

# **Bestemmingsplan NORGERDUINEN**

Eindverslag van de inspraak

&

resultaten overleg

ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

juni 2011

A10.00664

**\*A10.00664\***

# INHOUD

1.	INLEIDING	pag. 3
2.	REACTIES	pag. 5
3.	OVERLEG ex artikel 3.1.1 Bro	pag. 18

## BIJLAGEN:

1. Schriftelijke reacties
2. Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro

## 1. INLEIDING

### **Aanleiding tot het bestemmingsplan.**

Het gebied ten noorden van Norg wordt gekenmerkt door een verwevenheid van natuur, landschap en recreatie. Met name de ontwikkeling van de recreatie binnen dit gebied vraagt om een zorgvuldige afweging. In eerste instantie werd ervoor gekozen om in het voorliggende bestemmingsplan voor de gebieden gelegen in de Molenduinen, de Langeloërduinen en de Oosterduinen een integrale opzet te maken. Naderhand is besloten om voor het recreatieterrein Natuurvrienden en de twee kampeerterrinen de Norgerberg en de langeloerduinen in dit gebied een afzonderlijk bestemmingsplan te maken. Het recreatieterrein Natuurvrienden is inmiddels voorzien van een vastgesteld bestemmingsplan terwijl voor alle kampeerterrinen in de gemeente Noordenveld wordt gewerkt aan een afzonderlijk bestemmingsplan. Deze zal naar verwachting in 2011 in procedure gaan.

Het opstellen van dit bestemmingsplan heeft een lange voorbereidingstijd gekend. Zowel de inhoudelijke afwegingen alsook gewijzigde wetgeving hebben ertoe geleid dat de voorbereidingen vertraging hebben opgelopen.

### **Plangebied en strekking van het voorontwerpbestemmingsplan.**

Het voorontwerpbestemmingsplan bevat een planologische regeling voor het recreatiegebied ten noorden van Norg. Het gebied wordt globaal begrensd door de Eenerstraat / Noordse Veldweg / Voorste Weg en Donderseweg. Het voorliggende bestemmingsplan heeft een consoliderend en conserverend karakter: ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen worden in het plan niet opgenomen terwijl de bestaande situatie wordt vastgelegd. Voor de recreatie wordt primair uitgegaan van de kwaliteit waarbij het aantal recreatiewoningen niet wordt uitgebreid.

Bij de opzet van het bestemmingsplan is er voor gekozen om te werken met globale gebiedsbestemmingen. Dit betekent dat een gebied dat in ruimtelijk opzicht gemeenschappelijke kenmerken heeft, dezelfde bestemming krijgt. Binnen deze bestemmingen zijn verschillende functies mogelijk. Het overgrote gedeelte van het bestemmingsplan heeft een bosbestemming gekregen. Voor de recreatieterreinen "Den en Duin" en "Oosterduinen" is gekozen voor een verblijfsrecreatieve bestemming. Beide terreinen onderscheiden zich van elkaar door de wijze van exploitatie hetgeen tot uiting wordt gebracht door een nadere aanduiding.

### **Inspraak**

Zoals bekend heeft het voorontwerpbestemmingsplan een lange aanlooperperiode gekend. In de tussentijd is regelmatig overleg gevoerd met ondermeer het bestuur van de Vereniging van eigenaren Oosterduinen. Daarnaast is de Belangenvereniging Norg in de gelegenheid gesteld om een schriftelijke reactie op het voorontwerpbestemmingsplan te geven. Hierop is geen reactie ontvangen.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van woensdag 13 januari 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Roden en De Brinkhof te Norg. Ook was het bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de website van de gemeente. Er zijn 14 schriftelijke reacties ingediend. De inhoud van deze reacties zullen in het volgende hoofdstuk kort worden weergegeven, voorzien van een reactie van het college van burgemeester en wethouders hierop.

