

<b>Memo RO/VVP</b>		<i>provincie Drenthe</i>
Gedeputeerde	Henk Brink	
Afschrift		
Datum	15 april 2020	
Datum overleg	20 april 2020	
Opsteller	[REDACTED]	
Afgestemd met	[REDACTED]	
Onderwerp	Stand van zaken Dorado	
Doel memo	<input checked="" type="checkbox"/> Ter discussie <input type="checkbox"/> Ter informatie	
Bijlage	1. Memo Noordenveld inzake transformatie Dorado	
Naar GS	nee	

### Advies/Vraag

1. Kennis te nemen van de laatste stand van zaken omtrent de transformatie van Dorado.
2. Indien we de huidige terughoudendheid ten aanzien van het toevoegen van aantal woningen bij Dorado aanhouden, dan bij de eerstvolgende inhoudelijke aanpassing van de POV (medio 2021) dit expliciet te maken.
3. **11.1** [REDACTED]
4. **11.1** [REDACTED] adviseren wij om een acceptabele maatwerkoplossingen te vinden bij Dorado voor zowel de provincie als de gemeente.

### Inleiding

Op woensdagochtend 25 maart hebben de wethouders Kusters en Westendorp overleg gevoerd over de plannen van Dorado in relatie tot het provinciale standpunt om geen 'extra' woningen toe te voegen bij de herontwikkeling van het campingterrein. Reden hiervoor was dat Camping Dorado onlangs een architect opdracht heeft gegeven voor het opstellen van een beeldkwaliteitsplan. In dit beeldkwaliteitsplan zal een verdere uitwerking plaatsvinden op inrichtingsniveau. Omdat het plan nog nader uitgewerkt wordt en het aantal woningen nog niet vaststaat acht de gemeente een bestuurlijk overleg met de provincie (nog) niet noodzakelijk.

Het bestuurlijk overleg op donderdag 2 april 2020 is voor nu geannuleerd. Ook het telefonische bijpraat moment is voor nu uitgesteld.

Ondertussen gaat de initiatiefnemer door met de voorbereidingen op het inrichtingsplan. Dit memo dient om het provinciale standpunt ten aanzien van het inrichtingsniveau, en de daarmee het aantal woningen, verder uit te diepen. Daarvoor wordt de opiniërende memo in beschouwing genomen, die Noordenveld ([REDACTED], RO, Noordenveld) heeft opgesteld ter voorbereiding op het bestuurlijk overleg.

### Stand van zaken transformatie Dorado

Dorado (gem. Noordenveld) is een kleine camping met vijf recreatieverblijven en een bedrijfswoning ten zuiden van Roden. De wens van de eigenaar is het ontwikkelen van een 11-tal zorg neutrale woningen langs de principes van 'blue zones'. De initiatiefnemer heeft CMO-STAMM opdracht gegeven om deze wens om te zetten naar een concreet plan. Dit plan is gepresenteerd aan de Noordenveldse Raad en Provinciale Staten op 31 oktober 2019. Inmiddels heeft de eigenaar een architect opdracht gegeven om een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Daarna is het aan de gemeente en aan de eigenaar om het plan om te zetten naar een voorontwerp bestemmingsplan met bijbehorend uitvoeringskader.

### Aandachtspunt bij terughoudendheid bij toevoegen van woningen

U heeft aangegeven terughoudend te zijn ten aanzien van het plan van Dorado. De redeneerlijn kan zijn dat de provincie in beginsel terughoudend is met het toevoegen van woningen buiten bestaand stedelijk gebied, terwijl met het plan van Dorado beoogd wordt om woningen toe te voegen buiten

bestaand stedelijk gebied. Deze redeneerlijn wordt met artikel 2.20 (Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen) bekrachtigd door het 'nee, tenzij'-principe.

11.1

### **Maatwerkoplossing**

De gemeente geeft aan dat de uitwerking van het inrichtingsplan en het aantal woningen nog niet vast staat. Omdat de provincie de ruimtelijke vertaling van de meerwaarde zal moeten beoordelen, heeft de provincie van nature een adviserende rol bij de uitwerking van het inrichtingsplan. Dit momentum kan worden benut om deze adviserende rol actief op te pakken en een acceptabele maatwerkoplossingen te vinden voor zowel de provincie als de gemeente. Daarbij zouden de volgende punten ingebracht kunnen worden bij het telefoongesprek:

- Dat het bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan denkbaar is om afspraken te maken over het gefaseerd toevoegen van woningen, zeker met het oog op een eventuele ontwikkeling van Roden-Zuid.
- De inpassing en de kwaliteit van de dorpsrand mee te nemen in de afweging bij het toevoegen van extra woningen, zoals de korrelgrootte en de situering van de bebouwing. Daarbij Dorado geleidelijk aan te ontwikkelen, van rood naar groen.
- Te vragen welke ruimte er zit ten aanzien van het aantal woningen binnen de economische haalbaarheid van het plan. Tot op heden is de economische haalbaarheid nog niet onderzocht.
- De zorgen uit te spreken richting eventuele precedentwerking binnen de programmatische aanpak van Vitale Vakantieparken.
- Te vragen naar de samenhang van de ontwikkeling Dorado in relatie tot andere vakantieparken binnen Noordenveld. 11.1
- Aan te geven dat voorheen ambtelijk is aangegeven de ontwikkeling van Dorado in samenhang te willen zien met de voormalige agrarische bebouwing (Campervillage) en de woonzorglocatie Noorderkroon, beiden ten Noorden van het campingterrein. De eigenaar van de VAB heeft dit terrein onlangs verkocht, welke mogelijkheden biedt dit voor de ontwikkeling van het gehele gebied?

## **AGENDA BESTUURLIJK OVERLEG TRANSFORMATIE DORADO**

Aan : Henk Brink, Jeroen Westendorp (Noordenveld)  
Afschrift : (Noordenveld), , Jeroen de Boer  
Van : (toestelnummer: )  
Datum : 2 juni 2020  
Onderwerp : Agenda BO Dorado op 04-06-2020

---

**Datum:** Donderdag 4 juni 2020, 10.00 – 11.00 uur

**Locatie:** Provinciehuis Drenthe, Assen, kamer A.0.06

**Deelnemers:** Gedeputeerde Henk Brink (voorzitter), Jeroen de Boer (Provincie Drenthe), (Provincie Drenthe), (Provincie Drenthe), Wethouder Jeroen Westendorp (gemeente Noordenveld), (gemeente Noordenveld)

**Met opmerkingen** : Eventueel ook digitaal via Teams. Uiterlijk 3 juni aangeven of het fysiek of digitaal plaats zal vinden.

1. **Opening**
2. **Stand van zaken Dorado**
3. **Provinciaal standpunt**
4. **Vervolgproces en afspraken**
5. **Rondvraag en sluiting**

## **AGENDA BESTUURLIJK OVERLEG TRANSFORMATIE DORADO**

Aan : Henk Brink, Jeroen Westendorp (Noordenveld)  
Afschrift : (Noordenveld) , Jeroen de Boer  
Van : (toestelnummer: )  
Datum : 2 juni 2020  
Onderwerp : Agenda BO Dorado op 04-06-2020

---

**Datum:** Donderdag 4 juni 2020, 10.00 – 11.00 uur

**Locatie:** Provinciehuis Drenthe, Assen, kamer A.0.06

**Met opmerkingen** : geeft aan dat dit nog niet zeker is. Kan ook zijn dat Noordenveld aangeeft dit liever via Teams te doen.

**Deelnemers:** Gedeputeerde Henk Brink (voorzitter), Jeroen de Boer (Provincie Drenthe), (Provincie Drenthe), (Provincie Drenthe), Wethouder Jeroen Westendorp (gemeente Noordenveld), (gemeente Noordenveld)

### **1. Opening**

*Provincie neemt het voortouw in dit overleg. Het BO van 25 maart met wethouders Kosters en Westendorp ging niet door i.v.m. corona. Ook wilde de gemeente het inrichtingsplan afwachten om later op basis van dat plan het gesprek aan te gaan met provincie en initiatiefnemer. Na het geannuleerde BO is er telefonisch contact geweest bij het provinciale standpunt ten aanzien van het toevoegen van 'extra' woningen is toegelicht. Met dit BO kunnen we de provinciale belangen en standpunten nader toelichten en afspraken maken over het vervolgproces.*

### **2. Stand van zaken Dorado**

*Noordenveld licht dit toe.*

### **3. Provinciaal standpunt**

*De provinciale uitgangspunten aan te geven, zoals besproken op het Poho van 11 mei, dat:*

- 11.1** de intentie om 'extra' woningen mogelijk te maken door middel van een bijzonder woonmilieu niet wenselijk is.

2. *de provincie terughoudend is met het toevoegen van woningen buiten bestaand stedelijk gebied.*
3. *het toevoegen van woningen afbreuk zal doen aan de ruimtelijke kwaliteit.*
4. *de meerwaarde vooralsnog nader onderbouwd zal moeten worden bij het transformatieplan. En indien de lijn van maatschappelijke meerwaarde gevolgd wordt, dat het zorgneutrale karakter van Dorado ruimtelijk geborgd moet worden in het ruimtelijk plan.*

#### **4. Vervolgproces en afspraken**

*Nadat de eigenaar het inrichtingsplan heeft opgesteld, is het aan de gemeente en aan de eigenaar om het transformatieplan op stellen. Het voorstel is om een overleg te plannen zodra dit inrichtingsplan/transformatieplan gereed is. Vooruitlopend op de formele RO-procedure zal het transformatieplan dan beoordeeld worden op ruimtelijke aspecten zoals genoemd in de provinciale Omgevingsverordening, zodat dit meegenomen kan worden in de formele RO-procedure.*

#### **5. Rondvraag en sluiting**

<b>Memo POHO REW</b>		<i>provincie Drenthe</i>
Gedeputeerde	Henk Brink	
Afschrift		
Datum	9 april 2020	
Poho datum	11 mei 2020	
Opsteller	[REDACTED]	
Afgestemd met	[REDACTED] (CMV)	
Onderwerp	Beleidslijn Dorado	
Doel memo	<input checked="" type="checkbox"/> Ter discussie <input type="checkbox"/> Ter informatie	
Bijlage		
Naar GS	Nee	

### Advies/Vraag

- Kennis te nemen van de argumenten om geen 'extra' woningen toe te voegen met de herontwikkeling van Dorado.
- Deze argumenten in te brengen bij een telefonisch bestuurlijk overleg met wethouders Westendorp en Kusters.

### Inleiding

Op het Poho van 20 april heeft u uitgesproken argumenten uit te willen diepen voor de terughoudendheid voor het toevoegen van 'extra' woningen bij de herontwikkeling van Dorado.

De uitwerking van het transformatieplan is in ontwikkeling en is in een voorstadium van de formele ruimtelijke procedure. De eigenaar heeft inmiddels een architect opdracht gegeven om een beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan op te stellen. Daarna is het aan de gemeente en aan de eigenaar om het transformatieplan om te zetten naar een (voor)ontwerp bestemmingsplan met bijbehorend uitvoeringskader. Omdat er nog geen uitgewerkt ruimtelijk plan ligt, wordt voor deze memo uitgegaan van de reeds bekende stukken.

### Argumenten om geen 'extra' woningen toe te voegen

Het provinciaal beoordelingskader voor de transformatie van vakantieparken gaat enkel uit van artikel 2.20 (Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen) van de provinciale omgevingsverordening (POV) en niet 'gestapeld' met artikel 2.17 (Woningbouw) zoals ambtelijk is aangegeven tijdens het vooroverleg met de gemeente. Het zwaartepunt van de onderbouwing van artikel 2.20 zit in het behalen van meerwaarde. Ook spelen de kernkwaliteiten een rol bij de beoordeling van het plan. Daarnaast heeft de provincie met artikel 2.9 (Aanwijzing bestaand stedelijk gebied) instructieregels gericht op zorgvuldig ruimtegebruik. Vanuit dit perspectief kunnen de volgende argumenten ingebracht worden:

1. **11.1** [REDACTED] *de intentie om 'extra' woningen mogelijk te maken door middel van een bijzonder woonmilieu niet wenselijk is.*
  - **11.1** [REDACTED]
2. *Aan te geven dat de provincie terughoudend is met het toevoegen van woningen buiten bestaand stedelijk gebied.*
  - In beginsel zijn we terughoudend met het toevoegen van woningen buiten bestaand stedelijk gebied, zoals aangegeven in artikel 2.9 (Aanwijzing bestaand stedelijk gebied) van de POV.

- Ten aanzien van transformatie naar wonen heeft de provincie, bovenop de voorwaarden voor aanwijzing bestaand stedelijk gebied, het 'nee, tenzij'-principe en worden aanvullende voorwaarden gesteld in de Provinciale Omgevingsverordening).
  - Het zwaartepunt van de aanvullende voorwaarden van artikel 2.20 ligt met name bij de onderbouwing ruimtelijke, landschappelijke *en/of* maatschappelijke meerwaarde. Daarbij gaat meerwaarde uit van maatwerk waarbij de integrale afweging centraal staat. Het artikel is ingericht om GS een grote beleidsruimte toe te bedelen. Bij meerwaarde moet gekeken worden naar de specifieke omstandigheden van het geval, zowel feitelijk als planologisch. Daarbij is de afweging of er voldoende meerwaarde behaald wordt integraal waarbij in het geval van Dorado ook gekeken wordt naar andere provinciale belangen zoals landschap en dorpsrandontwikkeling.
  - De toevoeging van woningen wordt met transformatie niet uitgesloten. De reden hiervoor is dat de provincie ruimte wil geven aan het transformatieproces. Toegespitst op het aantal woningen betekent dit bijvoorbeeld dat er geen harde grenzen worden gehanteerd.
  - Indien de toevoeging van 'extra' woningen mogelijk wordt gemaakt, dan scheidt dat mogelijk een ongewenst precedent. Dit klemmt te meer nu er sprake is van een programmatische aanpak Vitale Vakantieparken met uniforme Drentse aanpak als doelstelling.
3. *Aan te geven dat het toevoegen van woningen de ruimtelijke kwaliteit negatief aan zal tasten.*
- Camping Dorado heeft 6 recreatiewoningen, 1 verzamelgebouw, 1 bedrijfsgebouw, 1 trekkershut en een 20-tal campingstaplaatsen in gebruik.
  - De planologische situatie is echter leidend voor onze provinciale verordening. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor maximaal 6 recreatiewoningen, plus een bedrijfswoning en bijgebouwen. De trekkershut en het verzamelgebouw zien wij niet als recreatiewoningen.
  - De initiatiefnemer heeft de wens om een 11-tal zorgneutrale woningen langs de principes van 'blue zones' te ontwikkelen.
  - Indien met het plan 11 zorgneutrale woningen worden gerealiseerd, dan is het naast de reeds bestaande bedrijfswoning en de functiewijziging van 6 recreatiewoningen niet alleen een toevoeging van 4 'extra' woningen aan het buitengebied, maar ook zal het bebouwd oppervlakte toenemen en zal de ruimte intensiever gebruikt worden.
  - Deze aantasting van de ruimtelijke kwaliteit is dusdanig dat er geen sprake is van meerwaarde.
  - NB: De daadwerkelijke impact van het ruimtegebruik op het landschap zal duidelijk worden als het inrichtingsplan is uitgewerkt.
4. *Aan te geven dat de meerwaarde voorsnog niet voldoende is onderbouwd. En indien de lijn van maatschappelijke meerwaarde gevolgd wordt, dat het zorgneutrale karakter van Dorado ruimtelijk geborgd moet worden in het ruimtelijk plan.*
- In vooroverleg is vanuit het perspectief van 'bijzonder woonmilieu' aangegeven dat de meerwaarde voorsnog niet terug te zien is in de ruimtelijke inrichting. Ondanks dat het bijzondere woonmilieu niet het beoordelingskader is, blijft dit punt van kritiek staan.
  - Bovendien moet de maatschappelijke meerwaarde ruimtelijk vertaald worden. De provincie beoordeelt immers het ruimtelijk plan. In het geval van Dorado zal dus voldoende ruimtelijk onderbouwd moeten worden dat met de 11 zorgneutrale woningen maatschappelijke meerwaarde wordt behaald.

### **Provinciale instrumentarium**

Er zijn meerdere momenten tijdens de formele RO-procedure waarbij het provinciale standpunt omtrent het toevoegen van 'extra' woningen kan worden uitgesproken.

- Vooroverlegreactie: Zodra het voorontwerpbestemmingsplan gereed is, zal de gemeente contact op nemen met de provincie voor een vooroverlegreactie. Dit is vormvrij en Noordenveld kan van mening zijn dat het vooroverleg al heeft plaatsgevonden.
- Zienswijze: Op het ontwerpbestemmingsplan kan door GS een zienswijze worden ingediend bij de gemeente.
- Reactieve aanwijzing: Als de zienswijze niet wordt overgenomen, kunnen GS een reactieve aanwijzing geven. Dit houdt in dat de onderdelen van het bestemmingsplan die in strijd zijn met het in de zienswijze omschreven provinciale belang niet in werking treden.
- Voorbereidingsbesluit: Tot slot hebben PS nog de mogelijkheid om een voorbereidingsbesluit te nemen. Dit besluit houdt in dat wordt aangegeven dat er een nieuwe omgevingsverordening wordt voorbereid en dat hiermee strijdige bepalingen (ook in al vastgestelde

bestemmingsplannen) buiten werking worden gesteld 11.1

11.1

**Vervolgstappen (aanpak/uitvoering)**

Bestuurlijk overleg in de week van 11-15 mei. **Check datum Noordenveld.**



(voormalig recreatieterrein Dorado)

Datum: 23-10-2020  
Versie: 02  
Opgesteld door: VdpArchitecten



RODEN

DORADO

MENSINGEBOS

# Inhoud

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Zorgneutraal wonen in Roden	4
1.2	Concept	7
<b>2.</b>	<b>Analyse</b>	<b>8</b>
2.1	Historische ontwikkeling	8
2.2	Mensinge	9
2.3	Ten westen van het Mensingebos	10
2.4	Verbinding met omgeving	11
2.5	Huidige situatie	12
2.6	Transformatie	14
<b>3.</b>	<b>Drents idioom: huizen, schuren en schuurhuizen</b>	<b>16</b>
<b>4.</b>	<b>Welstandscriteria architectuur</b>	<b>20</b>
4.1	Samenhang, situering en variatie van de woningen	21
4.2	Massa, vorm en gevelbeeld	22
4.3	Detailering, materiaaltoepassing en kleurstelling	23
4.4	Erfinrichting, beplanting en parkeren	24
4.5	Voorbeeld verkaveling	25
4.6	Kleur- en materialenpallet	26
<b>5.</b>	<b>Bronnenlijst</b>	<b>27</b>

# 1. Inleiding

## 1.1 Zorgneutraal wonen in Roden

Convenant initiatiefgroep Plan Dorado  
Initiatief voor Zorg-Neutraal Wonen in Roden  
Samen wonen, met zorg voor elkaar en de omgeving  
2 juli 2018

De initiatiefgroep “Plan Dorado” heeft de ambitie om een plan voor een nieuwe wijze van wonen te realiseren. Dit plan schept mogelijkheden voor een nieuwe leefstijl waarin duurzaamheid, gezondheid en geluk centraal staan. De gedachten gaan uit naar duurzaam bouwen, met waar gewenst gezamenlijke voorzieningen, maar ook naar duurzame inzet van de talenten van de inwoners, waar mogelijk ook hulp en steun aan elkaar. Dit alles kan zowel een energie-neutrale als een zorg-neutrale woonomgeving opleveren. Door duurzaam bouwen te koppelen aan duurzame inzet van het sociale kapitaal van de inwoners kan een nieuw woonconcept voor de toekomst ontstaan dat de kwaliteit van leven enorm versterkt. De initiatiefgroep van inwoners heeft een plek gevonden waar dit concept kan worden gerealiseerd: bij camping Dorado van de familie Land. Een dergelijk concept past ook prima in het provinciaal beleid inzake vitale vakantieparken. Dorado is niet langer levensvatbaar als vakantiepark en kan transformeren naar een woonzorglandschap.

De gemeente Noordenveld gaf tijdens een mini-symposium in oktober 2017 aan positief te staan tegenover het bouwen op deze plek en was enthousiast over het idee van een ‘zorg-neutrale wijk’. De initiatiefgroep heeft in werksessies de uitgangspunten voor ‘samen wonen, met zorg voor elkaar en de omgeving’ verder ingevuld.

De provincie Drenthe heeft camping Dorado op het oog voor een provinciale pilot die is gericht op het wijzigen van de bestemming van een bestaand recreatiepark. Het concept van wonen in een zorg-neutrale omgeving met inzet voor elkaar maakt de plek en het plan interessant voor de provincie en de gemeente. Er is ruimte voor tien woningen en er is op dit moment (voorjaar 2018) serieuze belangstelling voor de eerste vijf woningen.

De beoogde bewoners spreken zich in dit convenant uit over (a) het doel, (b) de uitgangspunten, de gedeelde wensen en ambitie, (c) het eigenaarschap, organisatiemodel en (d) de financiering / verdienmodel.

### A. DOEL

Duurzaam en levensloopbestendig bouwen en het sociale kapitaal en de talenten van de bewoners inzetten om een vitale woonplek te realiseren. Een nieuwe ‘blue zone’, in een ‘zorg-neutrale wijk’.

### B. UITGANGSPUNTEN, GEDEELDE WENSEN EN AMBITIE

Karakter van de woonomgeving: duurzaam, vitaal en zorgneutraal

- Karakter: een woonomgeving met
  - voldoende privacy voor ieder afzonderlijk
  - aandacht, betrokkenheid, zorg en steun aan elkaar
  - gezamenlijke inzet van eigentalenten voor het geheel
- Openbare ruimte: Een duurzame, groene, parkachtige inrichting van de openbare ruimte
- Collectieve inzet voor de openbare buitenruimte
- Delen van gezamenlijke voorzieningen en gezamenlijke activiteiten, gericht op gezonde en vitale leefstijl
- Ontwikkelen in eigen beheer

Zorg-neutrale woonomgeving

- Verder ontwikkelen van het concept van de zorg-neutrale woonomgeving
- Uitgangspunt is: zoveel mogelijk zelfvoorziening in zorgbehoefte en partnerschappen / samenwerking met maatschappelijke (zorg)partijen waar wenselijk en nodig.

De woningen

- Geen uniformiteit, maar wel eenheid in stijl van de woningen
- Alle mogelijkheden voor een duurzame en energie-zuinige bouw benutten
- Onderhoudsvriendelijk
- Individuele woonwensen moeten passen bij het karakter en de huisregels

### C. EIGENAARSCHAP EN ORGANISATIEMODEL

Algemeen:

- Gezamenlijke start als gelijkwaardige partners.
- Het recreatiepark beëindigen.

Individuele woningen:

- Individueel eigendom van de kavels en de woningen (geen erfpacht, geen huurwoningen).

Overig:

- Voor de organisatie van gezamenlijke activiteiten, de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de openbare ruimte en voor de gedeelde ruimtes maken de bewoners een keuze voor een krachtig organisatiemodel waarin de leden de koers bepalen en het voor het zeggen hebben.
- Optie: een bewoners-coöperatie.
- Lidmaatschap is verplicht voor alle bewoners (de coöperatie stelt o.a. de huisregels vast).

## D. FINANCIERING / VERDIENMODEL

Uitgangspunten:

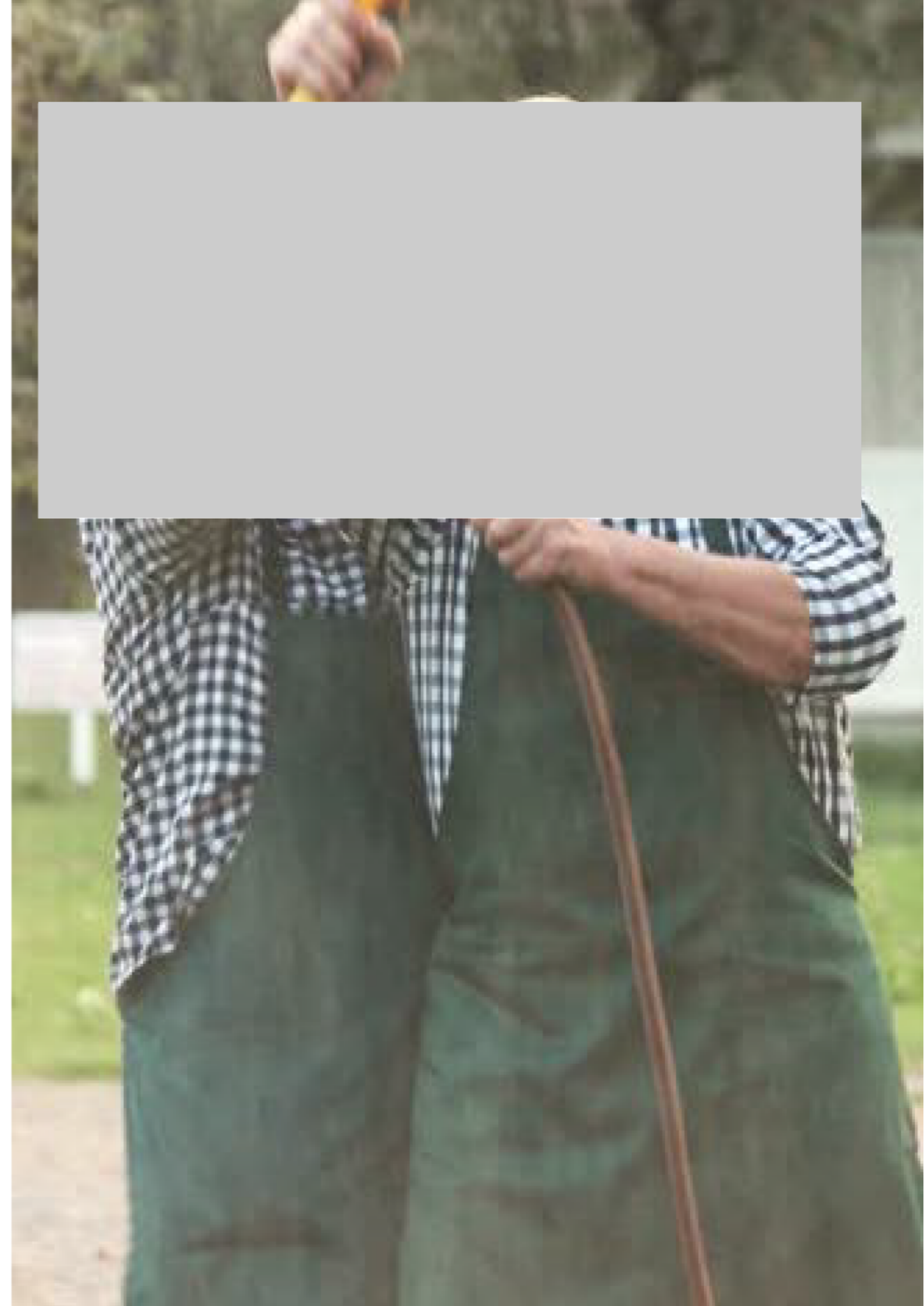
- Individueel eigendom van de kavels en de woningen
- Ieder voor zich maakt een eigen afweging voor de grootte en inrichting van de individuele woning (met inachtneming van wat daarover eerder is gezegd over het karakter van de woonomgeving en de gewenste eenheid in stijl)
- Streven is: keuze voor één architect en één aannemer voor alle woningen (kostenbesparing en eenheid in stijl), passend bij de financiële ruimte van de toekomstige bewoners
- Gezamenlijke ruimte: huren of kopen van de juridische opvolger van Camping Dorado
- Huisregels gelden voor alle bewoners, ook de toekomstige
- Bij verkoop van de nieuwe eigen woning wordt aan potentiële kopers gevraagd zich te conformeren aan de opzet, de ambitie en de huisregels van Dorado
- Vanuit Dorado zijn voorbereidingskosten gemaakt (onderzoek ter voorbereiding van de bestemmingswijziging, kosten architect, etc.). Deze kosten worden inzichtelijk gemaakt in het financieel plan, inclusief opties voor dekking.

De ondertekenaars van dit convenant spreken naar elkaar het volgende uit:

- Commitment aan de plannen en de uitgangspunten zoals hierboven omschreven.
- Actieve inzet voor het realiseren van de plannen, opzeggen/verkoopen van de huidige woning en verwerven van een kavel en woning bij Dorado.
- Bijdrage aan de zoektocht naar de beste organisatievorm (optie bewoners-coöperatie) voor het gezamenlijk gebruik en onderhoud van de openbare ruimte, openbaar groen en de huisregels voor de gezamenlijke woonomgeving Dorado.
- Inzet voor het ontwikkelen (met advies en ondersteuning vanuit CMO STAMM/Fenna Bolding) van het vernieuwende concept voor een zorg-neutrale woonomgeving die is ingericht om een gezonde en vitale leefstijl te stimuleren.
- Bijdragen aan het maken van een financieel plan voor het geheel (wordt voorbereid door drie leden van de initiatiefgroep). Zowel voor de eigen kavel en woning als voor de gemeenschappelijke ruimtes en activiteiten en de voorbereidingskosten.

Uitgangspunt voor eenieder is betaalbaarheid (en die wordt individueel bepaald).

Roden, 2 juli 2018





## 1.2 Concept

### WISSELWERKING WOONZORGCONCEPT EN COLLECTIVITEIT

Alle woningen in Dorado zullen levensloopbestendig zijn, dus ook slaapkamer(s) en badkamer worden op de begane grond gerealiseerd. Alle woningen oriënteren zich met woonkamer, keuken en/of eetkamer op het gemeenschappelijke erf. Bewoners hebben in Dorado privacy naar de burens, maar openheid naar dat gemeenschappelijke erf, ook door hier juist lage beplanting te maken (en vast te leggen in de contractstukken). Het verlengen van de verharding van het erf op de privé kavel zorgt voor een wisselwerking tussen gemeenschappelijke ruimte en privéruimte en versterkt de onderlinge gemeenschap. Bewoners ontmoeten elkaar op het erf en zien elkaar op het erf en in de woning. De onderlinge band wordt nog versterkt door het gemeenschappelijk eigenaar zijn van de kwaliteiten van Dorado: het erf en de groene rand (de bosschages rondom het plan). De regelmatige ontmoetingen in de gemeenschappelijke ruimte voor het gemeenschappelijk eigendom dragen hier ook aan bij. Al met al een prima invulling van het door de initiatiefnemers gewenst noaberschap.

### JURIDISCHE BORGING

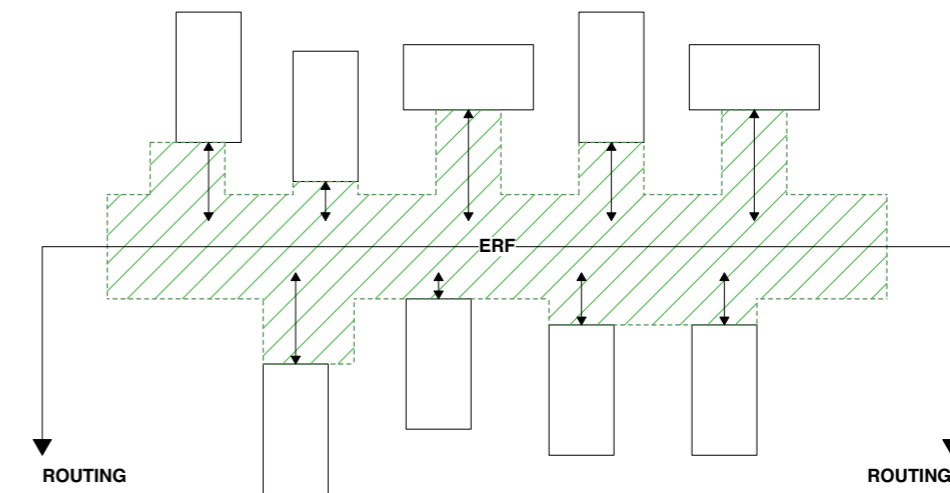
Voor Dorado is een plan van uitgifte opgesteld. Uitgangspunt in het plan is dat het erf en de groene rand eigendom worden van alle bewoners. De bewoners worden zelf eigenaar van hun kavel en woning. Voor het gemeenschappelijk eigendom wordt een Vereniging van Eigenaren opgericht bij de notaris en worden concept-staturen vastgelegd. Dit wordt ook met een kettingbeding vastgelegd voor toekomstige bewoners, om de gemeenschap ook te waarborgen in de toekomst. Bewoners komen regelmatig bij elkaar in de gemeenschappelijke ruimte om het gedeeld eigendom te bespreken in de Vereniging, hetgeen ook weer bevorderend voor de onderlinge gemeenschap werkt.

### BEBOUWINGSVLAK

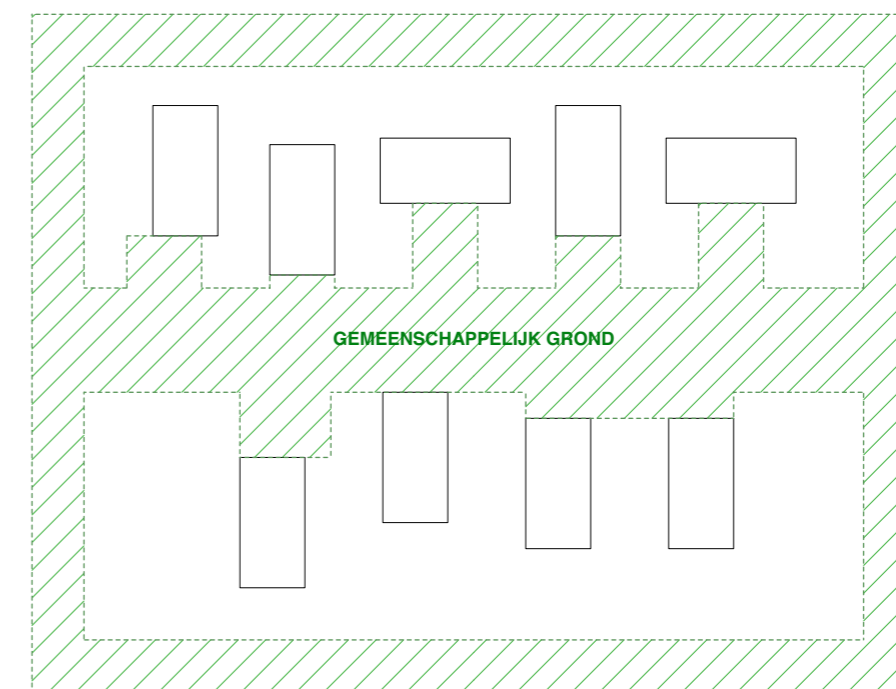
Gemeente Noordenveld hanteert een bebouwingsvlak van maximaal 150m<sup>2</sup>. Als gevolg van het parkeren op eigen erf, zal een eventuele carport extra drukken op de maximale footprint. Daarom wordt de luifel bij de woning niet meegenomen in de maximale footprint, hetgeen voldoende ruimte zou moeten bieden.

### SPANNINGSVELD RUIMTELIJKE KWALITEIT VS. UITBREIDING BEBOUWING

MSW meent dat Dorado een uitermate ontspannen plan is met veel ruimtelijke kwaliteit, door de instandhouding van de groene rand rondom het plan van bomen en struiken, de aanwezigheid van veel groen op het erf en de verplichte aanwezigheid van veel groen op de privé kavel. De ruime opzet van het gemeenschappelijke erf dat doorloopt op de kavel draagt daartoe ook bij. Ook uitgedrukt in getallen is Dorado een ontspannen plan. Het plangebied, incl. de huidige recreatiezaal en de bestaande woningen, is ruim 1 ha groot (ca. 10.300m<sup>2</sup>). Dit in relatie tot het aantal van 11 woningen (9 nieuwe, 2 bestaande) en een gemeenschappelijke erf maakt duidelijk dat Dorado voldoende ruimte biedt voor ruimtelijke kwaliteit in relatie tot de aantallen.



erfwonen / woonzorgconcept



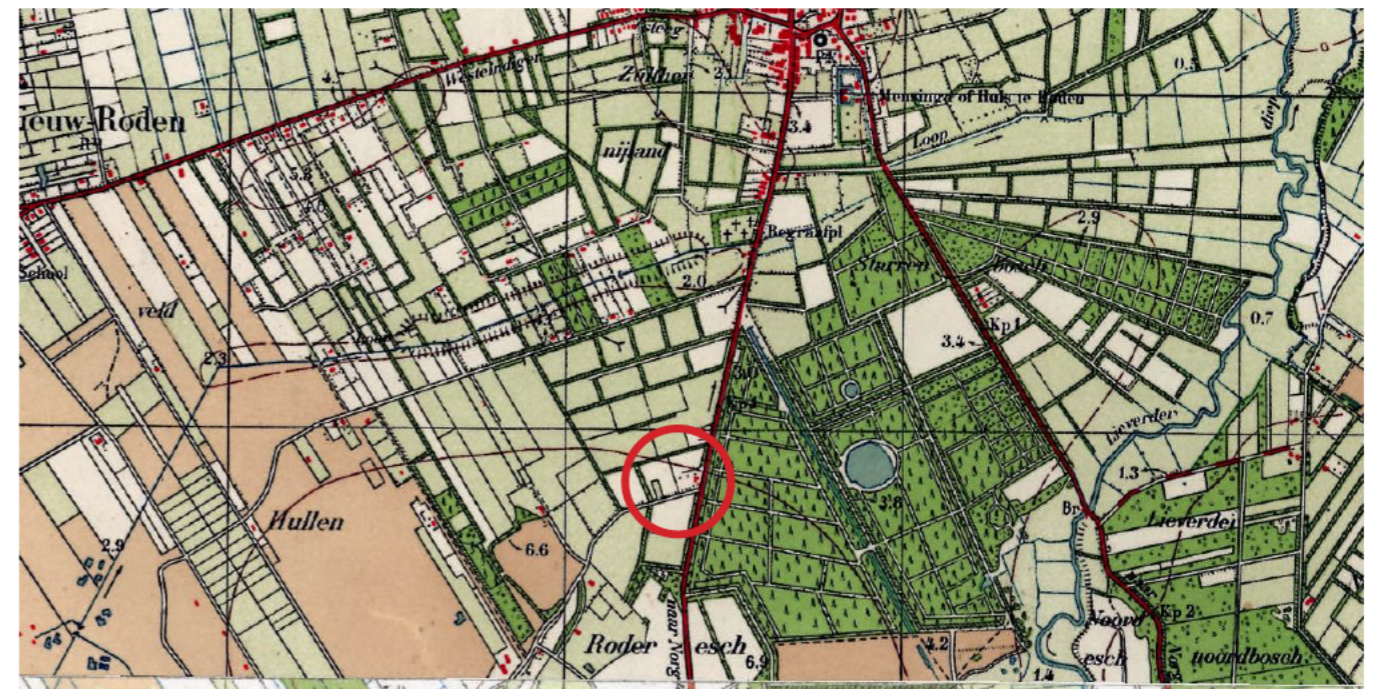
Het erf en de groene rand is eigendom van alle bewoners.

## 2. Analyse

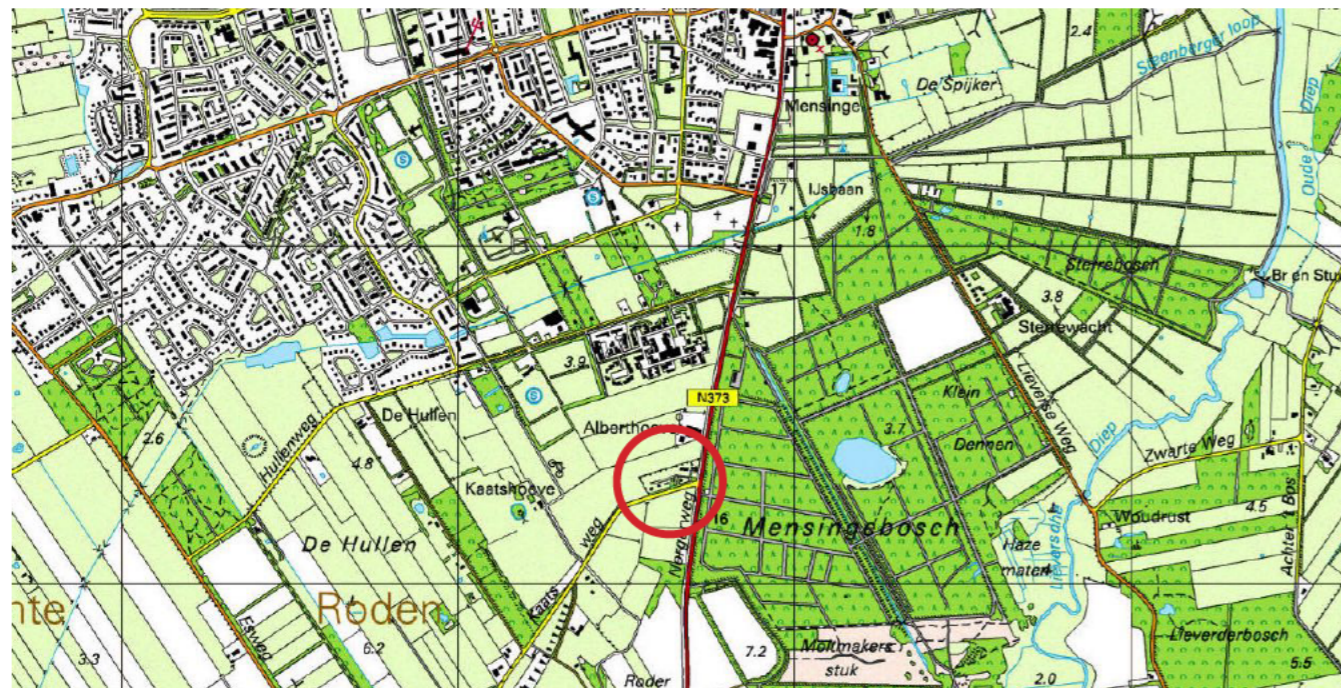
### 2.1 Historische ontwikkeling



- 1900
- Esdorp Roden
  - Verbinding tussen Roden en Roderesch
  - Ontginning van woeste grond



- 1950
- Mozaïek verkaveling
  - Kleinschalig coulissenlandschap
  - Boerderijen



- 2000
- Uitbreiding ten zuiden van Roden



- 2019
- Uitbreiding ten zuiden van Roden

## 2.2 Mensinge

Het Mensingebos is het bosgebied behorend bij het Landgoed Mensinge, gelegen rondom de havezate Mensinge die is gesticht in 1381. Deze bossen liggen op een smeltwaterglooiing tussen twee beekdalen, waarvan de oostelijke ligt waar nu het Peizerdiep/Oudediep/Lieversche Diep stroomt. De bossen werden in de loop van de tijd aangelegd op heide in min of meer blokvormige percelen, die uitwaaierden tegen de groenlanden langs het Lieversche- en Peizerdiep.

De oudste bossen liggen direct ten zuiden en oosten van de havezate en dateren van rond 1790, maar deze gronden waren al in de Middeleeuwen met bos begroeid. De zuidwestelijke bosgedeelten (Alteveersebos) dateren uit de periode 1910 en 1920. Karakteristiek voor Mensinge is het patroon van eikenlanen, waarmee de bospercelen zijn omzoomd.

In de ondergrond van Mensinge komen diverse klei- en leemlagen voor; het hele bosgebied ligt 4-6m hoger dan de gronden in het smalle dal van het Lieversche Diep.



## 2.3 Ten westen van het Mensingebos

Het Mensingebos behoort wel tot de cultuurhistorische hoofdstructuur. De westkant van de Norgerweg niet. De Norgerweg vormt de westelijke rand van het Mensingebos. De gronden ten westen van de Norgerweg zijn overwegend in gebruik voor agrarische doeleinden.

De westkant van de Norgerweg heeft daarom juist een open karakter. Dit contrast is verder versterkt doordat de beplanting van de landbouw perceelsgrenzen in de loop van de twintigste eeuw steeds verder is verdwenen. Afgezien van enkele kleine smalle bospercelen en laanbeplantingen, vormen alleen de woonpercelen / boerenerven meer gesloten clusters. Camping Dorado is er daar één van.

Kenmerkend voor dit landschap is de bebouwde percelen een groene inpassing hebben: de randen van de percelen zijn voorzien van meer of minder bomen en lagere beplantingen. Gevolg hiervan dat de bebouwing in het open gebied in het algemeen niet het meest gezichtsbepalend is in de vergezichten, maar de groene "blokken". Het groen omsluit het bebouwingsperceel niet altijd volledig, maar is wel zeer bepalend voor het beeld en de beleving.

De bebouwde percelen in het open gebied bepalen hiermee de reikwijdte van het zicht en het karakter er van (zie afbeelding).



## 2.4 Verbinding met de omgeving

De inpassing in de omgeving en synergie met de ontwikkeling van Norgeweg 17 kan leiden tot een aanvullende padenstructuur. Dit leidt tot nieuwe verbanden met onder meer Noorderkroon, het dorp en het Mensingebos.

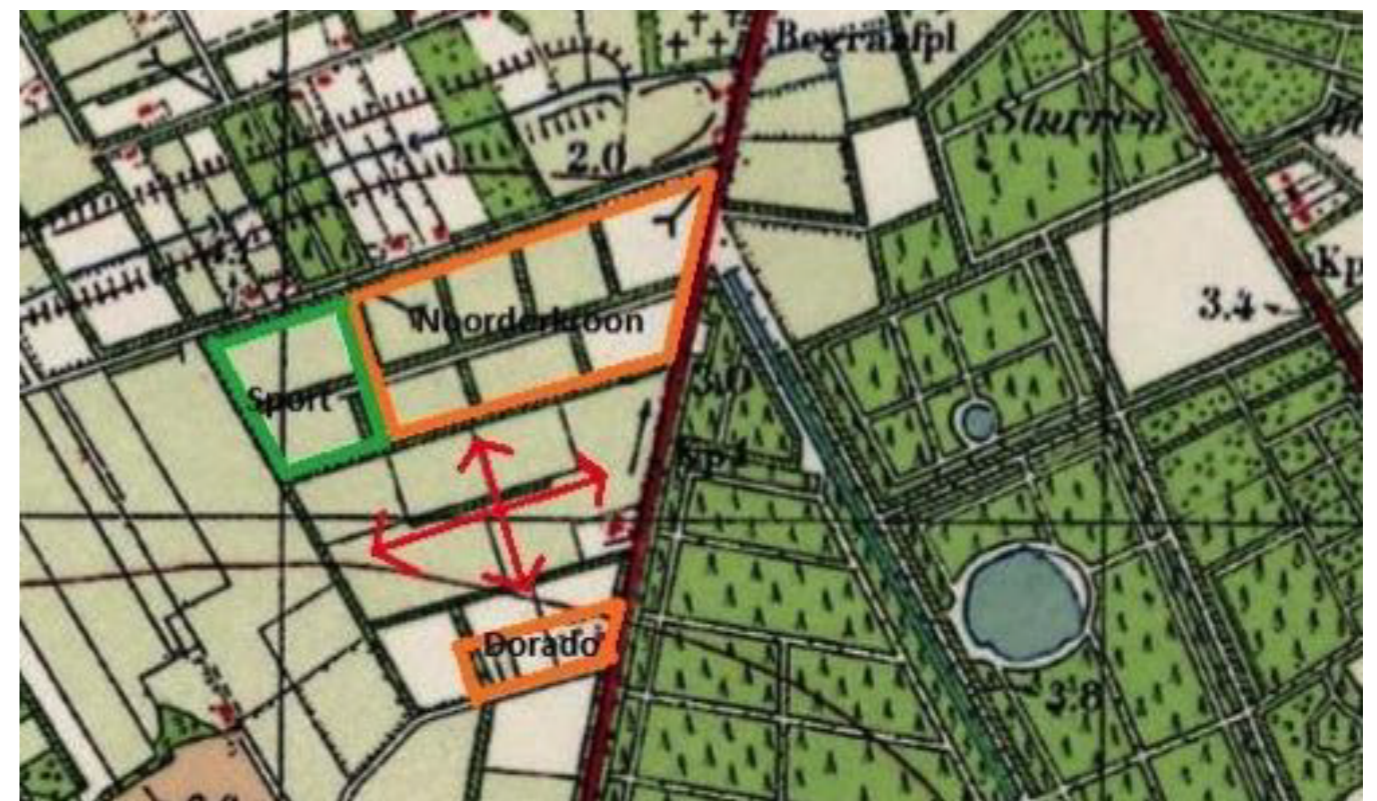
De inrichting van de tussenliggende kavels is afhankelijk van het toekomstige gebruik door de eigenaren en/of beheerders. In het onderstaande worden in ieder geval de kansen hiervoor belicht.

Om de identiteit van het gebied te versterken dient de invulling van het gebied tussen Noorderkroon en Dorado te zijn gebaseerd op de landschappelijke structuur zoals die aanwezig is geweest en nu nog zichtbaar is. Van groot belang hierbij is het behoud van de openheid ten westen van Norgeweg. De vergezichten die hier nu waarneembaar zijn, zijn echter geen onderdeel van het cultuurlandschap van begin vorige eeuw. Ze zijn ontstaan als gevolg van latere schaalvergroting die ten koste ging van houtwallen / boomsingels.

Het terrein kent een mozaiekverkeveling: een orthogonaal patroon van structuurlijnen parallel aan de Hullenweg waarbij Norgeweg een schuine grens vormt. Ter plaatse van de sportvelden aan de Hullenweg is deze verkeveling nog goed waarneembaar.

Als gevolg van schaalvergroting en ruilverkeveling en verstedelijking (Noorderkroon) is deze structuur in de tweede helft van de 20<sup>e</sup> eeuw minder duidelijk geworden. De herontwikkeling van het gebied biedt kansen om de eigen herkenbaarheid van het landschap te versterken. Dit kan enerzijds door de kavelrichting als uitgangspunt te nemen en anderzijds door groenelementen toe te voegen die het landschap kleinschaliger maken.

Hier wordt alleen een suggestie gedaan voor een stelsel van verbindende informele voetpaden die de verschillende ontwikkelingen en entiteiten van het betreffende landschap met elkaar verbinden. Er ontstaan looproutes voor bewoners, omwonenden en recreanten. Er kunnen eenvoudig ook verbindingen worden gemaakt met het bestaande padenstelsel in het Mensingebos. Andere elementen die denkbaar zouden kunnen zijn, zijn graasgebied voor (hobby)dieren, waterberging, natuurlijke waterzuivering, broedgebied, ooievaarsdorp.



## 2.5 Huidige situatie

### PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen bij het kruispunt van de Norgerweg en de Kaatsweg, ten zuiden van dorpje Roden. Het plangebied is ongeveer 1ha groot (ca. 10.300m<sup>2</sup>). Er zijn 3 bestaande gebouwen. Een woonhuis met aangebouwde schuur (01; zie google maps foto), een recreatiezaal (02) en nog een woonhuis (03). Deze gebouwen blijven bestaan, maar zullen meegenomen worden in het totaalontwerp waardoor er één ensemble van woningen ontstaat.

### RUIMTELIJKE KWALITEIT

- Veel licht en lucht in het plangebied.
- Zichtlijnen; niet alleen naar de groene omgeving maar ook tussen de verblijfsplekken door.
- Variatie in goot- en nokhoogtes.
- Scandinavische kleuren en materialen, ook op het dak (groen).





01

02

03

NORGERWEG

KAATSWEG

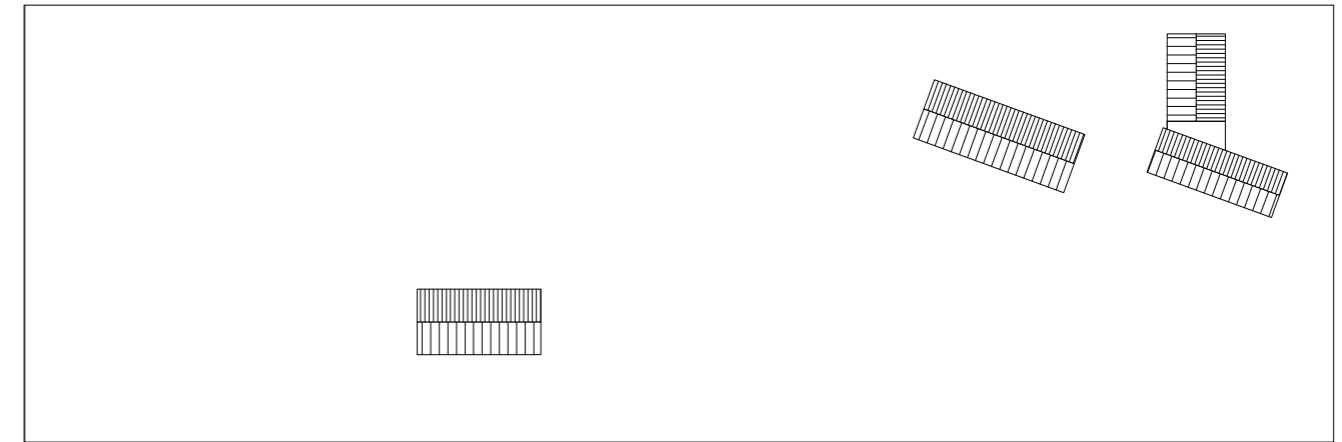


## 2.6 Transformatie

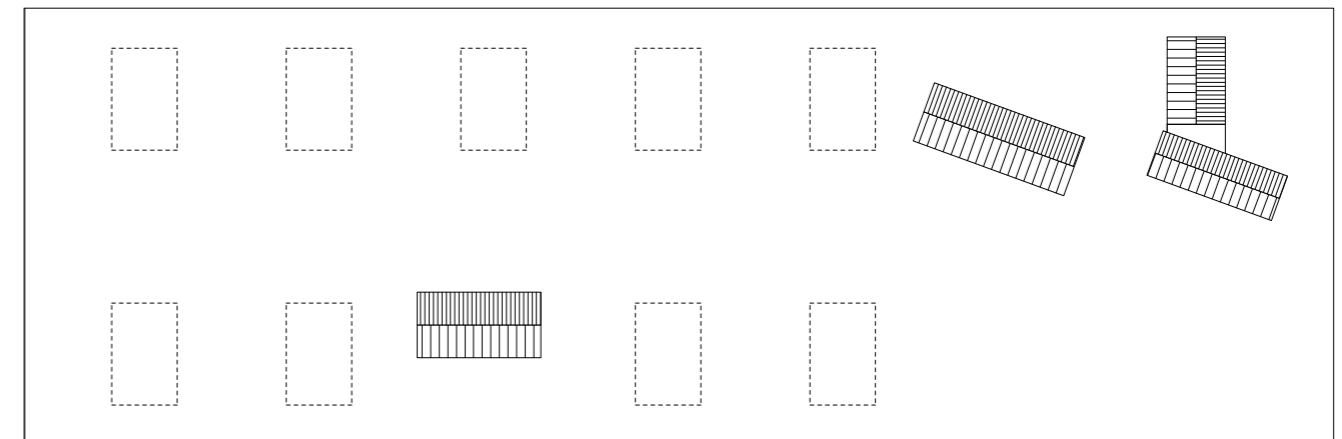
De ambitie voor de vormgeving van dit 'erfwonen' ligt hoog. Deze hoge ambitie betreft zowel de architectuur van de bebouwing, de inpassing in de omgeving, als ook de inrichting van het groen en ontsluiting in het plangebied. De samenhang hiertussen bepaalt de uitstraling als totaalconcept.

### ERFWONEN; GEMEENSCHAP VOOR OUDEREN.

In 2017 is door onderzoek gebleken dat ca. 42% van de recreatieparken niet of nauwelijks toekomstperspectief heeft. Camping Dorado is daar één van. Vandaar dat transformatie nodig is. Dorado wil de zes bungalows en vier trekkershutten vervangen voor in totaal tien woningen. Het idee is om de camping om te vormen tot een gemeenschap voor ouderen. De Knarrenhof en de 'Blauwe zones' (waar mensen langer leven door een bepaalde levensstijl) zijn een inspiratie hiervoor geweest. Het plan is dat er tien woningen worden gebouwd op het stuk grond van de huidige camping. De woningen zijn bedoeld voor ouderen die nog zelfstandig kunnen wonen en wanneer nodig op hun burens kunnen terugvallen. In een gemeenschappelijke ruimte is een keuken waar af en toe gezamenlijk gekookt kan worden, waardoor het sociale contact ook gewaarborgd blijft.



De bestaande situatie. Deze 3 gebouwen zullen blijven bestaan, maar dienen wel meegenomen te worden in het totaalontwerp waardoor er een integraal geheel ontstaat.



De opgave is om 9 woningen toe te voegen.

### 3. Drents idioom: huizen, schuren en schuurhuizen







Steeg 1-3

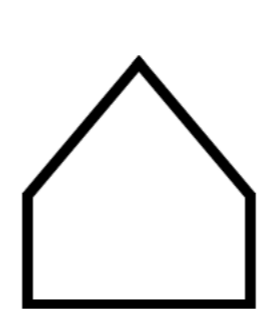
9

(Eshof 25)

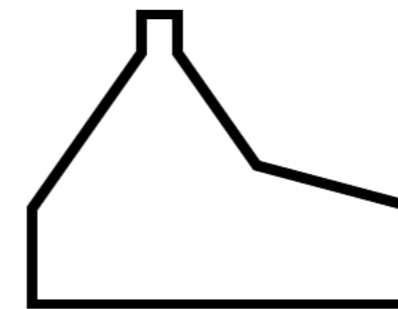
Steeg in Norg, Drents brinkdorp



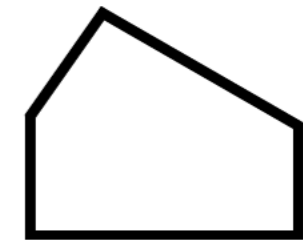
DRENTS VORMENTAAL:



STANDAARD SCHUUR



SLEEPKAP + SCHOORSTEEN



ASYMMETRIE

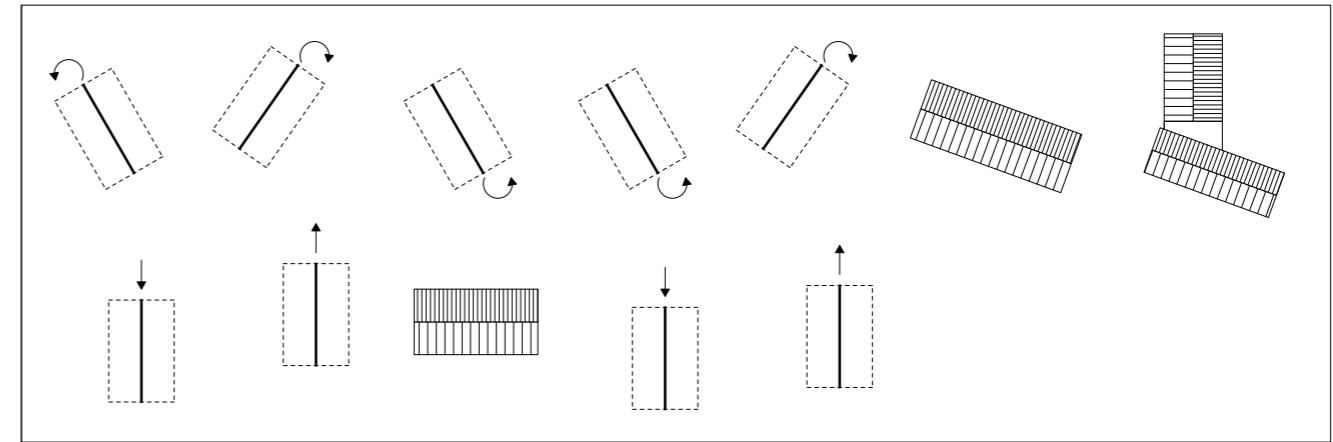
- 1 - sprong in kap
- 2 - combinatie van materialen
- 3 - sleepkap
- 4 - lage groene erfafscheiding
- 5 - zwart houten schuur
- 6 - erf
- 7 - karrenpad
- 8 - asymmetrische kap
- 9 - variatie in nok t.o.v. het erf / de weg

## 4. Welstandscriteria architectuur

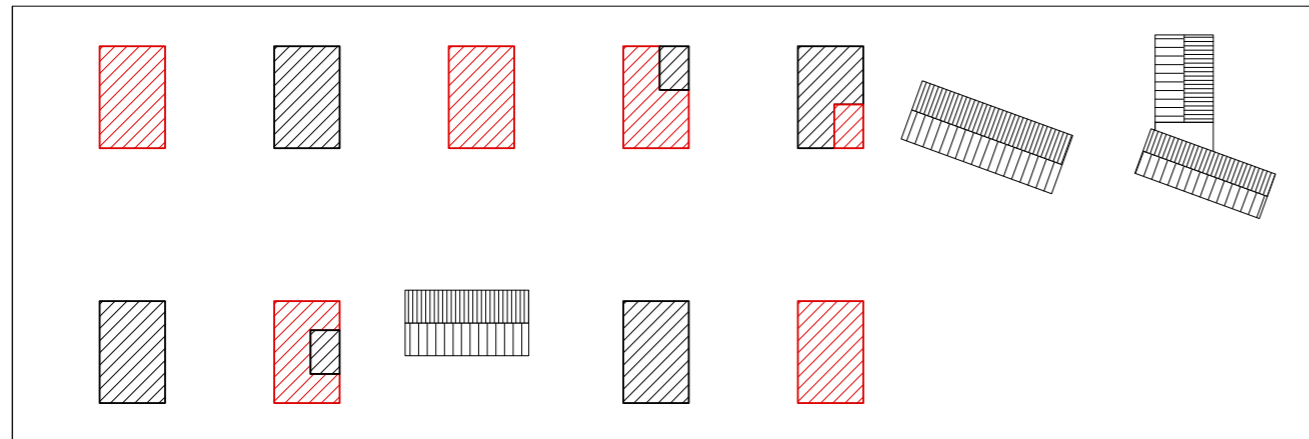
De hierna volgende criteria zijn gericht op het sturen van de uiterlijke verschijningsvorm om de karakteristieken van de gekozen architectuurstijl van dit plangebied te waarborgen. Maar vooral ook op het waarborgen van de realisatie van een bij elkaar passende groep woningen waarbij een duidelijke architectonische samenhang zichtbaar is en variatie per woning mogelijk is. Daarnaast is er aandacht besteed aan criteria die gericht zijn op de uitstraling van de erfinrichting die bijdragen aan de uitstraling als 'erfwonon'.

## 4.1 Samenhang, situering en variatie van de woningen

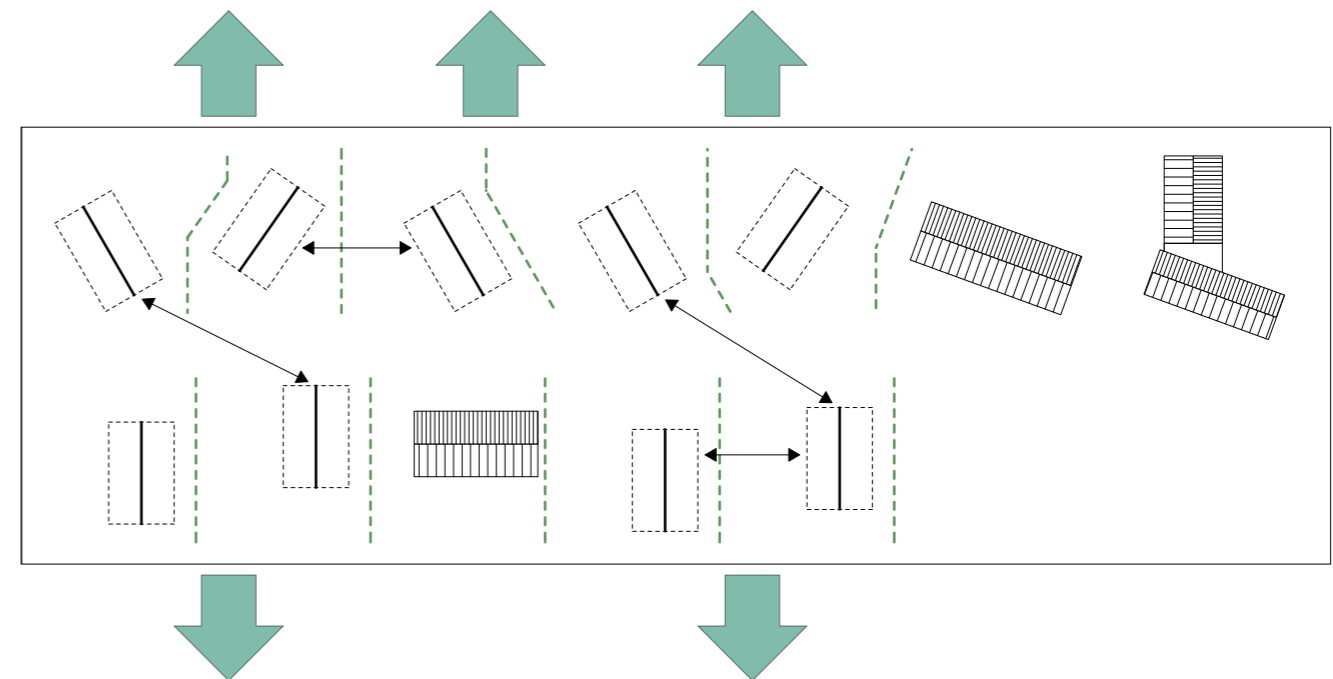
- De woningen zijn familie van elkaar, er is een samenhang tussen de verschillende woningen.
- Variatie in uiterlijke verschijningsvorm is gevraagd. Ook in materiaalkeuze kunnen verschillen worden gerealiseerd binnen de gestelde criteria.
- De zuidelijk gelegen woningen reageren op de Kaatsweg, de noordelijk gelegen woningen reageren op de bestaande recreatiezaal en het woonhuis.



Variatie in nokrichtingen en verspringing van voorgevellijn zorgt voor een speels karakter in de situering van de woningen.



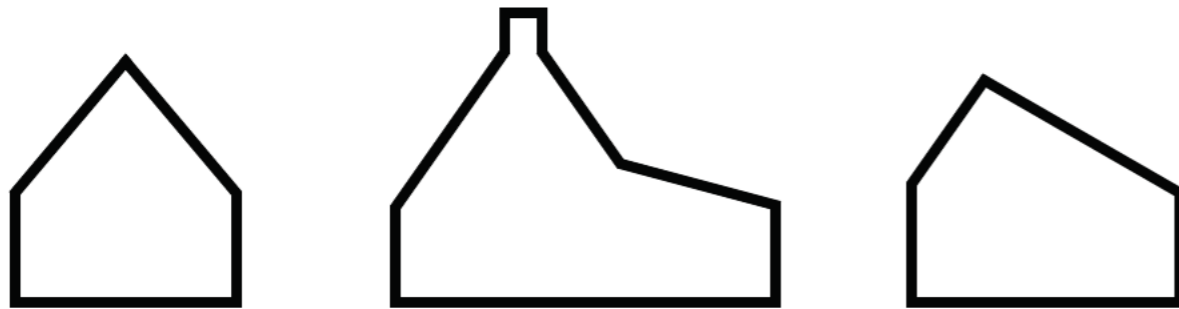
De woningen zijn familie van elkaar, maar door subtiele kleur- en materiaalverschillen en -toepassingen, ontstaat er een variatie in het totaalontwerp.



