



**Raadsbesluit**

De raad van de gemeente Nunspeet;

overwegende dat:

- het bestemmingsplan “Vareldeweg 211 Hulshorst” als ontwerp-bestemmingsplan zes weken ter inzage heeft gelegen in de periode van 17 juli 2019 tot en met 27 augustus 2019 voor de zienswijzenprocedure;
- dat het bestemmingsplan op een aantal punten is gewijzigd, volgens de Nota van Wijzigingen d.d. 12 april 2021, zodat het bestemmingsplan aldus gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan wordt vastgesteld;
- het beeldkwaliteitplan “Beeldkwaliteitskader van 17 december 2017, ter inzage heeft gelegen in de periode 17 juli 2019 tot en met 27 augustus 2019 voor de inspraakprocedure;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 mei 2021, nr. 304;

gelet op artikel 3.8, lid 1, Wet ruimtelijke ordening (vaststelling van het bestemmingsplan) en de artikelen 6.12. t/m 6.25 Wet ruimtelijke ordening (grondexploitatie); en

gelet op artikel 12a van de Woningwet (vaststelling van het beeldkwaliteitplan, en wijziging van de Welstandsnota).

**b e s l u i t :**

1. het bestemmingsplan “Vareldeweg 211 Hulshorst” (met identificatiecode NL.IMRO.0302.bp01141-vg02) gewijzigd vast te stellen op grond van artikel 3.8, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).
2. de ingediende zienswijzen te beantwoorden volgens de Nota Zienswijzen d.d. 12 april 2021.
3. het beeldkwaliteitplan “Beeldkwaliteitskader herontwikkeling Bad Hoophuizen” vast te stellen als wijziging van de Welstandsnota op grond van artikel 12a Woningwet.
4. geen exploitatieplan vast te stellen voor het plangebied Vareldeweg 211 te Hulshorst.

Vastgesteld ter openbare vergadering  
van 27 mei 2021,

de griffier,

de voorzitter,

Ter raadsvergadering van  
**27-5-21** werd zonder hoofd-  
stemming besloten overeen-  
komstig dit voorstel

## RAADSVoorSTEL

0302-AZK-9976

|                      |                                                                                                                                                  |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Agendapunt           | 11.                                                                                                                                              |
| Nr.                  | 304.                                                                                                                                             |
| Datum collegebesluit | 22 april 2021                                                                                                                                    |
| Raadsvergadering     | 27 mei 2021                                                                                                                                      |
| Datum commissie      | 17 mei 2021                                                                                                                                      |
| Commissie            | Ruimte en Wonen                                                                                                                                  |
| Portefeuillehouder   | J. Groothuis                                                                                                                                     |
| Onderwerp            | Vaststellen bestemmingsplan "Varelsesweg 211 Hulshorst" en vaststellen beeldkwaliteitplan "Beeldkwaliteitskader herontwikkeling Bad Hoophuizen". |

De fractie van Gemeentebelang is tegen.



### Voorstel

1. het bestemmingsplan "Varelsesweg 211 Hulshorst" (met identificatiecode NL.IMRO.0302.bp01141-vg02) gewijzigd vast te stellen op grond van artikel 3.8, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).
2. de ingediende zienswijzen te beantwoorden volgens de Nota Zienswijzen d.d. 12 april 2021.
3. het beeldkwaliteitplan "Beeldkwaliteitskader herontwikkeling Bad Hoophuizen" vast te stellen als wijziging van de Welstandsnota op grond van artikel 12a Woningwet.
4. geen exploitatieplan vast te stellen voor het plangebied Varelsesweg 211 te Hulshorst.

Geachte raad,

### Inleiding

In verband met de procedure voor het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van het recreatiepark Droombad Bad Hoophuizen wordt geadviseerd dat uw Raad de besluiten neemt, zoals deze in dit raadsvoorstel worden genoemd. Het bestemmingsplan dat op dit moment voor het plangebied geldt, namelijk het bestemmingsplan "Recreatieterreinen 2010", dient voor de locatie van het recreatiepark Droombad Bad Hoophuizen te worden herzien. Hiervoor is het bestemmingsplan "Varelsesweg 211 Hulshorst" opgesteld. Daarnaast dient de Welstandsnota van de gemeente Nunspeet te worden gewijzigd volgens het voor het bestemmingsplan opgestelde beeldkwaliteitplan "Beeldkwaliteitskader herontwikkeling Bad Hoophuizen" d.d. 17 december 2017. Tevens is het door ons college vastgestelde Groenbeheerplan van 31 maart 2020 en de relatie daarvan met het bestemmingsplan van belang. Tot slot stellen wij uw Raad voor om geen exploitatieplan vast te stellen voor het onderhavige bestemmingsplan.