Daarnaast is op 26 januari 2010 in Café-zaal Zwaneveld te Norg een informatie-avond gehouden. Tijdens deze avond bestond de gelegenheid om naast het vergaren van informatie, ook mondeling een reactie op het bestemmingsplan te geven.

### **Overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

Op 14 december 2009 is het voorontwerp van het bestemmingsplan ten behoeve van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening digitaal toegezonden aan de Provincie Drenthe, de VROM-inspectie regio Noord en het waterschap Noorderzijlvest. De provincie heeft bij brief van 10 maart 2010 gereageerd. De VROM-inspectie heeft haar reactie in haar brief van 20 januari 2010 verwoord. Het Waterschap had in een eerder stadium haar advies gegeven. Deze opmerkingen zullen in hoofdstuk 3 aan de orde worden gesteld.

## 2. REACTIES

### Schriftelijke reacties

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn schriftelijke reacties ingediend. Hierna volgt een weergave van de reactie van het college hierop.

**1. Inspreker 1** geeft in zijn zienswijze van 27 januari 2010 het volgende weer.

**a.** Het voorontwerpbestemmingsplan is minder genuanceerd dan het vigerende plan. Bestemmingen in het vigerende plan komen niet meer terug en niet is duidelijk op welke wijze de natuurlijke- en landschappelijke waarden worden behouden, hersteld en ontwikkeld.

#### **Reactie van het college.**

Onderkend wordt dat de opzet van het voorliggende bestemmingsplan afwijkt van het vigerende bestemmingsplan "partieel bestemmingsplan Buitengebied" vastgesteld door de raad op 7 augustus 1980. Reden hiervoor is gelegen in het feit dat ten tijde van de opstelling van het bestemmingplan Norgerduinen aansluiting is gezocht bij de wijze van bestemmen in recent vastgestelde bestemmingsplannen. Bij de opzet van dit maar ook andere recente bestemmingsplannen is gekozen om te werken met gebiedsbestemmingen. Daarin komt tot uitdrukking welke functie in het betreffende gebied overheerst. Grotere afwijkingen daarbinnen zijn op de verbeelding afzonderlijk aangeduid. Verder wordt in de bestemmingsomschrijving aangegeven welke mogelijkheden de bestemming uiteindelijk biedt. In 1980 is gekozen voor een andere planopzet die, voor wat betreft het kaartbeeld, meer gedetailleerd is. Daarentegen blijken uit de voorschriften en regels van beide bestemmingsplannen dat de functies voor een gebied niet wezenlijk veranderen. Zo hebben de open agrarische gebieden in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming "Bos" met de aanduiding "agrarisch". In het vigerend bestemmingsplan uit 1980 hebben deze gebieden de bestemming "cultuurschoongebied". De hierbij behorende voorschriften en regels van beide bestemmingsplannen geven aan dat de gronden mogen worden gebruikt voor bouw- en grasland.

Daarnaast wordt het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden nagestreefd door middel van behoud en herstel van de abiotische-, biotische- en cultuurhistorische/landschappelijke kenmerken. Hiervoor wordt verwezen naar de Bestemmingsomschrijving als genoemd onder 3.1 en 5.1 van de Regels van het bestemmingsplan.

**b.** Er is geen samenhang in het bestemmingsplan. Er ontbreken een aantal gebieden waardoor er geen onderlinge samenhang tussen de verschillende vormen van verblijfsrecreatie is.

#### **Reactie van het college.**

Op pagina 9 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de redenen aangegeven waarom het recreatieterrein Natuurvrienden en de kampeerterrainen niet in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Inmiddels is de procedure van het eerstgenoemde bestemmingsplan afgerond.

Ten aanzien van de twee kampeerterrainen kan worden gemeld dat ervoor gekozen is om een onderlinge samenhang tussen de kampeerterrainen in de gemeente Noordenveld te bevorderen. Inmiddels is een eerste aanzet aan het ontwerpbestemmingsplan Kampeerterrainen Noordenveld gegeven. Naar verwachting zal dit bestemmingsplan in 2011 in procedure worden gebracht.

