

Burgemeester & wethouders

Datum 14 december 2023

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Noord, deelplan Nijstad Vakantiepark.

Wij willen

Het mogelijk maken dat in recreatiegebied Nijstad de doorontwikkelde recreatieplannen, met ruimte voor maximaal 124 recreatiewoningen en een hotel met wellness, kunnen worden gerealiseerd.

Wij besluiten

1. In te stemmen met het aangaan van de anterieure overeenkomst.
2. Geen milieueffectrapportage (m.e.r.)-plicht op te leggen voor de doorontwikkeling van de recreatieplannen voor Nijstad.
3. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Noord, deelplan Nijstad Vakantiepark', bestandskenmerk NL.IMRO.0118.2022BP9006012-ON01.
4. Het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Noord, deelplan Nijstad Vakantiepark' op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en ter inzage te leggen.
5. In te stemmen met het beeldkwaliteitsplan 'Nijstad resort fase II beeldkwaliteitsplan' en deze voor zes weken voor eenieder ter inzage te leggen.
6. In te stemmen met de brief aan de gemeenteraad.

Want

1. *Het betreft een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Bro.*

De realisatie van de recreatiewoningen en het hotel valt onder de definities van een bouwplan zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 Bro. De gemeente is in dat geval wettelijk verplicht om ten tijde van de vaststelling van een planologische maatregel (in dit geval een bestemmingsplanwijziging) haar kostenverhaal zeker te stellen door middel van een anterieure overeenkomst of een exploitatieplan. In dit geval is er reeds overeenstemming bereikt over een anterieure overeenkomst (zie bijlage 5 van dit voorstel). Met het afsluiten van deze anterieure overeenkomst wordt de anterieure overeenkomst uit 2015 afgesloten.

Onderdelen anterieure overeenkomst:

 - a. Programmering:
 - 92 recreatiewoningen
 - 1 hotel met 60 hotelkamers
 - b. Het bouw- en woonrijp maken wordt uitgevoerd door de exploitant en is voor rekening en risico van de exploitant.
 - c. Exploitatiebijdrage

De gemeente ontvangt van de exploitant voor de procesbegeleiding en voorbereiding en toezicht, waardoor de gewenste ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een vergoeding van €35.000,-.

Daarnaast ontvangt gemeente van exploitant een bedrag van €2.433,33 als bijdrage in het verkeersonderzoek.

Exploitant voert de volgende bovenwijkse verkeersvoorzieningen zelf uit

 - Kruispunt Echtenseweg
 - Aanpassing Koedijk
 - Fietspad Zuidzijde Koedijk

Deze werkzaamheden worden uitgevoerd onder andere ten behoeve van de verkeersveiligheid en om het exploitatiegebied beter te ontsluiten.