### Argumenten/overwegingen

#### **Bestemmingsplan "Varelsesweg 211 Hulshorst"**

Het bestemmingsplan "Varelsesweg 211 Hulshorst" dient te worden vastgesteld volgens het tussen de initiatiefnemer en de gemeente overeengekomen programma voor de herontwikkeling van het recreatiepark Droombad Bad Hoophuizen. Dit programma is in overeenstemming met het standpunt van de Commissie Ruimte en Wonen volgens haar vergadering van 9 december 2013 over het principeverzoek. Zie de brief van de gemeente aan de initiatiefnemer Droombad Bad Hoophuizen van 25 maart 2014 (kenmerk U.0043360).

Het definitieve programma is bevestigd aan de initiatiefnemer Droombad Bad Hoophuizen B.V. met de brief van de gemeente van 28 november 2016 (kenmerk 0302-AZK-9976). Dit geconcretiseerde programma houdt het volgende in:

- maximaal 165 recreatiewoningen waarvan:



Nr. 304

1. 30 al vergund [per datum 28 november 2016] met een grondoppervlak van 75 m<sup>2</sup> en een inhoud van 300 m<sup>3</sup>;
  2. 115 nieuwe met een grondoppervlak van 75 m<sup>2</sup> en een inhoud van 300 m<sup>3</sup>;
  3. 20 nieuwe met een grondoppervlak van 100 m<sup>2</sup> en een inhoud van 400 m<sup>3</sup>;
- maximaal 17 groepsaccommodaties, waarvan:
    1. twee bestaande groepsaccommodaties voor 16 personen;
    2. maximaal 15 nieuwe voor 12-16 personen met een grondoppervlak van 150 m<sup>2</sup> en een inhoud van 600 m<sup>3</sup>.
  - 380 aanwezige en/of vergunde stacaravans/chalets met een maximaal grondoppervlak van 70 m<sup>2</sup> en maximaal 5,5 meter hoog.
  - maximaal 150 standplaatsen voor kampeermiddelen plus maximaal 30 camperplaatsen op het multifunctionele terrein dat afgescheiden ligt van het overige terrein.
  - maximaal 4 bedrijfswoningen.
  - het huidige voorzieningencluster.

Het onderhavige bestemmingsplan "Varelsesweg 211 Hulshorst" is opgesteld op basis van het bovenstaande programma. Ook de onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan zijn op basis van dit programma verricht.

#### ***Zienswijzen en Nota Zienswijzen d.d. 12 april 2021***

Het bestemmingsplan "Varelsesweg 211 Hulshorst" heeft als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in de periode van 17 juli 2019 tot en met 27 augustus 2019. In deze wettelijk voorgeschreven periode van zes weken kon door "eenieder" zienswijzen worden ingediend. In die periode zijn er drie brieven met zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota Zienswijzen d.d. 12 april 2021 (zie bijlage 5). De geanonimiseerde versie zal aldus openbaar worden gemaakt (voor de leden van de gemeenteraad is de niet-geanonimiseerde versie beschikbaar als vertrouwelijk). Voorgesteld wordt om de zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de Nota Zienswijzen d.d. 12 april 2021.

#### ***Nota van Wijzigingen d.d. 12 april 2021***

Het bestemmingsplan is op een aantal punten ambtshalve gewijzigd. Ook is het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd in verband met de binnengekomen zienswijzen. Zie hiervoor de Nota van Wijzigingen d.d. 12 april 2021 (zie bijlage 6). Het bestemmingsplan zal aldus gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan kunnen worden vastgesteld.

#### ***Beeldkwaliteitplan***

Een belangrijk onderdeel van de stukken behorende bij het bestemmingsplan is het beeldkwaliteitplan, het "Beeldkwaliteitskader Herontwikkeling Bad Hoophuizen" d.d. 17 december 2017. Dit beeldkwaliteitplan is van toepassing op de nieuwe gebouwen en overige bouwwerken en op de aanpassing van de openbare ruimte en van de kavels op het recreatiepark. In dit beeldkwaliteitplan is een reeks van richtlijnen en criteria beschreven waarin wordt geformuleerd welke kwaliteitsensembles met de herontwikkeling van het recreatiepark worden beoogd, zowel voor de bebouwing als voor de terreininrichting. Het beeldkwaliteitplan heeft voor inspraak ter inzage gelegen in de periode van 17 juli 2019 tot en met 27 augustus 2019. Dit, tegelijkertijd met de terinzagelegging van het bestemmingsplan. Dat beeldkwaliteitplan kan nu als een wijziging van de gemeentelijke welstandsnota worden vastgesteld op grond van artikel 12a van de Woningwet (zie bijlage 3).