De woningen zullen naast het zicht op de landschap ook zicht hebben naar elkaar (noaberschap).

## 4.2 Massa, vorm en gevelbeeld

- De woningen zijn eenvoudig en hebben een duidelijke (nok)richting.
- Het woongebouw is afgedekt met een zadelvormige kap.
- De goothoogte ligt op maximaal 3.5m en de nokhoogte op maximaal 9m.
- De minimale hellingshoek van een dakvlak is 20° en de maximale hellingshoek is 50°.
- Dakkappen zijn niet toegestaan.
- Een uitbouw is toegestaan, mits deze qua uitstraling en materiaalgebruik in harmonie is met de woning. Bijgebouwen zijn niet toegestaan, deze tasten de karakteristiek van het 'erfwonen' te veel aan.
- De gevelopbouw is eenvoudig en harmonisch.
- Dakoverstekken en veranda's zijn gewenst.



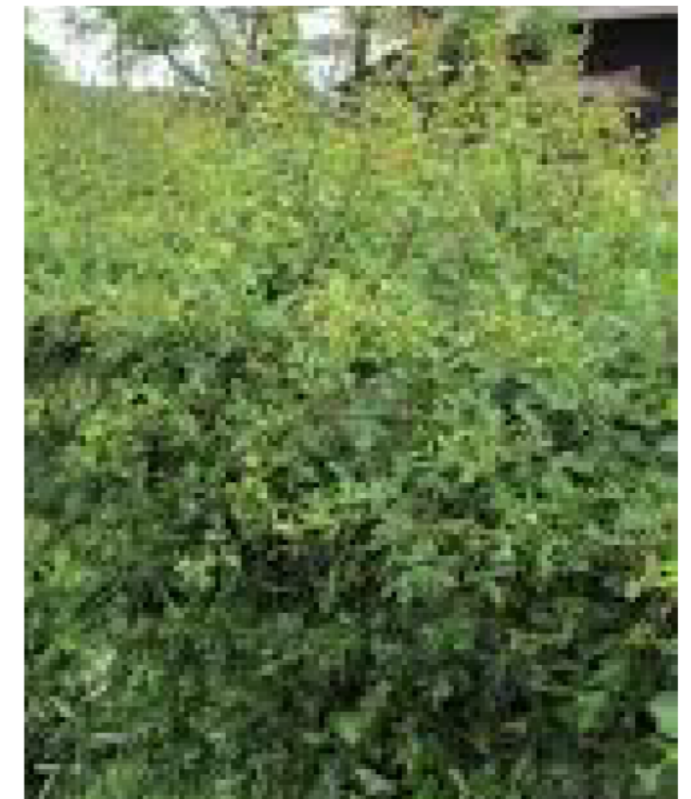
### 4.3 Detaillering, materiaaltoepassing en kleurstelling

- De woningen kunnen zowel uit hout als uit steen bestaan, zo ook een combinatie van deze twee materialen.
- Gevels van baksteen dienen in aardetinten, bijvoorbeeld rood/bruin gemaakt te worden, passend bij de referenties van Norg.
- Gevels van hout zijn donker van kleur, bijvoorbeeld antraciet, donkergrijs of donkerbruin.
- De kap bestaat uit keramische pannen die een donkere kleur hebben. Een sedumdak is ook toegestaan.
- Houten kozijnen, draaiende delen en daklijsten in de kleuren antraciet tot lichtgrijs of wit, of in houtkleur (naturel of gebeitst). Kunststof of aluminium kozijnen kunnen ook worden toegepast in dezelfde kleurstelling als eerder benoemd. Deze kozijnen zullen getoetst worden of uitstraling vergelijkbaar is met de houten kozijnen.
- Accenten zoals schoorstenen, luiken, rollagen of verbijzonderingen zijn toegestaan, mits het past bij de woning.
- Er zal worden aangestuurd op het toepassen van verholten goten, dit zal de eenvoud van de (hoofd)volumes benadrukken. Materialisering van de hemelwaterafvoer zal in overeenstemming zijn met de goot.
- Zonnepanelen zijn toegestaan. Deze zullen zoveel mogelijk naar het zuiden georiënteerd worden, indien mogelijk. Wanneer een gedeelte van het dak met zonnepanelen wordt bedekt, dient men met zorg te kijken naar een fraaie en evenwichtige verdeling op het dak.

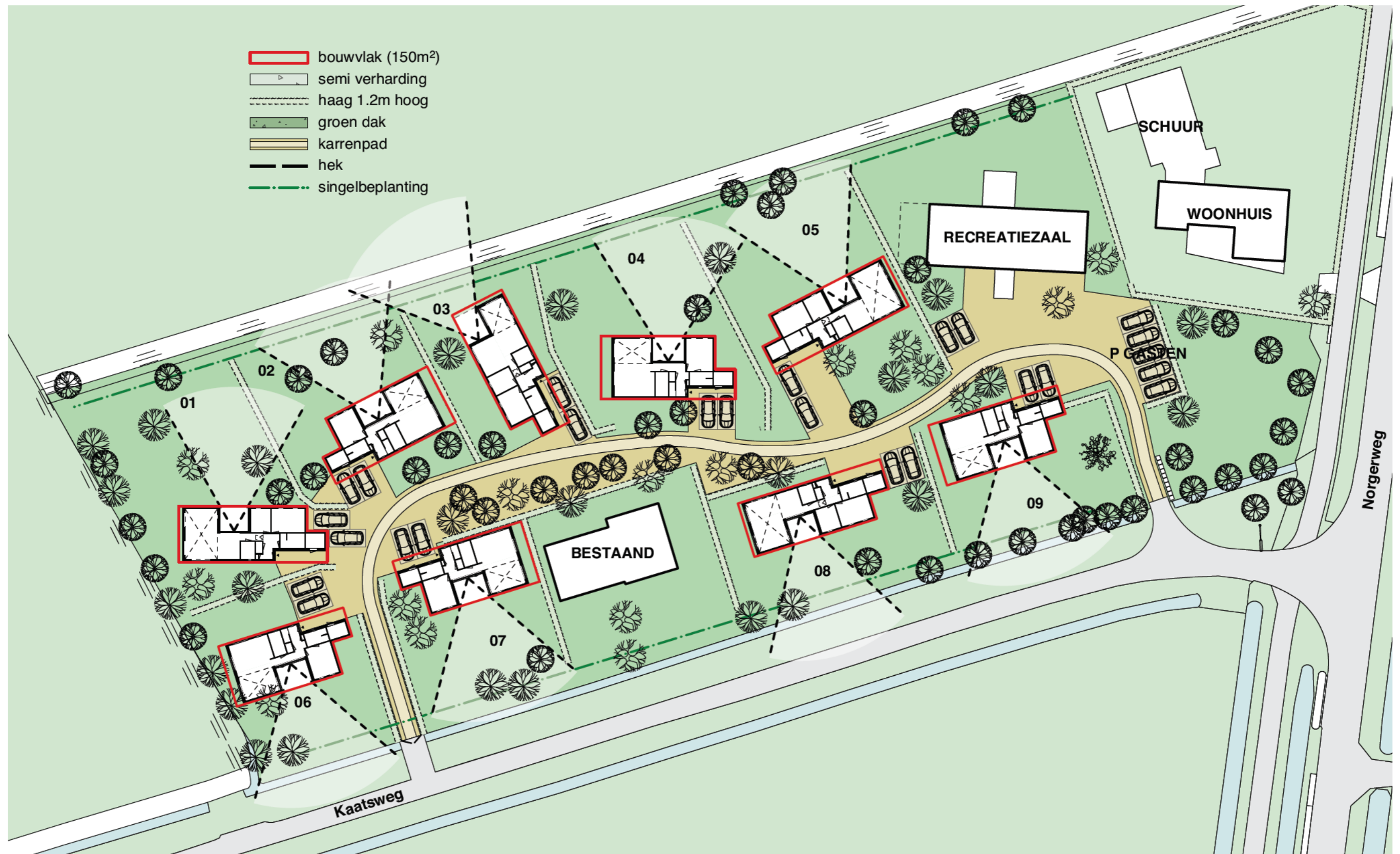


## 4.4 Erfinrichting, beplanting en parkeren

- De erfinrichting is onderdeel van het bouwplan. De tuinontwerpen en het erf zijn onderdeel van het ensemble en zullen dan ook dusdanig gepresenteerd worden.
- De erfafscheiding tussen de woningen en tussen de woningen en het erf bestaat uit een groene haag met een hoogte van maximaal 1.2m.
- Ter plaatse van de rand van het plangebied zal singelbeplanting worden toegepast.
- De centrale ontsluiting van het plangebied zal bestaan uit een karrenpad, passend bij de referenties van Norg.
- Bomen zullen geplant worden in een type semi-verharding.
- Opstelplaats van de vuilcontainers dient naast de inrit van het plangebied gerealiseerd te worden.
- Het parkeren van de bewoners dient plaats te vinden in de gemeenschappelijke erf en/of bij de woningen.



## 4.5 Voorbeeldverkeveling



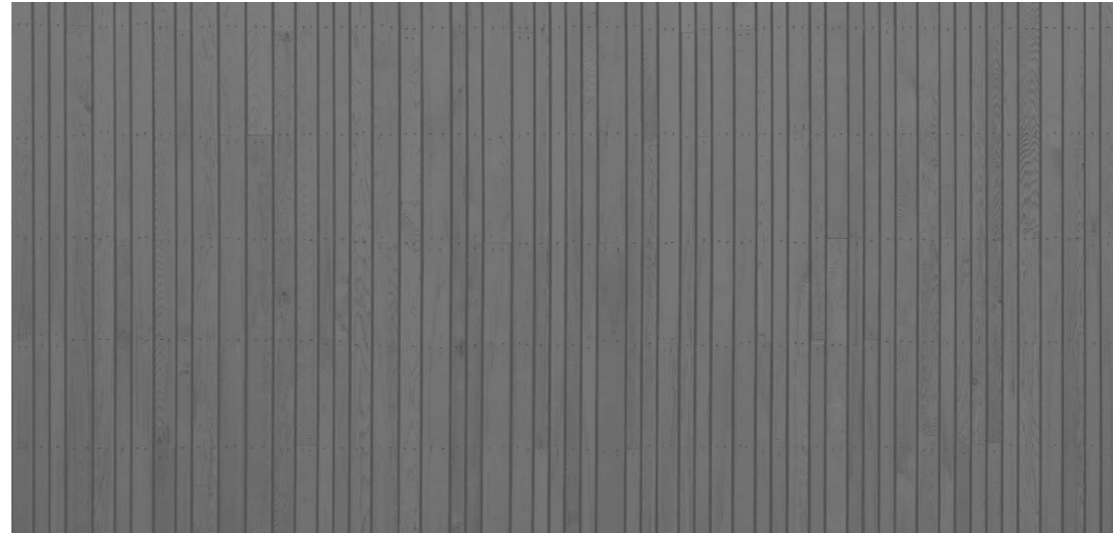
\*De plattegronden van de woningen zijn in dit stedenbouwkundige opzet niet definitief vastgesteld.



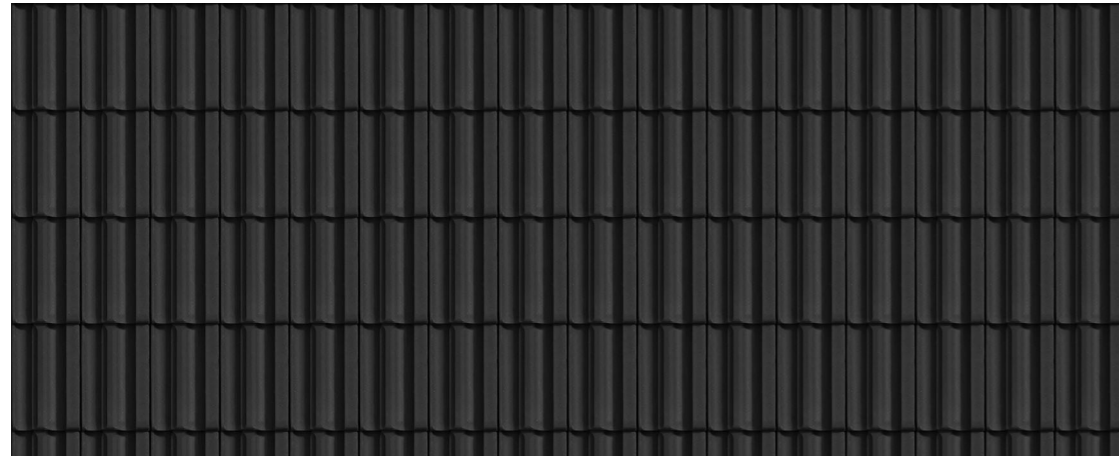
## 4.6 Kleur- en materialenpallet



zwart hout, wisselende breedtes



grijs hout, wisselende breedtes



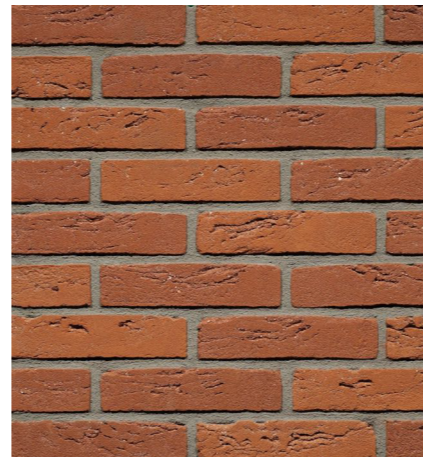
zwarte pan



felsplaten



groen dak

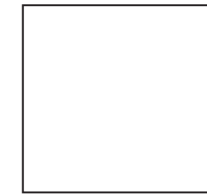


rood gnuanceerde baksteen



pv-panelen, all-black

kozijnen



wit



zwart



grijs



donkergroen

## 5. Bronnenlijst

pagina 002

Luchtfoto. Google Maps, 18.09.2020

pagina 004 - 005

Zorg-neutraal wonen in Roden. Plan Dorado, 02.07.2018

pagina 006

Luchtfoto. Google Maps, 18.09.2020

pagina 007

Schema 'erfwonon'. VdpArchitecten, 23.10.2020

Schema 'eigendom'. VdpArchitecten, 23.10.2020

pagina 008

Onderzoek 'Historische ontwikkeling'. Adema Architecten, BKP Dorado, 29.03.2020

pagina 009

Onderzoek 'Mensinge'. Adema Architecten, BKP Dorado, 29.03.2020

pagina 010

Onderzoek 'Ten westen van het Mensingebos'. Adema Architecten, BKP Dorado, 29.03.2020

pagina 011

Onderzoek 'Verbinding met de omgeving'. Adema Architecten, BKP Dorado, 29.03.2020

pagina 012

Onderzoek 'Huidige situatie'. Adema Architecten, BKP Dorado, 29.03.2020

pagina 013

Luchtfoto. Google Maps, 18.09.2020

pagina 014

Situatie infrastructuur. Gemeente Noordenveld, 13.02.2020

pagina 015

Erfwonen; gemeenschap voor ouderen. RTV Drenthe, Marjolein Knol, 05.09.2019

Schema bestaande situatie. VdpArchitecten, 18.09.2020

Schema opgave. VdpArchitecten, 18.09.2020

pagina 016 - 017

Boerderijen Norg. Rijksmonumenten.nl

pagina 018

Cultuurhistorische analyse Norg. Territoria, 27.08.2013

pagina 019

Woningen Steeg. Google maps, 18.09.2020

Schema Drents vormentaal. VdpArchitecten, 18.09.2020

pagina 021

Schema kleuren en materialen. VdpArchitecten, 18.09.2020

Schema nokrichtingen. VdpArchitecten, 18.09.2020

Schema zichtlijnen. VdpArchitecten, 18.09.2020

pagina 022

Schema Drents vormentaal. VdpArchitecten, 18.09.2020

Impressie type Kelstrup. Colordot, 06.11.2018

pagina 023

Brinkwonen Schoonoord, AAS Groningen, 2019

pagina 024

Semi verharding.

Karrenpad. Google Maps, 18.09.2020

pagina 025

Voorbeeld verkaveling camping Dorado. VdpArchitecten, 18.09.2020

VdpArchitecten B.V.  
Pottbakkersrijge 16  
9718 AG, Groningen  
050 313 68 00  
[info@vdparchitecten.nl](mailto:info@vdparchitecten.nl)

Camping Dorado  
Norgerweg 19  
9301 JM, Roden  
050 501 92 61  
[camping@dorado.nl](mailto:camping@dorado.nl)

RUTGERGIETEMACOM  
Redoute 7  
9723 ZJ, Groningen  
06 83 71 51 71  
[info@rutgergietema.com](mailto:info@rutgergietema.com)

Date : 10-9-2019 16:50:03

From : " " @drenthe.nl

To : " " @drenthe.nl, " " @drenthe.nl

Subject : Fwd: Vooroverleg ontwikkeling Dorado/ camperboerderij

Attachment : Blue Zone Dorado - zorgneutraal wonen in Roden (januari 2019).pdf;Beeldkwaliteitsplan camping Dorado.pdf;Begeleidende brief camping Dorado.pdf;Gebiedsvisie wandelroutes Norgeweg 17.pdf;Onderbouwing camperboerderij Norgeweg 17.pdf;Bedrijfsplan Norgeweg 17.pdf;image002.jpg;

Ik kwam vandaag tegen. Zie mail hieronder.

Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.

----- Oorspronkelijk bericht -----

Van: " " @vitalvakantieparkendrenthe.nl>

Datum: 10-09-19 15:32 (GMT+01:00)

Aan: " " @drenthe.nl>

Onderwerp: FW: Vooroverleg ontwikkeling Dorado/ camperboerderij

Ter info, zie ook geel. Wat hier uitgekomen is weet ik niet, alleen dat er blijkbaar een positief signaal van provinciezijde is afgegeven.

---

Van: " " @GemeenteNoordenveld.nl>

Verzonden: dinsdag 23 april 2019 10:59

Aan: " " @drenthe.nl>

CC: " " @vitalvakantieparkendrenthe.nl>; " " @drenthe.nl>; " " @drenthe.nl>; " " @gemeentenoordenveld.nl>

Onderwerp: Vooroverleg ontwikkeling Dorado/ camperboerderij

Dag

Zoals bekend zijn wij voor de transformatie van het recreatieterrein Dorado al enige tijd in gesprek met de betrokkenen over de vormgeving hiervan. Parallel aan het verzoek van Dorado speelt ook de ontwikkeling van een camperboerderij op de locatie van de voormalige Blakervelderhoeve (Norgeweg 17). Op 28 januari van dit jaar is het initiatief van Dorado besproken tezamen met de initiatiefnemers, de gemeente alsook de provincie Drenthe.

In dit overleg is geconcludeerd dat de gemeente als provincie pleiten voor een integrale benadering, van de camperboerderij en Dorado, het Noorderkroon-gebied en de percelen ertussen en dat beide initiatieven in onderling verband bekeken moet worden. Zowel functioneel (welke functies en doelgroepen worden waar bediend en in welke behoefte voorziet dat) als ruimtelijk (verbindingen en verbanden tussen elkaar, landschappelijke kwaliteit en inpassing). Dit ook omdat het toevoegen van specifieke woonfuncties in dit gebied wel een goede onderbouwing en een aantoonbare meerwaarde vragen.

Deze integrale benadering heeft door middel van een schetssessie geleid tot een gebiedsvisie waarbij beide initiatieven elkaar doen versterken, waardoor een duidelijke meerwaarde (de plus) ontstaat. In beginsel geldt voor beide initiatieven dat de grondhouding van de gemeente positief is. Op basis van de Provinciale Verordening kan medewerking worden verleend aan initiatieven die voorzien in de realisatie van een bijzonder woonmilieu.

Ons verzoek is dan ook om de beide initiatieven afzonderlijk als tezamen te beoordelen, te toetsen aan de Provinciale Verordening en ons in kennis te stellen van het uiteindelijke standpunt van de provincie. Indien gewenst kunnen wij ook een afspraak maken voor een overleg waarin wij de initiatieven kunnen toelichten.

Ter onderbouwing van de initiatieven zijn de volgende bijlagen bij dit bericht toegevoegd:

**Transformatie Dorado:**

- Blue Zone Dorado – onderbouwing zorgneutraal wonen
- Beeldkwaliteitsplan camping Dorado
- Begeleidende brief

**Camperboerderij Norgeweg**

- Bedrijfsplan Norgeweg 17
- Onderbouwing camperboerderij
- Gebiedsvisie

Met vriendelijke groet,



" " ruimtelijke ordening/juridische zaken

**Gemeente Noordenveld**  
Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw

Postbus 109 tel. 050 - " "

9300 AC RODEN

" " @GemeenteNoordenveld.nl

# ZORGNEUTRAAL WONEN IN DE GEMEENTE NOORDENVELD

## BLUE ZONE DORADO

### *SAMEN WONEN MET ZORG EN AANDACHT VOOR ELKAAR EN DE OMGEVING*



### De voorgeschiedenis – hoe is het initiatief ontstaan

Sinds 2017 werkt een initiatiefgroep van 10 inwoners aan een plan voor wonen met zorg en aandacht voor elkaar en de omgeving. Dit plan schept nieuwe mogelijkheden voor een nieuwe leefstijl waarin duurzaamheid, gezondheid en geluk centraal staan. De gedachten gaan uit naar duurzaam bouwen, met waar gewenst gezamenlijke en gedeelde voorzieningen in combinatie met duurzame inzet van talenten van de bewoners voor elkaar: aandacht, hulp, steun, gezamenlijke activiteiten en ontmoetingen.

Dit alles kan zowel een energie-neutrale als een zorg-neutrale woonomgeving opleveren.

Door duurzaam bouwen te koppelen aan duurzame inzet van het sociale kapitaal van de inwoners kan een nieuw woonconcept voor de toekomst ontstaan dat de kwaliteit van leven enorm versterkt. De initiatiefgroep zocht en vond een locatie waar dit concept kan worden gerealiseerd: bij Dorado in Roden.

Geïnspireerd door de wereldwijde succesfactoren van Blue Zones en de zes pijlers van Positieve Gezondheid van Machteld Huber heeft de initiatiefgroep het concept verder uitgewerkt. In juli 2018 zijn de ambities, uitgangspunten en de actieve inzet van de toekomstige bewoners vastgelegd in een convenant.

### Betrokkenheid gemeente Noordenveld en andere partners

De gemeente Noordenveld heeft aangegeven positief te staan tegenover het idee van zorgneutraal wonen. Tijdens een mini-symposium (oktober 2017) heeft de initiatiefgroep samen met verschillende (kennis)partners, de gemeente Noordenveld en overige betrokkenen van gedachten gewisseld over de kansen voor zorgneutraal wonen, een innovatieve woon- en leefstijl, bij Dorado. Dat gebeurde aan de hand van inspirerende voorbeelden (o.a. blue zones), een betoog over gezond ouder worden, een eerste blik op de kansen van het gebied (ontwikkelingsperspectief) en een schets van de ontwikkelingen en ideeën voor de locatie Dorado.

De gezamenlijke conclusie van het mini-symposium was:

Het is zeer de moeite waard om een plan te ontwikkelen waarin alle uitgangspunten voor ‘samen wonen, met zorg voor elkaar en de omgeving’ centraal staan. Duurzaam en levensloopbestendig

bouwen en het sociale kapitaal en de talenten van de bewoners inzetten om een vitale woonplek te realiseren. Een nieuwe 'Blue Zone' en zorgneutraal wonen in Noordenveld.

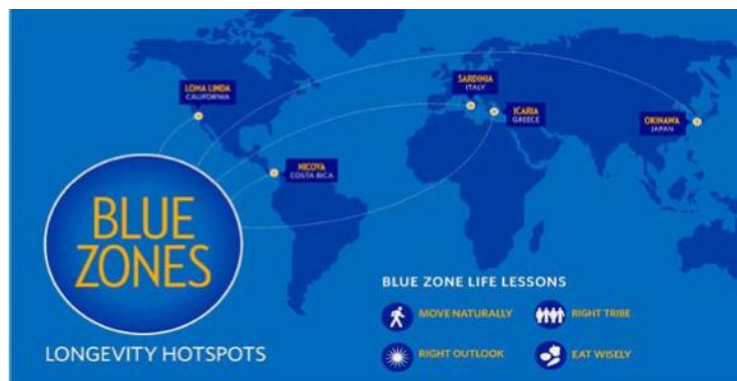
De gemeente Noordenveld heeft de initiatiefgroep ondersteund bij het ontwikkelen en uitwerken van een goed doordacht plan. CMO STAMM begeleidt de initiatiefgroep bij de ontwikkeling van dit plan.

## Blue Zones en Positieve Gezondheid

### *Inspiratiebronnen voor de initiatiefgroep*

De **Blue Zones**: op vijf plekken leven mensen langer en gezonder dan ergens anders op de wereld. Mensen die in één van deze plaatsen wonen worden gemiddeld 90 of zelfs 100 jaar, in goede gezondheid, zonder medicijnen of invaliditeit.

De vijf blauwe zones zijn: Sardinië (Italië), Okinawa (Japan), Loma Linda (Californië), Nicoya (Costa Rica) en Ikaria (Griekenland).



In verschillende onderzoeken en interviews is gezocht naar terugkerende factoren die maken dat het leven in deze gebieden zoveel gezonder is. Dit heeft geresulteerd in negen gemeenschappelijke kenmerken van de Blue Zones:

- 1. Beweeg natuurlijk**  
*geen sportschool, maar leven in een omgeving die stimuleert om te bewegen zonder er bij na te denken*
- 2. Ken je doel**  
*weet waarvoor je 's ochtends wakker wilt worden. Het hebben van een doel kan zeven jaar extra levensverwachting opleveren*
- 3. Zo min mogelijk stress**  
*neem dagelijks tijd voor ontspanning*
- 4. De 80% regel**  
*verlaag je calorie-inname met 20%*
- 5. Plantaardig voedsel**  
*zelf verbouwen, vooral bonen horen bij de dagelijkse voeding van de meeste honderdjarigen*
- 6. Wijn**  
*drink regelmatig, met mate en tijdens het eten of gezellig samenzijn met vrienden*
- 7. Gelijkgestenden**  
*behoren tot een groep waarmee regelmatig wordt samengekomen heeft een positieve invloed op de gezondheid*
- 8. Familie**  
*stel familie en geliefden op de eerste plaats*
- 9. Vriendenkring**  
*goede vriendenkring en voldoende sociale contacten.*

Ook wie niet in een van de vijf Blue Zones leeft kan in de eigen leefomgeving bewust aandacht geven aan deze negen kenmerken die bijdragen aan een lang, gezond en gelukkig leven. Door in te zetten op sterke sociale cohesie, door te wonen met aandacht en zorg voor elkaar en voor de omgeving, door gezond te leven en bewegen in te bouwen in je dagelijkse ritme kom je al een heel eind. Zo is het mogelijk om ook in Noordenveld een Blue Spot te realiseren.

### Zes pijlers van Positieve Gezondheid

Positieve gezondheid staat voor een nieuw concept van gezondheid waarbij de mens centraal staat en niet alleen de klachten of ziekte. De eigen kracht en het zien van mogelijkheden en kansen staat centraal. Machteld Huber, arts en onderzoeker, heeft een model ontwikkeld waarin de 6 pijlers voor positieve gezondheid zijn opgenomen.

## PIJLERS VOOR POSITIEVE GEZONDHEID



Bron: Institute for Positive Health

In deze pijlers, de zes dimensies van gezondheid zijn de kenmerken van de Blue Zones terug te vinden. Met deze zes gezondheidsdimensies is 'gezondheidswelzijn' te meten.

- Lichaamsfuncties**  
*fysiek functioneren*
- Mentale functies en – beleving**  
*emotionele toestand, eigenwaarde/zelfrespect, zelfmanagement en eigen regie*
- Spirituele/existentiële dimensie**  
*zingeving, toekomstperspectief, meaningfulness*
- Kwaliteit van leven**  
*welbevinden, geluk beleven, ervaren gezondheid, levenslust, balans*
- Sociaal maatschappelijke participatie**  
*sociale contacten, betrokkenheid, betekenisvolle relaties*
- Dagelijks functioneren** – basis algemeen dagelijkse levensverrichtingen (ADL)

Bij de invulling van het idee voor zorgneutraal wonen, wonen met zorg en aandacht voor elkaar en voor de omgeving is gebruik gemaakt van de lessen die de Blue Zones en de Positieve Gezondheid bieden. De kenmerkende elementen waren gespreksonderwerp tijdens de werksessies voor het ontwikkelen van het plan voor zorgneutraal wonen. Ze zijn herkenbaar terug te vinden in de inzet van het sociale kapitaal en de talenten van de toekomstige bewoners en in het duurzaam en levensloopbestendig bouwen op de locatie bij Dorado.

## Zorgneutraal Wonen – wat houdt het in?

Een dynamische plek waar bewoners hun eigen zorg regelen, een plek om samen oud te worden, waar aandacht voor elkaar en een gezonde leefstijl hand in hand gaan.

Doordat bewoners samen verantwoordelijkheid nemen voor hun leefomgeving en samen investeren in elkaar, in de openbare ruimte, in ontmoetingen en activiteiten ontstaat een vitale leefomgeving die oplevert dat er minder behoefte is aan professionele zorg.

Zorgneutraal wonen betekent niet dat er nooit een beroep op medische zorg zal worden gedaan, maar door in te zetten op alle aspecten die bijdragen aan vitaliteit, gezondheid en geluk wordt de kans hierop wel kleiner. En als er zorg nodig is wordt eerst bekeken wat de bewoners zelf kunnen betekenen, voor elkaar onderling of door collectief de nodige hulp, steun of zorg in te kopen.

## Hoe krijgt zorgneutraal wonen vorm – hoe ziet Blue Zone Dorado eruit?

In een toekomstatelier (bestaande uit een serie werksessies) hebben de leden van de initiatiefgroep verkend wat voor hen nodig is om zorgneutraal wonen te realiseren.

Dit gebeurde aan de hand van een aantal vragen:

- Welke **community** wil je zijn  
Hoe stel je je zorgneutraal wonen voor, ben je een verzameling aparte huishoudens of bouw je een nieuwe community met elkaar. En welke dan?
- De **woningen**  
Wat betekent dit voor de woningen, voor het bouwen? Welke beelden, welke woonwensen voor de eigen woning en welke ideeën over gedeelde ruimtes?
- **Eigen inzet** en verwachtingen van elkaar  
Wat kunnen de toekomstige bewoners zelf bijdragen, welke eigen talenten kun en wil je inzetten voor een ander en voor het geheel. En wat heb je zelf nodig van de anderen?
- **Partnerschappen**  
Welke samenwerkingspartners en partnerschappen zijn nodig?
- **Organisatievorm**  
Welke organisatievorm past het best bij de community die je met elkaar wilt zijn en de (collectieve) zaken die je met elkaar wilt regelen?
- **Convenant voor Zorgneutraal Wonen**  
Welke ambities, uitgangspunten en actieve inzet willen de toekomstige bewoners vastleggen?
- **Beeldkwaliteitsplan**  
Hoe ziet ruimtelijke vertaling van de uitgangspunten van zorgneutraal wonen in een beeldkwaliteitsplan er uit?

Deze vragen leverden bruisende ideeën op die zijn vertaald in een plan voor Zorgneutraal Wonen.

## Resultaten van de werksessies:

### Karakter van het bij elkaar wonen

#### Karakter van het bij elkaar wonen:

Open gemeenschap, geen commune, groen wonen met privacy, een eigen leven en toch met elkaar, privacy om het eigen huis, privé ruimte, sociale samenhang / nabuurschap, som is meer dan de delen.

### Zorg, aandacht en steun voor elkaar

#### Zorg/aandacht/steun voor elkaar:

Samenwonen met oog/oor voor elkaar, voor elkaar zorgen als het nodig is, zorgneutraal, delen: in zorg, aandacht, vriendschap, veiligheid, omgeving, op elkaar kunnen terugvallen, niet afhankelijk, regie over eigen leven met hulp van elkaar

### De openbare ruimte

#### De openbare ruimte:

Parkachtige inrichting ter bevordering van flora en fauna, biodiversiteit, natuur is belangrijk, groen wonen, dieren, zoals hond, kat, kippen, eventueel een vijverpartij, parkachtige omgeving, zinvolle bestemming Dorado, wandelpaden, moestuin voor en door bewoners, gezamenlijke tuin (kruiden en groenten)

### Gezamenlijke activiteiten

#### Gezamenlijke activiteiten:

Activiteiten ontwikkelen, samen koken en eten, uitnodigen om te bewegen (Park/Bos), zwembad / kinderen, af en toe samen eten, eenzaamheid voorkomen d.m.v. gezamenlijke activiteiten, ruimte voor activiteiten zoals bewegen, koken, huiskamer, bibliotheek, keuken, ontmoetingsplek, elkaar creatief uitdagen, leuke dingen blijven doen, met elkaar actief blijven, recreatieruimte open voor iedere bewoner

### Samen delen / gezamenlijke voorzieningen

#### Samen delen/gezamenlijke voorzieningen:

Logeerruimte/gastenverblijf, gemeenschapsruimte, gezamenlijke recreatieruimte voor gezelligheid en cursussen, delen: (elektrische) auto, camper, tuinman, schoonmaak, tuin, sauna, hulp, steun, aandacht en zorg, inhuren tuinmannen / tuinvrouwen, gezamenlijk onderhoud, werkplaats, boodschappenservice, internet, zwembad, moestuin voor en door bewoners, gezamenlijke tuin (kruiden en groenten)

### Overig borging voor de toekomst en organisatievorm

#### Overig, o.a. borging voor de toekomst en coöperatieve organisatievorm

Gesprekken over wat je bindt, meerdere generaties, het moet ook leuk zijn voor de kleinkinderen, blijven genieten van omgeving Dorado, herenboer, levensloopbestendig, huisregels gezamenlijk onderschrijven, afspraken gezamenlijk invullen en vastleggen, afspraken voor openbare ruimtes, borgen voor de toekomst, coöperatieve organisatievorm.

### De woningen

#### De woningen:

Oppervlakte: grote kamer, keuken, slaapkamer / badkamer op de begane grond, boven-ruimte, huis met veel licht, hoge plafonds, parkeren bij huis, onderhoudsvriendelijk, iedere woning eigen sleutel (zelf beslissen wie een tweede sleutel krijgt), schuurwoning-idee, eigen terras / afbakening en centrale tuin/beplanting, uitzicht / vrij, carport voor auto / scootmobiel, oplaadpalen (bij huis of gezamenlijk), overwegen: Tiny Houses, levensloopbestendig, duurzaam, realistisch

### Het geheel van de woningen

#### Het geheel van de woningen:

Eenheid in stijl van de huizen, gemeenschappelijk concept, één energievoorziening voor alle woningen, parkachtige setting, gezamenlijke energie, energie neutraal, domotica, verschillende omvang geen probleem, geen tv schotels, verlichting, duurzame bouw, parkeren centraal, duurzaam bouwen, licht / ruimte, overwegen: gezamenlijk zonnepanelen, windmolens 15 meter, centrale wasserette, oplaadpalen

Op basis van het voorgaande heeft de initiatiefgroep een plan ontwikkeld voor het realiseren van tien woningen waarbij de uitgangspunten voor 'samen wonen, met zorg en aandacht voor elkaar en de omgeving' centraal staan. Duurzaam en levensloopbestendig bouwen en het sociale kapitaal en de talenten van de bewoners inzetten om een vitale woonplek te realiseren.

## Plan voor een Blue Zone Dorado

Het plan voor een **Blue Zone Dorado**, vloeit voort uit de eerdere verkenning van de mogelijkheden en de bruisende ideeën die in de werksessies zijn opgehaald. Het ziet er als volgt uit:

### Welke community wil je zijn - Inzet eigen talenten en expertise:

- Een warme community, met sociale samenhang, privacy en nieuw nabuurschap met aandacht en zorg voor elkaar. Coöperatieve samenwerking met verantwoordelijkheid voor elkaar en voor de omgeving.
- Er is een overzicht gemaakt van wat de bewoners voor elkaar willen inzetten en ook wat ze nodig hebben van een ander.
- De initiatiefgroep heeft besproken welke mogelijkheden er zijn voor de openbare ruimte: samen beheren, onderhouden, samen activiteiten ondernemen, gasten ontvangen, wellicht gezamenlijke logeerruimte e.d.
- Voor gezamenlijke activiteiten is een gezamenlijke ontmoetingsplek waar ook gekookt en samen gegeten kan worden ideaal. De initiatiefgroep wil dit zelf organiseren en desgewenst ook andere van buiten de groep betrekken.
- Gastvrij en een warm welkom, open en met vrije wandelpaden voor gasten.

### Woningen en woonomgeving:

- Keuze voor duurzame woningen in een duurzame, zorgzame woonomgeving waarin de bewoners gezamenlijke activiteiten ontwikkelen, waarin aandacht, steun en zorg is voor elkaar en waarin bewoners graag hun talenten en expertise inzetten voor een ander.
- De wensen t.a.v. de woningen en woonomgeving zijn geïnventariseerd. Uitgangspunt is: koopwoningen.
- Locatie Dorado biedt: natuurlijke setting, rust, ruimte, duurzame ontwikkeling, alle mogelijkheden om zorgneutraal wonen te realiseren zijn aanwezig

### Organisatievorm en partnerschappen

- **Coöperatie Blue Zone Dorado** waarin alle leden samen de koers bepalen. Alle bewoners zijn lid van de coöperatie. Hiermee wordt het concept zorgneutraal wonen geborgd.
- **Doelstelling van de coöperatie Blue Zone Dorado: zorgneutraal wonen.** De uitgangspunten voor een duurzame en zorgzame woonomgeving worden opgenomen. Zo is ook voor toekomstige bewoners helder dat de woonplek bij Dorado meer is dan een verzameling woningen bij elkaar. Het is ook een omgeving met gezamenlijke activiteiten, aandacht, steun en zorg **voor elkaar** en een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de openbare ruimte, **voor de omgeving**, inclusief een gezamenlijke ontmoetingsplek.
- De leden werken coöperatief samen om er met elkaar beter van te worden. Zij delen voorzieningen, de inzet van elkaars talenten, maken duurzaam gebruik van gezamenlijke materialen, huren desgewenst expertise in als eigen inzet onvoldoende blijkt te zijn.

# Convenant Zorg Neutraal Wonen in Roden



## Convenant initiatiefgroep Plan Dorado


Initiatief voor Zorg-Neutraal Wonen in Roden  
Samen wonen, met zorg voor elkaar en de omgeving

2 juli 2018

### Achtergrond

De initiatiefgroep "Plan Dorado" heeft de ambitie om een plan voor een nieuwe wijze van wonen te realiseren. Dit plan schept mogelijkheden voor een nieuwe leefstijl waarin duurzaamheid, gezondheid en geluk centraal staan.

De gedachten gaan uit naar duurzaam bouwen, met waar gewenst gezamenlijke voorzieningen, maar ook naar duurzame inzet van de talenten van de inwoners, waar mogelijk ook hulp en steun aan elkaar. Dit alles kan zowel een energie-neutrale als een zorg-neutrale woonomgeving opleveren. Door duurzaam bouwen te koppelen aan duurzame inzet van het sociale kapitaal van de inwoners kan een nieuw woonconcept voor de toekomst ontstaan dat de kwaliteit van leven enorm versterkt.

De initiatiefgroep van inwoners heeft een plek gevonden waar dit concept kan worden gerealiseerd: bij camping Dorado .

De gemeente Noordenveld gaf tijdens een mini-symposium in oktober 2017 aan positief te staan tegenover het bouwen op deze plek en was enthousiast over het idee van een 'zorg-neutrale wijk'. De initiatiefgroep heeft in werksessies de uitgangspunten voor 'samen wonen, met zorg voor elkaar en de omgeving' verder ingevuld.

De provincie Drenthe heeft camping Dorado op het oog voor een provinciale pilot die is gericht op het wijzigen van de bestemming van een bestaand recreatiepark. Het concept van wonen in een zorg-neutrale omgeving met inzet voor elkaar maakt de plek en het plan interessant voor de provincie en de gemeente.

Er is ruimte voor tien woningen en er is op dit moment (voorjaar 2018) serieuze belangstelling voor de eerste vijf woningen.

De beoogde bewoners spreken zich in dit convenant uit over (a) het doel, (b) de uitgangspunten, de gedeelde wensen en ambitie, (c) het eigenaarschap, organisatiemodel en (d) de financiering / verdienmodel.

### **a. Doel**

Duurzaam en levensloopbestendig bouwen en het sociale kapitaal en de talenten van de bewoners inzetten om een vitale woonplek te realiseren. Een nieuwe 'blue zone', in een 'zorg-neutrale wijk'.

### **b. Uitgangspunten, gedeelde wensen en ambitie**

**Karakter van de woonomgeving: duurzaam, vitaal en zorgneutraal**

- Karakter: een woonomgeving met
  - voldoende privacy voor ieder afzonderlijk
  - aandacht, betrokkenheid, zorg en steun aan elkaar
  - gezamenlijke inzet van eigen talenten voor het geheel
- Openbare ruimte: Een duurzame, groene, parkachtige inrichting van de openbare ruimte
- Collectieve inzet voor de openbare buitenruimte
- Delen van gezamenlijke voorzieningen en gezamenlijke activiteiten, gericht op gezonde en vitale leefstijl
- Ontwikkelen in eigen beheer

#### **Zorg-neutrale woonomgeving**

- Verder ontwikkelen van het concept van de zorg-neutrale woonomgeving
- Uitgangspunt is: zoveel mogelijk zelfvoorziening in zorgbehoefte en partnerschappen / samenwerking met maatschappelijke (zorg)partijen waar wenselijk en nodig.

#### **De woningen**

- Geen uniformiteit, maar wel eenheid in stijl van de woningen
- Alle mogelijkheden voor een duurzame en energie-zuinige bouw benutten
- onderhoudsvriendelijk
- Individuele woonwensen moeten passen bij het karakter en de huisregels

### **c. Eigenaarschap en organisatiemodel**

Algemeen:

- Gezamenlijke start als gelijkwaardige partners.
- Het recreatiepark beëindigen.

Individuele woningen:

- Individueel eigendom van de kavels en de woningen (geen erfpacht, geen huurwoningen).

Overig:

- Voor de organisatie van gezamenlijke activiteiten, de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de openbare ruimte en voor de gedeelde ruimtes maken de bewoners een keuze voor een krachtig organisatiemodel waarin de leden de koers bepalen en het voor het zeggen hebben. Optie: een bewoners-coöperatie. Lidmaatschap is verplicht voor alle bewoners (de coöperatie stelt o.a. de huisregels vast).

#### **d. Financiering / verdienmodel**

##### **Uitgangspunten:**

- Individueel eigendom van de kavels en de woningen.
- Ieder voor zich maakt een eigen afweging voor de grootte en inrichting van de individuele woning (met inachtneming van wat daarover eerder is gezegd over het karakter van de woonomgeving en de gewenste eenheid in stijl).
- Streven is: keuze voor één architect en één aannemer voor alle woningen (kostenbesparing en eenheid in stijl), passend bij de financiële ruimte van de toekomstige bewoners.
- Gezamenlijke ruimte: huren of kopen van de juridische opvolger van Camping Dorado.
- Huisregels gelden voor alle bewoners, ook de toekomstige.
- Bij verkoop van de nieuwe eigen woning wordt aan potentiële kopers gevraagd zich te conformeren aan de opzet, de ambitie en de huisregels van Dorado.
- Vanuit Dorado zijn voorbereidingskosten gemaakt (onderzoek ter voorbereiding van de bestemmingswijziging, kosten architect, etc.). Deze kosten worden inzichtelijk gemaakt in het financieel plan, inclusief opties voor dekking.

##### **De ondertekenaars van dit convenant spreken naar elkaar het volgende uit:**

- Commitment aan de plannen en de uitgangspunten zoals hierboven omschreven.
- Actieve inzet voor het realiseren van de plannen, opzeggen/verkoop van de huidige woning en verwerven van een kavel en woning bij Dorado.
- Bijdrage aan de zoektocht naar de beste organisatievorm (optie bewoners-coöperatie) voor het gezamenlijk gebruik en onderhoud van de openbare ruimte, openbaar groen en de huisregels voor de gezamenlijke woonomgeving Dorado.
- Inzet voor het ontwikkelen (met advies en ondersteuning vanuit CMO STAMM/Fenna Bolding) van het vernieuwende concept voor een zorg-neutrale woonomgeving die is ingericht om een gezonde en vitale leefstijl te stimuleren.
- Bijdragen aan het maken van een financieel plan voor het geheel (wordt voorbereid door drie leden van de initiatiefgroep). Zowel voor de eigen kavel en woning als voor de gemeenschappelijke ruimtes en activiteiten en de voorbereidingskosten.  
Uitgangspunt voor eenieder is betaalbaarheid (en die wordt individueel bepaald).

Roden, 2 juli 2018

##### **Ondertekenaars van het convenant:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

BUITEN F

## Kenmerkende elementen van Blue Zone Dorado

Gezamenlijke verantwoordelijkheid (organisatorisch, financieel, sociaal)

Coöperatie Blue Zone Dorado i.o.

Samen wonen met aandacht en zorg voor elkaar en voor de omgeving

Duurzaam wonen en gezonde leefstijl

Coöperatieve inzet van talenten

Inzet en gebruik van gezamenlijke ruimtes, voorzieningen en diensten

Delen van expertise, inzet, maar ook gereedschappen en materialen

Deze kenmerkende elementen zijn ruimtelijk vertaald in het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan voor de locatie Dorado



Coöperatie Blue Zone Nieuw Dorado i.o.

CMO STAMM, [redacted]

[redacted] [@cmostamm.nl](mailto:[redacted]@cmostamm.nl)

// 06 [redacted]

januari 2019



Date : 6-11-2019 10:25:43

From : " [redacted] @drenthe.nl

To : " [redacted] @drenthe.nl

Subject : FW: Vooroverleg ontwikkeling Dorado/ camperboerderij

Attachment : image001.jpg;image002.jpg;

---

Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 17 mei 2019 12:48

Aan: [redacted] @GemeenteNoordenveld.nl>

Onderwerp: RE: Vooroverleg ontwikkeling Dorado/ camperboerderij

Hoi [redacted]

In algemene zin hebben we nog wel een aantal opmerkingen:

Voor wat betreft de nieuwe woningen op de voormalige camping Dorado heb je stukken toegevoegd over onderbouwning voor een Blue zone waarbij ouderen in sociale samenhang gezamenlijk oud willen worden. Samen met de landschappelijke inrichtingsschets van het omliggende gebied is dit een aanzet voor een onderbouwning voor zowel de motivering van een bijzonder woonmilieu als voor de onderbouwning van het omzetten van de bestaande recreatiewoningen (waarbij een ruimtelijke/maatschappelijke/landschappelijke meerwaarde aanwezig moet zijn).

De meerwaarde van een bijzonder woonmilieu zien wij niet terug in de ruimtelijke inrichting. In theorie kan het zo zijn dat het concept blue zone bij het concept blijft hangen. De woningen onderscheiden zich weinig van reguliere woningen en ook de buitenruimte is weinig anders dan een reguliere woonbuurt. Het lijkt ons lastig om op den duur de sociale samenhang te borgen als er zo weinig collectieve ruimte is en iedereen zich terugtrekt op zijn eigen perceel.

De inrichting zou recht doen aan het bijzonder woonmilieu en sociale samenhang als er geen percelen te onderscheiden zouden zijn en de ruimte voor collectief gebruik is. De oriëntatie en bebouwing zou dan moeten zorgen voor de noodzakelijke privacy. Daarnaast zou een eenduidige uitstraling van de groene ruimte bijdragen aan de ruimtelijke samenhang en het bijzonder concept. Het uitgeven van alleen de footprint van de bebouwing kan hier misschien bij helpen.

De landschappelijke inrichtingsschets ziet er goed uit. Wij vragen ons alleen af in hoeverre er garanties zijn dat deze ook daadwerkelijk gerealiseerd zal gaan worden.

Met vriendelijke groet,

---

Van: [redacted] @GemeenteNoordenveld.nl>

Verzonden: dinsdag 23 april 2019 17:06

Aan: [redacted] @drenthe.nl>

CC: [redacted] @vitalvakantieparkendrenthe.nl>; [redacted] @drenthe.nl>; [redacted] @drenthe.nl>

Onderwerp: RE: Vooroverleg ontwikkeling Dorado/ camperboerderij

Dag [redacted]

Blijkbaar is er iets niet goed gegaan met het versturen van de bestanden. De stukken zijn nu te downloaden via WeTransfer:

Met vriendelijke groet,

[redacted] ruimtelijke ordening/juridische zaken

**Gemeente Noordenveld**  
Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw

Postbus 109 tel. 050 - [redacted]  
9800 AC RODEN

[\[redacted\]@GemeenteNoordenveld.nl](mailto:[redacted]@GemeenteNoordenveld.nl)

---

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 23 april 2019 10:59

Aan: [redacted] @drenthe.nl>

CC: [redacted] @drenthe.nl>; [redacted] @drenthe.nl [redacted] @drenthe.nl> [redacted] @drenthe.nl' <[redacted] @drenthe.nl>; [redacted] @gemeentenoordenveld.nl>

Onderwerp: Vooroverleg ontwikkeling Dorado/ camperboerderij

Dag [redacted]

Zoals bekend zijn wij voor de transformatie van het recreatieterrein Dorado al enige tijd in gesprek met de betrokkenen over de vormgeving hiervan. Parallel aan het verzoek van Dorado speelt ook de ontwikkeling van een camperboerderij op de locatie van de voormalige Blakervelderhoeve (Norgeweg 17). Op 28 januari van dit jaar is het initiatief van Dorado besproken tezamen met de initiatiefnemers, de gemeente alsook de provincie Drenthe.

In dit overleg is geconcludeerd dat de gemeente als provincie pleiten voor een integrale benadering, van de camperboerderij en Dorado, het Noorderkroon-gebied en de percelen ertussen en dat beide initiatieven in onderling verband bekeken moet worden. Zowel functioneel (welke functies en doelgroepen worden waar bediend en in welke behoefte voorziet dat) als ruimtelijk (verbindingen en verbanden tussen elkaar, landschappelijke kwaliteit en inpassing). Dit ook omdat het toevoegen van specifieke woonfuncties in dit gebied wel een goede onderbouwning en een aantoonbare meerwaarde vragen.

Deze integrale benadering heeft door middel van een schetssessie geleid tot een gebiedsvisie waarbij beide initiatieven elkaar doen versterken, waardoor een duidelijke meerwaarde (de plus) ontstaat. In beginsel geldt voor beide initiatieven dat de grondhouding van de gemeente positief is. Op basis van de Provinciale Verordening kan medewerking worden verleend aan initiatieven die voorzien in de realisatie van een bijzonder woonmilieu.

Ons verzoek is dan ook om de beide initiatieven afzonderlijk als tezamen te beoordelen, te toetsen aan de Provinciale Verordening en ons in kennis te stellen van het uiteindelijke standpunt van de provincie. Indien gewenst kunnen wij ook een afspraak maken voor een overleg waarin wij de initiatieven kunnen toelichten.

Ter onderbouwning van de initiatieven zijn de volgende bijlagen bij dit bericht toegevoegd:

**Transformatie Dorado:**

- Blue Zone Dorado – onderbouwning zorgneutraal wonen
- Beeldkwaliteitsplan camping Dorado
- Begeleidende brief

**Camperboerderij Norgeweg**

- Bedrijfsplan Norgeweg 17
- Onderbouwning camperboerderij
- Gebiedsvisie

Met vriendelijke groet,



ruimtelijke ordening/juridische zaken

**Gemeente Noordenveld**  
Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw

---

Postbus 109 tel. 050  
9300 AC RODEN  
[@GemeenteNoordenveld.nl](mailto: @GemeenteNoordenveld.nl)

---

This email was scanned by Gemeente Noordenveld ...

Date : 6-11-2019 10:25:59

From : " [redacted]@drenthe.nl"  
To : " [redacted]@drenthe.nl, " [redacted]@drenthe.nl"  
Subject : FW: Vooroverleg ontwikkeling Dorado/ camperboerderij  
Attachment : image004.jpg;image001.jpg;

tadaaa

Groet,

[redacted]  
Provincie Drenthe  
Tel. 06- [redacted]

---

**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** woensdag 24 april 2019 16:29  
**Aan:** [redacted]@drenthe.nl>  
**Onderwerp:** FW: Vooroverleg ontwikkeling Dorado/ camperboerderij

Hé [redacted]

Dit begint er meer op tijd lijken, toch? Mooie recreatieve verbindingen tussen het dorp en de ontwikkelingen! Het wordt zo een goed uitloopgebied voor de bewoners van het dorp en voor de nieuwe bewoners. De combinatie met houtwallen lijkt mij ook een passende impuls voor het landschap, geïnspireerd op de cultuurhistorie!  
Nog wel een paar opmerkingen: Houtwallen zijn niet zo laag dat je er overheen kunt kijken, zoals wordt gesuggereerd. Ook een struikenlaag op een grondwalle is al snel 5 to 6 meter hoog. Dat is wat ons betreft ook geen probleem. Er ontstaat een kleinschalig landschap met groene kamers.  
Het is goed om de paden aan te sluiten op padenstructuren in de omgeving, zowel aan de kant van de sportvelden, de Noorderkroon en aan de kant van de Norgeweg/Mensingerbos.  
Op deze manier zal het ook meer deel uit gaan maken van dorpsommetjes.

Over de zorgboerderij ben ik ook enthousiast: passende architectuur en een stevige landschappelijke inpassing  
De bebouwing in stevige, kloeke volumes passend bij een (voormalig) agrarisch erf, met een silhouet van een boerderij met stallen, en met een moderne uitstraling.  
De beplanting lijkt ook robuust, en het is in combinatie met de houtwallen erachter een passend geheel. Houdt wel rekening met grote bomen die kunnen uitgroeien. Alleen hierdoor ontstaat een goede balans met de stevige bebouwing.

Groet,

[redacted]  
Provincie Drenthe  
Tel. 06- [redacted]

---

**Van:** [redacted]@GemeenteNoordenveld.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 23 april 2019 17:06  
**Aan:** [redacted]@drenthe.nl>  
**CC:** [redacted]@vitalvakantieparkendrenthe.nl>; [redacted]@drenthe.nl>; [redacted]@drenthe.nl>  
**Onderwerp:** RE: Vooroverleg ontwikkeling Dorado/ camperboerderij

Dag [redacted]

Blijkbaar is er iets niet goed gegaan met het versturen van de bestanden. De stukken zijn nu te downloaden via WeTransfer.

Met vriendelijke groet,

[redacted] ruimtelijke ordening/juridische zaken  
**Gemeente Noordenveld**  
Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw  
Postbus 109 tel. 050 [redacted]  
9300 AC RODEN  
@GemeenteNoordenveld.nl

---

**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** dinsdag 23 april 2019 10:59  
**Aan:** [redacted]@drenthe.nl>  
**CC:** [redacted]@drenthe.nl>; [redacted]@drenthe.nl' <[redacted]@drenthe.nl>; [redacted]@drenthe.nl' <[redacted]@drenthe.nl>; [redacted]@gemeentenoordenveld.nl>  
**Onderwerp:** Vooroverleg ontwikkeling Dorado/ camperboerderij

Dag [redacted]

Zoals bekend zijn wij voor de transformatie van het recreatieterrein Dorado al enige tijd in gesprek met de betrokkenen over de vormgeving hiervan. Parallel aan het verzoek van Dorado speelt ook de ontwikkeling van een camperboerderij op de locatie van de voormalige Blakervelderhoeve (Norgeweg 17). Op 28 januari van dit jaar is het initiatief van Dorado besproken tezamen met de initiatiefnemers, de gemeente alsook de provincie Drenthe.

In dit overleg is geconcludeerd dat de gemeente als provincie pleiten voor een integrale benadering, van de camperboerderij en Dorado, het Noorderkroon-gebied en de percelen ertussen en dat beide initiatieven in onderling verband bekeken moet worden. Zowel functioneel (welke functies en doelgroepen worden waar bediend en in welke behoefte voorziet dat) als ruimtelijk (verbindingen en verbanden tussen elkaar, landschappelijke kwaliteit en inpassing). Dit ook omdat het toevoegen van specifieke woonfuncties in dit gebied wel een goede onderbouwing en een aantoonbare meerwaarde vragen.

Deze integrale benadering heeft door middel van een schetssessie geleid tot een gebiedsvisie waarbij beide initiatieven elkaar doen versterken, waardoor een duidelijke meerwaarde (de plus) ontstaat. In beginsel geldt voor beide initiatieven dat de grondhouding van de gemeente positief is. Op basis van de Provinciale Verordening kan medewerking worden verleend aan initiatieven die voorzien in de realisatie van een bijzonder woonmilieu.

Ons verzoek is dan ook om de beide initiatieven afzonderlijk als tezamen te beoordelen, te toetsen aan de Provinciale Verordening en ons in kennis te stellen van het uiteindelijke standpunt van de provincie. Indien gewenst kunnen wij ook een afspraak maken voor een overleg waarin wij de initiatieven kunnen toelichten.

Ter onderbouwing van de initiatieven zijn de volgende bijlagen bij dit bericht toegevoegd:

**Transformatie Dorado:**

- Blue Zone Dorado – onderbouwing zorgneutraal wonen

- Beeldkwaliteitsplan camping Dorado
- Begeleidende brief

**Camperboerderij Norgeweg**

- Bedrijfsplan Norgeweg 17
- Onderbouwing camperboerderij
- Gebiedsvisie

Met vriendelijke groet,



ruimtelijke ordening/juridische zaken

**Gemeente Noordenveld**

Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw

Postbus 109

tel. 050 -

8300 AC RODEN

[@GemeenteNoordenveld.nl](mailto:info@GemeenteNoordenveld.nl)

Date : 18-6-2019 17:37:19

From : [redacted] "

To : [redacted]@drenthe.nl

Subje OHO vvp transformatie 18-6-2019 (opmerking planadvies verwerkt).docx

Attachment : Memo POHO vvp transformatie 18-6-2019 (opmerking planadvies verwerkt).docx;

Hallo [redacted]

Naar aanleiding van de discussie vanochtend bij de teambriefing RO hebben we het memo doorgenomen met de planadviseurs. In het stuk in de bijlage heb ik de opmerkingen verwerkt.

Wat mij betreft is het zo voldoende om te agenderen bij poho Brink. Graag jullie laatste controle/blik.

Groet,

[redacted]





Date : 13-6-2019 14:13:12

From : " " "

To : @drenthe.nl

Subject : FW: poho memo vvp - reactie kernteam vvp

Attachment : Memo POHO vvp transformatie 12-6-2019.docx;

Hallo ,

In de bijlage een uitgebreide memo om Henk Brink mee te nemen in het R.O. spoor van transformatie Vitale Vakantieparken. De memo zal op 24 juni geagendeerd worden op het poho.

Graag jouw reactie en visie op de informatievoorziening vanuit team R.O. in het programma VVP.

Groet,

---

Van:

Verzonden: woensdag 12 juni 2019 19:40

Aan: @drenthe.nl> @drenthe.nl> @drenthe.nl> @drenthe.nl> @drenthe.nl> @drenthe.nl> @drenthe.nl>

CC: @drenthe.nl>

Onderwerp: poho memo vvp - reactie kernteam vvp

Beste leden van het provinciaal kernteam vvp,

Zoals afgesproken in ons laatste kernteam vvp ontvang je hierbij, met dank aan , de concept poho memo vvp (poho 24 juni). De focus ligt in deze notitie op de (ruimtelijke) kaders en uitvoering van het transformatiespoor. Daarnaast is de planning bijgevoegd. R.O is in de portefeuille van Henk en daarom is de toelichting relatief uitgebreid (wellicht nog wat in te korten).

Omdat Henk verder de afgelopen maanden weinig is geïnformeerd over de uitvoering van het programma vvp wil ik op 8 juli de uitvoering van het excellentieprogramma toelichten.

, heeft het jouw voorkeur om de notitie mbt de ontwikkeling van vakantieparken binnen NNN ook te agenderen op 8 juli of tussendoor in het poho van 1 juli?

Graag ontvang ik je eventuele opmerkingen/aanvullingen uiterlijk vrijdagochtend 10:00.

Dank en hartelijke groet,

Date : 23-6-2019 19:05:10

From : [redacted]@drenthe.nl

To : [redacted]@drenthe.nl

Subject : FW: poho memo VVP - ruimtelijke aspecten transformatie en planning

Attachment : Bijlage 1 transformatie in POV Drenthe.docx;Memo POHO VVP ruimtelijke aspecten en planning 20-6-2019.docx;Bijlage 2 brief Voortgang RIEC gebiedsscan en vooraankondiging.docx;image001.png;

Hallo [redacted],  
Onze VVP memo is geagendeerd in het poho om (circa) 10:10. Ik neem aan dat jij er bij bent. Ik zal een (korte) inleiding geven op het stuk en naar jou verwijzen als Henk inhoudelijke/ruimtelijke vragen heeft.  
We hebben totaal circa 10 minuten.  
Hartelijke groet,  
[redacted]

---

Van: [redacted]

Verzonden: zondag 23 juni 2019 18:51

Aan: [redacted]@gmail.com [redacted]@gmail.com>

Onderwerp: FW: poho memo VVP - ruimtelijke aspecten transformatie en planning

---

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 20 juni 2019 17:08

Aan: [redacted]@drenthe.nl>

CC: [redacted]@drenthe.nl>; [redacted]@drenthe.nl>

Onderwerp: poho memo VVP - ruimtelijke aspecten transformatie en planning

Hallo [redacted]

Hierbij ontvang je, zoals afgesproken, het poho memo 'VVP - ruimtelijke aspecten en planning' incl de bijlagen (tbv poho 24 juni).

Hartelijke groet,  
[redacted]

Programma Vrijtijdseconomie en Fietsen – Trekker programmalijn *Ruimte voor ondernemerschap*



Provincie Drenthe

Westerbrink 1, Postbus 122, 9400 AC Assen

0€

[redacted]@drenthe.nl

[www.provincie.drenthe.nl](http://www.provincie.drenthe.nl)

Date : 7-6-2019 14:43:21

From : "[REDACTED]"

To : "[REDACTED]@drenthe.nl

Cc : "[REDACTED]@drenthe.nl

Subject : input casus Dorado voor Poho HB (12/06)

Attachment : image001.jpg;

Hoi [REDACTED]

[REDACTED] heeft mij gevraagd een memo voor poho Henk Brink te schrijven, met deadline woensdag 12 juni, met daarin de casus Dorado en [REDACTED] **buiten reikwijdte**

**buiten reikwijdte** bent ik redelijk van op de hoogte, maar van Dorado weet ik niet de laatste stand van zaken. Kan jij hiervoor een stukje tekst aanleveren?

Met Dorado wordt beoogd op een bijzonder woonmilieu, het is dus geen transformatie in de zin van artikel 2.20. Er hoeft dat ook geen ruimtelijke meerwaarde beschreven te worden, maar wel hoe het geborgen van bijzondere doelgroepen. Klopt dit?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] *Retail en Stedelijke ontwikkeling*  
Team Ruimtelijke Ontwikkeling

[REDACTED]  
Westerbrink 1 | Postbus 122 | 9400 AC Assen

T: +31 592 [REDACTED]

M: +31 6 [REDACTED]

Date : 17-6-2019 12:13:51

From : [redacted] "

To : [redacted]@drenthe.nl

Subject : Memo POHO vvp transformatie 17-6-2019.docx

Attachment : Memo POHO vvp transformatie 17-6-2019.docx;

Hallo [redacted]

De vorige versie is inmiddels iets gewijzigd. Hierbij de nieuwe/ schone variant. Zou je hier nog naar kunnen kijken? Dan kan ik je opmerkingen meenemen in het stuk.

Ik ben benieuwd hoe je kijkt tegen de aanpassing van [redacted] op pagina 3, bij *stap 3, bestemmingsplan inclusief uitvoeringsplan*. R.O. zal betrokken zijn bij de individuele bestemmingsplanning via relatiebeheer en informeel planadvies. Mijn vraag is in hoeverre dit gaat via het provinciale kernteam of moet dit gescheiden worden? Formeel planadvies is gescheiden van de kernteam, maar moet informeel advies dat ook zijn?

Het is een wat theoretische discussie. In de praktijk zal het misschien wel door elkaar lopen. Maar bij het afspreken van de verantwoordelijkheden lijkt mij dit wel van belang, zeker vanuit de input van RO.

Groet,

[redacted]

Date : 18-6-2019 17:19:40

From : "[REDACTED]"

To : "[REDACTED]@drenthe.nl, "[REDACTED]@drenthe.nl, "[REDACTED]@drenthe.nl, "[REDACTED]@drenthe.nl"

Subject : Memo POHO vvp transformatie 18-6-2019 (opmerking planadvies verwerkt).docx

Attachment : Memo POHO vvp transformatie 18-6-2019 (opmerking planadvies verwerkt).docx;

Hallo Planadviseurs en [REDACTED],

Naar aanleiding van de discussie vanochtend bij de teambriefing RO hebben we het memo doorgenomen met de planadviseurs. In het stuk in de bijlage heb ik de opmerkingen verwerkt.

Wat mij betreft is het zo voldoende om te agenderen bij poho Brink. Graag jullie laatste controle/blik.

Groet,

[REDACTED]

Date : 12-6-2019 16:22:00

From : "[REDACTED]"

To : "[REDACTED]@drenthe.nl, "[REDACTED]@drenthe.nl

Subject : Memo POHO vvp transformatie 7-6-2019.docx

Attachment : Memo POHO vvp transformatie 7-6-2019.docx;

Hallo [REDACTED] er [REDACTED]

Ik heb jullie opmerkingen verwerkt in het stuk. Wat betreft de informatievoorziening bij de poho's moeten we nog wat puntjes stroomlijnen m.b.t. heldere rolduiding R.O. vs. VVP. Bij nader inzien gaan we geen kwartaalrapportages opstellen, dat lijkt ons toch niet handig. Bovendien zal de informatievoorziening voornamelijk dienen om per case op de hoogte te zijn voor de stuurgroep. Als dat het doel is, dan moet het stroken met de planning van de stuurgroep.

[REDACTED] kreeg ik niet te pakken voor de andere cases. Dit volgt nog.