Wij gaan er echter vanuit dat de diverse bestemmingsplannen op termijn samengevoegd kunnen worden tot één bestemmingsplan. Dit zal de eenvoud ten goede komen.

c. In het bestemmingsplan is geen visie over het terrein van de voormalige Vluchtheuvel opgenomen.

**Reactie van het college.**

Ten tijde van de opstelling is er voor gekozen om een conserverend bestemmingsplan te maken. Hierdoor ontbreekt er een visie voor de ruimtelijke ontwikkeling op (lange en middellange) termijn. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit nader aangegeven. Ten aanzien van de Vluchtheuvel zelf kan worden opgemerkt dat dit pand geen eigendom van de gemeente is. Wij staan dan ook een re-actieve houding voor.

d. Wat is de reden voor het consoliderend recreatieve beleid van de gemeente.

**Reactie van het college.**

In 1995 heeft de voormalige gemeente Norg het Beleidsplan Toerisme en Recreatie gemeente Norg opgesteld. Het gemeentelijk beleid is hierin neergelegd. Vervolgens is het beleid nogmaals bevestigd in de uitvoeringsnota's inzake het gebruik en maatvoering van recreatiebungalows (16 november 1995). Hierin is gekozen voor de handhaving/consolidatie van de bestaande verblijfsrecreatieve capaciteit in de gemeente. Dit vanwege het feit dat een uitbreiding van voorzieningen ten koste zal gaan van de natuurlijke- en landschappelijke waarden in dit gebied. Daarnaast blijkt ondermeer uit de toelichting op het bestemmingsplan dat zowel rijks- als provinciaal beleid weinig ruimte biedt om nieuwe ontwikkelingen toe te staan. Tot slot kan nog worden genoemd dat er wordt gewerkt aan een nieuw recreatiebeleid voor de gemeente Noordenveld. Indien hieruit mocht blijken dat dit aanleiding is het consoliderende recreatief beleid te herzien dan zal dit te zijner tijd in een nieuw bestemmingsplan worden vertaald.

e. Wat wordt bedoeld met de concentratie van voorzieningen in Oosterduinen.

**Reactie van het college.**

Ook dit is een opmerking uit het Beleidsplan Toerisme en Recreatie gemeente Norg. Ingeval voor een groeistrategie gekozen zou zijn, dan was het beleid gericht op de wervende functie van de gemeente. Men zou dan naar een grotere instroom van toeristen en recreanten streven, al dan niet gepaard gaand met ruimteclaims en verschuivingen in doelgroepen.

f. De twee in eigendom toebehorende percelen plaatselijk bekend aan de Kampweg en van de recreatiewoning Z13 in de Oosterduinen liggen nu nog in twee bestemmingsplannen. Doordat deze worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan voor de Norgerduinen betekent dit een wijziging van de bestemming. Betrokkene is hiervan niet persoonlijk in kennis gesteld. Tevens zou deze wijziging en waardevermindering van het onroerend goed tot gevolg kunnen hebben.

**Reactie van het college.**

Uit de systematiek van de Wro blijkt dat het "oude" bestemmingsplan automatisch vervalt als het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk wordt. Mee omwille hiervan zijn overgangsbepalingen als verplicht onderdeel in een bestemmingsplan opgenomen. Op dit moment vallen de twee percelen ieder nog in afzonderlijke bestemmingsplannen. Zodra het bestemmingsplan Norgerduinen in werking treedt, zijn deze bestemmingsplannen voor wat betreft deze twee percelen niet meer van toepassing. Verder blijft het agrarisch perceel ook in het nieuwe bestemmingsplan een agrarische functie behouden. Dit blijkt uit de nadere aanduiding "agrarisch" (a) Van vermeende waardevermindering is naar onze mening niet gebleken. Tot slot kan nog worden opgemerkt dat wij overeenkomstig de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht de procedure volgen. De wijze waarop belanghebbenden cq. eigenaren worden geïnformeerd is voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht. Hieraan is voldaan.

g. Door de wijziging van de bestemmingsplannen vallen straks bepaalde percelen in twee bestemmingsplannen. Hiermee is de rechtszekerheid in het geding.

