

Aan:
Gemeente Aa en Hunze
Postbus 93
9460 AB GIETEN



Assen, 28 januari 2020
Ons kenmerk 201903978-00864219
Behandeld door mevrouw [REDACTED] (0592) [REDACTED]
Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan Schipborg, Holle Drift 45 t/m 79

Geacht college,

U heeft ons gevraagd advies uit te brengen over het voorontwerpbestemmingsplan Schipborg, Holle Drift 45 t/m 79. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming Recreatie naar de bestemming Wonen voor 18 geschakelde woningen binnen bestaand stedelijk gebied aan de rand van het dorp Schipborg.

Provinciaal belang

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe en de Provinciale Omgevingsverordening 2018 (vastgesteld door Provinciale Staten op 3 oktober 2018) zijn in het bovengenoemde voorontwerp bestemmingsplan de volgende aspecten van provinciaal belang:

- Permanente bewoning recreatiewoningen
- Cultuurhistorie en Landschap

Advies

Programma Vitale Vakantieparken

In het actieprogramma Vitale Vakantieparken Drenthe (2018) hebben provincie, gemeenten, Recreatieschap Drenthe en RECRON de ambitie en doelen voor het project Vitale Vakantieparken uitgewerkt. Parken zonder recreatieve toekomst worden daarin begeleid naar een passende andere bestemming. Holle Drift 45 t/m 79 is in het Vitaliteitsonderzoek van ZKA (2017) naar voren gekomen als recreatiepark dat geen perspectief heeft voor recreatief gebruik.

Uit een verkenning met de transformatieladder (Antea) is gebleken dat transformatie van verblijfsrecreatie naar wonen tot de mogelijkheden behoort, maar dat de financiële haalbaarheid en sociaal-maatschappelijke meerwaarde nog aandachtspunten zijn voor nadere uitwerking.

De Stuurgroep Vitale Vakantieparken is van mening dat in ieder transformatieproces tenminste een onderbouwde afweging wordt gemaakt over het wel of niet toepassen van verevening. Deze afweging maakt onderdeel uit van de financiële paragraaf van het transformatieplan.

Permanente bewoning recreatiewoningen

Wij zijn voorstander van een gebiedsgerichte, integrale aanpak waarbij binnen een park dan wel plangebied gedragen keuzes worden gemaakt en daaropvolgend een integraal bestemmingsplan wordt opgesteld met bindende afspraken met partijen om de beoogde transformatie ook daadwerkelijk te realiseren.

Het uitgangspunt bij een functiewijziging is dat deze betrekking heeft op een gedeelte van, of gehele park dan wel het gehele plangebied of onderdelen daarvan en niet op losse recreatiewoningen. Een functiewijziging moet bijdragen aan het oplossen van de sociale, maatschappelijke en/of ruimtelijke problematiek op het betreffende park dan wel plangebied. De problematiek van het betreffende park dan wel plangebied zal in beeld gebracht moeten worden en de daarbij behorende oplossingsrichtingen uitgewerkt. Een functiewijziging naar wonen is het sluitstuk van het transformatieproces en zal substantieel bij moeten dragen aan een oplossing van de problematiek.

Wij vragen van gemeenten om zich bewust te zijn van de effecten van een functiewijziging van recreatie- naar woonbestemming op de woningmarkt, in relatie tot de demografische verandering in Drenthe. Transformatie kan soms betekenen dat er extra aanbod ontstaat terwijl er elders al sprake is van een overaanbod. Andersom kan transformatie echter ook knelpunten in de woningmarkt helpen oplossen. Daarom zal onder andere in beeld gebracht moeten worden wat de invloed van de functiewijziging zal zijn op het kwalitatieve en kwantitatieve woningaanbod. Ook moet gemotiveerd worden hoe de ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde behaald kan worden. Hierbij valt te denken aan: woningen beschikbaar stellen voor sociale huur of kwetsbare specifieke doelgroepen, landschappelijke en/of infrastructurele ingrepen, amoveren van woningen, ontwikkeling natuur, etc. De transformatie van een park naar een woonbestemming en het realiseren van de genoemde meerwaarde kan leiden tot noodzakelijke investeringen. Deze investeringen kunnen als onderdeel van het plan voor de betreffende locatie (deels) worden bekostigd uit de waardestijging van de recreatiewoningen als gevolg van een bestemmingswijziging.

Deze voorwaarden staan beschreven in artikel 2.20 van de Provinciale Omgevingsverordening. Wij adviseren u het plan met name op de volgende punten aan te passen:

- inzicht geven wat de problematiek van betreffende park of plangebied is en hoe een functiewijziging naar wonen bijdraagt aan de oplossing van deze problematiek;
- motiveren hoe de functiewijziging zich verhoudt tot de gemeentelijke woonvisie of de balans tussen vraag en aanbod in de woningvoorraad, zodat deze aansluit bij de demografische behoefte;
- onderbouwen hoe ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde ontstaat én hoe de uitvoering van deze meerwaarde geborgd wordt met maatregelen zoals beschreven in een uitvoeringsplan of ander plan dat juridisch verbonden is aan het ruimtelijk plan. Daarbij is de wijze waarop invulling gegeven wordt aan maatschappelijke meerwaarde akkoord, zoals het behouden van woningen voor specifieke doelgroep waar behoefte aan is binnen de gemeente, indien dit nader onderbouwd en vastgelegd wordt.

Landschap/cultuurhistorie

Het plangebied ligt in het oude esdorpenlandschap van Drenthe aan de rand van Schipborg tussen dorp en oude es. In en om het park liggen oude houtwallen en reliëfstructuren die van cultuurhistorische en archeologische waarden zijn. Het gebied ligt in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Drenthe binnen de categorie Eisen stellen. Dit houdt in dat cultuurhistorie een belangrijk uitgangspunt dient te zijn bij nieuwe ruimtelijke plannen. Wij adviseren om in de toelichting te onderbouwen welke cultuurhistorische en landschappelijke structuren in het plangebied en de omgeving aanwezig zijn en hoe deze ter inspiratie zijn verwerkt in de nieuwe plannen.

De huidige opzet heeft als kwaliteit dat zowel de bebouwing (kleine en lage woningen) als de openbare ruimte een eenduidige uitstraling heeft.

Deze komt onder druk te staan met het nu voorliggende bestemmingplan. Er worden weinig regels gesteld aan de aan of verbouw van de woningen en de inrichting van de groene ruimte.

De eenduidige uitstraling en omvang van de bebouwing is van belang. De mogelijkheid om tot 8 meter hoog te bouwen is een verandering ten opzichte van de huidige situatie. De huidige lage bebouwing zorgt ervoor dat de groene omgeving meer ervaren wordt. Wij adviseren u de bouwhoogte te beperken tot de bestaande mogelijkheden.

Conclusie

Wij kunnen instemmen met transformatie van het park De Holle Drift mits aan de voorwaarden zoals beschreven in artikel 2.20 van de Provinciale Omgevingsverordening wordt voldaan. Daarnaast adviseren wij u de opmerkingen vanuit cultuurhistorie en landschap te verwerken.

Indien het plan niet of onvoldoende wordt aangepast zullen wij overwegen een zienswijze in te dienen.

Hiermee is, voor wat betreft de provinciale diensten, voldaan aan het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Voor vragen of overleg inzake dit advies kunt u contact op nemen met mevrouw [REDACTED], telefoon (0592) [REDACTED] of [REDACTED]@drenthe.nl

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,

mevrouw drs. [REDACTED],
Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling