

Aan de gemeenteraad

Agendapunt: 5.1/14062023

Zaaknummer: 234268

Roden, 11 mei 2023

Onderwerp

Bestemmingsplan Norg - De Tip

Programma:

Samen ontwikkelen

Programmadoelstelling:

Wij blijven werken aan het verbeteren van de kwaliteit van de (on)bebouwde omgeving.

Taakveld:

Ruimtelijke ordening

Behandelend collegelid

Wethouder Robert Meijer

In behandeling bij:

Erik Mosterman

Gevraagd besluit:

1. In te stemmen met de zienswijzennota behorend bij het bestemmingsplan "Norg - De Tip";
 2. Het bestemmingsplan "Norg - De Tip" (NL.IMRO.1699.2021BP089-vg01) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de wijzigingen omschreven onder het kopje "Gewijzigde vaststelling" in het tekstvlak "Nadere onderbouwing";
 3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
-

Kern van het gevraagde besluit

Op 17 februari 2021 heeft u het transformatieplan voor De Tip in Norg goedgekeurd en besloten dat dit als afsprakenkader dient voor het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst voor de transformatie van De Tip. Daarmee ligt er een basis om de recreatiewoningen in De Tip een woonbestemming te geven.

Vervolgens is in maart 2022 is het bestemmingsplan voor De Tip ter vaststelling aan uw raad voorgelegd. Op 2 maart 2022 heeft u in uw oordeelsvormende vergadering het bestemmingsplan Norg - De Tip besproken. Tijdens deze vergadering zijn er door het college 2 toezeggingen gedaan. Besloten is om de vaststelling van het bestemmingsplan uit te stellen tot nadat er invulling is gegeven aan deze toezeggingen.

Naast de genoemde toezeggingen die leiden tot aanpassingen in het bestemmingsplan worden er ook voorstellen gedaan voor aanpassing van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen en wordt er 1 ambtshalve wijziging voorgesteld. Die wijzigingen lagen al voor bij de raadsbehandeling in maart vorig jaar. Echter omdat er toen geen besluitvorming heeft plaatsgevonden worden ook die voorstellen wederom in dit voorstel meegenomen.

Inclusie (iedereen doet mee)

In het plan wordt binnen een bestaand gebied het gebruik van bestaande bebouwing gewijzigd van recreatie naar wonen. De woningen liggen in bos gebied, waardoor niet te garanderen is dat alle paden volledig toegankelijk zijn. Dit is echter niet anders dan in de huidige situatie. Binnen de bestemmingen is voldoende planologische ruimte voor eigenaren om de woning en het bijbehorende terrein toegankelijk te maken.

Duurzaamheid

In de voorgenomen ontwikkeling is sprake van de omzetten van bestaande recreatiewoningen naar reguliere woningen. Bij de transformatie moeten de woningen voldoen aan de eisen voor bestaande bouw uit het Bouwbesluit 2012 en de daaruit voortkomende duurzaamheidseisen. De eigenaren zijn zelf verantwoordelijk om hieraan te voldoen. Er zijn afspraken vastgelegd om dit ook te borgen. Daarnaast bestaat er de wens om natuurinclusief te bouwen. Dit is echter op dit moment niet juridisch af te dwingen. Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking die wel meer mogelijkheden hiertoe biedt. Ons college zal daarom onderzoeken of en zo ja hoe natuurinclusief bouwen vormgegeven kan worden. Dit is ook zo vastgelegd in het door uw raad vastgestelde transformatieplan.

Participatie:

Het bestemmingplan heeft de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgelegde procedure doorlopen. Zo is er vooroverleg gevoerd met de provincie Drenthe en het waterschap Noorderzijlvest. Zowel de provincie als het waterschap kunnen instemmen met het bestemmingsplan. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van 4 november 2021 tot en met 15 december 2021 voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens die periode zijn er acht zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de bijgevoegde zienswijzennota. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan deels naar aanleiding van gesprekken tussen gemeente en de indieners van zienswijzen. Naast deze formele procedure zijn de eigenaren uitgebreid betrokken geweest bij de totstandkoming van het transformatieplan en het voorliggende bestemmingsplan. De transformatie heeft plaatsgevonden in samenwerking met een vereniging van bewoners, waarin twee bewoners als gesprekspartner van de gemeente golden. Niet iedereen die wil transformeren is aangesloten bij de vereniging. De vereniging heeft wel altijd een terugkoppeling gegeven naar leden en niet-leden. Ook een aantal niet-leden hebben de vereniging gemachtigd om namens hen te onderhandelen. Afspraken zijn vastgelegd in overeenkomsten die door middel van gezamenlijk overleg tot stand zijn gekomen. Daarnaast hebben de vertegenwoordigers van de vereniging richting de totstandkoming van het transformatieplan met omwonenden gesproken.

