plan in. Een voorwaarde van het revitaliseren van het recreatiepark is dat permanente bewoning van recreatieverblijven wordt beëindigd. Hiervoor is een handhavingstraject gestart. Met de eigenaren van het recreatiepark wordt een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over het opknappen van het bestaande recreatiepark, de uitbreiding van het recreatiepark en de fasering hiervan.

Afgevraagd wordt of de visvijver niet vooral dagvissers aantrekt en of gezien de toe te voegen lodges en camperplaatsen er wel zo'n grote behoefte is aan overnachtingsmogelijkheden voor sportvissers. Deze behoefte is onvoldoende onderbouwd. Daarnaast wordt de vraag gesteld hoe wordt voorkomen dat de nieuwe lodges straks ook permanent worden bewoond. Niet wordt gezien hoe het thema 'sportvissen' ervoor gaat zorgen dat het bestaande deel van het park weer geheel zijn recreatieve functie terugkrijgt, zeker het deel ten noorden van de Ommerweg ligt te veel gescheiden van de rest van het park. Bovendien blijkt uit de toelichting dat ook in de toekomst wordt ingezet op meerdere doelgroepen, zowel sportvissers als reguliere gezinnen en groepen. Ook is onduidelijk wat er met de huidige viswinkel, die buiten het plangebied is gehouden, gebeurt.

Reactie gemeente

Voor het revitaliseren van het recreatiepark is het 'Ontwikkelplan Nolderwoud te Zuidwolde' opgesteld, het ontwikkelplan wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd. In het Ontwikkelplan is beschreven dat de afgelopen jaren een groot aantal meerdaagse wedstrijden zijn georganiseerd waarbij er gemiddeld 30 personen meedoen aan een wedstrijd. Daarnaast is beschreven dat ook voor de komende tijd vele weekenden zijn vol gepland met deelnemers uit Duitsland, Engeland, Nederland en België. Bij deze meerdaagse wedstrijden is behoefte aan overnachtingsmogelijkheden.

Om te voorkomen dat lodges in de toekomst permanent worden bewoond is in het bestemmingsplan opgenomen dat permanente bewoning van recreatieverblijven (en groepsaccommodaties) niet is toegestaan. Hierop zal worden toegezien.

In het ontwikkelplan is beschreven dat een gevarieerd aanbod aan logiesmogelijkheden op het park dringend gewenst is om het visparkconcept nog beter vorm en inhoud te geven. Ook de recreatiewoningen ten noorden van de Ommerweg zijn hierbij nodig. Vakantiepark Nolderwoud zal zich primair richten op groepen (families, vrienden, sportverenigingen). Visverenigingen zijn hier een mooie aanvulling op. Naast groepen zullen ook gezinnen worden aangetrokken door het visparkconcept. Deze doelgroep verblijft niet in groepsaccommodaties maar in huisjes of soortgelijke recreatieverblijven.

Het bestaande bedrijf ondergaat een ingrijpende revitalisatie. Een bestaand recreatieverblijf wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe groepsaccommodatie, het terrein wordt opnieuw ingericht en aantrekkelijk gestoffeerd met speelvoorzieningen en landschapseigen beplanting ten behoeve van een samenhangend geheel.

De huidige viswinkel is gevestigd in een schuur behorende bij de woning Hooiweg 2. Hiervoor is een tijdelijke vergunning verleend. De schuur mag na realisatie van de kantine/webwinkel niet meer worden gebruikt ten behoeve van detailhandel en zal dan onderdeel uitmaken van het woonperceel Hooiweg 2.

De vraag wordt gesteld in hoeverre deze nieuwe recreatieve ontwikkelingen op deze locatie direct grenzend aan het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) wenselijk zijn. De lodges worden tegen het bestaande bosgebied (onderdeel NNN) aangebouwd. De druk op het bosgebied is al hoog in de bestaande situatie en zal in de toekomstige situatie alleen maar toenemen. Niet wordt ingegaan op de negatieve effecten op het aangrenzende bosgebied.