- d. Overdracht weg
Na realisatie wordt de weg overgedragen (bijlage 6 anterieure overeenkomst) aan gemeente tegen een koopsom van €1,-. Dit betreft een afspraak die is overgenomen uit de anterieure overeenkomst van 2015.
- e. Planschade
De eventuele tegemoetkomingen in planschade ingevolge artikel 6.1 van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro) en de daartoe behorende onderzoeken zijn voor rekening en risico van de exploitant.
2. *De ruimtelijke ontwikkeling valt onder het Besluit m.e.r.*
In het Besluit milieueffectrapportage is in categorie D10 opgenomen dat bij de oprichting, uitbreiding of wijziging van 'vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen' waarvan de activiteit betrekking heeft op 'een oppervlakte van 25 ha. of meer' een m.e.r.- beoordelingsplicht geldt. In het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Noord, deelplan Nijstad 2014' is te lezen dat op 26 maart 2015 de gemeenteraad heeft besloten dat er geen MER opgesteld hoeft te worden voor dit plan vanwege het ontbreken van bijzondere omstandigheden.
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het bouwen en gebruiken van een parkachtig entreegebied met waterpartijen, hotel/receptiegebouw, parkeerterreinen en beplante verhoogde wallen voor de inpassing en het bouwen 124 recreatiewoningen aan de plasoevers. Het plangebied (deelgebieden I en gedeeltelijk II) betreft in hoofdzaak een recreatiegebied van ca. 10 ha. In het bovengenoemde vastgestelde bestemmingsplan wordt in de realisatie van 105 recreatiewoningen en een hotelgebouw voorzien. Aangezien er in de nieuwe situatie wordt voorzien in een uitbreiding van het terrein met minstens 8 hectare is ervoor gekozen om een vormvrije m.e.r.-aankomstnotitie op te laten stellen. In de m.e.r. aankomstnotitie 'Uitbreiding vakantiepark Nijstad te Hoogeveen' wordt geconcludeerd dat er geen MER opgesteld hoeft te worden. Deze notitie is als bijlage bij voorliggende collegevoorstel te vinden
- 3a. *Het initiatief is in overeenstemming met de recreatieve gemeentelijke beleidslijn.*
De uitbreiding van het vakantiepark Nijstad is een impuls voor de Recreatie en Toerisme sector in Hoogeveen. Hoogeveen wordt als prettige winkelstad ervaren, maar het aanbod van overnachtingsmogelijkheden blijft in vergelijking met andere gemeenten achter. Het beleidsstuk 'Beleid recreatie en toerisme 2018-2022' geeft aan dat er ingezet moet worden op plannen in de gemeente Hoogeveen die het recreatie en toerisme in Hoogeveen een directe impuls geven. De uitbreiding van het vakantiepark Nijstad is één van de initiatieven die aan dat beleidspunt invulling geeft. Het vakantiepark is een unieke aanvulling op de recreatieve en toeristische sector in Hoogeveen. Door de komst van het vakantiepark Nijstad ontstaat in de gemeente Hoogeveen een recreatiepark waar bezoekers van de gemeente en inwoners voor zowel hoogwaardige verblijfsrecreatie als dagrecreatie in een waterrijke omgeving goed uit de voeten kunnen;
- 3b. *Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de vooroverlegpartners*
In het kader van artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening is het concept bestemmingsplan toegezonden aan verschillende overlegpartners ten behoeve van het zogenaamde vooroverleg.
De vooroverlegpartners Rendo en VRD hebben aangegeven geen bezwaren tegen of aanvullende adviezen bij de planvorming te hebben.
Verder worden hieronder de opmerkingen en de gemeentelijke reactie per vooroverlegreactie kort samengevat.

Provincie Drenthe

De provincie vindt het van belang dat de begeleiding en afscherming van het open landelijk gebied langs de Echtenseweg wordt geborgd in de regels. In het ontwerp bestemmingsplan zal binnen 5 meter van de Echtenseweg de bestemming 'groen' worden opgenomen. Binnen de mogelijkheden van de daar ook gelegen dubbelbestemming voor gas zal een beplantings-/ groensingel dan juridisch worden vastgelegd.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Vanuit het waterschap zijn 3 belangrijke onderwerpen aangegeven die van belang zijn bij de uitvoering van het plan:

- Vanuit beheer en onderhoud is het noodzakelijk dat de diverse ontwikkelaars bij de plas met een integrale blik naar het watersysteem kijken. Een kaart betreffende het watersysteem en beheer zal worden toegevoegd aan de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan;
- De hydrologische situatie moet voor het ontwerp bestemmingsplan worden doorgesproken. De ontwikkelaar zal hier nader contact over opnemen;
- De geurparagraaf klopt niet en zal moeten worden aangepast. In overleg met de diverse partijen zal in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan een nieuwe geurparagraaf opgenomen worden.

Gasunie

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (of Bevb) is bepaald dat een bestemmingsplan de ligging van de leidingen en de daarbij behorende belemmeringsstrook weergeeft. Een adequaat artikel 'Leiding-Gas2' maakt hier onderdeel van uit.

De gemeente zal de door de Gasunie aangedragen aanvulling voor het artikel 'Leiding - Gas' in de regels van het ontwerp bestemmingsplan overnemen.

Recreatieschap

Het recreatieschap vindt het plan van toegevoegde waarde. Wel zijn er nog wat vragen over hoe om te gaan met 'uitponding', het plaatsen van chalets en het waarborgen van voldoende afstand tussen de recreatiewoningen.