Al met al een behoorlijk stuk geworden en wat mij betreft rijp op te delen met het kernteam. Hoe nemen we de taskforce hierin mee? Lijkt mij handig om dit te bespreken met [REDACTED]

Groet,  
[REDACTED]

Date : 20-6-2019 09:22:41

From : "[redacted]@drenthe.nl

To : [redacted]@drenthe.nl, "Henk Bergsma" [redacted]@drenthe.nl, [redacted]@drenthe.nl

Cc : [redacted]@drenthe.nl

Subject : poho memo VVP

Attachment : Bijlage 1 transformatie in POV Drenthe.docx;Memo POHO VVP ruimtelijke aspecten en planning 20-6-2019.docx;image001.png;

Beste [redacted] en Henk,

Hierbij ontvang je het eindconcept van het poho memo VVP – focus op ruimtelijke aspecten transformatie (24 juni). Mocht je nog vragen, opmerkingen of aanvullingen hebben dan hoor ik dat graag voor 16:00 vanmiddag. Moment van aanlevering is afgestemd met [redacted].

Bijlage 2 wordt vandaag nog afgerond (informatieve brief RIEC gebiedsscan en vooraankondiging bestuurlijke bijeenkomst).

Hartelijke groet,

[redacted]  
Programma Vrijtijdseconomie en Fietsen – [redacted] programmalijn *Ruimte voor ondernemerschap*



Provincie Drenthe

Westerbrink 1, Postbus 122, 9400 AC Assen

06 [redacted]

[redacted]@drenthe.nl

[www.provincie.drenthe.nl](http://www.provincie.drenthe.nl)

Date : 17-6-2019 17:27:15

From : [redacted] "

To : [redacted]@drenthe.nl

Subject : RE: poho memo VVP transformatie

Attachment : Memo POHO vvp transformatie 17-6-2019.docx;

Hoi [redacted]

Ik heb het stuk met je opmerkingen (voor een deel) verwerkt.

Dit stuk heb ik vervolgens besproken met [redacted], maar ik merk dat bepaalde punten nog verder uitgelijnd moeten worden. Met name puntje 4 betrokkenheid portefeuillehouder; is dit vanuit R.O./VVP kernteam. Volgens mij komt het op hetzelfde neer, maar gaat het om de juiste formulering.

Het lukte mij niet om alle opmerkingen van [redacted] te verwerken voor het eind van de middag. Het grootste deel is al wel verwerkt, zie de bijlage.

Morgenochtend werk ik er weer aan verder.

Eet smakelijk en groeten aan het kernteam.

Groet,

[redacted]

---

**Van:** [redacted]

**Verzonden:** maandag 17 juni 2019 8:34

**Aan:** [redacted]@drenthe.nl>

**CC:** [redacted]@drenthe.nl>; [redacted]@drenthe.nl>

**Onderwerp:** poho memo VVP transformatie

Hallo [redacted]

Hierbij mijn wijzigingen/aanvullingen. De opmerkingen van [redacted] staan ook in dit document. Lukt het jou om mij de aangepaste versie einde van de dag retour te zenden? Dan stuur ik het memo nog naar de betrokken teamleiders.

Mocht je zaken niet overnemen of mocht het vragen oproepen, dan graag nog even bericht naar mij. Door de tweedaagse van VTE ben ik maandag en dinsdag grotendeels afwezig, maar ik heb woensdag ochtend tijd gereserveerd om de notitie af te ronden/aan te leveren.

@ [redacted], je hebt deze notitie vorige week ontvangen (kernteam VVP) maar ik zag nog geen reactie van jou. Kan je nog even meelesen en kijk je m.n. nog even kritisch met de planning mee (i.v.m. RIEC onderzoek)?

Dank en hartelijke groet,

[redacted]

Date : 18-6-2019 09:49:07

From : "

To : " @drenthe.nl, @drenthe.nl, @drenthe.nl

BCc : "Projectruimte D2-52" ProjectruimteD2-52@drenthe.nl

Subject : VVP: transformeren > planadvies

Attachment : Memo POHO vvp transformatie 17-6-2019.docx;

Dag allen,

In de bijlage het stuk waar Johanna vanochtend over sprak.

Het is een zeer uitgebreide memo bedoeld om Henk Brink mee te nemen in het gedachtengoed van transformeren. Immers, hij was voorheen alleen betrokken bij de governance van het programma, maar zal nu ook inhoudelijk het een en ander moeten vinden.

In de memo ga ik in op:

1. de omgevingsvisie en omgevingsverordening; wat staat er ook alweer in en wat betekent dit?
2. Het gehele proces van transformeren, bezien vanuit de provinciale bril; wanneer zijn wij aanzet, wat is onze rol en wanneer is de gemeente/taskforce aanzet? Als provincie zijn we zowel betrokken bij de planontwikkeling (vanuit vrijetijdseconomie) als bij de planadvisering (RO). Hoe kunnen we deze rollen zuiver houden?
3. Het financiële verhaal van transformeren; we vragen om meerwaarde, maar hoe kunnen we dit tot stand laten komen? Wat is de relatie tussen plankosten en de meerwaarde? Willen we als provincie gaan verevenen?
4. Betrokkenheid portefeuillehouder cases; hoe gaan we Henk Brink informeren? Is dat bij ieder park? En hoe houden we de rollen vanuit VTE, RO zuiver? Hoe verhoudt zich dit tot het kernteam vitale vakantieparken, waar alle disciplines (RO, planadvies, VTE, natuur, etc.) in zitten?
5. Stand van zaken cases <sup>buiten reikwijdte</sup> en Dorado. Twee transformatieparken met ieder een andere context. Hoe verhoudt zich dit tot het bovenstaande?

Al met al een omvangrijk stuk. Ik ben benieuwd hoe jullie het lezen. Volgens mij gaat het om de juiste framing, we bedoelen veelal hetzelfde, maar moeten de juiste woordjes ervoor vinden.

Tot 1u in D2-52.

Groet,

Date : 8-3-2021 15:35:11

From : "[REDACTED]@drenthe.nl

To : [REDACTED]@drenthe.nl

Subject : FW: Bijlage 10/REW/2021000425-Gemeente Noordenveld-Roden

Attachment : scan\_MFP46\_0883\_001.pdf;

Hai [REDACTED]

Bijgevoegde brief is verzonden.

Groetjes [REDACTED]

Van: [REDACTED]@drenthe.nl>

Verzonden: maandag 8 maart 2021 15:29

Aan: [REDACTED]@drenthe.nl>

Onderwerp: Bijlage 10/REW/2021000425-Gemeente Noordenveld-Roden

Date : 24-3-2021 11:32:24

From : [redacted]@noordenveld.nl

To : [redacted]@drenthe.nl, "[redacted]@drenthe.nl

Subject : RE: Bezoek aan [redacted] en Camping Dorado

Attachment :

image005.jpg;image008.jpg;image012.png;image013.png;image014.png;image015.png;image016.png;image001.png;image002.png;image003.png;image006.jpg;

Dan zie ik jullie beide (en de rest) om 13.30 [redacted]. Nee volgens mij geen aanvullingen op ons gesprek maandag

Met vriendelijke groet,



Van: [redacted]@drenthe.nl>

Verzonden: woensdag 24 maart 2021 11:25

Aan: [redacted]@noordenveld.nl; [redacted]@drenthe.nl>

Onderwerp: RE: Bezoek aan [redacted] Camping Dorado

Ho [redacted]

Er stond al een bedrijfsbezoek gepland voor vakantieparken en maken nu ook een uitstapje naar het Noorden van de provincie. We zijn er beiden bij.

Heb je nog punten ter voorbereiding van dit bezoek, naast wat we maandag besproken hadden?

Groet,

Van: [redacted]@noordenveld.nl>

Verzonden: woensdag 24 maart 2021 11:16

Aan: [redacted]@drenthe.nl; [redacted]@drenthe.nl>

Onderwerp: RE: Bezoek aan [redacted] Camping Dorado

Hoi [redacted]

Toch nog sneller dan ik had verwacht bedrijfsbezoek naar [redacted] Dorado. Ben jij daar ook bij?

Met vriendelijke groet,



Van: [redacted]@noordenveld.nl>

Verzonden: woensdag 24 maart 2021 11:11

Aan: [redacted]@drenthe.nl>

CC: [redacted]@noordenveld.nl>

Onderwerp: RE: Bezoek aan [redacted] Camping Dorado

Dag [redacted]

Ik ga dit pas maken in de agenda van wethouder Jeroen Westendorp.

Dank voor je moeite

Met vriendelijke groet,



Van: [redacted]@drenthe.nl>

Verzonden: woensdag 24 maart 2021 11:04

Aan: [redacted]@noordenveld.nl>

CC: Gemeente Noordenveld [redacted]@noordenveld.nl>

Onderwerp: Bezoek aan [redacted] Camping Dorado

Hoi [redacted]

De planning voor het bezoek aan de parken op woensdag 31 maart is als volgt:

**buiten reikwijdte**

13.55 – 14.10 uur Camping Dorado

Uiterlijk 14.30 uur vertrek naar Assen

Past dit zo in de agenda van de wethouder?

Ik wacht je reactie af,

Met vriendelijke groet,



*provincie* Drenthe

+31 592 [redacted]  
[redacted]@drenthe.nl

Westerbrink 1 | Postbus 122, 9400 AC Assen  
[+31 592 365555](tel:+31592365555) | [post@drenthe.nl](mailto:post@drenthe.nl)  
[www.provincie.drenthe.nl](http://www.provincie.drenthe.nl)

Volg ons op    

---

This email was scanned by Gemeente Noordenveld ...

Date : 15-12-2020 13:12:21

From : " " @drenthe.nl

To : " " @drenthe.nl

Subject : FW: Bijlage

Attachment : scan\_MFP46\_0827\_001.pdf;

Hoi " ",

Hierbij de scan van de brief t.a.v. Gemeente Noordenveld.

Fijne feestdagen.

Groet,

" "

Van: " " @drenthe.nl>

Verzonden: dinsdag 15 december 2020 13:06

Aan: " " @drenthe.nl>

Onderwerp: Bijlage

Date : 24-3-2020 13:54:46

From : " " @drenthe.nl

To : " " @drenthe.nl, " " @drenthe.nl

Subject : FW: Dorado **buiten reikwijdte**

Attachment : Memo Transformatie Dorado.pdf;image003.jpg;image001.png;

---

Van: " " @noordenveld.nl>

Verzonden: dinsdag 24 maart 2020 13:38

Aan: " " @drenthe.nl>

Onderwerp: RE: Dorado **buiten reikwijdte**

Hoi " ",  
Dat is prima! Zie bijlage voor correcte memo  
Met vriendelijke groet,

 " " vitale vakantieparken

**Gemeente Noordenveld**  
Ontwikkeling en Strategie

Postbus 109 tel. 050 - " "  
9800 AC RODEN  
" " @noordenveld.nl [www.gemeentenoordenveld.nl](http://www.gemeentenoordenveld.nl)

---

Van: " " @drenthe.nl>

Verzonden: dinsdag 24 maart 2020 12:09

Aan: " " @noordenveld.nl>

CC: " " @drenthe.nl>; " " @drenthe.nl>

Onderwerp: Dorado **buiten reikwijdte**

Hoi " ",

Kan je me morgen via de mail laten weten of jullie het BO over Dorado door willen laten gaan? Ik zit nml de hele ochtend in telefonisch overleg.  
Klopt het dat de memo die " " eerder met ons heeft gedeeld (25 feb) de basis is voor jullie overleg met de wethouders?

Verder heb ik volgende week nog een overleg **buiten reikwijdte** in de agenda staan. Wil je dit door laten gaan en zo ja, ontvangen we van te voren nog info en/of een agenda voor dit overleg?

Hartelijke groet,

" "  
Vrijtijdseconomie/ " " Vitale Vakantieparken Drenthe  
*Ik werk op maandag, dinsdag en donderdag.*

Westerbrink 1, Postbus 122, 9400 AC Assen

06 " "  
" " @drenthe.nl

[www.provincie.drenthe.nl](http://www.provincie.drenthe.nl)

---

This email was scanned by Gemeente Noordenveld ...

---

This email was scanned by Bitdefender

---

This email was scanned by Gemeente Noordenveld ...

Date : 23-3-2020 16:50:44

From : "[REDACTED]@drenthe.nl

To : [REDACTED]@drenthe.nl, [REDACTED]@drenthe.nl

Subject : FW: Dorado- Noordenveld

Attachment : image001.png;

Hoi,

Zie hieronder. Graag even reactie naar mij.

Groet,

Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.

----- Oorspronkelijk bericht -----

Van: [REDACTED]@noordenveld.nl>

Datum: 23-03-20 16:35 (GMT+01:00)

Aan: [REDACTED]@drenthe.nl>

Onderwerp: Dorado- Noordenveld

Hoi [REDACTED]

Alvast even ter voorbereiding/vooruitlopend op woensdag;

[REDACTED] er [REDACTED] hebben anderhalf week geleden contact gehad. [REDACTED] heeft toen ook aangegeven dat het initiatief van Dorado voldoet aan de regeling Vitale Vakantieparken, en dat binnen deze regeling woninguitbreiding niet wordt uitgesloten (dit heeft [REDACTED] dan ook aangepast in de memo). En daar zit dus ook het pijnpunt, het staat niet zo hard beschreven in de regeling en Dorado is nu net het eerste initiatief dat via transformatie gerealiseerd gaat worden. Dat wij wel medewerking willen verlenen is omdat wij het zo'n bijzonder initiatief vinden, en dat het prima aansluit bij de ontwikkelingen Roden-Zuid.

Woensdag hoor je weer van mij!

Met vriendelijke groet,



[REDACTED] vitale vakantieparken

**Gemeente Noordenveld**

Ontwikkeling en Strategie

Postbus 109

tel. 050 - [REDACTED]

8000 AC RODEN

[REDACTED]@noordenveld.nl [www.gemeentenoordenveld.nl](http://www.gemeentenoordenveld.nl)

---

This email was scanned by Bitdefender

---

This email was scanned by Gemeente Noordenveld ...

Date : 19-1-2021 12:18:37

From : " " @drenthe.nl

To : " " @drenthe.nl

Subject : FW: Dorado

Attachment : image001.png;image002.png;image003.png;image005.jpg;image006.jpg;

Even ter info.

Het lukt me niet om hier vandaag op te reageren. Jou wel?

Groet,

---

Van: " " @noordenveld.nl>

Verzonden: dinsdag 19 januari 2021 12:08

Aan: " " @vitalevakantieparkendrenthe.nl>; " " @drenthe.nl>; " " @noordenveld.nl>

CC: " " @noordenveld.nl>

Onderwerp: RE: Dorado

Misschien goed om even een kort overleg in te plannen met onze projectleider erbij, " ". Hij zit meer in de ins en outs en kan dan die mijnheer " " ook beter te woord staan. We hebben indertijd Dorado opgenomen in VVP omdat het een pre-VVP pilot was..tot nu toe staat het park, ondanks dat de definitie niet op Dorado van toepassing is zo in de programma's. Wat betekent het voor provincie, gemeente en Dorado als we plan er weer uit halen? Kan dat nu nog überhaupt?

" " zou jij die mijnheer " " zij nummer nog willen doorspelen. Anders moet ik hem ook weer van het kastje naar " " sturen 050 - " "

" " zou jij een datumvoorstel kunnen doen?

Met vriendelijke groet,



---

Van: " " @vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Verzonden: dinsdag 19 januari 2021 12:01

Aan: " " @drenthe.nl>; " " @noordenveld.nl>

Onderwerp: Dorado

Dag " " er " " ,

Zojuist werd ik gebeld met een man " " ) die aangaf " " van Dorado te zijn. " " heeft een brief van de provincie gekregen waar hij niet blij van wordt en probeert te achterhalen waar de provincie zo moeilijk over doet. Met de gemeente zou nog wel " " (...) te bezeilen zijn, maar die provincie.... Ik heb hem gevraagd of hij ook contact heeft met de gemeente; dat had hij nog niet en ik heb hem jouw nummer gegeven " "

Ik zit even met mijn positie in de maag: volgens mij hebben we afgesproken dat dit geen echt park in de zin van VVP (want vooral een camping) en heb/neem ik er dan ook geen rol (meer) in. Dat ziet de buitenwereld blijkbaar anders: laatst belde " " van de Recron al, nu deze meneer (die weer op mijn pad was gezet door " " , geloof ik). Kortom: verwarring. Wel begrijpelijk, omdat Dorado destijds een pilot in het pre-VVP-tijdperk was, ik er wel bij betrokken was en omdat-ie ook als zodanig in de overzichten staat.

Los van de druk die " " probeert te zetten: dit voelt wat ongemakkelijk, afschuiverig, kastje-naar-de-muur etc. Daarom aan jullie de vraag: delen jullie de analyse dat dit geen transformatiepark is en dat het dan consequent zou zijn hem ook niet meer in VVP op te nemen (en dat naar buiten te communiceren).

groet,

" "

" "



06 " "

Date : 8-2-2021 11:35:23

From : "PostbusREW" [redacted]@drenthe.nl

To : [redacted]@drenthe.nl

Subject : FW: geregistreerde post 08-02-2021 - 2021000240

Attachment : 08-02-2021 - 2021000240.pdf;image001.jpg;

ho [redacted]  
binnengekomen brief heb ik in docbase op jouw naam gezet en het ligt in je postvakje.  
Groet,  
[redacted]

-  
-  
-

### Procedure analoge (papieren) postverwerking tijdens Coronaperiode

Om je zo goed mogelijk te faciliteren in deze coronaperiode, worden vanaf heden de inkomende analoge (papieren) documenten, ofwel de geregistreerde post met een nummer, gescand en via de mail verstuurd naar de medewerker.

Indien er een reactie (uitgaande brief) vereist is, dan volgens de standaardprocedure een conceptbrief aanbieden bij het Secretariaat voor verdere afhandeling, registratie, verzending en archivering.

Het fysieke document wordt zoals gebruikelijk gedeponneerd in het persoonlijke fysieke postvak (Facility comer).

#### **Let op!!!!!!**

Beantwoording via mail is niet toegestaan. Uitgaande brieven dienen via het mandaatbesluit verzonden te worden.

---

Van: [redacted]@drenthe.nl>

Verzonden: maandag 8 februari 2021 09:30

Aan: PostbusREW [redacted]@drenthe.nl>

Onderwerp: geregistreerde post 08-02-2021 - 2021000240

Goedemorgen,

Bijgaand de geregistreerde post van 08-02-2021 – 2021000240.

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
*provincie Drenthe*

[redacted]  
Informatiebeheer/Kwaliteitszorg

Westerbrink 1 | Postbus 122 | 9400 AC ASSEN

tel: 0592- [redacted] e-mail: [redacted]@drenthe.nl

Date : 5-3-2020 15:22:05

From : "[REDACTED]@drenthe.nl

To : [REDACTED]@drenthe.nl, [REDACTED]@drenthe.nl

Subject : FW: Memo Camping Dorado

Attachment : Memo Transformatie Dorado.pdf;image001.png;

---

Van: [REDACTED]@noordenveld.nl>

Verzonden: dinsdag 25 februari 2020 15:59

Aan: [REDACTED]@drenthe.nl>

Onderwerp: Memo Camping Dorado

Dag [REDACTED]

Zoals toegezegd in ons overleg van 9 januari ontvang je een korte uiteenzetting over de plannen van Dorado en haar bestuurlijke context. Graag ontvang ik jouw eventuele opmerkingen op dit stuk, zodat ik deze hierin kan verwerken. De afspraak tussen de gedeputeerde en onze wethouder wordt nog ingepland.

Met vriendelijke groet,



[REDACTED]  
**Gemeente Noordenveld**  
Ontwikkeling en Strategie

---

Postbus 109 tel. 050 [REDACTED]

9300 AC RODEN

[REDACTED]@noordenveld.nl

---

This email was scanned by Gemeente Noordenveld ...

Date : 15-9-2020 10:41:24  
From : " " @drenthe.nl  
To : " " @drenthe.nl  
Subject : FW: Stand van zaken Dorado  
Attachment : image003.png;image004.png;image007.png;image008.jpg;image002.jpg;

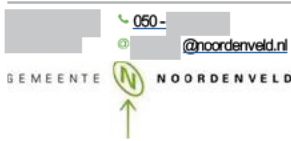
---

Van: " " @noordenveld.nl>  
Verzonden: donderdag 3 september 2020 10:17  
Aan: " " @drenthe.nl>  
CC: " " @noordenveld.nl>  
Onderwerp: Stand van zaken Dorado

Dag " "

Op verzoek ontvang je een update van de ontwikkelingen rond Dorado. Zoals tijdens het bestuurlijk overleg op het provinciehuis is besproken heeft " " opdracht gegeven aan VDP architecten om een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Op 7 juli j.l. is een eerste concept ambtelijk besproken. In hoofdlijnen zijn wij positief over de wijze waarop het document vorm krijgt. Een aantal punten zoals de onderbouwing van de woningvermeerdering en de landschappelijke opwaardering verdient nog verdere uitwerking. Het laatste nieuws is dat wij het aangepaste beeldkwaliteitsplan volgende week mogen ontvangen ter beoordeling. Wanneer wij het inhoudelijk eens zijn, dan zullen wij met de provincie het gesprek weer oppakken.

Met vriendelijke groet,



---

Van: " " @drenthe.nl>  
Verzonden: woensdag 25 maart 2020 14:50  
Aan: " " @drenthe.nl>  
CC: " " @noordenveld.nl>  
Onderwerp: RE: Uitkomst overleg Dorado

Dag " "

We kunnen uiteraard volgende week een telefonisch overleg inplannen. Het handigst is denk ik volgende week dinsdag, woensdag of donderdagochtend.

Ik zie wel een voorstel tegemoet.  
Met vriendelijke groet,



---

Van: " " @drenthe.nl>  
Verzonden: woensdag 25 maart 2020 14:10  
Aan: " " @noordenveld.nl>  
CC: " " @noordenveld.nl>  
Onderwerp: RE: Uitkomst overleg Dorado

Geachte heer " ", beste " "

Bedankt voor het bericht. Ik sprak " " vanmiddag nog even en we hebben afgesproken om op korte termijn een ambtelijke telefonisch overleg te plannen. Zou je kunnen aangeven wanneer " " en jij in de ochtend beschikbaar zijn voor een overleg? Op basis van jullie beschikbaarheid zal ik het overleg inplannen.

Hartelijke groet,

" "  
" " Vrijtijdseconomie/ " " Vitale Vakantieparken Drenthe  
Ik werk op maandag, dinsdag en donderdag.

" "  
Westerbrink 1, Postbus 122, 9400 AC Assen  
06 " "  
" " @drenthe.nl  
[www.provincie.drenthe.nl](http://www.provincie.drenthe.nl)

---

Van: " " @noordenveld.nl>  
Verzonden: woensdag 25 maart 2020 12:45  
Aan: " " @drenthe.nl>; " " @drenthe.nl>  
CC: " " @noordenveld.nl>; " " @noordenveld.nl>; " " @noordenveld.nl>  
Onderwerp: Uitkomst overleg Dorado

Geachte mevrouw " "

Vanochtend hebben wij met onze wethouders Kusters en Westendorp overleg gevoerd over de plannen van Dorado in relatie tot het standpunt van jullie gedeputeerde de heer Brink over de woningaantallen. Camping Dorado heeft onlangs een architect de opdracht gegeven voor het opstellen van een beeldkwaliteitsplan. In dit beeldkwaliteitsplan zal een verdere uitwerking

plaatsvinden op inrichtingsniveau. Gezien de uitwerking van het plan en de omvang van het aantal woningen dus nog niet vast staan achten wij een bestuurlijk overleg met de gedeputeerde (nog) niet noodzakelijk. Voor nu is afgesproken dat wethouder Westendorp de gedeputeerde telefonisch zal bijpraten.

Met vriendelijke groet,



**Gemeente Noordenveld**  
Ontwikkeling en Strategie

Postbus 109 tel. 050 - [redacted]  
9300 AC RODEN  
[redacted]@noordenveld.nl

---

This email was scanned by Bitdefender

---

This email was scanned by Gemeente Noordenveld ...

---

This email was scanned by Bitdefender

Date : 1-12-2020 09:02:05

From : "[REDACTED]@noordenveld.nl

To : [REDACTED]@drenthe.nl

Subject : Nadere informatie Dorado

Attachment : 19130\_DORADO\_SO\_201130\_telmodeL.pdf;ATT00001.htm;image001.png;image002.png;image004.jpg;

Goedemorgen [REDACTED]

Bijgaand de verzochte informatie betreffende Dorado. Het financiële plaatje hebben zij nog niet volledig op papier staan. Zij willen de reactie van de provincie afwachten voordat zij dit verder uitwerken. Ik heb dit dus niet kunnen achterhalen. Tot slot een tweetal kaartjes met de oude vs de nieuwe situatie.

Als je vragen hebt dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,



Van: [REDACTED]@[REDACTED].com>

Verzonden: maandag 30 november 2020 12:13

Aan: [REDACTED]@noordenveld.nl>

CC: [REDACTED]@vdparchitecten.nl>

Onderwerp: Re: Informatie provincie

Hallo [REDACTED],

Zoals net telefonisch besproken hierbij mijn reactie. En bijgaand de door jou eerder gevraagde telling van aantallen woningen.

Wij hebben nog geen financiële onderbouwing opgesteld. Onze opdrachtgever [REDACTED] heeft aangegeven geen kosten meer te kunnen en willen maken totdat duidelijk is of de provincie Drenthe het plan voor Dorado goedkeurt. Daarna wordt opdracht gegeven aan een ingenieursbureau om een begroting op te stellen voor de aanleg van het plan.

Voor wat betreft duurzaamheid geldt dat de woningen zullen voldoen aan de regelgeving omtrent BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). In ons geval werken we dat uit met een houtskeletbouw-woning zonder gasaansluiting, met 16 zonnepanelen, warmtepomp, FSC gecertificeerd hout e.d. Veel duurzamer dan dat kan niet!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

06 - [REDACTED]

This email was scanned by Gemeente Noordenveld ...

This email was scanned by Bitdefender

Date : 3-6-2020 09:41:11

From : " " "

To : " " @noordenveld.nl

Subject : RE: Agenda BO Dorado 4-6-2020.docx

Attachment : image001.png;image002.jpg;

Dank voor je bericht! Ik geef het door.

---

Van: " " @noordenveld.nl>

Verzonden: woensdag 3 juni 2020 9:38

Aan: " " @drenthe.nl>

Onderwerp: RE: Agenda BO Dorado 4-6-2020.docx

Dag " "

Dank voor de agenda. Inmiddels heb ik van onze portefeuillehouder begrepen dat wij langskomen op het provinciehuis. Dus tot morgen in Assen.

Met vriendelijke groet,



**Gemeente Noordenveld**  
Ontwikkeling en Strategie

Postbus 109 tel. 050 - " "  
9800 AC RODEN  
" " @noordenveld.nl

---

Van: " " @drenthe.nl>

Verzonden: dinsdag 2 juni 2020 16:14

Aan: " " @noordenveld.nl>

CC: " " @drenthe.nl>

Onderwerp: Agenda BO Dorado 4-6-2020.docx

Dag " "

Zoals telefonisch besproken stuur ik je hierbij de agenda.

Ik heb overigens nog geen bericht ontvangen of het overleg digitaal of fysiek zou gaan plaatsvinden. Jij al wel? Morgen zal ons secretariaat contact opnemen met jullie secretariaat voor de definitieve overlegvorm.

Met vriendelijke groet,

" "



" " Retail en Stedelijke ontwikkeling  
Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Westerbrink 1 | Postbus 122 | 9400 AC Assen

T: +31 592 " "

M: +31 6 " "

---

This email was scanned by Gemeente Noordenveld ...

---

This email was scanned by Bitdefender

---

This email was scanned by Gemeente Noordenveld ...

Date : 24-3-2021 11:48:32

From : " [redacted]@noordenveld.nl  
To : " [redacted]@drenthe.nl  
Cc : " [redacted]@drenthe.nl  
Subject : RE: Bezoek aan buiten reikwijdte Camping Dorado

Attachment :  
image014.jpg;image015.jpg;image016.jpg;image017.png;image018.png;image019.png;image020.png;image021.png;image001.png;image002.png;image003.png;image005.jpg;

Ik verwacht ook hier dat het informeel is en er geen gesprek is met eigenaren

Met vriendelijke groet,



Van: [redacted]@drenthe.nl>  
Verzonden: woensdag 24 maart 2021 11:36  
Aan: [redacted]@noordenveld.nl>; [redacted]@drenthe.nl>  
Onderwerp: RE: Bezoek aan buiten reikwijdte Camping Dorado

De parkbezoeken die wij reeds hadden gepland zijn informeel en verwachten we ook geen gesprek met de eigenaren.

Voor buiten reikwijdte Dorado is dat anders. Omdat het verzoek van Jeroen komt, lijkt het mij handig dat jullie dat doen.

Van: [redacted]@noordenveld.nl>  
Verzonden: woensdag 24 maart 2021 11:33  
Aan: [redacted]@drenthe.nl>; [redacted]@drenthe.nl>  
Onderwerp: RE: Bezoek aan buiten reikwijdte Camping Dorado

Maken jullie trouwens melding aan de eigenaren als de gedeputeerde komt of verwachten jullie dat de gemeente dat doet?

Met vriendelijke groet,



Van: [redacted]@drenthe.nl>  
Verzonden: woensdag 24 maart 2021 11:25  
Aan: [redacted]@noordenveld.nl>; [redacted]@drenthe.nl>  
Onderwerp: RE: Bezoek aan buiten reikwijdte Camping Dorado

Hoi [redacted]

Er stond al een bedrijfsbezoek gepland voor vakantieparken en maken nu ook een uitstapje naar het Noorden van de provincie. We zijn er beiden bij.

Heb je nog punten ter voorbereiding van dit bezoek, naast wat we maandag besproken hadden?

Groet,  
[redacted]

Van: [redacted]@noordenveld.nl>  
Verzonden: woensdag 24 maart 2021 11:16  
Aan: [redacted]@drenthe.nl>; [redacted]@drenthe.nl>  
Onderwerp: RE: Bezoek aan buiten reikwijdte Camping Dorado

Hoi [redacted]

Toch nog sneller dan ik had verwacht bedrijfsbezoek naar buiten reikwijdte Dorado. Ben jij daar ook bij?

Met vriendelijke groet,



Van: [redacted]@noordenveld.nl>  
Verzonden: woensdag 24 maart 2021 11:11  
Aan: [redacted]@drenthe.nl>  
CC: [redacted]@noordenveld.nl>  
Onderwerp: RE: Bezoek aan buiten reikwijdte Camping Dorado

Dag [redacted],

Ik ga dit pas maken in de agenda van wethouder Jeroen Westendorp.

Dank voor je moeite

Met vriendelijke groet,



Van: [redacted] <[\[redacted\]@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)>

Verzonden: woensdag 24 maart 2021 11:04

Aan: [redacted] <[\[redacted\]@noordenveld.nl](mailto:[redacted]@noordenveld.nl)>

CC: [redacted] <[\[redacted\]@noordenveld.nl](mailto:[redacted]@noordenveld.nl)>

Onderwerp: Bezoek aan [buiten reikwijdte](#) Camping Dorado

Hoi [redacted],

De planning voor het bezoek aan de parken op woensdag 31 maart is als volgt:

[buiten reikwijdte](#)

13.55 – 14.10 uur Camping Dorado

Uiterlijk 14.30 uur vertrek naar Assen

Past dit zo in de agenda van de wethouder?

Ik wacht je reactie af,

Met vriendelijke groet,



*provincie* Drenthe

+31 592 [redacted]  
[redacted] <[\[redacted\]@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)>

Westerbrink 1 | Postbus 122, 9400 AC Assen  
+31 592 365555 | [post@drenthe.nl](mailto:post@drenthe.nl)  
[www.provincie.drenthe.nl](http://www.provincie.drenthe.nl)

Volg ons op    

Date : 9-3-2021 09:17:48

From : " [redacted]@noordenveld.nl

To : " [redacted]@drenthe.nl

Subject : RE: Bijlage 10/REW/2021000425-Gemeente Noordenveld-Roden

Attachment : image006.jpg;image001.png;image002.png;image003.png;image004.jpg;

Dag [redacted]

Dank alvast voor het toezenden van jullie schrijven. De inhoud van jullie brief is mij duidelijk. Ik verwacht dat we de correspondentie over dit onderwerp wel kunnen afronden.

Het standpunt is nu ook duidelijk voor [redacted]. Het initiatief ligt nu bij hem of hij verder wil of niet. Als er voortgang is dan laat ik je dat uiteraard weten.

Met vriendelijke groet,



---

Van: [redacted]@drenthe.nl>

Verzonden: maandag 8 maart 2021 16:22

Aan: [redacted]@noordenveld.nl>

CC: [redacted]@noordenveld.nl>

Onderwerp: FW: Bijlage 10/REW/2021000425-Gemeente Noordenveld-Roden

Dag [redacted]

Hierbij alvast de digitale reactie op jullie brief over Dorado. Ik denk dat de brief je ook wel via de officiële kanalen zal bereiken, maar dan heb je deze alvast.

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
Retail en Stedelijke ontwikkeling | Vitale vakantieparken  
Team Ruimte, Wonen en Energie

T: +31 592 [redacted]

M: +31 [redacted]

*provincie* Drenthe

Westerbrink 1 | Postbus 122 | 9400 AC Assen

---

Van: [redacted]@drenthe.nl>

Verzonden: maandag 8 maart 2021 15:35

Aan: [redacted]@drenthe.nl>

Onderwerp: FW: Bijlage 10/REW/2021000425-Gemeente Noordenveld-Roden

Hai [redacted]

Bijgevoegde brief is verzonden.

Groetjes [redacted]

Van: [redacted]@drenthe.nl>

Verzonden: maandag 8 maart 2021 15:29

Aan: [redacted]@drenthe.nl>

Onderwerp: Bijlage 10/REW/2021000425-Gemeente Noordenveld-Roden

---

This email was scanned by Gemeente Noordenveld ...

Date : 10-11-2020 16:10:45

From : " " "

To : " " @noordenveld.nl

Subject : RE: BKP Dorado

Attachment : image001.png;image002.png;image003.jpg;

Dag ,

Dank voor het toesturen van het beeldkwaliteitsplan. Ik ga het bespreken ter voorbereiding van het BO.

Groet,

---

Van: @noordenveld.nl>

Verzonden: dinsdag 10 november 2020 14:54

Aan: @drenthe.nl>

Onderwerp: FW: BKP Dorado

Dag ,

Zoals vorige week al even besproken ontvang je bij dit bericht het aangepaste beeldkwaliteitsplan voor de transformatie van Dorado. Dit Bkp mag je uiteraard intern wel delen met de aanwezigen van het bestuurlijk overleg wat nog ingepland gaat worden. Als je vragen hebt dan kun je mij altijd bellen.

Met vriendelijke groet,



---

Van: @.com>

Verzonden: vrijdag 23 oktober 2020 16:05

Aan: @noordenveld.nl>

CC: @vdparchitecten.nl>; @noordenveld.nl>

Onderwerp: BKP Dorado

Hallo ,

Zoals vorige week telefonisch besproken bijgaand het Beeldkwaliteitsplan Dorado. Wij hebben jullie onderstaande opmerkingen er in verwerkt en vertrouwen er op dat het plan hiermee op jullie goedkeuring kan rekenen.

Wij hebben een bijeenkomst a.s. donderdag 29 oktober. Informeer jij ons over de bespreking die jij a.s. dinsdag 27 oktober hebt met de portefeuillehouder en de wijze waarop jullie met de provincie in overleg gaan?

BVD en met vriendelijke groet,

06 -

Date : 16-3-2020 09:20:18

From : "[REDACTED]@drenthe.nl

To : [REDACTED]@drenthe.nl

Cc : [REDACTED]@drenthe.nl

Subject : Re: Dorado

Ik heb geen nieuws sinds ons laatste overleg

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 16 mrt. 2020 om 09:13 heeft [REDACTED]@drenthe.nl> het volgende geschreven:

Goedemorgen beiden,

Zijn er al updates te melden over Dorado? Dan kunnen we voorzichtig aan een memo opbouwen. Al lijkt het mij niet dat het Bo door gaat...

groet,  
[REDACTED]

Date : 6-12-2020 20:05:26

From : "Jeroen de Boer" [redacted]@drenthe.nl

To : "[redacted]@drenthe.nl"

Cc : "[redacted]@drenthe.nl", "[redacted]@drenthe.nl", "[redacted]@drenthe.nl"

Subject : Re: Briefreactie op beeldkwaliteitsplan Dorado.docx

Dag [redacted]

Op zich een prima brief. Ik denk dat het goed is dat we Henk adviseren klare wijn te schenken over de terug te bouwen eenheden. Wat mij betreft vermelden we expliciet de 8 die we tot nog toe hebben gehanteerd.

Hartelijke groet,

Jeroen

> Op 6 dec. 2020, om 19:02 heeft [redacted]@drenthe.nl> het volgende geschreven:

>

><Briefreactie op beeldkwaliteitsplan Dorado.docx>

Date : 16-3-2020 09:20:46

From : " [redacted]@drenthe.nl

To : [redacted]@drenthe.nl, [redacted]@drenthe.nl

Subject : RE: Dorado

Goedemorgen beiden,

We horen in de loop van vandaag of BO's doorgaan dus ik stel voor dit even af te wachten. Wel heb ik zoals afgesproken [redacted] donderdag gesproken. Ze zou intem checken of er een aangepast memo komt. Ik heb hier nog niks weer over gehoord. Jij wel [redacted]

Hartelijke groet,

[redacted]

Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.

----- Oorspronkelijk bericht -----

Van [redacted]@drenthe.nl>

Datum: 16-03-20 09:13 (GMT+01:00)

Aan: [redacted]@drenthe.nl>, [redacted]@drenthe.nl>

Onderwerp: Dorado

Goedemorgen beiden,

Zijn er al updates te melden over Dorado? Dan kunnen we voorzichtig aan een memo opbouwen. Al lijkt het mij niet dat het Bo door gaat...

groet,

[redacted]

Date : 20-4-2020 11:20:05

From : [redacted]@drenthe.nl

To : [redacted]@drenthe.nl

Subject : Dorado

Attachment : Annotatie Stuurgroep vvp 31-10-2019.docx;

Hoi [redacted]

Hierbij m.b.t. geannoteerde agenda SG met aan het eind info m.b.t. Dorado. Toevoegen van woningen is benoemd (10 ipv 11).

[redacted] vraagt mij net om in twee zinnen op te schrijven wat er zojuist is besloten over Dorado t.b.v de terugkoppeling:

*- De lijn voor de transformatie van camping Dorado naar een zorg neutrale woningen (voor ouderen) is dat er geen woningen worden toegevoegd. In de huidige plannen van initiatiefnemer/gemeente is sprake van een toename van 6 naar 11 woningen. Er wordt een bestuurlijk overleg gepland met gemeente Noordenveld om deze casus te bespreken. Wil je nog iets toevoegen?*

Wat is een handige termijn voor overleg met teammanagers? M.a.w. wanneer kan jij een concept memo gereed hebben?

Groet,  
[redacted]

Date : 2-6-2020 17:09:46

From : "[REDACTED]"

To : "Henk Brink" [REDACTED]@drenthe.nl

Cc : "[REDACTED]@drenthe.nl", "[REDACTED]@drenthe.nl", "Jeroen de Boer" [REDACTED]@drenthe.nl

Subject : Agenda en annotatie voor BO Dorado

Attachment : Agenda en annotatie BO Dorado 4-6-2020.docx;POHO REW argumenten tegen toevoegen woningen Dorado 11-05-2020.docx;image001.jpg;

Beste Henk,

Hierbij stuur ik u de agenda en annotatie voor het bestuurlijk overleg met wethouder Jeroen Westendorp inzake Dorado deze donderdag. In de bijgevoegde memo, zoals besproken op het Poho van 11 mei, zijn de standpunten nader toegelicht.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



[REDACTED] Retail en Stedelijke ontwikkeling  
Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Westerbrink 1 | Postbus 122 | 9400 AC Assen

T: +31 592 [REDACTED]

M: +31 6 [REDACTED]

Date : 28-4-2020 13:56:59

From : "[REDACTED]@drenthe.nl

To : "[REDACTED]@drenthe.nl

Cc : "[REDACTED]@drenthe.nl, "Henk Bergsma" [REDACTED]@drenthe.nl, [REDACTED]@drenthe.nl

Subject : agendapunten poho 11 mei

Hallo [REDACTED]

Voor het poho van 11 mei heb ik de volgende punten:

- Dorado – voorbereiding BO met Noordenveld
- Geannoteerde agenda BO actie-agenda vakantieparken op 14 mei

Hartelijke groet,

[REDACTED]

Date : 16-4-2020 12:09:12

From : "[REDACTED]"

To : "[REDACTED]@drenthe.nl

Subject : Bijlage vergeten te uploaden

Attachment : Memo Noordenveld inzake transformatie Dorado.pdf;image001.jpg;

Hoi [REDACTED]

Bij het stuk over Dorado voor het POHO van maandag hoort nog een bijlage. Die ben ik vergeten te uploaden via Formdesk. Sorry! Kan je dat via deze weg aanleveren?

Overigens heb ik je het stuk voor het gezamenlijk Poho met Henk en Hans op woensdag 22 april ook toegestuurd via Formdesk. De opmerkingen staan erbij. Is dat voldoende zo?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



[REDACTED] Retail en Stedelijke ontwikkeling  
Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Westerbrink 1 | Postbus 122 | 9400 AC Assen

T: +31 592 [REDACTED]

M: +31 6 [REDACTED]

Date : 16-3-2020 16:29:04

From : "[REDACTED]@drenthe.nl

To : [REDACTED]@drenthe.nl, [REDACTED]@drenthe.nl, [REDACTED]@drenthe.nl, "Henk Bergsma" [REDACTED]@drenthe.nl

Subject : BO Dorado 2 april en voorbereiding in poho

Hoi!

Net even met [REDACTED] overlegd over bovenstaand BO. Zij gaat bij Noordenveld na of het uitgesteld kan worden. En laat mij dat weten.

Ik zal aan [REDACTED] doorgeven dat het van de poho agenda voor de 23ste af kan en vooralsnog wel voor de 30ste wordt geagendeerd. Voor die tijd weten we hoe het zal lopen en kunnen we evt poho memo voorbereiden.

Hartelijke groet,

[REDACTED]

Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.

Date : 23-3-2020 15:09:40

From : "[REDACTED]@drenthe.nl

To : "[REDACTED]@drenthe.nl, [REDACTED]@drenthe.nl

Subject : BO Dorado

Hallo [REDACTED],

Ik heb [REDACTED] gesproken over Dorado. Ze bespreken woensdag om 9:00 met de wethouders of en in welk vorm ze het BO willen door laten gaan. [REDACTED] belt mij na afloop van het overleg.

Ze gaf aan dat [REDACTED] het oorspronkelijke memo niet heeft aangepast (na onze signalen) en vroeg zich ook af waarom niet. Ze ging hier nog achteraan.

Ik stuur jullie zo een uitnodiging voor een telefonisch overleg (nadat ik meer weet vanuit Noordenveld).

Groet,

[REDACTED]

Date : 14-12-2020 14:11:55

From : [redacted] "

To : [redacted] @drenthe.nl

Cc : [redacted] @drenthe.nl

Subject : Brief reactie op Dorado (gemeente Noordenveld)

Attachment : Briefreactie op beeldkwaliteitsplan Dorado.docx;image001.jpg;

Dag collega, [redacted]

Hierbij de brief om te versturen als reactie op Noordenveld nav een beeldkwaliteitsplan van vakantiepark Dorado. De brief is vanochtend besproken in het poho met Jeroen en Henk.

Volgens mij is het volgens het briefsjabloon, maar als het niet zo is dan hoor ik het graag!

Met vriendelijke groet,

[redacted]



[redacted] Retail en Stedelijke ontwikkeling  
Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Westerbrink 1 | Postbus 122 | 9400 AC Assen

T: +31 592 [redacted]

M: +31 6 [redacted]

Date : 1-3-2021 16:37:43

From : "[REDACTED]"

To : "Jeroen de Boer" [REDACTED]@drenthe.nl

Subject : Concept brief op reactie Dorado

Attachment : Brief reactie op standpunt transformatie camping Dorado (04-02-2021).pdf;Memo POHO REW Reactie op brief Noordenveld Dorado (08-03-2021).docx;Conceptbrief reactie op Noordenveld inz Dorado (08-03-2021).docx;image001.jpg;

Dag Jeroen,

Hierbij de conceptbrief en bijbehorende stukken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



[REDACTED] Retail en Stedelijke ontwikkeling  
Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Westerbrink 1 | Postbus 122 | 9400 AC Assen

T: +31 592 [REDACTED]

M: +31 6 [REDACTED]

Date : 24-3-2020 12:08:55

From : "[REDACTED]@drenthe.nl

To : "[REDACTED]@noordenveld.nl

Cc : "[REDACTED]@drenthe.nl, "[REDACTED]@drenthe.nl

Subject : Dorado **buiten reikwijdte**

Attachment : image001.jpg;

Ho [REDACTED],

Kan je me morgen via de mail laten weten of jullie het BO over Dorado door willen laten gaan? Ik zit nml de hele ochtend in telefonisch overleg. Klopt het dat de memo die [REDACTED] eerder met ons heeft gedeeld (25 feb) de basis is voor jullie overleg met de wethouders?

Verder heb ik volgende week nog een overleg **buiten reikwijdte** in de agenda staan. Wil je dit door laten gaan en zo ja, ontvangen we van te voren nog info en/of een agenda voor dit overleg?

Hartelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED] Vrijtijdseconomie/ [REDACTED] Vitale Vakantieparken Drenthe  
*Ik werk op maandag, dinsdag en donderdag.*

[REDACTED]  
Westerbrink 1, Postbus 122, 9400 AC Assen

06 [REDACTED]

[REDACTED]@drenthe.nl

[www.provincie.drenthe.nl](http://www.provincie.drenthe.nl)

Date : 1-4-2020 08:55:10

From : " [redacted]@drenthe.nl

To : " [redacted]@drenthe.nl, " [redacted]@drenthe.nl, " [redacted]@drenthe.nl, " [redacted]@drenthe.nl, " [redacted]@drenthe.nl, " [redacted]@drenthe.nl, " [redacted]@drenthe.nl

Subject : GEANNULEERD! RE: bespreken Dorado (op verzoek van HB naar 11.00 uur verplaatst)

Goedemorgen allen,

Het overleg van 11.00 uur wordt geannuleerd in opdracht van [redacted] (Henk).  
Verplaatsen naar het pho van 20 april.  
Henk gaat morgen niet bellen met wethouder Westendorp.

Groet, [redacted]

-----Oorspronkelijke afspraak-----

**Van:** [redacted] Namens Henk Brink

**Verzonden:** woensdag 25 maart 2020 15:29

**Aan:** Henk Brink; [redacted]@drenthe.nl)

**Onderwerp:** bespreken Dorado (op verzoek van HB naar 11.00 uur verplaatst)

**Tijd:** woensdag 1 april 2020 11:00-11:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

**Locatie:** Skype-vergadering

---

[Deelnemen aan Skype-vergadering](#)

Problemen met het lidmaatschap? [Probeer Skype Web App](#)

[Eerste Skype-vergadering?](#)

---

Date : 8-1-2020 17:34:51

From : " " "

To : " " @drenthe.nl

Subject : GS nota januari transformatie (002).docx

Attachment : GS nota januari transformatie (002).docx;

Ho " " ,

Hierbij de toevoeging.

Met het voorbeeld van het transformatieplan en kwaliteitskaarten wordt het wellicht te lang. Ik denk dat je ze beter weg kunt laten of toevoegen in een bijlage.

Groet,

" " "

Date : 8-1-2020 15:47:19

From : "[REDACTED]@drenthe.nl

To : "[REDACTED]@drenthe.nl

Subject : GS nota vvp transformatie

Attachment : GS nota januari transformatie.docx;

Hierbij!

Groet,

[REDACTED]

Date : 20-4-2020 12:22:21

From : "[REDACTED]@drenthe.nl

To : "Henk Bergsma" [REDACTED]@drenthe.nl

Cc : "[REDACTED]@drenthe.nl

Subject : input terugkoppeling Dorado

Hallo Henk,

Zoals je vroeg hierbij enkele regels m.b.t Dorado voor terugkoppeling:

*Voor camping Dorado in Noordenveld zijn plannen ontwikkeld voor transformatie naar zorg neutrale woningen voor ouderen. In de huidige plannen van initiatiefnemer/gemeente is sprake van een toename van 6 recreatieverblijven naar 11 woningen. Gemeente Noordenveld stelt in hun memo: 'De herontwikkeling in combinatie met het toegepaste woonzorgconcept voldoet aan de kaders zoals in de regeling Vitale Vakantieparken wordt beoogd'. Deze interpretatie wordt niet onderschreven voor wat betreft het toevoegen van woningen. Gedeputeerde is met het laatste niet akkoord. Er wordt een bestuurlijk overleg gepland met gemeente Noordenveld om deze casus te bespreken.*

Enige achtergrond: Dorado was onderdeel van een pilotproject voor transformatieparken. De ontwikkeling speelt al jaren. Het toevoegen van woningen werd eind 2019 duidelijk en is ook gedeeld met Henk Brink ikv Stuurgroep 31 oktober 2018 en daarna ook in poho besproken. [REDACTED] en ik verzamelen relevante stukken en plannen overleg met Jeroen en met jou.

Groet,  
[REDACTED]

Date : 24-3-2020 16:52:45

From : [redacted] "

To : "[redacted]@drenthe.nl, "[redacted]@drenthe.nl

Cc : "[redacted]@drenthe.nl

Subject : Memo POHO BO Dorado 02-04-2020.docx

Attachment : Memo POHO BO Dorado 02-04-2020.docx;

Dag allen,

Hierbij de eerste gedachten op papier. **11.1** [redacted], maar het is lastig om dit op de juiste manier te formuleren. Graag jullie reacties! Dan moeten we morgen, naar aanleiding van het overleg met [redacted], bezien wat we erin laten/aan toevoegen voor het poho van maandag.

Groet,

[redacted]

Date : 28-4-2020 16:34:58

From : "[REDACTED]"

To : [REDACTED]@drenthe.nl, [REDACTED]@drenthe.nl, [REDACTED]@drenthe.nl

Subject : Memo POHO REW argumenten tegen toevoegen woningen Dorado 11-05-2020.docx

Attachment : Memo POHO REW argumenten tegen toevoegen woningen Dorado 11-05-2020.docx;

Dag allen,

[REDACTED]

Groet,

[REDACTED]

Date : 23-4-2020 14:56:25

From : "[REDACTED]"

To : "[REDACTED]@drenthe.nl, [REDACTED]@drenthe.nl

Subject : Memo POHO REW argumenten Nee toevoegen Dorado.docx

Attachment : Memo POHO REW argumenten Nee toevoegen Dorado.docx;

Hoi [REDACTED] en [REDACTED],

In het afgelopen poho vroeg Henk om alvast een aantal argumenten op te stellen waarom we de toevoeging van het extra aantal woningen in dit geval niet zouden willen. Daarvoor heb ik een grove lijn op papier gezet. Kunnen jullie er naar kijken? Ik ben benieuwd of ik op de juiste lijn zit. Kleine spoiler; ik heb wat inspiratie uit de mail naar Tynaarlo gehaald.

Groet,

[REDACTED]

Date : 15-4-2020 11:12:15

From : " " "

To : " " @drenthe.nl, " " @drenthe.nl

Subject : Memo svz Dorado 20-04-2020.docx

Attachment : Memo svz Dorado 20-04-2020.docx;

Hoi beiden,

De memo van Dorado heb ik een klein beetje aangepast op de punten van het bestuurlijk overleg/telefonisch gesprek met wethouder Westendorp.

Voor nu kan ik niet overzien of het handig is om de memo uit te stellen naar de eerstvolgende POHO op 11 mei (die zal vast en zeker ook druk zijn). De eigenaar heeft al opdracht gegeven aan de architect. Willen we een grotere rol innemen in het richtingsplan – en daarmee sturen op de aantallen – dan lijkt mij dit wel handig om dezer dagen te bespreken met Henk.

Wat mij betreft dus prima om dit nu te agenderen, ondanks het overvolle POHO. Jullie ook akkoord?

Groet,

" "

Date : 27-3-2020 11:42:26

From : "[REDACTED]"

To : "Henk Brink" [REDACTED]@drenthe.nl

Cc : "[REDACTED]@drenthe.nl, [REDACTED]@drenthe.nl, "Martien Haasjes" [REDACTED]@drenthe.nl, [REDACTED]@drenthe.nl, [REDACTED]@drenthe.nl, [REDACTED]"

Subject : Memo Transformatie Dorado tbv overleg op 1 april

Attachment : Memo svz Dorado 01-04-2020.docx;Memo Noordenveld inzake transformatie Dorado.pdf;image001.jpg;

Beste Henk,

Het geplande bestuurlijk overleg met wethouders Kusters en Westendorp inzake Dorado gaat niet door, maar wethouder Jeroen Westendorp zal op donderdag 2 april telefonisch contact met u opnemen.

Komende woensdag praten wij u (via Skype) daarom bij inzake de huidige stand van zaken van de transformatie van Dorado. Ter voorbereiding op dit overleg stuur ik u een memo, inclusief de memo vanuit Noordenveld als bijlage. Dit overleg dient tevens ter voorbereiding van het telefonisch gesprek.

Voor dit overleg zullen we de Skype instructies voor het Poho aanhouden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



[REDACTED] Retail en Stedelijke ontwikkeling  
Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Westerbrink 1 | Postbus 122 | 9400 AC Assen

T: +31 592 [REDACTED]

M: +31 6 [REDACTED]

Date : 6-3-2020 12:21:19

From : "[REDACTED]"

To : "[REDACTED]@drenthe.nl, "[REDACTED]@drenthe.nl

Subject : Memo Transformatie Dorado.pdf

Attachment : Memo Transformatie Dorado.pdf;

Hoi beiden,

Dinsdag spreken we elkaar om deze memo door te nemen en het BO op 23 maart voor te bereiden.

Voor de memo heb ik mijn gedachten als opmerkingen verwerkt in het pdf.

Mijn gedachten samengevat:

- We beoordelen Dorado op 2.20 en niet op 2.17. 2.20 voorziet niet in de toevoeging van woningen, maar sluit het ook niet uit. Dorado wil woningen toevoegen. Dit is dus een punt van discussie: Wanneer zijn wij bereid om toevoeging van eenheden toe te staan? En wanneer is het plan nog steeds levensvatbaar? Deze twee punten moeten bij elkaar komen.
- Vanuit 2.20 vragen wij om meerwaarde. Dorado stuurt op een bijzonder woonzorgconcept. Een bijzonder woonmilieu (zoals een bijzonder woonzorgconcept) is een provinciaal belang en kan dus gezien worden als meerwaarde. De voorwaarden van 2.17 lid 3 zijn richtinggevend voor de meerwaarde, maar zal het expliciet op worden beoordeeld. Wat mij betreft levert de transformatie van Dorado dus voldoende maatschappelijke meerwaarde op.

Groet,

[REDACTED]

Date : 2-3-2021 16:33:32

From : "[REDACTED]"

To : "[REDACTED]@drenthe.nl, "[REDACTED]@drenthe.nl, "[REDACTED]@drenthe.nl, "[REDACTED]@drenthe.nl, "[REDACTED]@drenthe.nl"

Subject : Poho 8 maart 2021 memo Dorado

Attachment : bijlage 1 - Brief reactie op standpunt transformatie camping Dorado (04-02-2021).pdf; Conceptbrief reactie op Noordenveld inz Dorado (08-03-2021).docx; [REDACTED] - Memo POHO REW Reactie op brief Noordenveld Dorado (08-03-2021).docx; image001.jpg;

Dag allen,

Zoals vanochtend toegezegd stuur ik jullie hierbij de memo en brief door over de reactie van Noordenveld over Dorado.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



[REDACTED] *Retail en Stedelijke ontwikkeling*  
Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Westerbrink 1 | Postbus 122 | 9400 AC Assen

T: +31 592 [REDACTED]

M: +31 6 [REDACTED]

Date : 25-2-2021 13:55:48

From : "[REDACTED]@drenthe.nl

To : "[REDACTED]@drenthe.nl, "[REDACTED]@drenthe.nl, "[REDACTED]@drenthe.nl

Subject : RE: 8 maart 2021 - Reactie op brief Noordenveld inz Dorado.docx

Attachment : 8 maart 2021 - Reactie op brief Noordenveld inz Dorado opn [REDACTED].docx;

Hoi [REDACTED]

Hierbij in de bijlage mijn reactie. Ik vind het een goede brief. Hier en daar heb ik wat aanpassingen gedaan, om ook naar voren te brengen dat jullie meningsverschil eigenlijk puur neerkomt op de woningaantallen. Ten minste, dat haal ik uit de vorige brief. Waardeoordelen over de vraag of iets 'restrictief' wordt uitgelegd of niet, zou ik achterwege laten. De POV is redelijk duidelijk op dit onderdeel. Ook precedentwerking is niet aan de orde.

11.1 [REDACTED]

Groeten,  
[REDACTED]

---

Van: [REDACTED]@drenthe.nl>

Verzonden: donderdag 25 februari 2021 12:24

Aan: [REDACTED]@drenthe.nl>, [REDACTED]@drenthe.nl>; [REDACTED]@drenthe.nl>

Onderwerp: 8 maart 2021 - Reactie op brief Noordenveld inz Dorado.docx

Dag allen,

Graag jullie reacties op de brief van Noordenveld over Dorado. Het zou mooi zijn om 'm dinsdag te kunnen agenderen voor het poho van 8 maart.

Ik heb een aantal oude memo's er bijgevoegd, mocht je daar nog wat tekst uit willen halen.

Groet,  
[REDACTED]

Date : 24-3-2021 11:16:31

From : " " @noordenveld.nl

To : " " @drenthe.nl, " " @drenthe.nl

Subject : RE: Bezoek aan buiten reikwijdte Camping Dorado

Attachment : image006.png;image007.png;image009.png;image010.png;image011.png;image001.png;image002.png;image003.png;image008.jpg;image012.jpg;

Hoi " "

Toch nog sneller dan ik had verwacht bedrijfsbezoek naar buiten reikwijdte Dorado. Ben jij daar ook bij?

Met vriendelijke groet,



Van: " " @noordenveld.nl>

Verzonden: woensdag 24 maart 2021 11:11

Aan: " " @drenthe.nl>

CC: " " @noordenveld.nl>

Onderwerp: RE: Bezoek aan buiten reikwijdte Camping Dorado

Dag " "

Ik ga dit pas maken in de agenda van wethouder Jeroen Westendorp.  
Dank voor je moeite

Met vriendelijke groet,



Van: " " @drenthe.nl>

Verzonden: woensdag 24 maart 2021 11:04

Aan: " " @noordenveld.nl>

CC: Gemeente Noordenveld " " @noordenveld.nl>

Onderwerp: Bezoek aan buiten reikwijdte Camping Dorado

Hoi " ",

De planning voor het bezoek aan de parken op woensdag 31 maart is als volgt:

buiten reikwijdte

13.55 – 14.10 uur Camping Dorado

Uiterlijk 14.30 uur vertrek naar Assen

Past dit zo in de agenda van de wethouder?

Ik wacht je reactie af,

Met vriendelijke groet,



*provincie* Drenthe

+31 592 " "  
" " @drenthe.nl

Westerbrink 1 | Postbus 122, 9400 AC Assen  
+31 592 365555 | post@drenthe.nl  
www.provincie.drenthe.nl

Volg ons op    

Date : 10-11-2020 16:41:12

From : " " "

To : " " @drenthe.nl, " " @drenthe.nl

Subject : RE: BKP Dorado

Attachment : image001.png;image002.png;image005.jpg;

Hoi beiden,

Mijn eerste indruk is dat er weinig rekening is gehouden met de terughoudendheid van Henk Brink over het aantal woningen 11.1. Her en der is mij ook niet helemaal duidelijk wat ze bedoelen in het BKP.

Pagina 4: copy-paste van het convenant. Is dit nog actueel?

Pagina 7: er wordt gesproken over het spanningsveld van ruimtelijke kwaliteit versus de uitbreiding. Het beeld dat het een groen en 'ontspannen' plan is, is naar mijn idee geen overtuigende onderbouwing van het aantal woningen. Ook noemen ze hier 11 woningen (9 nieuwe, 2 bestaande).

Pagina 12: er wordt gesproken over een woonhuis (01), een recreatiezaal (02) en nog een woonhuis (03). Ik lees niets over de trekkershutten of de bestaande recreatiewoningen. Planologisch zijn 6 recreatiewoningen (max 100m2), trekkershutten (geen specifiek aantal), een bedrijfswoning en een voorzieningengebouw (maximaal plusminus 500m2) mogelijk.

Hoe zit het dus met die tweede 'woning'? Het lijkt mij dat dat een recreatiewoning is? Of illegaal gebouwd/bewoond?

Pagina 15: er staat: "6 bungalows en 4 trekkershutten vervangen voor 10 woningen". De 6 bungalows en 4 trekkershutten zie ik hiervoor nergens genoemd.

En even later: "het plan is dat er 10 woningen worden gebouwd." Hoe verhoudt dit zich tot de "9 nieuwe, 2 bestaande", zoals genoemd op pagina 7? Als je de tekening moet geloven dan blijven woning 01, recreatiezaal 02 en woning 03 staan en er komen dus 9 nieuwe bij. Dit komt in totaal uit op 12 gebouwen, 11 woningen en een recreatiezaal? 11.1

11.1

Pagina 23: ik meen te herinneren dat er circulair en natuurinclusief gebouwd zou worden. Dit lees ik nergens meer terug.

Ik plan later deze week een overleg in om het BKP te bespreken. Misschien dat jullie er meer chocola van kunnen maken...

Groeten,

---

Van: " " < " >  
Verzonden: dinsdag 10 november 2020 14:56  
Aan: " " @drenthe.nl>; " " @drenthe.nl>  
Onderwerp: FW: BKP Dorado

Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.

----- Oorspronkelijk bericht -----

Van: " " @noordenveld.nl>  
Datum: 10-11-20 14:54 (GMT+01:00)  
Aan: " " @drenthe.nl>  
Onderwerp: FW: BKP Dorado

Dag " " ,

Zoals vorige week al even besproken ontvang je bij dit bericht het aangepaste beeldkwaliteitsplan voor de transformatie van Dorado. Dit Bkp mag je uiteraard intern wel delen met de aanwezigen van het bestuurlijk overleg wat nog ingepland gaat worden. Als je vragen hebt dan kun je mij altijd bellen.

Met vriendelijke groet,

---

050 - " "  
" " @noordenveld.nl  
GEMEENTE NOORDENVELD  


---

Van: " " @ " .com>  
Verzonden: vrijdag 23 oktober 2020 16:05  
Aan: " " @noordenveld.nl>  
CC: " " @vdparhitecten.nl>; " " @noordenveld.nl>  
Onderwerp: BKP Dorado

Hallo " " ,

Zoals vorige week telefonisch besproken bespreken wij het Beeldkwaliteitsplan Dorado. Wij hebben jullie onderstaande opmerkingen erin verwerkt en vertrouwen erop dat het plan hiermee op jullie goedkeuring kan rekenen.

Wij hebben een bijeenkomst a.s. donderdag 29 oktober. Informeer jij ons over de bespreking die jij a.s. dinsdag 27 oktober hebt met de portefeuillehouder en de wijze waarop jullie met de provincie in overleg gaan?

BVD en met vriendelijke groet,

06 - " "



Date : 4-12-2019 15:19:26

From : "[REDACTED]@drenthe.nl

To : "[REDACTED]@drenthe.nl, [REDACTED]@drenthe.nl

Subject : RE: brief dorado

Attachment : image001.jpg;image002.png;

Hoi [REDACTED] er [REDACTED],

Naar ik herinner zou ik nog even kijken naar de brief van Noordenveld mbt Dorado. [REDACTED] vroeg zich af wat voor 'status' een dergelijke brief zou kunnen hebben. Wat voor rechten en plichten vloeien hieruit voort en hoe kan dat van invloed zijn op jullie gesprek.

Het werken met een principebesluit is een gevestigde praktijk in de RO wereld. Alhoewel wordt gesproken van een besluit, betreft het niet een besluit in de zin van de Awb en staat dus geen bezwaar en beroep open. Discussie kan wel ontstaan over de vraag of met de brief bepaald vertrouwen is gewekt dat moet worden gehonoreerd. In die gevallen wordt een beroep op het vertrouwensbeginsel gedaan. Een dergelijk beroep wordt tot op heden vrijwel nooit gegrond verklaard. Reden hiervoor is, onder andere, dat enig gerechtvaardigd vertrouwen niet wordt gewekt door het bevoegde bestuursorgaan. De gemeenteraad is als enige bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen. Een brief met daarin een principebesluit wordt meestal verzonden namens B en W. Nu B en W niet bevoegd zijn, kunnen zij ook geen gerechtvaardigd vertrouwen wekken, zo is de redenering.

Zoals al aangegeven heeft de Raad van State recentelijk de beoordeling van een beroep op het vertrouwensbeginsel gewijzigd (zie ook [dit](#) artikel van Stibbe). Eén van de in dit kader relevante aspecten is dat het burgerperspectief en de 'redelijk denkende burger' centraler komen te staan in plaats van de vraag of sprake is van een ondubbelzinnige toezegging door een bevoegd bestuursorgaan. De uitspraak geeft nog niet direct helderheid over situaties waarbij B en W een uitspraak doen over de toepassing van een bevoegdheid die bij de raad ligt. Meer is beredeneerd naar situaties waarbij ambtenaren of wethouders toezeggingen doen namens B en W. het is echter voorstelbaar dat de nieuwe lijn aanleiding geeft anders met dit soort situaties om te gaan wat ertoe kan leiden dat in gevallen alsnog medewerking of schadevergoeding wordt verleend (afhankelijk van hoeveel kosten zijn gemaakt). Mogelijk wordt hierbij ook waarde gehecht aan de deskundigheid van een initiatiefnemer. In dit geval wordt in de brief wel vermeld dat de gemeenteraad het plan vaststelt. Ik kan mij indenken dat dit een redelijk denkend burger, i.c. een bedrijf, aan het denken moet zetten. Ook wordt onder 'tot slot' een voorbehoud gemaakt dat een positieve uitkomst niet kan worden gegarandeerd. Dat zijn elementen die kunnen pleiten voor het niet toewijzen van een beroep op het vertrouwensbeginsel.

Kortom

- Een principebesluit heeft geen officiële juridische betekenis, is niet direct vatbaar voor bezwaar of beroep, en creëert geen rechten of plichten
- Wel kan de brief een procedure uitlokken over gewekt vertrouwen dat eventueel tot het alsnog meewerken of schadevergoeding kan leiden.
- Een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel slaagt echter maar zelden, wel is na recente principiële rechtspraak een dergelijk beroep mogelijk (iets) kansrijker dan voorheen.

