Zienswijzennota bij het bestemmingsplan
“Norg – De Tip”

Behoort bij het raadsbesluit d.d.

1. Inleiding

Van 4 november 2021 tot en met 15 december 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Norg – De Tip” voor iedereen ter inzage gelegen. Met het plan wordt een cluster van 18 recreatiewoningen ten noorden van de kern Norg in het gebied de Tip, getransformeerd naar reguliere woningen. Het plan maakt onderdeel uit van het gemeentelijke programma Vitale Vakantieparken. Naast de transformatie van de woningen voorziet het plan ook in de versterking van de natuurwaarden en natuurcompensatie. Tijdens de genoemde termijn zijn 8 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn allen tijdig ingediend en voldoen aan de wettelijke voorwaarden zijn en daarmee ontvankelijk.
In de voorliggende nota zijn de ingediende zienswijzen beantwoord en is daarnaast aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven voor het aanpassen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

2. Beantwoording

Indiener A

Nr	*Zienswijze*	*Beantwoording*	*Plan aanpassen?*
A1	Appellant wijst erop dat voor het ontwerpbestemmingsplan kadastrale kaarten zijn gebruikt die niet de huidige grenzen van de bebouwing en hekwerken aangeven. Appellant wil dat de juiste kadastergrenzen worden toegepast. Indien dit niet gebeurt heeft appellant bezwaren tegen de plannen in de huidige vorm, aangezien dit in de toekomst tot conflicten kan gaan leiden over erfafscheidingen en bebouwing buiten kadastergrenzen.	Als gemeente zijn wij niet de beheerder van de kadastrale kaart. Dit is het kadaster. Het kadaster heeft aan ons bevestigd dat de kadastrale kaart niet overeenkomst met de kadastrale grenzen, zoals in het veld zijn uitgemeten. Deze uitmeting verwerken zij echter niet in de kadastrale kaart. Ook met het bestemmingsplan kunnen wij de kadastrale kaart niet wijzigen. De kadastrale kaart maakt namelijk geen onderdeel uit van het bestemmingsplan zelf, maar is ‘slechts’ een ondergrond.	*Nee*

Indiener B

Nr	*Zienswijze*	*Beantwoording*	*Plan aanpassen?*
B1	Appellant maakt bezwaar tegen het beplanten van het perceel ten zuiden van de Postmaatseweg (ten westen van de IJsbaan). Het is onderdeel van een kleinschalig landschap dan kenmerkend is voor dit deel van Drenthe. Het zou beter zijn om juist het kleinschalige van het landschap te herstellen en wat delen van het bos open te maken.	Het door appellant genoemde deel betreft het perceel ten zuiden van de Postmaatseweg dat onderdeel is van de natuurcompensatie voor de omzetting van de recreatiewoningen. Per recreatiewoning wordt op deze locatie 640 m2 aan natuur gecompenseerd. Hiervoor wordt in het bestemmingsplan de nadere aanduiding “agrarisch” geschrapt. Voor onder andere de inrichting van dit perceel is een onderzoek gedaan door Landschapsbeheer Drenthe. Hierin is een streefbeeld voor het compensatieterrein opgenomen. Kwantitatief gaat het om circa 1,152 hectare, kwalitatief om 50% bos en 50% ander natuurtype. Bij de inrichting is rekening gehouden met zichtlijnen. Met de aanleg van bos worden bestaande bosranden versterkt en liggen er kansen om een geleidelijke overgang naar een flora- en faunrijk perceel te ontwikkelen. De overgang van kruidenrijk grasland naar bos is een ecologische interessante zone. Veel dieren – insecten, vogels, reptielen, kleine zoogdieren – gebruiken structuurrijke overgangen. Dit is ook schaars in de bossen rond Norg en vormt daarmee ook een meerwaarde. Het perceel wordt daarmee dus deels beplant met bos en deels ingericht als kruiden- en faunarijk grasland. Hiermee wordt deels ook tegemoetgekomen aan de wens van appellant. Maar er wordt vooral ook vormgegeven aan een kwalitatieve toevoeging aan het huidige landschap.	*Nee*

Indiener C

Nr	*Zienswijze*	*Beantwoording*	*Plan aanpassen?*
C1	De gronden 1 tot en met 8 vormen een beschrijving van het oude en nieuwe planologische kader. Hierin worden geen inhoudelijke gronden genoemd.	Deze punten behoeven geen inhoudelijke reactie.	*Nee*
C2	Appellant is van mening dat de mogelijkheden voor permanente bewoning op de locatie een beperking betekenen voor de mogelijkheden om de camping De Norgerberg goed te exploiteren. (punt 9 zienswijze)	Deze grond wordt in de navolgende gronden verder onderbouwd en geldt meer als algemene opmerking. Op basis van de onderbouwing van de plannen blijkt dat er geen sprake is van beperking van de mogelijkheden voor camping De Norgerberg.	*Nee*
C3	Appellant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan onjuist is gepubliceerd nu op www.ruimtelijkeplannen.nl niet de juiste publicatie bij het ontwerpbestemmingsplan is geplaatst. Deze hoorde bij een ander bestemmingsplan met andere termijnen. Appellant is van mening dat anderen wellicht in hun belangen zijn geschaad en zijn van mening dat een ieder opnieuw in de gelegenheid gesteld dient te worden om een zienswijze in te dienen. (punt 10 en 11 zienswijze)	Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Krant (huis-aan-huis krant). Dit betreft de wettelijk verplichte publicatie. De inhoud van deze publicatie is juist en geeft de zienswijzetermijn van 4 november 2021 tot en met 15 december 2021. Hierin wordt verwezen naar onder meer www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiermee is voldaan aan de wettelijke verplichte wijze van publiceren van het ontwerpbestemmingsplan. Op www.ruimtelijkeplannen.nl staan inderdaad bij de documenten twee verkeerde publicaties. Echter, gezien het vorengaande zijn wij van mening dat voldaan is aan de wettelijke eis en dat niemand daarmee in zijn of haar belangen is geschaad. Wij zien dan ook geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage te leggen.	*Nee*
C4	Punt 12 van de zienswijze is de constatering dat er bebouwingsruimte wordt gegeven.	Dit punt behoeft geen inhoudelijke grond en behoeft daarom geen reactie.	*Nee*
C5	Appellant stelt dat de bestemming “Bos” feitelijk geen garantie is dat het bos ook daadwerkelijk in stand gehouden wordt. Er zijn weliswaar vergunningen nodig voor kappen, maar de bestemming verbiedt niet dat alles gekapt wordt. De instandhouding is daarmee volgens appellant onvoldoende geborgd (punt 13 zienswijze)	Een bestemmingsplan wordt gekenmerkt door zogenaamde toelatingsplanologie. Dit wil zeggen dat een bestemmingsplan regelt wat mogelijk is en dat bij afwijkingen van deze regels opgetreden kan worden. Het bestemmingsplan verplicht echter niet om een bepaalde bestemming uit te voeren. Echter, in het bestemmingsplan zijn in het kader van de omzetting van	*Nee*

