Aangetekend; tevens per e-mail: 5.1.2e @gemeentenoordenveld.nl

Aan Burgemeester en Wethouders van Noordenveld
Gemeenteraad van Noordenveld
Postbus 109
9300 AC Roden

Afz. 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e

Norg, 10-12-2023

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan veegplan Buitengebied Noordenveld inz. #72

Geacht college, geachte leden van de gemeenteraad,

Door middel van deze brief doe ik u mijn zienswijze toekomen betreffende het veegplan Buitengebied Noordenveld. Deze zienswijze gaat over punt 72: de herbestemming van 5.1.2e 5.1.2e.

> *'De bedrijfswoning van het voormalige recreatiepark Den en Duin (nu onderdeel van De Norgerberg mag ook worden gebruikt voor regulere bewoning. Op de verbeelding is de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning' toegevoegd en de aanduiding 'bedrijfswoning'. Bij de opsoming van parken voor bedrijfsmatige exploitatie in artikel 22.5 is 'De Norgerberg' toegevoegd.'*

5.1.2e krijgt in dit veegplan zonder enige voorwaarde of voorafgaand onderzoek 'een specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning waarbij het mag worden gebruikt voor reguliere bewoning'. Feitelijk krijgt het daarmee, naast de aanduiding 'bedrijfswoning', een woonbestemming.
Ik zal als direct betrokkene in deze zienswijze motiveren dat dit onnodig en voorbarig is.

5.1.2e GEEN PROBLEEM, DUS GEEN NOODZAAK

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Norg – De Tip stelde De Norgerberg zich op het standpunt dat twee woningen dichter tegen hun bungalowpark aan liggen dan de VNG-richtafstand van 50 meter t.b.v. milieuzonering toestaat. De Norgerberg gaf aan dat zij zich hierdoor beperkt voelt in haar bedrijfsvoering en meende dat daarmee het gehele bestemmingsplan, en daarmee de woonbestemming v oor 18 percelen, waaronder het mijne, geen doorgang kon vinden. Om dit te voorkomen zou door uw college gekeken worden of het juridisch mogelijk zou zijn een 'buffer' te creëren door middel van woonbestemming op 5.1.2e.
De argumenten van de Norgerberg vervielen echter, vanwege twee geluidsonderzoeken die solitair en gezamenlijk aantoonden dat de geluidsnorm niet wordt overschreden, en het feit dat er op het gebied van milieuzonering op perceelsnivo geen onderscheid gemaakt wordt voor recreatie en wonen door de VNG én de RvS (ECLI:RVS:2020:943).

- De bezwaren die De Norgerberg opwierp t.a.v. het bestemmingsplan Norg – De Tip zijn weerlegd. Er is geen noodzaak/doorslaggevende motivatie voor een oplossing in de vorm van 'reguliere bewoning' (woonbestemming) danwel een andere bestemming van 5.1.2e.

II. ONJUISTE INTERPRETATIE EN GEBRUIK VAN DE TOEZEGGING

Uw college heeft, ondanks de feitelijke weerlegging van de bezwaren van De Norgerberg, op 7 juni 2023 een toezegging gedaan met betrekking tot 5.1.2e Norgerberg. Over deze toezegging bestaat in uw organisatie kennelijk verwarring.

Inspraaknota
De onderbouwing voor de bestemming van 5.1.2e zoals staat in de *'Ambtshalve wijziging (na ter inzage voorontwerp-voor inzage ontwerp)'* van de inspraaknota (NL.IMRO.1699.2022BP047-ow01) is onjuist en heeft mogelijk tot het misverstand geleid dat 5.1.2e zondermeer een bestemmings- en functiewijziging mag ondergaan.
In de inspraaknota staat:

> *Rondom de raadsbehandeling van bestemmingplan De Tip in Norg heeft het college de toezegging gedaan om 5.1.2e, waar de bedrijfswoning van het voormalige recreatiepark Den en Duin (nu onderdeel van De Norgerberg) is gevestigd, ook voor reguliere permanente bewoning gebruikt mag worden.*

Dit is een onjuiste weergave van de toezegging van het college. Er is niet toegezegd dat 5.1.2e zondermeer voor woonbestemming gebruikt mag worden.

