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

Tijdens de raadsvergadering zijn er door de wethouder de volgende toezeggingen gedaan:

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.

Hieronder wordt per toezegging omschreven welke acties er doorlopen zijn.

Doorlopen acties
Toezegging 1
Allereerst is binnen de gemeente intern verkend welke mogelijkheden wij zien. De wethouder hintte in de raadsvergadering op een privaatrechtelijke regeling. Privaatrechtelijk zijn er onvoldoende mogelijkheden om te zorgen van het recreatiebedrijf weg te nemen. Dit is later ook bevestigd door de advocaat van het recreatiebedrijf.

Vervolgens hebben we verzocht om een overleg met het recreatiebedrijf en hun advocaat. De zorgen worden immers door hun gevoeld. We wilden verkennen welke mogelijkheden zij zien. Ter voorbereiding van dat overleg heeft het recreatiebedrijf op 6 mei 2022 een voorstel gedaan dat wat hun betreft tegemoet komt aan hun zorgen. Zij stellen voor om 3 percelen aan de Postmaatseweg geen woonbestemming toe te kennen, maar deze recreatief te houden en daarop te handhaven.

Daarna heeft er op 13 juni 2022 een overleg plaatsgevonden methet recreatiebedrijf, hun advocaat, de gemeente en de gemeentelijke adviseur Rho adviseurs. Aanvullend op hun voorstel van 6 mei heeft het recreatiebedrijf aangegeven er geen bezwaar bij te hebben dat de betreffende eigenaren een persoonsgebonden gedoogbeschikking krijgen. Verder is tijdens het overleg verkend of er nog andere mogelijkheden zijn naast aanpassing van het bestemmingsplan. Concreet is bijvoorbeeld genoemd om een geluidsonderzoek uit te voeren. In een geluidsonderzoek wordt nader onderzocht wat de geluidsuitstraling van dit deel van het recreatiebedrijf is en hoeveel geluid de omliggende woningen ontvangen. Dit werd niet meteen gezien als een goede oplossing. Ondanks dat dan uit een onderzoek zou kunnen blijken dat de geluidsnormen niet overschreden worden, behouden de mensen het recht om bezwaar te maken tegen de bedrijfsactiviteiten van het recreatiebedrijf.

Op 1 juni 2022 heeft er een overleg plaatsgevonden met de vertegenwoordigers van de eigenaren in De Tip. In dat overleg is het voorstel van het recreatiebedrijf om 3 woningen geen woonbestemming te geven besproken. De eigenaren zijn daar geen voorstander van. Tijdens het gesprek kwam ook naar voren dat het niet gaat om 3 percelen, maar om 2. Van het derde perceel liggen de perceelgrenzen zelf weliswaar binnen de 50 m contour, maar het aanduidingsvlak waar de woning is toegestaan ligt er buiten.

Op 5 juli 2022 hebben de vertegenwoordigers van de eigenaren een voorstel gedaan om de rechten van bezwaar van de percelen binnen de 50 m contour in te perken. Zij stellen voor om een clausule hierover in het bestemmingsplan op te nemen. Ondanks een verzoek vanuit de gemeente om te duiden op basis van welke regelgeving dit zou kunnen is hun voorstel juridisch niet nader onderbouwd. De mogelijkheid om een dergelijke clausule in het bestemmingsplan op te nemen zien

wij namelijk niet. Tijdens het gesprek op 23 november 2023 (zie hieronder) kwam dit voorstel ook nog weer aan de orde. De advocaat van het recreatiebedrijf heeft hier nader onderzoek naar gedaan. Hun voorstel komt neer op een privaatrechtelijke regeling. Zoals hierboven is aangegeven biedt een dergelijke regeling geen goede oplossing.

Op 27 juli 2022 ontvingen wij van de vertegenwoordigers van de eigenaren het verzoek om nog een jurist in te schakelen op kosten van de gemeente. Dit heeft er toe geleid dat we Pels Rijcken hebben gevraagd te adviseren over het bestemmingsplan en de wijze waarop de milieuzonering hierin is onderbouwd. Op 6 oktober 2022 ontvingen wij het advies van Pels Rijcken. In het advies ziet Pels Rijcken meerdere argumenten om af te kunnen wijken van de richtafstand voor geluid die volgt uit de VNG-handreiking. Het is Pels Rijcken niet gebleken dat de bedrijfsactiviteiten van het recreatiebedrijf (of haar uitbreidingsmogelijkheden) worden beperkt door de bestemming van de bestaande recreatiewoningen tot permanente woningen. Pels Rijcken adviseert ook om eventueel een geluidsonderzoek uit te voeren. Dit advies wordt opgevolgd. Een dergelijk onderzoek is inmiddels uitgevoerd. Daaruit volgen geen belemmeringen voor de woningen en wordt geconcludeerd dat het recreatiebedrijf niet in haar bedrijfsvoering wordt geschaad. Het volledige advies van Pels Reijken evenals het geluidsonderzoek zijn als bijlage opgenomen.