		recreatie naar wonen wel voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Eén om de natuurcompensatie te realiseren en in stand te houden. En één om de natuurontwikkeling conform het plan rondom de woningen te realiseren en in stand te houden. Deze voorwaardelijke verplichtingen voorzien in het realiseren en in stand houden van het te ontwikkelen bos. Voor het overige is deze bestemming bos niet anders dan de huidige bestemming bos in combinatie met recreatiewoningen of welke andere bestemming bos dan ook. Met het bestemmen is het verplichte gebruik vastgesteld, zijn er regels voor het gebruik en eventuele bebouwing en zijn er vergunningverplichtingen die zien op het borgen van de specifieke kwaliteiten (aanlegvergunningen). Dit past in de systematiek zoals een bestemmingsplan werkt. Met deze combinatie zijn wij van mening dat het bos en de instandhouding hiervan voldoende geborgd is.	
C5	In het bestemmingsplan is een maximale oppervlakte aan bebouwing toegestaan, maar daarbij is aangegeven dat als de bestaande oppervlakte meer bedraagt dan in het bestemmingsplan is aangegeven de bestaande oppervlakte als maximum mag worden gehanteerd. Bestaand is zodanig gedefinieerd dat hiermee ook illegale bebouwing wordt gelegaliseerd. (punt 14, 15 en 16 zienswijze)	Wij snappen de zorg hier van appellant. Met het bestemmingsplan wordt beoogd om illegale bebouwing die past binnen de regels van het bestemmingsplan mogelijk te legaliseren. Dit is echter niet de bedoeling voor illegale bebouwing die buiten de maximale maatvoering valt. Wij zullen naar aanleiding van de zienswijze van appellant de genoemde zinsnede “dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt” in artikel 3.2, lid 1 sub e van de regels schrappen.	*Ja, door het schrappen van de zinsnede “dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt” in artikel 3.2, lid 1 sub e van de regels behorend bij het bestemmingsplan ”*

C6	Appellant is van mening dat, in tegenstelling tot hetgeen in het bestemmingsplan en het transformatieplan staat het wel degelijk mogelijk is vergunningvrij te bouwen bij de woningen in het plangebied. De wijze van bestemmen sluit dit niet uit en dit blijkt ook uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook de stelling dat het vergunningvrij bouwen meetelt in de maximale oppervlakte die het bestemmingsplan toestaat is onjuist. (punt 17 tot en met 22).	In artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is een definitie voor erf opgenomen, waarbij is aangegeven dat onder andere het bestemmingsplan de inrichting waarbij vergunningvrij gebouwd wordt niet mag verbieden. Wij zijn het met appellant eens dat jurisprudentie de reikwijdte van deze definitie iets aangepast heeft, waarbij is aangegeven dat ook gekeken moet worden naar locatiespecifieke omstandigheden. In het geval van het onderhavige bestemmingsplan is echter sprake van een bos met daarin verspreide woonkavels. Deze kavels zijn begrensd in het bestemmingsplan. Hiermee zijn de locatiespecifieke omstandigheden zodanig dat het vergunningvrij bouwen hier beperkt is tot de specifieke begrensde aanduidingen van de woningen. Daarbuiten is geen sprake van erf in dit zin van het Bor en daarmee is het ook niet mogelijk om bijbehorende bouwwerken vergunningvrij te realiseren op grond van het Bor. Om deze specifieke omstandigheden nog verder te benadrukken zal tevens geregeld worden dat tuinen, erven en verhardingen binnen de aanduiding “wonen” gerealiseerd moeten worden. Wat betreft het punt dat het vergunningvrij bouwen ook meegeteld wordt in de maximale oppervlakte van het bestemmingsplan delen wij het standpunt van appellant dat vergunningvrij bouwen mogelijk is binnen de gestelde regels in het Bor. Echter, het samenspel van de regels beperkt de bebouwing zoveel mogelijk rekening houdend met de mogelijkheden die het vergunningvrij bouwen biedt.	*Ja, 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”.*
C7	In punt 23 van de zienswijze is een tussenconclusie opgenomen die betrekking heeft op de hoeveelheid bebouwing.	Deze punten zijn hiervoor reeds behandeld.	*Nee*
C8	Appellanten zijn van mening dat het bestemmingsplan in strijd is met het gemeentelijk beleid. De gemeente heeft altijd als uitgangspunt en beleid gehad dat opgetreden zou worden tegen permanente bewoning. Dit	Het klopt dat het beleid van de gemeente (en de provincie) eerder gericht was op het tegengaan van permanente bewoning van recreatiewoningen. Echter, de laatste jaren is hier verandering in gekomen. Er is sprake van recent beleid:	*Nee*