Juiste toezegging
De toezegging van het college op 7 juni j.l. luidt namelijk als volgt:

> *"Er komt een veegplan buitengebied aan, wij moeten sowieso in het kader van de omgevingswet een omgevingsplan vaststellen dus wij willen dat gewoon op een zorgvuldige manier doen. We houden u daarvan op de hoogte en zullen dat ook met de betrokkenen dan doen. Als dat omarmd wordt, dus dat wij wel gaan kijken wat is er mogelijk. We gaan kijken hoe je het juridisch kunt borgen om te kijken of wonen op 5.1.2e ook mogelijk is bij een plan."*
> (dixit wethouder Meijer, oordeelsvormende vergadering 07-06-2023)

En in de lijst van toezeggingen (11-23) staat:

> *9/23 Kijkt naar de juridische mogelijkheden voor wat betreft permanent wonen aan de 5.1.2e (n.a.v. bestemmingsplan De Tip)*
> *11/23 Komt schriftelijk terug op het tijdsbestek in verband met de juiste route ten aanzien van het veegplan (n.a.v. bestemmingsplan De Tip).*

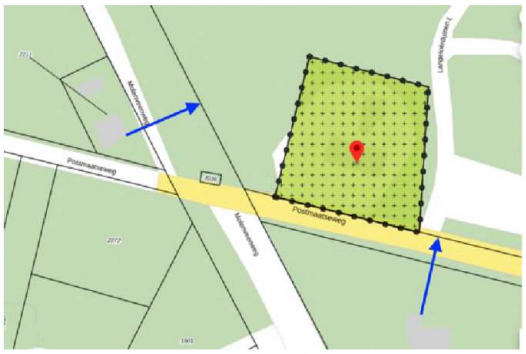
De toezegging behelst dus *niet* de verlening van een andere bestemming en functie voor 5.1.2e, maar de belofte *de juridische mogelijkheden te onderzoeken.*

- De toevoeging van de bestemmingswijziging 5.1.2e aan het veegplan Buitengebied Noordenveld is in strijd met de toezegging van uw college en voorbarig.

III. BESTEMMINGSWIJZIGING IS CONTRAPRODUCTIEF

Naast procedureel schiet deze bestemmingswijziging ook inhoudelijk tekort. Zij lost de vermeende (toekomstige) problemen van De Norgerberg niet op; zij vergroot ze.

Richtafstand blijft gelijk
Zo er al een probleem was (zie boven) vormt deze buffer geen oplossing. Er onstaat door de bestemmingswijziging en de (kadastrale?) geen grotere afstand van deze percelen/objecten tot Den en Duin.



Én wordt kleiner
Met de wijziging ontstaat een perceel voor 5.1.2e met mogelijkheid tot reguliere bewoning. Hiermee wordt de afstand zelfs kleiner: de richtafstand van (de bijgebouwen van) 5.1.2e is 7 meter tot het huisjespark. Ook het hoofdgebouw ligt op alle punten minder dan 13 meter van het park. Er ontstaat met de bestemmingswijziging van 5.1.2e een milieugevoelig perceel dat nog dichter bij Den en Duin/De Norgerberg gelegen is, dan de twee door De Norgerberg gewraakte percelen.



Niet toekomstbestendig
Daarbij ontstaat door het toekennen van de optie tot reguliere bewoning op termijn ook de mogelijkheid het object 5.1.2e als reguliere woning te verkopen. Daarbij vervalt het gebruik als bedrijfswoning en wordt de kans op problemen, zoals de eigenaresse 5.1.2e 5.1.2e verwoordde, alleen maar groter omdat nieuwe bewoners een negatieve invloed kunnen uitoefenen op de bedrijfsvoering van de Norgerberg: *"Als daar straks iemand uit de randstad komt (...) dan wordt het toch wel lastig"*. (oordeelsvormende vergadering 07-06-2023)

- Met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning' met het gebruik voor regulere bewoning 5.1.2e 5.1.2e ontstaat een groter probleem t.a.v. de milieuzonering dan voorheen.

IV. GEBREK AAN ONDERBOUWING

Noodzakelijke onderzoeken zoals toetsing aan voorwaarden voor een woonbestemming (ligging in NNN, consequenties t.g.v. functieverzwaring) en juridische borging ontbreken. In het verlengde hiervan is ook niet getoetst of de woonfunctie wel conform een goede ruimtelijke ordening is.

- De noodzakelijke onderbouwing voor de bestemmings- en functiewijziging ontbreekt.