Vervolgens is rondom de toezeggingen afgelopen jaar uitgebreid gesproken met betrokken partijen. Daarvoor wordt verwezen naar de bijlage "Ondernomen acties".

Financiën

Artikel 6.12, lid 1, Wro stelt een exploitatieplan verplicht voor gronden waarop een bij amvb aangewezen bouwplan is voorgenomen. Art. 6.12, lid 2, Wro geeft de raad de bevoegdheid om te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen in (o.a.) bij amvb aangewezen gevallen of indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. In dit geval is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin afspraken zijn gemaakt over ondermeer de kosten voor natuurcompensatie en planschade.

Moet er een begrotingswijziging plaatsvinden?

Nee

Vindt er een evaluatie plaats?

Nee

Tijdpad

Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld ontstaat de juridische en planologische basis voor het de feitelijke transformatie. Zodra het vastgestelde plan door de publicatie ervan in werking treedt is de omzetting van het gebruik een feit. De afspraken over natuurcompensatie en het voldoen aan het Bouwbesluit 2012 gaan vanaf dat moment lopen en zullen geformaliseerd worden.

Nadere onderbouwing

Toezeggingen

Het betrof de volgende toezeggingen:

1. Het college zal met het recreatiepark grenzend aan De Tip en de eigenaren verkennen of er naast het bestemmingsplan een constructie mogelijk is die waarborgen biedt voor de bedrijfsvoering van het recreatiebedrijf.
2. In overleg met het Kadaster duiden waar nu precies de kadastrale grens ligt. Als deze niet overeenkomt met hoe eigenaren de grens ervaren aan het Kadaster vragen of ze de grens kunnen aanpassen.

Ad 1. Deze toezegging komt voor uit de zienswijze van het recreatiebedrijf waarin ze hun zorgen uitten over de transformatie van enkele woningen binnen 50 m vanaf hun bedrijf. Het recreatiebedrijf baseert zich hierbij op VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering die adviseert om tussen een recreatieterrein 50 m afstand te houden ten opzichte van milieugevoelige functies. De afstand die de VNG adviseert is een adviesafstand. Daar kan gemotiveerd van afgeweken worden. In het bestemmingsplan en de zienswijzennota is gemotiveerd waarom het college van mening is dat het aanvaardbaar is om in deze situatie af te wijken van de adviesafstand. Om tegemoet te komen aan de zorgen die er leven is deze toezegging door het college gedaan.

Ad 2. Deze toezegging is gedaan omdat er veel onduidelijkheid heerst over de kadastrale grens. Ten oosten van 1 van de percelen aan de Langeloërweg heeft het Kadaster in 2018 en 2020 metingen uitgevoerd die tegenstrijdig met elkaar zijn. De meting uit 2020 komt overeen met de grens zoals die op de kadastrale kaart zichtbaar is, terwijl de meting uit 2018 de grens onderschrijft zoals die in het veld zichtbaar is. De meting van het Kadaster had betrekking op de oostelijke grens van 1 perceel aan de Langeloërweg. Echter de gevoelde onduidelijkheid speelt breder, namelijk alle percelen aan de Langeloërweg die in het bestemmingsplan vallen.

In bijgevoegde memo is aangegeven welke acties zijn ondernomen om invulling te geven aan de toezeggingen. Hieronder wordt per toezegging aangegeven welk voorstel uiteindelijk aan de raad wordt voorgelegd.

Voorstel n.a.v. toezegging milieuzonering

Voorstel toezegging 1: Het voorstel is om het bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen op dit punt en voor alle 18 percelen permanente bewoning toestaan.

Naast dit voorstel is er uit het doorlopen van de verschillende acties wel degelijk een variant op dit voorstel naar voren gekomen. Ondanks dat het college dit voorstel niet als voorkeur voorlegt aan uw raad noemen we dit alternatieve voorstel voor de volledigheid wel, namelijk: Het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vaststellen en voor de 2 percelen binnen de 50 m contour van het recreatiebedrijf geen permanente bewoning en uitbreiding van de bouwoppervlakte toe te staan.

