GEMEENTE NOORDENVELD

Paraaf secretaris	

ADVIES VAN

Datum	7 januari 2021
Afdeling	Beleid en Realisatie
Opsteller	Erik Mosterman
Telefoon	264
Zaaknummer	672760

ADVIES AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

ONDERWERP

Transformatieplan De Tip

VOORSTEL

☑ A ☐ B ☐ M

EERDERE BESLUITVORMING

-

OPENBAAR

☑ ja ☐ actief ☑ passief
☐ nee
☐ ja/nee

INFORMEREN BETROKKENEN

☑ ja ☐ Nee

BIJLAGEN

Transformatieplan met bijlagen, raadsvoorstel

/ **INFORMATIE RAAD ACTIEF**

☑ ja ☐ Nee

/ **OR**

☐ ja ☑ Nee

VOORGESTELD BESLUIT

1. Instemmen met het transformatieplan
2. Het transformatieplan ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorleggen

MIDDELENINZET

Investering	€ 0,00
Jaarlast	€
Dekking	-

BEHANDELING IN

Vergadering B&W d.d.	19-01-2021
Raadscommissie d.d.	17-02-2021
Raad d.d.	10-03-2021

BESLUIT B&W

Besluit d.d.:

PARAFEN B&W

	Conform	Bespreken
Burgemeester		
H. Kosters		
A. Wekema		
J. Westendorp		
K. Ipema		

OVERWEGINGEN

Inleiding

Er wordt al lange tijd gesproken over het eventueel toestaan van permanent wonen in De Tip. Een deel van de woningen heeft al een permanente woonfunctie, het andere deel heeft een recreatieve bestemming. Hoewel dit juridisch gezien niet te onderbouwen is, heerst er binnen De Tip een gevoel van rechtsongelijkheid ten opzichte van woningen die al een woonbestemming hebben. In 2017 is de mogelijkheid van een woonbestemming voor de recreatiewoningen voor het eerst concreet opgeschreven in de visie Expeditie Norgerduinen. Dit is ook het moment dat er provinciaal aandacht is gekomen voor transformatie van vakantieparken. Dit heeft geleid tot het programma Vitale Vakantieparken Drenthe. Sindsdien maakt De Tip deel uit van het programma Vitale Vakantieparken.

Vanuit de hiervoor beschreven context (de lange historie, het gevoel van rechtsongelijkheid en het feit dat De Tip onderdeel is van Vitale Vakantieparken) hebben de gemeente en De Tip met elkaar verkend onder welke voorwaarden in De Tip een woonbestemming toegestaan kan worden. Dit heeft geleid tot het transformatieplan dat nu voorligt.

Opgave

Zowel volgens het gemeentelijk als het provinciaal beleid is een transformatie naar wonen alleen mogelijk als er sprake is van voldoende meerwaarde dan wel kwaliteitsverbetering. De gemeente en de vertegenwoordigers hebben verkend op welke wijze deze meerwaarde vormgegeven kan worden.

Proces

In het gebied is een vereniging opgericht voor mensen die een transformatie naar wonen wensen. De gemeente is in gesprek met 2 vertegenwoordigers van die vereniging. Niet iedereen is ook lid van de vereniging. Echter de vertegenwoordigers zorgen wel voor de informatievoorziening naar alle bewoners, ook naar niet-leden. De meeste niet-leden hebben de vereniging gemachtigd namens hen te onderhandelen.

De gemeente heeft samen met de 2 vertegenwoordigers verkend op welke wijze de meerwaarde/kwaliteitsverbetering vormgegeven kan worden. In het proces is er regelmatig afstemming geweest met de provincie en de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe. Dit omdat de provincie uiteindelijk ook moet oordelen over het plan.

Transformatieplan

Alle afspraken die zijn gemaakt zijn in het transformatieplan opgeschreven. Het transformatieplan laat zien hoe de meerwaarde/kwaliteitsverbetering wordt vormgegeven. Ook zijn hierin alle voorwaarden en afspraken die gelden voor de woonbestemming opgeschreven. Hieronder volgt een korte samenvatting van de voorwaarden die er voor de transformatie gelden:

- De percelen krijgen in het nieuwe bestemmingsplan, net als in het huidige bestemmingsplan, een bestemming Bos. Ieder perceel krijgt een aanduiding ‘wonen’ ter grootte van 400 m2, waarbinnen bebouwing en de tuin is toegestaan. De rest van het perceel moet bestaan uit natuur. De bebouwing (woning met bijgebouwen) mag maximaal 200 m2 zijn.
- Vanwege de functiewijziging naar wonen en de mogelijkheid om bebouwing uit te breiden moet er natuur gecompenseerd worden. Dit gebeurt op een perceel weiland dat in De Tip ligt.
- Landschapsbeheer Drenthe heeft een onderzoek uitgevoerd hoe de natuur in De Tip het beste versterkt kan worden. Ze hebben dit gedaan door een streefbeeld te formuleren. Onderdelen van dit streefbeeld worden in het bestemmingsplan geborgd. Voor de overige onderdelen zal Landschapsbeheer Drenthe periodiek advies geven aan de bewoners hoe deze het beste bosmaatregelen uit kunnen voeren om bij te dragen aan het streefbeeld.

- De Postmaatseweg is verbeterd. De weg is verbeterd met schelpen, waardoor de begaanbaarheid is verbeterd. Bovendien wordt onderzocht hoe op deze weg een lagere snelheid bevorderd kan worden.
- In De Tip staan enkele vervallen woningen. Ook deze woningen krijgen de mogelijkheid van een woonbestemming. De eigenaren hebben aangegeven de wens te hebben om de woningen te herbouwen, waardoor de beeldkwaliteit en veiligheid verbeterd. Uiteindelijk zullen alle woningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit.
- Om de transformatie juridisch te regelen wordt een bestemmingsplan opgesteld. In dat kader worden ook diverse onderzoeken uitgevoerd. Ook wordt er met de deelnemers van de transformatie een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin worden alle (financiële) afspraken geborgd.
- De kosten voor natuurcompensatie, bestemmingsplan en onderzoeken zijn voor rekening van de eigenaren. De kosten worden gelijkelijk tussen de eigenaren verdeeld. Voor De Tip wordt er geen vereveningsbijdrage in rekening gebracht.

De vertegenwoordigers hebben het transformatieplan voorgelegd aan alle eigenaren. Reacties die daaruit naar voren kwamen zijn in het transformatieplan verwerkt.

Vervolg
Het transformatieplan moet nu voor goedkeuring aan de gemeenteraad en de provincie worden voorgelegd. Als beide kunnen instemmen met het plan dan biedt het transformatieplan de basis voor het op te stellen bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst.

Planning
Het bestemmingsplan moet als ontwerp ter inzage worden gelegd voordat de Omgevingswet in werking treedt. De Omgevingswet treedt in werking op 1 januari 2022. Om dat te kunnen halen wordt een strakke planning nagestreefd. Op hoofdlijnen ziet de planning er als volgt uit:
- Behandeling transformatieplan in college: 19 januari ‘21
- Transformatieplan in oordeelsvormende raad: 17 februari ‘21
- Transformatieplan in besluitvormende raad: 10 maart ‘21
- Provincie beoordeeld transformatieplan: t/m 10 maart ‘21
- Ontwerpbestemmingsplan ter inzage: voor 31 december ‘21
- Vaststelling bestemmingsplan: voorjaar ‘22

Advies
Geadviseerd wordt om in te stemmen met het transformatieplan en deze ter goedkeuring aan de gemeenteraad voor te leggen.