**Reactie van het college.**

Zoals onder e. reeds is aangegeven blijkt uit de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening dat het oude bestemmingsplan automatisch vervalt als het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk wordt. In de praktijk betekent dit dat het meest recente bestemmingsplan van toepassing is.

**2. het bestuur van de vereniging van huiseigenaren “Oosterduinen” te Norg** geeft in haar brief van 16 januari 2010 het volgende aan.

a. Het voorontwerpbestemmingsplan Norgduinen vertoont geen visie. Als voorbeelden en ter illustratie worden zaken genoemd als aangegeven in de reactie als genoemd onder 1.

**Reactie van het college.**

Hiervoor wordt verwezen naar de Inleiding en de schriftelijke reactie als genoemd onder 1 van dit hoofdstuk.

b. In de toelichting wordt aangegeven dat de ontwikkeling van de recreatie in het gebied om en zorgvuldige afweging vraagt. Niet duidelijk is wat hiervan de gevolgen dan zijn.

**Reactie van het college.**

Het gebied ten noorden van Norg kenmerkt zich door een verwevenheid van natuur, landschap en recreatie. Hierbij zal de ontwikkeling van de recreatie belangrijke gevolgen hebben op de natuur en landschapsbelangen. Een zorgvuldige afweging is hierbij van belang. Dit is aanleiding om voor het gebied een afzonderlijk bestemmingsplan op te stellen. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in vrij gedetailleerde regels in dit bestemmingsplan.

c. De digitale versie van de plankaart is vanwege een fijn grit, moeilijk raadpleegbaar.

**Reactie van het college.**

Het bestemmingsplan is opgezet overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) alsmede het Informatie Model ruimtelijke ordening (IMRO 2008). Deze landelijke standaarden hebben betrekking op de presentatie van de verbeelding en de hoofdopzet van de regels. Zo zijn ondermeer kleurgebruik, functieaanduidingen en de wijze van verbeelding voorgeschreven.

Naast de reguliere bestemming heeft is het gehele gebied mede bestemd voor behoud van archeologische (verwachtings)waarden. Overeenkomstig de SVBP 2008 wordt deze dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” in de verbeelding weergegeven als + + +. Dit heeft gevolgen voor de leesbaarheid van de digitale verbeelding op de website van de gemeente. Hierbij merken wij op dat het ontwerpbestemmingsplan straks raadpleegbaar is op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Dit heeft als voordeel dat op perceelsniveau kan worden ingezoomd, waardoor de leesbaarheid wordt verbeterd.

d. In het gebied bevindt zich veel klein wild, die zich vrij moeten kunnen verplaatsen. (ondergrondse) erfafscheidingen die een vrije doorgang belemmeren zouden niet moeten worden toegestaan.

**Reactie van het college.**

Met het bestemmingsplan is beoogd regels te geven die een ruimtelijk belang hebben. Daarom hebben wij in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat erfafscheidingen niet zijn toegestaan. Hiermee wordt getracht de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te bevorderen. Het verbieden van ondergrondse terreinafscheidingen teneinde een vrije doorgang van klein wild te bevorderen is daarentegen geen ruimtelijk belang die in een bestemmingsplan gewaarborgd zou moeten worden.

e. Gelet op de aard van een gebied als de Oosterduinen is het passend dat het 's nachts donker is. Verlichting zou danook alleen binnen 5 meter vanaf de gevel van een recreatiewoning mogen plaatsvinden.