Toelichting:

Zoals onder de bijlage "Ondernomen acties" is aangegeven zijn er geen andere reële oplossingen naar voren gekomen dan deze 2 opties. Het gaat om 2 woningen die binnen de 50 m contour van het recreatiebedrijf bouwmogelijkheden krijgen. Als het voorstel van het recreatiebedrijf wordt gevolgd (het alternatieve voorstel) dan krijgen deze percelen geen woonbestemming. In het voorstel van het recreatiebedrijf wordt ook een derde perceel genoemd. Echter de bouwmogelijkheden die er voor dit perceel gelden liggen buiten de 50 m contour. Het is daarom onnodig om deze geen woonbestemming toe te kennen.

Aan beide voorstellen kleven zowel voor- als nadelen. In onderstaande tekst worden de voor- en nadelen van de 2 keuzes nader beschouwd.

Voorstel college

Als voordeel bij deze keuze geldt dat alle percelen die dat willen een woonbestemming krijgen en de uitgebreidere bouwmogelijkheden die daar bij horen. Dit sluit aan bij de afspraken die zijn gemaakt in het transformatieplan. Om deze keus te rechtvaardigen wordt verwezen naar de motivering zoals die in het bestemmingsplan (paragraaf 4.7 van de toelichting) en de zienswijzennota (punt C14) door het college is opgenomen, namelijk dat voldoende is gemotiveerd dat wijziging van deze percelen naar een woonbestemming aanvaardbaar is. Dit is later bevestigd door een uitgevoerd geluidsonderzoek (zie bijlage). Daaruit volgen geen belemmeringen voor de woningen en wordt geconcludeerd dat het recreatiebedrijf niet in haar bedrijfsvoering wordt geschaad.

Deze keuze heeft als nadeel dat het recreatiebedrijf bezwaren heeft tegen het toekennen van een woonbestemming aan de percelen binnen de 50 m contour. Ze hebben aangegeven te overwegen om in beroep te gaan tegen het bestemmingsplan als het in deze vorm wordt vastgesteld. Naast het aspect van de milieuzonering heeft het recreatiebedrijf in haar zienswijze ook andere bezwaren tegen het bestemmingsplan aangevoerd.

Alternatief voorstel

Het voordeel van deze keuze is dat er tegemoet gekomen wordt aan de bezwaren van het recreatiebedrijf. Het bedrijf heeft te kennen gegeven dat als er aan hun bezwaren tegemoet wordt gekomen zij overwegen niet in beroep gaan tegen het bestemmingsplan.

Als nadeel voor deze keuze geldt dat er 2 percelen een recreatieve bestemming houden. In lijn met die recreatieve bestemming zouden ook de bouwmogelijkheden beperkt blijven tot 80 m². Het is gemeentelijk beleid dat recreatiewoningen in onze gemeente 80 m² zijn. De betreffende eigenaren zijn het hier naar verwachting niet mee eens. Daarmee bestaat er nog steeds het risico op een beroep bij de Raad van State, alleen nu ingesteld door de eigenaren.

Om het nadeel voor de eigenaren te verzachten heeft het recreatiebedrijf voorgesteld om de betreffende eigenaren dan een persoonsgebonden gedoogbeschikking te geven. De huidige eigenaren kunnen er dan in ieder geval legaal blijven wonen. Echter bij verkoop van de woning of als er anderzijds sprake is van nieuwe eigenaren dan kunnen die er niet wonen. Zij zullen dan ook niet profiteren van de waardestijging van hun woning.

De keerzijde is dat zij dan ook niet mee hoeven te betalen aan de financiële vergoeding die aan eigenaren wordt gevraagd. Voor de andere 16 eigenaren betekent dit vervolgens weer dat hun financiële vergoeding hoger wordt. Het totale bedrag kan dan namelijk niet meer door 18 personen worden gedeeld, maar moet door 16 personen worden gedeeld.

De vertegenwoordigers van de eigenaren hebben nog ingebracht om bij deze keuze voor de percelen die het betreft een perceelsgebonden gedoogbeschikking toe te kennen. Daarmee zouden de woningen tot in lengte van dagen gebruikt kunnen worden voor wonen, dus ook door nieuwe eigenaren. Alleen de ruimere bouwmogelijkheden zouden ze dan missen. Echter wordt geadviseerd om geen perceelsgebonden gedoogbeschikking af te geven. Feitelijk komt dit zo ongeveer neer op het toekennen van een woonbestemming. Dan wordt geadviseerd om voor het andere voorstel te kiezen. Bovendien zal ook het recreatiebedrijf niet blij zijn met een perceelsgebonden gedoogbeschikking hebben ze te kennen gegeven.

Verder wordt opgemerkt dat het alternatieve voorstel ingaat tegen het raadsbesluit tot instelling van het transformatieplan. Uiteraard heeft uw raad beleidsvrijheid om van deze afspraken af te wijken.

Voorstel n.a.v. toezegging kadastergrens

Voorstel toezegging 2: Het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zodanig dat de aanduidingsvlakken 'wonen' voor 3 percelen aan de Langeloërweg worden aangepast, zodat alle huidige bebouwing hier binnen komt te liggen.

Toelichting:

Het is de wens het bestemmingsplan in het voorjaar van 2023 vast te stellen. Naar verwachting zijn er dan nog niet officieel andere erfgrenzen vastgesteld. Wel hebben alle betrokken eigenaren aangegeven bereid te zijn om de erfgrens aan te passen zodanig dat de erfgrens zoals die in het veld zichtbaar is de officiële grens wordt. Daarom wordt voorgesteld om de discussie over de erfgrenzen los te koppelen van het bestemmingsplan. In een bestemmingsplan heeft de gemeente de bevoegdheid om bebouwing te bestemmen. In principe spelen erfgrenzen hierin geen rol. Uiteraard wordt er bij het opstellen van een bestemmingsplan wel gekeken naar eigendom en erfgrenzen, maar niets staat ons in de weg om daar iets overheen te bestemmen.

In het transformatieplan hebben we met de eigenaren de afspraak gemaakt dat zoveel mogelijk de huidige bebouwing wordt meegenomen in het aanduidingsvlak 'wonen'. Door het bestemmingsplan aan te passen en deze hoekjes bebouwing ook in het aanduidingsvlak mee te nemen wordt er invulling gegeven aan deze afspraak. De hiervoor beschreven situatie rondom de kadastrale erfgrenzen zijn voor ons geen reden om van deze afspraak af te zien. De nieuw voorgestelde aanduidingsvlakken zijn in de bijlage opgenomen.

- Het bestemmingsplan voldoet aan het gemeentelijke beleid

In het bestemmingsplan is in hoofdstuk 3 uitgebreid omschreven dat het bestemmingsplan voldoet aan het (gemeentelijk) beleid. Het bestemmingsplan is feitelijk een planologisch vertaling van het door uw raad reeds vastgestelde transformatieplan. De afspraken die hierin zijn vastgelegd worden in het bestemmingsplan planologisch vastgesteld, waarmee er een juridische titel is voor de feitelijke omzetting van het gebruik. In de visie Expeditie Norgerduinen is voor De Tip de mogelijkheid beschreven voor een transformatie naar wonen. Voorwaarde voor een dergelijke transformatie is dat er meerwaarde ontstaat. Ook het provinciaal beleid biedt de mogelijkheid om gebieden met vakantiewoningen te transformeren naar wonen. Hiervoor geldt het "nee, tenzij" principe. Een transformatie naar wonen kan mits er meerwaarde ontstaat. In het transformatieplan is deze meerwaarde vormgegeven. Het plan voldoet daarmee aan het gemeentelijk en provinciaal beleid.

- Het plan voldoet aan de uitgangspunten voor een goede ruimtelijke ordening

In hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan is onderbouwd dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling. Het plan is in overeenstemming met de relevante wet- en regelgeving en levert geen (onevenredige) aantasting op van belangrijke natuurlijke, archeologische en cultuurhistorische waarden.