	bestemmingsplan wijkt af van dit beleid. De onderbouwing dat de recreatiewoningen niet recreatief gebruikt worden is volgens appellanten onvoldoende, aangezien eigenaren en de gemeente dit hebben laten ontstaan. Camping De Norgerberg heeft ingespeeld op ontwikkelingen en geïnvesteerd en zij worden nu gedwongen een zienswijze in te dienen. Eigenaren die niet investeren worden beloond met een waardevermeerdering. (punten 24 tot en met 29 zienswijze).	Programma Vitale Vakantieparken en specifiek voor Norg: de visie Expeditie Norgerduinen. Dit sluit aan bij de ruimte die de provincie, in tegenstelling tot voorheen, nu geeft in het programma Vitale Vakantieparken en de aangepaste omgevingsverordening. Het onderhavige bestemmingsplan past binnen de genoemde beleidslijnen en is daarmee ook niet in strijd met gemeentelijk en provinciaal beleid.	
C9	Het bestemmingsplan is volgens appellanten in strijd met het provinciaal beleid. In de provinciale verordening is aangegeven dat inzicht gegeven moet worden in de problematiek van het recreatiepark en hoe de wijziging van gebruik naar wonen een oplossing biedt voor deze problematiek (artikel 2.20, lid 1 onder c van de Omgevingsverordening). Appellanten zijn van mening dat de toelichting in het bestemmingsplan onvoldoende is om dit inzicht te geven. (punten 31 en 32 van de zienswijze)	Het is een gegeven dat de recreatiewoningen op dit moment permanent zijn bewoond. Vanuit het beleid Vitale Vakantieparken wordt ingezet op niet-vitale vakantieparken. In dit geval betreft het solitaire recreatiewoningen die op dit moment permanent bewoond worden. Er is geen sprake van een vitaal vakantiepark waar ook daadwerkelijk zicht is op een daadwerkelijke ontwikkeling naar een duurzame hoogwaardige recreatieve functie. Door voor deze recreatiewoningen te kiezen voor transformatie naar wonen wordt een functie gegeven die wel duurzaam is richting de toekomst, die bijdraagt aan de ontwikkeling van het gebied en past binnen het beleid van de gemeente. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan artikel 2.20, lid 1 onder c van de Omgevingsverordening.	*Nee*
C10	In aanvulling op grond A9 voldoet het bestemmingsplan volgens appellanten niet artikel 2.20, lid 1 onder d van de Omgevingsverordening. Dit artikel stelt dat gemotiveerd wordt hoe de woningen voldoen aan de minimale wettelijke eisen en hoe de functiewijziging zich verhoudt tot het gemeentelijk woonbeleid. (punt 33 tot en met 35 van de zienswijze).	In de anterieure overeenkomst welke is aangegaan met de eigenaren is vastgelegd dat iedere eigenaar binnen een half jaar na vaststelling van het bestemmingsplan een analyse overlegt in welke mate de woning voldoet aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit en dan met name de onderdelen gezondheid en veiligheid. Tevens wordt een planning bijgevoegd. Na akkoord van de gemeente vormt deze analyse de onderlegger voor de afspraken met de eigenaar. De analyse vormt ook de basis voor de eindcontrole. De eigenaar moet binnen 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan voldoen aan deze eisen uit het	*Nee*

		Bouwbesluit. Deze afspraken zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst en daarmee geborgd. In de toelichting van het bestemmingsplan is ook een toets aan gemeentelijk woonbeleid opgenomen (hoofdstuk 3.4 van de toelichting). Hierin is aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het woonbeleid. Dat voorzien wordt in een behoefte. Op basis van het bovenstaande kan gesteld worden dat voldaan wordt aan artikel 2.20, lid 1, onder d van de Omgevingsverordening.	
C11	In artikel 2.20, lid 1 onder e van de Omgevingsverordening is aangegeven dat er onderbouwd moet worden dat er ruimtelijk, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde ontstaat en er moet een uitvoeringsplan zijn waarvan de uitvoering juridisch geborgd is. Appellant is van mening nu er binnen de woonvlakken geen natuur wordt aangelegd er hoe dan ook sprak is van afname van natuur. Daarnaast stelt appellant dat de realisatie van natuur buiten de woonvlakken niet geborgd is. Hiermee is de compensatie en inrichting volgens appellant flinterdun geregeld. (punt 36 tot en met 40 zienswijze)	Er geldt binnen het plan allereerst een algemene natuurcompensatie. Deze compensatie bedraag 640 m2 per te transformeren recreatiewoning. Deze oppervlakte is als volgt berekend. De bestaande recreatiewoningen hadden maximaal 80 m2 bebouwingsoppervlak. Dit was dus al geen natuur. De huidige woonvlakken zijn maximaal 400 m2. Dat betekent dat 320 m2 aan het bos onttrokken wordt. Gezien de kwaliteit van het bos (ouderdom bos en bosbodem) is een factor 2 voor de compensatie gehanteerd. Dus 640 m2 compensatie per woning. Hiervoor is een perceel gevonden ten zuiden van de Postmaatseweg. Dit perceel had de bestemming bos met een nadere aanduiding agrarisch. Deze nadere aanduiding is in dit bestemmingsplan voor een deel geschrapt, waardoor agrarisch gebruik, wat ook op dit moment het gebruik van het perceel is, niet meer mogelijk is. De daadwerkelijke uitvoering is geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Naast bovenstaande compensatie moeten ook plekken buiten de woonvlakken die aangemerkt zijn als bos, maar nu geen natuur zijn als zodanig ingericht worden. Ook hiervoor is een	*Nee*

		voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast is het samenspel van de regels erop gericht om de natuur te realiseren en in stand te houden binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan als ruimtelijk instrument biedt. Ten opzichte van de huidige situatie betekent dit voldoende compensatie en een kwalitatieve verbetering van de natuur in het plangebied. Dit wordt door de provincie gezien als landschappelijke meerwaarde. Door de wijze van regelen en de daadwerkelijke invulling van de plannen wordt op dit punt voldaan aan de regels uit de Omgevingsverordening.	
C12	Appellanten zijn van mening dat het bestemmingsplan in strijd is met het provinciaal beleid gezien de ligging in Natuurnetwerk Nederland. Er dient sprake te zijn van een groot maatschappelijk belang, er dienen geen andere reële mogelijkheden te zijn en er zijn regels te gesteld over compensatie. Appellanten betwisten het maatschappelijk belang dat gediend is met het bestemmingsplan en alternatieven zijn niet onderzocht. Van compensatie is volgens appellanten geen sprake nu de compensatie heeft plaatsgevonden in gebied dat reeds onderdeel is van het Natuurnetwerk Nederland. Doordat de compensatie plaatsvindt op grond van particuliere eigenaren en het alleen geregeld is via een voorwaardelijke verplichting zijn appellanten van mening dat dit een moeizame constructie is die de daadwerkelijke compensatie onzeker maakt. Er is hierbij ook geen rekening gehouden met gebruik van het agrarisch perceel onder het overgangsrecht van het vorige bestemmingsplan. (punt 41 tot en met 49 zienswijze)	Er is in dit geval zeker sprake van een maatschappelijk belang. De recreatiewoningen worden op dit moment bewoond. Op het moment dat er geen sprake is van transformatie blijft er sprake van een strijdige situatie waar geen uitzicht op beëindiging is, zeker omdat er geen uitzicht is op een vitale duurzame recreatieve functie op de betreffende gronden. De transformatie biedt de kans om een duurzame functie te faciliteren voor de betreffende recreatiewoningen. Alternatieven onderzoeken is in dit geval niet mogelijk, aangezien de recreatiewoningen op deze locatie staan en de transformatie ook echt gekoppeld is aan dit gebied. Over de compensatie is hiervoor al veel gezegd. Er is bij een woning meer bebouwingsruimte. Deze ruimte wordt gecompenseerd op het genoemde perceel ten zuiden van de Postmaatseweg. Dit perceel ligt weliswaar binnen het Natuurnetwerk Nederland, maar is op dit op moment voorzien van een aanduiding “agrarisch” wat agrarisch gebruik mogelijk maakt. Deze aanduiding wordt geschrapt, waardoor dit niet meer is toegestaan. Daarnaast zijn er met de eigenaar van het perceel afspraken gemaakt over de inrichting van het perceel. Deze zijn vastgelegd via de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan, maar er zijn ook privaatrechtelijke afspraken gemaakt. Daarnaast wordt voorzien in een financiële bijdrage vanuit het plan voor het waardeverlies en de inrichtingskosten.	*Ja, in hoofdstuk 3.2 onder het kopje “omgevingsverordening Drenthe 2018” opnemen onderbouwing op basis van artikel 2.28 van de Omgevingsverordening.*

		Dit samenspel aan afspraken zorgt ervoor dat de compensatie ook daadwerkelijk geborgd is. In het bestemmingsplan zijn vanzelfsprekend overgangsrechtbepalingen opgenomen, deze vormen echter geen belemmering om de genoemde afspraken te realiseren en gezien het voorgaande zijn wij van mening dat de feitelijke realisatie en instandhouding voldoende geborgd is.	
C13	Appellant is van mening dat in de toelichting van het plan ten onrechte niet is getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking. In de toelichting is nu volstaan met de motivering dat het al bewoonde recreatiewoningen zijn en er daarom dus feitelijk geen sprake is van toevoeging van woningen. Volgens appellanten is deze motivering onjuist en dient het plan getoetst te worden aan de ladder van duurzame verstedelijking (punt 50 tot en met 55 zienswijze).	In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Voor de beoordeling van deze grond zijn twee vragen van belang? Is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is sprake van bestaand stedelijk gebied? Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of de omzetting van recreatiewoningen naar reguliere woningen aangemerkt dient te worden als nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is reeds onderdeel geweest van jurisprudentie, waarbij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State vooral heeft geoordeeld dat als er alleen sprake is van functiewijziging er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, maar als er daarnaast sprake is van een ruimtebeslag dit wel het geval kan zijn. In de gevallen die voorkomen in de jurisprudentie betreft het veelal wel aanzienlijk grotere recreatieterreinen dan in het onderhavige geval. Echter, als naar de samenloop van uitspraken en gevallen gekeken wordt, dan zou inderdaad geoordeeld kunnen worden dan in dit geval wel sprake is van een stedelijke ontwikkeling als	*Ja, in de toelichting wordt in hoofdstuk 3.1 de paragraaf "Ladder voor duurzame verstedelijking" verder uitgewerkt conform deze beantwoording.*

