

GEMEENTELIJK STREEFBEELD OOSTERDUINEN

Recreëren en wonen krijgen een plek in het bos

14 maart 2023

GEMEENTE NOORDENVELD

Gemeentelijk Streefbeeld Oosterduinen

Recreëren en wonen krijgen een plek in het bos

Inhoudsopgave

Gemeentelijk streefbeeld Oosterduinen 2
Wonen 2
Kwaliteitsverbetering 3
Hulpdiensten en wegen 3
Entrees 4
Voorzieningen 4
Natuurcompensatie 4
Zelfwerkzaamheid 5
Sociaal/maatschappelijk 5
Regels 5
Kosten 6
Proces 7

Gemeentelijk streefbeeld Oosterduinen

De basis voor het transformatieproces van de Oosterduinen is de gemeentelijke visie Expeditie Norgerduinen. Dit betekent dat het bos centraal staat. Natuurherstel en -onderhoud zijn essentieel voor de ruimtelijke en natuurlijke waarden van de Oosterduinen. Het bos bepaalt het beeld en laat een goede balans zien tussen oude bomen, jonge bomen en struiken van inheemse beplanting. De erven van de woningen horen bij het bos. Ook de functies recreëren en wonen krijgen een plek, maar zijn ondergeschikt aan het bos. De regels die worden gesteld om de kwaliteit van het bos te behouden/verbeteren worden gebaseerd op het onderzoek van Landschapsbeheer Drenthe (LBD).

Wonen

Eigenaren van percelen krijgen de keuze om hun woning permanent te mogen bewonen. Op het moment dat daarvoor gekozen wordt moet er worden voldaan aan de voorwaarden die daarvoor gelden, zoals voldoende kwaliteitsverbetering vanuit de optiek van de gemeente en de provincie, kostenverhaal voor rekening van de Oosterduinen en mogelijk een vereveningsbijdrage. De kwaliteitsverbetering bestaat uit de maatregelen die in dit streefbeeld staan beschreven en regels die we willen stellen.

We zijn voornemens de mogelijkheid van permanente bewoning in het nieuwe omgevingsplan/bestemmingsplan in te bouwen als vergunbare mogelijkheid. Concreet betekent dit dat eigenaren die hiervoor in aanmerking willen komen na de vaststelling van het nieuwe omgevingsplan/bestemmingsplan hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning bij de gemeente kunnen indienen. Aan die vergunning worden diverse voorwaarden gekoppeld. Uiteraard zijn eigenaren niet verplicht om een vergunning voor permanente bewoning met bijbehorende voorwaarden aan te vragen. Recreatief gebruik blijft ook mogelijk. Daarbij maken we de kanttekening dat permanente bewoning in recreatiewoningen niet is toegestaan. Nadat mensen de mogelijkheid hebben gekregen een vergunning aan te vragen voor permanente bewoning zal er door de gemeente (weer) gehandhaafd worden op illegale permanente bewoning in de Oosterduinen.

Voor percelen waarvoor gekozen wordt voor permanente bewoning, mag de bebouwing maximaal 100 m2 zijn. De oppervlakte van 100 m2 is inclusief bijbehorende bouwwerken. Voor recreatiewoningen blijven de huidige regels gelden waarbij 80 m2 de maximale oppervlakte is. Voor bestaande situaties die groter zijn wordt nog onderzocht hoe we hier mee omgaan. Wat in ieder geval duidelijk is, is dat recente situaties waarbij er (illegaal) gebouwd is groter dan 100 m2 niet mogen blijven staan. Als peildatum hanteren we daarvoor 21 december 2020. Dat is de datum waarop wij eigenaren in de Oosterduinen hebben gewezen op het risico van bouwen zonder omgevingsvergunning.

Rondom de bebouwing mag een deel van het totale perceel worden ingericht ten behoeve van het wonen. Dit woondeel van het perceel mag worden gebruikt voor bebouwing, verharding, tuin en dergelijke. Om het bos centraal te laten staan vinden wij het belangrijk dat percelen hoofdzakelijk bestaan uit bos. Alles buiten het woondeel moet daarom bestaan uit bos. In het

toekomstige omgevingsplan/bestemmingsplan wordt hiervoor een regeling opgenomen. Als uw perceel straks niet voldoet aan die regeling, betekent dit dat er bos aangeplant moet worden voordat er aanspraak gemaakt kan worden op een woonbestemming. Nader onderzoek moet uitwijzen welke oppervlakte het woondeel exact mag worden. Momenteel denken we aan ongeveer 250 m2.

Woningen waarvoor een vergunning voor permanente bewoning wordt aangevraagd moeten voldoen aan het Bouwbesluit. Dit betekent overigens niet dat woningen daardoor aan de nieuwste eisen van het Bouwbesluit moeten voldoen. Het Bouwbesluit kent ook een niveau 'bestaande bouw'. Nieuwe woningen in een bestaand gebouw, waar bij transformatie van recreatie naar wonen sprake van is, moeten dan globaal gezien voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit stelde ten tijde van bouw van de recreatiewoning. Daarbij geldt in het Bouwbesluit overigens wel een bepaald 'minimumniveau'.

Door het stellen van eisen aan een woonbestemming ten aanzien van herbebossing van het perceel en een maximale oppervlakte aan bebouwing kan het toestaan van wonen als vliegwiel gaan dienen voor kwaliteitsverbetering in de Oosterduinen. Permanent wonen is nu niet toegestaan. Wanneer dit wel wordt toegestaan willen we niet dat dit ten koste gaat, maar juist bijdraagt aan het bos. Bij wijziging van functie stellen we hier eisen aan in lijn met de visie Expeditie Norgerduinen.

Kwaliteitsverbetering

Zoals hiervoor is aangegeven vormt kwaliteitsverbetering een belangrijk onderdeel van het transformatieproces in de Oosterduinen. Naast de verbetering van de kwaliteit van het bos vinden wij het belangrijk dat de brandveiligheid wordt verbeterd. Een belangrijk onderdeel hiervan is het verbeteren van de wegen. Daarnaast is er in het verleden gesproken over het verbeteren van de entrees. Ook dit zien wij als een goede manier van kwaliteitsverbetering. Onderstaande projecten dragen in ieder geval bij aan de beoogde kwaliteitsverbetering. Daar kunnen wat ons betreft nog andere projecten aan worden toegevoegd.

Hulpdiensten en wegen

Een goede bereikbaarheid van huizen voor de hulpdiensten zien wij als gemeente als harde randvoorwaarde. Dit betekent dat alle wegen voldoende breed, voldoende vrije hoogte en voldoende begaanbaar moeten zijn. De gemeente heeft samen met de hulpdiensten de knelpunten door middel van een schouw in beeld gebracht. De schouw is in 2022 gedeeld met de werkgroep in de Oosterduinen. In april zal de schouw worden besproken met de werkgroep en daarna op de website van de gemeente worden geplaatst, zodat iedereen kan kijken of er knelpunten op zijn perceel aanwezig zijn. Deze knelpunten moeten worden opgelost. Individuele eigenaren van zowel permanente woningen als recreatiewoningen hebben hierin een belangrijke eigen verantwoordelijkheid.

De wegen in Oosterduinen blijven onverhard. Wel wordt er gestreefd naar een voldoende niveau van onderhoud. Het onderzoek van Antea group vormt een aanzet hiertoe. Gezien de bereikbaarheid van toekomstige woningen als randvoorwaarde wordt gezien, moet bij de vergunningaanvraag voor permanente bewoning de eigenaar aan kunnen tonen dat toekomstig onderhoud voor zijn/haar perceel en het aangrenzende perceel/de aangrenzende

percelen is geborgd. Dit kan bijvoorbeeld middels een vereniging van eigenaren of een wegenfonds. De gemeente is bereid een dergelijke nieuwe entiteit/dergelijke nieuwe entiteiten te faciliteren en heeft een positieve grondhouding om hierin financieel of operationeel een bijdrage in te leveren.

De gemeente ziet geen aanleiding om nadere regels op te leggen ten aanzien van het beperken van de snelheid van autoverkeer in de Oosterduinen. In theorie geldt er op dit moment een snelheidsregime van 80 km/u. Echter op basis van gegevens van de website van via.software concluderen wij dat de snelheid in de Oosterduinen substantieel lager ligt. Wij zien een snelheid die omstreeks 30 km/u ligt. Uiteraard zijn er uitschieters naar boven, maar net zo goed zijn er ook uitschieters naar onderen. Op basis hiervan concluderen wij dat er geen snelheidsprobleem is binnen de Oosterduinen.

Tenslotte is het belangrijk dat de huizen goed vindbaar zijn. Dit betekent logische straatnamen met huisnummerpaaltjes op een zichtbare plaats op het perceel. De afgelopen periode hebben grote delen van Oosterduinen inmiddels een nieuwe staatnaam gekregen. Dit proces kende enkele problemen in het doorvoeren in systemen van derden. Als deze problemen goed zijn opgelost is het de bedoeling om ook de rest van Oosterduinen van nieuwe straatnamen te voorzien. Als alle straatnamen definitief zijn wil de werkgroep uit de Oosterduinen alle percelen een huisnummerpaaltje aanbieden.

Entrees

Er zijn plannen gemaakt voor het verbeteren van de entrees. Daarbij is de entree van de Voorsteweg de meest belangrijke. De verbetering betreft vooral de zichtbaarheid en beeldkwaliteit van de entrees. Dit project kan een mooie bijdrage leveren aan de beoogde kwaliteitsverbetering.

Voorzieningen

Ondanks dat permanent wonen straks onder voorwaarden toegestaan wordt, betekent dit niet dat Oosterduinen een reguliere woonwijk wordt. Bepaalde voorzieningen blijven achterwege of blijven op hetzelfde niveau als nu. Zo blijven wegen onverhard, wordt er geen straatverlichting aangelegd, blijft de afvalinzameling centraal geregeld, wordt er niet aan gladheidsbestrijding gedaan en ook brievenbussen blijven centraal. Aanvullend kan onderzocht worden of er bij de brievenbussen pakketkluizen geplaatst kunnen worden. Dan hoeven pakketbezorgers het bos niet meer in. Dit zorgt voor een aanzienlijke reductie van het aantal verkeersbewegingen. Dit alles draagt bij aan het behoud van de kwaliteit van het bos.

Natuurcompensatie

Natuurcompensatie is een wettelijke randvoorwaarde voor transformatie naar wonen. De provinciale omgevingsverordening Drenthe bepaalt namelijk in artikel 2.29 dat een ruimtelijk plan, zoals een omgevingsplan/bestemmingsplan, alleen kan voorzien in nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten (zoals de transformatie van recreatie naar wonen) voor zover er natuurcompensatie plaatsvindt. De provincie bepaalt daarvoor de kaders. Het onderzoek van LBD geeft daarvoor inhoud. LBD en de gemeente overleggen met de provincie over de concrete invulling van de natuurcompensatie. Voor de percelen die transformeren van recreatie naar wonen is dit verplicht, voor percelen die een recreatieve

bestemming behouden is dit vrijwillig. Het is immers de wijziging van recreatie naar wonen die de wettelijke grondslag voor natuurcompensatie vormt. Hierover gaan we met de provincie in overleg.

Zelfwerkzaamheid

Binnen de Oosterduinen zijn er verschillende werkgroepen met vrijwilligers actief die zelf zorgdragen voor kwaliteitsverbetering op diverse vlakken, zoals het verbeteren van de brandveiligheid, exotenbestrijding en verbetering van de entrees vanaf de Donderseweg. Als gemeente juichen we deze vorm van zelfwerkzaamheid van harte toe. Dit toont wat ons betreft de grote betrokkenheid en het draagvlak voor behoud en versterking van het bos.