**Reactie van het college.**

Niet onderbouwd is waarom in het recreatieterrein Oosterduinen verlichting als niet passend zou moet worden beschouwd. Redenen van sociale veiligheid zouden aanleiding kunnen zijn om verlichting in het terrein te bevorderen. De afzonderlijke percelen in de Oosterduinen zijn particulier eigendom waar recreatieve bewoning plaatsvindt. Enige vorm van verlichting kan hierbij niet worden onthouden en wordt danook als passend beschouwd.

f. Er wordt geluidsoverlast ondervonden tengevolge van evenementen in de directe omgeving van het recreatieterrein. Dit geldt ook voor de aanvliegroete van de luchthaven Groningen/Eelde. Hiervan wordt geen melding gedaan in het bestemmingsplan.

**Reactie van het college.**

De toelichting zal nader worden ingaan op deze geluidsaspecten. Deze zal worden aangepast.

**3. Inspreker 3** geeft in zijn brief van 14 februari 2010 een volgende reactie.

a. De toegestane oppervlakte van 80 m<sup>2</sup> voor een recreatiewoning is onvoldoende om concurrerend te blijven ten opzichte van andere recreatieparken elders in de provincie. Daarnaast zullen ook ouderen/gehandicapten de mogelijkheid geboden moeten kunnen worden om in de Oosterduinen te recreëren.

**Reactie van het college.**

Voor een juiste beeldvorming wordt genoemd dat tot 1995 de maximaal toegestane oppervlakte van een recreatiewoning in dit gebied 60 m<sup>2</sup> bedroeg. Dit is destijds verruimd tot 80 m<sup>2</sup> om tegemoet te komen aan de wens om meer ruimte etc. Deze verruiming is vertaald in het bestemmingsplan "Maatvoering recreatiebungalows partiële herziening" uit 1995.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen niet-bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatieterreinen (Oosterduinen) en bedrijfsmatig geëxploiteerde terreinen (Den en duin). Bij de eerste categorie zijn de percelen in eigendom bij individuele eigenaren en worden ze over het algemeen gebruikt door de eigenaar zelf. Deze doen niet tot nauwelijks mee in de strijd om de recreant. Het voorzieningennivo voor de recreant is niet hoog. De terreinen in het gebied van de Oosterduinen zijn over het algemeen niet geschikt voor de doelgroep 65+ers en minder validen, die genoemd worden in de zienswijze. De gebieden zijn ontsloten door middel van zandpaden en zijn daarom niet geschikt voor rolators, scootmobielen en andere hulpmiddelen. De oppervlakte van de individuele recreatiewoning doet hieraan niet af. Normaliter bieden bedrijfsmatig geëxploiteerde terreinen faciliteiten voor de doelgroep 65+ers en minder validen en zijn om deze reden aantrekkelijker voor deze doelgroepen. Overigens worden op deze parken recreatiewoningen aangeboden die geschikt zijn voor minder validen maar met een grondoppervlakte kleiner dan 80 m<sup>2</sup>.

De brancheorganisatie RECRON is van mening dat de oppervlakte op 80m<sup>2</sup> voor niet-bedrijfsmatig geëxploiteerde terreinen gehandhaafd kan blijven. Argumentatie is dat deze recreatiewoningen niet of nauwelijks meedoen om de strijd van de recreant. Deze woningen staan ten dienste van de eigenaar zelf. De bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatiewoningen moeten meer kwaliteit en dus ruimte bieden om de recreant tevreden te stellen. Op deze wijze wordt nadrukkelijk een onderscheid gemaakt tussen de “echte” recreatiebungalows en de recreatiehuisjes. Een vergelijkig met andere recreatieparken zoals “Hof van Saksen” is om deze redenen niet op zijn plaats.

Naast de vergelijking tussen bedrijfsmatig en niet bedrijfsmatig geëxploiteerde terreinen geldt voor de Norgerduinen dat een ruimere maatvoering negatieve effecten op de ruimtelijke omgeving en dus de kwaliteit van het gebied zal hebben. De recreatiewoningen zijn gelegen in een bosomgeving. Indien de oppervlakte wordt verruimd, zal de onderlinge afstanden tussen de recreatiewoningen worden verkleind. Dit gaat ten koste van de privacy van de individuele recreant. Ook zullen er dan meer bomen gekapt moeten worden hetgeen een negatief effect op de natuur- en landschappelijke waarden heeft.