		bedoeld in het Bro. Het betreft een omzetting, waarbij sprake is van toename van het ruimtebeslag. Dit zou betekenen dat er in ieder geval beoordeeld moet worden of er sprake is van een behoefte aan deze ontwikkeling. Wij zijn met appellant van mening dat dit in het ontwerp onvoldoende naar voren is gekomen dat dit een nadere motivering vereist. Op dit punt is het vast te stellen bestemmingsplan dan ook aangevuld. Indien sprake is van een ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied dient ook onderbouwd te worden waarom niet in bestaand stedelijk gebied voorzien kan worden in deze ontwikkeling. In dit geval zijn wij van mening dat het gebied van deze ontwikkeling gezien kan worden als bestaand stedelijk gebied als bedoeld in het Bro. Het gebied grenst direct aan de kern Norg, dus aan het stedelijk gebied van deze kern. Het gebied wordt gekenmerkt door diverse recreatiewoningen en terreinen die weliswaar in een groene omgeving liggen, maar tezamen wel een aanzienlijk terrein ten behoeve van recreatie vormen. Onder bestaand stedelijk gebied volgens het Bro moet verstaan worden: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. In dit geval is sprake van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van dienstverlening (recreatie). Dat recreatieterreinen hieronder kunnen vallen komt ondermeer voort uit de uitspraak van de Raad van State: 201503801/1/R2.	
C14	Appellant is van mening dat niet aan de minimale afstanden uit VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering wordt voldaan. De afstand tussen een milieugevoelige functie wonen en het recreatieterrein dient minimaal 50 meter te zijn (rustige woonwijk). Op sommige percelen	Wij zijn van mening dat in dit specifieke geval afgeweken kan worden van de genoemde richtafstand van 50 meter tot milieugevoelige functies. Gezien de omstandigheden in dit specifieke geval is het hanteren van deze afstand niet noodzakelijk en wenselijk. Dit heeft te maken met bestaande woningen die op een kleinere afstand tot het recreatiepark zijn	*Ja. Hoofdstuk 4.7 is aangepast op basis van de beantwoording*

	wordt niet aan de richtafstanden voldaan. (Punt 56 tot en met 59 zienswijze)	gelegen, maar ook de inrichting van het park. In directe nabijheid van de woningen liggen vooral verspreid liggende recreatiewoningen, terwijl de voorzieningen e.d. verder van de woningen afliggen. Gezien de inrichting van het totale gebied, de bestaande situatie en het beperkt aantal woningen dat op minder dan 50 meter van het recreatieterrein ligt zien wij aanleiding af te wijken van de genoemde richtafstand uit de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering. Wij zijn wel met appellant van mening dat deze motivering in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende naar voren kwam. Hoofdstuk 4.7 van de toelichting is daarom hierop aangepast.	*van deze bezwaargrond.*
C15	Appellant verwijst naar de wens van het gemeentebestuur om “natuurinclusief” te bouwen. Appellant geeft aan dat dit inderdaad, zoals gesteld in het bestemmingsplan, niet in de regels geborgd kan worden. Dit moet in privaatrechtelijke overeenkomsten. Volgens appellanten dienen deze afspraken gemaakt en vastgelegd te zijn voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.	Er bestaat inderdaad de wens om natuurinclusief te bouwen. Dit kan niet geborgd worden via de regels van het nu voorliggende bestemmingsplan. Mogelijk dat dit onder de Omgevingswet in het Omgevingsplan wel kan. Er zijn privaatrechtelijke overeenkomsten gesloten met de eigenaren. Hierin is op dit punt een verwijzing gemaakt naar het transformatieplan. Er is dus nu nog geen verplichting opgenomen. De mogelijkheid hiertoe zal onderzocht worden en als de mogelijkheid bestaat zal deze via het Omgevingsplan ook daadwerkelijk geborgd worden. Dit staat vaststelling van het bestemmingsplan overigens niet in de weg, aangezien het hier geen wettelijke eis betreft. Het is op dit moment een wens waarvoor de mogelijkheden onderzocht worden. Wij erkennen wel dat de tekst op dit punt in de toelichting mogelijk voor wat verwarring zorgt. Deze zal daarom naar deze feitelijke situatie worden aangepast.	*Ja, in hoofdstuk 2.1 in de toelichting onder het kopje “Natuurinclusief bouwen” zal de tekst worden aangepast. De zin “daarom wordt dit nu privaatrechtelijk geregeld” wordt geschrapt.*

Indiener D

Nr	*Zienswijze*	*Beantwoording*	*Plan aanpassen?*
D1	Uit de stukken blijkt niet duidelijk dat het de eigenaren van Molenveenweg 4, 6, 8 en overige eigenaren zijn, die zich niet conformeren aan de transformatie van recreatieve bewoning naar permanente bewoning. Gevraagd wordt om in het bestemmingsplan concreet aan te geven welke percelen niet aan de transformatie deelnemen.	In paragraaf 2.1 van de toelichting staat het volgende: “Twee recreatiewoningen in het gebied vallen niet onder deze transformatie en blijven, naar wens van de eigenaren, recreatief. Daarnaast zijn er ook nog twee leegstaande percelen waar ook de recreatieve functie van kracht blijft.” Uit deze passage in combinatie met de verbeelding van het bestemmingsplan blijkt welke percelen hun recreatieve aanduiding behouden en dus niet meedoen aan de transformatie. In het transformatieplan staat dat percelen waarvoor geen anterieure overeenkomst wordt getekend de recreatieve bestemming behouden blijft. Ons aanvankelijke idee was om deze percelen opnieuw een aanduiding ‘recreatie’ te geven in het nieuwe bestemmingsplan. Echter op die wijze worden die percelen op precies dezelfde wijze bestemd als in het bestemmingsplan uit 2011, temeer omdat we na aanleiding van zienswijze D5 de aanpassing van die aanduiding ongedaan maken. Om extra duidelijkheid te geven welke percelen meedoen aan de transformatie naar wonen is besloten om de percelen die hun recreatieve bestemming behouden buiten het plangebied van dit bestemmingsplan te houden. De rechten uit het bestemmingsplan uit 2011 blijven daarmee van kracht.	*Zie D5*
D2	"In het huidige bestemmingsplan mogen recreatiewoningen inclusief bijbehorende bouwwerken maximaal 80 m2 zijn. De al bestaande ….. 60 m2 bedraagt. Uit overwegingen van rechtsgelijkheid, maar ook om ruimte te geven aan enige uitbreiding, het moderniseren, verduurzamen en levensloopbestendig maken van de woningen bestaat de behoefte om deze oppervlaktes na transformatie gelijk te trekken ".	Zoals nader toegelicht onder D5 wordt dit perceel uit het plangebied gehaald. Er zijn daarmee geen planologische wijzigingen (meer) voor de indiener van deze zienswijze. Daarbij wordt opgemerkt dat de passages uit het transformatieplan waarnaar reclamant verwijst, betrekking hebben op percelen die de aanduiding ‘Wonen’ krijgen, niet op percelen die recreatief blijven.	*Zie D5*