Het was de bedoeling om op 23 november 2022 het advies met alle betrokkenen, inclusief de advocaat van het recreatiebedrijf en de advocaat van Pels Rijcken, te bespreken. Helaas was de advocaat van Pels Rijcken niet aanwezig vanwege miscommunicatie. Tijdens het overleg werd duidelijk dat het recreatiebedrijf en haar advocaat het niet eens zijn met de conclusies van het advies. In de basis kunnen zij zich vinden in de genoemde argumenten, maar in de conclusie wordt er wat hun betreft te makkelijk over de beperkingen voor de bedrijfsvoering van het recreatiebedrijf heen gestapt. Tijdens het overleg kwam ook het hiervoor beschreven voorstel om de rechten van bezwaar in te perken aan de orde. De advocaat van het recreatiebedrijf heeft aangeboden hier nog eens goed naar te kijken en hierover een advies uit te brengen. Verder heeft het recreatiebedrijf tijdens het overleg het voorstel gedaan om het deel van het recreatiebedrijf dat grenst aan De Tip een woonbestemming toe te kennen. De eigenaren hebben daarbij aangegeven dat het ook alleen zou kunnen gaan om de huidige bedrijfswoning die grenst aan De Tip.

Als gemeente hebben we dit voorstel nog eens goed bekeken. Echter dit achten wij niet haalbaar. Het deel van het recreatiebedrijf dat grenst aan De Tip is een vitaal vakantiepark. Op basis van de Provinciale Omgevingsverordening is het in principe niet mogelijk om vitale vakantieparken te transformeren naar wonen. Ook als gemeente vinden we dit niet wenselijk. Enerzijds niet omdat we vitale vakantieparken willen behouden als onderdeel van het toeristisch-recreatief product. Anderzijds niet omdat dit een ongewenst precedent schept.

Ook het wijzigen van alleen de bestemming van de bedrijfswoning zien wij niet als een realistische oplossing. Planologisch veranderd er dan namelijk niets aan de situatie. Het is dan de voormalige bedrijfswoning die binnen de 50 m contour van het recreatiebedrijf ligt. Bovendien is er verder geen ruimtelijke aanleiding om de bedrijfswoning af te stoten. Ook het recreatiebedrijf zelf heeft aangegeven het niet wenselijk te vinden om de bedrijfswoning een andere bestemming te geven.

Op 9 februari 2023 ontvingen we het advies van de advocaat van het recreatiebedrijf over de door de eigenaren voorgestelde regeling om de rechten van bezwaar in te perken. Een dergelijke regeling zou uitsluitend in een privaatrechtelijke overeenkomst opgenomen kunnen worden. Een dergelijke overeenkomst biedt onvoldoende waarborgen voor het recreatiebedrijf (zie bijgevoegd advies).

Tenslotte hebben we op 14 maart 2023 een bijeenkomst gehad met alle eigenaren en op 23 maart 2023 met het recreatiebedrijf. Tijdens deze bijeenkomsten hebben we alle acties en voorstellen die op tafel liggen toegelicht.

Toezegging 2

Na de raadsvergadering van 2 maart 2022 bestond er onduidelijkheid over waar de erfgrens nu werkelijk ligt. Temeer omdat het Kadaster 2 metingen heeft laten uitvoeren met tegengestelde uitkomsten; in 2018 werd door het Kadaster aangegeven dat de werkelijke erfgrens lag op de plek die in het veld als erfafscheiding zichtbaar is en in 2020 gaf het Kadaster aan dat de erfgrens ligt op de plek waar op de kadastrale kaart de erfgrens zichtbaar is. Tussen beide grenzen zit een verschil van circa 2 m.

Om duidelijkheid te verschaffen waar de erfgrens nu werkelijk ligt zijn er 2 gesprekken gevoerd met het Kadaster, te weten op 6 april en 26 april 2022. Op 6 april hebben we gesproken met de gemeentelijke accountmanager van het Kadaster. Op 26 april was ook de landmeter die de meting van 2020 heeft uitgevoerd aanwezig.

Tijdens de gesprekken werd duidelijk dat het Kadaster de meting uit 2020 als juist beschouwd. De meting uit 2018 zou verkeerd zijn geweest. Dat betekent dat de werkelijke erfgrens volgens het Kadaster ligt op de plek die de kadastrale kaart toont. In deze situatie liggen delen van bebouwing van 3 percelen aan de Langeloërweg op grond van de buren.

Tijdens de gesprekken is aan het Kadaster gevraagd of ze bereid zijn om de grens aan te passen. Eigenaren hebben te kennen gegeven de grens die in het veld zichtbaar is als werkelijke grens te zien. Het Kadaster is hier echter niet toe bereid. Zij geven aan dit niet te kunnen. Ze kunnen alleen de grens aanpassen als de verschillende aanpalende eigenaren hiermee instemmen via een akte van verjaring.

In het voorjaar van 2022 hebben we deze informatie met de betrokken eigenaren gedeeld. Aanvankelijk was de reactie van een aantal eigenaren dat ze met elkaar wilden kijken of ze tot een andere grens zouden kunnen komen. In juli is nogmaals contact geweest met de eigenaren. Het leek er toen niet op dat eigenaren binnen afzienbare tijd tot nieuwe erfgrenzen zouden komen.

Op 5 oktober 2022 hebben we als gemeente een overleg met alle betrokkenen eigenaren georganiseerd. Tijdens dat overleg leken alle eigenaren de grens zoals die in het veld zichtbaar is als werkelijke grens te zien. Als gemeente hebben we toegezegd de regie te willen voeren in aanpassing van de grens als alle betrokkenen daar mee in kunnen stemmen. Ook hebben we aangegeven dat het logisch zou zijn om daar dan ook de grenzen van de percelen overige percelen aan de Langeloërweg bij te betrekken. Ook daar loopt dezelfde erfgrens immers door.

Na verschillende gesprekken komen we tot de conclusie dat iedereen de erfgrens zoals die in het veld zichtbaar is erkent en bereid is om die als werkelijke erfgrens in de Kadastrale kaart te krijgen.