---

Van: [REDACTED]@drenthe.nl>

Verzonden: dinsdag 3 december 2019 11:59

Aan: [REDACTED]@drenthe.nl>

Onderwerp: FW: dorado

---

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 20 november 2019 11:26

Aan: [REDACTED]@drenthe.nl>

Onderwerp: FW: dorado

---

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 17 september 2019 8:58

Aan: [REDACTED]@drenthe.nl>

Onderwerp: FW: dorado

---

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 16 september 2019 9:56

Aan: [REDACTED]@drenthe.nl>; [REDACTED]@drenthe.nl>

CC: [REDACTED]@drenthe.nl>

Onderwerp: FW: dorado

Hallo [REDACTED]

Ik hoor graag even of jij onderstaande conclusie deelt?

@ [REDACTED] het lijkt met goed om Henk Brink voor 31 oktober te informeren over Dorado, dan bezoekt de stuurgroep Dorado. Kan je voor het poho van 14 of 21 oktober een memo voorbereiden over Dorado?

Dank en groet,

---

Van: [REDACTED]@noordenveld.nl>

Verzonden: maandag 16 september 2019 9:44

Aan: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [REDACTED]@noordenveld.nl>; [REDACTED]@drenthe.nl>

CC: [REDACTED]@drenthe.nl>

Onderwerp: RE: dorado

De [REDACTED]

Ik denk dat bijgevoegde brief voldoende helderheid verschaft ten aanzien van de reeds gemaakte opmerkingen van de provincie en hoe wij hier mee om zijn gegaan c.q. hoe wij verwachten dat de initiatiefnemer hier mee moet omgaan én dat er ook nog vooroverleg komt!  
Met vriendelijke groet.

[REDACTED] vitale vakantieparken

Gemeente Noordenveld  
Ontwikkeling en Strategie

Postbus 109 tel. 050 - [REDACTED]  
9800 AC RODEN

[REDACTED]@noordenveld.nl [www.gemeentenoordenveld.nl](http://www.gemeentenoordenveld.nl)

---

Van: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Verzonden: vrijdag 13 september 2019 13:12

Aan: [REDACTED]@noordenveld.nl>; [REDACTED]@noordenveld.nl>

Onderwerp: dorado

Dag [redacted] en [redacted]

Over Dorado: als we hiermee naar buiten gaan en het als een goed voorbeeld presenteren is het wel handig dat "iedereen" dat onderschrijft. Van de provincie kreeg ik terug ( [redacted] schoot jou daar deze week ook even over aan, [redacted] ) dat zij (team RO) benieuwd zijn op welke wijze de opmerkingen en suggesties die de provincie eerder bij het plan maakte zijn/worden verwerkt in het plan. 11.1 [redacted]

groet,

[redacted]

[redacted]



T: 06 [redacted]  
A: Brink 8, 9401 JS Assen

Date : 8-12-2020 10:33:04

From : "  
To : "  
Cc : "Jeroen de Boer"  
Subject : RE: Briefreactie op beeldkwaliteitsplan Dorado.docx  
Attachment : Briefreactie op beeldkwaliteitsplan Dorado.docx;

Dag allen,

Dank voor de aanvullingen/suggesties. Hierbij de laatste versie zoals ik 'm later vandaag upload naar het Poho.

Er staan twee opmerkingen in:  
-duidelijkheid over het aantal huisjes voor-na.  
-de relatie met Roden Zuid.

Beide opmerkingen hoeven m.i. niet expliciet genoemd te worden in de brief, maar zijn wel goed om te bespreken met Henk. 11.1

Groet,

---

Van: <>  
Verzonden: maandag 7 december 2020 16:27  
Aan: <>; <>  
CC: Jeroen de Boer <>  
Onderwerp: RE: Briefreactie op beeldkwaliteitsplan Dorado.docx

Hallo allen,  
Hierbij mijn aanvullingen/suggesties. Over de laatste alinea net nog even met <> gesproken. Zij zal ook nog even naar deze versie kijken en reageren.  
Groet,

---

Van: <>  
Verzonden: maandag 7 december 2020 14:05  
Aan: <>; <>; <>; Jeroen de Boer <>  
Onderwerp: RE: Briefreactie op beeldkwaliteitsplan Dorado.docx

Hoi <>

Ik denk dat het beeldkwaliteitsplan nu wordt gebruikt om aan te geven wat de gemeente daar precies zou willen (vergelijkbaar met een principeverzoek door een burger). Aan de hand daarvan willen ze bij ons peilen of wij daarin iets zien zitten. Daar zou ik wel een meer principiële uitspraak over doen dan nu. Waarschijnlijk zal de gemeente willen weten of het de moeite loont dit bkp uit te werken tot bestemmingsplan, waarin ook ruimtelijke effecten worden onderzocht. Nu kan ik niet goed achterhalen of we nou voor of tegen zijn.

Bijgaand nog wat opmerkingen en antwoord op vragen die je stelt.

Groeten, <>

---

Van: <>  
Verzonden: zondag 6 december 2020 19:02  
Aan: <>; <>; <>; Jeroen de Boer <>  
Onderwerp: Briefreactie op beeldkwaliteitsplan Dorado.docx

Dag allen,

Hierbij een voorzet op de reactie van het beeldkwaliteitsplan. Graag jullie reactie! Komende dinsdag zou ik het graag willen opsturen om te bespreken met Henk Brink.

Groet,

Date : 25-3-2020 17:09:36

From : "[REDACTED]"

To : "[REDACTED]@drenthe.nl, "[REDACTED]@drenthe.nl

Subject : RE: Dorado in apart overlegje woe ipv in poho ma

Attachment : Memo POHO svz Dorado 01-04-2020.docx;

Hoi allen,

Dat is mooi. Hierbij alvast de laatste versie, zodat jullie deze alvast kunnen doornemen. Ik zou morgenochtend ook kunnen Skypen. Dan kan ik de memo morgenmiddag/vrijdag nog aanpassen.

Groet,

[REDACTED]

---

Van: [REDACTED]@drenthe.nl>

Verzonden: woensdag 25 maart 2020 15:36

Aan: [REDACTED]@drenthe.nl>; [REDACTED]@drenthe.nl>

Onderwerp: Dorado in apart overlegje woe ipv in poho ma

Hallo [REDACTED]

We krijgen even een apart overleg moment over Dorado op woe 11:00. Je krijgt zo de uitnodiging. Dit geeft ook even wat lucht in de voorbereiding van het memo. Handig om elkaar vrijdagochtend nog even te spreken op basis van laatste versie van de memo? Laat even weten, dan plan ik nog even een half uurtje.

Groet,

[REDACTED]

Date : 23-3-2020 17:05:39

From : " [redacted]@drenthe.nl

To : [redacted]@drenthe.nl

Cc : " [redacted]@drenthe.nl

Subject : Re: Dorado- Noordenveld

Attachment : image001.png;

11.1

Vriendelijke groet

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 23 mrt. 2020 om 16:50 heeft [redacted]@drenthe.nl> het volgende geschreven:

Hoi,  
Zie hieronder. Graag even reactie naar mij.  
Groet,  
[redacted]

Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.

----- Oorspronkelijk bericht -----

Van: [redacted]@noordenveld.nl>

Datum: 23-03-20 16:35 (GMT+01:00)

Aan: [redacted]@drenthe.nl>

Onderwerp: Dorado- Noordenveld

Hoi [redacted],

Alvast even ter voorbereiding/vooruitlopend op woensdag;

[redacted] en [redacted] hebben anderhalf week geleden contact gehad. [redacted] heeft toen ook aangegeven dat het initiatief van Dorado voldoet aan de regeling Vitale Vakantieparken, en dat binnen deze regeling woninguitbreiding niet wordt uitgesloten (dit heeft [redacted] dan ook aangepast in de memo). En daar zit dus ook het pijnpunt, het staat niet zo hard beschreven in de regeling en Dorado is nu net het eerste initiatief dat via transformatie gerealiseerd gaat worden. Dat wij wel medewerking willen verlenen is omdat wij het zo'n bijzonder initiatief vinden, en dat het prima aansluit bij de ontwikkelingen Roden-Zuid.

Woensdag hoor je weer van mij!

Met vriendelijke groet,

[<image001.png>](#) [redacted] itale vakantieparken

**Gemeente Noordenveld**

Ontwikkeling en Strategie

Postbus 109

tel. 050 [redacted]

9300 AC RODEN

[redacted]@noordenveld.nl [www.gemeentenoordenveld.nl](http://www.gemeentenoordenveld.nl)

---

This email was scanned by Bitdefender

---

This email was scanned by Gemeente Noordenveld ...

Date : 19-1-2021 12:47:56  
From : " " @drenthe.nl  
To : " " @drenthe.nl  
Subject : RE: Dorado  
Attachment : image001.png;image002.png;image003.png;image004.jpg;image005.jpg;

Eens en we hoeven hier als provincie nu wat mij betreft ook geen heel actieve rol in te nemen.

---

Van: " " @drenthe.nl  
Verzonden: dinsdag 19 januari 2021 12:39  
Aan: " " @drenthe.nl  
Onderwerp: RE: Dorado

Ho ,

Later vandaag pas. Nu eerst stukken schrijven voor de poho deadline... Maar moeten we dit niet even tussen de gemeente/taskforce en initiatiefnemer laten? We kunnen best wel aan de gemeente toelichten waarom, maar lijkt mij niet handig om dit met de initiatiefnemer op te pakken. Tenzij Henk Brink hier een rol in wil spelen.

11.1 . Het is en blijft een vakantiepark dat een functiewijziging krijgt. Misschien niet 1 in de scope van VVP, maar dezelfde regels blijven gelden.

Groet,

---

Van: " " @drenthe.nl  
Verzonden: dinsdag 19 januari 2021 12:19  
Aan: " " @drenthe.nl  
Onderwerp: FW: Dorado

Even ter info.  
Het lukt me niet om hier vandaag op te reageren. Jou wel?  
Groet,

---

Van: " " @noordenveld.nl  
Verzonden: dinsdag 19 januari 2021 12:08  
Aan: " " @vitalevakantieparkendrenthe.nl; " " @drenthe.nl; " " @noordenveld.nl  
CC: " " @noordenveld.nl  
Onderwerp: RE: Dorado

Misschien goed om even een kort overleg in te plannen met onze projectleider erbij, . Hij zit meer in de ins en outs en kan dan die mijnheer ook beter te woord staan. We hebben indertijd Dorado opgenomen in VVP omdat het een pre-VVP pilot was..tot nu toe staat het park, ondanks dat de definitie niet op Dorado van toepassing is zo in de programma's. Wat betekent het voor provincie, gemeente en Dorado als we plan er weer uit halen? Kan dat nu nog überhaupt?

@ zou jij die mijnheer zij nummer nog willen doorspelen. Anders moet ik hem ook weer van het kastje naar sturen 050 -

zou jij een datumvoorstel kunnen doen?

Met vriendelijke groet,



---

Van: " " @vitalevakantieparkendrenthe.nl  
Verzonden: dinsdag 19 januari 2021 12:01  
Aan: " " @drenthe.nl; " " @noordenveld.nl  
Onderwerp: Dorado

Dag er ,

Zojuist werd ik gebeld met een man ( ) die aangaat 11.1 van Dorado te zijn. heeft een brief van de provincie gekregen waar hij niet blij van wordt en probeert te achterhalen waar de provincie zo moeilijk over doet. Met de gemeente zou nog wel (...) te bezeilen zijn, maar die provincie.... Ik heb hem gevraagd of hij ook contact heeft met de gemeente; dat had hij nog niet en ik heb hem jouw nummer gegeven .

Ik zit even met mijn positie in de maag: volgens mij hebben we afgesproken dat dit geen echt park in de zin van VVP (want vooral een camping) en heb/neem ik er dan ook geen rol (meer) in. Dat ziet de buitenwereld blijkbaar anders: laatst belde van de Recron al, nu deze meneer (die weer op mijn pad was gezet door , geloof ik). Kortom: verwarring. Wel begrijpelijk, omdat Dorado destijds een pilot in het pre-VVP-tijdperk was, ik er wel bij betrokken was en omdat-ie ook als zodanig in de overzichten staat.

Los van de druk die 11.1 probeert te zetten: 11.1 Daarom aan jullie de vraag: delen jullie de analyse dat dit geen transformatiepark is en dat het dan consequent zou zijn hem ook niet meer in VVP op te nemen (en dat naar buiten te communiceren).

groet,



06 -



Date : 6-5-2020 15:44:20

From : " " "  
To : @drenthe.nl  
Subject : RE: laatste versie Dorado  
Attachment : image001.jpg;

Hey ,

Ik heb je opmerkingen verwerkt. Het blijft inderdaad een beetje stoeien...

Jeroen had het stuk in een eerdere versie gezien. Hij heeft de laatste alinea toegevoegd. Verder was het akkoord.

Qua planning houdt ik het mailtje van aan. Hij wil de notitie voorleggen bij het *Coördinatorenoverleg op 19 mei, met als advies in te stemmen met de geformuleerde lijn. [...]* De definitieve versie kan dan hopelijk in de *Stuurgroep van 25 juni*. Tussen 19 mei en 25 juni zullen we dit dus moeten bespreken in een poho, maar daar voor zijn we inderdaad afhankelijk van de uitwerking van 11.1. Terechte opmerking, dus ik heb het voor nu ook maar even zo algemeen gelaten in het stuk.

Eerst maar eens een reactie afwachten van Henk...

Groet,  
"

---

Van: @drenthe.nl>  
Verzonden: woensdag 6 mei 2020 13:50  
Aan: @drenthe.nl>  
Onderwerp: RE: laatste versie Dorado

Hoi ,  
Helder en blijft enigszins ingewikkeld verhaal. Ik heb nog enkele opmerkingen, zie bijlage.  
Ik neem aan dat Jeroen deze notitie ook heeft gezien?  
Groet,  
"

---

Van: @drenthe.nl>  
Verzonden: woensdag 6 mei 2020 10:23  
Aan: @drenthe.nl>; @drenthe.nl>  
Onderwerp: laatste versie Dorado

Ho er ,

Hierbij de laatste versie van Dorado voor komend poho. Ik zal het stuk morgen uploaden.

" vind jij het ook wenselijk om aan te schuiven bij het poho?

Met vriendelijke groet,  
"



" Retail en Stedelijke ontwikkeling  
Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Westerbrink 1 | Postbus 122 | 9400 AC Assen

T: +31 592  
M: +31 6 "

Date : 20-11-2020 15:35:20

From : " " @drenthe.nl  
To : " " @drenthe.nl  
Cc : " " @drenthe.nl  
Subject : RE: Mail nav Beeldkwaliteitsplan Dorado  
Attachment : image001.jpg;

Hoi " ",

Lijkt mij prima mail.

Misschien nog ter aanvulling eventueel in het gesprek nog even vragen hoe zij aankijken tegen het verminderen van het aantal woningen. Volgens mij heeft de gemeente eerder aan te geven dit te beschouwen in relatie tot het beeldkwaliteitsplan. Hier lees ik zo niets over terug.

Vriendelijke groet,

---

Van: " " @drenthe.nl>  
Verzonden: vrijdag 20 november 2020 15:27  
Aan: " " @drenthe.nl> " " @drenthe.nl>  
Onderwerp: Mail nav Beeldkwaliteitsplan Dorado

Hallo " " en " ",

Hierbij een opzette voor een mail nav Beeldkwaliteitsplan Dorado. Graag jullie reacties.

Beste " " er " ",

Allereerst dank voor het sturen van het beeldkwaliteitsplan van Dorado. Op basis van dit beeldkwaliteitsplan hebben we nog een aantal (verduidelijkende) vragen. Hiervoor hebben we op donderdag 26 november (15:30-16:30) een overleg gepland. Tijdens dat overleg kunnen het dan ook gelijk hebben over de voorbereiding van het BO tussen Henk Brink en Jeroen Westendorp, dat inmiddels is gepland op 10 december.

Een algemene opmerking vooraf. Om vooruit te kunnen lopen op de beoordeling van het ruimtelijk plan is het nodig om meer inzicht te hebben over de gewenste transformatie dan alleen het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld vanuit de initiatiefnemers en geeft logischerwijs geen compleet antwoord op de provinciale belangen zoals beschreven in onze Provinciale Omgevingsverordening als de werkafspraken die gemaakt zijn vanuit het programma Vitale Vakantieparken. Logisch, want het (voor)ontwerpbestemmingsplan (en eventueel het Transformatieplan) volgt nog. Tijdens het transformatieproces komen deze zaken (normaal gesproken) volgtijdelijk aan de orde. Het transformatieproces van Dorado volgt dit proces niet omdat transformatie al voor het opstellen van het transformatieproces aan de orde was. Hoe gaan we dit voor Dorado organiseren? Dan gaat het bijvoorbeeld om inzicht in de volgende zaken:

- Hoe wordt de koppeling met Roden-Zuid gemaakt?
- Hoe ziet het financiële plaatje eruit en hoe wordt onderbouwd dat in dit geval er geen sprake is van verevening?
- Vanuit artikel 2.20 (POV) vragen we om inzicht te geven in de problematiek van het park en hoe de transformatie bijdraagt aan het oplossen van deze problematiek. Ook vragen we om een onderbouwing van de ruimtelijke, landschappelijke en maatschappelijke meerwaarde.
- Hoe verhoudt de transformatie zich tot de kernkwaliteiten?

Naast deze algemene opmerking hebben we nog een aantal (detail)opmerkingen. Kunnen jullie hier duidelijkheid in verschaffen?

- Op pagina 7 staat dat het erf en de groene rand van eigendom is van alle bewoners. Hoe wordt dit geregeld? Op pagina 5 staat namelijk dat de kavels en woningen van het individueel eigendom zijn. We hechten waarde aan inzicht hoe dit geregeld wordt omdat we zoeken naar de ruimtelijke vertaling van 'samen wonen, met zorg voor elkaar en de omgeving'.
- Op pagina 12 zijn de drie bestaande gebouwen weergegeven. Een woonhuis met schuur (01), een recreatiezaal (02) en nog een woonhuis (03). Hoe verhouden deze gebouwen zich tot het bestemmingsplan? Het scherpstellen van wat er planologisch mogelijk is versus wat het huidige gebruik is, helpt ons in de discussie over het aantal te bouwen nieuwe woningen.
- Op pagina 15 staat dat er zes bungalows en vier trekkershutten worden vervangen door totaal 10 woningen. Deze kan ik niet uit de afbeelding van pagina 14 halen. Hebben jullie een scherper beeld van wat er op het moment staat?
- Op pagina 15 staat onder de afbeelding echter dat er 9 woningen toegevoegd worden. Hoe verhoudt zich dit tot de 10 nieuwe woningen?
- Op pagina 23 staat de materiaaltoepassing. We menen ons te herinneren dat er ambities waren om circulair of natuurinclusief te bouwen. Dit lezen we niet terug. Is dit nog steeds een ambitie?
- Op pagina 25 is het plan uitgetekend. Hierop staan 12 gebouwen. Hoe verhoudt zich dit tot de toelichting op pagina 7, waar gesproken wordt over 11 woningen (9 nieuwe, 2 bestaande).

Met vriendelijke groet,

" "



" " Retail en Stedelijke ontwikkeling  
Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Westerbrink 1 | Postbus 122 | 9400 AC Assen

T: +31 592 " "  
M: +31 6 " "

Date : 25-3-2020 12:58:55

From : "[REDACTED]@drenthe.nl

To : "[REDACTED]@drenthe.nl

Subject : RE: Memo POHO BO Dorado 02-04-2020.docx

Attachment : Memo POHO BO Dorado 02-04-2020 opm [REDACTED].docx;

Hey, inmiddels heb ik kunnen kijken.

Het is best een lastige om Brink in te adviseren. 11.1 [REDACTED]. Ook lijkt het mij dat het nu aan Noordenveld is om Brink alsnog te overtuigen van de meerwaarde en dat zij dus aan zet zijn om met een goed verhaal te komen.

Juridisch gezien: het risico wanneer Brink echt tegen is omschrijf je goed, dus daar eigenlijk geen opmerkingen over.

Wel voert de juridische inhoud relatief veel de boventoon in de memo en wordt het samenspel tussen artikel 2.17 en 2.20 relatief uitvoerig besproken. Dit terwijl van een echt toetsbaar plan nog geen sprake is. Noordenveld lijkt zich ook te beroepen op de voorgeschiedenis, de onderzoeken die zijn uitgevoerd, de ambtelijke overleggen, etc. Misschien is het goed daarbij stil te staan om zo ook onze memo te kunnen relateren aan de memo van Noordenveld. Waarom vinden wij ondanks al het voorwerk dat al gedaan is dat het toch niet kan?

De juridische context kan misschien in één keer op hoofdlijnen geschetst worden. Ik heb daartoe een kleine voorzet gedaan. Ik zou het zelf ook op hoofdlijnen houden, omdat Noordenveld eigenlijk betrekkelijk weinig zegt over de ruimte die onze regeling laat. Ze hebben het slechts over hoe deze regeling volgens hun is 'beoogd'. Van een echte juridische analyse is daarmee eigenlijk geen sprake. Zelf vind ik dat je over alle toetsingsvraagstukken en juridische kwesties voldoende zegt bij je tweede punt bij de specifieke bespreking.

Kan je hier zo verder mee?

Groeten,  
[REDACTED]

---

Van: [REDACTED]@drenthe.nl>

Verzonden: dinsdag 24 maart 2020 16:53

Aan: [REDACTED]@drenthe.nl>; [REDACTED]@drenthe.nl>

CC: [REDACTED]@drenthe.nl>

Onderwerp: Memo POHO BO Dorado 02-04-2020.docx

Dag allen,

Hierbij de eerste gedachten op papier. 11.1 [REDACTED] maar het is lastig om dit op de juiste manier te formuleren. Graag jullie reacties! Dan moeten we morgen, naar aanleiding van het overleg met [REDACTED], bezien wat we erin laten/aan toevoegen voor het poho van maandag.

Groet,  
[REDACTED]

Date : 30-4-2020 10:22:14

From : [redacted]@drenthe.nl  
To : "[redacted]@drenthe.nl, [redacted]@drenthe.nl"  
Cc : "[redacted]@drenthe.nl"  
Subject : RE: Memo POHO REW argumenten tegen toevoegen woningen Dorado 11-05-2020.docx

Hoi [redacted]

Twee opmerkingen:

- Ik zou bij de eerste bullet het woord 'ruimtelijk beoordelingskader' willen vervangen door 'provinciaal beoordelingskader' of iets dergelijks.
- 11.1 [redacted]

Vriendelijke groet,  
[redacted]

---

Van: [redacted]@drenthe.nl>  
Verzonden: woensdag 29 april 2020 15:52  
Aan: [redacted]@drenthe.nl> [redacted]@drenthe.nl>  
CC: [redacted]@drenthe.nl>  
Onderwerp: RE: Memo POHO REW argumenten tegen toevoegen woningen Dorado 11-05-2020.docx

Hoi iedereen,

De nieuwe versie met de opmerkingen van [redacted] aangepast. [redacted] zou jij er nog eens naar willen kijken en er vanuit planadvies een klap op willen geven?

Groet,  
[redacted]

---

Van: [redacted]@drenthe.nl>  
Verzonden: woensdag 29 april 2020 9:49  
Aan: [redacted]@drenthe.nl>; [redacted]@drenthe.nl>; [redacted]@drenthe.nl>  
Onderwerp: RE: Memo POHO REW argumenten tegen toevoegen woningen Dorado 11-05-2020.docx

Hoi [redacted]

Hierbij mijn opmerkingen en wijzigingen. Hoofdlijn lijkt me goed voor het bestuurlijke overleg.

Groeten,  
[redacted]

---

Van: [redacted]@drenthe.nl>  
Verzonden: dinsdag 28 april 2020 16:35  
Aan: [redacted]@drenthe.nl>; [redacted]@drenthe.nl>; [redacted]@drenthe.nl>  
Onderwerp: Memo POHO REW argumenten tegen toevoegen woningen Dorado 11-05-2020.docx

Dag allen,

Een nieuwe versie van de memo met argumenten tegen het toevoegen van extra woningen bij de herontwikkeling van Dorado. Is deze lijn houdbaar? Graag jullie reacties.

Groet,  
[redacted]

Date : 23-4-2020 16:36:08

From : " [redacted]@drenthe.nl

To : [redacted]@drenthe.nl, " [redacted]@drenthe.nl

Subject : RE: Memo POHO REW argumten Nee toevoegen Dorado.docx

Hoi [redacted]

Je zit inhoudelijk in de goede richting denk ik. Wel heb ik nog wat aanvullingen en wat suggesties. Zie maar even of je er iets mee kan.

- Allereerst is het goed om een voorbehoud te maken en e.e.a. af te bakenen. Het plan is nu natuurlijk nog niet uitgewerkt. Pas wanneer dit wel zo is, kan je echt gaten schieten in het plan. Naarmate het plan ook op andere punten niet voldoet bestaat meer ruimte voor ons om in te grijpen.
- Daarna is het goed even (kort) het toetsingskader te schetsen: zo uit mijn hoofd zijn dat de kernkwaliteiten en artikel 2.20.

Artikel 2.20

• 11.1 [redacted]

- Sub d woonvisie e.d.: wat ik me herinner is dat het plan voorziet in woningtypen waar een overschot van is volgens hun eigen visie.
- Sub e: meerwaarde – dit is eigenlijk de conclusie van de eerdere voorwaarden. Hierbij zou je het punt kunnen maken dat meerwaarde in ieder geval moet worden uitgelegd aan de hand van de provinciale belangen. Bij de uitleg van het begrip meerwaarde gaat het erom dat de huidige (recreatieve) situatie dusdanige inbreuk maakt op het provinciaal belang dat een omzetting naar de woonbestemming zorgt voor een meerwaarde. De omzetting naar een woonbestemming is dus in lijn met het provinciaal belang ook al vindt deze plaats in het landelijk gebied. De inbreuk in het landelijk gebied kan worden gerechtvaardigd doordat het probleem dat wordt opgelost met de functiewijziging naar wonen vanuit provinciaal perspectief groter is dan de inbreuk die wordt gemaakt op het landelijk gebied.

Er zijn in dit concrete geval geen provinciale belangen die worden aangetast door de huidige situatie. Het park ligt er goed (genoeg) bij en is geen storende factor in het landschap. De woningtypen lossen daarnaast geen acuut probleem op nu een overschot in zorgwoningen bestaat. Landschappelijk ontstaat een kleine woonwijk wat onwenselijk is binnen het provinciale beleid. Met een goede inpassing kan de inbreuk worden gemitigeerd, maar deze mitigatie maakt nog steeds niet dat sprake is van een meerwaarde. Dat de perspectieven van het park daarnaast niet goed zijn, maakt niet dat sprake is van een provinciaal ruimtelijk belang. Dit probleem is ten eerste niet acuut en betreft ten tweede met name de financiële positie van de exploitant. Daarnaast is voor de oplossing van dit probleem niet nodig dat het aantal woningen wordt verdubbeld. De 'oplossing' is daarmee niet in verhouding met het geconstateerde probleem. Het feit dat de huidige situatie vanuit provinciaal ruimtelijk perspectief niet problematisch is gecombineerd met de inbreuk die het plan maakt op het landelijk gebied door het creëren van deze kleine woonwijk, maakt dat onder aan de streep geen meerwaarde is. Dit punt moet goed worden onderbouwd (niet per se in deze memo). 11.1 [redacted]

Kernkwaliteiten

- 11.1 [redacted]. Naarmate de woningen groter zijn en de gronden dus dichter bebouwd zijn wordt dit lastiger te onderbouwen voor de gemeente.

Eerst maar even tot zover. Kan je hier verder mee?

Groeten,

Van: [redacted]@drenthe.nl>

Verzonden: donderdag 23 april 2020 14:56

Aan: [redacted]@drenthe.nl>; [redacted]@drenthe.nl>

Onderwerp: Memo POHO REW argumten Nee toevoegen Dorado.docx

Ho [redacted] er [redacted]

In het afgelopen poho vroeg Henk om alvast een aantal argumenten op te stellen waarom we de toevoeging van het extra aantal woningen in dit geval niet zouden willen. Daarvoor heb ik een grove lijn op papier gezet. Kunnen jullie er naar kijken? Ik ben benieuwd of ik op de juiste lijn zit. 11.1 [redacted]

Groet,

Date : 15-4-2020 11:31:32

From : "[REDACTED]@drenthe.nl

To : "[REDACTED]@drenthe.nl, [REDACTED]@drenthe.nl

Subject : RE: Memo svz Dorado 20-04-2020.docx

Hoi [REDACTED]

Lijkt me helemaal goed, agendeer je de aangepaste memo nog even bij [REDACTED] zodat hij in ibabs komt, staat hij nu niet in namelijk?  
Ik heb [REDACTED] nog even gesproken, er is urgentie bij bespreken van deze memo vind ik a.s. maandag.

Misschien bij punt vier nog toevoegen? Henk brink, ga je daarmee akkoord?  
Dat we ook daadwerkelijk zijn standpunt heel duidelijk hebben, want dan kan je er ook echt verder mee.

Groetjes [REDACTED]

---

Van: [REDACTED]@drenthe.nl>

Verzonden: woensdag 15 april 2020 11:12

Aan: [REDACTED]@drenthe.nl>; [REDACTED]@drenthe.nl>

Onderwerp: Memo svz Dorado 20-04-2020.docx

Hoi beiden,

De memo van Dorado heb ik een klein beetje aangepast op de punten van het bestuurlijk overleg/telefonisch gesprek met wethouder Westendorp.

Voor nu kan ik niet overzien of het handig is om de memo uit te stellen naar de eerstvolgende POHO op 11 mei (die zal vast en zeker ook druk zijn). De eigenaar heeft al opdracht gegeven aan de architect. Willen we een grotere rol innemen in het richtingsplan – en daarmee sturen op de aantallen – dan lijkt mij dit wel handig om dezer dagen te bespreken met Henk.

Wat mij betreft dus prima om dit nu te agenderen, ondanks het overvolle POHO. Jullie ook akkoord?

Groet,  
[REDACTED]

Date : 9-4-2020 16:03:59

From : "[REDACTED]@noordenveld.nl

To : "[REDACTED]@drenthe.nl, "[REDACTED]@noordenveld.nl

Subject : 09-04-20-Agenda-en-verslag.pdf

Attachment : 09-04-20-Agenda-en-verslag.pdf;

Hierbij aangepaste verslag n.a.v. je opmerkingen!

Gr. [REDACTED]

---

This email was scanned by Gemeente Noordenveld ...

Date : 8-3-2021 08:58:48

From : " " "

To : @drenthe.nl, @drenthe.nl

Subject : RE: Poho 8 maart 2021 memo Dorado

Attachment : Conceptbrief reactie op Noordenveld inz Dorado (08-03-2021).docx;image001.jpg;

Goedemorgen,

Vanochtend was het poho vervroegd. Henk is akkoord met de brief. Ik stuur 'm vandaag door voor op de post. Geen opmerkingen op de brief, behalve dat Henk nog was wezen kijken en dit zijn standpunt heeft bekrachtigd.

Er is nog een woordje aangepast (door verschuiving van de tekst stond dit verkeerd). Hierbij de laatste versie (ook op sharepoint).

Groet,

---

Van:

Verzonden: dinsdag 2 maart 2021 16:34

Aan: @drenthe.nl> @drenthe.nl>; @drenthe.nl>; @drenthe.nl>; @drenthe.nl>; @drenthe.nl>; @drenthe.nl>; @drenthe.nl>; @drenthe.nl>

Onderwerp: Poho 8 maart 2021 memo Dorado

Dag allen,

Zoals vanochtend toegezegd stuur ik jullie hierbij de memo en brief door over de reactie van Noordenveld over Dorado.

Met vriendelijke groet,



Retail en Stedelijke ontwikkeling  
Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Westerbrink 1 | Postbus 122 | 9400 AC Assen

T: +31 592

M: +31 6

Date : 13-1-2020 12:02:49

From : "[REDACTED]"

To : "[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl, "[REDACTED]@drenthe.nl

Subject : RE: Presentatie informatiebijeenkomst PS 15 jan 2020

Attachment : image001.jpg;

Hallo [REDACTED] en [REDACTED]

Zojuist hebben we tijdens Poho Brink de presentatie voor de fractievoorzitters/woordvoerders doorgenomen. Henk noemde een aantal punten die hij graag explicieter naar voren wil brengen:

1. Benadrukken dat het grootste deel van middelen toegaat naar vitalisering, maar dat dit gesprek met PS alleen in gaat op het deel van transformeren. Dit kan in de introductie.
2. Als voorbeeld wilde Henk ook graag Dorado noemen. Dus 3 parken. Met name omdat Dorado een voorbeeld is van een park dat volledig herontwikkeld wordt, en niet een park is dat slechts om een papieren bestemmingswijziging vraagt. Dorado schetst ook het dilemma van wooneenheden toevoegen in het buitengebied.
3. Henk wil in het gesprek meer aandacht besteden aan het kostenverhaal (verrekening) en verevening. Daarom graag een slide toevoegen over wat is wat en hoe staan we hier nu in. Bij de voorbeeldparken kan je dit weer gebruiken om kort te benoemen hoe we omgaan met de kosten.

[REDACTED], kan jij puntjes 2 en 3 opnemen in je verhaal? Qua beeldvorming lijkt mij het handig om de toelichting van verevening door de taskforce te laten doen gezien de discussie in de stuurgroep/voorbereiding op de 23 januari. Wat denken jullie?

Groet,  
[REDACTED]

---

Van: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Verzonden: vrijdag 10 januari 2020 17:38

Aan: [REDACTED]@drenthe.nl>; [REDACTED]@drenthe.nl>

Onderwerp: RE: Presentatie informatiebijeenkomst PS 15 jan 2020

Dag [REDACTED] en [REDACTED]

Zie bijgaand, aangevuld en een klein beetje aangepast (2<sup>e</sup> dia).

Spreek wel voor zich denk ik. Bij de dia's over de praktijkvoorbeelden wil ik kort het volgende aanstippen:

- buiten reikwijdte
- [REDACTED]

Tot zover, tot volgende week en goed weekeinde,

groet,  
[REDACTED]  
[REDACTED]



06 [REDACTED]  
Brink 8, 9401 JS Assen

---

Van: [REDACTED]@drenthe.nl>

Verzonden: dinsdag 7 januari 2020 13:44

Aan: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [REDACTED]@drenthe.nl>

Onderwerp: Presentatie informatiebijeenkomst PS 15 jan 2020

Hallo [REDACTED]

Hierbij de presentatie met in het kort de aftrap door Henk en het vervolg met een toelichting op het transformatieproces. Kan je je hier in vinden qua opbouw en zou je de presentatie willen aanvullen?

Groet,  
[REDACTED]

Date : 4-3-2019 16:25:39

From : "[REDACTED]@gemeentenoordenveld.nl

To : "[REDACTED]@drenthe.nl, [REDACTED]@GemeenteNoordenveld.nl

Subject : CONCEPT Verslag overleg relatiebeheer provincie Noordenveld 25-02-2019 (002).docx

Attachment : CONCEPT Verslag overleg relatiebeheer provincie Noordenveld 25-02-2019 (002).docx;

Even wat aanpassingen en aanvullingen. Ik doe en voorstel voor nieuwe datum met [REDACTED] er bij. Aangezien het over RES gaat is het misschien handig om [REDACTED] ook uit te nodigen?

Gr. [REDACTED]

---

This email was scanned by Gemeente Noordenveld ...

Date : 9-9-2019 11:28:22

From : " " @drenthe.nl

To : " " @drenthe.nl

Subject : FW: Startnotitie Gebiedsplan Roden Zuid

Attachment : Startnotitie Gebiedsplan Roden Zuid.pdf;image001.jpg;

Hoi " "  
Ik heb tijdens jouw vakantie een leuk gesprek gehad met " " over Gebiedsplan Roden Zuid. Lijkt zich te lenen voor inzet C-model.  
Moeten we het over hebben...  
" "

---

Van: " " @noordenveld.nl>

Verzonden: donderdag 15 augustus 2019 16:50

Aan: " " @drenthe.nl>

Onderwerp: Startnotitie Gebiedsplan Roden Zuid

Hallo " ",

Dank voor het leuke gesprek van vanmiddag!

In de bijlage tref je de digitale versie aan van de Startnotitie Gebiedsplan Roden Zuid. Mocht je vragen hebben over het stuk of onduidelijkheden dan hoor ik deze graag. Voor wat betreft de besluitvorming houd ik je op de hoogte. Op 11 september weet ik meer of we officieel kunnen starten met het Gebiedsplan. Zoals ik al aan gaf ga ik daar wel vanuit. De raad was tijdens de laatste vergadering voor het zomerreces positief over het stuk en had weinig vragen.  
Met vriendelijke groet,

**Gemeente Noordenveld**  
Ontwikkeling en Strategie

Postbus 109 tel. 050 - " "  
9300 AC RODEN  
" " @noordenveld.nl

Date : 24-1-2020 14:32:27

From : " [redacted]@drenthe.nl  
To : " [redacted]@noordenveld.nl  
Cc : " [redacted]@drenthe.nl  
Subject : RE: Gebiedsplan Roden Zuid  
Attachment : image002.png;image003.jpg;

Hallo [redacted],

O wat erg....je hebt gelijk...dit is helemaal in het putje verdwenen. Waar staan jullie nu?

[redacted]

---

Van: [redacted]@noordenveld.nl>  
Verzonden: dinsdag 21 januari 2020 16:38  
Aan: [redacted]@drenthe.nl>  
Onderwerp: Gebiedsplan Roden Zuid

Hallo [redacted]

Sinds eind september heb ik niets meer vernomen op het Gebiedsplan Roden Zuid en het combinatiemodel van de provincie.

Kun jij mij hier een update over geven?

Met vriendelijke groet,



[redacted]  
**Gemeente Noordenveld**  
Ontwikkeling en Strategie

---

Postbus 109 tel. 050 [redacted]  
9300 AC RODEN  
[redacted]@noordenveld.nl

---

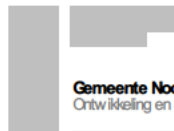
Van: [redacted]  
Verzonden: donderdag 15 augustus 2019 16:50  
Aan: [redacted]@drenthe.nl>  
Onderwerp: Startnotitie Gebiedsplan Roden Zuid

Hallo [redacted],

Dank voor het leuke gesprek van vanmiddag!

In de bijlage tref je de digitale versie aan van de Startnotitie Gebiedsplan Roden Zuid. Mocht je vragen hebben over het stuk of onduidelijkheden dan hoor ik deze graag. Voor wat betreft de besluitvorming houd ik je op de hoogte. Op 11 september weet ik meer of we officieel kunnen starten met het Gebiedsplan. Zoals ik al aan gaf ga ik daar wel vanuit. De raad was tijdens de laatste vergadering voor het zomerreces positief over het stuk en had weinig vragen.

Met vriendelijke groet,



[redacted]  
**Gemeente Noordenveld**  
Ontwikkeling en Strategie

---

Postbus 109 tel. 050 - [redacted]  
9300 AC RODEN  
[redacted]@noordenveld.nl

---

This email was scanned by Bitdefender

---

This email was scanned by Gemeente Noordenveld ...

Date : 13-1-2020 13:16:21

From : [redacted]@noordenveld.nl

To : "[redacted]@drenthe.nl, "[redacted]@noordenveld.nl

Subject : 09-01-20-Agenda-en-verslag.pdf

Attachment : 09-01-20-Agenda-en-verslag.pdf;image001.png;

Hoi [redacted]

In de bijlage het verslag van het overleg van 9 januari. Verspreid jij deze onder de benodigde collega's?

Dank!

Met vriendelijke groet,



[redacted] vitale vakantieparken



**Gemeente Noordenveld**  
Ontwikkeling en Strategie

Postbus 109 tel. 050 [redacted]

9300 AC RODEN

[redacted]@noordenveld.nl [www.gemeentenoordenveld.nl](http://www.gemeentenoordenveld.nl)

---

This email was scanned by Gemeente Noordenveld ...

Date : 10-4-2020 11:44:05

From : " " "

To : " " @drenthe.nl, " " @drenthe.nl, " " @drenthe.nl, " " @drenthe.nl, " " @drenthe.nl

Subject : 09-04-20-Agenda-en-verslag Relatiebeheer Noordenveld.

Attachment : 09-04-20-Agenda-en-verslag.pdf;

Hallo allen,

Gisteren heb ik een telefoongesprek gehad met Noordenveld inzake relatiebeheer RO. Hierbij stuur ik jullie het verslag toe. Wat punten en acties op een rijtje. Graag jullie reactie, indien nodig.

- een aantal updates voor langlopende plannen die lopen.

- een update over Zuidpoort Terheijl en Thedemaborg.

- ter info, **buiten reikwijdte**

- twee zaken over de RGA; verstedelijkingsstrategie en Noordenveldse annotatie over Groeningen, daarvoor zijn twee separate mails gestuurd.

- er staat een vraag voor jou in. **buiten reikwijdte**  
Of kan ik dan beter bij zijn?

@ allen - Ook hebben we gesproken over Dorado; de eigenaar heeft nu opdracht gegeven aan een architect om het inrichtingsplan uit te werken. Volgens Noordenveld is er nog ruimte voor discussie over het aantal woningen. **11.1**

Groet,

---

Van: @noordenveld.nl>

Verzonden: donderdag 9 april 2020 16:04

Aan: @drenthe.nl>; @noordenveld.nl>

Onderwerp: 09-04-20-Agenda-en-verslag.pdf

Hierbij aangepaste verslag n.a.v. je opmerkingen!

Gr.

Date : 9-4-2020 14:22:46

From : "[REDACTED]"

To : "[REDACTED]@noordenveld.nl, "[REDACTED]@noordenveld.nl

Subject : 09-04-20-Agenda-en-verslag.docx.doc.docx

Attachment : 09-04-20-Agenda-en-verslag.docx.doc.docx;

Hoi [REDACTED] en [REDACTED]

Hierbij wat aanvullingen/-passingen. Klopt het zo nog?

Als jullie er een klap op geven, dan zal ik het daarna hier intern rondsturen.

Groet,

[REDACTED]

Date : 23-3-2020 15:42:46

From : [redacted]@noordenveld.nl

To : [redacted]@drenthe.nl

Subject : 12-03-20-Agenda-en-verslag.pdf relatiebeheer Noordenveld

Attachment : 12-03-20-Agenda-en-verslag.pdf;

Hoi [redacted],

Dank voor je aantekeningen! Heb ze verwerkt in het verslag

In kader Corona en vullen agenda inderdaad goed idee om april maar even over te slaan!

---

This email was scanned by Gemeente Noordenveld ...

Date : 16-5-2019 15:30:23

From : "[REDACTED]"

To : [REDACTED]@gemeentenoordenveld.nl

Subject : 20190516 Concept verslag Relatiebeheer RO Noordenveld.docx

Attachment : 20190516 Concept verslag Relatiebeheer RO Noordenveld.docx;

Hallo [REDACTED]

Hierbij mijn concept verslag van het relatiebeheer 16-05-2019. Zou je het kunnen aanvullen met jouw krabbels?

Dank!

Overigens wil ik graag nog even opmerkingen dat een dergelijke structuur voor relatiebeheer, met een soort van lopende agenda die wij gaandeweg aanvullen, goed voor mij werkt!

Groet,  
[REDACTED]

Date : 2-3-2021 13:52:33

From : " " @noordenveld.nl

To : " " @drenthe.nl, " " @noordenveld.nl, " " @drenthe.nl

Subject : 4-maart-2021.pdf

Attachment : 4-maart-

2021.pdf;image642068.png;image256796.png;image172753.png;image758737.png;image429731.jpg;image541327.png;image073268.png;image030037.png;image967184.png;image941468.png;

Dag allen,

Bijgevoegd een concept voorstel voor de agenda aanstaande donderdag

Gr. " "

Met vriendelijke groet,

---

vitale vakantieparken

06 - " "

050 - " "

" " @noordenveld.nl

Radhuisstraat 1  
9301 AA RODEN

GEMEENTE  NOORDENVELD

---



Date : 15-4-2021 10:49:50

From : [redacted]@noordenveld.nl

To : [redacted]@drenthe.nl, [redacted]@drenthe.nl

Subject : Agenda-Verslag-15-april-2021.pdf

Attachment : Agenda-Verslag-15-april-

2021.pdf;image763180.png;image657963.png;image951673.png;image659783.png;image190213.jpg;image818946.png;image045491.png;image849335.png;image398079.png;image978886.png;

Met vriendelijke groet,

---

[redacted] vitale vakantieparken

06 [redacted]  
050 - [redacted]

[redacted]@noordenveld.nl

Raadhuisstraat 1  
9301 AA ROOSEN

GEMEENTE  NOORDENVELD



**3. Advies: Akkoord te gaan met de uitgangspunten van het Drentse kader over financiële aspecten voor verdere uitwerking.**

**5. Actuele cases transformatieprocessen**

*Dorado*

Dorado (Noordenveld) is een kleine camping met vijf recreatieverblijven en een bedrijfswoning ten zuiden van Roden. Het park nam deel uit van de pilot Transformatieladder en wordt een transformatieplan voor opgesteld. De wens van de eigenaar is het ontwikkelen van een 11-tal zorg neutrale woningen.

Omdat het zowel een toevoeging van woningen als het transformeren van recreatiewoningen betreft, moet het ruimtelijk plan voldoen aan de voorwaarden voor bijzonder woonmilieu (art. 2.17) alsook functiewijziging recreatiewoningen (art. 2.20). De crux hierin is het borgen van de meerwaarde door transformeren en de vestiging van bijzondere doelgroepen (zorgneutraal wonen) in het ruimtelijke plan. Hiervoor werkt CMO-STAMM het plan 'Blue Zone Dorado' uit, waarin wordt ingegaan op de onderbouw van zorgneutraal wonen. De eigenaar heeft immers een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De provincie is faciliterend betrokken geweest bij de planontwikkeling en heeft inmiddels informeel geadviseerd over de borging van meerwaarde. De eigenaar is aanzet om de verschillende onderdelen vorm te geven in een transformatieplan.

buiten reikwijdte

buiten reikwijdte

**Advies: Akkoord gaan met het verder faciliteren van het transformatieproces bij Dorado en**

**6. Planning VVP 2019**

De planning van de uitvoering van het programma vvp ziet er de komende maanden als volgt uit:

	<b>GS – nadere uitwerking governance vvp</b>
	Nieuwsbrief vvp naar Staten
20 juni 2019	Brief met bijgestelde planning oplevering gebiedscan RIEC naar GS en colleges van B&W
24 juni 2019	Noordelijke leerkring CCV vakantieparken (5 ambtelijke bijeenkomsten over economische revitalisering, veiligheid en ondermijning, wonen, sociale opgave, ruimtelijke herstructurering)
25 juni 2019	Nationale agenda vvp: kennisdeling provincie Drenthe, Noord Brabant, Gelderland en Overijssel (ambtelijk)
8 juli 2019	Uitvoering excellentie programma in poho
11 juli 2019	Stuurgroep vvp
Medio september 2019	Rapportage fase 1 afgerond van het Gebiedscan RIEC

buiten reikwijdte

Date : 8-5-2020 15:07:42

From : " " "

To : @noordenveld.nl, @noordenveld.nl

Subject : Relatiebeheer donderdag 15 mei

Hoi en

Komende donderdag hebben we weer een relatiebeheer-overleg staan. Tegelijkertijd heeft het Kadaster ook een webinar over het transformeren van de binnensteden gepland op het ongelukkige tijdstip van 9:30, maar iets waar ik wel graag bij aan schuif. Is het een optie om dit relatiebeheer-overleg te verplaatsen naar 10:30-11:30; zou dan ook kunnen...

Mochten we weinig puntjes hebben om te bespreken, dan zou het eventueel ook van 9:00-9:30 kunnen. Maar dan is het wel gehaast.

Bij deze ook alvast een terugkoppeling van vorige keer/opzetje voor een agenda:

- De vraag over de wet natuurbescherming en Oosterduinen hebben we uitgezet bij onze juristen van natuur. Ik heb nog geen reactie ontvangen, maar misschien op donderdag al wel.
- Groeningen/RGA/Verstedelijkingsstrategie. De vorige keer spraken we dat het handig zou zijn om weer uit te nodigen om de laatste stand van zaken door te nemen.
- Voor Dorado is een BO gepland in juni. Volgens mij hoeft dit nu niet besproken te worden.

Groet,

---

Van: @noordenveld.nl>

Verzonden: donderdag 9 april 2020 16:04

Aan: @drenthe.nl>; @noordenveld.nl>

Onderwerp: 09-04-20-Agenda-en-verslag.pdf

Hierbij aangepaste verslag n.a.v. je opmerkingen!

Gr.

---

This email was scanned by Gemeente Noordenveld ...

Date : 3-12-2019 09:25:44

From : [redacted]@noordenveld.nl

To : [redacted]@drenthe.nl

Cc : " [redacted]@noordenveld.nl

Subject : Relatiebeheer Drenthe-Noordenveld 12-12-19-Agenda-en-verslag.pdf

Attachment : 12-12-19-Agenda-en-verslag.pdf;

Hallo [redacted]

Hierbij de allereerste agenda voor het overleg gemeente- provincie. Heb jij nog agendapunten die je wil toevoegen?

Je gaf eerder aan dat je [redacted] wel mee wilde nemen voor de onderwerpen NOVI en RGA. We hebben hem in de agenda gezet maar als hij met jou mee gaat kan het natuurlijk ook direct om 09.00 uur.

Of de volgende keer op het provinciehuis.

Groet [redacted] en [redacted]

---

This email was scanned by Gemeente Noordenveld ...

Date : 8-1-2020 09:47:33

From : [redacted]@noordenveld.nl

To : [redacted]@drenthe.nl

Cc : [redacted]@noordenveld.nl, [redacted]@noordenveld.nl

Subject : relatiebeheer Provincie- Noordenveld

Attachment : 09-01-20-Agenda-en-verslag.pdf;12-12-19-Agenda-en-verslag.pdf;image001.png;

Goedemorgen [redacted]

Zoals gisteren telefonisch besproken hierbij de agenda en het verslag van de vorige keer.

Met vriendelijke groet,



vitale vakantieparken



**Gemeente Noordenveld**  
Ontwikkeling en Strategie

Postbus 109

tel. 050 [redacted]

9300 AC RODEN

[redacted]@noordenveld.nl [www.gemeentenooordenveld.nl](http://www.gemeentenooordenveld.nl)

---

This email was scanned by Gemeente Noordenveld ...

Date : 19-3-2020 15:41:14

From : " " "

To : @noordenveld.nl

Subject : Re: 12-03-20-Agenda-en-verslag.docx.doc Relatiebeheer Drenthe-Noordenveld

Attachment : image001.png;

Dag

Ik heb toen snel meegeschreven, maar een uitgebreid verslag heb ik er niet van gemaakt. Dit waren mijn krabbels:

- Dorado > en nemen contact op m.b.t. de memo. Zodra het contact geweest is, dan het BO voor bespreken.
- **buiten reikwijdte**
- Omgevingsagenda Noord/Novi > Goede bijeenkomst. #hoe dan? #wat dan? Werkgroep werkt aan een memo met scenario's; 1) lobbylijstje, 2) systematische benadering, 3) gebiedsgerichte agenda's met systemen en lobbylijstje. Wellicht handig om in gezamenlijkheid de prioritaire opgaven te benoemen. HEMA-steden doen dat ook. Misschien ook een idee voor overige gemeenten? doet dit via VDG. checkt bij wat handig is.
- **11.1** checkt bij over hoe/wat.
- Verstedelijkingsstrategie > 26 maart en 23 april twee bijeenkomsten voor RGA. Graag een overleg plannen om de Drentse strategie te bepalen met en Tynaarlo?
- Zuidpoort Terheijl > en bij betrokken. plant een overleg.

Volgens mij zijn de meeste actiepunten al wel gedaan of is het weer afwachten ivm de lockdown. Over een vervolgoverleg hadden we het over het eventueel skippen ivm de hoge frequentie; ook dat lijkt mij wel handig toe met de huidige situatie.

Hoe is het trouwens in Noordenveld/Assen? Al gewend aan het thuiswerken of toch aanwezig op kantoor?

Groet,

---

Van: @noordenveld.nl>

Verzonden: donderdag 19 maart 2020 10:36

Aan: @drenthe.nl>

Onderwerp: 12-03-20-Agenda-en-verslag.docx.doc Relatiebeheer Drenthe-Noordenveld

Hoi

Ik ben mijn aantekeningen kwijt van ons telefonisch overleg...kan jij nog e.e.a. aanvullen?

Dank!

Met vriendelijke groet,

 vitale vakantieparken

 Gemeente Noordenveld  
Ontwikkeling en Strategie

Postbus 109 tel. 050 -  
9300 AC RODEN  
@noordenveld.nl www.gemeentenoordenveld.nl

---

This email was scanned by Bitdefender

---

This email was scanned by Gemeente Noordenveld ...

Date : 4-3-2021 13:02:39

From : [redacted]@noordenveld.nl

To : "[redacted]@drenthe.nl, "[redacted]@drenthe.nl"

Cc : "[redacted]@noordenveld.nl"

Subject : verslag 4 maart & uitnodiging Terheijl

Attachement : 4-maart-2021.docx; Uitnodiging

Terheijl.png; image706656.png; image099438.png; image632772.png; image397105.png; image706586.jpg; image898288.png; image129639.png; image735466.png; image248560.png; image675852.png;

Hierbij het verslag, indien nog aanvullingen hoor ik het graag.

Ook in de bijlage de uitnodiging voor 18 maart (even fotootje van voorkant, officieel is het dubbelgevouwen kaart met meer info). Ik zet jullie alvast in de link

Gr [redacted]

Met vriendelijke groet,

---

[redacted] vitale vakantieparken

06 [redacted]  
050 - [redacted]

[redacted]@noordenveld.nl

Readhuisstraat 1  
9301 AA RODEN

GEMEENTE  NOORDENVELD



Date : 11-9-2020 12:46:59

From : "[REDACTED]"

To : "[REDACTED]@drenthe.nl

Subject : Gereserveerd geld voor Tiny Houses in Roden Zuid

Attachment : image001.png;

Hoi [REDACTED]

Als het goed is heeft het team REW (toen nog RO) in 2019 €7.500 gereserveerd voor een project met betrekking tot "Tiny Houses" in de gemeente "Noordenveld" in "Roden Zuid".

Mogelijk gaat het om een bedrag van €15.000 omdat er zowel vanuit Landelijk gebied als vanuit RO 50% van €15.0000 gereserveerd is. Ik weet echter niet hoe dit in de systemen staat.

Ben ik bij jou aan het juiste adres om uit te zoeken waar en onder welke naam dit staat?

Het is de bedoeling dat dit bedrag niet meer gereserveerd/begroet wordt. De pilot waar het voor gereserveerd is gaat niet door en wij hebben van Jeroen de opdracht gekregen om duidelijk te maken welke middelen wel en welke middelen niet besteed worden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] r Wonen & Demografie

*provincie* Drenthe

Provincie Drenthe – Ruimtelijke Ontwikkeling  
Postbus 122, 9400 AC Assen – Westerbrink 1, 9405 BJ Assen - The Netherlands  
T (0592) [REDACTED] | M 06 [REDACTED] | @ [REDACTED]@drenthe.nl | [www.provincie.drenthe.nl](http://www.provincie.drenthe.nl)

Date : 10-9-2020 16:13:23

From : [redacted] "

To : "Jeroen de Boer" [redacted]@drenthe.nl

Subject : Ontwikkelingen Tiny Houses Noordenveld

Attachment :

image001.png;image002.png;image003.png;image004.png;image007.png;image008.png;image009.png;image010.png;image011.png;image006.png;image005.jpg;

Beste Jeroen ,

Ter informatie onderstaande conceptmail. Twee weken geleden heb ik dit kort met jou besproken, en waarvan jij aangaf het idee van een pilot niet door te laten sudderen zolang de gemeente geen stappen zet. De Tiny House pilot in Noordenveld komt momenteel niet van de grond omdat de Gebiedsvisie Roden Zuid meermaals is uitgesteld en politiek erg gevoelig ligt. Na december is ook nog maar de vraag of er in de nabije toekomst een Tiny House pilot komt. Omdat er wel woonontwikkelingen zijn blijf ik de voortgang van de gebiedsvisie volgen.

Er staat momenteel €7.500 ergens gereserveerd bij ons voor deze pilot die nu niet voortgezet wordt. Ik wil bij FPC uitzoeken waar dit geld staat zodat het terug kan vloeien. Dat lijkt mij de juiste weg.

[redacted] heeft overigens aangeboden dat wij – REW – in de toekomst wel willen helpen met de ontwikkeling van de gebiedsvisie.

Met vriendelijke groet,

[redacted] Wonen & Demografie

provincie Drenthe

Provincie Drenthe – Ruimtelijke Ontwikkeling  
Postbus 122, 9400 AC Assen – Westerbrink 1, 9405 BJ Assen - The Netherlands  
T (0592) [redacted] | M 06 [redacted] @ [redacted]@drenthe.nl | www.provincie.drenthe.nl

Van: [redacted]@noordenveld.nl>

Verzonden: donderdag 10 september 2020 13:35

Aan: [redacted]@drenthe.nl>; [redacted]@noordenveld.nl>

CC: [redacted]@noordenveld.nl>

Onderwerp: Mail voor [redacted]

Opzet bericht:

Beste [redacted] ,

In juni hebben wij voor het laatst contact gehad over de pilot/testlab Nieuw Bos en klein wonen. Daarvoor, in december, mailden we dat de raad had ingestemd met de startnotitie Gebiedsvisie Roden Zuid. Het blijkt echter dat de locatie Roden-Zuid (nog steeds) enorm politiek gevoelig is. Dit vergt vanuit ons veel tijd en zorgvuldige stappen om de gebiedsvisie verder te brengen. Er zijn op dit moment scenario's die in december ter besluitvorming worden voorgelegd aan de raad. Na deze besluitvorming begint pas het traject van verder onderzoeken en scenario's omzetten in mogelijke inrichtingsschetsen voor het gebied.

Dit wetende voorzien wij nog geen concrete acties op korte termijn voor de invulling van de testlab Nieuw bos en klein wonen. We denken dat het voor nu verstandig is om niet met de testlab verder te gaan omdat we simpelweg niet kunnen voorzien wanneer we concreet hier mee aan de slag kunnen. We vinden dat wel jammer omdat nieuwe woonvormen een interessant onderdeel zijn van Roden-Zuid. Wij hebben dit ook besproken met de provincie Drenthe en zij begrijpen ons dilemma. We stellen daarom ook gezamenlijk voor om ons terug te trekken uit deze pilot.

Met vriendelijke groet,

[redacted] 06 [redacted]  
vitale vakantieparken 050 - [redacted]  
[redacted]@noordenveld.nl  
Raadhuisstraat 1  
9301 AA RODEN

GEMEENTE NOORDENVELD



Date : 18-8-2020 15:18:36

From : " " "

To : " " @drenthe.nl, " " @drenthe.nl

Subject : RE: Artikel Trouw, wonen bij boer, stikstofreductie

Attachment : image001.png;image002.png;image003.png;image006.jpg;image007.jpg;image008.png;

Ik pak het deze week op.

---

Van: " " @drenthe.nl>

Verzonden: dinsdag 18 augustus 2020 14:51

Aan: " " @drenthe.nl>; " " @drenthe.nl>

Onderwerp: Fwd: Artikel Trouw, wonen bij boer, stikstofreductie

Dag " " en " "

Zouden jullie " " willen antwoorden op onderstaande mail? Dankjewel!

Groet,

" "

Verstuurd vanaf mijn iPad

Begin doorgestuurd bericht:

Van: " " @noordenveld.nl>

Datum: 18 augustus 2020 om 12:55:59 CEST

Aan: " " @drenthe.nl>, " " @drenthe.nl>, " " @drenthe.nl>, " " @drenthe.nl>, " " @noordenveld.nl>, " " @noordenveld.nl>, " " @noordenveld.nl>

Onderwerp: RE: Artikel Trouw, wonen bij boer, stikstofreductie

Hallo " "

Hebben jullie al over onderstaande mail na kunnen denken? Moeten we even een overleg in plannen?

Met vriendelijke groet,

---

" " 06 " " 050 - " " @noordenveld.nl

GEMEENTE NOORDENVELD



---

Van: " " "

Verzonden: dinsdag 7 juli 2020 14:49

Aan: " " @drenthe.nl>, " " @drenthe.nl>, " " @drenthe.nl>, " " @drenthe.nl>, " " @noordenveld.nl>, " " @noordenveld.nl>

Onderwerp: FW: Artikel Trouw, wonen bij boer, stikstofreductie

Hallo " " e.a.,

Wij hebben ons indertijd aangemeld voor de pilot Nieuw bos/Tiny houses. We zagen (en zien) interessante kansen voor Roden Zuid. Het plan Roden zuid wordt pas na de zomer. En dan is nog maar de vraag waar de politiek voor wil kiezen. We zien op dit moment eigenlijk geen opties om verder stappen te zetten met deze testlab. We hebben echter wel met jullie afspraken gemaakt over financiering en dergelijke. Graag zouden we met jullie in overleg hoe nu verder.

Met vriendelijke groet,

---

" " 06 " " 050 " " @noordenveld.nl

GEMEENTE NOORDENVELD



---

Van: " " @imi.nu>

Verzonden: dinsdag 26 november 2019 16:22

Aan: " " @drenthe.nl>; " " @drenthe.nl>; " " @drenthe.nl>; " " @drenthe.nl>; " " @noordenveld.nl>; " " @noordenveld.nl>; " " @noordenveld.nl>

Onderwerp: Artikel Trouw, wonen bij boer, stikstofreductie

Beste mensen,

Hoe gaat het in Noordenveld met de plannen rond de gebiedsontwikkeling? Begin oktober hadden we een plezierig overleg. Misschien is het goed om binnenkort weer even te bellen of af te spreken?

Zie bijgaand tkn een artikel van " " en ondergetekende dat vandaag in Trouw is geplaatst; het raakt aan onze discussie.

Beste groet,

" "

**IMI**  
**INSTITUUT**  
**MAATSCHAP-**  
**PELIJKE**  
**INNOVATIE**

—  
[REDACTED]  
Instituut Maatschappelijke Innovatie  
Nieuwe website: <https://www.imi.nu/>  
06 [REDACTED]

---

This email was scanned by Gemeente Noordenveld ...

Date : 5-3-2020 11:06:00

From : [redacted] "  
To : [redacted]@imi.nu  
Subject : RE: indicatief programma 30 maart  
Attachment : image002.png;image003.png;

Beste [redacted],

Ik krijg nu wel een mail binnen, ik zie nu ook een eerder verstuurd mail. Ik ben morgen de hele dag en avond beschikbaar.

Met vriendelijke groet,

[redacted] Wonen & Demografie

*provincie* Drenthe

Provincie Drenthe – Ruimtelijke Ontwikkeling  
Postbus 122, 9400 AC Assen – Westerbrink 1, 9405 BJ Assen - The Netherlands  
T (0592) [redacted] | M 06 [redacted] | @ [redacted]@drenthe.nl | [www.provincie.drenthe.nl](http://www.provincie.drenthe.nl)

---

Van: [redacted]@imi.nu>  
Verzonden: donderdag 5 maart 2020 11:05  
Aan: [redacted]@drenthe.nl>  
Onderwerp: RE: indicatief programma 30 maart

Ha [redacted],  
We hadden hier problemen met de mailserver, misschien heb ik een bericht gemist? Zullen we vandaag of morgen even bellen?  
Groet,  
[redacted]

O€ [redacted]

---

Van: [redacted]  
Verzonden: dinsdag 3 maart 2020 15:06  
Aan: [redacted]@drenthe.nl>  
Onderwerp: RE: indicatief programma 30 maart

Ha [redacted],  
Hebben jullie dit inmiddels kunnen bespreken?  
Het wordt nu echt tijd om de betrokken personen/gemeenten uit te nodigen.  
Beste groet,  
[redacted]

---

Van: [redacted]  
Verzonden: donderdag 13 februari 2020 18:08  
Aan: [redacted]@drenthe.nl>  
Onderwerp: indicatief programma 30 maart

Ha [redacted],

Zoals besproken ontvang je hierbij in staccato een indicatief programma voor 30 maart.

13.30 Opening, welkom  
13.35 Ontwikkelingen in Drenthe, wonen, RO, bos, agro, Provincie Drenthe, wie??  
13.55 Testlab Nieuw bos en Tiny Houses, regelgeving, afwegingskader, [redacted]  
14.15 Tiny Houses, ontwikkelingen, doelgroep, [redacted]  
14.35 Vragen, discussie  
15.00 Pauze  
15.15 Werkgroepronde deel 1  
A) Wonen, Tiny Houses  
B) Regelgeving, randvoorwaarden  
C) Financiën, businesscase  
15.45 Werkgroepronde deel 2  
A) Wonen, Tiny Houses  
B) Regelgeving, randvoorwaarden  
C) Financiën, businesscase  
16.15 Plenaire afsluiting, conclusies, mogelijk vervolg  
16.30 Borrel

Dit is een eerste voorzet. Vanzelfsprekend is er nog alle ruimte voor wijzigingen, andere sprekers, andere volgorde, etcetera.  
Graag hoor ik jullie gedachten over een en ander. Laten we rond 24 februari weer even contact hebben om te komen tot een definitief programma.  
Beste groet,  
[redacted]

IMI  
INSTITUUT  
MAATSCHAP-  
PELIJKE  
INNOVATIE



Date : 25-8-2020 10:19:47

From : " " "

To : @noordenveld.nl

Cc : @noordenveld.nl, @noordenveld.nl, @drenthe.nl)

Subject : RE: Roden Zuid

Attachment : image005.png;image008.png;image010.png;image011.jpg;image013.png;image014.jpg;image015.jpg;

Hoi allemaal,

Dan hebben we op korte termijn helaas geen momenten die voor ons allemaal geschikt zijn. Ik heb wat verder gekeken in september en begin oktober. Misschien biedt dat mogelijkheden. Ik kan (mits online):

Woensdag 9 september	Hele dag
Donderdag 10 september	Hele dag
Dinsdag 15 september	Na 15:00
Woensdag 16 september	Tussen 13:00 en 14:00
Donderdag 17 september	Tot 13:00
Woensdag 30 september	Hele dag
Donderdag 1 oktober	Tot 13:00
Maandag 5 oktober	Na 11:00
Dinsdag 6 oktober	Tussen 10:00 en 15:00
Woensdag 7 oktober	Hele dag

Ik hoor het graag van jullie allemaal, zodra er een geschikt moment tussen zit plan ik een teamoverleg.

Met vriendelijke groet,

Wonen & Demografie

provincie Drenthe

Provincie Drenthe – Ruimtelijke Ontwikkeling  
Postbus 122, 9400 AC Assen – Westerbrink 1, 9405 BI Assen - The Netherlands  
T (0592) | M 0 | @drenthe.nl | www.provincie.drenthe.nl

Van: @noordenveld.nl>

Verzonden: maandag 24 augustus 2020 11:35

Aan: @drenthe.nl>

CC: @noordenveld.nl>; @noordenveld.nl>

Onderwerp: RE: Roden Zuid

Hallo

Zie in jouw schema mijn beschikbaarheid in het rood. is op vakantie, maar ik heb in zijn agenda gekeken voor zijn beschikbaarheid. Anders houd ik te veel opties in mijn agenda. Ik ben net terug van vakantie en merk dat er veel overleggen aankomen. Zoals ik het nu zie een moment op 2 september. Ik hoor graag welk tijdstip het wordt.