	Het is volkomen terecht dat zij , die niet aan de transformatie deelnemen, in geen geval nadelige gevolgen mogen ondervinden van de transformatie. Duidelijkheid, eenduidigheid is een vereiste. Helaas ontbreekt het hier aan. Het hier blijvende recreatieve gebruik zal in overeenstemming met de permanente bewoning moeten worden gerealiseerd.		
D3	"De Tip wordt beschouwd als niet-vitaal vakantiepark." De Tip is echter geen vakantiepark, maar een gebied met verspreid liggende vakantiewoningen voor privégebruik. Het gebied is nooit bedoeld voor toeristen en heeft dan ook nooit zijn recreatieve waarde verloren. Door gebrek aan handhaving vindt er nu gedeeltelijk permanente bewoning plaats en zijn krotten ontstaan. Het is noodzakelijk om de recreatieve bestemming in stand te houden.	De Tip is inderdaad geen traditioneel vakantiepark. In zowel de plantoelichting als in het transformatieplan wordt het gebied dan ook omschreven als een clustering van ruimtelijk samenhangende recreatiewoningen ten noorden van Norg. Feit is wel dat het merendeel van de woningen inmiddels permanent wordt bewoond en een terugkeer naar een puur recreatief gebruik is niet realistisch. Ook zijn er krotten ontstaan, wat de kwaliteit van het gebied niet ten goede komt. Met het transformatieplan, waaraan met dit bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven, wordt niet alleen de permanente bewoning gelegaliseerd, maar wordt ook de kwaliteit van het gebied verbeterd. Deze kwaliteitsverbetering zal niet bereikt worden wanneer de recreatieve bestemming behouden blijft.	*Nee*
D4	Naast de Langeloërweg en de Postmaatseweg, maakt ook de Molenveenweg onderdeel uit van het plangebied. Deze ontbreekt in de toelichting en geadviseerd wordt om deze toe te voegen.	In paragraaf 1.2 van de plantoelichting is aangegeven dat het plangebied bestaat uit een deel van het gebied "De Tip" dat aan de Langeloërweg en de Postmaatseweg ligt. Uit deze beschrijving, in combinatie met de daaronder opgenomen afbeelding en de verbeelding van het bestemmingsplan is duidelijk wat de exacte begrenzing van het gebied is. Er is echter geen bezwaar tegen om de Molenveenweg expliciet in deze paragraaf te benoemen.	*Ja, in paragraaf 1.2 van de toelichting wordt Molenveenweg benoemd.*

D5	Het gebruiksvlak van Molenveenweg 4 ligt op ongeveer 3 meter van de zuidelijke perceelsgrens en op ongeveer 13 meter van de westelijke perceelsgrens. In het ontwerpbestemmingsplan is het vlak in Noordelijke richting verschoven. In de toelichting staat dat de gebruiksvlakken een organische vorm hebben, gebaseerd op de huidige ligging van de bebouwing, tuin en wensen van de eigenaar. Van de percelen waar nu geen recreatiewoning meer staat wordt het vlak verschoven van circa 4 meter, naar circa 10 meter vanaf de zuidelijke perceelsgrens. Dit om planologisch een bosrand mogelijk te maken. Deze verschuiving is net conform de wens van de eigenaar (de indiener van de zienswijze). Ook is dit niet conform het advies van Landschapsbeheer Drenthe, waarin wordt gesteld dat de afstand tot perceelsgrenzen minimaal 10 meter moet bedragen. En wanneer bestaande afstanden kleiner zijn, deze afstanden als minimum gelden. Gevraagd wordt om te handelen conform het als bijlage bij de plantoelichting opgenomen onderzoek van Landschapsbeheer Drenthe en de bestaande afstanden aan te houden. Daarbij is het vanwege de ontsluiting zeer wenselijk om het vlak voor Molenveenweg 4 nog iets naar het westen te verplaatsen en in zuidelijke richting op de perceelsgrens te leggen.	Wij willen het verzoek honoreren om het aanduidingsvlak te laten liggen waar het in het geldende bestemmingsplan ligt. Deze zienswijze geeft er daarom aanleiding toe om de begrenzing van het bestemmingsplan aan te passen. Het perceel van de indiener van deze zienswijze wordt, net als de andere percelen waarvoor het gebruik recreatief blijft, uit deze bestemmingsplanherziening gehaald. De huidige planologische mogelijkheden blijven daarmee ongewijzigd van kracht voor deze percelen. Het aanduidingsvlak en alle bijbehorende mogelijkheden blijven hierdoor ongewijzigd van kracht.	*Ja, de begrenzing van het plangebied wordt aangepast. Het perceel van de indiener van deze zienswijze wordt buiten deze herziening gehouden.*