Sociaal/maatschappelijk

In Oosterduinen verblijven diverse mensen die een beroep doen op het sociaal domein van de gemeente. Het gaat bijvoorbeeld om mensen die prikkelarm moeten wonen. De Oosterduinen is hiervoor erg geschikt. De gemeente staat open voor initiatieven om dergelijke mensen in Oosterduinen te huisvesten.

Een ander vraagstuk is mantelzorg. Dit juichen wij als gemeente van harte toe. Wel is het zo dat het ongewenst is om hiervoor extra bebouwing op te richten. Mantelzorg is toegestaan bij huizen waarvoor permanente bewoning is vergund en waarbij dit ingepast kan worden binnen de toegestane 100 m2 aan bebouwing.

Regels

Om de natuurkwaliteit te behouden en te verbeteren willen we diverse regels stellen. Deze regels zullen we opnemen in het nieuwe omgevingsplan/bestemmingsplan. Bij het stellen van regels die de boskwaliteit behouden en verbeteren speelt de handhaafbaarheid een belangrijke rol. Handhaafbaarheid heeft enerzijds iets te maken met draagvlak; als er veel draagvlak is voor bepaalde regels, dan zullen ze minder vaak overschreden worden. Aan de andere kant heeft het ook te maken met de capaciteit die de gemeente voor handhaving in de Oosterduinen vrij kan maken.

We denken in ieder geval aan het stellen van de volgende regels:

- Binnen wat juridisch mogelijk is kijken in hoeverre er regels gesteld kunnen worden aan perceelafscheidingen, bv door te eisen dat ze passeerbaar moeten zijn voor fauna. Tot op zekere hoogte zijn perceelafscheidingen vergunningvrij. We onderzoeken in hoeverre hier nadere regels aan gesteld kunnen worden.
- Voor het kappen van bomen blijft een omgevingsvergunningplicht gelden. We gaan onderzoeken in hoeverre er met een dergelijke vergunningplicht bijgedragen kan worden aan de doelen die LBD formuleert in haar onderzoek, bv door een herplantplicht van gebiedseigen soorten te vragen.
- Voor het kappen van houtopstanden groter dan 10 are geldt een meldingsplicht bij de provincie. Dit is wettelijk geregeld in de Wet natuurbescherming. Momenteel toetst de provincie dergelijke meldingen anders dan wij als gemeente dat doen voor individuele bomen op de recreatiepercelen. Het toetsingskader van de provincie richt zich momenteel meer op productiebossen. Wel zijn we als gemeente met de provincie in gesprek om te kijken hoe de doelen die in de Oosterduinen worden nagestreefd ten aanzien van het behoud en de versterking van Natuurnetwerk Nederland kunnen betrekken bij dit soort kap meldingen.

- Bedrijven zijn in de Oosterduinen niet toegestaan. Ook de kleinschalige bedrijvigheid die valt onder de noemer “bedrijf aan huis”, die bij reguliere woningen elders wel is toegestaan, willen we niet toestaan. Reden hiervoor is dat de woningen hiervoor te klein zijn. Daarnaast kan dit onevenredig afbreuk doen aan de kwaliteit van het bos, hierbij kan worden gedacht aan geluid, stof, stank, gevaar, verkeer en parkeeroverlast. Een KvK-inschrijving is wel mogelijk, bedrijfsactiviteiten niet.
- Om het van oudsher voorkomende reliëf te beschermen is het ophogen en/of afgraven van gronden niet toegestaan zonder omgevingsvergunning.