Met vriendelijke groet,



Van: @noordenveld.nl>

Verzonden: vrijdag 21 augustus 2020 14:17

Aan: @noordenveld.nl>; @noordenveld.nl>

CC: @drenthe.nl>

Onderwerp: FW: Roden Zuid

Hoi

Zie onder, lijkt me handig dat jullie ook aanschrijven. Willen jullie richting reageren op de data-voorstellen?

Gr.

Met vriendelijke groet,



Van: @drenthe.nl>

Verzonden: vrijdag 21 augustus 2020 14:15

Aan: @noordenveld.nl>; @drenthe.nl>

Onderwerp: RE: Roden Zuid

Ho

Ja daar had ik hem voor bedoeld inderdaad. Kan jij de mail naar hen doorsturen?

Van: [redacted] <[\[redacted\]@noordenveld.nl](mailto:[redacted]@noordenveld.nl)>  
Verzonden: vrijdag 21 augustus 2020 14:13  
Aan: [redacted] <[\[redacted\]@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)>; [redacted] <[\[redacted\]@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)>  
Onderwerp: RE: Roden Zuid

Hoi [redacted],  
Betreft dit de pilot Nieuwe Natuur, Tiny Houses? Want dan is het handig dat mijn collega's [redacted] en [redacted] ook even aanschuiven [redacted] Roden Zuid en [redacted] volkshuisvesting)  
Gr. [redacted]

Met vriendelijke groet,



Van: [redacted] <[\[redacted\]@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)>  
Verzonden: vrijdag 21 augustus 2020 13:30  
Aan: [redacted] <[\[redacted\]@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)>; [redacted] <[\[redacted\]@noordenveld.nl](mailto:[redacted]@noordenveld.nl)>  
Onderwerp: Roden Zuid

Ho [redacted] er [redacted],

Zullen wij elkaar even kort spreken. [redacted] werk jij met teams? Ik wou de volgende momenten voorstellen.

Wo 26-08-2020	Ergens na 13:00	ja	er	nee
Do 27-08-2020	Ergens tussen 11:00 en 13:30	ja	en	nee
Ma 31-08-2020	Ergens na 13:00	nee	en	ja
Di 01-09-2020	Ergens tussen 12:00 en 14:00	nee	en	nee
Wo 02-09-2020	Ik kan de hele dag	ja	en	ja tot 16 uur
Do 03-09-2020	Ergens voor 14:00	na 14.30	en	nee

Kun jullie op 1 van deze momenten? Dan plan ik een vergadering in.

Met vriendelijke groet,

[redacted] Wonen & Demografie

provincie Drenthe

Provincie Drenthe – Ruimtelijke Ontwikkeling  
Postbus 122, 9400 AC Assen – Westerbrink 1, 9405 BJ Assen - The Netherlands  
T (0592) [redacted] | M 06 [redacted] | @ [redacted] <[\[redacted\]@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)> | [www.provincie.drenthe.nl](http://www.provincie.drenthe.nl)

buiten reikwijdte

buiten reikwijdte

Aan:  
Gemeente Noordenveld  
Postbus 109  
9300 AC Roden



Assen, 2 december 2020  
Ons kenmerk [xxxx]  
Behandeld door de heer [redacted] (0592) [redacted]  
Onderwerp: Reactie op beeldkwaliteitsplan 'Dorado' Norgeweg 19

Geacht college,

Voor de bestemmingswijziging van het voormalig recreatieterrein Dorado aan de Norgeweg 19 te Roden hebben wij het beeldkwaliteitsplan ontvangen (d.d. 23 oktober 2020). Bij een bestemmingswijziging van recreatie naar wonen spelen provinciale belangen.

Tijdens het bestuurlijk overleg op donderdag 4 juni 2020 met gedeputeerde Henk Brink en wethouder Jeroen Westendorp is gesproken over de uitgangspunten van een transformatieproces en zijn de aandachtspunten voor de locatie Dorado uitgesproken. Het provinciaal beoordelingskader voor de transformatie van vakantieparken gaat uit van artikel 2.20 'Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen' van de Provinciale Omgevingsverordening (POV). In het bestuurlijk overleg is aangegeven dat de provincie terughoudend is met toevoegen van woningen in het buitengebied en bij een bestemmingswijziging van recreatie naar wonen uitgaat van de reeds bestaande en planologisch toegestane aantal recreatiewoningen zijnde zes.

In navolging van dit bestuurlijk overleg heeft u het beeldkwaliteitsplan ter beoordeling toegestuurd. Naast het beeldkwaliteitsplan toegezonden op 10 november 2020 is ook een aanvullend schetsontwerp streefbeeld toegezonden op 1 december 2020. De huidige situatie gaat uit van een recreatieterrein met 9 bouwwerken; bestaande uit 6 recreatiewoningen, een recreatiezaal, een woonhuis met schuur, een (vergunningvrije) trekkershut en een camping die voorziet in standplaatsen voor kampeermiddelen. In het geschetste streefbeeld wordt uitgegaan een woonzorgconcept met een gemeenschappelijk erf met in totaal 12 bouwwerken; dat het bestaande woonhuis met schuur, de bestaande recreatiezaal, een bestaande recreatiewoning waarvan het gebruik wijzigt van recreatie naar wonen en de toevoeging van 9 nieuwe woningen omvat. De woningen zijn levensloopbestendig.

U vraagt om een beoordeling van dit beeldkwaliteitsplan in aanloop naar de ruimtelijke procedure voor een bestemmingsplanwijziging. Op basis van het voorliggende beeldkwaliteitsplan constateren wij dat de ruimtelijke gevolgen nog niet volledig zijn onderzocht en in beeld gebracht. Om vooruit te kunnen lopen op de beoordeling van het ruimtelijk plan is meer inzicht in de ruimtelijke gevolgen nodig. Het is wel mogelijk om aandachtspunten op provinciale belangen mee te geven voor het vervolg van het transformatieproces. Daarbij vragen we de gemeente om in het bijzonder aandacht te hebben voor de voorwaarden van artikel 2.20 'Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen' (POV).

Voor het toestaan van een woonfunctie geldt het 'nee, tenzij' principe. Dit principe maakt het mogelijk om, op basis van een goed plan met ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde, maatwerk op parkniveau te leveren. Het beeldkwaliteitsplan en het uitgewerkte streefbeeld hebben voldoende ingrediënten in zich om uitgewerkt te worden in een ruimtelijk plan met de gevraagde meerwaarde.

Zoals aangegeven in het bestuurlijk overleg is de provincie in beginsel echter terughoudend met het toevoegen van woningen buiten bestaand stedelijk gebied, conform artikel 2.9 'Aanwijzing bestaand stedelijk gebied' (POV). Het is niet de intentie van artikel 2.20 'Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen' (POV) om te voorzien in de toevoeging van woningen. In dit kader achten wij de toevoeging van negen nieuwe woningen en de bestemmingswijziging van een recreatiewoning niet acceptabel.

Wij vragen de gemeente aandacht te hebben voor de relatie met het gemeentelijk woonbeleid. Ook vragen wij de gemeente om aandacht te hebben voor de afspraken die in het kader van het programma Vitale Vakantieparken zijn gemaakt m.b.t. de onderbouwing van de keuze voor wel of niet toepassen van verevening. Ten aanzien van verevening hebben de Drentse gemeenten als vertrekpunt geformuleerd dat de relatie wordt gelegd tussen de (getaxeerde) potentiële waardestijging en de te maken kosten om te komen tot een bestemmingswijziging. De gemeente onderbouwt in hoeverre er aanleiding is om te komen tot verevening. In het geval van verevening bepaalt de desbetreffende gemeente de methode en de hoogte van de verevening. Bij transformaties waarin aanzienlijke kosten gemaakt moeten worden die niet in verhouding staan tot de waardestijging kan de gemeente onderbouwd afzien van verevening.

Als u het beeldkwaliteitsplan in deze vorm verwerkt in de ruimtelijke procedure kunnen wij hier geen medewerking aan verlenen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,  
namens dezen,

J. de Boer,  
Teammanager Ruimte, Energie en Wonen

11.1

[Redacted content]

CONCEPT Verslag overleg relatiebeheer provincie/gemeente

<b>Datum:</b>	25-02-2019
<b>Aanwezig:</b>	_____ (Drenthe), _____ (Noordenveld), _____ (Noordenveld)
<b>Afwezig:</b>	

BUITEN REIKWIJDTE



3.	Ruimtelijke projecten	Alle plannen/initiatieven van Roden-Zuid worden op het moment inzichtelijk gemaakt _____).	
----	-----------------------	--	--

BUITEN REIKWIJDTE



# BUITEN REIKWIJDTE

Aan:  
Gemeente Noordenveld  
Postbus 109  
9300 AC Roden



Assen, 8 maart 2021

Ons kenmerk [xxxx]

Behandeld door de heer [redacted] (0592) [redacted]

Onderwerp: Reactie op 'Reactie standpunt transformatie camping Dorado'

Geacht college,

Op 15 december 2020 hebben wij u een schrijven gestuurd over ons standpunt inzake de gevraagde transformatie van het recreatiebedrijf Dorado te Roden. In uw brief (d.d. 4 februari) reageert u op dit standpunt. Daarin beschrijft u content te zijn met de gestelde duidelijkheid, maar niet content te zijn over de gegeven onderbouwing van het niet geheel willen meewerken aan de voorgelegde planvorming. Ook mist u de reflectie op het gelopen proces en vraagt om een inhoudelijke reactie op uw brief.

Middels deze brief lichten we ons standpunt nader toe en gaan we in op het gelopen proces.

In uw brief licht u ook toe dat sinds het ontwikkelen van het woonzorgconcept in 2017 er met de provincie is overlegd. Wij waarderen dat u ons vroegtijdig heeft betrokken bij het transformatieproces. In verschillende ambtelijke gesprekken zijn de randen van ons beleid verkend ten aanzien van de transformatie van vakantieparken en het beoogde woonzorgconcept van Dorado. Tijdens het bestuurlijke overleg met gedeputeerde Brink en wethouder Westendorp op donderdag 4 juni 2020 inzake de transformatie van Dorado is het provinciale beoordelingskader voor de transformatie van vakantieparken, zoals hierboven weergegeven, toegelicht. Hierbij is tevens aangegeven dat het toevoegen van woningen ongewenst is. In de reactie op het beeldkwaliteitsplan is dit standpunt nader toegelicht.

U stelt dat de uitvoerbaarheid van de plannen onder druk komt te staan wanneer de woningaantallen niet mogen toenemen. Alhoewel wij begrip hebben voor dit standpunt, maakt dit enkele feit niet dat de regels van de POV terzijde kunnen worden geschoven. Daar komt bij dat het provinciaal belang voor behoud van het landschap zwaar weegt, waardoor het toevoegen van woningen aan het buitengebied geen vanzelfsprekendheid is.

Zoals toegelicht in onze brief van 15 december is artikel 2.20 'Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen' van de Provinciale Omgevingsverordening (POV) het provinciaal beoordelingskader voor de transformatie van vakantieparken. Het artikel stelt dat een ruimtelijk plan met een functie van verblijfsrecreatie *alleen* kan voorzien in een functiewijziging van verblijfsrecreatie naar wonen indien aan de voorwaarden van dat artikel wordt voldaan. Hieraan is in lid 3 toegevoegd dat artikel 2.17 'Woningbouw' van de POV niet van toepassing is bij de toepassing van artikel 2.20. Met deze bepaling wordt duidelijk gemaakt dat artikel 2.17 van de POV geen aanvullende werking heeft en daarmee niet kan worden gecombineerd met artikel 2.20. Dit is ook de reden waarom in onze reactie van 15 december 2020, uitsluitend artikel 2.20 als toetsingskader is betrokken. Aan een combinatie zoals u die in uw brief toelicht, staat de POV in de weg.

Dat neemt niet weg dat wij nog altijd positief zijn over het gepresenteerde woonzorgconcept dat tot stand komt middels transformatie van een vakantiepark. In onze reactie op het beeldkwaliteitsplan merkten wij op dat het uitgewerkte streefbeeld voldoende ingrediënten in zich heeft om uitgewerkt te worden in een ruimtelijk plan met de gevraagde meerwaarde. Wij zien graag een uitgewerkt plan tegemoetkomen dat past binnen de gestelde kaders. Over de uitwerking van dit plan blijven we graag met u in gesprek.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,  
namens dezen,

J. de Boer,  
Teammanager Ruimte, Energie en Wonen

<b>Datum</b>	18 februari 2020
<b>Van</b>	
<b>Aan</b>	Henk Kusters / Jeroen Westendorp
<b>Betreft</b>	Transformatie Dorado
<b>Status</b>	Opiniërend
<b>Zaaknr.:</b>	Nvt

### **Aanleiding**

In 2017 heeft een vitaliteitsonderzoek plaatsgevonden onder vakantieparken en campings in Drenthe. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat Camping Dorado met haar kleinschaligheid op recreatief gebied weinig perspectief heeft. Doordat de economische waarde van het park beperkt is, bleek het park lastig verkoopbaar. Transformatie van Dorado is dan ook een logisch vervolg. In het kader van het project Vitale Vakantieparken heeft Camping Dorado de mogelijkheid gekregen voor het ontwikkelen van een woonzorgconcept op het huidige recreatieterrein.

### *Woonzorgconcept*

Tezamen met het kenniscentrum voor sociaal-maatschappelijke vraagstukken CMO STAMM, is een woonzorgconcept ontwikkeld. Essentie van het woonconcept is een samenlevingsgemeenschap waarbinnen men zorg biedt aan elkaar (vanuit het principe zorgneutraal wonen), zodat men ook bij een toenemende zorgbehoefte zelfstandig kan blijven wonen. Inmiddels heeft de initiatiefgroep "Plan Dorado", bestaande uit de potentiële bewoners hun gezamenlijke visie vastgelegd in een convenant. Het Convenant Zorg Neutraal Wonen in Roden spreekt zich uit over het doel, de uitgangspunten, de gedeelde wensen en ambitie, het eigenaarschap, organisatiemodel en de financiering / verdienmodel.

Ruimtelijk zal voor dit nieuwe woonzorgconcept worden aangesloten bij de Drentse 'brinkgedachte' zodat de nieuwe woningen en gezamenlijke bijgebouwen een directe relatie en oriëntatie hebben op de brink. Het woonzorgconcept zal ruimtelijk alsook juridisch haar borging vinden in het nog op te stellen bestemmingsplan.

### *Beleidsmatige context*

Camping Dorado heeft vanuit het programma Vitale Vakantieparken gefungeerd als pilot. Hierin zijn twee sporen benoemd: excelleren of transformeren. Door middel van transformatie is in samenspraak met de parkeigenaren en/of VvE's van terreinen naar een passende bestemming gezocht. Echter betreft de transformatie van Dorado niet enkel de omzetting naar een passende woonbestemming maar zal het gehele terrein worden herontwikkeld, waarbij het aantal woningen zal wijzigen. De herontwikkeling in combinatie met het toegepaste woonzorgconcept voldoet aan de kaders zoals in de regeling Vitale Vakantieparken wordt beoogd. Een uitbreiding van het aantal woningen is dan ook niet in strijd met de regeling.

Juist het gepresenteerde woonzorgconcept waarin een kleinschalig woonmilieu wordt ontwikkeld die gericht is op de woonwensen en leefstijl van een kleine specifieke doelgroep, achten wij bijzonder. Daarnaast houden de plannen van Dorado rekening met de kernkwaliteiten van het gebied, zal de ruimtelijke kwaliteit worden vergroot en sluit het woonconcept aan bij het cultuurhistorische karakter van het gebied. Dit alles tezamen betekent een meerwaarde voor de ontwikkeling ter plaatse.

Tot slot is op ambtelijk niveau de provincie vanuit de regeling Vitale Vakantieparken reeds in een vroeg stadium betrokken in het proces van transformatie. De plannen van Dorado zijn met de provincie dan ook op voorhand afgestemd en beoordeeld. Tot slot zijn de plannen van Dorado meegenomen in de toekomstige ontwikkelingen voor Roden Zuid, en lopen concluderend daarmee in de pas.



artikelen is bestuurlijk niet wenselijk geacht met het oog op eventuele precedentwerking in het bredere kader van VVP.

- In de geschetste beleidsmatige context binnen de memo van Noordenveld staat dat "De herontwikkeling in combinatie met het toegepaste woonzorgconcept voldoet aan de kaders zoals in de regeling Vitale Vakantieparken wordt beoogd. Een uitbreiding van het aantal woningen is dan ook niet in strijd met de regeling."  
Dit is maar deels correct; de herontwikkeling in combinatie met het toegepaste woonzorgconcept kan voldoen aan artikel 2.20 (Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen), maar doet dat op het moment nog niet. Met het plan van Dorado worden eenheden toegevoegd, terwijl de provincie in beginsel terughoudend is met het toevoegen aan woningen aan het buitengebied. Met artikel 2.20 (Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen) wordt dit bekrachtigd door het 'nee, tenzij'-principe. Er wordt met het artikel dan ook geen toevoeging van eenheden beoogd. De nuance is echter dat een toevoeging van eenheden niet expliciet is uitgesloten in artikel 2.20 van de POV, terwijl dit elders in de Wro wel expliciet genoemd staat.

11.1

[Redacted text block]

- In de verdere uitwerking van de herontwikkeling van Dorado is het denkbaar om in het licht van de ontwikkeling van Roden-Zuid gefaseerd de eenheden toe te voegen.
- Omdat het plan beoordeeld wordt middels artikel 2.20, gaan wij het plan dus ook niet expliciet beoordelen op de voorwaarden van artikel 2.17, zoals kleinschaligheid en de woonwensen, leefstijl van de kleine specifieke doelgroep. Het woonzorgconcept kan echter wel gezien worden als maatschappelijke meerwaarde. De provincie hecht immers waarde aan de ontwikkeling van een bijzonder woonmilieu.
- Vanuit de provincie kunnen we ons voorstellen om niet te verevenen in dit geval. Er is namelijk geen sprake van permante bewoning, noch een 'papieren' bestemmingswijziging. De initiatiefnemer zal het gehele terrein, met uitzondering van de huidige bedrijfswoning herontwikkelen.

11.1 [Redacted comment box]

11.1 [Redacted comment box]

11.1 [Redacted comment box]

11.1 [Redacted comment box]

11.1 [Redacted comment box]

11.1 [Redacted comment box]

11.1 [Redacted comment box]

<b>Memo POHO RO</b>		<i>provincie Drenthe</i>
Gedeputeerde	Henk Brink	
Afschrift		
Datum	26 maart 2020	
Poho datum	30 maart 2020	
Opsteller	[REDACTED]	
Afgestemd met	[REDACTED]	
Onderwerp	BO Transformatie vakantiepark Dorado	
Doel memo	<input checked="" type="checkbox"/> Ter discussie <input type="checkbox"/> Ter informatie	
Bijlage	1. Memo Noordenveld inzake transformatie Dorado	
Naar GS	nee	

#### Advies/Vraag

1. Kennis te nemen van de inhoud van de memo van gemeente Noordenveld ter voorbereiding van het BO op 2 april 2020.
2. Kennis te nemen van de provinciale aandachtspunten om te bespreken tijdens het BO.

#### Inleiding

Op donderdag 2 april 2020 zal een bestuurlijk overleg plaatsvinden met wethouders Henk Kusters en Jeroen Westendorp van gemeente Noordenveld inzake de transformatie van Dorado. Ter voorbereiding op dit bestuurlijk overleg heeft [REDACTED] (RO, Noordenveld) een opiniërende memo opgesteld, deze is bijgevoegd als bijlage 1.

In dit memo wordt de opiniërende memo van Noordenveld in beschouwing genomen, om punten te duiden die ter discussie zullen staan tijdens het bestuurlijk overleg.

#### Case Dorado

Dorado (gem. Noordenveld) is een kleine camping met vijf recreatieverblijven en een bedrijfswoning ten zuiden van Roden. De wens van de eigenaar is het ontwikkelen van een 11-tal zorg neutrale woningen langs de principes van 'blue zones'. De initiatiefnemer heeft CMO-STAMM opdrachtgegeven om deze wens om te zetten naar een concreet plan. Dit plan is gepresenteerd aan de Noordenveldse Raad en Provinciale Staten op 31 oktober 2019. Eigenaar en gemeente Noordenveld zijn nu aan zet om het plan om te zetten naar een voorontwerp bestemmingsplan met bijbehorend uitvoeringskader. Een beeldkwaliteitsplan is vooruitlopend op het bestemmingsplan opgesteld.

#### Aandachtspunten voor het BO

- **11.1** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]. Het plan heeft de huidige functie van recreatie en zal daar ook op moeten worden beoordeeld, ook bij een volledige herontwikkeling. Een aanpassing van de artikelen is bestuurlijk niet wenselijk geacht met het oog op eventuele precedentwerking in het bredere kader van VVP.
- In de geschetste beleidsmatige context binnen de memo van Noordenveld staat dat *"De herontwikkeling in combinatie met het toegepaste woonzorgconcept voldoet aan de kaders zoals in de regeling Vitale Vakantieparken wordt beoogd. Een uitbreiding van het aantal woningen is dan ook niet in strijd met de regeling."* Dit is maar deels correct; de herontwikkeling in combinatie met het toegepaste woonzorgconcept kan voldoen aan artikel 2.20 (Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen), maar doet dat op het moment nog niet. Met het plan van Dorado worden eenheden toegevoegd, terwijl de provincie in beginsel terughoudend is met het toevoegen aan woningen aan het buitengebied. Met artikel 2.20 (Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen)

wordt dit bekrachtigd door het 'nee, tenzij'-principe. Er wordt met het artikel dan ook geen toevoeging van eenheden beoogd. De nuance is echter dat een toevoeging van eenheden niet expliciet is uitgesloten in artikel 2.20 van de POV, terwijl dit elders in de Wro wel expliciet genoemd staat.

11.1

11.1

- In de verdere uitwerking van de herontwikkeling van Dorado is het denkbaar om in het licht van de ontwikkeling van Roden-Zuid gefaseerd de eenheden toe te voegen.
- Omdat het plan beoordeeld wordt middels artikel 2.20, gaan wij het plan dus ook niet expliciet beoordelen op de voorwaarden van artikel 2.17, zoals kleinschaligheid en de woonwensen, leefstijl van de kleine specifieke doelgroep. Het woonzorgconcept kan echter wel gezien worden als maatschappelijke meerwaarde. De provincie hecht immers waarde aan de ontwikkeling van een bijzonder woonmilieu.
- Vanuit de provincie kunnen we ons voorstellen om niet te verevenen in dit geval. Er is namelijk geen sprake van permante bewoning, noch een 'papieren' bestemmingswijziging. De initiatiefnemer zal het gehele terrein, met uitzondering van de huidige bedrijfswoning herontwikkelen.

<b>Memo POHO Ruimtelijke Ontwikkeling</b>		<i>provincie</i> Drenthe
Gedeputeerde	Henk Brink	
Afschrift		
Datum	19-6-2019	
Poho datum	24-6-2019	
Opsteller	[REDACTED]	
Afgestemd met	[REDACTED], [REDACTED] Henk Bergsma, provinciaal kernteam VVP, planadvisering R.O.	
Onderwerp	Vitale vakantieparken - Ruimtelijke aspecten van transformatie en planning VVP	
Doel memo	<input checked="" type="checkbox"/> Ter discussie <input type="checkbox"/> Ter informatie	
Bijlage	1: Transformatie in OGV/POV Drenthe 2. Brief voor GS en colleges van B&W met aankondiging oplevering Gebiedsscan RIEC en vooraankondiging bestuurlijke bijeenkomst 10 oktober 2019	
Naar GS	Nee	

### Advies/Vraag

1. Kennis te nemen van de ruimtelijke kaders voor transformatie van vakantieparken.
2. Akkoord te gaan met de voorgestelde werkwijze van het transformatieproces en dit onderwerp te agenderen in de stuurgroep VVP.
3. Akkoord te gaan met de genoemde uitgangspunten voor nadere uitwerking van kostenverhaal bij transformatie.
4. Akkoord te gaan met het verder faciliteren van het transformatieproces bij Dorado **buiten reikwijdte**
5. Akkoord te gaan met het agenderen van het programma VVP - het transformeren en excelleren - in het reguliere poho VVP.

### Inleiding

Samen met de taskforce, gemeenten en de sector is de provincie Drenthe gestart met de uitvoering van het actieprogramma vitale vakantieparken Drenthe (VVP). In deze notitie worden de ruimtelijke aspecten die komen kijken bij de transformatie van vakantieparken zonder een recreatieve toekomst nader toegelicht. Het geeft een overzicht van de ruimtelijke kaders bij transformatie, de stappen die doorlopen worden in de uitvoering en de rol die de provincie hierin heeft. Partijen werken op dit moment onder leiding van de taskforce VVP aan het verduidelijken van de financiële aspecten van transformatie. In de notitie worden hiervoor de uitgangspunten geformuleerd. Tenslotte wordt een overzicht gegeven van de planning van VVP in 2019.

### 1. Ter informatie: Ruimtelijke kaders transformatie op een rij

#### *Omgevingsvisie Drenthe*

Zoals verwoord in de Omgevingsvisie Drenthe (paragraaf 5.4.1.1.2., voor de gehele tekst, zie bijlage 1) staat de provincie open voor transformatie van vakantieparken die geen of onvoldoende perspectief hebben in de recreatiesector. Transformatie is het gehele gebiedsproces om te komen tot een bestemmingswijziging. Ten aanzien van transformatie naar wonen heeft de provincie het uitgangspunt van 'Nee, tenzij'. De provincie heeft in het kader van het programma vitale vakantieparken echter wel een actieve rol in de planontwikkeling voor zowel transformeren als excelleren.

#### *Provinciale Omgevingsverordening*

In de Provinciale Omgevingsverordening (POV) gaat artikel 2.20 (Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen, voor de gehele tekst, zie bijlage 1) over de 'Nee, tenzij'-voorwaarden voor het transformeren van vakantieparken. Lid 1 stelt voorwaarden aan het ruimtelijke plan dat voorziet in de functiewijziging. Hieronder de voorwaarden, zoals gesteld in de POV, inclusief een toelichting per sub:

1. Een ruimtelijk plan kan alleen voorzien in functiewijziging van verblijfsrecreatie naar wonen indien:

- a) *Het park, dan wel plangebied, onderdeel is van één ruimtelijk plan.* Dit houdt in dat initiatiefnemers het plangebied zelf kunnen definiëren, indien gemotiveerd wordt wat de ruimtelijke samenhang is.
- b) *De functiewijziging betrekking heeft op een gedeelte van, of gehele parken dan wel het gehele plangebied of onderdelen daarvan en niet op losse recreatiewoningen.* Samen met sub 'a' houdt dit in dat solitaire woningen niet vallen onder transformatie, maar een ruimtelijk samenhangend cluster van solitaire woningen wel.
- c) *In het bestemmingsplan (of omgevingsvergunning) wordt ingegaan op de problematiek van het park en hoe met transformatie deze problematiek wordt opgelost.* De oplossingsrichting is dus per park verschillend.
- d) *De gemeente motiveert hoe de transformatie zich verhoudt tot de gemeentelijke woonvisie ofwel de balans tussen vraag en aanbod.* De transformatie kan consequenties hebben voor de bestaande woningvoorraad. Het is van belang dat gemeenten hier bewust van zijn. *In het bestemmingsplan wordt onderbouwd dat er met de transformatie ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde ontstaat, vergezeld van een uitvoeringsplan.* Hierbij valt te denken aan: woningen beschikbaar stellen voor sociale huur of kwetsbare specifieke doelgroepen, landschappelijke en/of infrastructurele ingrepen, amoveren van woningen, ontwikkeling natuur, etc. Met dit lid wordt voorkomen dat parken onvoorwaardelijk kunnen transformeren. Deze meerwaarde zal doorvertaald moeten worden in het bestemmingsplan en uitvoeringsplan. De relatie tussen kwalitatieve meerwaarde en verevening is onderwerp van nadere uitwerking (zie punt 4 financiële aspecten).

Lid 2 stelt dat *Gedeputeerde staten voor de beoordeling van het ruimtelijk plan er waarde aan hechten dat het ruimtelijke plan door en met betrokkenen tot stand is gekomen en betrekken dit bij de afweging.* Een voorbeeld hiervan is Expeditie Norgerduinen.

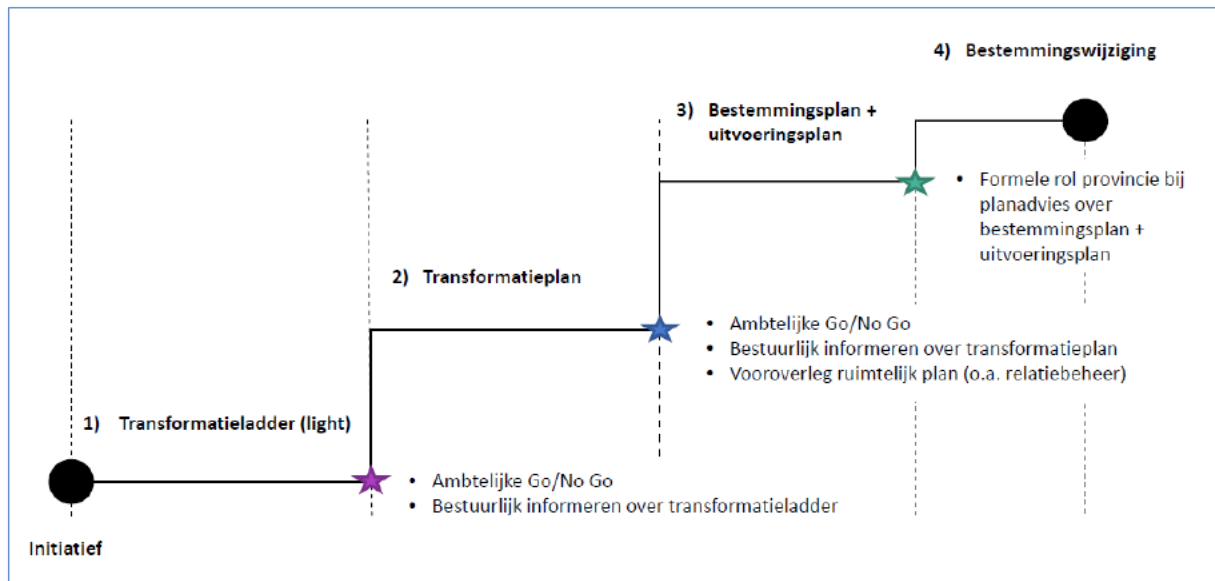
Lid 3 stelt dat *de bepalingen van artikel 2.17 (Woningbouw) niet van toepassing zijn, bij toepassing van artikel 2.20.* Omdat bij sub 'd' al is aangegeven dat de gemeente moet motiveren hoe de transformatie zich verhoudt tot de gemeentelijke woonvisie, hoeft het ruimtelijk plan niet aanvullend gemotiveerd te worden vanuit de voorwaarden van wonen.

*Aandachtspunt: maatwerk maakt het nodig om afspraken te maken over het proces van transformeren.* De kwalitatieve meerwaarde, zoals verwoord onder sub 'e' van artikel 2.20, is een aspect van het bestemmingsplan, dat vergezeld gaat met het uitvoeringsplan. De provincie heeft een belangrijke rol in het (plan)adviseren van de uit te voeren stappen binnen deze plannen. In de provinciale verordening of omgevingsvisie is echter geen afwegingskader geformuleerd voor deze meerwaarde. Dit is maatwerk. Per casus zal beoordeeld moeten worden in hoeverre in het bestemmingsplan (met uitvoeringsplan) wordt onderbouwd dat er met de transformatie ruimtelijke, maatschappelijke of landschappelijke meerwaarde ontstaat. Een risico in deze benadering, is dat maatwerk kan leiden tot willekeur in de afweging. Daarom is het van belang om afspraken te maken over het proces van transformeren in de stuurgroep VVP (zie punt 2).

## **2. Stappen in het Transformatieproces**

De prestatiedoelen van het Actieprogramma VVP m.b.t. transformatie zijn om voor 2024: 50 transformatieladders en 25 transformatieplannen uit te voeren. Op basis van de huidige gemeentelijke uitvoeringprogramma's wordt in 2019 ca. 7 tot 9 ladder-trajecten doorlopen.

Schematisch ziet het proces van transformeren er als volgt uit:



*Stap 1) Transformatieladder.* De transformatieladder is een instrument dat in samenwerking met de gemeente, taskforce en park wordt ingezet om inzichtelijk te maken welke toekomstige bestemming een park het beste kan krijgen. De provincie heeft met betrekking tot de ladder een faciliterende rol. Een ladder-traject begint allereerst met een gesprek tussen de transformatie-adviseur en gemeente. Als blijkt dat de inzet van de ladder als zinvol lijkt te zijn, dan zijn de volgende stappen aan de orde:

- I. *Startgesprek tussen gemeente en park*
- II. *Quick-scan naar de mogelijkheden voor transformatie (light-ladder);* Dit brengt in beeld hoe kansrijk transformeren is en of er eventuele 'knock-outs' zijn waardoor transformatie (nog) niet haalbaar is.
- III. *De eigenlijke transformatieladder;* Het eindrapport is een opmaat naar het transformatieplan.

*Stap 2) Transformatieplan:* De eigenaar van het park en/of de gemeente zijn primair aan zet om het scenario van de transformatieladder uit te werken tot een transformatieplan. Hierin staat wat de beoogde toekomstige bestemming is en hoe dit bewerkstelligd wordt, met alle aspecten die hierbij komen kijken. De taskforce helpt bij het opstellen en de uitvoering van het transformatieplan. De provincie is faciliterend en adviserend.

*Stap 3) Bestemmingsplan inclusief uitvoeringsplan:* Het bestemmingsplan is het sluitstuk van het transformatieproces. De gemeente is primair aan zet om het transformatieplan te vertalen in een bestemmingsplan, vergezeld van een uitvoeringsplan. De rol van de provincie is adviseren op basis van ambtelijke consultatie op (on)mogelijkheden. De inhoud van het transformatieplan komt dus, voor zover ruimtelijk doorvertaald, terecht in het bestemmingsplan. Het uitvoeringsplan is ter borging van afspraken om te komen tot een bestemmingswijziging.

*Stap 4) Bestemmingswijziging:* Bij het vaststellen van het bestemmingsplan, vergezeld met een uitvoeringsplan, wordt de bestemming van een park gewijzigd. Met name bij deze laatste stap is de provincie formeel aan zet middels planadvies. Het transformeren van vakantieparken is immers een provinciaal belang en er zal voldaan moeten worden aan de provinciale verordening.

Het transformatieplan is dus nadrukkelijk anders dan het bestemmingsplan inclusief uitvoeringsplan. Het transformatieplan is een nota van de initiatiefnemer met alle uit te voeren zaken die nodig zijn om te kunnen wonen op het betreffende park (bijvoorbeeld beheer en onderhoud infrastructuur, afval, Bouwbesluit-check). Het bestemmingsplan, vergezeld met het uitvoeringsplan, is het ruimtelijke plan dat voorziet in de bestemmingswijziging. Het bestemmingsplan, met uitsluitend ruimtelijke aspecten, motiveert hoe de bestemmingswijziging bewerkstelligd kan worden. De kwalitatieve meerwaarde kan bijvoorbeeld geborgd worden middels een beeldkwaliteitsplan, dat in het uitvoeringsplan staat.

*Aandachtspunt: afstemming en procesafspraken zijn van belang voor verwachtingsmanagement bij het transformatieproces.* In de praktijk is de provincie vroeg in het traject, al bij de start van de transformatieladder, betrokken vanuit haar faciliterende rol. In deze fase heeft de provincie echter geen formele plan adviserende rol, maar komen eventuele 'knock-outs' met betrekking tot bijvoorbeeld meerwaarde aan de orde en wordt de provincie gevraagd te reageren op vragen: "Als park A inspanning X zal uitwerken in het transformatieplan, is het plan dan goed genoeg en wordt er voldoende meerwaarde behaald?" Het is daarom van belang dat ambtelijk (zowel intern als extern) goed wordt afgestemd om uiteindelijk de provinciale en gemeentelijke beleidsdoelen in een vroeg stadium van planontwikkeling te laten matchen. Dit vroegtijdig overleg verrijkt het planproces en voorkomt problemen achteraf. Positief is ook dat het wederzijds begrip en vertrouwen wordt vergroot en dat mogelijke misverstanden weggenomen worden. Dit doen we door: borging van een zorgvuldig proces met duidelijke overgang naar de volgende stap (go/no go moment) en een gezamenlijke nadere uitwerking van financieel/juridisch kader van transformatie (zie punt 3).

**Advies: akkoord te gaan met de voorgestelde werkwijze van het transformatieproces en dit onderwerp te agenderen in de stuurgroep VVP.**

### 3. Financiële en juridische aspecten bij transformatie

Bij transformatie spelen verschillende begrippen. Deze verschillende drie begrippen hebben bovendien een relatie met elkaar **buiten reikwijdte**.

- Meerwaarde is een impuls op ruimtelijk, landschappelijk en/of maatschappelijk gebied. Meerwaarde is in deze context dus geen financieel begrip (geen waardeverstijging). Gelet op provinciaal belang is pas sprake van een goede ruimtelijke ordening wanneer de beoogde meerwaarde is bewerkstelligd.
- Plankosten (direct en indirect) zijn voor rekening van de park/eigenaar. Directe plankosten zijn kosten voor het transformatieproces, zoals planologische kosten, leges, etc. Indirecte plankosten zijn kosten om het plan te laten voldoen aan wettelijke eisen, zoals bijvoorbeeld het Bouwbesluit, maar ook de provinciale verordening. Maatregelen voor een kwaliteitsimpuls (indien relevant voor het ruimtelijke plan) en (het verhalen van) plankosten kunnen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen eigenaar en overheid. Dat is altijd op basis van vrijwilligheid. Het is daarom van belang dat provincie en gemeenten de ambitie delen om afspraken over meerwaarde vast te leggen in een anterieure overeenkomst (tussen gemeente en eigenaar/eigenaren).
- Verevening is het afdragen van de waardeverstijging die voortkomt uit bestemmingswijziging t.b.v. een fonds op gemeentelijk of bovengemeentelijk niveau. Een punt van nadere discussie op gemeenten en provincie is voor welk doel je verevende middelen wilt inzetten (doelbijdrage) en of dit op gemeentelijk en/of provinciaal niveau moet gebeuren. Voor verevening moet een structuurvisie opgesteld worden om de ruimtelijke samenhang tussen het fonds en de bijdrage te motiveren. Het opstellen van een dergelijke structuurvisie met vereveningsfonds is pionieren en kent nog weinig jurisprudentie.

#### *Drentse uitwerking van kostenverhaal bij transformatie*

Omdat bovenstaande zaken meer uitwerking behoeven gaan partijen o.l.v. de taskforce de komende maanden gezamenlijk aan de slag met een Drentse uitwerking voor kostenverhaal bij transformatie.

We gaan hierbij uit van de volgende uitgangspunten:

- Er is samenspel en evenwicht tussen te maken kosten, de gevraagde kwalitatieve impuls en de waardeverstijging
- We maken de kosten en baten in een transformatieproces transparant, o.a. in beeld brengen van de waardeverstijging middels een taxatie
- Zoveel mogelijk meerwaarde/impuls/kwaliteit wordt toegevoegd op en om het park, gelet op ruimtelijke relevantie en draagvlak
- Verevening kan ter sprake komen als de kosten en baten bekend zijn.

In de uitwerking wordt nadrukkelijk ook de juridische houdbaarheid/haalbaarheid van afspraken over kwalitatieve meerwaarde en verevening meegenomen. Hiervoor organiseert de taskforce een bijeenkomst met provincie en gemeenten om mogelijke oplossingsrichtingen, risico's en knelpunten in beeld te brengen (vanuit de provincie wordt ook de huisadvocaat bij deze bijeenkomst betrokken).

**Advies: akkoord te gaan met de genoemde uitgangspunten voor nadere uitwerking van kostenverhaal bij transformatie.**

#### 4. Actuele transformatie cases

##### 4.1 Dorado

Dorado (Noordenveld) is een kleine camping met vijf recreatieverblijven en een bedrijfswoning ten zuiden van Roden. Het park nam deel uit van de pilot Transformatieladder en er wordt een transformatieplan voor opgesteld. De wens van de eigenaar is het ontwikkelen van een 11-tal zorg neutrale woningen.

Omdat het zowel een toevoeging van woningen als het transformeren van recreatiewoningen betreft, moet het ruimtelijk plan voldoen aan de voorwaarden voor bijzonder woonmilieu (art. 2.17) alsook functiewijziging recreatiewoningen (art. 2.20). De crux hierin is het borgen van de kwalitatieve meerwaarde door transformeren en de vestiging van bijzondere doelgroepen (zorgneutraal wonen) in het ruimtelijke plan. Hiervoor werkt CMO-STAMM het plan 'Blue Zone Dorado' uit, waarin wordt ingegaan op de onderbouwing van zorgneutraal wonen. De eigenaar heeft een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De provincie is faciliterend betrokken geweest bij de planontwikkeling en heeft inmiddels informeel geadviseerd over de borging van kwalitatieve meerwaarde. De eigenaar is aan zet om de verschillende onderdelen vorm te geven in een transformatieplan. De provincie is aan zet zodra het transformatieplan vertaald wordt naar het bestemmingsplan, inclusief het uitvoeringsplan.

buiten reikwijdte

**Advies: akkoord te gaan met het verder faciliteren van het transformatieproces bij Dorado**

#### 5. Betrokkenheid portefeuillehouder (poho)

De provincie heeft een kernteam VVP gevormd waarin relevante beleidsterreinen zijn vertegenwoordigd o.a. ruimte, wonen, economie, natuur, VTE en ondermijning. Het kernteam VVP adviseert de portefeuillehouder integraal over het provinciaal belang in de aanpak VVP, de individuele parken (cases) en verzorgt de annotaties op de agenda van de stuurgroep VVP. Voorstel is om de advisering en informatievoorziening over VVP m.b.t. transformeren en excelleren in het poho VVP te agenderen.

**Advies: akkoord te gaan met het agenderen van het programma VVP - het transformeren en excelleren - in het reguliere poho VVP.**

## 6. Planning VVP 2019

De planning van de uitvoering van het programma VVP ziet er de komende maanden als volgt uit:

24 juni 2019	Noordelijke leerkring CCV: 5 ambtelijke bijeenkomsten over economische revitalisering, veiligheid en ondermijning, wonen, sociale opgave, ruimtelijke herstructurering
25 juni 2019	Brief met aankondiging oplevering Gebiedsscan RIEC naar GS en colleges van B&W en vooraankondiging bestuurlijke themabijeenkomst 'ondermijning op vakantieparken' op 10 oktober - zie bijlage 2 <i>NB. Ondertekening formele uitnodiging</i>
25 juni 2019	Nationale agenda: kennisdeling provincie Drenthe, Noord-Brabant, Gelderland en Overijssel (ambtelijk)
2 juli 2019	Nadere uitwerking governance VVP in GS
8 juli 2019	Poho VVP: <ul style="list-style-type: none"><li>- Stand van zaken uitvoering excellentie programma</li><li>- Vakantieparken in NNN (poho Jumelet en Brink)</li><li>- Geannoteerde agenda stuurgroep VVP 11 juli</li></ul>
11 juli 2019	Stuurgroep VVP
Voor de zomer, datum nog n.t.b.	Bijeenkomst klankbordgroep voor ontwikkeling prototype informatievoorziening vakantieparken (Kadaster i.o.v. BZK)
Medio september 2019	Gebiedsscan RIEC: fase 1 afgerond.
19 september 2019	Stuurgroep VVP: presentatie resultaten Gebiedsscan RIEC (op fenomeenniveau). <i>NB. Ambtelijk zijn de uitkomsten dan nog niet gedeeld, dus geen annotatie mogelijk.</i>
20 september 2019	Uitkomsten Gebiedsscan (fenomeenniveau) worden verzonden naar GS en colleges B&W.
10 oktober 2019	Themabijeenkomst ondermijning op vakantieparken voor GS en colleges van B&W i.s.m. RIEC, CCV en BZK
Najaar, datum nog n.t.b.	Informatiebijeenkomst Raden en Staten (avond): VVP algemeen en uitkomsten Gebiedsscan RIEC

<b>Memo POHO Ruimtelijke Ontwikkeling</b>		<i>provincie</i> <b>Drenthe</b>
Gedeputeerde	Brink	
Afschrift		
Datum	19-6-2019	
Poho datum	24-6-2019	
Opsteller		
Afgestemd met	, , Henk Bergsma,	
Onderwerp	Vitale Vakantieparken; transformatiespoor	
Doel memo	<input checked="" type="checkbox"/> Ter discussie <input type="checkbox"/> Ter informatie	
Bijlage		
Naar GS	nee	

#### Advies/Vraag

1. Akkoord te gaan met het voorgestelde transformatieproces en hierover bestuurlijke afspraken te maken binnen de stuurgroep VVP...
2. Akkoord te gaan met het agenderen van het transformatieproces van de onderscheidenlijke parken bij het reguliere poho.
3. Akkoord te gaan met de uitgangspunten van het Drentse kader over financiële aspecten voor verdere uitwerking.
4. Akkoord te gaan met het verder faciliteren van het transformatieproces bij Dorado **buiten reikwijdte**

#### Inleiding

Samen met de taskforce, gemeenten en de sector zijn we gestart met de uitvoering van het actieprogramma vitale vakantieparken Drenthe (vvp). In deze notitie wordt het proces van transformeren van vakantieparken zonder een recreatieve toekomst nader toelicht. Het geeft een overzicht van de ruimtelijke kaders bij transformatie, de stappen die doorlopen worden in de uitvoering en de rol die de provincie hierin heeft.

#### Nog aanvullen bij afronding memo

Tenslotte wordt een overzicht gegeven van de planning van vvp in 2019.

#### 1. Ruimtelijke kaders transformatie op een rij

##### Omgevingsvisie Drenthe

Zoals verwoord in de Omgevingsvisie Drenthe (paragraaf 5.4.1.1.2.) staat de provincie open voor transformatie van vakantieparken die geen of onvoldoende perspectief hebben in de recreatiesector. Transformatie is het gehele gebiedsproces om te komen tot een bestemmingswijziging. Ten aanzien van transformatie naar wonen heeft de provincie het uitgangspunt van 'Nee, tenzij'. De provincie heeft echter wel een actieve rol in de planontwikkeling voor zowel transformeren als excelleren.

##### Provinciale Omgevingsverordening

In de Provinciale Omgevingsverordening (POV) gaat artikel 2.20 (Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen) over de 'Nee, tenzij'-voorwaarden voor het transformeren van vakantieparken. Lid 1 stelt voorwaarden over het ruimtelijke plan dat voorziet in de functiewijziging. Hieronder de voorwaarden, zoals gesteld in de POV, inclusief een toelichting per sub:

1. Een ruimtelijk plan kan alleen voorzien in functiewijziging van verblijfsrecreatie naar wonen indien:
  - a) Het park, dan wel plangebied, onderdeel is van één ruimtelijk plan. Dit houdt in dat initiatiefnemers het plangebied zelf kunnen definiëren, indien gemotiveerd wordt wat de ruimtelijke samenhang is.
  - b) De functiewijziging betrekking heeft op een gedeelte van, of gehele parken dan wel het gehele plangebied of onderdelen daarvan en niet op losse recreatiewoningen. Samen met sub 'a'

houdt dit in dat solitaire woningen niet vallen onder transformatie, maar een ruimtelijk samenhangend cluster van solitaire woningen wel.

- c) *In het bestemmingsplan (of omgevingsvergunning) wordt ingegaan op de problematiek van het park en hoe met transformatie deze problematiek wordt opgelost.* De oplossingsrichting is dus per park verschillend.
- d) *De gemeente motiveert hoe de transformatie zich verhoudt tot de gemeentelijke woonvisie of wel de balans tussen vraag en aanbod.* De transformatie kan consequenties hebben voor de bestaande woningvoorraad. Het is van belang dat gemeenten hier bewust van zijn.
- e) *In het bestemmingsplan wordt onderbouwd dat er met de transformatie ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde ontstaat, vergezeld met een uitvoeringsplan.* Onder meerwaarde wordt kwaliteitsverhoging bedoelt, ruimtelijke kwaliteit of kwaliteit van de oplossingsrichting. Meerwaarde is niet per sé uitgedrukt in euro's. Met dit lid wordt dan ook voorkomen dat parken onvoorwaardelijk kunnen transformeren. Indien er geen meerwaarde behaald kan worden, dan kan gekeken worden naar verevening. Dit is nog onderwerp van discussie/nadere uitwerking, zie kopje 4 financiële aspecten.

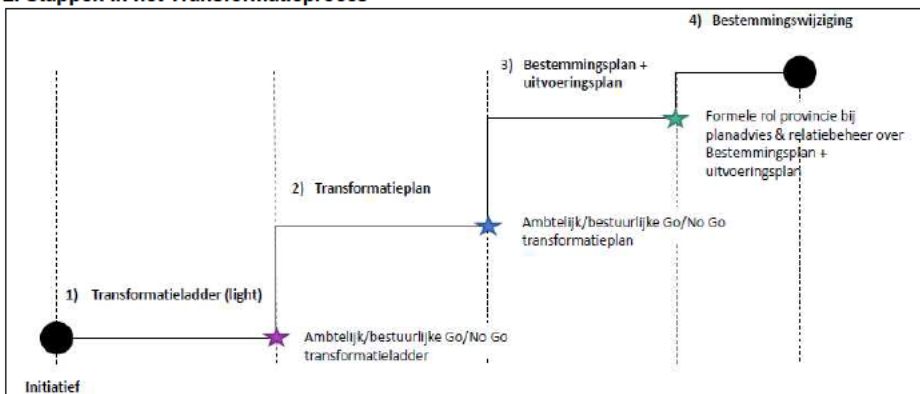
Lid 2 stelt dat *Gedeputeerde staten er voor de beoordeling van het ruimtelijk plan er waarde aan hechten dat het ruimtelijke plan door en met betrokkenen tot stand is gekomen en betrekken bij de afweging.* Een voorbeeld hiervan is Expeditie Norderduinen.

Lid 3 stelt dat *de bepalingen van artikel 2.17 (Woningbouw) niet van toepassing zijn, bij toepassing van artikel 2.20.* Omdat bij sub 'd' al wordt ingegaan op het woonbeleid, hoeft het ruimtelijk plan niet aanvullend gemotiveerd te worden vanuit de voorwaarden van wonen. NB: met artikel 2.17 (Woningbouw, lid 3) is het mogelijk om te voorzien in transformatie van een vakantiepark naar wonen. In uitzonderlijke gevallen kan buiten bestaand stedelijk gebied voorzien worden in de realisatie van bijzondere woonmilieus. Vergelijkbaar met artikel 2.20 (Functiewijziging) worden eisen gesteld ten behoeve van kwalitatieve meerwaarde, maar dit artikel voorziet enkel in kleinschalige woonmilieus voor specifieke doelgroepen.

*Risico: maatwerk bij kwalitatieve meerwaarde mag niet leiden tot willekeur*

De kwalitatieve meerwaarde, zoals verwoord sub 'e', is een aspect van het bestemmingsplan, dat vergezeld gaat met het uitvoeringsplan. De provincie heeft een belangrijke rol in het (plan)adviseren van de uit te voeren stappen binnen het uitvoeringsplan. Planadvisering gaat normaliter alleen via de portefeuillehouder als het ruimtelijk plan niet voldoet aan de in de omgevingsverordening gestelde voorwaarden. In de verordening of visie is echter geen afwegingskader geformuleerd voor deze meerwaarde. Dit is maatwerk. Per casus zal beoordeeld moeten worden in hoeverre het bestemmingsplan met uitvoeringsplan voldoet aan de kwalitatieve meerwaarde. Een risico in deze casuïstieke benadering, is dat maatwerk kan leiden tot willekeur in de afweging. Daarom is het van belang om bestuurlijk afspraken te maken over het proces van transformeren met de stuurgroep VVP (zie verder onder 2).

## 2. Stappen in het Transformatieproces



Figuur 1. Globaal proces van transformatie van vakantieparken: 1) transformieladder, 2) transformatieplan, 3) bestemmingsplan, inclusief uitvoeringsplan, 4) bestemmingswijziging.

Globaal ziet het proces van transformeren er als volgt uit:

**Stap 1) Transformatieladder:** De transformatieladder is een instrument dat voornamelijk in samenwerking met de gemeente, taskforce en park wordt ingezet om inzichtelijk te maken welke toekomstige bestemming een park het beste kan krijgen. De provincie heeft met betrekking tot de ladder voornamelijk een faciliterende rol.

Op basis van de gemeentelijke uitvoeringprogramma's zal in 2019 ca. 7 tot 9 ladder-trajecten doorlopen worden. De ladder-traject begint allereerst met een gesprek tussen de transformatieadviseur en gemeente. Als blijkt dat de inzet van de ladder als zinvol lijkt te zijn, dan zijn de volgende stappen aan de orde:

- I. *Startgesprek tussen gemeente en park;* verkennend van aard om de bereidheid tot transformeren te peilen. Ook wordt de systematiek van de ladder besproken.
- II. *Quick-scan naar de mogelijkheden voor transformatie (light-ladder);* een sessie met park en gemeente van een dagdeel aan de hand van het format van ZKA. Dit brengt de kansrijkheid naar transformeren in beeld of dat er eventuele 'knock-outs' zijn waardoor transformatie (nog niet) haalbaar is.
- III. *De eigenlijke transformatieladder;* als er geen onoverkomelijke zaken dan volgt een uitgebreide analyse van een scenario om in beeld te brengen welke volgende stappen gezet moeten worden. Het eindrapport is een opmaat naar het transformatieplan.

De uitwerking van het instrument 'transformatieladder' zal op twee sporen verder gegaan: 1) enerzijds gaat ZKA in opdracht van de stuurgroep aan de slag met de totstandkoming van de ladder en het begeleiden/screenen van parken binnen een Drenthe-brede aanpak. 2) Anderzijds wordt het proces met de 7 parken gecontinueerd om te komen tot een transformatieplan per park.

**Stap 2) Transformatieplan:** De eigenaar van het park is primair aan zet om het scenario van de transformatieladder uit te werken tot een transformatieplan. Dit is het 'goede plan'. Hierin staat wat de toekomstige bestemming is en hoe dit bewerkstelligd wordt, met alle aspecten die hierbij komen kijken. De taskforce helpt bij het opstellen en de uitvoering van het transformatieplan. De provincie is wederom faciliterend.

**Stap 3) Bestemmingsplan inclusief uitvoeringsplan:** Het bestemmingsplan is het sluitstuk van het transformatieproces. De gemeente is primair aan zet om het transformatieplan te vertalen in een bestemmingsplan, vergezeld met uitvoeringsplan. De provincie faciliteert informeel, bijvoorbeeld middels relatiebeheer of via het coördinatorenoverleg VVP.

**Stap 4) Bestemmingswijziging:** Bij het vaststellen van het bestemmingsplan, vergezeld met een uitvoeringsplan, wordt de bestemming van een park gewijzigd. Met name bij deze laatste stap is de provincie formeel aan zet middels planadvies. Het transformeren van vakantieparken is immers een provinciaal belang en zal voldaan moeten worden aan de provinciale verordening.

Het transformatieplan is dus nadrukkelijk anders dan het bestemmingsplan inclusief uitvoeringsplan. Het transformatieplan is een nota van de initiatiefnemer met alle uit te voeren zaken die nodig zijn om te kunnen wonen op het betreffende park. Hieronder vallen (beheer en onderhoud) infrastructuur, afval, Bouwbesluit-check, et cetera... Het bestemmingsplan, vergezeld met het uitvoeringsplan, is het ruimtelijke plan dat voorziet in de bestemmingswijziging. Het bestemmingsplan, met uitsluitend ruimtelijke aspecten, motiveert hoe de bestemmingswijziging bewerkstelligd kan worden. De kwalitatieve meerwaarde kan bijvoorbeeld geborgd worden middels een beeldkwaliteitsplan.

*Risico: verwachtingsmanagement van belang tijdens transformatieproces*

De praktijk leert dat ondanks de faciliterende rol de provincie vroeg in het traject, al bij het opstarten van de transformatieladder, wordt betrokken om eventuele 'knock-outs' met betrekking tot meerwaarde in beeld te brengen: *"Als park A inspanning X zal uitwerken in het transformatieplan, is het plan dan goed genoeg en wordt er voldoende meerwaarde behaald?"*

Vroegtijdige betrokkenheid heeft echter gevolgen voor de (plan)adviserende rol van de provincie. In het kader van verwachtingsmanagement is het daarom van belang dat alle betrokken partijen op één lijn zitten wat betreft het overgaan naar de volgende stap.

**Advies: Akkoord te gaan met het voorgestelde transformatieproces en hierover bestuurlijke afspraken te maken binnen de stuurgroep VVP.**

### 3. Betrokkenheid portefeuillehouder (poho)

Om de kwalitatieve meerwaarde inhoudelijk te kunnen beoordelen is het van belang dat de provincie ambtelijk betrokken is bij het transformatieproces om de kwalitatieve meerwaarde inhoudelijk te kunnen beoordelen. Voor de bestuurlijke betrokkenheid bij het transformatieproces is het voorstel dit via de reguliere poho te doen. Hierin wordt onder andere de kwalitatieve meerwaarde van de onderscheidenlijke transformatieparken verwoord.

Tevens voorziet deze informatievoorziening in de voorbereiding voor de stuurgroep VVP. Vanuit het oogpunt van efficiency is het voorstel om dit geclusterd te doen via de lijn van het provinciale kern-team VVP van de provincie. Immers, de prestatiedoelen van het Actieprogramma VVP zijn om voor 2024; 50 transformatieladders uit te begeleiden en, 25 transformatieplannen uit te voeren.

**Advies: Akkoord te gaan met het agenderen van het transformatieproces van de onderscheidenlijke parken bij het reguliere poho.**

### 4. Financiële aspecten

Tijdens het coördinatorenoverleg VVP van 11 juni 2019 is het praatstuk 'Financiële aspecten' gepresenteerd. Dit praatstuk zal geagendeerd worden bij de stuurgroep van 11 juli 2019.

Het praatstuk gaat in op een gedachtelijk van het kostenverhaal voor transformatie dat uitgewerkt zal worden tot een Drents kader. In het praatstuk wordt ingegaan op meerwaarde, plankosten en verevening. Dit zijn nadrukkelijk verschillende begrippen:

- *Meerwaarde* is een kwalitatieve impuls op ruimtelijk, landschappelijk en/of maatschappelijk gebied. Meerwaarde is geen waardeverhoging. Gelet op ons provinciaal belang is pas sprake van een goede ruimtelijke ordening wanneer de beoogde meerwaarde is bewerkstelligd.
- *Plankosten (direct en indirect)* zijn voor rekening van de park/eigenaar. Directe plankosten zijn kosten voor het transformatieproces, zoals planologische kosten, leges, etc. Indirecte plankosten zijn kosten om het plan te laten voldoen aan wettelijke eisen, zoals bijvoorbeeld het Bouwbesluit, maar ook de provinciale verordening.
- *Verevening* is het afdragen van de waardeverhoging die voortkomt uit bestemmingswijziging t.b.v. een fonds op gemeentelijk of bovengemeentelijk niveau.

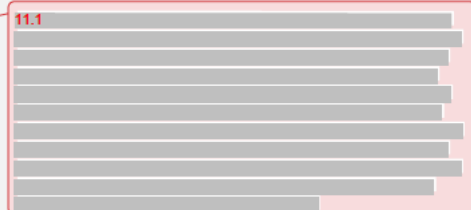
Plankosten en kwalitatieve meerwaarde, indien relevant voor het ruimtelijke plan, kunnen verhaald worden middels een anterieure overeenkomst tussen eigenaar en overheid. Dat is altijd op basis van vrijwilligheid. Het is daarom van belang dat provincie en gemeenten de ambitie delen om een anterieure overeenkomst af te sluiten met de beoogde kwalitatieve meerwaarde.

Een punt van nadere discussie is voor welk doel je verevende middelen wilt inzetten (doelbijdrage) en of dit op gemeentelijk en/of provinciaal niveau moet gebeuren. Hiervoor moet namelijk een structuurvisie opgesteld worden om de ruimtelijke samenhang tussen het fonds en de bijdrage te motiveren. Het opstellen van een dergelijke structuurvisie met vereveningsfonds is pionieren en kent nog weinig jurisprudentie.

#### *Drents Kader Financiële aspecten transformatie*

Een Drents kader voor de financiële aspecten kan opgesteld worden op de volgende uitgangspunten ten aanzien van:

- Het samenspel, verband en evenwicht tussen te maken kosten, de gevraagde kwalitatieve impuls en de waardeverhoging
- Het transparant maken van de kosten en baten in een transformatieproces, o.a. de waardeverhoging in beeld brengen middels een taxatie
- Het volgen van de gedachte dat zoveel mogelijk meerwaarde/impuls/kwaliteit toegevoegd moet worden op en om het park, gelet op ruimtelijke relevantie en draagvlak
- Het stellen dat verevening ter sprake kan komen als de kosten en baten bekend zijn.



19 september 2019	Stuurgroep vvp: presentatie resultaten Gebiedsscan RIEC (op fenomeenniveau, openbare informatie).
20 september 2019	Uitkomsten Gebiedsscan (fenomeenniveau) worden verzonden naar GS en colleges B&W.
10 oktober 2019	Themabijeenkomst ondermijning op vakantieparken voor GS en colleges van B&W i.s.m RIEC, CCV en BZK
Najaar, datum nog ntb	Informatiebijeenkomst Raden en Staten (avond): vvp algemeen en uitkomsten Gebiedsscan RIEC

<b>Memo POHO Ruimtelijke Ontwikkeling</b>		<i>provincie</i> <b>Drenthe</b>
Gedeputeerde	Henk Brink	
Afschrift		
Datum	19-6-2019	
Poho datum	24-6-2019	
Opsteller		
Afgestemd met	, , Henk Bergsma	
Onderwerp	Vitale Vakantieparken; transformatiespoor	
Doel memo	<input checked="" type="checkbox"/> Ter discussie <input type="checkbox"/> Ter informatie	
Bijlage		
Naar GS	Nee	

## CONCEPT

### Advies/Vraag

1. Akkoord te gaan met het voorgestelde transformatieproces en hierover bestuurlijke afspraken te maken binnen de stuurgroep VVP.
2. Akkoord te gaan met het agenderen van het transformatieproces van de onderscheidenlijke parken bij het reguliere poho.
3. Akkoord te gaan met de uitgangspunten van het Drentse kader over financiële aspecten voor verdere uitwerking.
4. Akkoord te gaan met het verder faciliteren van het transformatieproces bij Dorado **buiten reikwijdte**

### Inleiding

Samen met de taskforce, gemeenten en de sector zijn we gestart met de uitvoering van het actieprogramma vitale vakantieparken Drenthe (VVP). In deze notitie wordt het proces van transformeren van vakantieparken zonder een recreatieve toekomst nader toelicht. Het geeft een overzicht van de ruimtelijke kaders bij transformatie, de stappen die doorlopen worden in de uitvoering en de rol die de provincie hierin heeft. Partijen werken op dit moment onder leiding van de taskforce VVP aan het verduidelijken van de financiële aspecten van transformatie. In de notitie worden de uitgangspunten voor deze nadere uitwerking geformuleerd. Tenslotte wordt een overzicht gegeven van de planning van vvp in 2019.

### 1. Ruimtelijke kaders transformatie op een rij

#### *Omgevingsvisie Drenthe*

Zoals verwoord in de Omgevingsvisie Drenthe (paragraaf 5.4.1.1.2.) staat de provincie open voor transformatie van vakantieparken die geen of onvoldoende perspectief hebben in de recreatiesector. Transformatie is het gehele gebiedsproces om te komen tot een bestemmingswijziging. Ten aanzien van transformatie naar wonen heeft de provincie het uitgangspunt van 'Nee, tenzij'. De provincie heeft echter wel een actieve rol in de planontwikkeling voor zowel transformeren als excelleren.

#### *Provinciale Omgevingsverordening*

In de Provinciale Omgevingsverordening (POV) gaat artikel 2.20 (Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen) over de 'Nee, tenzij'-voorwaarden voor het transformeren van vakantieparken. Lid 1 stelt voorwaarden over het ruimtelijke plan dat voorziet in de functiewijziging. Hieronder de voorwaarden, zoals gesteld in de POV, inclusief een toelichting per sub:

1. Een ruimtelijk plan kan alleen voorzien in functiewijziging van verblijfsrecreatie naar wonen indien:

- a) *Het park, dan wel plangebied, onderdeel is van één ruimtelijk plan.* Dit houdt in dat initiatiefnemers het plangebied zelf kunnen definiëren, indien gemotiveerd wordt wat de ruimtelijke samenhang is.
- b) *De functiewijziging betrekking heeft op een gedeelte van, of gehele parken dan wel het gehele plangebied of onderdelen daarvan en niet op losse recreatiewoningen.* Samen met sub 'a' houdt dit in dat solitaire woningen niet vallen onder transformatie, maar een ruimtelijk samenhangend cluster van solitaire woningen wel.
- c) *In het bestemmingsplan (of omgevingsvergunning) wordt ingegaan op de problematiek van het park en hoe met transformatie deze problematiek wordt opgelost.* De oplossingsrichting is dus per park verschillend.
- d) *De gemeente motiveert hoe de transformatie zich verhoudt tot de gemeentelijke woonvisie ofwel de balans tussen vraag en aanbod.* De transformatie kan consequenties hebben voor de bestaande woningvoorraad. Het is van belang dat gemeenten hier bewust van zijn.
- e) *In het bestemmingsplan wordt onderbouwd dat er met de transformatie ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde ontstaat, vergezeld met een uitvoeringsplan.* Onder meerwaarde wordt kwaliteitsverhoging bedoeld, ruimtelijke kwaliteit of kwaliteit van de oplossingsrichting. Meerwaarde is niet per sé uitgedrukt in euro's. Met dit lid wordt dan ook voorkomen dat parken onvoorwaardelijk kunnen transformeren. Indien er geen meerwaarde behaald kan worden, dan kan gekeken worden naar verevening. Dit is nog onderwerp van discussie/nadere uitwerking, zie kopje 4 financiële aspecten.