D6	Bij het ontwerpbestemmingsplan ontbreken het kostenoverzicht en het beeldkwaliteitsplan. Verzocht wordt om deze beschikbaar te stellen.	Het beeldkwaliteitsplan en het kostenoverzicht zijn bijlagen bij het transformatieplan. Dit transformatieplan is opgenomen als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan, maar zonder de genoemde bijlagen. Het beeldkwaliteitsplan wordt bij de vaststelling alsnog als bijlage opgenomen. Het kotenoverzicht wordt hierbij niet opgenomen, omdat het gevoelige informatie bevat, die wij niet openbaar op internet willen plaatsen.	*Ja, het beeldkwaliteitsplan wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.*

Indiener E

Nr	*Zienswijze*	*Beantwoording*	*Plan aanpassen?*
E	Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de zienswijze van indiener D.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van indiener D	Zie D

Indiener F

Nr	*Zienswijze*	*Beantwoording*	*Plan aanpassen?*
F	Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de zienswijze van indiener D.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van indiener D	Zie D

Indiener G

Nr	*Zienswijze*	*Beantwoording*	*Plan aanpassen?*
G1	De recreatiewoning van de indiener behoudt de recreatieve bestemming. Voor dit perceel verandert er dus niets. In het bestemmingsplan staat dat het perceel onderdeel uitmaakt van de transitie, wat niet het geval is. Indiener wil niet gedwongen worden om hierin mee te gaan.	Indiener wordt niet gedwongen om deel te nemen aan de transformatie. In het ontwerpbestemmingsplan behoudt het perceel de recreatieve bestemming en dit is in de toelichting ook uitgelegd. Er is voor gekozen om alle percelen in De Tip die nog een recreatieve bestemming hadden in dit bestemmingsplan op te nemen. Enkele percelen blijven recreatief bestemd en andere worden getransformeerd naar wonen.	*Ja, de begrenzing van het plangebied wordt aangepast. Het perceel van de indiener van deze zienswijze wordt buiten deze*

		Echter, mede deze zienswijze geeft aanleiding om de begrenzing van het bestemmingsplan aan te passen. Het perceel van de indiener van deze zienswijze wordt, net als de andere percelen waarvoor het gebruik recreatief blijft, uit deze bestemmingsplanherziening gehaald. De huidige planologische mogelijkheden blijven daarmee ongewijzigd van kracht voor deze percelen.	*herziening gehouden.*
G2	De rol van de Boermarken ten aanzien van het onderhoud van de weg wordt gemist. Het verbeteren van de Postmaatseweg is zeer onvoldoende uitgevoerd.	Zoals weergegeven in het transformatieplan dat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen is de Postmaatseweg in eigendom bij de Boermarke. Formeel is de Boermarke verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van de weg. De gemeente heeft afspraken met de Boermarke over beheer en onderhoud. De begaanbaarheid van het onverharde deel van deze weg is verbeterd door schelpen bij te mengen. Het blijft echter een zandweg. En onderhoud zal ook in de toekomst nodig blijven.	*Nee*
G3	Verzocht wordt om het bestemmingsplan aan te passen, of hierin een uitzondering op te nemen.	Zie onze reactie onder G1	*Ja, zie G1*

Indiener H

Nr	*Zienswijze*	*Beantwoording*	*Plan aanpassen?*
H1	Hoewel de recreatiewoning van de indiener van de zienswijze onderdeel is van de transformatie, en er relevante wijzigingen zijn ten opzichte van het voorontwerp, is het ontwerpbestemmingsplan niet vooraf gedeeld. Met de wijziging wordt het perceel met kadastrale aanduiding D1706, alsnog in het plangebied opgenomen en wordt het aanduidingsvlak ten behoeve van wonen uitgebreid, waarmee een illegale schuur op ca. 20 cm van het eigen perceel wordt gelegaliseerd. Deze gang van zaken is in strijd met het vertrouwensbeginsel.	Deze wijziging is vooraf inderdaad niet voorgelegd aan de indiener van de zienswijze. Van strijd met het vertrouwensbeginsel is echter geen sprake. In het Transformatieplan staat al dat het de bedoeling is om bijbehorende bouwwerken die zonder vergunning zijn opgericht te legaliseren. Ook wordt hiermee de oppervlakte van het aanduidingsvlak 'Wonen' niet uitgebreid, maar verschoven. Zowel in het voorontwerp, als in het ontwerpbestemmingsplan is dit 400m2 groot.	De verbeelding van het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat het perceel D1706 buiten het plangebied komt te liggen. Ook het aanduidingsvlak