Tot slot kan nog worden gemeld dat de provincie in het provinciaal omgevingsplan aangeeft dat maximaal 100 m<sup>2</sup> is toegestaan. Het blijft echter een eigen gemeentelijke bevoegdheid te bepalen welke oppervlakte zij als gewenst ziet. Om redenen als bovenomschreven zijn wij van mening dat 80 m<sup>2</sup> voldoende is. Wel merken wij nog op dat een nadere afweging in de toekomstige recreatienota zal worden gemaakt.

**b.** Nieuwbouw dient landschappelijk inpasbaar te zijn. Wat houdt dit precies in.

**Reactie van het college.**

Gebiedsuitbreidingen van bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatiebedrijven worden alleen positief beoordeeld wanneer dit landschappelijk inpasbaar is. Dit betekent dat rekening gehouden moet worden met de landschappelijke waarden van een gebied. Deze waarden worden in de bestemmingsomschrijving genoemd. Daarnaast biedt de Welstandsnota van de gemeente Noordenveld criteria omtrent materiaalgebruik, massa, ligging etc. Tot slot kan nog worden vermeld dat ieder individueel bouwplan wordt beoordeeld door het Drents Plateau.

**c.** In de toelichting wordt aangegeven dat de gemeente “actief” nieuwe doelgroepen gaat interesseren voor de Norgerduinen. Hoe wordt hieraan invulling gegeven.

**Reactie van het college.**

In de bewuste alinea wordt aangegeven hoe invulling kan worden gegeven aan het consoliderend karakter van het bestemmingsplan. De recreatieondernemer zal hiertoe zelf een aanzet moeten nemen. Zoals ook in de volgende alinea staat is de rol van de overheid beperkt tot het in stand houden, verbeteren en verder ontwikkelen van de toeristisch-recreatieve infrastructuur, het bewaken van de landschappelijke kwaliteit van de omgeving, mede in relatie tot het beoordelen van eventuele uitbreidingsplannen van de huidige voorzieningen.

**d.** Moeten antenne's tot een hoogte van 25 meter ook landschappelijk inpasbaar zijn.

**Reactie van het college.**

Voor antenne's met een hoogte tot 25 meter kan ontheffing van de bestemmingsomschrijving als genoemd in de Regels van het bestemmingsplan worden gegeven. Een ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden of de verkeersveiligheid. Daarnaast mag een ontheffing geen belemmering zijn voor de doeleinden als omschreven in de bestemmingsomschrijving. Bij een beoordeling van een verzoek om ontheffing zal het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden voorop (blijven) staan.

e. Op de plankaart zijn de recreatiewoningen genummerd van 1 t/m 4. Wat betekent dit?

**Reactie van het college.**

Op de verbeelding is de bestemming Recreatie-verblijfsrecreatie 4 opgenomen. Deze nummering sluit aan bij de uitgangspunten van het ontwerpbestemmingsplan Kampeertreinen van de gemeente Noordenveld. In dit bestemmingsplan zijn ook de bestemmingen recreatie-verblijfsrecreatie 1 t/m 3 opgenomen. Dit zijn andere vormen van verblijfsrecreatie zoals chalets, tenthuisjes, stacaravans etc. In de toelichting zal hier aandacht aan worden besteed.

f. Doordat de kampeertreinen en het recreatieterrein Natuurvrienden uit dit bestemmingsplan zijn gehaald zijn er voor dit kleine gebied drie verschillende bestemmingsplannen. Hierdoor wordt het onnodig gecompliceerd.

**Reactie van het college.**

Zoals uit de toelichting en de reactie van het college onder 1.b is aangegeven, hebben verschillende redenen hieraan ten grondslag gelegen. Wij gaan er echter vanuit dat de diverse bestemmingsplannen op termijn samengevoegd kunnen worden tot één bestemmingsplan. Dit zal de eenvoud ten goede komen.