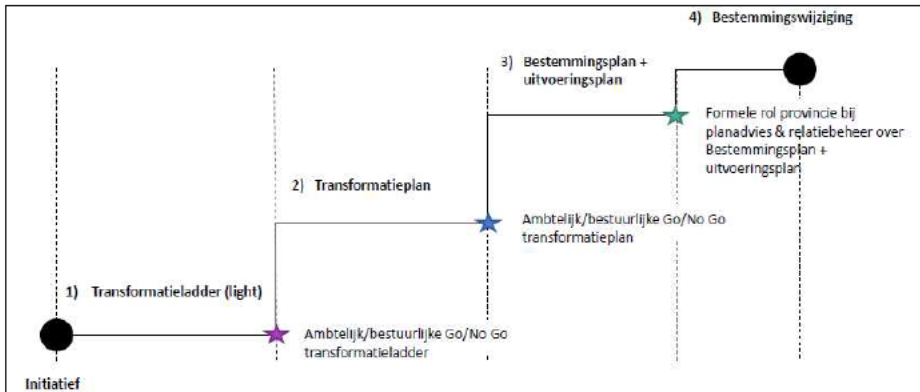
Lid 2 stelt dat *Gedeputeerde staten er voor de beoordeling van het ruimtelijk plan er waarde aan hechten dat het ruimtelijke plan door en met betrokkenen tot stand is gekomen en betrekken bij de afweging.* Een voorbeeld hiervan is Expeditie Norderduinen.

Lid 3 stelt dat *de bepalingen van artikel 2.17 (Woningbouw) niet van toepassing zijn, bij toepassing van artikel 2.20.* Omdat bij sub 'd' al wordt ingegaan op het woonbeleid, hoeft het ruimtelijk plan niet aanvullend gemotiveerd te worden vanuit de voorwaarden van wonen. NB: met artikel 2.17 (Woningbouw, lid 3) is het mogelijk om te voorzien in transformatie van een vakantiepark naar wonen. In uitzonderlijke gevallen kan buiten bestaand stedelijk gebied voorzien worden in de realisatie van bijzondere woonmilieus. Vergelijkbaar met artikel 2.20 (Functiewijziging) worden eisen gesteld ten behoeve van kwalitatieve meerwaarde, maar dit artikel voorziet enkel in kleinschalige woonmilieus voor specifieke doelgroepen.

*Risico: maatwerk bij kwalitatieve meerwaarde mag niet leiden tot willekeur*

De kwalitatieve meerwaarde, zoals verwoord sub 'e', is een aspect van het bestemmingsplan, dat vergezeld gaat met het uitvoeringsplan. De provincie heeft een belangrijke rol in het (plan)adviseren van de uit te voeren stappen binnen het uitvoeringsplan. Planadvisering gaat normaliter alleen via de portefeuillehouder als het ruimtelijk plan niet voldoet aan de in de omgevingsverordening gestelde voorwaarden. In de verordening of visie is echter geen afwegingskader geformuleerd voor deze meerwaarde. Dit is maatwerk. Per casus zal beoordeeld moeten worden in hoeverre het bestemmingsplan met uitvoeringsplan voldoet aan de kwalitatieve meerwaarde. Een risico in deze casuïstieke benadering, is dat maatwerk kan leiden tot willekeur in de afweging. Daarom is het van belang om bestuurlijk afspraken te maken over het proces van transformeren met de stuurgroep VVP (zie verder onder 2).

## **2. Stappen in het Transformatieproces**



Figuur 1. Globaal proces van transformatie van vakantieparken: 1) transformatieladder, 2) transformatieplan, 3) bestemmingsplan, inclusief uitvoeringsplan, 4) bestemmingswijziging.

De prestatiedoelen van het Actieprogramma VVP zijn om voor 2024; 50 transformatieladders uit te begeleiden en, 25 transformatieplannen uit te voeren.

Globaal ziet het proces van transformeren er als volgt uit:

**Stap 1) Transformatieladder.** De transformatieladder is een instrument dat voornamelijk in samenwerking met de gemeente, taskforce en park wordt ingezet om inzichtelijk te maken welke toekomstige bestemming een park het beste kan krijgen. De provincie heeft met betrekking tot de ladder voornamelijk een faciliterende rol.

Op basis van de gemeentelijke uitvoeringprogramma's zal in 2019 ca. 7 tot 9 ladder-trajecten doorlopen worden. De ladder-traject begint allereerst met een gesprek tussen de transformatie-adviseur en gemeente. Als blijkt dat de inzet van de ladder als zinvol lijkt te zijn, dan zijn de volgende stappen aan de orde:

- I. *Startgesprek tussen gemeente en park*; verkennend van aard om de bereidheid tot transformeren te peilen. Ook wordt de systematiek van de ladder besproken.
- II. *Quick-scan naar de mogelijkheden voor transformatie (light-ladder)*; een sessie met park en gemeente van een dagdeel aan de hand van het format van ZKA. Dit brengt de kansrijkheid naar transformeren in beeld of dat er eventuele 'knock-outs' zijn waardoor transformatie (nog niet) haalbaar is.
- III. *De eigenlijke transformatieladder*; als er geen onoverkomelijke zaken dan volgt een uitgebreide analyse van een scenario om in beeld te brengen welke volgende stappen gezet moeten worden. Het eindrapport is een opmaat naar het transformatieplan.

De uitwerking van het instrument 'transformatieladder' zal op twee sporen verder gegaan: 1) enerzijds gaat ZKA in opdracht van de stuurgroep aan de slag met de totstandkoming van de ladder en het begeleiden/screenen van parken binnen een Drenthe-brede aanpak. 2) Anderzijds wordt het proces met de 7 parken gecontinueerd om te komen tot een transformatieplan per park.

**Stap 2) Transformatieplan:** De eigenaar van het park is primair aan zet om het scenario van de transformatieladder uit te werken tot een transformatieplan. Dit is het 'goede plan'. Hierin staat wat de toekomstige bestemming is en hoe dit bewerkstelligd wordt, met alle aspecten die hierbij komen kijken. De taskforce helpt bij het opstellen en de uitvoering van het transformatieplan. De provincie is wederom faciliterend.

**Stap 3) Bestemmingsplan inclusief uitvoeringsplan:** Het bestemmingsplan is het sluitstuk van het transformatieproces. De gemeente is primair aan zet om het transformatieplan te vertalen in een

bestemmingsplan, vergezeld met uitvoeringsplan. De provincie faciliteert informeel, bijvoorbeeld middels relatiebeheer of via het coördinatorenoverleg VVP.

*Stap 4) Bestemmingswijziging:* Bij het vaststellen van het bestemmingsplan, vergezeld met een uitvoeringsplan, wordt de bestemming van een park gewijzigd. Met name bij deze laatste stap is de provincie formeel aan zet middels planadvies. Het transformeren van vakantieparken is immers een provinciaal belang en zal voldaan moeten worden aan de provinciale verordening.

Het transformatieplan is dus nadrukkelijk anders dan het bestemmingsplan inclusief uitvoeringsplan. Het transformatieplan is een nota van de initiatiefnemer met alle uit te voeren zaken die nodig zijn om te kunnen wonen op het betreffende park. Hieronder vallen (beheer en onderhoud) infrastructuur, afval, Bouwbesluit-check, et cetera... Het bestemmingsplan, vergezeld met het uitvoeringsplan, is het ruimtelijke plan dat voorziet in de bestemmingswijziging. Het bestemmingsplan, met uitsluitend ruimtelijke aspecten, motiveert hoe de bestemmingswijziging bewerkstelligd kan worden. De kwalitatieve meerwaarde kan bijvoorbeeld geborgd worden middels een beeldkwaliteitsplan.

*Risico: verwachtingsmanagement van belang tijdens transformatieproces*

De praktijk leert dat ondanks de faciliterende rol de provincie vroeg in het traject, al bij het opstarten van de transformatieladder, wordt betrokken om eventuele 'knock-outs' met betrekking tot meerwaarde in beeld te brengen: "Als park A inspanning X zal uitwerken in het transformatieplan, is het plan dan goed genoeg en wordt er voldoende meerwaarde behaald?"

Vroegtijdige betrokkenheid heeft echter gevolgen voor de (plan)adviserende rol van de provincie. In het kader van verwachtingsmanagement is het daarom van belang dat alle betrokken partijen op één lijn zitten wat betreft de overgang naar de volgende stap (go / no go moment).

**Advies: Akkoord te gaan met het voorgestelde transformatieproces en hierover bestuurlijke afspraken te maken binnen de stuurgroep VVP.**

### **3. Betrokkenheid portefeuillehouder (poho)**

Om de kwalitatieve meerwaarde inhoudelijk te kunnen beoordelen is het van belang dat de provincie ambtelijk betrokken is bij het transformatieproces om de kwalitatieve meerwaarde inhoudelijk te kunnen beoordelen. Voor de bestuurlijke betrokkenheid bij het transformatieproces is het voorstel dit via de reguliere poho te doen (via de lijn van het kernteam VVP van de provincie waarin de relevante beleidsterreinen zijn vertegenwoordigd). Hierin wordt onder andere de kwalitatieve meerwaarde van de onderscheidenlijke transformatieparken verwoord.

**Advies: Akkoord te gaan met het agenderen van het transformatieproces van de onderscheidenlijke parken bij het reguliere poho.**

### **4. Financiële aspecten bij transformatie**

Bij transformatie spelen verschillende financiële begrippen:

- *Meerwaarde* is een kwalitatieve impuls op ruimtelijk, landschappelijk en/of maatschappelijk gebied. Meerwaarde is geen waardestijging. Gelet op ons provinciaal belang is pas sprake van een goede ruimtelijke ordening wanneer de beoogde meerwaarde is bewerkstelligd.
- *Plankosten (direct en indirect)* zijn voor rekening van de park/eigenaar. Directe plankosten zijn kosten voor het transformatieproces, zoals planologische kosten, leges, etc. Indirecte plankosten zijn kosten om het plan te laten voldoen aan wettelijke eisen, zoals bijvoorbeeld het Bouwbesluit, maar ook de provinciale verordening.
- *Verevening* is het afdragen van de waardestijging die voortkomt uit bestemmingswijziging t.b.v. een fonds op gemeentelijk of bovengemeentelijk niveau.

Plankosten en kwalitatieve meerwaarde, indien relevant voor het ruimtelijke plan, kunnen verhaald worden middels een anterieure overeenkomst tussen eigenaar en overheid. Dat is altijd op basis van vrijwilligheid. Het is daarom van belang dat provincie en gemeenten de ambitie delen om een anterieure overeenkomst af te sluiten met de beoogde kwalitatieve meerwaarde.

Een punt van nadere discussie is voor welk doel je verevende middelen wilt inzetten (doelbijdrage) en of dit op gemeentelijk en/of provinciaal niveau moet gebeuren. Hiervoor moet namelijk een

structuurvisie opgesteld worden om de ruimtelijke samenhang tussen het fonds en de bijdrage te motiveren. Het opstellen van een dergelijke structuurvisie met vereveningsfonds is pionieren en kent nog weinig jurisprudentie.

#### *Drents Kader Financiële aspecten transformatie*

Partijen werken gezamenlijk aan een Drents kader voor de financiële aspecten van transformatie. We gaan hierbij uit van de volgende uitgangspunten:

- Er is samenspel en evenwicht tussen te maken kosten, de gevraagde kwalitatieve impuls en de waardestijging
- Het transparant maken van de kosten en baten in een transformatieproces, o.a. de waardestijging in beeld brengen middels een taxatie
- Het volgen van de gedachte dat zoveel mogelijk meerwaarde/impuls/kwaliteit toegevoegd moet worden op en om het park, gelet op ruimtelijke relevantie en draagvlak
- Het stellen dat verevening ter sprake kan komen als de kosten en baten bekend zijn.

Genoemde vraagstukken en het Drents Kader worden onder leiding van de taskforce door partijen de komende maanden gezamenlijk verder geconcretiseerd. In deze uitwerking wordt nadrukkelijk ook de juridische houdbaarheid/haalbaarheid van afspraken over kwalitatieve meerwaarde en verevening meegenomen.

**Advies: Akkoord te gaan met de uitgangspunten van het Drentse kader over financiële aspecten als basis voor verdere uitwerking.**

#### **5. Actuele cases transformatieprocessen**

##### *Dorado*

Dorado (Noordenveld) is een kleine camping met vijf recreatieverblijven en een bedrijfswoning ten zuiden van Roden. Het park nam deel uit van de pilot Transformatieladder en wordt een transformatieplan voor opgesteld. De wens van de eigenaar is het ontwikkelen van een 11-tal zorg neutrale woningen.

Omdat het zowel een toevoeging van woningen als het transformeren van recreatiewoningen betreft, moet het ruimtelijk plan voldoen aan de voorwaarden voor bijzonder woonmilieu (art. 2.17) alsook functiewijziging recreatiewoningen (art. 2.20). De crux hierin is het borgen van de meerwaarde door transformeren en de vestiging van bijzondere doelgroepen (zorgneutraal wonen) in het ruimtelijke plan. Hiervoor werkt CMO-STAMM het plan 'Blue Zone Dorado' uit, waarin wordt ingegaan op de onderbouw van zorgneutraal wonen. De eigenaar heeft immers een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De provincie is faciliterend betrokken geweest bij de planontwikkeling en heeft inmiddels informeel geadviseerd over de borging van meerwaarde. De eigenaar is aan zet om de verschillende onderdelen vorm te geven in een transformatieplan.

buiten reikwijdte

[Redacted text block]

[Redacted text block]

**Advies: Akkoord gaan met het verder faciliteren van het transformatieproces bij Dorado**

[Redacted text block]

11.1 [Redacted text block]

## 6. Planning VVP 2019

De planning van de uitvoering van het programma vvp ziet er de komende maanden als volgt uit:

	<b>GS – nadere uitwerking governance vvp</b>
20 juni 2019	Brief met bijgestelde planning oplevering gebiedsscan RIEC naar GS en colleges van B&W
24 juni 2019	Noordelijke leerkring CCV vakantieparken (5 ambtelijke bijeenkomsten over economische revitalisering, veiligheid en ondermijning, wonen, sociale opgave, ruimtelijke herstructurering)
25 juni 2019	Nationale agenda vvp: kennisdeling provincie Drenthe, Noord Brabant, Gelderland en Overijssel (ambtelijk)
8 juli 2019	Uitvoering excellentie programma in poho
11 juli 2019	Stuurgroep vvp
Medio september 2019	Gebiedsscan RIEC fase 1 afgerond.
19 september 2019	Stuurgroep vvp: presentatie resultaten Gebiedsscan RIEC (op fenomeenniveau, openbare informatie).
20 september 2019	Uitkomsten Gebiedsscan (fenomeenniveau) worden verzonden naar GS en colleges B&W.
10 oktober 2019	Themabijeenkomst ondermijning op vakantieparken voor GS en colleges van B&W i.s.m RIEC, CCV en BZK
Najaar, datum nog ntb	Informatiebijeenkomst Raden en Staten (avond): vvp algemeen en uitkomsten Gebiedsscan RIEC

<b>Memo POHO Ruimtelijke Ontwikkeling</b>		<i>provincie Drenthe</i>
Gedeputeerde	Henk Brink	
Afschrift		
Datum	19-6-2019	
Poho datum	24-6-2019	
Opsteller		
Afgestemd met	, , Henk Bergsma, provinciaal kernteam VVP	
Onderwerp	Vitale Vakantieparken - transformatie	
Doel memo	<input checked="" type="checkbox"/> Ter discussie <input type="checkbox"/> Ter informatie	
Bijlage		
Naar GS	Nee	

## CONCEPT

### Advies/Vraag

1. Akkoord te gaan met het voorgestelde transformatieproces en hierover bestuurlijke afspraken te maken binnen de stuurgroep VVP.
2. Akkoord te gaan met het agenderen van het transformatieproces van de onderscheidenlijke parken bij het reguliere poho VVP.
3. Akkoord te gaan met de uitgangspunten van het Drentse kader over financiële aspecten voor verdere uitwerking.
4. Akkoord te gaan met het verder faciliteren van het transformatieproces bij Dorado buiten reikwijdte.

### Inleiding

Samen met de taskforce, gemeenten en de sector is de provincie Drenthe gestart met de uitvoering van het actieprogramma vitale vakantieparken Drenthe (VVP). In deze notitie wordt het proces van transformeren van vakantieparken zonder een recreatieve toekomst nader toegelicht. Het geeft een overzicht van de ruimtelijke kaders bij transformatie, de stappen die doorlopen worden in de uitvoering en de rol die de provincie hierin heeft. Partijen werken op dit moment onder leiding van de taskforce VVP aan het verduidelijken van de financiële aspecten van transformatie. In de notitie worden hiervoor de uitgangspunten geformuleerd. Tenslotte wordt een overzicht gegeven van de planning van VVP in 2019.

#### 1. Ruimtelijke kaders transformatie op een rij

##### *Omgevingsvisie Drenthe*

Zoals verwoord in de Omgevingsvisie Drenthe (paragraaf 5.4.1.1 <sup>2</sup>) staat de provincie open voor transformatie van vakantieparken die geen of onvoldoende perspectief hebben in de recreatiesector. Transformatie is het gehele gebiedsproces om te komen tot een bestemmingswijziging. Ten aanzien van transformatie naar wonen heeft de provincie het uitgangspunt van 'Nee, tenzij'. De provincie heeft in het kader van het programma vitale vakantieparken echter wel een actieve rol in de planontwikkeling voor zowel transformeren als excelleren.

##### *Provinciale Omgevingsverordening*

In de Provinciale Omgevingsverordening (POV) gaat artikel 2.20 (Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen) over de 'Nee, tenzij'-voorwaarden voor het transformeren van vakantieparken. Lid 1 stelt voorwaarden aan het ruimtelijke plan dat voorziet in de functiewijziging. Hieronder de voorwaarden, zoals gesteld in de POV, inclusief een toelichting per sub:

1. Een ruimtelijk plan kan alleen voorzien in functiewijziging van verblijfsrecreatie naar wonen indien:
  - a) Het park, dan wel plangebied, onderdeel is van één ruimtelijk plan. Dit houdt in dat initiatiefnemers het plangebied zelf kunnen definiëren, indien gemotiveerd wordt wat de ruimtelijke samenhang is.

- b) *De functiewijziging betrekking heeft op een gedeelte van, of gehele parken dan wel het gehele plangebied of onderdelen daarvan en niet op losse recreatiewoningen.* Samen met sub 'a' houdt dit in dat solitaire woningen niet vallen onder transformatie, maar een ruimtelijk samenhangend cluster van solitaire woningen wel.
- c) *In het bestemmingsplan (of omgevingsvergunning) wordt ingegaan op de problematiek van het park en hoe met transformatie deze problematiek wordt opgelost.* De oplossingsrichting is dus per park verschillend.
- d) *De gemeente motiveert hoe de transformatie zich verhoudt tot de gemeentelijke woonvisie ofwel de balans tussen vraag en aanbod.* De transformatie kan consequenties hebben voor de bestaande woningvoorraad. Het is van belang dat gemeenten hier bewust van zijn.
- e) *In het bestemmingsplan wordt onderbouwd dat er met de transformatie ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde ontstaat, vergezeld met een uitvoeringsplan.* Onder meerwaarde wordt kwaliteitsverhoging bedoeld, ruimtelijke kwaliteit of kwaliteit van de oplossingsrichting. Meerwaarde is niet per sé uitgedrukt in euro's. Met dit lid wordt dan ook voorkomen dat parken onvoorwaardelijk kunnen transformeren. Indien er geen kwalitatieve meerwaarde behaald kan worden, dan kan gekeken worden naar verevening. Dit is nog onderwerp van nadere uitwerking, zie kopje 4 financiële aspecten.

Lid 2 stelt dat *Gedeputeerde staten er voor de beoordeling van het ruimtelijk plan er waarde aan hechten dat het ruimtelijke plan door en met betrokkenen tot stand is gekomen en betrekken bij de afweging.* Een voorbeeld hiervan is Expeditie Norderduinen.

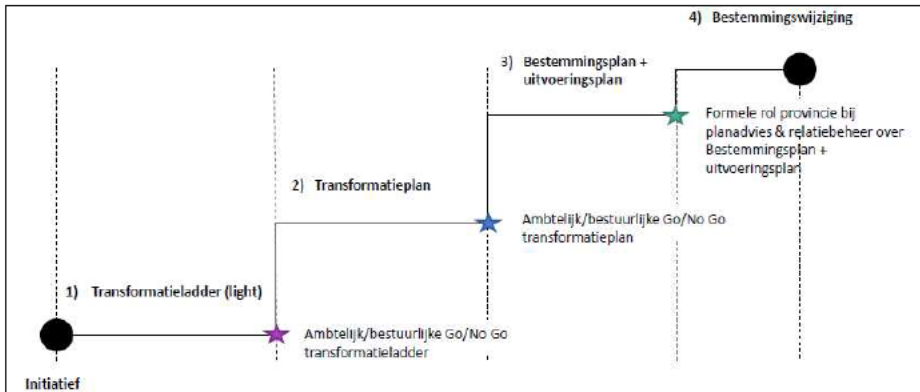
Lid 3 stelt dat *de bepalingen van artikel 2.17 (Woningbouw) niet van toepassing zijn, bij toepassing van artikel 2.20.* Omdat bij sub 'd' al is aangegeven dat de gemeente moet motiveren hoe de transformatie zich verhoudt tot de gemeentelijke woonvisie, hoeft het ruimtelijk plan niet aanvullend gemotiveerd te worden vanuit de voorwaarden van wonen.

NB: met artikel 2.17 (Woningbouw, lid 3) is het mogelijk om te voorzien in transformatie van een vakantiepark naar wonen. In uitzonderlijke gevallen kan buiten bestaand stedelijk gebied voorzien worden in de realisatie van bijzondere woonmilieus (kleinschalig en voor specifieke doelgroepen). Vergelijkbaar met artikel 2.20 (Functiewijziging) worden in artikel 2.17 eisen gesteld ten behoeve van kwalitatieve meerwaarde.

*Risico: maatwerk bij kwalitatieve meerwaarde mag niet leiden tot willekeur*

De kwalitatieve meerwaarde, zoals verwoord sub 'e', is een aspect van het bestemmingsplan, dat vergezeld gaat met het uitvoeringsplan. De provincie heeft een belangrijke rol in het (plan)adviseren van de uit te voeren stappen binnen het uitvoeringsplan. Planadvisering gaat normaliter alleen via de portefeuillehouder als het ruimtelijk plan niet voldoet aan de in de omgevingsverordening gestelde voorwaarden. In de verordening of visie is echter geen afwegingskader geformuleerd voor deze meerwaarde. Dit is maatwerk. Per casus zal beoordeeld moeten worden in hoeverre het bestemmingsplan met uitvoeringsplan voldoet aan de kwalitatieve meerwaarde. Een risico in deze casuïstieke benadering, is dat maatwerk kan leiden tot willekeur in de afweging. Daarom is het van belang om bestuurlijk afspraken te maken over het proces van transformeren met de stuurgroep VVP (zie verder onder 2) en de term 'kwalitatieve meerwaarde' verder te operationaliseren in een afwegingskader voor financiële aspecten bij transformatie (zie onder 3).

## **2. Stappen in het Transformatieproces**



Figuur 1. Globaal proces van transformatie van vakantieparken: 1) transformatieladder, 2) transformatieplan, 3) bestemmingsplan, inclusief uitvoeringsplan, 4) bestemmingswijziging.

De prestatiedoelen van het Actieprogramma VVP m.b.t. transformatie zijn om voor 2024: 50 transformatieladders en 25 transformatieplannen uit te voeren. Op basis van de gemeentelijke uitvoeringprogramma's wordt in 2019 ca. 7 tot 9 ladder-trajecten doorlopen.

Globaal ziet het proces van transformeren er als volgt uit:

**Stap 1) Transformatieladder.** De transformatieladder is een instrument dat in samenwerking met de gemeente, taskforce en park wordt ingezet om inzichtelijk te maken welke toekomstige bestemming een park het beste kan krijgen. De provincie heeft met betrekking tot de ladder een faciliterende rol. Een ladder-traject begint allereerst met een gesprek tussen de transformatie-adviseur en gemeente. Als blijkt dat de inzet van de ladder als zinvol lijkt te zijn, dan zijn de volgende stappen aan de orde:

- I. **Startgesprek tussen gemeente en park;** verkennend van aard om de bereidheid tot transformeren te peilen. Ook wordt de systematiek van de ladder besproken.
- II. **Quick-scan naar de mogelijkheden voor transformatie (light-ladder);** een sessie met park en gemeente van een dagdeel aan de hand van het format van ZKA. Dit brengt de kansrijkheid naar transformeren in beeld of dat er eventuele 'knock-outs' zijn waardoor transformatie (nog niet) haalbaar is.
- III. **De eigenlijke transformatieladder;** als er geen onoverkomelijke zaken dan volgt een uitgebreide analyse van een scenario om in beeld te brengen welke volgende stappen gezet moeten worden. Het eindrapport is een opmaat naar het transformatieplan.

**Stap 2) Transformatieplan:** De eigenaar van het park is primair aan zet om het scenario van de transformatieladder uit te werken tot een transformatieplan. Dit is het 'goede plan'. Hierin staat wat de toekomstige bestemming is en hoe dit bewerkstelligd wordt, met alle aspecten die hierbij komen kijken. De taskforce helpt bij het opstellen en de uitvoering van het transformatieplan. De provincie is wederom faciliterend.

**Stap 3) Bestemmingsplan inclusief uitvoeringsplan:** Het bestemmingsplan is het sluitstuk van het transformatieproces. De gemeente is primair aan zet om het transformatieplan te vertalen in een bestemmingsplan, vergezeld met uitvoeringsplan. De provincie faciliteert informeel via het provinciaal kernteam VVP (waarin o.a. de beleidsterreinen ruimte, economie, natuur en VTE participeren) bijvoorbeeld middels relatiebeheer of en via het coördinatorenoverleg VVP.

**Stap 4) Bestemmingswijziging:** Bij het vaststellen van het bestemmingsplan, vergezeld met een uitvoeringsplan, wordt de bestemming van een park gewijzigd. Met name bij deze laatste stap is de provincie formeel aan zet middels planadvies. Het transformeren van vakantieparken is immers een provinciaal belang en er zal voldaan moeten worden aan de provinciale verordening.

Het transformatieplan is dus nadrukkelijk anders dan het bestemmingsplan inclusief uitvoeringsplan.

11.1

11.1

Het transformatieplan is een nota van de initiatiefnemer met alle uit te voeren zaken die nodig zijn om te kunnen wonen op het betreffende park (bijvoorbeeld beheer en onderhoud infrastructuur, afval, Bouwbesluit-check). Het bestemmingsplan, vergezeld met het uitvoeringsplan, is het ruimtelijke plan dat voorziet in de bestemmingswijziging. Het bestemmingsplan, met uitsluitend ruimtelijke aspecten, motiveert hoe de bestemmingswijziging bewerkstelligd kan worden. De kwalitatieve meerwaarde kan bijvoorbeeld geborgd worden middels een beeldkwaliteitsplan.

*Risico: verwachtingsmanagement van belang tijdens transformatieproces*

In de praktijk is de provincie betrokken in haar faciliterende rol vroeg in het traject, al bij de start van de transformatieladder. In deze fase heeft de provincie echter geen formele planadviserende rol, maar komen eventuele 'knock-outs' met betrekking tot bijvoorbeeld meerwaarde aan de orde en wordt de provincie gevraagd te reageren op vragen: "Als park A inspanning X zal uitwerken in het transformatieplan, is het plan dan goed genoeg en wordt er voldoende meerwaarde behaald?" Het is van belang dat we voorkomen dat betrokken partijen in de fase van formele planadvisering door de provincie met onverwachte zaken worden geconfronteerd. Dit doen we door: borging van een zorgvuldig proces met duidelijke overgang naar de volgende stap (go/no go moment) en een gezamenlijke nadere uitwerking van financieel/juridisch kader van transformatie.

**Advies: Akkoord te gaan met het voorgestelde transformatieproces en hierover bestuurlijke afspraken te maken binnen de stuurgroep VVP.**

### 3. Financiële en juridische aspecten bij transformatie

Bij transformatie spelen verschillende begrippen:

- Meerwaarde is een kwalitatieve impuls op ruimtelijk, landschappelijk en/of maatschappelijk gebied. Meerwaarde is in deze context dus geen financieel begrip (geen waardestijging). Gelet op ons provinciaal belang is pas sprake van een goede ruimtelijke ordening wanneer de beoogde meerwaarde is bewerkstelligd.
- Plankosten (direct en indirect) zijn voor rekening van de park/eigenaar. Directe plankosten zijn kosten voor het transformatieproces, zoals planologische kosten, leges, etc. Indirecte plankosten zijn kosten om het plan te laten voldoen aan wettelijke eisen, zoals bijvoorbeeld het Bouwbesluit, maar ook de provinciale verordening.
- Verevening is het afdragen van de waardestijging die voortkomt uit bestemmingswijziging t.b.v. een fonds op gemeentelijk of bovengemeentelijk niveau.

Maatregelen voor een kwaliteitsimpuls (indien relevant voor het ruimtelijke plan) en (het verhalen van) plankosten kunnen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen eigenaar en overheid. Dat is altijd op basis van vrijwilligheid. Het is daarom van belang dat provincie en gemeenten de ambitie delen om een anterieure overeenkomst af te sluiten met de beoogde kwalitatieve meerwaarde.

Een punt van nadere discussie is voor welk doel je verevende middelen wilt inzetten (doelbijdrage) en of dit op gemeentelijk en/of provinciaal niveau moet gebeuren. Hiervoor moet namelijk een structuurvisie opgesteld worden om de ruimtelijke samenhang tussen het fonds en de bijdrage te motiveren. Het opstellen van een dergelijke structuurvisie met vereveningsfonds is pionieren en kent nog weinig jurisprudentie.

#### Drents Kader financiële aspecten transformatie

Omdat bovenstaande zaken meer uitwerking behoeven en gaan partijen o.l.v. de taskforce de komende maanden gezamenlijk aan de slag met een Drents kader voor financiële aspecten bij transformatie. We gaan hierbij uit van de volgende uitgangspunten:

- Er is samenspel en evenwicht tussen te maken kosten, de gevraagde kwalitatieve impuls en de waardestijging
- We maken de kosten en baten in een transformatieproces transparant, o.a. in beeld brengen van de waardestijging middels een taxatie
- Het volgen van de gedachte dat zoveel mogelijk meerwaarde/impuls/kwaliteit toegevoegd moet worden op en om het park, gelet op ruimtelijke relevantie en draagvlak
- Verevening kan ter sprake komen als de kosten en baten bekend zijn.

In de uitwerking van dit kader wordt nadrukkelijk ook de juridische houdbaarheid/haalbaarheid van afspraken over kwalitatieve meerwaarde en verevening meegenomen.

**Advies: Akkoord te gaan met de uitgangspunten van het Drentse kader over financiële aspecten als basis voor verdere uitwerking.**

#### 4. Betrokkenheid portefeuillehouder (poho)

~~Om de kwalitatieve meerwaarde inhoudelijk te kunnen beoordelen is het van belang dat de provincie ambtelijk betrokken is bij het transformatieproces om de kwalitatieve meerwaarde inhoudelijk te kunnen beoordelen.~~ Voor de bestuurlijke betrokkenheid bij het transformatieproces is het voorstel dit via de reguliere poho te doen. Het provinciaal kernteam VVP van de provincie waarin de relevante beleidsterreinen zijn vertegenwoordigd adviseert integraal over deze parken.

**Advies: Akkoord te gaan met het agenderen van het transformatieproces van de onderscheidenlijke parken in het reguliere poho VVP.**

#### 5. Actuele transformatie cases

##### Dorado

Dorado (Noordenveld) is een kleine camping met vijf recreatieverblijven en een bedrijfswoning ten zuiden van Roden. Het park nam deel uit van de pilot Transformatieladder en er wordt een transformatieplan voor opgesteld. De wens van de eigenaar is het ontwikkelen van een 11-tal zorg neutrale woningen.

Omdat het zowel een toevoeging van woningen als het transformeren van recreatiewoningen betreft, moet het ruimtelijk plan voldoen aan de voorwaarden voor bijzonder woonmilieu (art. 2.17) alsook functiewijziging recreatiewoningen (art. 2.20). De crux hierin is het borgen van de kwalitatieve meerwaarde door transformeren en de vestiging van bijzondere doelgroepen (zorgneutraal wonen) in het ruimtelijke plan. Hiervoor werk CMO-STAMM het plan 'Blue Zone Dorado' uit, waarin wordt ingegaan op de onderbouwing van zorgneutraal wonen. De eigenaar heeft een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De provincie is faciliterend betrokken geweest bij de planontwikkeling en heeft inmiddels informeel geadviseerd over de borging van kwalitatieve meerwaarde. De eigenaar is aan zet om de verschillende onderdelen vorm te geven in een transformatieplan.

buiten reikwijdte

[Redacted text block]

[Redacted text block]

**Advies: Akkoord te gaan met het verder faciliteren van het transformatieproces bij Dorado**

11.1

11.1

11.1

--

## 6. Planning VVP 2019

De planning van de uitvoering van het programma VVP ziet er de komende maanden als volgt uit:

2 juli 2019	<b>Nadere uitwerking governance</b> VVP in GS
20 juni 2019	Brief met aankondiging oplevering Gebiedsscan RIEC naar GS en colleges van B&W en uitnodiging bijeenkomst 10 oktober
24 juni 2019	Noordelijke leerkring CCV vakantieparken (5 ambtelijke bijeenkomsten over economische revitalisering, veiligheid en ondermijning, wonen, sociale opgave, ruimtelijke herstructurering)
25 juni 2019	Nationale agenda: kennisdeling provincie Drenthe, Noord Brabant, Gelderland en Overijssel (ambtelijk)
8 juli 2019	Poho VVP: <ul style="list-style-type: none"><li>- Stand van zaken uitvoering excellentie programma</li><li>- Geannoteerde agenda stuurgroep VVP 11 juli</li><li>- Vakantieparken in NNN (poho Jumelet en Brink)</li></ul>
11 juli 2019	Stuurgroep VVP
Voor de zomer, datum nog n.t.b.	Bijeenkomst klankbordgroep voor ontwikkeling prototype informatievoorziening vakantieparken (Kadaster i.o.v. BZK)
Medio september 2019	Gebiedsscan RIEC fase 1 afgerond.
19 september 2019	Stuurgroep VVP: presentatie resultaten Gebiedsscan RIEC (op fenomeenniveau, openbare informatie). <i>NB. Ambtelijk zijn de uitkomsten dan nog niet gedeeld, dus geen annotatie mogelijk.</i>
20 september 2019	Uitkomsten Gebiedsscan (fenomeenniveau) worden verzonden naar GS en colleges B&W.
10 oktober 2019	Themabijeenkomst ondermijning op vakantieparken voor GS en colleges van B&W i.s.m RIEC, CCV en BZK
Najaar, datum nog ntb	Informatiebijeenkomst Raden en Staten (avond): VVP algemeen en uitkomsten Gebiedsscan RIEC

Memo POHO Ruimtelijke Ontwikkeling		provincie Drenthe
Gedeputeerde	Henk Brink	
Afschrift		
Datum	19-6-2019	
Poho datum	24-6-2019	
Opsteller		
Afgestemd met	, , Henk Bergsma, provinciaal kernteam VVP, <u>planadvisering R.O.</u>	
Onderwerp	<u>Toelichting ruimtelijke aspecten transformatiespoor en stand van zaken Vitale Vakantieparken, —transformatie</u>	
Doel memo	<input checked="" type="checkbox"/> Ter discussie <input type="checkbox"/> Ter informatie	
Bijlage	<u>1. Transformatie in OGV/POV Drenthe</u>	
Naar GS	Nee	

## CONCEPT

### Advies/Vraag

1. ~~Akkoord te gaan met h~~De et voorgestelde werkwijze van het transformatieproces en hierover bestuurlijke afspraken te maken binnen de in te brengen bij de stuurgroep VVP?
- ~~2.1. Akkoord te gaan met het agenderen van het transformatieproces van de onderscheidenlijke parken bij het reguliere poho VVP.~~
- ~~3.2.~~ Akkoord te gaan met de uitgangspunten van het Drentse kader over financiële aspecten voor verdere uitwerking.
- ~~3.~~ Akkoord te gaan met het verder faciliteren van het transformatieproces bij Dorado buiten reikwijdte
- ~~4.~~ Akkoord te gaan met het agenderen van het transformatieproces van de onderscheidenlijke parken bij het reguliere poho VVP.
- 4.

Met opmaak: Inspringing: Links: 1,27 cm, Geen opsommingstekens of nummering

### Inleiding

Samen met de taskforce, gemeenten en de sector is de provincie Drenthe gestart met de uitvoering van het actieprogramma vitale vakantieparken Drenthe (VVP). Het doel van de notitie is het toelichten van de ruimtelijke aspecten die komen kijken bij transformatie. Daarnaast is het doel om te informeren over de stand van zaken van verschillende zaken binnen VVP. Deze zaken zullen bij de stuurgroep VVP besproken worden. In deze notitie wordt het proces van transformeren van vakantieparken zonder een recreatieve toekomst nader toegelicht. Het geeft een overzicht van de ruimtelijke kaders bij transformatie, de stappen die doorlopen worden in de uitvoering en de rol die de provincie hierin heeft. Partijen werken op dit moment onder leiding van de taskforce VVP aan het verduidelijken van de financiële aspecten van transformatie. In de notitie worden hiervoor de uitgangspunten geformuleerd. Tenslotte wordt een overzicht gegeven van de planning van VVP in 2019.

### 1. Ter informatie: Ruimtelijke kaders transformatie op een rij

#### Omgevingsvisie Drenthe

Zoals verwoord in de Omgevingsvisie Drenthe (paragraaf 5.4.1.1.2. voor de gehele tekst, zie bijlage 1) staat de provincie open voor transformatie van vakantieparken die geen of onvoldoende perspectief hebben in de recreatiesector. Transformatie is het gehele gebiedsproces om te komen tot een bestemmingswijziging. Ten aanzien van transformatie naar wonen heeft de provincie het uitgangspunt van 'Nee, tenzij'. De provincie heeft in het kader van het programma vitale vakantieparken echter wel een actieve rol in de planontwikkeling voor zowel transformeren als excelleren.

#### Provinciale Omgevingsverordening

In de Provinciale Omgevingsverordening (POV) gaat artikel 2.20 (Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen voor de gehele tekst, zie bijlage 1) over de 'Nee, tenzij'-voorwaarden voor het transformeren van vakantieparken. Lid 1 stelt voorwaarden aan het ruimtelijke plan dat voorziet in de functiewijziging. Hieronder de voorwaarden, zoals gesteld in de POV, inclusief een toelichting per sub:

1. Een ruimtelijk plan kan alleen voorzien in functiewijziging van verblijfsrecreatie naar wonen indien:
- a) Het park, dan wel plangebied, onderdeel is van één ruimtelijk plan. Dit houdt in dat initiatiefnemers het plangebied zelf kunnen definiëren, indien gemotiveerd wordt wat de ruimtelijke samenhang is.
  - b) De functiewijziging betrekking heeft op een gedeelte van, of gehele parken dan wel het gehele plangebied of onderdelen daarvan en niet op losse recreatiewoningen. Samen met sub 'a' houdt dit in dat solitaire woningen niet vallen onder transformatie, maar een ruimtelijk samenhangend cluster van solitaire woningen wel.
  - c) In het bestemmingsplan (of omgevingsvergunning) wordt ingegaan op de problematiek van het park en hoe met transformatie deze problematiek wordt opgelost. De oplossingsrichting is dus per park verschillend.
  - d) De gemeente motiveert hoe de transformatie zich verhoudt tot de gemeentelijke woonvisie ofwel de balans tussen vraag en aanbod. De transformatie kan consequenties hebben voor de bestaande woningvoorraad. Het is van belang dat gemeenten hier bewust van zijn. In het bestemmingsplan wordt onderbouwd dat er met de transformatie ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde ontstaat, vergezeld met een uitvoeringsplan. Onder meerwaarde wordt kwaliteitsverhoging bedoeld, ruimtelijke kwaliteit of kwaliteit van de oplossingsrichting. Hierbij valt te denken aan: woningen beschikbaar stellen voor sociale huur of kwetsbare specifieke doelgroepen, landschappelijke en/of infrastructurele ingrepen, amoveren van woningen, ontwikkeling natuur, etc. Meerwaarde is niet per sé uitgedrukt in euro's. Met dit lid wordt dan ook voorkomen dat parken onvoorwaardelijk kunnen transformeren. Deze meerwaarde zal doorvertaald moeten worden in het bestemmingsplan en uitvoeringsplan. De relatie tussen kwalitatieve meerwaarde en verevening is onderwerp van nadere uitwerking, zie kopje 4 financiële aspecten. Indien er geen kwalitatieve meerwaarde behaald kan worden, dan kan gekeken worden naar verevening. Dit is nog onderwerp van nadere uitwerking, zie kopje 4 financiële aspecten.

Lid 2 stelt dat Gedeputeerde staten ~~er~~ voor de beoordeling van het ruimtelijk plan er waarde aan hechten dat het ruimtelijke plan door en met betrokkenen tot stand is gekomen en betrekken dit bij de afweging. Een voorbeeld hiervan is Expeditie Norderduinen.

Lid 3 stelt dat de bepalingen van artikel 2.17 (Woningbouw) niet van toepassing zijn, bij toepassing van artikel 2.20. Omdat bij sub 'd' al is aangegeven dat de gemeente moet motiveren hoe de transformatie zich verhoudt tot de gemeentelijke woonvisie, hoeft het ruimtelijk plan niet aanvullend gemotiveerd te worden vanuit de voorwaarden van wonen.

~~NB: met artikel 2.17 (Woningbouw, lid 3) is het mogelijk om te voorzien in transformatie van een vakantiepark naar wonen. In uitzonderlijke gevallen kan buiten bestaand stedelijk gebied voorzien worden in de realisatie van bijzondere woonmilieus (kleinschalig en voor specifieke doelgroepen). Vergelijkbaar met artikel 2.20 (Functiewijziging) worden in artikel 2.17 eisen gesteld ten behoeve van kwalitatieve meerwaarde.~~

Risico-Aandachtspunt: maatwerk bij kwalitatieve meerwaarde mag niet leiden tot willekeur maakt het nodig om afspraken te maken over het proces van transformeren.

De kwalitatieve meerwaarde, zoals verwoord onder sub 'e' van artikel 2.20, is een aspect van het bestemmingsplan, dat vergezeld gaat met het uitvoeringsplan. De provincie heeft een belangrijke rol in het (plan)adviseren van de uit te voeren stappen binnen het uitvoeringsplan deze plannen. Planadvisering gaat normaliter alleen via de portefeuillehouder als het ruimtelijk plan niet voldoet aan de in de omgevingsverordening gestelde voorwaarden. In de verordening of visie is echter geen afwegingskader geformuleerd voor deze meerwaarde. Dit is maatwerk. Per casus zal beoordeeld moeten worden in hoeverre het bestemmingsplan met uitvoeringsplan voldoet aan de kwalitatieve meerwaarde. Een risico in deze casuïstieke benadering, is dat maatwerk kan leiden tot willekeur in de afweging. Daarom is het van belang om bestuurlijk afspraken te maken over het proces van transformeren met de stuurgroep VVP (zie verder onder 2), en de term 'kwalitatieve meerwaarde' verder te operationaliseren in een afwegingskader voor financiële aspecten bij transformatie (zie onder 3).

Met opmaak: Standaard

11.1

## 2. Stappen in het Transformatieproces

De prestatiedoelen van het Actieprogramma VVP m.b.t. transformatie zijn om voor 2024: 50 transformatieladders en 25 transformatieplannen uit te voeren. Op basis van de gemeentelijke uitvoeringprogramma's wordt in 2019 ca. 7 tot 9 ladder-trajecten doorlopen.

Globaal ziet het proces van transformeren er als volgt uit:

*Stap 1) Transformatieladder:* De transformatieladder is een instrument dat in samenwerking met de gemeente, taskforce en park wordt ingezet om inzichtelijk te maken welke toekomstige bestemming een park het beste kan krijgen. De provincie heeft met betrekking tot de ladder een faciliterende rol. Een ladder-traject begint allereerst met een gesprek tussen de transformatie-adviseur en gemeente. Als blijkt dat de inzet van de ladder als zinvol lijkt te zijn, dan zijn de volgende stappen aan de orde:

- I. ~~Startgesprek tussen gemeente en park; verkennend van aard om de bereidheid tot transformeren te peilen. Ook wordt de systematiek van de ladder besproken.~~
- II. ~~Quick-scan naar de mogelijkheden voor transformatie (light-ladder); een sessie met park en gemeente van een dagdeel aan de hand van het format van ZKA. Dit brengt de kansrijkheid naar transformeren in beeld of dat er eventuele 'knock-outs' zijn waardoor transformatie (nog niet) haalbaar is.~~
- III. ~~De eigenlijke transformatieladder; als er geen onoverkomelijke zaken dan volgt een uitgebreide analyse van een scenario om in beeld te brengen welke volgende stappen gezet moeten worden.~~ Het eindrapport is een opmaat naar het transformatieplan.

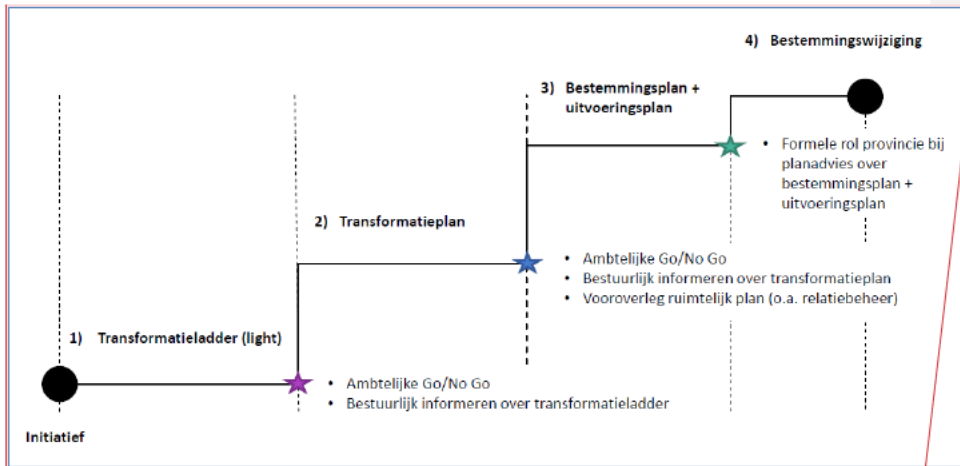
*Stap 2) Transformatieplan:* De eigenaar van het park ~~en/of de gemeente zijn~~ primair aan zet om het scenario van de transformatieladder uit te werken tot een transformatieplan. ~~Dit is het 'goede plan'~~. Hierin staat wat de ~~beoogde~~ toekomstige bestemming is en hoe dit bewerkstelligd wordt, met alle aspecten die hierbij komen kijken. De taskforce helpt bij het opstellen en de uitvoering van het transformatieplan. De provincie is wederom faciliterend.

*Stap 3) Bestemmingsplan inclusief uitvoeringsplan:* Het bestemmingsplan is het sluitstuk van het transformatieproces. De gemeente is primair aan zet om het transformatieplan te vertalen in een bestemmingsplan, vergezeld met uitvoeringsplan. De ~~rol van de provincie is adviseren~~ ~~faciliteert op basis van ambtelijke consultatie op (on)mogelijkheden~~ ~~informeel via het provinciaal kernteam VVP (waarin o.a. de beleidsterreinen ruimte, economie, natuur en VTE participeren)~~ ~~bijvoorbeeld middels relatiebeheer of en via het coördinatorenoverleg VVP.~~ ~~De inhoud van het transformatieplan komt dus, voor zover ruimtelijk doorvertaald, terecht in het bestemmingsplan. Het uitvoeringsplan is ter borging van afspraken om te komen tot een bestemmingswijziging.~~

*Stap 4) Bestemmingswijziging:* Bij het vaststellen van het bestemmingsplan, vergezeld met een uitvoeringsplan, wordt de bestemming van een park gewijzigd. Met name bij deze laatste stap is de provincie formeel aan zet middels planadvies. Het transformeren van vakantieparken is immers een provinciaal belang en er zal voldaan moeten worden aan de provinciale verordening.

Het transformatieplan is dus nadrukkelijk anders dan het bestemmingsplan inclusief uitvoeringsplan. Het transformatieplan is een nota van de initiatiefnemer met alle uit te voeren zaken die nodig zijn om te kunnen wonen op het betreffende park (bijvoorbeeld beheer en onderhoud infrastructuur, afval, Bouwbesluit-check). Het bestemmingsplan, vergezeld met het uitvoeringsplan, is het ruimtelijke plan dat voorziet in de bestemmingswijziging. Het bestemmingsplan, met uitsluitend ruimtelijke aspecten, motiveert hoe de bestemmingswijziging bewerkstelligd kan worden. De kwalitatieve meerwaarde kan bijvoorbeeld geborgd worden middels een beeldkwaliteitsplan, dat in het uitvoeringsplan staat.

11.1



11.1 [Redacted]

**RisicoAandachtspunt:** afstemming en procesafspraken zijn van belang voor verwachtingsmanagement is van belang tijdens bij het transformatieproces.

In de praktijk is de provincie betrokken in haar faciliterende rol vroeg in het traject, al bij de start van de transformatieladder. In deze fase heeft de provincie echter geen formele planadviserende rol, maar komen eventuele 'knock-outs' met betrekking tot bijvoorbeeld meerwaarde aan de orde en wordt de provincie gevraagd te reageren op vragen: "Als park A in spanning X zal uitwerken in het transformatieplan, is het plan dan goed genoeg en wordt er voldoende meerwaarde behaald?" Het is daarom van belang dat ambtelijk (zowel intern als extern) goed wordt afgestemd om uiteindelijk de (inter)provinciale en gemeentelijke beleidsdoelen in een vroeg stadium van planontwikkeling te laten matchen. Dit vroegtijdig overleg verrijkt het planproces en voorkomt problemen achteraf. Positief is ook dat het wederzijds begrip en vertrouwen wordt vergroot en dat mogelijke misverstanden weggenomen worden.

Het is van belang dat we voorkomen dat betrokken partijen in de fase van formele planadvisering door de provincie met onverwachte zaken worden geconfronteerd. Dit doen we door: borging van een zorgvuldig proces met duidelijke overgang naar de volgende stap (go/no go moment) en een gezamenlijke nadere uitwerking van financieel/juridisch kader van transformatie.

11.1 [Redacted]

**Advies:** Akkoord te gaan met het voorgestelde transformatieproces en hierover bestuurlijke afspraken te maken binnen de stuurgroep VVP.

**Vraag:** De voorgestelde werkwijze van het transformatieproces in te brengen bij de stuurgroep VVP?

### 3. Financiële en juridische aspecten bij transformatie

Bij transformatie spelen verschillende begrippen. Deze verschillende drie begrippen staan in relatie tot elkaar, zoals hieronder bij de casus buiten reikwijdte duidelijk wordt (zie 4.2).

- Meerwaarde is een **kwalitatieve** impuls op ruimtelijk, landschappelijk en/of maatschappelijk gebied. Meerwaarde is in deze context dus geen financieel begrip (geen waardestijging). Gelet op **ens**-provinciaal belang is pas sprake van een goede ruimtelijke ordening wanneer de beoogde meerwaarde is bewerkstelligd.
- Plankosten (direct en indirect) zijn voor rekening van de park/eigenaar. Directe plankosten zijn kosten voor het transformatieproces, zoals planologische kosten, leges, etc. Indirecte plankosten zijn kosten om het plan te laten voldoen aan wettelijke eisen, zoals bijvoorbeeld het Bouwbesluit, maar ook de provinciale verordening. Maatregelen voor een kwaliteitsimpuls (indien relevant voor het ruimtelijke plan) en (het verhalen van) plankosten

kunnen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen eigenaar en overheid. Dat is altijd op basis van vrijwilligheid. Het is daarom van belang dat provincie en gemeenten de ambitie delen om een anterieure overeenkomst af te sluiten met de beoogde kwalitatieve meerwaarde.

- Verevening is het afdragen van de waardeverhoging die voortvloeit uit bestemmingswijziging t.b.v. een fonds op gemeentelijk of bovengemeentelijk niveau. Een punt van nadere discussie is voor welk doel je verevende middelen wilt inzetten (doelbijdrage) en of dit op gemeentelijk en/of provinciaal niveau moet gebeuren. Hiervoor moet namelijk een structuurvisie opgesteld worden om de ruimtelijke samenhang tussen het fonds en de bijdrage te motiveren. Het opstellen van een dergelijke structuurvisie met vereveningsfondsen is pionieren en kent nog weinig jurisprudentie.

#### Drentse Kader kostenverhaal financiële aspecten transformatie

Omdat bovenstaande zaken meer uitwerking behoeven ~~en~~ gaan partijen o.l.v. de taskforce de komende maanden gezamenlijk aan de slag met ~~een het~~ Drentse kader kostenverhaal voor financiële aspecten bij transformatie. We gaan hierbij uit van de volgende uitgangspunten:

- Er is samenspel en evenwicht tussen te maken kosten, de gevraagde kwalitatieve impuls en de waardeverhoging
- We maken de kosten en baten in een transformatieproces transparant, o.a. in beeld brengen van de waardeverhoging middels een taxatie
- Het volgen van de gedachte dat zoveel mogelijk meerwaarde/impuls/kwaliteit toegevoegd moet worden op en om het park, gelet op ruimtelijke relevantie en draagvlak
- Verevening kan ter sprake komen als de kosten en baten bekend zijn.

In de uitwerking van dit kader wordt nadrukkelijk ook de juridische houdbaarheid/haalbaarheid van afspraken over kwalitatieve meerwaarde en verevening ~~meegenomen~~ meegenomen Hiervoor zal een bijeenkomst georganiseerd worden om, samen met de huisadvocaat en betrokkenen, risico's en knelpunten in beeld te brengen en mogelijke oplossingsrichtingen van het reeds bekende juridische kader.  
-

**Advies: Akkoord te gaan met de uitgangspunten van het Drentse kader over financiële aspecten als basis voor verdere uitwerking.**

#### 4. Betrokkenheid portefeuillehouder (poho)

~~Om de kwalitatieve meerwaarde inhoudelijk te kunnen beoordelen is het van belang dat de provincie ambtelijk betrokken is bij het transformatieproces om de kwalitatieve meerwaarde inhoudelijk te kunnen beoordelen. Voor de bestuurlijke betrokkenheid bij het transformatieproces is het voorstel dit via de reguliere poho te doen. Het provinciaal kernteam VVP van de provincie waarin de relevante beleidsterreinen zijn vertegenwoordigd adviseert integraal over deze parken.~~

**Advies: Akkoord te gaan met het agenderen van het transformatieproces van de onderscheidenlijke parken in het reguliere poho VVP.**

#### 6.4. Actuele transformatie cases

##### 4.1 Dorado

Dorado (Noordenveld) is een kleine camping met vijf recreatieverblijven en een bedrijfswoning ten zuiden van Roden. Het park nam deel uit van de pilot Transformatieladder en er wordt een transformatieplan voor opgesteld. De wens van de eigenaar is het ontwikkelen van een 11-tal zorg neutrale woningen.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Cursief

11.1  
[Redacted text block]

11.1  
Met opmaak: Inspringing: Eerste regel: 1,25 cm

Omdat het zowel een toevoeging van woningen als het transformeren van recreatiewoningen betreft, moet het ruimtelijk plan voldoen aan de voorwaarden voor bijzonder woonmilieu (art. 2.17) alsook functiewijziging recreatiewoningen (art. 2.20). De crux hierin is het borgen van de kwalitatieve meerwaarde door transformeren en de vestiging van bijzondere doelgroepen (zorgneutraal wonen) in het ruimtelijke plan. Hiervoor werkt CMO-STAMM het plan 'Blue Zone Dorado' uit, waarin wordt ingegaan op de onderbouwing van zorgneutraal wonen. De eigenaar heeft een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De provincie is faciliterend betrokken geweest bij de planontwikkeling en heeft inmiddels informeel geadviseerd over de borging van kwalitatieve meerwaarde. De eigenaar is aan zet om de verschillende onderdelen vorm te geven in een transformatieplan. De provincie is aanzet zodra het transformatieplan vertaald wordt naar het bestemmingsplan, inclusief het uitvoeringsplan.

NB: met artikel 2.17 (Woningbouw, lid 3) is het mogelijk om te voorzien in transformatie van een vakantiepark naar wonen. In uitzonderlijke gevallen kan buiten bestaand stedelijk gebied voorzien worden in de realisatie van bijzondere woonmilieus (kleinschalig en voor specifieke doelgroepen). Vergelijkbaar met artikel 2.20 (Functiewijziging) worden in artikel 2.17 eisen gesteld ten behoeve van kwalitatieve meerwaarde.

buiten reikwijdte

Met opmaak: Inspringing: Eerste regel: 1,25 cm

Advies: Akkoord gaan met het verder faciliteren van het transformatieproces bij Dorado

##### 5. Betrokkenheid portefeuillehouder (poho)

Voor de bestuurlijke betrokkenheid bij het transformatieproces is het voorstel dit via de reguliere poho te doen. Het provinciaal kernteam VVP van de provincie, waarin de relevante beleidsterreinen zijn vertegenwoordigd, adviseert integraal over deze parken. Deze advisering dient tevens ter voorbereiding van de stuurgroep VVP.

**Advies: Akkoord te gaan met het agenderen van het transformatieproces van de onderscheidenlijke parken in het reguliere poho VVP.**

## 6. Planning VVP 2019

De planning van de uitvoering van het programma VVP ziet er de komende maanden als volgt uit:

2 juli 2019	<b>Nadere uitwerking governance</b> VVP in GS
20 juni 2019	Brief met aankondiging oplevering Gebiedsscan RIEC naar GS en colleges van B&W en uitnodiging bijeenkomst 10 oktober
24 juni 2019	Noordelijke leerkring CCV vakantieparken (5 ambtelijke bijeenkomsten over economische revitalisering, veiligheid en ondermijning, wonen, sociale opgave, ruimtelijke herstructurering)
25 juni 2019	Nationale agenda: kennisdeling provincie Drenthe, Noord Brabant, Gelderland en Overijssel (ambtelijk)
8 juli 2019	Poho VVP: <ul style="list-style-type: none"><li>- Stand van zaken uitvoering excellentie programma</li><li>- Geannoteerde agenda stuurgroep VVP 11 juli</li><li>- Vakantieparken in NNN (poho Jumelet en Brink)</li></ul>
11 juli 2019	Stuurgroep VVP
Voor de zomer, datum nog n.t.b.	Bijeenkomst klankbordgroep voor ontwikkeling prototype informatievoorziening vakantieparken (Kadaster i.o.v. BZK)
Medio september 2019	Gebiedsscan RIEC fase 1 afgerond.
19 september 2019	Stuurgroep VVP: presentatie resultaten Gebiedsscan RIEC (op fenomeenniveau, openbare informatie). <i>NB. Ambtelijk zijn de uitkomsten dan nog niet gedeeld, dus geen annotatie mogelijk.</i>
20 september 2019	Uitkomsten Gebiedsscan (fenomeenniveau) worden verzonden naar GS en colleges B&W.
10 oktober 2019	Themabijeenkomst ondermijning op vakantieparken voor GS en colleges van B&W i.s.m RIEC, CCV en BZK
Najaar, datum nog ntb	Informatiebijeenkomst Raden en Staten (avond): VVP algemeen en uitkomsten Gebiedsscan RIEC

<b>Memo</b>		<i>provincie Drenthe</i>
Gedeputeerde	Henk Brink	
Afschrift		
Datum	27 maart 2020	
Datum overleg	01 april 2020 (11:00u)	
Opsteller	[REDACTED]	
Afgestemd met	[REDACTED]	
Onderwerp	Stand van zaken Dorado	
Doel memo	<input checked="" type="checkbox"/> Ter discussie <input type="checkbox"/> Ter informatie	
Bijlage	1. Memo Noordenveld inzake transformatie Dorado	
Naar GS	nee	

### Advies/Vraag

1. Kennis te nemen van de laatste stand van zaken omtrent de transformatie van Dorado.
2. Indien we de huidige terughoudendheid ten aanzien van het toevoegen van aantal woningen bij Dorado aanhouden, dan bij de eerstvolgende inhoudelijke aanpassing van de POV (medio 2021) dit expliciet te maken.
3. Daarbij in acht te nemen dat er in de tussentijd juridische risico's zijn aan de houdbaarheid van het beperken van het aantal woningen bij Dorado.
4. Los van de juridische houdbaarheid, adviseren wij om een acceptabele maatwerkoplossingen te vinden bij Dorado voor zowel de provincie als de gemeente.

### Inleiding

Op woensdagochtend 25 maart hebben de wethouders Kusters en Westendorp overleg gevoerd over de plannen van Dorado in relatie tot het provinciale standpunt om geen 'extra' woningen toe te voegen bij de herontwikkeling van het campingterrein. Reden hiervoor was dat Camping Dorado onlangs een architect opdracht heeft gegeven voor het opstellen van een beeldkwaliteitsplan. In dit beeldkwaliteitsplan zal een verdere uitwerking plaatsvinden op inrichtingsniveau. Omdat het plan nog nader uitgewerkt wordt en het aantal woningen nog niet vaststaat acht de gemeente een bestuurlijk overleg met de provincie (nog) niet noodzakelijk.

Het bestuurlijk overleg op donderdag 2 april 2020 is voor nu geannuleerd. Wethouder Westendorp zal u telefonisch zal bijpraten op 2 april.

Ter voorbereiding op het bestuurlijk overleg heeft [REDACTED] (RO, Noordenveld) een opiniërende memo opgesteld, deze is bijgevoegd als bijlage 1. Om het provinciale standpunt ten aanzien van het inrichtingsniveau, en de daarmee het aantal woningen, verder uit te diepen wordt in dit memo de opiniërende memo van Noordenveld in beschouwing genomen. Tevens dient dit memo ter voorbereiding van uw telefonisch overleg met Wethouder Westendorp.

### Stand van zaken transformatie Dorado

Dorado (gem. Noordenveld) is een kleine camping met vijf recreatieverblijven en een bedrijfswoning ten zuiden van Roden. De wens van de eigenaar is het ontwikkelen van een 11-tal zorg neutrale woningen langs de principes van 'blue zones'. De initiatiefnemer heeft CMO-STAMM opdracht gegeven om deze wens om te zetten naar een concreet plan. Dit plan is gepresenteerd aan de Noordenveldse Raad en Provinciale Staten op 31 oktober 2019. Inmiddels heeft de eigenaar een architect opdracht gegeven om een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Daarna is het aan de gemeente en aan de eigenaar om het plan om te zetten naar een voorontwerp bestemmingsplan met bijbehorend uitvoeringskader.

### Aandachtspunt bij terughoudendheid bij toevoegen van woningen

U heeft aangegeven terughoudend te zijn ten aanzien van het plan van Dorado. De redeneerlijn kan zijn dat de provincie in beginsel terughoudend is met het toevoegen van woningen buiten bestaand stedelijk gebied, terwijl met het plan van Dorado beoogd wordt om woningen toe te voegen buiten

bestaand stedelijk gebied. Deze redeneerlijn wordt met artikel 2.20 (Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen) bekrachtigd door het 'nee, tenzij'-principe.

11.1

Mochten we stelliger positie in willen nemen omtrent deze terughoudendheid, dan is het advies om bij de eerste volgende herziening van de POV (medio 2021) dit artikel aan te passen en expliciet te maken dat woningen toevoegen buiten bestaand stedelijk gebied onwenselijk.

### Maatwerkoplossing

De gemeente geeft aan dat de uitwerking van het inrichtingsplan en het aantal woningen nog niet vast staat. Omdat de provincie de ruimtelijke vertaling van de meerwaarde zal moeten beoordelen, heeft de provincie van nature een adviserende rol bij de uitwerking van het inrichtingsplan. Dit momentum kan worden benut om deze adviserende rol actief op te pakken en een acceptabele maatwerkoplossingen te vinden voor zowel de provincie als de gemeente. Daarbij zouden de volgende punten ingebracht kunnen worden bij het telefoongesprek:

- Dat het bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan denkbaar is om afspraken te maken over het gefaseerd toevoegen van woningen, zeker met het oog op een eventuele ontwikkeling van Roden-Zuid.
- De inpassing en de kwaliteit van de dorpsrand mee te nemen in de afweging bij het toevoegen van extra woningen, zoals de korrelgrootte en de situering van de bebouwing. Daarbij Dorado geleidelijk aan te ontwikkelen, van rood naar groen.
- Te vragen welke ruimte er zit ten aanzien van het aantal woningen binnen de economische haalbaarheid van het plan. Tot op heden is de economische haalbaarheid nog niet onderzocht.
- De zorgen uit te spreken richting eventuele precedentwerking binnen de programmatische aanpak van Vitale Vakantieparken.
- Te vragen naar de samenhang van de ontwikkeling Dorado in relatie tot andere vakantieparken binnen Noordenveld. **buiten reikwijdte**
- Aan te geven dat voorheen ambtelijk is aangegeven de ontwikkeling van Dorado in samenhang te willen zien met de voormalige agrarische bebouwing (Campervillage) en de woonzorglocatie Noorderkroon, beiden ten Noorden van het campingterrein. De eigenaar van de VAB heeft dit terrein onlangs verkocht, welke mogelijkheden biedt dit voor de ontwikkeling van het gehele gebied?

<b>Datum</b>	18 februari 2020
<b>Van</b>	
<b>Aan</b>	Henk Kusters / Jeroen Westendorp
<b>Betreft</b>	Transformatie Dorado
<b>Status</b>	Opiniërend
<b>Zaaknr.:</b>	Nvt

### **Aanleiding**

In 2017 heeft een vitaliteitsonderzoek plaatsgevonden onder vakantieparken en campings in Drenthe. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat Camping Dorado met haar kleinschaligheid op recreatief gebied weinig perspectief heeft. Doordat de economische waarde van het park beperkt is, bleek het park lastig verkoopbaar. Transformatie van Dorado is dan ook een logisch vervolg. In het kader van het project Vitale Vakantieparken heeft Camping Dorado de mogelijkheid gekregen voor het ontwikkelen van een woonzorgconcept op het huidige recreatieterrein.

### *Woonzorgconcept*

Tezamen met het kenniscentrum voor sociaal-maatschappelijke vraagstukken CMO STAMM, is een woonzorgconcept ontwikkeld. Essentie van het woonconcept is een samenlevingsgemeenschap waarbinnen men zorg biedt aan elkaar (vanuit het principe zorgneutraal wonen), zodat men ook bij een toenemende zorgbehoefte zelfstandig kan blijven wonen. Inmiddels heeft de initiatiefgroep "Plan Dorado", bestaande uit de potentiële bewoners hun gezamenlijke visie vastgelegd in een convenant. Het Convenant Zorg Neutraal Wonen in Roden spreekt zich uit over het doel, de uitgangspunten, de gedeelde wensen en ambitie, het eigenaarschap, organisatiemodel en de financiering / verdienmodel.