V. GELIJKHEIDS-, ZORGVULDIGHEIDS- EN VERTROUWENSBEGINSEL

Inzake de toekenning van een functie/bestemmingswijziging aan 5.1.2e is strijd met zowel het gelijkheids- als het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel. Ik licht dit als volgt toe:

Gelijkheidsbeginsel
Er is strijd met het gelijkheidsbeginsel bij toekenning van een woonbestemming aan 5.1.2e omdat eraan voorbij wordt gegaan dat moet worden voldaan aan de voorwaarden voor een transitie naar wonen zoals die zeer recent ook aan de 18 eigenaren van het bestemmingsplan Norg – De Tip zijn gesteld (zie onder andere de voorwaardelijke verplichtingen in artikel 3.4.1 van de planregels bestemmingsplan Norg – De Tip).

Zorgvuldigheidsbeginsel
De verlening van een woonbestemming aan 5.1.2e is in strijd met het Zorgvuldigheidsbeginsel.

a. De woonbestemming van 5.1.2e bleek reeds per abuis te zijn geplaatst in het bestemmingsplan Norg - De Tip tussen het moment van vaststelling door de gemeenteraad en de publicatie. Enkele raadsleden hebben de gemeente tijdig op deze *faux pas* gewezen. De gemeente heeft pas ná sluiting van de inzagetermijn actie ondernomen.

b. Daarnaast is er sprake van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht omdat in het geheel niet duidelijk is/niet getoetst is of 5.1.2e wel kan voldoen aan de (al dan niet juridische) voorwaarden om in aanmerking te komen voor een dubbelbestemming/woonbestemming en/of aanduiding bedrijfswoning.

Vertrouwensbeginsel
In dit laatstgenoemde punt is er ook strijd met het vertrouwensbeginsel. Uw college is haar toezegging van 7 juni (kijkt naar juridische mogelijkheden, komt schriftelijk terug op het tijdsbestek) niet nagekomen.

Betrokkenen zoals ik, zijn door de gemeente Noordenveld voor het bestemmingsplan Norg – De Tip 'initiatiefnemers/verzoekers' aangemerkt. Op grond daarvan dragen wij de kosten en verplichtingen voor onze bestemmingswijziging, en dragen wij óók de uiteindelijke consequenties van de acties van De Norgerberg inzake hun bezwaren tegen dit bestemmingsplan. Derhalve mogen erop vertrouwen dat uw college haar toezegging ons als betrokkenen op de hoogte te houden, nakomt. Dit is echter niet gebeurd.

CONCLUSIE

I. De bestemmings/functiewijziging is onnodig.
Er is geen probleem waarvoor een oplossing nodig was. Op basis van de argumenten van De Norgerberg inzake de stuiting van het bestemmingsplan Norg – De Tip is er geen noodzaak tot het verlenen van een specifieke vorm van wonen, oftewel een woonbestemming/dubbelbestemming.

II. Contraproductief: de oplossing vergroot het probleem.
Doordat [redacted] dichterbij De Norgerberg/Den en Duin gelegen is dan de twee 'probleem-woningen', vergoot de toekenning van de woonbestemming/dubbelbestemming juist de problemen van De Norgerberg t.a.v. milieuzonering.

III. De oplossing is voorbarig in het veegplan Buitengebied opgenomen.
Opname van de herbestemming [redacted] in het veegplan Buitengebied Noordenveld is voorbarig, omdat het college op 7 juni j.l. slechts toezegde te *onderzoeken* of een herbestemming mogelijk was.

IV. De noodzakelijke onderbouwing voor de bestemmingswijziging ontbreekt.

V. Er is strijd met het gelijkheids- zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel.
Er wordt niet bijgedragen danwel voldaan aan de voorwaarden waaraan 18 andere woningen in hetzelfde gebied wel moeten voldoen. Noodzakelijke onderzoeken zoals toetsing aan een goede ruimtelijke ordening, voorwaarden voor een woonbestemming, juridische borging hebben niet hebben plaatsgevonden. Indien wel, zijn deze niet zoals toegezegd gedeeld met betrokkenen.

Wegens bovenstaande verzoek ik het college punt 72 te verwijderen uit het veegplan Buitengebied Noordenveld danwel verzoek ik de gemeenteraad punt 72 niet vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Norg, 10-12-223

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e
De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1 2 3 4 5