De regels en het beeldkwaliteitsplan zullen hierop worden nagelopen en wat betreft 'uitponding' zullen de regels op het gebied van een wenselijke exploitatie worden aangevuld.

Tennet

Om de veiligheid naar de omgeving en leveringszekerheid te kunnen garanderen wordt voorgesteld om in de regels artikel 11 Leiding – Hoogspanningsverbinding aan te passen. De gewenste aanpassingen neemt de gemeente over in de regels van het ontwerp bestemmingsplan.

Gemeente De Wolden

Gemeente De Wolden heeft per brief aandachtspunten aangegeven bij de planvorming

- Voor wat betreft de verkeersveiligheid leggen de ontwikkelingen bij Nijstad druk op de infrastructuur van De Wolden en hebben een negatief effect op de verkeersveiligheid in de omgeving (Echtenseweg, Koedijk en Leeuwenveenseweg).
De gemeente Hoogeveen houdt de gemeente de Wolden aangehaakt bij de verdere uitwerking van de uit te voeren verkeersmaatregelen.
- De gemeente De Wolden mist in de analyse van de behoefte voor de recreatieve ontwikkeling bij Nijstad het aanbod vanuit De Wolden.
In Drenthe is behoefte aan vakantieparken met recreatiewoningen in het luxe segment. Ook het recreatiebeleid vanuit Hoogeveen en de vooroverlegreactie vanuit het recreatieschap onderschrijven die behoefte.
- De gemeente De Wolden maakt zich zorgen over mogelijke verstoring van de openbare orde en veiligheid in het gebied door de afgeschermdde ligging en de nabijheid van de snelweg.
Het gebruik als recreatiewoningen wordt juridisch verankerd. De veiligheid is een aspect dat beide gemeenten gezamenlijk in de gaten kunnen blijven houden.
- De Wolden heeft behoefte aan een gezamenlijke visie grensgebied Nijstad en gemeente De Wolden. Gezamenlijk wordt gekeken naar de mogelijkheden voor een dergelijke visie.

- 3c. *De initiatiefnemer heeft gezorgd voor participatie in de omgeving.*
Er is diverse keren een informatieavond gehouden om omwonenden en andere belanghebbenden en belangstellenden te informeren over de ontwikkelingsmogelijkheden van het plangebied. Hierbij is uitleg gegeven wat de wijzigingen zijn ten opzichte van de eerdere plannen. Tijdens deze avonden konden vragen worden gesteld over de voorgenomen plannen. Ook zijn de omwonenden bijgepraat over de plannen en de gevolgen voor de verkeersstromen in en rondom het plangebied. Een uitgebreider verslag is als bijlage opgenomen.
4. *De bestemmingsplanprocedure wordt opgestart door het ontwerp bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage te leggen.*
Hiermee wordt voldaan aan artikel 3.8 Wro bepalingen omtrent de procedure van een bestemmingsplan. Gedurende deze inzage termijn kan een ieder het ontwerp bestemmingsplan inzien en eventueel een zienswijze indienen. Het proces tot een ontwerp bestemmingsplan is al aangekondigd in de vooraankondiging van het Torentje van woensdag 13 september 2023 (conform artikel 1.3.1 Bro). Deze vooraankondiging heeft als doel om de omgeving alvast op de hoogte te brengen dat later dit jaar de bestemmingsplanprocedure wordt opgestart;
5. *Hiermee wordt de kwaliteit van de recreatiewoningen, de inrichting en het landschap geborgd.*
Er is in Hoogeveen behoefte aan hoogwaardige verblijfsrecreatie. Het recreatiepark onderscheidt zich door kleinschaligheid, luxe en extra faciliteiten voor haar gasten. De stedenbouwkundige uitstraling van de kwalitatief hoogwaardige recreatiewoningen wordt geborgd in het beeldkwaliteitsplan. Verder dient in het gebied rekening te worden gehouden met de omliggende (historische en landschappelijke) waarden. Het recreatiepark moet passend zijn in de omgeving. Dit beeldkwaliteitsplan ligt samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage en zal door de gemeenteraad worden vastgesteld als aanvulling op de nota Ruimtelijke Kwaliteit. Hiermee wordt het een toetsingsinstrument bij het verlenen van omgevingsvergunningen en wordt recht gedaan aan de bestaande kwaliteiten van de omgeving.
6. *We vinden het belangrijk om de raad hierover te informeren.*
Een ontwerp bestemmingsplan wordt normaliter alleen bekend gemaakt via de lijst met genomen collegebesluiten. Aangezien voorliggende bestemmingsplan onderdeel is van de invulling van recreatiegebied Nijstad wordt ervoor gekozen om de gemeenteraad actief per brief te informeren.