Reactie gemeente

Het plangebied grenst aan het NNN-gebied. Het NNN-gebied heeft geen externe werking. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat als gevolg van deze ontwikkeling onaanvaardbare negatieve effecten zullen optreden.

Er bestaan twijfels of een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkelingen voldoende geborgd is. Er is weliswaar een voorwaardelijke verplichting opgenomen, maar hiervan kan worden afgeweken. Bovendien maakt Hooiweg 2 geen deel uit van het plangebied en is in eigendom van een derde. Ten noorden van de Ommerweg is slechts een zeer beperkte landschappelijke inpassing voorzien.

Reactie gemeente

Naast de voorwaardelijke bepaling in het bestemmingsplan wordt ook in de anterieure overeenkomst opgenomen dat de landschappelijke inpassing gerealiseerd wordt. Er kan van worden afgeweken in overleg met de landschapsdeskundige van de gemeente, waarbij het uitgangspunt is dat de inpassing minimaal gelijkwaardig is. Er moet een vergunning voor verleend worden, dus er is ook nog mogelijkheid voor bezwaar en beroep. Hiermee is de landschappelijke inpassing juridisch dubbel geborgd. De landschappelijke inpassing is met name gericht op het nog te ontwikkelen gedeelte van het recreatiepark, het bestaande deel is reeds ingepast, hier verandert enkel wat in de bebouwing, maar niet in de locatie hiervan. Het nog te realiseren deel omkadert het bestaande deel, dit los inpassen is niet nodig en niet zinvol, omdat het één geheel gaat worden. Hooiweg 2 hoort inderdaad niet bij het plangebied, de landschappelijke inpassing is hier omheen gepositioneerd.

Samengevat leven er veel vragen over de ruimte die het conceptbestemmingsplan biedt, komt de samenhang met het bestaande recreatiepark onvoldoende in het conceptplan tot uiting en wordt afgevraagd of de nieuwe ontwikkelingen zullen leiden tot de gewenste kwaliteitsverbetering en een volledig recreatief gebruik van het bestaande recreatiepark.

Reactie gemeente

Voor het revitaliseren van het recreatiepark is het 'Ontwikkelplan Nolderwoud te Zuidwolde' opgesteld, dit is het totaalplan. Aan de toelichting wordt in de paragrafen 1.1, 3.1.1 en 7.1.1 (na omnummering 8.1.1) een verwijzing naar het ontwikkelplan toegevoegd en het ontwikkelplan wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd. Daarnaast is in het bestemmingsplan opgenomen dat aan het Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteitplan moet worden voldaan. Verder is in de met de recreatieondernemer afgesloten anterieure overeenkomst het vereiste tot het opknappen van het bestaande recreatiepark, de uitbreiding van het recreatiepark en de fasering hiervan vastgelegd.

Conclusie

In de toelichting wordt in de paragrafen 1.1, 3.1.1 en 7.1.1 (na omnummering 8.1.1) een verwijzing naar het totaalplan, Ontwikkelplan Het Nolderwoud te Zuidwolde, toegevoegd. Daarnaast wordt het ontwikkelplan als bijlage 1 aan de toelichting toegevoegd. Voor het overige geeft de reactie geen aanleiding tot het aanpassen van het plan.

Participatie

In het voorjaar van 2019 is een bewonersbijeenkomst georganiseerd. Op deze avond is een toelichting gegeven op de toekomstige plannen voor het recreatiepark, om weer recreatief en economisch gezond (aantrekkelijk) te worden. Op 18 oktober 2022 is op verzoek van de bewoners aan de Nolderweg een bewonersbijeenkomst voor hen georganiseerd en uitleg gegeven over de toekomstige plannen.

Op 20 juni 2023 is een vervolgbijeenkomst gehouden. De avond is gemoedelijk verlopen en de sfeer van de omwonenden is positief te noemen. Het verslag van de informatieavond is als bijlage bij de toelichting toegevoegd.