Kosten

Maatregelen ten behoeve van kwaliteitsverbetering worden betaald door de eigenaren van percelen die een woonbestemming wensen. Deze mensen willen immers iets wat nu nog niet is toegestaan. Zij genieten hier het voordeel van. De gemeente vraagt hiervoor een tegenprestatie. In zowel het gemeentelijk als het provinciaal beleid is geregeld dat wonen alleen is toegestaan als er kwaliteitsverbetering plaatsvindt. Door middel van kostenverhaal int de gemeente een bijdrage van de eigenaren die een woonbestemming wensen. Met de geinde bijdragen financiert de gemeente vervolgens de maatregelen ten behoeve van kwaliteitsverbetering. Omdat het aannemelijk is dat niet iedereen gelijktijdig een woonvergunning aanvraagt en na verloop van tijd er wel steeds meer woonvergunningen aangevraagd worden is de inzet om ook de kwaliteitsverbetering in de tijd te spreiden.

Daarnaast is de gemeente voornemens een vereveningsbijdrage te vragen. De vereveningsbijdrage is project overstijgend. Dit betekent dat niet alleen de eigenaren in de Oosterduinen een vereveningsbijdrage moeten betalen, maar alle parken/gebieden die in de gemeente Noordenveld van recreatie naar wonen transformeren. Voor verevening wordt dan ook een apart voorstel aan de gemeenteraad voorgelegd. Wij streven ernaar om dit zoveel mogelijk parallel te laten lopen met het streefbeeld zodat er zo snel mogelijk duidelijkheid ontstaat over de kosten die verevening met zich meebrengt. De hoogte van deze bijdrage zal in lijn liggen met andere gemeenten in Drenthe die reeds de vereveningsbijdrage hebben ingevoerd. Nadere informatie over de inhoud en het verschil tussen kostenverhaal en verevening is te vinden in onderstaand kader.

Kostenverhaal en verevening

Bij ontwikkelingen waarbij de eigenaren profiteren van een bestemmingswijziging, komen de kosten voor rekening van de eigenaren. Dit geldt ook bij een bestemmingswijziging van recreatie naar wonen. Dit noemen we kostenverhaal. Onder het kostenverhaal vallen de plankosten (bestemmingsplan, onderzoeken, leges, enz.) en maatregelen ten behoeve van kwaliteitsverbetering.

Bij verevening gaat het om het vragen van een financiële bijdrage van de eigenaren van de recreatiewoningen die een woonbestemming wensen. De eigenaren krijgen een voordeel. Hun recreatiewoning/perceel wordt meer waard. De eigenaren betalen een deel van dit financiële voordeel aan de gemeente. De gemeente vindt het belangrijk dat het verlies van het recreatief object wordt gecompenseerd om de aantrekkelijkheid van de gemeente voor bezoekers op peil te houden. Zij gebruikt dit geld om te investeren in de toeristisch, recreatieve sector in Noordenveld aan vooraf gestelde doelen. De vereveningsbijdragen kunnen alleen worden besteed aan bestedingsdoelen die in een op te stellen structuurvisie worden aangewezen. De maatregelen uit de huidige visie Expeditie Norgerduinen zouden daar bijvoorbeeld voor in beeld kunnen komen. Maar dat zouden ook maatregelen elders in de gemeente kunnen zijn.

Proces

Dit concept streefbeeld wordt voor 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Daarnaast wordt dit concept ook voorgelegd aan de provincie. Omdat zij kaderstellend beleid rondom Vitale Vakantieparken hebben kunnen zij hier ook iets van vinden. Mogelijk wordt dit streefbeeld naar aanleiding van zienswijzen of de reactie van de provincie aangepast. Het eventueel aangepaste streefbeeld met toelichting op de zienswijzen wordt daarna ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Daarna wordt gestart met het transformatieplan. Hierin zullen de uitgangspunten uit het streefbeeld verder worden uitgewerkt. Uiteindelijk zal dit transformatieplan zijn uitwerking vinden in het bestemmings- of omgevingsplan en anterieure overeenkomsten. Dit zijn lange procedures. De verwachting is dat het bestemmings-/ omgevingsplan in 2026 onherroepelijk is.

GEMEENTE NOORDENVELD