- De vooroverleg partners konden zich vinden in het voorontwerpbestemmingsplan en de opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Het waterschap en de provincie hebben kennis genomen van het voorontwerpbestemmingsplan. Ze hebben allen aangegeven dat ze kunnen instemmen

met het plan en enkele meedenk-opmerkingen meegegeven. Het ging daarbij om het benoemen van de cultuurhistorische waardenkaart en de archeologische advieskaart. Daarnaast gaf het Waterschap aan het beleid uit de beleidsnotitie Water en Ruimte op te nemen in de toelichting. Deze opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

- De ingediende zienswijzen geven aanleiding voor een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Er zijn acht zienswijzen ingediend door omwonenden, een naastgelegen recreatiepark en recreanten. De zienswijzen zijn beantwoord in de bijgevoegde zienswijzennota. De inhoud van de zienswijzen is divers. Enerzijds gaat het om de planologische regeling van concrete percelen, anderzijds over de transformatieplannen zelf en de doorlopen procedure. De zienswijzen hebben op enkele punten geleid tot wijziging van het bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding). De wijzigingen zijn genoemd in de zienswijzennota. Om deze reden wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- Er wordt 1 ambtshalve wijziging voorgesteld.

Het kaartje in de toelichting in paragraaf 2.2, onder het kopje Natuurcompensatie is onjuist. Dit wordt vervangen door het juiste kaartje.

- Gewijzigde vaststelling

Resumerend worden de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan voorgesteld:

- Het aanduidingsvlak 'wonen' wordt voor 3 percelen aan de Langeloërweg aangepast (zie bijlage).
- In artikel 3.2, lid 1 sub e van de regels de volgende zinsnede schrappen "dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt".
- In artikel 3 van de regels worden de erven, tuinen en verhardingen beperkt tot binnen de aanduiding "wonen". In hoofdstuk 5.2 van de toelichting onder het kopje "bestemmingsregels" wordt dit nader toegelicht bij de bestemming "Bos".
- In hoofdstuk 3.2 van de toelichting onder het kopje "omgevingsverordening Drenthe 2018" een onderbouwing opnemen op basis van artikel 2.28 van de Omgevingsverordening.
- In hoofdstuk 3.1 van de toelichting de paragraaf "Ladder voor duurzame verstedelijking" verder uitwerken conform de beantwoording in de zienswijzennota.
- In hoofdstuk 4.7 van de toelichting een nadere motivering conform de beantwoording in de zienswijzennota.
- In hoofdstuk 2.1 van de toelichting onder het kopje "Natuurinclusief bouwen" de tekst aanpassen. De zin "daarom wordt dit nu privaatrechtelijk geregeld" wordt geschrapt.
- In paragraaf 1.2 van de toelichting de Molenveenweg benoemen.
- In De Tip zijn er 4 percelen die een recreatieve bestemming behouden. Het plangebied wordt zodanig aangepast dat deze percelen buiten het bestemmingsplan worden gehouden.
- Het beeldkwaliteitsplan wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.
- De verbeelding van het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat het

driehoekige perceel dat ten oosten van de kavels aan de Langeloërweg ligt buiten het plangebied komt te liggen.

- In paragraaf 2.2 van de toelichting wordt het kaartje onder het kopje Natuurcompensatie vervangen door het juiste kaartje.

- Geheimhouding

De bijlage Adressen indieners zienswijzen is geheim op basis van artikel 5.1, lid 1, sub d van de Woo.

Bijlage(n)

1. Nota zienswijzen bestemmingsplan Norg De Tip
2. Advies Pels Reijken
3. Advies Zypp
4. Geluidsonderzoek Rho
5. Bijlage ondernomen acties
6. Kaartje LLW 38 gebruiksvlak
7. Kaartje LLW 40 gebruiksvlak
8. Kaartje LLW 42 gebruiksvlak
9. Bestemmingsplan Norg – De Tip

Ter inzage liggende stukken

10. Adressen indieners zienswijzen (Vertrouwelijk)
-

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Albertus Hamstra, locosecretaris/directeur

Klaas Smid, burgemeester

No: 5.1/14062023

Onderwerp: Bestemmingsplan Norg - De Tip

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van : 11 mei 2023;

gelet op de bepalingen van de Artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening,

B E S L U I T

1. In te stemmen met de zienswijzennota behorend bij het bestemmingsplan "Norg - De Tip";
2. Het bestemmingsplan "Norg - De Tip" (NL.IMRO.1699.2021BP089-vg01) gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de wijzigingen omschreven onder het kopje "Gewijzigde vaststelling" in het tekstvlak "Nadere onderbouwing";
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Roden, 14 juni 2023

De Raad van de gemeente Noordenveld,

H. Huttinga, griffier

K. Smid, voorzitter