Ruimtelijk zal voor dit nieuwe woonzorgconcept worden aangesloten bij de Drentse 'brinkgedachte' zodat de nieuwe woningen en gezamenlijke bijgebouwen een directe relatie en oriëntatie hebben op de brink. Het woonzorgconcept zal ruimtelijk alsook juridisch haar borging vinden in het nog op te stellen bestemmingsplan.

### *Beleidsmatige context*

Camping Dorado heeft vanuit het programma Vitale Vakantieparken gefungeerd als pilot. Hierin zijn twee sporen benoemd: excelleren of transformeren. Door middel van transformatie is in samenspraak met de parkeigenaren en/of VvE's van terreinen naar een passende bestemming gezocht. Echter betreft de transformatie van Dorado niet enkel de omzetting naar een passende woonbestemming maar zal het gehele terrein worden herontwikkeld, waarbij het aantal woningen zal wijzigen. De herontwikkeling in combinatie met het toegepaste woonzorgconcept voldoet aan de kaders zoals in de regeling Vitale Vakantieparken wordt beoogd. Een uitbreiding van het aantal woningen is dan ook niet in strijd met de regeling.

Juist het gepresenteerde woonzorgconcept waarin een kleinschalig woonmilieu wordt ontwikkeld die gericht is op de woonwensen en leefstijl van een kleine specifieke doelgroep, achten wij bijzonder. Daarnaast houden de plannen van Dorado rekening met de kernkwaliteiten van het gebied, zal de ruimtelijke kwaliteit worden vergroot en sluit het woonconcept aan bij het cultuurhistorische karakter van het gebied. Dit alles tezamen betekent een meerwaarde voor de ontwikkeling ter plaatse.

Tot slot is op ambtelijk niveau de provincie vanuit de regeling Vitale Vakantieparken reeds in een vroeg stadium betrokken in het proces van transformatie. De plannen van Dorado zijn met de provincie dan ook op voorhand afgestemd en beoordeeld. Tot slot zijn de plannen van Dorado meegenomen in de toekomstige ontwikkelingen voor Roden Zuid, en lopen concluderend daarmee in de pas.

<b>Memo POHO REW</b>		<i>provincie Drenthe</i>
Gedeputeerde	Henk Brink	
Afschrift		
Datum	9 april 2020	
Poho datum	11 mei 2020	
Opsteller	[REDACTED]	
Afgestemd met	[REDACTED] (CMV)	
Onderwerp	Beleidslijn Dorado	
Doel memo	<input checked="" type="checkbox"/> Ter discussie <input type="checkbox"/> Ter informatie	
Bijlage		
Naar GS	Nee	

### Advies/Vraag

- Kennis te nemen van de argumenten om geen 'extra' woningen toe te voegen met de herontwikkeling van Dorado.
- Deze argumenten in te brengen bij een telefonisch bestuurlijk overleg met wethouders Westendorp en Kusters.

### Inleiding

Op het Poho van 20 april heeft u uitgesproken argumenten uit te willen diepen voor de terughoudendheid voor het toevoegen van 'extra' woningen bij de herontwikkeling van Dorado.

De uitwerking van het transformatieplan is in ontwikkeling en is in een voorstadium van de formele ruimtelijke procedure. De eigenaar heeft inmiddels een architect opdracht gegeven om een beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan op te stellen. Daarna is het aan de gemeente en aan de eigenaar om het transformatieplan om te zetten naar een (voor)ontwerp bestemmingsplan met bijbehorend uitvoeringskader. Omdat er nog geen uitgewerkt ruimtelijk plan ligt, wordt voor deze memo uitgegaan van de reeds bekende stukken.

### Argumenten om geen 'extra' woningen toe te voegen

Het provinciaal beoordelingskader voor de transformatie van vakantieparken gaat enkel uit van artikel 2.20 (Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen) van de provinciale omgevingsverordening (POV) en niet 'gestapeld' met artikel 2.17 (Woningbouw) zoals ambtelijk is aangegeven tijdens het vooroverleg met de gemeente. Het zwaartepunt van de onderbouwing van artikel 2.20 zit in het behalen van meerwaarde. Ook spelen de kernkwaliteiten een rol bij de beoordeling van het plan. Daarnaast heeft de provincie met artikel 2.9 (Aanwijzing bestaand stedelijk gebied) instructieregels gericht op zorgvuldig ruimtegebruik. Vanuit dit perspectief kunnen de volgende argumenten ingebracht worden:

1. *Aan te geven dat het provinciaal beoordelingskader anders is dan ambtelijk aangegeven in het vooroverleg en daardoor de intentie om 'extra' woningen mogelijk te maken door middel van een bijzonder woonmilieu niet wenselijk is.*
  - In het ambtelijk vooroverleg is aangegeven het plan te beoordelen aan de hand van artikel 2.17 (Woningbouw), lid 3 'bijzondere woonmilieus'. Dit artikel is bedoeld om kleinschalige woningbouw in het buitengebied in uitzonderlijke gevallen toe te staan
  - Lid 3 van artikel 2.20 (Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen) sluit een beoordeling aan de hand van artikel 2.17 echter uit. Een stapeling van beide artikelen zoals was beoogd bij het vooroverleg is niet mogelijk. Het plan zal beoordeeld worden aan de hand van artikel 2.20.
2. *Aan te geven dat de provincie terughoudend is met het toevoegen van woningen buiten bestaand stedelijk gebied.*
  - In beginsel zijn we terughoudend met het toevoegen van woningen buiten bestaand stedelijk gebied, zoals aangegeven in artikel 2.9 (Aanwijzing bestaand stedelijk gebied) van de POV.

- Ten aanzien van transformatie naar wonen heeft de provincie, bovenop de voorwaarden voor aanwijzing bestaand stedelijk gebied, het 'nee, tenzij'-principe en worden aanvullende voorwaarden gesteld in de Provinciale Omgevingsverordening).
  - Het zwaartepunt van de aanvullende voorwaarden van artikel 2.20 ligt met name bij de onderbouwing ruimtelijke, landschappelijke *en/of* maatschappelijke meerwaarde. Daarbij gaat meerwaarde uit van maatwerk waarbij de integrale afweging centraal staat. Het artikel is ingericht om GS een grote beleidsruimte toe te bedelen. Bij meerwaarde moet gekeken worden naar de specifieke omstandigheden van het geval, zowel feitelijk als planologisch. Daarbij is de afweging of er voldoende meerwaarde behaald wordt integraal waarbij in het geval van Dorado ook gekeken wordt naar andere provinciale belangen zoals landschap en dorpsrandontwikkeling.
  - De toevoeging van woningen wordt met transformatie niet uitgesloten. De reden hiervoor is dat de provincie ruimte wil geven aan het transformatieproces. Toegespitst op het aantal woningen betekent dit bijvoorbeeld dat er geen harde grenzen worden gehanteerd.
  - Indien de toevoeging van 'extra' woningen mogelijk wordt gemaakt, dan scheidt dat mogelijk een ongewenst precedent. Dit klemmt te meer nu er sprake is van een programmatische aanpak Vitale Vakantieparken met uniforme Drentse aanpak als doelstelling.
3. *Aan te geven dat het toevoegen van woningen de ruimtelijke kwaliteit negatief aan zal tasten.*
- Camping Dorado heeft 6 recreatiewoningen, 1 verzamelgebouw, 1 bedrijfsgebouw, 1 trekkershut en een 20-tal campingstaplaatsen in gebruik.
  - De planologische situatie is echter leidend voor onze provinciale verordening. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor maximaal 6 recreatiewoningen, plus een bedrijfswoning en bijgebouwen. De trekkershut en het verzamelgebouw zien wij niet als recreatiewoningen.
  - De initiatiefnemer heeft de wens om een 11-tal zorgneutrale woningen langs de principes van 'blue zones' te ontwikkelen.
  - Indien met het plan 11 zorgneutrale woningen worden gerealiseerd, dan is het naast de reeds bestaande bedrijfswoning en de functiewijziging van 6 recreatiewoningen niet alleen een toevoeging van 4 'extra' woningen aan het buitengebied, maar ook zal het bebouwd oppervlakte toenemen en zal de ruimte intensiever gebruikt worden.
  - Deze aantasting van de ruimtelijke kwaliteit is dusdanig dat er geen sprake is van meerwaarde.
  - NB: De daadwerkelijke impact van het ruimtegebruik op het landschap zal duidelijk worden als het inrichtingsplan is uitgewerkt.
4. *Aan te geven dat de meerwaarde vooralsnog niet voldoende is onderbouwd. En indien de lijn van maatschappelijke meerwaarde gevolgd wordt, dat het zorgneutrale karakter van Dorado ruimtelijk geborgd moet worden in het ruimtelijk plan.*
- In vooroverleg is vanuit het perspectief van 'bijzonder woonmilieu' aangegeven dat de meerwaarde vooralsnog niet terug te zien is in de ruimtelijke inrichting. Ondanks dat het bijzondere woonmilieu niet het beoordelingskader is, blijft dit punt van kritiek staan.
  - Bovendien moet de maatschappelijke meerwaarde ruimtelijk vertaald worden. De provincie beoordeelt immers het ruimtelijk plan. In het geval van Dorado zal dus voldoende ruimtelijk onderbouwd moeten worden dat met de 11 zorgneutrale woningen maatschappelijke meerwaarde wordt behaald.

### **Provinciale instrumentarium**

Er zijn meerdere momenten tijdens de formele RO-procedure waarbij het provinciale standpunt omtrent het toevoegen van 'extra' woningen kan worden uitgesproken.

- Vooroverlegreactie: Zodra het voorontwerpbestemmingsplan gereed is, zal de gemeente contact op nemen met de provincie voor een vooroverlegreactie. Dit is vormvrij en Noordenveld kan van mening zijn dat het vooroverleg al heeft plaatsgevonden.
- Zienswijze: Op het ontwerpbestemmingsplan kan door GS een zienswijze worden ingediend bij de gemeente.
- Reactieve aanwijzing: Als de zienswijze niet wordt overgenomen, kunnen GS een reactieve aanwijzing geven. Dit houdt in dat de onderdelen van het bestemmingsplan die in strijd zijn met het in de zienswijze omschreven provinciale belang niet in werking treden.
- Voorbereidingsbesluit: Tot slot hebben PS nog de mogelijkheid om een voorbereidingsbesluit te nemen. Dit besluit houdt in dat wordt aangegeven dat er een nieuwe omgevingsverordening wordt voorbereid en dat hiermee strijdige bepalingen (ook in al vastgestelde

bestemmingsplannen) buiten werking worden gesteld. Ondanks dat u eerder heeft aangegeven de provinciale omgevingsverordening niet aan te willen passen op het punt om de toevoeging van 'extra' woningen uit te sluiten, blijft het voorbereidingsbesluit een mogelijk instrument om te interveniëren.

1 1 . 1

**Vervolgstappen (aanpak/uitvoering)**

Bestuurlijk overleg in de week van 11-15 mei. **Check datum Noordenveld.**

Aan:  
Gemeente Noordenveld  
Postbus 109  
9300 AC RODEN



Assen, 15 december 2020  
Ons kenmerk 51/REW/2020002604  
Behandeld door de heer [redacted] (0592) [redacted]  
Onderwerp: Reactie op beeldkwaliteitsplan 'Dorado' Norgerweg 19

Geacht college,

Voor de bestemmingswijziging van het voormalig recreatieterrein Dorado aan de Norgerweg 19 te Roden, hebben wij het beeldkwaliteitsplan ontvangen (d.d. 23 oktober 2020). Bij een bestemmingswijziging van recreatie naar wonen, spelen provinciale belangen.

Tijdens het bestuurlijk overleg op donderdag 4 juni 2020 met gedeputeerde Henk Brink en wethouder Jeroen Westendorp is gesproken over de uitgangspunten van een transformatieproces en zijn de aandachtspunten voor de locatie Dorado uitgesproken. Het provinciaal beoordelingskader voor de transformatie van vakantieparken gaat uit van artikel 2.20 'Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen' van de Provinciale Omgevingsverordening (POV). In het bestuurlijk overleg is aangegeven dat de provincie terughoudend is met toevoegen van woningen in het buitengebied en bij een bestemmingswijziging van recreatie naar wonen uitgaat van de reeds bestaande en planologisch toegestane aantal recreatiewoningen zijnde zes.

In navolging van dit bestuurlijk overleg heeft u het beeldkwaliteitsplan ter beoordeling toegestuurd. Naast het beeldkwaliteitsplan toegezonden op 10 november 2020, is ook een aanvullend schetsontwerp streefbeeld toegezonden op 1 december 2020. De huidige situatie gaat uit van een recreatieterrein met 9 bouwwerken; bestaande uit 6 recreatiewoningen, een recreatiezaal, een woonhuis met schuur, een (vergunningsvrije) trekkershut en een camping die voorziet in standplaatsen voor kampeer middelen. In het geschetste streefbeeld wordt uitgegaan van een woonzorgconcept met een gemeenschappelijk erf dat in totaal 12 bouwwerken omvat; het bestaande woonhuis met schuur, de bestaande recreatiezaal, een bestaande recreatiewoning waarvan het gebruik wijzigt van recreatie naar wonen en de toevoeging van 9 nieuwe woningen.

De woningen zijn levensloopbestendig.



U vraagt om een beoordeling van dit beeldkwaliteitsplan in aanloop naar de ruimtelijke procedure voor een bestemmingsplanwijziging. Op basis van het voorliggende beeldkwaliteitsplan constateren wij dat de ruimtelijke gevolgen nog niet volledig zijn onderzocht en in beeld gebracht. Om vooruit te kunnen lopen op de beoordeling van het ruimtelijk plan is meer inzicht in de ruimtelijke gevolgen nodig. Het is wel mogelijk om aandachtspunten op provinciale belangen mee te geven voor het vervolg van het transformatieproces. Daarbij vragen we de gemeente om in het bijzonder aandacht te hebben voor de voorwaarden van artikel 2.20 'Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen' (POV).

Voor het toestaan van een woonfunctie geldt het 'nee, tenzij' principe. Dit principe maakt het mogelijk om, op basis van een goed plan met ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde, maatwerk op parkniveau te leveren. Het beeldkwaliteitsplan en het uitgewerkte streefbeeld hebben voldoende ingrediënten in zich om uitgewerkt te worden in een ruimtelijk plan met de gevraagde meerwaarde.

Zoals aangegeven in het bestuurlijk overleg is de provincie in beginsel echter terughoudend met het toevoegen van woningen buiten bestaand stedelijk gebied, conform artikel 2.9 'Aanwijzing bestaand stedelijk gebied' (POV). Het is niet de intentie van artikel 2.20 'Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen' (POV) om te voorzien in de toevoeging van woningen. In dit kader achten wij de toevoeging van negen nieuwe woningen en de bestemmingswijziging van een recreatiewoning niet acceptabel.

Wij vragen de gemeente aandacht te hebben voor de relatie met het gemeentelijk woonbeleid. Ook vragen wij de gemeente om aandacht te hebben voor de afspraken die in het kader van het programma Vitale Vakantieparken zijn gemaakt m.b.t. de onderbouwing van de keuze voor wel of niet toepassen van verevening. Ten aanzien van verevening hebben de Drentse gemeenten als vertrekpunt geformuleerd dat de relatie wordt gelegd tussen de (getaxeerde) potentiële waardeverhoging en de te maken kosten om te komen tot een bestemmingswijziging. De gemeente onderbouwt in hoeverre er aanleiding is om te komen tot verevening. In het geval van verevening bepaalt de desbetreffende gemeente de methode en de hoogte van de verevening. Bij transformaties waarin aanzienlijke kosten gemaakt moeten worden die niet in verhouding staan tot de waardeverhoging kan de gemeente onderbouwd afzien van verevening.

Een positieve beoordeling van het ruimtelijk plan achten wij niet kansrijk indien er meer woningen aan het ruimtelijk plan worden toegevoegd dan het reeds planologisch toegestane aantal recreatiewoningen.

Als u het beeldkwaliteitsplan in deze vorm verwerkt in de ruimtelijke procedure kunnen wij hier geen medewerking aan verlenen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,  
namens dezen,



mr. J. de Boer MBA,  
teammanager Ruimte, Energie en Wonen

■/coll.

Aan:  
Gemeente Noordenveld  
Postbus 109  
9300 AC RODEN



Assen, 8 maart 2021  
Ons kenmerk 10/REW/2021000425  
Behandeld door de heer [REDACTED] (0592) [REDACTED]  
Onderwerp: Reactie op 'Reactie standpunt transformatie camping Dorado'

Geacht college,

Op 15 december 2020 hebben wij u een schrijven gestuurd over ons standpunt inzake de gevraagde transformatie van het recreatiebedrijf Dorado te Roden. In uw brief (d.d. 4 februari) reageert u op dit standpunt. Daarin beschrijft u content te zijn met de gestelde duidelijkheid, maar niet content te zijn over de gegeven onderbouwing van het niet geheel willen meewerken aan de voorgelegde planvorming. Ook mist u de reflectie op het gelopen proces en vraagt u om een inhoudelijke reactie op uw brief.

Middels deze brief lichten we ons standpunt nader toe en gaan wij in op het gelopen proces.

In uw brief licht u ook toe dat sinds het ontwikkelen van het woonzorgconcept in 2017 er met de provincie is overlegd. Wij waarderen dat u ons vroegtijdig heeft betrokken bij het transformatieproces. In verschillende ambtelijke gesprekken zijn de randen van ons beleid verkend ten aanzien van de transformatie van vakantieparken en het beoogde woonzorgconcept van Dorado. Tijdens het bestuurlijke overleg met gedeputeerde Brink en wethouder Westendorp op donderdag 4 juni 2020 inzake de transformatie van Dorado is het provinciale beoordelingskader voor de transformatie van vakantieparken, zoals hieronder toegelicht, besproken. Hierbij is tevens aangegeven dat het toevoegen van woningen ongewenst is. In de reactie op het beeldkwaliteitsplan is dit standpunt nader toegelicht.

U stelt dat de uitvoerbaarheid van de plannen onder druk komt te staan wanneer de woningaantallen niet mogen toenemen. Alhoewel wij begrip hebben voor dit standpunt, maakt dit enkele feit niet dat de regels van de POV terzijde kunnen worden geschoven. Daar komt bij dat het provinciaal belang voor behoud van het landschap zwaar weegt, waardoor het toevoegen van woningen aan het buitengebied geen vanzelfsprekendheid is.

Zoals toegelicht in onze brief van 15 december is artikel 2.20 'Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen' van de Provinciale Omgevingsverordening (POV) het



provinciaal beoordelingskader voor de transformatie van vakantieparken. Het artikel stelt dat een ruimtelijk plan met een functie van verblijfsrecreatie *alleen* kan voorzien in een functiewijziging van verblijfsrecreatie naar wonen indien aan de voorwaarden van dat artikel wordt voldaan. Hieraan stelt lid 3 dat artikel 2.17 'Woningbouw' van de POV niet van toepassing is bij de toepassing van artikel 2.20. Met deze bepaling wordt duidelijk gemaakt dat artikel 2.17 van de POV geen aanvullende werking heeft en daarmee niet kan worden gecombineerd met artikel 2.20. Dit is ook de reden waarom in onze reactie van 15 december 2020, uitsluitend artikel 2.20 als toetsingskader is betrokken. Aan een combinatie zoals u die in uw brief toelicht, staat de POV in de weg.

Dat neemt niet weg dat wij nog altijd positief zijn over het gepresenteerde woonzorgconcept dat tot stand komt middels transformatie van een vakantiepark. In onze reactie op het beeldkwaliteitsplan merken wij op dat het uitgewerkte streefbeeld voldoende ingrediënten in zich heeft om uitgewerkt te worden in een ruimtelijk plan met de gevraagde meerwaarde. Wij zien graag een uitgewerkt plan tegemoetkomen dat past binnen de gestelde kaders. Over de uitwerking van dit plan blijven we graag met u in gesprek.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,  
namens dezen,



mr. J. de Boer MBA,  
teammanager Ruimte, Energie en Wonen

Bijlage(n):  
■/coll.

## **Startnotitie Gebiedsplan Roden Zuid**

# Inhoud

<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>1. Locatie</b>	<b>5</b>
<b>2. Opgaven in het gebied</b>	<b>6</b>
2.1 Omgevingsvisie Noordenveld	6
2.2 Coalitieakkoord	7
2.2.1 Leefbare dorpen en wijken, woningbouw en dorpsplannen	7
2.2.2 Duurzaamheid: integraal en wijkgericht benaderd	7
2.2.3 Economie en werkgelegenheid	7
2.2.4 Sport en sportaccommodaties	7
2.2.5 Cultuur en onderwijs	7
2.2.6 Beheer openbare ruimte, fiets en verkeerveiligheid	8
2.3 Water	8
2.3.1 Stedelijke WaterOpgave	8
2.3.2 Steenbergerloop	9
2.3.3 Uitgangspunten gebiedsplan water	9
2.4 Sport	10
2.4.1 De Hullen	10
2.4.2 Hockeyvereniging HMC Roden	11
2.4.3 Korfbalvereniging Noordenveld	11
2.4.4 Tennisvereniging R.E.O.	12
2.4.5 Manege De Hulhorst	12
2.4.6 ONR-Roden	13
2.4.7 VV Roden	14
2.4.8 Overig sport	15
2.4.9 Uitgangspunten gebiedsplan sport	15
2.5 Verkeer	15
2.5.1 Herinrichting Hullenweg	15
2.5.2 Doorgaand verkeer centrum Roden	15
2.5.3 Fiets- en wandelpaden	16
2.5.4 Uitgangspunten gebiedsplan verkeer	16
2.6 Wonen	16
2.6.1 Woningbehoefte Roden	16
2.6.2 Voormalige camping De Beukenhof	19
2.6.3 Pilot Klein Wonen in de natuur	20
2.6.4 Uitgangspunten gebiedsplan wonen	20
2.7 Overige opgaven	21
2.7.1 Recreatie	21
2.7.2 Vitale vakantieparken	21
2.7.3 Zorg	21
2.7.4 Onderwijs	22
2.7.5 Uitgangspunten gebiedsplan overige opgaven	22
<b>3. Plan van aanpak gebiedsplan Roden Zuid</b>	<b>23</b>
3.1 Probleemstelling	23
3.2 Doel	23
3.3 Resultaat	23
3.4 Afbakening opdracht	24

3.5	Projectorganisatie	24
3.6	Planning	25
3.7	Financiën	26
3.8	Risicofactoren	26

## Inleiding

Op 13 maart 2019 heeft een informerende bijeenkomst met de raad plaatsgevonden over de woningbouw in Roden. Het dorp kent verschillende inbreidingslocaties met bijbehorende plancapaciteit<sup>1</sup>. Uit woningmarktonderzoek van Companen (2015) en KAW (2019) blijkt dat Roden een grotere woningbouw behoefte heeft dan dat zij inbreidingslocaties kent. Er moet gekeken worden naar uitbreidingslocatie. Roden Zuid is een logische locatie als je naar de stedenbouwkundige contouren van Roden kijkt.

In 2018 heeft uw Raad voor de Beukenhoflocatie een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om de haalbaarheid te onderzoeken van woningbouw. De haalbaarheid van de locatie is onderzocht en stuit tegen een aantal beperkingen. Dit gaf aanleiding om iets breder naar het gebied te kijken en er blijken verschillende opgaven in het gebied te liggen. De opgaven water, sport, verkeer en wonen vragen om een integrale aanpak. Keuze voor één opgave heeft direct consequenties voor het ruimte gebruik van een andere opgave. Alle opgaven dienen daarom goed afgewogen te worden met de daarbij behorende keuzes en ruimtegebruik. Op deze manier kunnen we overwogen en verantwoord omgaan met de opgaven in Roden Zuid.

In de informerende bijeenkomst met de raad over Woningbouw is voorgesteld om een gebiedsplan op te stellen voor Roden Zuid waar de verschillende opgaven in het gebied ruimte dienen te krijgen. In 2017 heeft de gemeente de Omgevingsvisie Noordenveld 2030 vastgesteld. De Omgevingsvisie is een koers- en inspiratiedocument voor de gemeente. Daarnaast is het Coalitieakkoord 2018 vastgesteld. Als tussenstap om tot uitvoering te komen van de Omgevingsvisie en het Coalitieakkoord wordt het gebiedsplan Roden Zuid opgesteld. Een plan met mogelijke scenario's en projecten.

De locatie Roden Zuid wordt in hoofdstuk 1 beschreven. In de startnotitie brengen wij vervolgens de verschillende opgaven in Roden Zuid in beeld. Enerzijds is er door onderzoek al veel informatie over het gebied bekend. Anderzijds zijn er lopende onderzoeken waarvan de resultaten in de loop van 2019 worden verwacht. In hoofdstuk 2 gaan we in op de opgaven. Elke paragraaf wordt afgesloten met de uitgangspunten per opgave. Deze onderwerpen komen terug in het gebiedsplan. De uitkomsten van de onderzoeken die reeds zijn uitgezet voor de vier opgaven moeten worden verkend en vertaald voor Roden Zuid. In hoofdstuk 3 wordt beschreven hoe we het gebiedsplan aanpakken en waar we rekening mee houden.

Uiteindelijk worden alle gegevens verwerkt in een gebiedsplan; Hét Gebiedsplan voor Roden Zuid!

In het voorliggend document vragen wij u de gemeenteraad formeel om te mogen starten met het Gebiedsplan Roden Zuid.

---

<sup>1</sup> In een informerende bijeenkomst wordt de gemeenteraad verder bijgepraat over de diverse inbreidingslocaties.

## 1. Locatie

Roden Zuid is een breed begrip en in de startnotitie houden wij vooralsnog bewust het gebied zo groot mogelijk om zo alle opgaven de ruimte te kunnen bieden. In het gebiedsplan komen we uiteindelijk terug met het uiteindelijke plangebied en ruimte behoefte per opgave.

In onderstaande kaart zijn de contouren aangegeven. Het is grof weg gezegd het gebied tussen Norgerweg, Kaatsweg en Esweg. Het gebied Roden Zuid maakt onderdeel uit van de groene zuidrand van Roden. Het is een gebied met een grote variatie aan landschappen en functies. We vinden er bospercelen, houtwallen, verschillende sportaccommodaties (voetbal, korfbal, hockey, tennis, sporthal, manage en zwembad), campings, begraafplaats, woonzorgcomplex, bedrijven, wegen, erfbeplanting, weilanden en losse bebouwing. Het gehele aangegeven gebied is ruim 190 hectare groot.



## 2. Opgaven in het gebied

In de inleiding gaven we het al aan dat er verschillende opgaven in Roden Zuid liggen namelijk: water, sport, verkeer, wonen en overige opgaven. De opgaven moeten integraal bekeken worden. Het is namelijk zo als we kiezen voor één opgave heeft het gelijk consequenties voor de andere opgaven. Dit kan bijvoorbeeld betekenden dat we een opgave niet kunnen realiseren of maar deels.

Het doel is om tot een gebiedsplan voor Roden Zuid te komen. Een gebiedsplan werpt een eerste integrale blik op de potenties en ontwikkelingsmogelijkheden van Roden Zuid. Vanuit een uitgebreide analyse van de verschillende structuren zoals groen, water, sport, verkeer, wonen en overige opgaven, worden in woord en beeld de ontwikkelingspotenties inzichtelijk gemaakt wat resulteert in een goed onderbouwde gebiedsplan. In het gebiedsplan worden vervolgens projecten beschreven die opgepakt kunnen worden. Een gebiedsplan kan ook kaders geven waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn of verschillende scenario's. Met behulp van kaartmateriaal en onderbouwende tekst wordt het gebiedsplan toegelicht. Een gebiedsplan is niet statisch, maar wordt steeds aangepast aan actuele ontwikkelingen, behoeften en projecten.

Voordat we aan een gebiedsplan gaan beginnen is het goed om in beeld te hebben welke ambities er liggen voor Roden (Zuid). In de volgende twee paragrafen gaan we in op de vastgestelde stukken de Omgevingsvisie Noordenveld 2030 en het Coalitieakkoord 2018. Vervolgens komen de opgaven aan bod.

### 2.1 Omgevingsvisie Noordenveld

De Omgevingsvisie Noordenveld 2030 is in 2017 vastgesteld. De kernbegrippen zijn in onze gemeente zijn: groen, duurzaam, leefbaar, transparant en ondernemend. In de visie zijn zeven ambities vastgesteld namelijk:

1. Duurzame gemeente
2. Vitale samenleving
3. Fietsgemeente
4. Netwerksamenleving
5. Hoogwaardige landschappen
6. Voorzieningen en bevolking in balans
7. Veenhuizen Werelderfgoed

In de omgevingsvisie is het volgende specifiek vastgesteld voor Roden over de thema's: water, sport, verkeer en wonen.

- Sterke en veelzijdige woonkern
- Landschappelijke omgeving is aantrekkelijk
- Voorzieningen cluster mogelijk van onderwijs, cultuur, sport en zorg
- Wonen op Beukenhof
- Recreatieve verbinding Mensinge – Terheijl
- Maatlanden vormt de groene zone tussen de landschappen en bebouwing van noord en zuid
- Steenbergerloop heeft een natuurlijke inrichting
- Beekdallandschap wordt door inwoners beleefd

- Relatie met omringende landschap is versterkt.
- Groene elementen lopen vanuit omliggende landschap door in woonwijken

## **2.2 Coalitieakkoord**

In het raadsakkoord zijn die onderdelen opgenomen waarover in de gemeenteraad zeer breed overeenstemming is. Hieronder zijn de belangrijkste punten voor wat betreft Roden Zuid opgenomen.

### **2.2.1 Leefbare dorpen en wijken, woningbouw en dorpsplannen**

- Er komt binnen een jaar een meerjarenplan woningbouw (voor de komende 8 jaar) waarin potentiële behoeftevariaties (vraag) en aanbod op elkaar worden afgestemd. De ingezette woningbouwprojecten worden voortgezet en het credo 'bouwen naar behoefte' blijft leidend. Daarbij wordt vooral uitgegaan van cijfers en afspraken binnen het samenwerkingsverband Regio Groningen-Assen. De sociaal demografische opbouw is hierin van belang. Het meerjarenplan betreft zowel sociale woningbouw als de particuliere woningvoorraad. Daarnaast wil Noordenveld behalve voor ouderen ook aantrekkelijk zijn voor jonge gezinnen; binnen het meerjarenplan wordt hier nadrukkelijk rekening mee gehouden. Inbreiding gaat vóór uitbreiding met respect voor de 'groene longen'.
- Ruimtelijke kwaliteit is het perspectief van waaruit gekeken wordt naar ontwikkelingen.

### **2.2.2 Duurzaamheid: integraal en wijkgericht benaderd**

- Noordenveld werkt aan een duurzame samenleving.
- Nieuwbouwprojecten worden zonder gasaansluiting opgeleverd en huizen worden zoveel mogelijk energieneutraal (in de gebruiksfase) gebouwd.

### **2.2.3 Economie en werkgelegenheid**

- De toerisme- en recreatiesector is een belangrijke en imago-bepalende sector en zorgt voor werkgelegenheid in Noordenveld. Uitvoering van het programma Vitale Vakantieparken vindt plaats conform het afgesloten bestuursconvenant.
- Noordenveld heeft op cultureel en recreatief gebied veel te bieden. Verkend wordt op welke manier, samen met de gehele toeristische sector, het toerisme in Noordenveld meer op de kaart gezet kan worden en op welke wijze de gemeente daarin ondersteuning kan bieden.

### **2.2.4 Sport en sportaccommodaties**

- Er komt een sportbreed 'Integraal Sport Accommodatie Plan' (ISAP), dat voortbordurt op de reeds gedane inventarisatie van Sport Drenthe en dat in samenspraak met de diverse verenigingen wordt opgesteld. Met dit plan wordt in kaart gebracht wat de behoeften van de verschillende verenigingen zijn en hoe en wanneer deze worden gerealiseerd. Ter voorkoming van desinvesteringen wordt bij de opstelling van het ISAP rekening gehouden met de lange termijn en met mogelijke samenwerkingsverbanden. Aan een goed en toekomstbestendig plan, gebaseerd op samenwerking, zijn we bereid substantieel bij te dragen. Plannen die er al liggen worden snel opgepakt, mits passend binnen dit uitgangspunt.

### **2.2.5 Cultuur en onderwijs**

- Aan bewegingsonderwijs wordt zeer veel waarde gehecht, mede vanuit de zwaarwegende preventie-gedachte.

### 2.2.6 Beheer openbare ruimte, fiets en verkeerveiligheid

- In Noordenveld wordt gewerkt met eenduidige verkeersregels (o.a. voorrang) en de verkeerssituaties worden uniform ingericht. Specifieke aandacht is er voor het onderhoud van wegen en bermen.
- Over “Noordenveld op fietse” wordt beter en meer gecommuniceerd; in het bijzonder over de mountainbikeroutes.

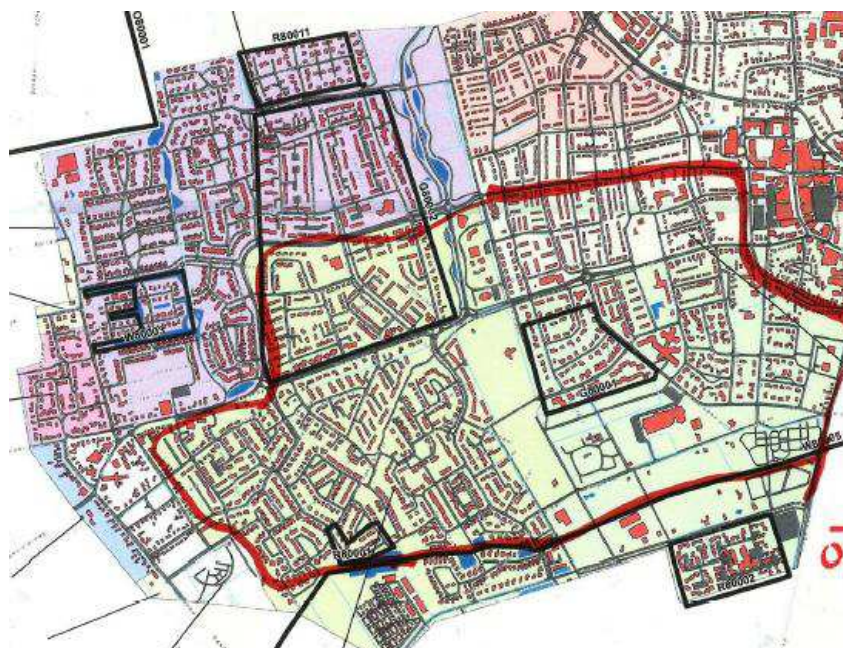
## 2.3 Water

Water is een steeds belangrijkere opgave. Dit heeft onder meer te maken met de klimaatverandering. Daarnaast is in het verleden onvoldoende rekening gehouden bij bouwplannen met het water. In de onderstaande paragrafen gaan we in op de opgaven in Roden Zuid.

### 2.3.1 Stedelijke WaterOpgave

De stedelijke wateropgave (SWO) bestaat uit de aanpak van wateroverlast door overstromend oppervlaktewater, de aanpak van wateroverlast in relatie tot de rioolcapaciteit en de aanpak van grondwateroverlast in bebouwd gebied. De gemeente werkt hierin samen met het Waterschap Noorderzijlvest.

Voor de SWO is o.a. naar de twee noordelijke woningbouwgebieden Roderveld en Hullenveld gekeken en Roden Zuid. Zie kaart welk gebied het betreft.



In het verleden zijn er bij de bouwplannen onvoldoende rekening gehouden met het water. Om deze reden moet er 77.000 m<sup>3</sup> waterberging gevonden worden in Roden Zuid. De minimale inspanning van de gemeente is 38.500 m<sup>3</sup>. De ruimte beslag komt neer op circa 6 hectare. Voor de locatie van de wateropvang wordt gekeken naar hoogtekarten. Het is logisch om op laag gelegen gronden ruimte voor water te vinden. De omgeving rond de Steenbergerloop zijn in het

gebied de lager gelegen gronden. De overige 38.500 m<sup>3</sup> is de verantwoording van het waterschap.

Bij de genoemde 6 hectare is nog geen rekening gehouden met de klimaatadaptatie. Voor de klimaatadaptatie moeten we rekening houden met circa plus 10%. De concrete getallen volgen als we de stresstest hebben uitgevoerd. De stresstest klimaatadaptatie wordt voor de gehele gemeente door het Waterschap Noorderzijlvest uitgevoerd. In het najaar van 2019 worden de uitslagen verwacht.

Bij nieuwe planontwikkelingen is de wateropgave sterk afhankelijk van de inrichting en functies. Een nieuwe invulling van de Roden Zuid zal leiden tot een toename aan verharde oppervlak. De huidige situatie is nu voor het overgrote deel onverhard. Bij een toename aan verhard oppervlak moet worden voldaan aan de beleidsuitgangspunten van het waterschap Noorderzijlvest. Dit houdt in bij een toename aan verharde oppervlak in stedelijk gebied groter dan 750 m<sup>2</sup> dat er compenserende maatregelen nodig zijn. Vuistregel is 10% oppervlak reserveren voor compensatie.

### **2.3.2 Steenbergerloop**

In Roden Zuid ligt de Steenbergerloop. Het gebied rondom de Steenbergerloop en Steenbergerloop zijn in de Omgevingsverordening van de provincie Drenthe aangeduid als beekdal. Alle beekdalen en restanten daarvan zijn in Drenthe als provinciale archeologische kernkwaliteit aangemerkt. Op basis van de provinciale Omgevingsverordening is een functieverandering niet haalbaar.

Het toevoegen van functies in een beekdalgebied heeft vaak tot gevolg dat er meer verharding wordt gerealiseerd en dat de ruimte nog intensiever wordt gebruikt. Realisatie in het beekdalgebied lijkt daarom niet haalbaar. De omliggende omgeving van het plangebied is al behoorlijk ingevuld met bebouwing en we zoeken al compensatie voor de twee bovengelegen wijken. Om een eventuele functieverandering te realiseren dienen we in gesprek te gaan met de provincie Drenthe voor de eventuele (on)mogelijkheden.

Ter plaatse van het Beekdal gebied is bovendien sprake van storende lagen in de ondergrond. Dit kan effect hebben op grondwaterstanden en infiltratiemogelijkheden ter plaatse. Dit dient verder uitgezocht te worden.

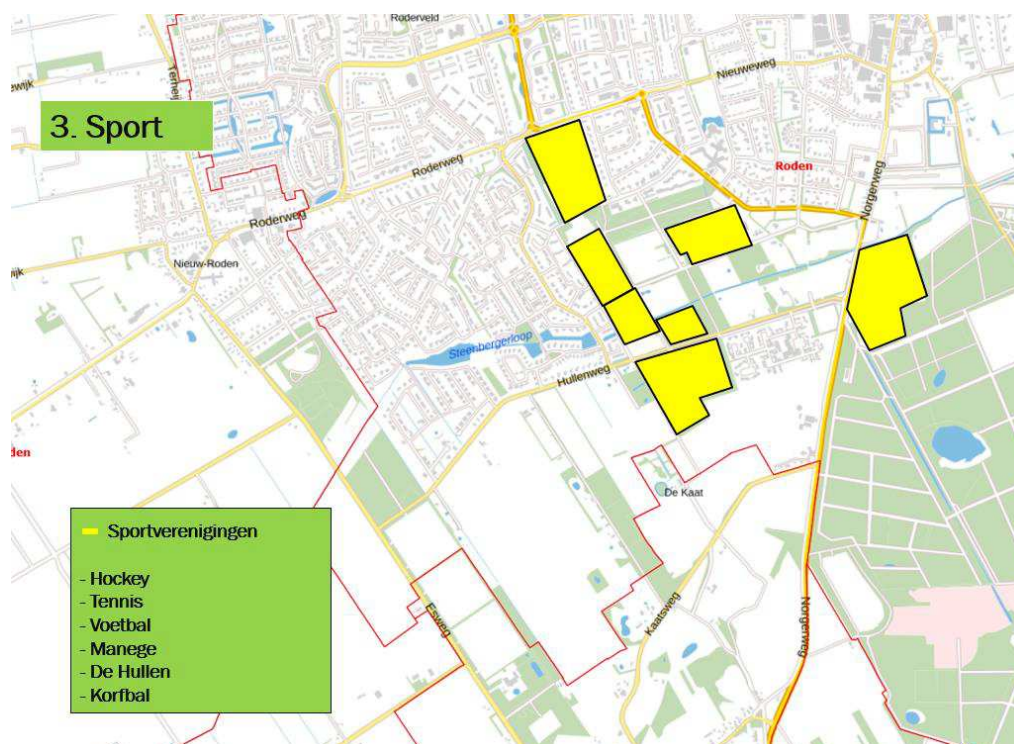
### **2.3.3 Uitgangspunten gebiedsplan water**

- In het plangebied moet sowieso 6 hectare plus 10% ingericht worden voor waterberging (inclusief klimaatadaptatie).
- Transformatie ter hoogte van de Steenbergerloop, waar het gebied is aangeduid als beekdal in de provinciale omgevingsverordening, zijn functieveranderingen en toevoegen van functies niet haalbaar. De eventuele mogelijkheden moeten worden onderzocht gezamenlijk met de provincie.
- Inzetten op: (Omgevingsvisie/Coalitieakkoord) Ruimtelijke kwaliteit is het perspectief van waaruit gekeken wordt naar ontwikkelingen. Steenbergerloop heeft daarom een natuurlijke inrichting en het Beekdallandschap wordt door inwoners beleefd. Relatie leggen met omringende landschap en het landschap versterken.

## 2.4 Sport

Er wordt gewerkt aan een sportbreed 'Integraal Sport Accommodatie Plan' (ISAP). De ISAP is een inventarisatie die gezamenlijk met sportverenigingen is gemaakt. De huisvestigingsbehoeften en wensen van sportverenigingen worden op deze manier in kaart gebracht. De meeste wensen moeten nog op tijd en geld worden gezet. Bovendien laten we nog onderzoeken of al die wensen reëel zijn op basis van bevolkingsontwikkeling en (verwachte) ontwikkelingen in de sportsector. De resultaten van het onderzoek worden verwachting in de loop van 2019.

Hieronder zijn voor Roden Zuid alvast de relevante gegevens rondom sport opgenomen. In de afbeelding zijn de locaties van sport weergegeven en circa 28 hectare is in Roden Zuid in gericht voor sport.



### 2.4.1 De Hullen

Sportcentrum De Hullen staat aan Ceintuurbaan Zuid in Roden en bestaat uit:

- Een overdekt zwembad.
- Twee sporthallen van 48 x 28 x 7 meter met elk een scheidingswand.
- Drie squashbanen.
- Een danszaal.
- Kleedkamers.
- Een horecagedeelte.
- Beachvelden.

Om het sportcentrum ligt een parkeerplaats voor ongeveer 140 auto's.

De sporthallen worden relatief goed gebruikt, het zwembad minder. Dit is ook een van de conclusies van het onderzoek naar de sport- en beweegbehoefte. Enkele jaren geleden heeft de gemeenteraad een voorstel tot sluiting van het zwembad afgewezen. Het gehele sportcentrum kost de gemeente jaarlijks €650.000,-.

In het kader van het sportbehoefteonderzoek is de behoefte aan sporthal- en gymzaal- en zwembadcapaciteit nader gedefinieerd. Uit het onderzoek wordt duidelijk dat het verstandig is om op korte termijn na te denken over een lange termijn strategie voor een optimaal, toekomstbestendig en duurzame gebruik van het sportcentrum. Bij een nieuwe ontwikkeling kunnen (nieuwe) duurzame energiebronnen worden overwogen zoals koude-warmte opslag, Riothermie, aanleg van een ijskelder, gebruik van aardwarmte te realiseren of anders.

#### **2.4.2 Hockeyvereniging HMC Roden**

Mixed Hockey Club (MHC) Roden heeft ca. 300 leden en 18 teams. De club heeft een duidelijk regiofunctie voor Noordenveld, Leek en Marum.

##### Accommodatie

De club beschikt over 2 zand ingestrooide kunstgrasvelden en een clubgebouw met kantine en kleedkamers. De club is groot circa 21.148 m<sup>2</sup>. Het oostelijk gelegen kunstgrasveld voor het clubgebouw hebben we in gebruik gegeven aan MHC (verhuurd). Het andere westelijke veld hebben wij overgedragen aan Stichting Kunstgrasveld Hockey Roden en het clubgebouw hebben we in erfpacht overgedragen aan MHC.

##### Toekomstplan

In 2019 wil de club het veld voor het clubgebouw vervangen door een waterveld. Een andere wens van de vereniging is: in de wintermaanden meer uren in de sporthal in Roden.

De gemeente en MHC hebben een overeenkomst afgesloten dat MHC mee wil werken aan een verhuizing als de gemeente plannen heeft op de locatie. Als richting wordt aangegeven: de velden van voetbalvereniging ONR of naar het noordwesten van Roden, zodat de club meer leden uit Leek en omgeving kan aantrekken.

#### **2.4.3 Korfbalvereniging Noordenveld**

Korfbalvereniging (KV) Noordenveld heeft ca. 170 leden verdeeld over 12 teams.

##### Accommodatie

De vereniging huurt een natuurgrasveld van 12.000m<sup>2</sup> van de gemeente. De conclusie van het onderzoek naar de sport- en beweegbehoefte is, dat dit ruim voldoende is. De vereniging onderverhuurt een deel van de velden aan boogschuttersvereniging Roderpijl.

In 2014 heeft de vereniging het clubgebouw voor 10 jaren in eigendom overgenomen. De afgelopen jaren heeft de vereniging geïnvesteerd in het clubgebouw. Ook de komende jaren staan investeringen op het programma.

##### Toekomstplan

De vereniging heeft samen met de korfbalbond een toekomstplan gemaakt. De wensen van de vereniging om toekomstbestendig te blijven zijn:

- Een kunstgrasveld volgens de nieuwe norm van minimaal 48 x 44 meter.
- Minimaal vier kleedkamers van 15m<sup>2</sup>.
- Een scheidsrechters-, was- en EHBO-ruimte volgens de normen.
- De locatie: huidige of een andere locatie.

Daarnaast staat de vereniging open voor huisvesting van een of meerdere scholen op de accommodatie.

#### **2.4.4 Tennisvereniging R.E.O.**

Tennisvereniging REO heeft ca. 450 leden. De gronden zijn door de gemeente uitgegeven in erfpacht. De vereniging bestaat uit:

- Een clubgebouw met kantine, kleedkamers en een buitenterras.
- 10 buitenbanen.
- Een padelbaan.
- Een tennishal met drie banen.

De vereniging is tevreden over (de locatie van) de tennisaccommodatie en heeft geen belang bij een verhuizing.

De afgelopen jaren heeft de vereniging veel geïnvesteerd in de accommodatie. Pas geleden heeft de vereniging een padelbaan aangelegd en binnenkort volgt de tweede. Ook heeft de vereniging de kleedruimtes en douches gerenoveerd, alle kozijnen vernieuwd en LED geplaatst in lichtmasten en de hal.

#### Toekomstplan

Samen met de andere tennisverenigingen heeft REO een toekomstplan gemaakt. De komende jaren wil de tennisvereniging investeren in:

- Een tweede padelbaan.
- Renovatie van de tennishal.
- Een nieuw dak voor het clubgebouw.
- Zonnepanelen.

Tot slot wil de vereniging graag een grotere maatschappelijke rol. De vereniging denkt aan een jeu de boules baan, kinderopvang en dagbesteding.

#### **2.4.5 Manege De Hulhorst**

Rij- en Menvereniging Mensinghe is eigenaar van manege De Hulhorst aan de Hullenweg. De vereniging is financieel gezond en doet zelf de exploitatie. De vereniging heeft nog een lopende schuld van €100.000 vanwege de aankoop van de manege van de gemeente.

De vereniging organiseert allerlei activiteiten zoals ponykampen, wedstrijden en verjaardagsfeestjes. Verder heeft de vereniging een deel van de manege verhuurd aan een familie die paard- en ponyrijlessen aanbiedt. Ongeveer 150 kinderen en volwassenen uit Noordenveld maken gebruik van de lessen. In de zomer gebruikt vereniging Volksvermaken de manege voor het maken van de Rodermarkt praalwagens.

#### Accommodatie

De totale oppervlakte is ca. 31.111 m<sup>2</sup>, waarvan de helft als uitloopveld. Daarnaast pacht de vereniging een kleiner veld aan de Hullenweg gepacht van ons. De manege bestaat uit:

- Twee rijhallen. De oudste hal is 40 jaren oud, de jongste 18.
- 30 boxen en 10 stands om de paarden te stallen.
- Een schuur (hooikiep) van 12,5 x 20 meter met daarachter mestopslag.
- Een royale buitenbak.
- Een crossterrein.

### Toekomstplan

De manege voldoet niet meer aan de huidige wet- en regelgeving. Bovendien wil de vereniging graag een derde hal met paardenbak, meer ruimte rondom de manege, meer parkeerplaatsen en een veilig ruiterspad naar het aangrenzende bos. Daarom heeft de vereniging samen met de gemeente onderzoek laten doen naar de toekomstbestendigheid van de bestaande manege. Conclusies van het onderzoek zijn:

- De oudste rijhal heeft veel achterstallig onderhoud.
- In het dak van de oudste rijhal zit asbest dat verwijderd moet worden vóór 1 januari 2024.
- De stalling van de paarden moet worden aangepast aan nieuwe wetgeving. Stands voor paarden en pony's zijn al verboden.
- De opslag van mest moet anders.
- Het up to date maken van de manege kost €1.2 miljoen.

De vereniging heeft nu samen met de gemeente onderzoek laten doen naar een toekomstbestendige manege op een andere locatie. Het verenigingsbestuur heeft twee mogelijke nieuwe locaties 'op het oog': aan het einde van de Hullenweg in Roden en aan de Norgerweg /Kaatsweg in Roden.

Na het onderzoek bepalen we samen met het verenigingsbestuur of:

1. Het reëel is te investeren in de bestaande manege.
2. Het verstandiger is een nieuwe, duurzame en toekomstbestendige manege te laten bouwen op een andere locatie.

### **2.4.6            ONR-Roden**

Voetbalvereniging ONR heeft ca. 365 leden. De vereniging bestaat uit 21 teams: 14 jeugdteams, 5 seniorenteams, een 35+ team en een 45+ team. Naast een veldafdeling heeft de vereniging ook een zaalvoetbalafdeling met 9 seniorenteams.

### Accommodatie

De gronden zijn door de gemeente uitgegeven voor erfpacht. De vereniging heeft een kantine met kleedkamers in eigendom. De vereniging huurt 3 wedstrijdvelen en een trainingsveld met een totale oppervlakte van 61.534 m<sup>2</sup> van ons. Een deel van het trainingsveld bestaat uit een kunstgrasveld van Stichting G-voetbal Noordenveld.

Volgens het onderzoek naar de sport- en beweegbehoefte heeft de vereniging in de toekomst 1 extra wedstrijd- en 1 extra trainingsveld nodig.

Ook de voetbalverenigingen in Noordenveld hebben samen een toekomstplan gemaakt. Wensen van VV ONR zijn bijvoorbeeld:

- Een kunstgrasveld.
- Renovatie / uitbreiding van het clubgebouw.
- Nieuwe kleedkamers voor meisjes voetbal.
- Verdere verduurzaming van het clubgebouw.
- Twee nieuwe lichtmasten.
- Een beregeningssysteem en verbetering van de drainage en doelmonden.
- Voetpad betegelen en herstellen van veldafrostering.

### 2.4.7 VV Roden

VV Roden heeft ca. 800 leden en is daarmee een van de grootste sportverenigingen in Noordenveld. De vereniging heeft meer jeugdleden dan senioren. Het aantal leden groeit nog steeds.

VV Roden richt zich niet alleen op eigen en potentiële leden, maar ook op andere (maatschappelijke) organisaties: Groningen Atletiek afdeling Roden gebruikt het clubgebouw en scholen gebruiken de kleedkamers en velden van de voetbalvereniging.

#### Accommodatie

De accommodatie aan de Norgerweg in Roden bestaat uit een voetbal- en atletiekaccommodatie.

De accommodatie van VV Roden bestaat uit:

- een nieuw clubgebouw met kantine en kleedkamers;
- een verouderd gebouw met kleedkamers en opslagruimte midden op de accommodatie;
- een tribune langs het hoofdveld;
- drie wedstrijdvelen van natuurgras;
- twee jeugdwedstrijdvelen van natuurgras;
- een volwaardig trainingsveld van natuurgras;
- een oefenhoek van natuurgras.

Het clubgebouw, het verouderde gebouw met kleedkamers en opslagruimte en de tribune zijn in eigendom van de voetbalvereniging. De vereniging huurt de velden van ons.

Groningen Atletiek afdeling Roden beschikt over:

- een 400 meter baan van natuurgras;
- een verspringbak met een kunststoffen aanloopbaan;
- een kunststoffen atletiekdeel voor onder andere hoogspringen;
- een half verharde kogelstootbak;
- een kooi voor discuswerpen.

Wij zijn eigenaar van de atletiekaccommodatie, die de atletiekvereniging huurt van ons.

De afgelopen jaren is het aantal leden van VV Roden aanzienlijk gestegen, vooral door een toename van het aantal jeugdleden en voetballende meisjes. Hierdoor zijn het enige trainingsveld en de oefenhoek onvoldoende om alle teams te kunnen laten trainen.

De eerste resultaten van het onderzoek naar de sport- en beweegbehoefte laten zien dat VV Roden inderdaad een tekort heeft aan trainingsvelden. Volgens de normen heeft VV Roden twee volwaardige trainingsvelden nodig, terwijl de vereniging een volwaardig trainingsveld en een oefenhoek heeft.

#### Toekomstplan

Om het probleem op te lossen heeft VV Roden een toekomstplan gemaakt voor de accommodatie. De voetbalvereniging heeft het plan gemaakt met medegebruiker Groningen Atletiek afdeling Roden. Het plan bestaat uit 2 fasen:

1. De aanleg van een kunstgrasveld voor VV Roden en verbetering van het trainingsveld aan de noordoostkant van het complex.

2. De aanleg van een 70 x 90 natuurgrasveld voor de voetbal- en atletiekvereniging en nieuwe atletiekvoorzieningen.
3. De club is zeer tevreden over het complex en heeft geen behoefte aan verplaatsing.

#### **2.4.8 Overig sport**

In het gebiedsplan kan eventueel het clusteren van sport, maatschappelijk functies en onderwijs worden meegenomen. In het vervolg worden meer functies in beeld gebracht met het oog van clusteren. Ook worden andere verenigingen in Roden in kaart gebracht. Wellicht dat er nog meer kansen zijn voor het groeperen van sportverenigingen.

In het onderzoek kunnen de speelveldjes in de wijk ook worden meegenomen.

#### **2.4.9 Uitgangspunten gebiedsplan sport**

- De resultaten van de ISAP worden half 2019 verwacht en moeten worden meegenomen in het plan.
- De verwachting is dat de merendeel van de sportverenigingen in Roden Zuid wel verandering wil. De verandering kan zijn verplaatsing, clustering van voorzieningen of samenwerking met andere clubs (kleedkamers, kantine, etc), speelvelden & gymzalen.
- Verandering of verplaatsing van De Hullen meenemen in het gebiedsplan.
- Het onderzoek van de manage over de (on)mogelijkheden van de manege op de huidige locatie wordt half 2019 verwacht.
- Inzetten op: (Omgevingsvisie/Coalitieakkoord) stimuleren clustering van voorzieningen. De ISAP zet in op voorzieningen en bevolking in balans. Sport en onderwijs proberen te clusteren om zo het bewegingsonderwijs te stimuleren.

### **2.5 Verkeer**

In het gebied Roden Zuid spelen drie grotere opgaven vanuit verkeer, namelijk de herinrichting Hullenweg, onderzoek doorgaand verkeer centrum Roden en Fiets op 1.

#### **2.5.1 Herinrichting Hullenweg**

In het uitvoeringsprogramma GVVP is het herinrichten van de Hullenweg opgenomen. Momenteel voldoet de inrichting van de Hullenweg niet. Inhoudelijke richting uit GVVP: eenduidig inrichten als gebiedsontsluitingsweg, binnen de bebouwde kom. Een inritconstructies op 30 km-zijwegen, rode rabatstroken en rode kruisingsvlakken. De geschatte kosten zijn circa €500.000,-.

Bij het eenduidig inrichten als gebiedsontsluitingsweg horen fietsvoorzieningen. Dit begint met een vrij liggend fietspad of voldoende brede fietsstroken. Vanuit de Fiets op 1 moet de Hullenweg heringericht worden en moet je de fietser de ruimte geven. De rode rabatstroken en rode kruisingsvlakken zijn in eerste instantie niet aan de orde, deze voldoen niet aan de richtlijnen voor inrichting van een gebiedsontsluitingsweg. Eventueel kan er gedacht worden aan het verleggen van het tracé van de Hullenweg of een alternatieve fietsroute.

#### **2.5.2 Doorgaand verkeer centrum Roden**

Er loopt een onderzoek naar maatregelen om het doorgaand (zwaar) verkeer uit het centrum van Roden te weren. De gemeente heeft de wens om de Heerestraat en de Raadhuisstraat verkeersluw te maken, zodat de kwaliteit van het winkel- en verblijfsgebied kan worden verbeterd. Met een verkeersluwe Raadhuisstraat kan de verbinding tussen het winkelcentrum, de Brink en

het Landgoed Mensinge worden verbeterd en komt het terrassengebied bij Hotel Onder de Linden beter tot zijn recht.

Bij deze opgave wordt gedacht aan verschillende oplossingsrichtingen. Een oplossing kan zijn om de oplossing te zoeken in het bestaande netwerk namelijk via de Hullenweg, de Ceintuurbaan en de Maatlanden. Een andere mogelijke oplossing voor de verkeershinder in het centrum zou kunnen zijn de aanleg van een nieuwe verbinding tussen de Maatlanden (N372) en de Norgerweg (N373). Een combinatie van deze oplossingen is ook denkbaar. Of een andere maatregel.

Onderdeel van het onderzoek is het helder krijgen wat de effectiviteit van voorgestelde maatregelen op de verkeersstromen is. Ook worden intensiteiten doorgerekend richting 2030/2040. Dit op basis van autonome groei en het toevoegen van mogelijke extra functies in het gebied. Toevoegen van functies genereert extra verkeer dat zich (redelijk voorspelbaar) verspreid op het huidige wegennet. Voor wat betreft de sportvoorzieningen is naar verwachting dat de hoeveelheid sport gelijk blijft in het gebied. Extra woningen leveren meer verkeer op. Een woonwijk van 200 woningen, gevarieerd type, kan al snel 1.400 ritten per dag genereren. Deze ritten zouden zich nu moeten afwikkelen op het bestaande netwerk.

### **2.5.3 Fiets- en wandelpaden**

De gemeente heeft de ambitie om dé fietsgemeente te zijn. Bij nieuwe ontwikkelingen staat de fiets op 1. Door het gebied lopen een aantal belangrijke fietsroutes. Waar mogelijk moet deze structuur versterkt worden of worden uitgebreid bij nieuwe ontwikkelingen. Verder kan er gedacht worden aan mountainbike routes of het aanleggen van wandelpaden.

### **2.5.4 Uitgangspunten gebiedsplan verkeer**

- De Hullenweg moet worden heringericht.
- Onderzoeksresultaten doorgaand verkeer centrum zijn na de zomer gereed.
- Inzetten op: (Omgevingsvisie/Coalitieakkoord): De fiets staat op 1. Bij de planvorming rekening houden met de fietser en eventueel realisatie van nieuwe fiets- en/of mountainbikepaden. Over “Noordenveld op fietse” wordt beter en meer gecommuniceerd; in het bijzonder over de mountainbikeroutes. Verder worden verkeerssituaties uniform ingericht.

## **2.6 Wonen**

In de volgende subparagraaf gaan we in op de opgave wonen. Allereerst gaan we in op de woningbehoefte van Roden. KAW heeft speciaal voor de startnotitie een quickscan gemaakt vooruitlopend op het RGA woningmarktonderzoek. De verwachting is dat het onderzoek in het najaar van 2019 gereed is. KAW maakt tevens een verdiepingsslag voor de gemeente Noordenveld. De quickscan geeft een beeld hoe de woningmarkt specifiek in Roden eruit ziet. Vervolgens gaan we nog twee subparagrafen in op de locatie voormalig camping Beukenhof en pilot klein wonen in de natuur.

### **2.6.1 Woningbehoefte Roden**

Roden is de grootste kern van Noordenveld. Toch heeft Roden de afgelopen jaren een relatief klein aandeel van de groei van de gemeente kunnen realiseren (ongeveer 45%). Dit terwijl vanuit het regionale onderzoek een behoorlijke markt vraag wordt voorzien. Zoals eerder bleek bestaat de groei die vanuit de stad overvloedt voornamelijk uit (jonge) gezinnen. Dit is juist de groep waar Roden de afgelopen jaren weinig aanbod voor heeft gehad. De mate van groei die in Noordenveld

gerealiseerd kan worden is ook sterk aanbod gestuurd, en het juiste aanbod was niet aanwezig. Zowel uit de cijfers als uit verklaringen van makelaars blijkt dat veel gezinnen zijn uitgeweken naar Leek om daar een woning te bouwen. Exemplarisch: in Roden zijn tussen 2015-2017 47 woningen nieuw bijgebouwd, in Leek waren dit in dezelfde periode 100 woningen.

De prognose in het regionale onderzoek uit 2017 wijst op een groeiversnelling in de eerstkomende jaren: 90 tot 115 huishoudens per jaar voor de gemeente Noordenveld. Die groeiversnelling komt voornamelijk door een nog forsere instroom uit de stad Groningen waar de ruimte op ontwikkellocaties knelt. En die versnelling kan indien geschikt aanbod aanwezig is grotendeels landen in de kernen Roden en Peize. In onderstaande tabel is onderscheid gemaakt tussen een prognose voor het dorp Roden op basis van de trend uit het verleden (Roden als 45% van totale groei) en een prognose waarvan wordt uitgegaan van nieuw aanbod waardoor 65% van de potentiële groei in Roden gerealiseerd kan worden.

Gemeente Noordenveld	Lokale vraag	Regionale vraag	Totale vraag
Trend	30 / jaar	35 / jr	65 / jr
Prognose tot 2022	30 / jr	60 - 85 / jr	90-115 / jr
Prognose 2022-2030	15 / jr	20-30 / jr	10-50 / jr
<b>Dorp Roden</b>	<b>Lokale vraag</b>	<b>Regionale vraag</b>	<b>Totale vraag</b>
Trend	15 / jaar	20 / jr	35 / jr
Prognose tot 2022(trend)	20 - 25 / jr	20 - 25 / jr	40 - 50 / jr
Prognose tot 2022(potentie)	20 - 25 / jr	40 - 55 / jr	60 - 75 / jr
Prognose 2022-2030(trend)	0 - 10 / jr	5 - 25 / jr	5 - 25 / jr
Prognose 2022-2030(potentie)	0 - 10 / jr	10 - 35 / jr	10 - 35 / jr

Figuur 4 - Prognoses en verwachting per tijdsvak (tot 2030)

Een belangrijk onderscheid moet gemaakt worden tussen de korte en lange termijn. De verwachting is dat de komende jaren de druk vanuit de stad onverminderd hoog blijft. Hoe sneller nu goed aanbod geboden kan worden hoe meer er nu nog mee geprofiteerd kan worden.

Als Roden het juiste aanbod kan bieden houden we opgeteld rekening met 500-550 woningen voor Roden tot 2030. In de figuur op de volgende pagina is een onderscheid gemaakt in huur, koop en soort woning.

De druk op de Roder woningmarkt zal dus de komende jaren aanzienlijk zijn. We moeten ons realiseren dat wanneer er onvoldoende kan worden voorzien in marktconforme nieuwbouw, de consequentie is dat de druk op de bestaande voorraad alleen maar groter wordt. Met alle negatieve gevolgen van dien voor onze inwoners, voor wie het steeds moeilijker zal worden om een vervolgstap in de wooncarrière te zetten omdat zij moeten concurreren met instromers van buiten de gemeente (vergelijk de druk uit de stad Groningen).

In Roden zijn ook verschillende inbreidingslocaties te vinden. In een informerende bijeenkomst met de raad over Inbreidingslocaties worden alle locaties besproken. Als alle inbreidingslocaties gerealiseerd worden dan kunnen we tussen de 325-435 woningen realiseren (mede afhankelijk van de plancapaciteit). Dit is zeer optimistisch en naar alle waarschijnlijkheid zullen er locaties afvallen. Daarnaast weten we ook dat het tot ontwikkeling brengen van binnendorpse locaties vaak een zeer langdurig proces is. Dit betekent dat er meer woningen gezocht moeten worden in een uitbreidingslocaties. In Roden Zuid zoeken we sowieso ruim 100 woningen. Als we uitgaan van 20 woningen per hectare dan is ons zoekgebied minimaal 5 hectare. De definitieve aantallen worden

duidelijk na de informerende bijeenkomst met de raad over de inbreidingslocaties in Roden en het definitieve RGA woningmarktrapport en de verdiepingsslag Noordenveld.