#### ***M.e.r.-beoordeling***

Ten behoeve van het project voor de herontwikkeling van het recreatiepark Droompark Bad Hoophuizen is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd op grond van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm) (de artikelen 7.16 t/m 7.20 Wm). Dit overeenkomstig de opgestelde "Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordelingsprocedure" d.d. 26 januari 2018 en dat op grond van de Wet milieubeheer (Wm). Door de gemeenteraad is over deze mer-beoordeling een besluit genomen op 28 juni 2018. Dit besluit luidt als volgt:

1. de "Aanmeldingsnotitie mer-beoordelingsprocedure Droompark Bad Hoophuizen" vast te stellen.
2. naar aanleiding van de conclusies van de bij besluit nr. 1 genoemde meldingsnotitie, en na de beoordeling van de criteria volgens Bijlage III van de Europese mer-richtlijn 2011/92/EU (gewijzigd met Europese richtlijn 2014/52/EU), te besluiten om geen MilieuEffectRapport (MER) op te stellen t.b.v. het bestemmingsplan "Varelsesweg 211 Hulshorst" voor het recreatiepark Droompark Bad Hoophuizen.



Nr. 304

Het bovengenoemde besluit is gepubliceerd d.d. 17 juli 2018 in het blad "Huis aan Huis Nunspeet" en in de "Nederlandse Staatscourant".

#### **Groenbeheerplan**

Overeengekomen is dat er een inrichtings- en (groen-)beheerplan zal worden opgesteld ten behoeve van de herinrichting en het groenbeheer van het recreatiepark. Dit Groenbeheerplan d.d. 31 maart 2021 (zie bijlage 4) is door ons, het college van B&W, vastgesteld d.d. 22 april 2021.

In de artikelen 3.5.1, 3.5.2, in de artikelen 4.6.1, 4.6.2, en in de artikelen 12.1.2, 12.1.3, van de Regels van het bestemmingsplan "Vareldeweg 211 Hulshorst" wordt de omgevingvergunningverlening voor de uitvoering van "werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden" met name afhankelijk gesteld van het al dan niet aanwezig zijn van een "vastgesteld beheerplan". Er is in bepaalde gevallen geen omgevingsvergunning noodzakelijk indien er aan de voorwaarde wordt voldaan dat er een "vastgesteld beheerplan" aanwezig is op het moment van de vergunningverlening.

#### **Anterieure exploitatie-overeenkomst**

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen. Dit is mogelijk volgens de artikelen 6.12 en 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), omdat er een anterieure exploitatie-overeenkomst wordt gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Deze anterieure overeenkomst is gereed en zal worden gesloten vóór de raadsvergadering waarin het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

#### **Financiële toelichting**

Inzake de financiële aspecten met betrekking tot het bestemmingsplan zal, zoals hiervoor is verwoord, nog een anterieure exploitatie-overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente worden gesloten voordat het onderhavige bestemmingsplan wordt vastgesteld, zodat ook de gemeentelijke kosten inzake dit project zullen zijn gedekt.

#### **Standpunt commissie**

Dit onderwerp, de vaststelling van het bestemmingsplan "Vareldeweg 211 Hulshorst" is in de commissie Ruimte en Wonen tijdens haar vergadering van 17 mei 2021 aan de orde geweest.

Tijdens deze vergadering werd nog een vraag gesteld over twee zogenoemde "vensters", die in de houtwal rondom het recreatiepark zullen worden aangelegd (zie het Groenbeheerplan van 31 maart 2021, blz. 61). Dit betreffen twee zogenoemde "experimentele vensters". De plaats van deze twee "experimentele vensters" zijn aangegeven op het kaartje dat is weergegeven op blz. 61 van het Groenbeheerplan van 31 maart 2021.

De aanleg van deze twee vensters was voorzien in januari/februari 2021. In september 2021 zal een kort verslag worden gemaakt van het resultaat. Na 4 jaar (september 2024) wordt beoordeeld of het gewenste doel is bereikt. Op dat moment zal ook worden beoordeeld of de twee vensters blijven gehandhaafd en of er mogelijk op andere locaties vensters gewenst/toelaatbaar zijn (zie het Groenbeheerplan van 31 maart 2021, blz. 61).

#### **Stukken ter inzage**

- A. Nota Zienswijzen d.d. 12 april 2021 (niet geanonimiseerd, vertrouwelijk).
- B. Zienswijze I. (vertrouwelijk).
- C. Zienswijze II. (vertrouwelijk).
- D. Zienswijze III. (vertrouwelijk).



Nr. 304

**Bijlage(n)**

1. Bestemmingsplan "Vareseweg 211 Hulshorst" (Verbeelding, Regels, en Toelichting met Bijlagen), NL.IMRO.0302.bp01141-vg02 (vast te stellen bestemmingsplan).
2. Verbeelding van het bestemmingsplan "Vareseweg 211 Hulshorst" d.d. 27 mei 2021. NL.IMRO.0302.bp01141-vg02.
3. Beeldkwaliteitplan "Beeldkwaliteitskader herontwikkeling Bad Hoophuizen" d.d. 17 december 2017.
4. Groenbeheerplan d.d. 31 maart 2021.
5. Nota Zienswijzen d.d. 12 april 2021 (geanonimiseerd).
6. Nota van Wijzigingen d.d. 12 april 2021.
7. Concept-raadsbesluit.

HVDN

Burgemeester en wethouders van Nunspeet,  
de secretaris, de burgemeester,