Maar

Er geen zwaarwegende redenen om anders te besluiten dan in lijn met de positieve grondhouding bij het indienen van de doorontwikkelde plannen.

Achtergrond

Voor de regio Hoogeveen en omgeving speelt Nijstad een belangrijke rol als regionale recreatieve trekker en als recreatief uitloopgebied voor de bewoners aan de westkant van Hoogeveen. Wat betreft de (door)ontwikkeling van de verblijfsrecreatieve functies in Nijstad heeft de Roompot Group zich middels een overeenkomst verbonden met de ontwikkelaar. Roompot Group is voornemens om rond de westelijke plas, ten zuiden van de Koedijk, en aan de zuidelijke oever van de oostelijke plas 84 recreatiewoningen te ontwikkelen op het vakantiepark (resort). Aan de noordzijde worden 34 recreatieve kavels voor particulieren ontwikkeld. Hiervan zijn er al twaalf gerealiseerd. Tevens worden nog 6 recreatiewoningen van een andere eigenaar meegenomen in dit plan. Het gaat dus in totaal om 124 recreatiewoningen. Op de gronden tussen de A28 en Koedijk wordt het receptiegebouw met horeca en een hotel met 60 kamers gerealiseerd. De doorontwikkeling van het reactiegebied Nijstad voorziet in de volgende belangrijke wijzigingen ten opzichte van het vastgesteld bestemmingsplan:

- In- en uitgang van het vakantiepark verplaatsen naar de Koedijk (particuliere

- recreatiewoningen blijven wel ontsloten aan Nijstad);
- Receptiegebouw met horeca en hotel verplaatsen naar de Koedijk;
- Uitbreiden verblijfsrecreatie aan de zuid- en westzijde van het gebied;
- De Oostoever van de dam landschappelijk met groen inrichten;
- Inrichten van overige terreinen tussen A28 en Koedijk.
- Het afronden van de inrichting van de twee plassen.

De financiële gevolgen zijn

Met de initiatiefnemer (en de verschillende eigenaren in het gebied) is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is een bepaling opgenomen over de exploitatiebijdrage, de onderzoekskosten, en de uitvoering van de bovenwijkse verkeersvoorzieningen. Ook is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat het planschaderisico voor rekening van initiatiefnemer is. Daarmee is de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond. De opbrengsten kunnen geboekt worden op kostenplaats 4081090138 kostensoort 54488100.

Door de verschillende initiatieven in dit gebied, waaronder dit plan, nemen de verkeersstromen toe. Hiervoor is een verkeersonderzoek uitgevoerd en zijn er in de toekomst maatregelen nodig. Deze maatregelen noemen we bovenwijkse verkeersvoorzieningen. Een gedeelte van de financiële consequenties is verwerkt in de anterieure overeenkomst. De gemeente neemt ook een deel van deze kosten op zich, vanwege de autonome groei in het gebied en de ontwikkeling van Nijstad-Oost. Deze kosten zijn opgenomen en vastgesteld in de programmabegroting voor 2024-2027.

Alternatieven

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

Communicatie

Het ontwerp bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegd. Deze terinzagelegging wordt gepubliceerd in het Torentje en het gemeenteblad. De raad wordt geïnformeerd via een raadsbrief.

Bijlagen

- Anterieure overeenkomst.
- Vormvrije m.e.r. meldnotitie 'Uitbreiding vakantiepark Nijstad te Hoogeveen'.
- Participatie rondom het bestemmingsplan van het recreatiepark Nijstad.
- Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Noord, deelplan Nijstad Vakantiepark.
- Beeldkwaliteitsplan 'Nijstad Resort fase II, beeldkwaliteitsplan'.
- Brief aan de gemeenteraad.