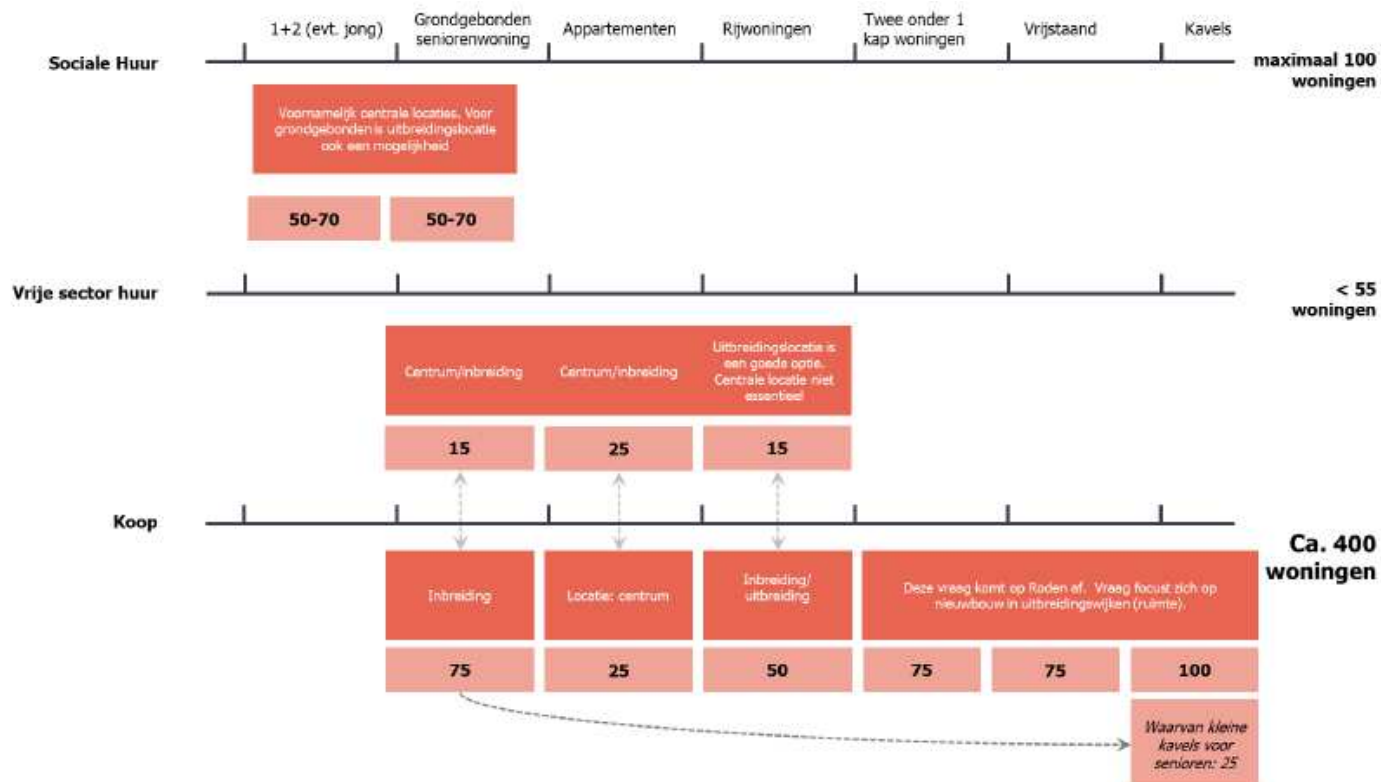
Uit de quickscan komen nog de volgende conclusies:

### 1 Verschil tussen verleden en toekomstperspectief

De druk op de woningmarkt in Groningen resulteert in een verhuisstroom naar de grotere kernen buiten de stad. Roden is 1 van deze kernen. De afgelopen jaren is het aanbod in de nieuwbouwmarkt te gering om juist de groep huishoudens die wegtrekt uit de stad (gezinnen) te binden. Om deze reden is de waargenomen groei in Roden kleiner dan je zou verwachten. Dit komt grotendeels door het ontbrekende aanbod. Indien Roden op korte termijn (tussen nu en de komende 5-10 jaar) een geschikt aanbod voor deze doelgroep kan realiseren, dan kan Roden nog behoorlijk groeien.

### 2 Biedt het juiste product

In onderstaand figuur is de specifieke vraag naar het type product uitgesplitst. Het grootste hiaat in het huidige aanbod zijn gezinswoningen in de nieuwbouw. Met afronding van Roderveld IV is dit type product nog amper aanwezig. In vergelijkbare kernen zoals Leek en Zuidhorn, worden nieuwbouw gezinswoningen wel aangeboden (en verkocht).



### 3 Goede fasering is essentieel

Hoe verder we kijken met prognoses hoe troebeler het beeld wordt. In dit stuk beredeneren we hoe Roden optimaal van de huidige markt en groei kan profiteren. Het is natuurlijk niet uit te sluiten dat marktomstandigheden veranderen. Groningen kan bijvoorbeeld toch een enorme bouwlocatie ontwikkelen, of wellicht vindt er iets anders plaats waardoor de vraag voor Roden kleiner is dan verwacht. In dat geval is het essentieel om de eventueel grotere (uitbreidings)locaties van Roden goed in te plannen. Dergelijke locaties moeten zowel ruimtelijk als procedureel op een nette manier worden afgehecht. Zo blijft het karakter van het dorp behouden. Niemand heeft baat bij een wijk die half afgebouwd is.

#### 4 Durf op nieuwe locaties nieuwe concepten te hanteren

In het vorige RGA-onderzoek staat al: “Voor de reeds geplande uitleglocaties is een extra inspanning nodig om te komen tot meer onderscheidende kwaliteit: ten opzichte van de alternatieven in de stad Groningen en ten opzichte van de kernen onderling.” Dit geldt nog steeds. Roden is als kern onderscheidend en moet dit ook uitstralen in haar woningbouwprogramma. Ook vanuit makelaars klinkt de wens om te komen met een uniek aanbod, om zo een diverse groep gezinnen iets unieks te kunnen bieden.

##### **2.6.2 Voormalige camping De Beukenhof**

In 2006 heeft de gemeente Noordenveld de voormalige camping “De Beukenhof” (hierna: ‘de locatie’) aan de Borglaan aangekocht. De naastgelegen woning aan Borglaan 3 heeft de gemeente ook in eigendom. Op 31 januari 2018 heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om de haalbaarheid van de ontwikkeling van de voormalige camping “De Beukenhof” aan de Borglaan in Roden tot woningbouw te onderzoeken. De haalbaarheid van de locatie is onderzocht en stuit tegen een aantal beperkingen. Hieronder een opsomming van de bevindingen:

- Op het gebied van geluidhinder van wegverkeer en bodem geldt bij transformatie naar wonen een onderzoeksopgave. Dit zal redelijkerwijs tot maximaal kleine beperkingen leiden.
- Op het gebied van water is sprake van een belemmering voor het project. In de provinciale omgevingsverordening is het gebied aangewezen als beekdal, alwaar nieuwe andere functies niet zijn toegelaten.
- Er ligt een waterbergingsopgave in rondom het plangebied van de omliggende woonwijken Hullenveld en Roderveld.
- Op het gebied van bedrijven en milieuzonering gelden grotere belemmeringen. De basis van goede ruimtelijke ordening is, dat er sprake is van voldoende scheiding van hinderveroorzakende en hindergevoelige functies. Uitzondering op dit principe zijn gebieden waar bewust is gekozen voor functiemenging. Ter plaatse van de projectlocatie en omgeving is in de huidige situatie sprake van een sport/recreatiegebied. De gronden rondom dit gebied zijn te kenmerken als rustig woongebied. Er is in de huidige situatie sprake van een scheiding van hinderveroorzakende functies (sport/recreatie) en hindergevoelige functies (wonen). Om te bepalen wat een acceptabele afstand tussen hinder veroorzakende en hindergevoelige functie wordt in de ruimtelijke planvorming gebruik gemaakt van de richtafstandenlijst uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Zowel een veldsportcomplex als een sporthal valt onder milieucategorie 3.1 met een aan te houden richtafstand van 50 meter, voor het aspect geluid. Dit betekent dat de eerste 50 meter vanaf de plangrens redelijkerwijs niet geschikt is om een rustig woon- en leefklimaat te realiseren.  
Daarnaast geldt voor een veldsportcomplex dat lichthinder een mogelijk milieuprobleem is. Voor lichthinder zijn geen richtafstanden bepaald, maar geldt een zogenaamde zorgplicht (artikel 2.1 Activiteitenbesluit). Deze zorgplicht kan betekenen dat door realisatie van een woongebied op deze locatie beperkingen moeten worden gesteld aan de verlichting en beperkingen in de gebruiksduur van de verlichting. Dit is nadelig voor de sportverenigingen in de omgeving. Momenteel zijn er geen beperkingen gesteld.
- Op het gebied van ecologie is gezien het braakliggende terrein het nodige te verwachten. Dit hoeft voor een nodige ontwikkeling geen belemmering te zijn behalve tijd.

- Volkshuisvestelijk is de ontwikkeling niet wenselijk omdat het project niet in een grotere opgave kan worden gezien. De woningbehoefte in Roden is naar een gemengd programma. De locatie is te klein en te geïsoleerd dat je het apart moet bekijken. De mogelijkheid ligt dan bij excellent wonen of levensloopbestendig.
- Op financieel gebied ligt er een risico van de naheffing. Als er voor 1 januari 2021 een onherroepelijk bestemmingsplan ligt voor woning- of utiliteitsbouw dan is de gemeente verplicht om de verkoper binnen een maand €300.000,- te betalen. De financiële haalbaarheid is niet doorgerekend, maar de verwachting is gezien uit te geven gebied, de boekwaarde en de naheffing dat de haalbaarheid onder druk ligt.
- Op basis van archeologie, ecologie veiligheid en lucht zijn geen grote risico's te verwachten. Wel zal bij het vervolg veldonderzoeken uitgevoerd dienen te worden.
- Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat de plancapaciteit voor Roden onvoldoende is. De locatie Beukenhof kan tegemoet komen aan een klein deel van de vraag naar woningen in Roden.

Het gebied kent een aantal beperkingen. De grootste is de milieuzonering die op het gebied rust waardoor een deel van de grond niet gebruikt kan worden voor een eventuele woningontwikkeling. Dit komt in combinatie met het woningprogramma (beperkt aantal woningen) de financiële haalbaarheid niet ten goede. Daarnaast is de wateropgave en de ligging in het beekdal beperkend voor de Beukenhof.

Bij de gemeente komen geregeld verschillende initiatieven binnen voor de Beukenhof. Te denken valt aan de Knarrenhof, een Ecodorp, een zelfvoorzienend project, etc.

### **2.6.3 Pilot Klein Wonen in de natuur**

De gemeente heeft bij de provincie Drenthe aangegeven mee te willen doen aan de Testlab Verkenning nieuwe natuur en klein wonen (Tiny Houses). De inzet van het voorstel is om een Testlab op te zetten, waarin de mogelijkheden voor (klein) wonen om bij te dragen aan doelstellingen rondom natuur, klimaat, wonen en aanvullende functiecombinaties worden onderzocht. Roden Zuid wordt gezien voor de locatie voor (klein) wonen in de natuur. Ook wordt gedacht Vitale Vakantieparken hierbij genoemd. De provincie participeert in de pilot mee voor €15.000,- en de gemeente voor €5.000,-. In het vervolg willen we de pilot een plaats geven in Roden Zuid.

### **2.6.4 Uitgangspunten gebiedsplan wonen**

- De quickscan van KAW geeft inzicht in de woningvraag van Roden. Tot 2040 is de woningvraag 500-550 woningen.
- Het bovengenoemde groeiscenario en aannemen dat alle inbreidingslocaties ingevuld gaan worden dan houdt Roden nog een woningbehoefte van sowieso 100 woningen. In de wetenschap dat niet alle geïdentificeerde potentiële inbreidingslocaties tot daadwerkelijke ontwikkeling zullen worden gebracht, is het reëel om te veronderstellen dat de concrete resterende woningbehoefte zeker hoger is.
- De resultaten van de RGA Woningmarktonderzoek en de verdiepingsslag voor de gemeente Noordenveld worden in het najaar verwacht.
- Pilot (klein) wonen in de natuur wordt meegenomen.
- Ruimte houden voor andere wooninitiatieven in Roden Zuid.
- Inzetten op: (Omgevingsvisie/Coalitieakkoord) wonen op de Beukenhof en sterke en veelzijdige woonkern. Ruimtelijke kwaliteit is het perspectief van waaruit gekeken wordt naar ontwikkelingen. Groene elementen lopen vanuit omliggende landschap door in woonwijken.

Noordenveld werkt aan een duurzame samenleving. Nieuwbouwprojecten worden zonder gasaansluiting opgeleverd en huizen worden zoveel mogelijk energieneutraal (in de gebruiksfase) gebouwd.

## 2.7 Overige opgaven

In Roden Zuid kennen we al een paar overige opgaven. Echter moeten we ook rekening houden met andere opgaven die nieuw kunnen zijn en die ook een plek kunnen krijgen in Roden Zuid. Hieronder wordt ingegaan op de reeds bekende opgaven.

### 2.7.1 Recreatie

Roden Zuid is voor de recreatie van de bewoners van Roden en omgeving van belang. Het biedt aantrekkelijke wandel en fietsmogelijkheden en ook voor de ruitersport biedt het mogelijkheden. Bij de planontwikkeling voor de Roden Zuid verdient het ontwikkelen van aantrekkelijke wandelmogelijkheden aandacht, bijvoorbeeld langs de Steenbergerloop. Binnen en buitensport en recreatie kunnen op een bijzondere manier samengaan in dit gebied. Ook kan gedacht worden aan het integreren en samenwerking bij een eventuele clustering van sport. Gedacht kan worden aan fitness circuit, hardlooproute, fietsroutes, crossroutes, wandelfroutes, ruitersporen of survivalbaan in de boszone. Landschappelijke omgeving versterken, boswallen, bomenstructuren, beekdal  
Verbinding zoeken naar het bos en landgoed Mensinge.

### 2.7.2 Vitale vakantieparken

In Roden Zuid liggen twee vakantieparken die vallen binnen het project Vitale Vakantieparken namelijk camping Dorado en camping Hullenrode.

- Dorado heeft een plan ingediend bij de gemeente onder de titel "Samen op een erf". Dit plan behelst de inrichting van het terrein voor (oudere) huishoudens die betrokken zijn op elkaar en op de omliggende natuur. Ruimte voor 8 of 9 duurzaam gebouwde woningen verspreid over het complex met gemeenschappelijke voorzieningen en waar nodig zorg voor elkaar of gezamenlijk ingekocht. Overigens kan het plan worden versterkt met een invulling van het omliggende gebied.
- Op camping Hullenrode wordt op sommige plaatsen permanent gewoond. Permanente bewoning op de camping is niet toegestaan. Momenteel vinden er gesprekken met de bewoners en eigenaren plaats.

### 2.7.3 Zorg

De Noorderkroon ligt in een bosrijke omgeving aan de rand van Roden. Het complex ligt op vijf autominuten van het winkelcentrum van Roden. Het verzorgingshuis telt ruim 60 appartementen. Rondom de Noorderkroon staan 81 bungalows die in hofjes rond het hoofdgebouw zijn gegroepeerd. De bungalows worden over het algemeen bewoond door ouderen die nog geen, of beperkt een beroep doen op service en zorg. Woonborg is eigenaar van het complex en Zorggroep Drenthe huurt en levert de zorg aan de bewoners. Zorggroep Drenthe heeft aangegeven dat het pand verouderd is en dat er nieuwbouw zou moeten komen.

#### **2.7.4 Onderwijs**

In Roden worden in de toekomst nieuwe scholen gebouwd. In de omgevingsvisie is benoemd dat er ruimte is voor een voorzieningen cluster waarbij combinaties mogelijk zijn rond onderwijs, zorg, cultuur en sport. In het plan moet er ruimte zijn voor het onderwerp onderwijs.

#### **2.7.5 Uitgangspunten gebiedsplan overige opgaven**

- De ontwikkelingen rondom Recreatie, Vitale Vakantieparken en Zorg meenemen in het gebiedsplan.
- Opgaven die nu nog niet bekend zijn wel de ruimte geven om op te nemen in het gebiedsplan.
- Inzetten op: (Omgevingsvisie/Coalitieakkoord) Landschappelijke omgeving is aantrekkelijk. Recreatieve verbinding Mensinge – Terheijl creëren.

Voorzieningen cluster mogelijk van onderwijs, cultuur, sport en zorg. Waarbij zeer veel waarde wordt gehecht aan bewegingsonderwijs, mede vanuit de zwaarwegende preventie-gedachte.

## 3. Plan van aanpak gebiedsplan Roden Zuid

### 3.1 Probleemstelling

Probleemstelling: De opgaven water, sport, verkeer, wonen en overige integreren in het gebied Roden Zuid. Vervolgens de verschillende opgaven de ruimten geven die het nodig heeft in het gebied. De opgaven en ruimte beslag komen in het gebiedsplan verder aan bod.

### 3.2 Doel

Doel: Een gebiedsplan opstellen voor Roden Zuid.

In hoofdstuk 2 hebben we het al benoemd en het volgende verstaan we onder gebiedsplan: Een gebiedsplan werpt een eerste integrale blik op de potenties en ontwikkelingsmogelijkheden van Roden Zuid. Vanuit een uitgebreide analyse van de verschillende structuren zoals groen, water, sport, verkeer, wonen en overige opgaven, worden in woord en beeld de ontwikkelingspotenties inzichtelijk gemaakt wat resulteert in een goed onderbouwde gebiedsplan. In het gebiedsplan worden vervolgens projecten beschreven die opgepakt kunnen worden. Een gebiedsplan kan ook kaders geven waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn of verschillende scenario's. Met behulp van kaartmateriaal en onderbouwende tekst wordt het gebiedsplan toegelicht. Een gebiedsplan is niet statisch, maar wordt steeds aangepast aan actuele ontwikkelingen, behoeften en projecten.

Een gebiedsplan kan kaders stellen waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Een integrale analyse van de groene, rode en blauwe structuren ligt ten grondslag aan het gebiedsplan. In het gebiedsplan wordt vast gelegd hoe de ambities kunnen worden gerealiseerd. Hierin komen eventuele projecten/ scenario's opgenomen.

### 3.3 Resultaat

Resultaat: Aan het einde van de tijdsplanning dient er een gebiedsplan voor Roden Zuid te liggen. Met het gebiedsplan kan de gemeente tot 2030 richting geven aan de gewenste ontwikkeling voor Roden Zuid.

Het gebiedsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

#### *Leidraad*

Gebiedsplan heeft een interne functie.

#### *Kader*

In het gebiedsplan legt de gemeente vast op welke wijze zij de ambities zoals beschreven in de omgevingsvisie, coalitieakkoord en zoals beschreven in het gebiedsplan wil realiseren. In het plan worden concrete projecten benoemd, maar scenario's kunnen hier ook in op worden genomen.

#### *Input*

Het gebiedsplan kan het afwegings- en argumentatiekader vormen voor Roden Zuid dat in acht kan worden genomen bij het nemen van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen en het nemen van projectbesluiten.

### **3.4 Afbakening opdracht**

Bij het opstellen van het gebiedsplan Roden Zuid wordt uitgegaan van een aantal essentiële vertrekpunten zoals deze in hoofdstuk 2 zijn beschreven. Met name de uitgangspunten per opgaven vormen belangrijke input voor het gebiedsplan. Daarnaast geldt het plangebied, integrale benadering, duurzaamheid en communicatie.

#### *Inhoud en vorm*

De raad heeft aangegeven een gebiedsplan te willen hebben voor Roden Zuid. Het gebiedsplan wordt vooral een bondig en beeldend document, een plan waarin ontwikkelingsrichtingen worden bepaald, scenario's worden uitgewerkt en getoond, ruimtelijke keuzes worden gemaakt en mogelijke projecten worden gedefinieerd.

Over de mate waarin opgaven nader worden uitgewerkt, worden op voorhand geen kader stellende uitspraken gedaan. Dit wordt in de loop van het proces nader bepaald door inbreng vanuit de resultaten van de onderzoeken.

#### *Plangebied*

In hoofdstuk 1 is het plangebied opgenomen. In het gebiedsplan komen we met een uiteindelijke plangebied. Dit is afhankelijk van de ruimtebeslag wat de verschillende opgaven vragen. Aan de planhorizon wordt gedacht aan tot 2030.

#### *Integrale benadering*

Een integrale benadering houdt in dat de vraagstukken op een open wijze worden benaderd, dus zonder dat op voorhand naar een bepaald einddoel toe wordt geredeneerd. Dit laat uiteraard onverlet dat al vastgestelde beleidskaders worden gerespecteerd en als uitgangspunt bij de verdere beleids-/planontwikkeling betrokken worden.

#### *Duurzaamheid*

Eén van de ambities van de omgevingsvisie is Duurzaamheid. Duurzaamheid krijgt een belangrijke en nog uit te werken plaats in het gebiedsplan.

#### *Communicatie*

In het proces worden collega's en stakeholders meegenomen.

### **3.5 Projectorganisatie**

De bestuursopdracht wordt uitgevoerd in opdracht van het College. De portefeuillehouder Ruimtelijk Ontwikkeling is de bestuurlijke opdrachtgever. Het is van belang om aan te geven dat alle portefeuillehouders betrokken zijn bij de verschillende beleidsvelden. De coördinatie van de uitvoering is belegd bij de teamleider strategie en ontwikkeling. De teamleider stelt een projectleider aan.

### Personele inzet

Intern wordt er een projectgroep samengesteld. Hierin zitten sowieso vertegenwoordigd: projectleider, planoloog, planeconoom, water, groen, wonen, sport en verkeer.

Om het project te laten slagen is de kennis en ervaring van andere interne (vak)deskundigen benodigd. In deze notitie is aangegeven wie dat zijn (of van welke vakgroep ondersteuning wordt gevraagd).

Inzet collega's

- Projectleider
- Stedenbouwkundig adviseur
- Planeconoom
- Wegen, Verkeer en Vervoer
- Onderwijs, Sport en Cultuur
- Water, riolering
- Jurist
- Ruimtelijke ordening
- Wonen, Cultuurhistorie
- Communicatiemedewerker
- Ondersteuner (op afroep)
- Stedenbouwkundig tekenaar
- Sociaal wijkbeheer
- Recreatie en Toerisme
- Duurzaamheid
- Landschap, groen
- Economie
- Welzijn, Leefbaarheid
- Teamleider

Er wordt een adviesbureau gevraagd voor het begeleiden van het proces om tot een gebiedsplan te komen en om het document te schrijven. Om het project te laten slagen is de kennis en ervaring van andere interne (vak)deskundigen benodigd. In deze notitie is aangegeven wie dat zijn (of van welke vakgroep ondersteuning wordt gevraagd).

### **3.6 Planning**

Het streven is om in begin 2020 het gebiedsplan Roden Zuid door de Raad te laten vaststellen. Het project heeft daarmee een doorlooptijd van een half jaar. Deze planning is ambitieus en afhankelijk van de externe onderzoeken van de opgaven en van de personele inzet. We streven er naar onze ambitie waar te maken. Wanneer de planning, door welke omstandigheden dan ook, niet gehaald kan worden zal daar op tijd op worden gereageerd en geanticipeerd.

### 3.7 Financiën

#### Boekwaarde

- Camping Beukenhof: €482.000,- (excl. nabetalingsplicht van €300.000,- als voor 1 januari 2021 een onherroepelijk bestemmingsplan hebben voor woning -en utiliteitsbouw).
- Woning Borglaan 3 (Beukenhof): €323.000,-.

In de nog op te stellen grondexploitatie worden de bovengenoemde bedragen opgenomen als inbreng grondwaarde.

#### Vorbereidingskrediet voor de Beukenhof locatie

De gemeenteraad heeft in 2018 een voorbereidingskrediet van €50.000,- beschikbaar gesteld om de haalbaarheid van de ontwikkeling van de voormalige camping De Beukenhof tot woningbouw te onderzoeken. Er is tot en met april 2019 ongeveer €10.000 geboekt (voornamelijk interne uren). De uitkomst van het onderzoek naar de Beukenhof locatie was om breder naar het gebied te kijken. Om deze reden is deze startnotitie tot stand gekomen. Het voorstel is om het beschikbare voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor het ontwikkelen van een gebiedsplan voor Roden Zuid.

Om tot een goed gebiedsplan te komen is in totaal €50.000,- nodig. De kosten voor het opstellen van het gebiedsplan worden geraamd op €30.000,- en het overige bedrag is benodigd voor de interne uren. Daarom vragen wij de gemeenteraad om €10.000,- extra beschikbaar te stellen. Voorgesteld wordt om dit krediet te dekken uit de toekomstige grondexploitatie. Mocht blijken dat dit niet haalbaar is dan zullen de kosten van het voorbereidingskrediet gedekt worden uit de reserve grondexploitaties.

### 3.8 Risicofactoren

- Vertraging in de onderzoeken die momenteel voor de verschillende opgaven lopen. Om deze reden kan de planning vertragen.
- Daarnaast kan vertraging in de planning ontstaan doordat collega's momenteel overvraagd worden.



U ontvangt op uw mailadres een digitale link naar het interactieve event.

Neem uw digitale jaarzen mee en meld u aan voor 16 maart. Dit kan per mail naar: [\[redacted\]@noordenveld.nl](mailto: [redacted]@noordenveld.nl)

Donderdag 18 maart 2020  
Van 16.00 uur – max. 17.30 uur

UITNODIGING  
DIGITALE WANDELING DOOR TERHEIJL  
Landgoed van Alleman



# 4 maart 2021

## AGENDA (& VERSLAG) RELATIEBEHEER PROVINCIE DRENTHE-GEMEENTE NOORDENVELD

Bijlagen voor dit overleg zijn per mail doorgestuurd

1. Opening

2. Terugblik en afspraken vorige vergadering

Terugkoppeling HRK, intern bij gemeente opgepakt.

3. Terugkoppeling Drentse overleggen

1. Omgevingsagenda Noord
2. VDG-overleg Wonen
  1. ambtelijke bijeenkomst asioldossier
3. CLG- overleg
4. Regio Groningen-Assen
  1. Verstedelijkingsstrategie
  2. Groeninge
  3. Digitale wandeling Terheijl

4. RO-overleg

1. Onderwerpen Noordenveld (waaronder de programma's)
  1. Ter herinnering:
    1. Bestemmingsplan woningbouw centrumlocatie Nieuw-Roden (concept)
    2. Bestemmingsplan Vrijtijdsboulevard Deelgebied B (concept)
  2. Ontwikkeling Zuidpoort Terheijl - correspondentie afgelopen periode
  3. Stand van zaken Thedemaborglocatie Nietap
  4. Vitale Vakantieparken- **buiten reikwijdte** Dorado - **buiten reikwijdte**
2. Onderwerpen provincie (waaronder de investeringsagenda)

5. Thema's, Strategie & trends

1. Duurzaamheid & Klimaat
2. Wonen & Ruimte

**4 maart 2021**

2-3-2021 13:48:06

1. BADET pilot Tiny Houses Roden Zuid
3. Ondernemen & Subsidies

6. W.v.t.t.k.

# Reacties

G E M E E N T E



N O O R D E N V E L D

BEZOEKADRES



Raadhuisstraat 1  
9301 AA Roden

POSTADRES



Postbus 109  
9300 AC Roden

WEBSITE/E-MAIL



www.gemeentennoordenveld.nl

postbus@gemeentennoordenveld.nl

TELEFOON



T 050 - [REDACTED]

→ Provincie Drenthe  
T.a.v. mr. J. de Boer  
Postbus 122  
9400 AC ASSEN

PROVINCIE DRENTH	
No.:	2021000260
Ingek.:	08 FEB. 2021
TEAM:	REW
TE BEH. DOOR:	
DWS:	G.AFD.:

UW BRIEF VAN

15 december 2020

ONDERWERP

Reactie standpunt transformatie  
camping Dorado

UW KENMERK

51/REW/2020002604 z416972

ONS KENMERK

RODEN

4 februari 2021

Geachte college,

Bij brief van 15 december 2020, door ons ontvangen op 16 december 2020, heeft u de gemeente Noordenveld geïnformeerd over uw standpunt inzake de gevraagde transformatie van het recreatiebedrijf Dorado te Roden. Het overhandigde beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste planontwikkeling van het recreatiebedrijf en is als basis gebruikt in uw beoordeling voor medewerking aan een toekomstige bestemmingsplanwijziging. Op uw standpunt willen wij als volgt reageren.

Uiteraard zijn wij content met de gestelde duidelijkheid die nu door de Provincie wordt verschaft over de gevraagde transformatie van Dorado. De ondernemer is al geruime tijd in gesprek met de gemeente Noordenveld alsook de Provincie Drenthe om zijn plannen in de nabije toekomst te mogen realiseren.

Naast de gegeven duidelijkheid zijn wij daarentegen niet positief gestemd over de gegeven onderbouwing van het niet (geheel) willen meewerken aan de voorgelegde planvorming. De discussie centreert zich nu helaas enkel op de omvang en de overschrijding van het aantal te realiseren woningen. Onderwerpen als transformatie van het park onder de regeling Vitale Vakantieparken, de toevoeging van een uniek woonzorgconcept en de beoogde kwaliteitsimpuls komen niet of nauwelijks aan bod in uw overweging.

Daarbovenop ontbreekt er van uw zijde ook een reflectie op het gelopen proces, waarbij de Provincie tezamen met de gemeente aan tafel hebben gezeten en waarbij verwachtingen zijn gewekt bij de ondernemer.

Reeds in 2017 heeft de ondernemer tezamen met het kenniscentrum voor sociaal-maatschappelijke vraagstukken CMO STAMM, een woonzorgconcept ontwikkeld. Zij richtten de initiatiefgroep Blue Zone Dorado op, onder begeleiding van CMO STAMM en met financiële steun van de Provincie Drenthe en de gemeente Noordenveld. Vanaf genoemd jaartal is het woonzorgconcept overlegd met de Provincie Drenthe en is op ambtelijk niveau aangegeven dat zij in beginsel niet negatief staan tegenover de planvorming. In het buitengebied zouden de plannen van Dorado vallen onder bijzondere woonconcepten. Een goede ruimtelijke onderbouwing betrof toen enkel een van de voorwaarden.

Zoals u ook schetst voorziet het plan in de realisatie van duurzame woningen gecombineerd met een woonzorgconcept. De potentiële bewoners hebben hun gezamenlijke visie vastgelegd in een convenant

Bijlagen:

waarin concreet de uitvoerbaarheid levensvatbaar is geworden. Concluderend, de transformatie van het park staat qua fasering dicht bij een realisatie, oftewel een succes onder de regeling Vitale Vakantieparken is binnen handbereik.

Tot slot willen wij opmerken dat de beoordeling van de planvorming door de provincie enkel langs de lat wordt gelegd van de regeling 'Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen', terwijl het plan juist een combinatie zoekt tussen transformatie onder de regeling Vitale Vakantieparken en de toevoeging van een bijzonder woonconcept (art. 2.17 POV). De transformatie is namelijk meer dan alleen het omzetten van de bestemming, het voegt ook een bijzonder woonconcept toe in combinatie met aspecten zoals sociale samenhang, duurzaamheid, levensloopbestendigheid en de versterking van bestaande ruimtelijke kwaliteiten die het gebied bevatten.

Nu uw standpunt is dat geen medewerking wordt verleend aan de uitbreiding van de woningaantallen, zien wij de uitvoerbaarheid van de plannen onder druk komen te staan. Binnen de gemeentegrenzen is een dergelijk woonzorgconcept uniek en dus zien wij een realisatie daarvan ook als een aanwinst. Juist het feit dat de planvorming al in vergevorderd stadium bevindt zou de annulering hiervan zeer spijtig en een gemiste kans zijn. Met uw standpunt in het achterhoofd blijven wij met de ondernemer in gesprek om toe te werken naar uitvoering van zijn toekomstplannen.

Wij gaan ervan uit dat u ons een reactie geeft op de inhoud van onze brief. Dit ten behoeve van de uitvoering van ons programma Vitale Vakantieparken Noordenveld.

#### **Vragen**

Heeft u nog vragen? Neem dan gerust contact op met [REDACTED] van de afdeling Ontwikkeling en Strategie via telefoonnummer 050 – [REDACTED]

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

[REDACTED]  
Afdeling Ontwikkeling en Strategie

**Deze brief is digitaal aangemaakt en daarom niet ondertekend.**

# 09-01-20 Agenda en verslag

buiten reikwijdte



## 09-01-20 Agenda en verslag

13-1-2020 13:13:40

### 09.30 uur

naam: [REDACTED] (schuift om 09.00 aan)

onderwerp: Dorado

beleidsterrein: RO

vragen/verslag: Wat is nu de gedachte achter het vasthouden aan 7 ipv 10 woningen? Gedeputeerde wil geen precedentwerking. En hoe kan het dat nu pas vanuit het POV deze reactie komt t.a.v. bijzondere woonmilieus versus transformatie vakantieparken? Immers, tijdens planvorming is continu getekend met 11. <sup>11.1</sup> [REDACTED]

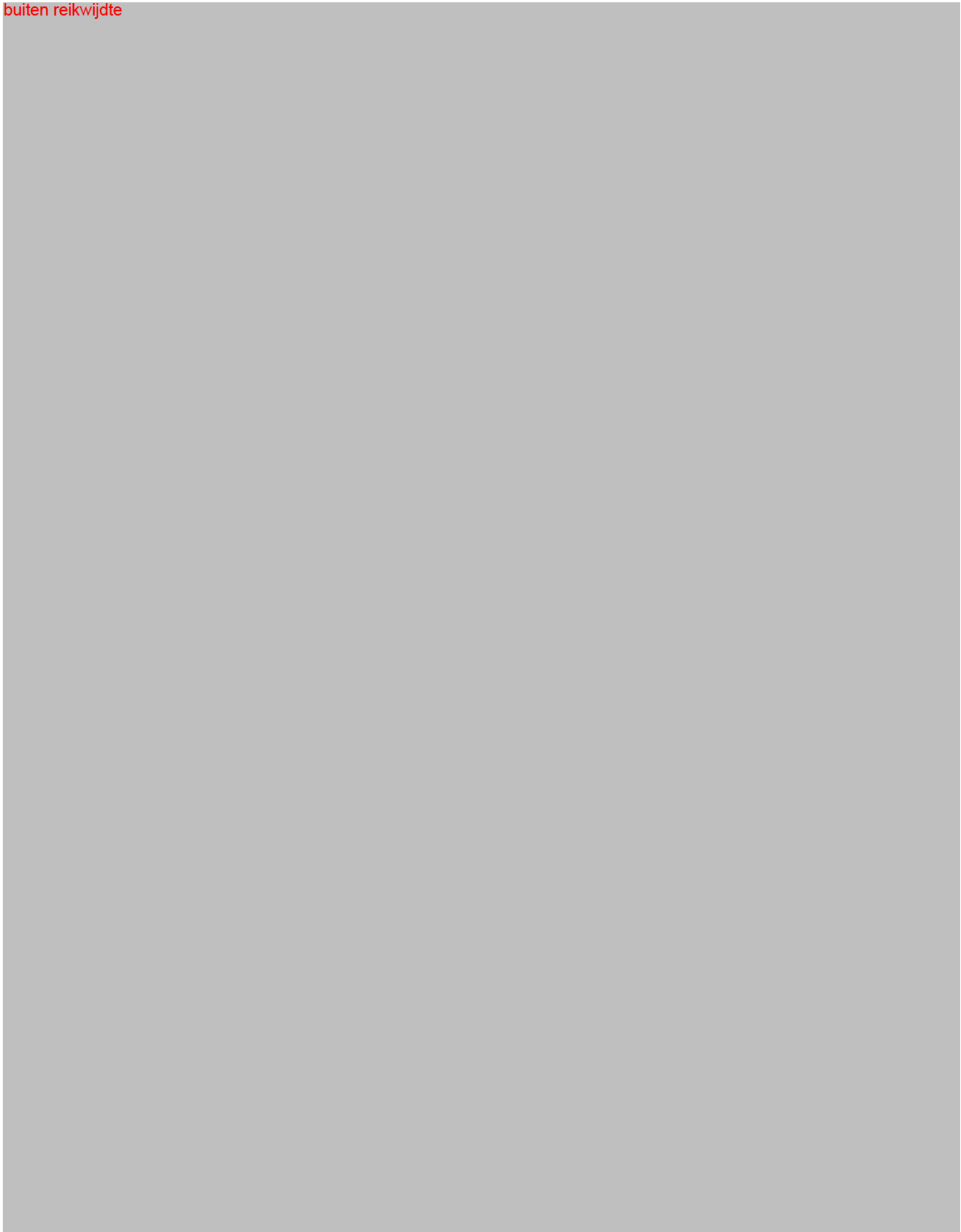
Gemeente geeft aan dat insteek bij Dorado zit op bijzonder woonmilieus en vanuit achtergrond/context binnen Roden-Zuid. Tip [REDACTED] haal Dorado uit vakantieparken en voeg het onder Roden-Zuid. Tip [REDACTED] ga Dorado gefaseerd ontwikkelen, eerst 7 en eventueel later nog meer toevoegen onder Roden-Zuid.

[REDACTED] telt ambtelijk stuk op en regelt bestuurlijk overleg. Ter voorbereiding hier op komt het in dit overleg terug.

buiten reikwijdte



# Reacties



# buiten reikwijdte

**09.45 uur**

naam: n.v.t.

onderwerp: Vitale Vakantieparken

beleidsterrein:

vragen:

verslag:

buiten reikwijdte

Dorado, [redacted] geeft mee dat er een bijpraatmoment is gereserveerd in het PO met gedeputeerde Brink. Een optie is om actief te adviseren op landschapskwaliteit

# buiten reikwijdte



# Reacties

# 12-03-20 Agenda en verslag

## Relatiebeheer

Vandaag telefonische vergadering [redacted] en [redacted]

1. Samenwerking provincie - gemeente

### Verstedelijkingsstrategie

Belangrijk om elkaar voorafgaande 26 maart op de hoogte te stellen van elkaars standpunten. Voor Noordenveld is het ook belangrijk te weten hoe de gemeenten Westerkwartier, Assen en Tynaarlo hierin staan. Overelg met provincie is handig.

### Dorado

[redacted] neemt contact op met [redacted] inzake notitie Dorado.

buiten reikwijdte

### Zuidpoort Terheijl

Komt in nieuwe fase. [redacted] en [redacted] worden uitgenodigd.

buiten reikwijdte







# Reacties

# 12-12-19 Agenda en verslag

3-12-2019 09:22:43

buiten reikwijdte



- Dorado (mededeling Henk Brink 7 woningen i.p.v. 10)

buiten reikwijdte



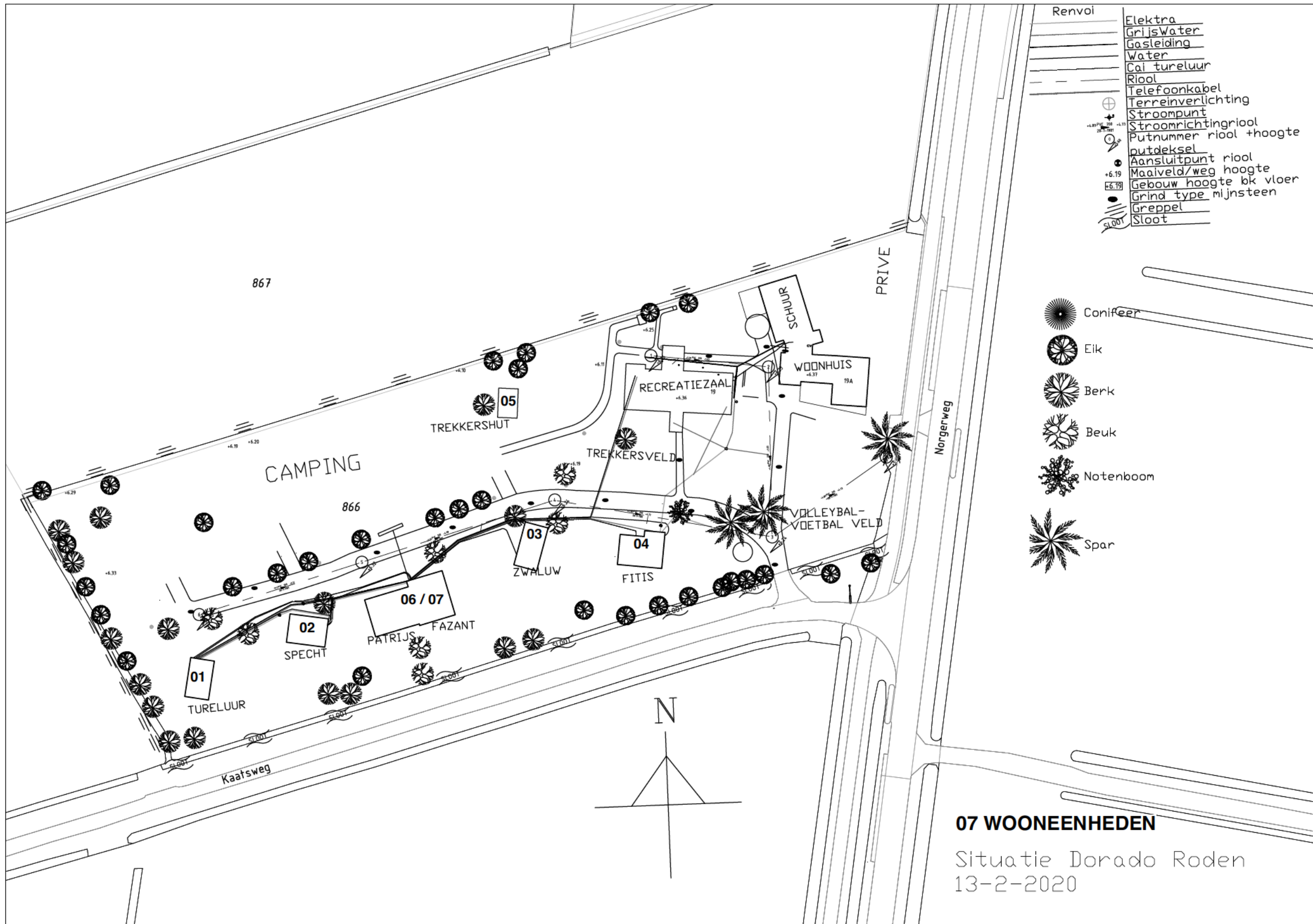
buiten reikwijdte





# Reacties

BESTAANDE SITUATIE



—	Renvoi
—	Elektra
—	Grijswater
—	Gasleiding
—	Water
—	Cal tureluur
—	Riool
—	Telefoonkabel
⊕	Terreinverlichting
+	Stroompunt
—	Stroomrichtingriool
—	Putnummer riool +hoogte
—	putdeksel
—	Aansluitpunt riool
+6.19	Maalveld/weg hoogte
+6.79	Gebouw hoogte bk vloer
—	Grind type mijnsteen
—	Greppel
—	Sloot

- Conifeer
- Eik
- Berk
- Beuk
- Notenboom
- Spar

COPYRIGHT  
 VDPARCHITECTEN B.V.  
 T. 050 313 68 00  
 WELKOM@VDPARCHITECTEN.NL

DATUM  
 30-11-2020

PROJECTNUMMER  
 19130

FASE  
 SCHETSONTWERP

STATUS  
 VOORLOPIG

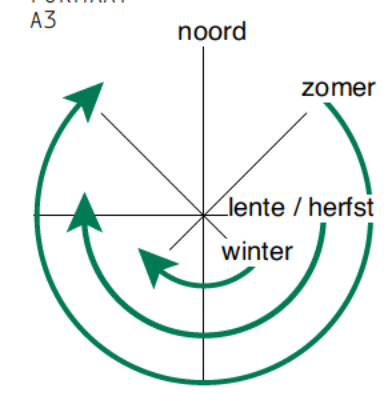
OPDRACHTGEVER  
 DORADO

PROJECTNAAM  
 NORGERWEG 19, RODEN

ONDERDEEL  
 SITUATIETEKENING

SCHAAL  
 NVT

FORMAAT  
 A3



**07 WOONEENHEDEN**  
 Situatie Dorado Roden  
 13-2-2020

NIEUWE SITUATIE

VERDERE UITWERKING DOOR LAOS



10 WOONEENHEDEN



COPYRIGHT  
VDPARCHITECTEN B.V.  
T. 050 313 68 00  
WELKOM@VDPARCHITECTEN.NL

DATUM  
30-11-2020

PROJECTNUMMER  
19130

FASE  
SCHETSONTWERP

STATUS  
VOORLOPIG

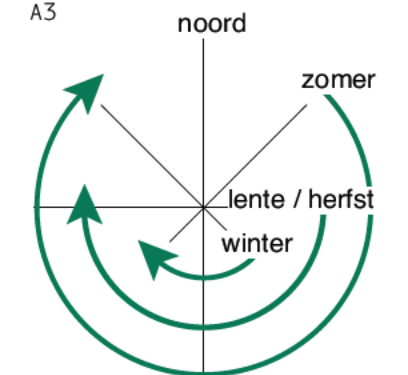
OPDRACHTGEVER  
DORADO

PROJECTNAAM  
NORGERWEG 19, RODEN

ONDERDEEL  
SITUATIETEKENING

SCHAAL  
NVT

FORMAAT  
A3



Agenda relatiebeheer RO-provincie/gemeente Noordenveld

<b>Datum:</b>	16-05-2019
<b>Aanwezig:</b>	(Noordenveld), (Drenthe), (Drenthe), (Noordenveld), (Noordenveld), (Noordenveld)
<b>Afschrift:</b>	(RO), (PO), (V&V), (ECO)
<b>Verslaglegging:</b>	

Nr.	Onderwerp:	Toelichting/afpraak:	Actie:
1.	Combinatiemodel	Toelichting door , zie bijlage.	Noordenveld gaat intern opgaven verkennen voor het combinatiemodel.
2.	Programma's		
BR			
	b) Vitale Vakantieparken ( )	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uitvoeringsprogramma VVP gaat in besluitvormingstraject, op 11 juli zal het in de raad besproken worden.</li> <li>buiten reikwijdte</li> <li>Dorado heeft een 'Schetsschuitsessie' gehad. Inmiddels is het transformatie/bestemmingsplan definitief.</li> </ul>	: Dorado transformatie/bestemmingsplan sturen naar planadvies provincie.
	c) BUITEN REIKWIJDTE ( )	buiten reikwijdte	

BUITEN REIKWIJDTE

■

## AGENDA BESTUURLIJK OVERLEG TRANSFORMATIE DORADO

Aan : Henk Brink, Jeroen Westendorp (Noordenveld)  
Afschrift : [REDACTED] (Noordenveld), [REDACTED] Jeroen de Boer  
Van : [REDACTED] (toestelnummer: [REDACTED])  
Datum : 2 juni 2020  
Onderwerp : Agenda BO Dorado op 04-06-2020

---

**Datum:** Donderdag 4 juni 2020, 10.00 – 11.00 uur

**Locatie:** Provinciehuis Drenthe, Assen, kamer A.0.06

11.1 [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Deelnemers:** Gedeputeerde Henk Brink (voorzitter), Jeroen de Boer (Provincie Drenthe), [REDACTED] (Provincie Drenthe), [REDACTED] (Provincie Drenthe), Wethouder Jeroen Westendorp (gemeente Noordenveld), [REDACTED] (gemeente Noordenveld)

### 1. Opening

*Provincie neemt het voortouw in dit overleg. Het BO van 25 maart met wethouders Kosters en Westendorp ging niet door i.v.m. corona. Ook wilde de gemeente het inrichtingsplan afwachten om later op basis van dat plan het gesprek aan te gaan met provincie en initiatiefnemer. Na het geannuleerde BO is er telefonisch contact geweest bij het provinciale standpunt ten aanzien van het toevoegen van 'extra' woningen is toegelicht. Met dit BO kunnen we de provinciale belangen en standpunten nader toelichten en afspraken maken over het vervolgproces.*

### 2. Stand van zaken Dorado

*Noordenveld licht dit toe.*

### 3. Provinciaal standpunt

*De provinciale uitgangspunten aan te geven, zoals besproken op het Poho van 11 mei, dat:*

- 1. het provinciaal beoordelingskader anders is dan ambtelijk aangegeven in het vooroverleg en daardoor de intentie om 'extra' woningen mogelijk te maken door middel van een bijzonder woonmilieu niet wenselijk is.*

2. *de provincie terughoudend is met het toevoegen van woningen buiten bestaand stedelijk gebied.*
3. *het toevoegen van woningen afbreuk zal doen aan de ruimtelijke kwaliteit.*
4. *de meerwaarde vooralsnog nader onderbouwd zal moeten worden bij het transformatieplan. En indien de lijn van maatschappelijke meerwaarde gevolgd wordt, dat het zorgneutrale karakter van Dorado ruimtelijk geborgd moet worden in het ruimtelijk plan.*

#### **4. Vervolgproces en afspraken**

*Nadat de eigenaar het inrichtingsplan heeft opgesteld, is het aan de gemeente en aan de eigenaar om het transformatieplan op stellen. Het voorstel is om een overleg te plannen zodra dit inrichtingsplan/transformatieplan gereed is. Vooruitlopend op de formele RO-procedure zal het transformatieplan dan beoordeeld worden op ruimtelijke aspecten zoals genoemd in de provinciale Omgevingsverordening, zodat dit meegenomen kan worden in de formele RO-procedure.*

#### **5. Rondvraag en sluiting**

# buiten reikwijdte

1. Omgevingsagenda Noord- volgende week overleg met Drentse gemeenten

# buiten reikwijdte

RO- Onderwerpen

- 1.

- 1.

1. WOB Roden Zuid-  heeft vanuit provincie niet veel

# buiten reikwijdte

buiten reikwijdte

5. Vitale Vakantieparken- even gesproken over Dorado **buiten reikwijdte**  
n.a.v. bedrijfsbezoek Henk Brink.

buiten reikwijdte

buiten reikwijdte

# Reacties

<b>Memo POHO REW</b>		<i>provincie Drenthe</i>
Gedeputeerde	Henk Brink	
Afschrift		
Datum	2 maart 2021	
Poho datum	8 maart 2021	
Opsteller	[REDACTED]	
Afgestemd met		
Onderwerp	Oplegmemo bij reactie op brief Noordenveld inz Dorado	
Doel memo	<input checked="" type="checkbox"/> Ter discussie <input type="checkbox"/> Ter informatie	
Bijlage	1. Brief reactie op standpunt transformatie camping Dorado (04-02-2021) 2. Conceptbrief reactie op Noordenveld (08-03-2021)	
Naar GS	nee	

#### Advies/Vraag

1. In te stemmen met de reactie op de brief van Noordenveld.

#### Inleiding

Op 15 december 2020 hebben wij een provinciale reactie gegeven op het concept-beeldkwaliteitsplan van het voormalig recreatieterrein Dorado aan de Norgeweg 19 te Roden. Gemeente Noordenveld heeft op 4 februari 2020 gereageerd op deze brief, zie bijgevoegd als bijlage 1.

In deze brief stelt de gemeente content te zijn met de gestelde duidelijkheid, maar vinden het jammer dat de discussie zich centreert om de overschrijding van het aantal te realiseren woningen. Ook stelt de gemeente dat reflectie op het gelopen proces mist in de reactie op het beeldkwaliteitsplan. Tot slot vraagt de gemeente om een reactie op de inhoud van de brief. Dit memo is bedoeld als oplegger bij de bijgevoegde reactie (bijlage 2).

## AGENDA STUURGROEP VITALE VAKANTIE PARKEN DRENTHE

Datum: donderdag 31 oktober 2019

Tijd: 09.00 – 11.00 uur

Locatie: Gemeentehuis Noordenveld, Raadhuisstraat 1 in Roden

### Aanwezig:

Stuurgroep VVP; Henk van de Boer (voorzitter) (HvdB), Provincie Drenthe; Henk Brink (gedeputeerde) (HB), Gemeente Midden-Drenthe; Mieke Damsma (burgemeester)(MD), Gemeente Aa en Hunze; Bas Luinge (wethouder) (BL), Gemeente Noordenveld; Jeroen Westendorp (wethouder) (JWe), RECRON; [redacted] (ondernemer) [redacted], Task Force VVP; [redacted] (programmanager) [redacted], Task Force VVP; [redacted] ([redacted]) ([redacted])

Genodigde; [redacted] Task Force VVP)

1. Opening	
2. Concept verslag Stuurgroep VVP 11 juli 2019	Ter vaststelling (zie bijlage)
<b>buiten reikwijdte</b> [redacted]	
<b>buiten reikwijdte</b> [redacted]	
<small>buiten reikwijdte</small> [redacted]	

<p>buiten reikwijdte</p>	<p>[Redacted text]</p>
<p>buiten reikwijdte</p>	<p>[Redacted text]</p>
<p>5. Voortgang VVP</p>	<p>Ter kennisneming - zie bijlage buiten reikwijdte</p>

buiten reikwijdte

buiten reikwijdte

b. Transformatie programma

Mondelinge toelichting door GR

buiten reikwijdte

buiten reikwijdte

VOLGENDE VERGADERING

<b>Donderdag 5 december 2019</b> <b>10.00 – 12.00 uur (locatie nog niet bekend)</b>	
--	--

*NB. Presentatie 'Blue zone Dorado' aansluitend aan vergadering Stuurgroep vvp (hierbij kan jij i.v.m. een andere afspraak niet aanwezig zijn).*

*Achtergrondinformatie:*

- De ontwikkeling van Dorado is uniek: Het betreft een transformatie naar wonen, binnen het kader van de omgevingsvisie/verordening betekent dit dat er sprake moet zijn van een maatschappelijke/landschappelijke/ruimtelijke meerwaarde. Deze meerwaarde wordt o.a. gezien in de bredere gebiedsontwikkeling die plaatsvindt waarbij o.a. de campervillage ten noorden van Dorado is betrokken. Daarnaast worden woningen toegevoegd aan het buitengebied (van campingplaatsen plus een aantal trekkershutten naar 10 (bijzondere) woningen). Dit is mogelijk omdat er sprake is van een 'bijzonder woonmilieu'. Bij Dorado gaat het om een bijzondere vorm van collectief wonen, een 'blue zone' concept waarbij ouderen in sociale samenhang gezamenlijk oud willen worden.*
- Provincie is betrokken bij de planontwikkeling van Dorado. Hierbij zijn nog enkele aandachtspunten meegegeven die we willen terugzien bij de verdere ontwikkeling/uitvoering van de plannen voor Dorado. Het gaat er dan met name om dat de aanduiding 'bijzondere woonmilieu' voldoende wordt vertaald in een daarbij passende landschappelijke inrichting (bijvoorbeeld collectief gebruik ruimte om de woningen). Een ruimtelijke doorvertaling van het concept is noodzakelijk om te voorkomen dat er uiteindelijk 10 reguliere woningen worden gebouwd in het buitengebied.*
- De aandachtspunten van de provincie zijn door de gemeente meegegeven aan de initiatiefnemers.*

G E M E E N T E



N O O R D E N V E L D

BEZOEKADRES



Raadhuisstraat 1  
9301 AA Roden

POSTADRES



Postbus 109  
9300 AC Roden

WEBSITE/E-MAIL



www.gemeentenoordenveld.nl

postbus@gemeentenoordenveld.nl

TELEFOON



T 050 - [REDACTED]

→ Provincie Drenthe  
T.a.v. mr. J. de Boer  
Postbus 122  
9400 AC ASSEN

PROVINCIE DRENTH	
No.:	2021000260
Ingek.:	08 FEB. 2021
TEAM:	REW
TE BEH. DOOR:	
DWS:	G.AFD.:

UW BRIEF VAN

15 december 2020

ONDERWERP

Reactie standpunt transformatie  
camping Dorado

UW KENMERK

51/REW/2020002604 z416972

ONS KENMERK

RODEN

4 februari 2021

Geachte college,

Bij brief van 15 december 2020, door ons ontvangen op 16 december 2020, heeft u de gemeente Noordenveld geïnformeerd over uw standpunt inzake de gevraagde transformatie van het recreatiebedrijf Dorado te Roden. Het overhandigde beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste planontwikkeling van het recreatiebedrijf en is als basis gebruikt in uw beoordeling voor medewerking aan een toekomstige bestemmingsplanwijziging. Op uw standpunt willen wij als volgt reageren.

Uiteraard zijn wij content met de gestelde duidelijkheid die nu door de Provincie wordt verschaft over de gevraagde transformatie van Dorado. De ondernemer is al geruime tijd in gesprek met de gemeente Noordenveld alsook de Provincie Drenthe om zijn plannen in de nabije toekomst te mogen realiseren.

Naast de gegeven duidelijkheid zijn wij daarentegen niet positief gestemd over de gegeven onderbouwing van het niet (geheel) willen meewerken aan de voorgelegde planvorming. De discussie centreert zich nu helaas enkel op de omvang en de overschrijding van het aantal te realiseren woningen. Onderwerpen als transformatie van het park onder de regeling Vitale Vakantieparken, de toevoeging van een uniek woonzorgconcept en de beoogde kwaliteitsimpuls komen niet of nauwelijks aan bod in uw overweging.

Daarbovenop ontbreekt er van uw zijde ook een reflectie op het gelopen proces, waarbij de Provincie tezamen met de gemeente aan tafel hebben gezeten en waarbij verwachtingen zijn gewekt bij de ondernemer.

Reeds in 2017 heeft de ondernemer tezamen met het kenniscentrum voor sociaal-maatschappelijke vraagstukken CMO STAMM, een woonzorgconcept ontwikkeld. Zij richtten de initiatiefgroep Blue Zone Dorado op, onder begeleiding van CMO STAMM en met financiële steun van de Provincie Drenthe en de gemeente Noordenveld. Vanaf genoemd jaartal is het woonzorgconcept overlegd met de Provincie Drenthe en is op ambtelijk niveau aangegeven dat zij in beginsel niet negatief staan tegenover de planvorming. In het buitengebied zouden de plannen van Dorado vallen onder bijzondere woonconcepten. Een goede ruimtelijke onderbouwing betrof toen enkel een van de voorwaarden.

Zoals u ook schetst voorziet het plan in de realisatie van duurzame woningen gecombineerd met een woonzorgconcept. De potentiële bewoners hebben hun gezamenlijke visie vastgelegd in een convenant

Bijlagen:

waarin concreet de uitvoerbaarheid levensvatbaar is geworden. Concluderend, de transformatie van het park staat qua fasering dicht bij een realisatie, oftewel een succes onder de regeling Vitale Vakantieparken is binnen handbereik.

Tot slot willen wij opmerken dat de beoordeling van de planvorming door de provincie enkel langs de lat wordt gelegd van de regeling 'Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen', terwijl het plan juist een combinatie zoekt tussen transformatie onder de regeling Vitale Vakantieparken en de toevoeging van een bijzonder woonconcept (art. 2.17 POV). De transformatie is namelijk meer dan alleen het omzetten van de bestemming, het voegt ook een bijzonder woonconcept toe in combinatie met aspecten zoals sociale samenhang, duurzaamheid, levensloopbestendigheid en de versterking van bestaande ruimtelijke kwaliteiten die het gebied bevatten.

Nu uw standpunt is dat geen medewerking wordt verleend aan de uitbreiding van de woningaantallen, zien wij de uitvoerbaarheid van de plannen onder druk komen te staan. Binnen de gemeentegrenzen is een dergelijk woonzorgconcept uniek en dus zien wij een realisatie daarvan ook als een aanwinst. Juist het feit dat de planvorming al in vergevorderd stadium bevindt zou de annulering hiervan zeer spijtig en een gemiste kans zijn. Met uw standpunt in het achterhoofd blijven wij met de ondernemer in gesprek om toe te werken naar uitvoering van zijn toekomstplannen.

Wij gaan ervan uit dat u ons een reactie geeft op de inhoud van onze brief. Dit ten behoeve van de uitvoering van ons programma Vitale Vakantieparken Noordenveld.

#### **Vragen**

Heeft u nog vragen? Neem dan gerust contact op met [REDACTED] van de afdeling Ontwikkeling en Strategie via telefoonnummer 050 – [REDACTED]

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

[REDACTED]  
Afdeling Ontwikkeling en Strategie

**Deze brief is digitaal aangemaakt en daarom niet ondertekend.**

## **Bijlage 1**

### **Provinciale omgevingsvisie Drenthe**

#### **5.4.1.1.2. Transformatie verblijfsrecreatie**

##### *Omgevingsbeeld*

Voor verblijfsrecreatieparken die geen of onvoldoende perspectief hebben in de verblijfssector, is transformatie naar een andere functie een mogelijke optie.

##### *Ambitie*

Bij transformatie naar een andere functie valt te denken aan: wonen, bijzondere woonvormen, pauzewoningen, zorgconcepten, huisvesting arbeidsmigranten, zakelijke huisvesting, natuurontwikkeling, agrarische en landgoedontwikkeling. Wij stimuleren een gebiedsgerichte, integrale aanpak van deze transformatie (gebiedsproces). De specifieke kenmerken en ligging van het gebied zijn daarin richtinggevend. Verder moet een ruimtelijke, maatschappelijke of landschappelijke meerwaarde ontstaan en streven we naar een ecologische meerwaarde.

##### *Uitvoering*

Bij een transformatieopgave zijn in eerste instantie de gemeenten en de (vereniging van) eigenaren aan zet. Het uitgangspunt voor transformatie van een park met de functie verblijfsrecreatie naar een nieuwe functie is 'Ja, mits'. We stimuleren een gebiedsgerichte, integrale aanpak. Voor het toestaan van een woonbestemming geldt het 'nee, tenzij' principe. Dit maakt het mogelijk om, op basis van een goed plan met ruimtelijke, maatschappelijke of landschappelijke meerwaarde, maatwerk op parkniveau te leveren. De transformatie naar een woonbestemming zou een uitkomst van een gebiedsproces kunnen zijn.

Wij participeren actief in de gemeentelijke planontwikkeling en leveren inbreng vanuit de provinciale ambities en belangen die voor de desbetreffende locatie gelden.

De transformatie van een park naar een woonbestemming en het realiseren van de hierboven genoemde meerwaarden kan leiden tot noodzakelijke investeringen. Deze investeringen kunnen als onderdeel van het plan voor de betreffende locatie (deels) worden bekostigd uit de waardestijging van de recreatiewoningen als gevolg van een bestemmingswijziging.

### **Provinciale omgevingsverordening Drenthe**

#### [Artikel 2.20 Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen](#)

1. Een ruimtelijk plan kan alleen voorzien in functiewijziging van verblijfsrecreatie naar wonen indien:
  1. Het gehele park dan wel plangebied met recreatiewoningen onderdeel is van één ruimtelijk plan;
  2. De functiewijziging betrekking heeft op een gedeelte van, of gehele parken dan wel het gehele plangebied of onderdelen daarvan en niet op losse recreatiewoningen;
  3. In het ruimtelijk plan inzicht wordt gegeven in de problematiek van het betreffende park of plangebied en hoe een functiewijziging naar wonen bijdraagt aan de oplossing van deze problematiek;

4. De betreffende woningen voldoen aan de minimale wettelijke eisen en in het ruimtelijk plan gemotiveerd wordt hoe de functiewijziging zich verhoudt tot de gemeentelijke woonvisie ofwel de balans tussen vraag en aanbod in de woningvoorraad, zodat deze aansluit bij de demografische behoefte;
5. In het ruimtelijk plan wordt onderbouwd dat er een ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde ontstaat, en het ruimtelijk plan vergezeld gaat van een uitvoeringsplan waarin de maatregelen staan die gericht zijn op de genoemde meerwaarde, dat juridisch verbonden is aan het betreffende ruimtelijk plan.
2. Gedeputeerde staten hechten er voor de beoordeling aan dat het ruimtelijk plan door en met betrokkenen tot stand is gekomen en zullen dit in hun afweging betrekken.
3. Bij toepassing van dit artikel zijn de bepalingen van artikel 2.17 niet van toepassing.

#### Artikel 2.21 Nieuwe verblijfsrecreatie en uitbreiding verblijfsrecreatie

Een ruimtelijk plan kan alleen voorzien in een nieuw park of uitbreiding van een park indien het ruimtelijk plan regels stelt ter waarborging van levensvatbare langjarige bedrijfsmatige exploitatie van het park, zodat permanente bewoning van recreatiewoningen wordt voorkomen

#### Artikel 2.17 Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:
  1. draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;
  2. benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur.
  3. schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
  4. geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;
  5. geeft een lange termijn beeld.
2. Een ruimtelijk plan kan voorzien in incidentele bouwmogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied in de gevallen:
  1. Bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, het splitsen van boerderijen in twee of meer woningen, en nieuwbouw die past binnen de kaders van de ruimte-voor-ruimte-regeling;
  2. Incidentele nieuwbouw van een enkele woning buiten bestaand stedelijk gebied is mogelijk, mits:
    1. De bebouwing is gelegen in een bebouwingslint of een cluster van bebouwing;
    2. Er sprake is van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
    3. Er sprake is van een landschappelijke inpassing passend bij de gebiedskenmerken die zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan, en;
    4. Het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie.
3. In uitzonderlijke gevallen kan een ruimtelijk plan buiten het bestaand stedelijk gebied voorzien in de realisatie van bijzondere woonmilieus, mits
  1. deze kleinschalig zijn;
  2. deze gericht zijn op woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen;
  3. het uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus een landschappelijk kader is dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied, en;
  4. het woonmilieu alleen kan worden ontwikkeld samen met het verbeteren van andere functies, zoals het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, het vergroten van het cultuurhistorische karakter, het verbeteren van voorzieningen, het realiseren van de water- en natuuropgave en het versterken van de recreatie.

Bij een transformatieopgave zijn de gemeenten en de (vereniging van) eigenaren aan zet. Het uitgangspunt voor transformatie van een park met de functie verblijfsrecreatie naar een nieuwe functie is 'Ja, mits', waarbij voldaan moet worden aan het vigerende provinciaal beleid en wettelijke normen. We stimuleren een gebiedsgerichte, integrale aanpak en een zorgvuldig gebiedsproces. Voor het toestaan van een woonbestemming geldt het 'nee, tenzij' principe. Dit maakt het mogelijk om, op basis van een goed plan met ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde, maatwerk op parkniveau te leveren. Hiervoor stellen wij aanvullende voorwaarden.

Wij zijn voorstander van een gebiedsgerichte, integrale aanpak waarbij binnen een park dan wel plangebied gedragen keuzes worden gemaakt en daaropvolgend een integraal bestemmingsplan wordt opgesteld met bindende afspraken met partijen om de beoogde transformatie ook daadwerkelijk te realiseren.

Het uitgangspunt bij een functiewijziging is dat deze betrekking heeft op een gedeelte van, of gehele park dan wel het gehele plangebied of onderdelen daarvan en niet op losse recreatiewoningen. Voor solitaire woningen gelden regels voor het wonen in het buitengebied.

Een functiewijziging moet bijdragen aan het oplossen van de sociale, maatschappelijke en/of ruimtelijke problematiek op het betreffende park dan wel plangebied. De problematiek van het betreffende park dan wel plangebied zal in beeld gebracht moeten worden en de daarbij behorende oplossingsrichtingen uitgewerkt. Een functiewijziging naar wonen is het sluitstuk van het transformatieproces en zal substantieel bij moeten dragen aan een oplossing van de problematiek.

Wij vragen van gemeenten om zich bewust te zijn van de effecten van een functiewijziging van recreatie- naar woonbestemming op de woningmarkt, in relatie tot de demografische verandering in Drenthe. Transformatie kan soms betekenen dat er extra aanbod ontstaat terwijl er elders al sprake is van een overaanbod. Andersom kan transformatie echter ook knelpunten in de woningmarkt helpen oplossen. Daarom zal onder andere in beeld gebracht moeten worden wat de invloed van de functiewijziging zal zijn op het kwalitatieve en kwantitatieve woningaanbod.

Ook moet gemotiveerd worden hoe de ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde behaald kan worden. Hierbij valt te denken aan: woningen beschikbaar stellen voor sociale huur of kwetsbare specifieke doelgroepen, landschappelijke en/of infrastructurele ingrepen, amoveren van woningen, ontwikkeling natuur, etc. De transformatie van een park naar een woonbestemming en het realiseren van de genoemde meerwaarde kan leiden tot noodzakelijke investeringen. Deze investeringen kunnen als onderdeel van het plan voor de betreffende locatie (deels) worden bekostigd uit de waardestijging van de recreatiewoningen als gevolg van een bestemmingswijziging.

Een functiewijziging betekent overigens niet dat het gehele park dan wel het gehele plangebied zonder meer als stedelijk gebied zoals genoemd in artikel 2.9 wordt aangewezen. Hierbij spelen locatie specifieke afwegingen een rol. Deze hebben te maken met de ligging ten opzichte van de bebouwde omgeving en het parkachtige, landelijke karakter van het gebied.