		Echter, in heroverweging komen wij tot de conclusie dat het legaliseren van dit bouwwerk onevenredig bezwaarlijk is voor de indiener van de zienswijze. De afstand tussen het 'illegale' bijgebouw en de woning van indiener is zo klein dat deze het zicht blokkeert. Legalisatie leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat Ook vanuit het algemeen belang, de ruimtelijke kwaliteit, is het niet wenselijk om dit bijgebouw te legaliseren. Het staat namelijk in een ruim 150 jaar oude houtwalstructuur die in de Noordenveldse Kwaliteitsgids is opgenomen als te behouden landschappelijk element.	'Wonen' wordt aangepast. Dit na afstemming met de eigenaar van het betreffende perceel.
H2	Het plan is gebaseerd op het transformatieplan, dat het afsprakenkader vormt. Het betreft 18 recreatiewoningen. Door het perceel D1706 alsnog op te nemen, wordt een 19e perceel toegevoegd, wat in strijd is met het afsprakenkader. Ook het voorontwerp voorzag hier niet in.	Gezien onze reactie onder H1, is dit punt inhoudelijk niet meer relevant. Wel merken wij op dat er geen sprake was van het toevoegen van een 19^{e} perceel in het ontwerpbestemmingsplan, omdat het kadastrale perceel D1706 daarin geen zelfstandig aanduidingsvlak 'Wonen' heeft .	Zie H1
H3	De getekende anterieure overeenkomst had betrekking op het voorontwerp van het bestemmingsplan. Nu er een gewijzigd ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan waarop de overeenkomst is gebaseerd, is sprake van een toerekenbaar tekort in de nakoming van de overeenkomst en is sprake van wanprestatie.	Gezien onze reactie onder H1, is dit punt inhoudelijk niet meer relevant.	Zie H1
H4	Indiener stelt dat het uitbreiden van het plangebied met perceel D1706 in strijd is met de leidraad van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt onder meer de noodzaak hiervan betwist en wordt de ligging in een cultuurhistorische houtwal aangehaald. Ook wordt gerefereerd aan de uitgangspunten van het tansformatieplan ten aanzien van het vastleggen van de gebruiksvlakken, waarbij de natuurwaarden (robuuste boszone) een belangrijke rol speelt.	Mede op basis van deze argumenten zijn wij tot de onder H1 genoemde heroverweging gekomen.	Zie H1
H5	Indien het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld, zal en planschadeclaim worden ingediend. Hierbij	Gezien onze reactie onder H1, is dit punt inhoudelijk niet meer relevant.	Zie H1

	merkt indiener van de zienswijze op dat deze niet valt onder artikel 8 van de anterieure overeenkomst, omdat dat alleen de planologische ontwikkelingen betreft zoals oorspronkelijk overeengekomen. Niet op de in de zienswijze bestreden ontwikkeling van perceel D1706.		
H6	De werkelijke eigendomsgrenzen van de percelen aan de Langeloërweg verschillen significant van de kadastrale grenzen die de gemeente op de kaarten hanteert. Dit probleem speelt bij 9 percelen en dit bestemmingsplan is bij uitstek de gelegenheid om dit probleem in samenspraak met het kadaster op te lossen. Verzocht wordt om de kadastrale dwaling zoveel mogelijk te ondervangen door de plankaart in overeenstemming te brengen met de feitelijke eigendomsgrenzen.	Als gemeente zijn wij niet de beheerder van de kadastrale kaart. Dit is het kadaster. Het kadaster heeft aan ons bevestigd dat de kadastrale kaart niet overeenkomst met de kadastrale grenzen, zoals in het veld zijn uitgemeten. Deze uitmeting verwerken zij echter niet in de kadastrale kaart. Ook met het bestemmingsplan kunnen wij de kadastrale kaart niet wijzigen. De kadastrale kaart maakt namelijk geen onderdeel uit van het bestemmingsplan zelf, maar is 'slechts' een ondergrond.	Nee

3. Conclusie

Enkele zienswijzen geven aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp. De volgende wijzigingen worden voorgesteld:

Verbeelding

1. Naar aanleiding van antwoord D1, D5 en G1 worden op de verbeelding de percelen Postmaatseweg 18, Molenveenweg 8 en de percelen ten zuiden van Molenveenweg 8 en 10 uit het bestemmingsplan gehaald.
2. Naar aanleiding van antwoord H1 wordt de verbeelding van het bestemmingsplan zodanig aangepast dat het perceel kadastraal bekend sectie D, nummer 1706 buiten het plangebied komt te liggen.
3. Naar aanleiding van antwoord H1 wordt op de verbeelding het aanduidingsvlak wonen behorende bij het perceel Langeloerweg 40 aangepast.

Regels

1. Naar aanleiding van antwoord C5 wordt de zinsnede "dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt" in artikel 3.2, lid 1 sub e van de regels geschrapt
2. Naar aanleiding van het antwoord C6 wordt artikel 3.1.1 zodanig aangepast dat tuinen, erven en terreinen alleen binnen de aanduiding 'wonen' zijn toegestaan.
3. Naar aanleiding van antwoord D1, D5 en G1 wordt in de regels in artikel 3 de aanduiding recreatiewoning verwijderd.

Toelichting

1. Naar aanleiding van het antwoord C6 wordt in de toelichting in paragraaf 5.2, onder het kopje “Bos” benoemd welke locatie specifieke kenmerken er zijn die maken dat vergunningsvrij bouwen buiten het aanduidingsvlak ‘wonen’ ongewenst is.
2. Naar aanleiding van antwoord C12 wordt in de toelichting in hoofdstuk 3.2 onder het kopje “Omgevingsverordening Drenthe 2018” een kopje “Artikel 2.28 van de Omgevingsverordening Drenthe 2018” opgenomen met daaronder een toelichting op de toets aan de artikel.
3. Naar aanleiding van antwoord C13 wordt in de toelichting in hoofdstuk 3.1 de paragraaf “Ladder voor duurzame verstedelijking” verder uitgewerkt conform de beantwoording van de zienswijze.
4. Naar aanleiding van antwoord C14 wordt in de toelichting in hoofdstuk 4.7 onderbouwd dat dat de gebied specifieke situatie hier zo is dat deze situatie aanvaardbaar is.
5. Naar aanleiding van antwoord C15 wordt in de toelichting in hoofdstuk 2.1 onder het kopje “Natuurinclusief bouwen” de tekst aangepast conform de beantwoording van deze zienswijze.
6. Naar aanleiding van antwoord D1, D5 en G1 worden in de toelichting de verwijzingen naar het blijven bestaan van recreatiewoningen verwijderd.
7. Naar aanleiding van antwoord D4 wordt in de toelichting bij de duiding van het plangebied ook de Molenveenweg genoemd.
8. Naar aanleiding van antwoord D6 wordt het beeldkwaliteitsplan alsnog bij het bestemmingsplan als bijlage opgenomen.