4. Zienswijze van **Boermarke Westeind Norg**, p/a Hoofdweg 7,9337 PA Westervelde bij brief ingekomen op 18 februari 2010.

Aangegeven wordt dat indien er sprake is van een verandering van de bestemming van of iets dergelijks hun bezittingen aangaande, zij hierover geïnformeerd willen worden.

**Reactie van het college.**

Het bestemmingsplan geeft inzicht in een ruimtelijke gewenste situatie van een gebied. In principe zijn hierbij eigendomssituaties niet van belang. Iedere burger zal zelf moeten beoordelen in hoeverre wijziging van een bestemming gevolgen heeft op zijn/haar eigendommen. Hiertoe wordt op de voorgeschreven wijze inspraak verleend.

5. **Inspreker 5** geeft in zijn zienswijze van 12 februari 2010 het volgende weer.

Verzocht wordt om de bestemming van een perceel aan de Noordzijde van de Eenerstraat te wijzigen ten dienste van een woning.

**Reactie van het college.**

In het vigerend bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "kultuurschoongebied". Dit betekent dat het perceel ondermeer als grasland in gebruik kan zijn. In het nieuwe bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Bos" met als nader aanduiding "agrarisch". Het bestemmingsplan Norgerdunen heeft een consoliderend en conserverend karakter. Nieuwe ontwikkelingen worden niet voorgestaan. De bestaande situatie wordt zoveel mogelijk vastgelegd. Een wijziging van deze bestemming komt niet overeen met de uitgangspunten van het voorontwerpbestemmingsplan Norgerdunen.

6. Zienswijze van het **bestuur Bungalowpark Den en Duin**, Postmaatseweg 10, 9331 VC Norg bij brief van 23 februari 2010.

a. Uit het voorontwerpbestemmingsplan blijkt dat er onderscheid wordt gemaakt tussen de gebouwen op het park en de nabijgelegen bungalow L58.

**Reactie van het college.**

Het bungalowpark heeft vanwege het specifieke karakter van dit gebied de bestemming “Recreatie – Verblijfsrecreatie 4” gekregen. Deze bestemming komt niet overeen met de bestemming van de afzonderlijke recreatiewoning L 58. Reden die hieraan ten grondslag ligt is het feit dat deze woning vanuit het verleden geen deel uitmaakte van het gebied van het bungalowpark. Voor zover wij kunnen vaststellen betreft het hier een recreatiewoning die sinds enige tijd ook in eigendom toebehoort aan het bungalowpark Den en Duin. Wijzigingen in een eigendomssituatie hebben echter geen gevolgen voor de bestemming. Daarnaast kan nog worden gemeld dat de recreatiewoning in ruimtelijk opzicht geen deel uitmaakt van het bungalowpark.

**b.** Er bestaat onduidelijkheid over de (ver)bouwmogelijkheden van de huisjes op het park. Dit zou wellicht ten koste kunnen gaan van de vergevorderde plannen om kwaliteitsverbetering van de bungalows te bevorderen.

**Reactie van het college.**

Het betreft hier een bestemmingsplan die ondermeer tot doel heeft de bestaande situatie vast te leggen. Nieuwe ontwikkelingen zijn hierin niet meegenomen. Mochten er plannen bestaan om de kwaliteit van de bungalows te verbeteren dan zullen die moeten passen in de bestaande bebouwingmogelijkheden. Daarnaast zullen de regels zodanig worden aangepast dat er geen interpretatieverschillen kunnen optreden.

**c.** Er bestaat onduidelijkheid over het beheer van de wegen.

**Reactie van het college.**

In het bestemmingsplan zijn wegen met die specifieke bestemming aangeduid indien er sprake is van doorgaande wegen. Zandpaden etc. hebben een ondergeschikte functie en zijn als zodanig niet bestemd. Verder is het beheer van wegen geen ruimtelijk belang dat in het bestemmingsplan geregeld zou moeten zijn.

**7. Inspreker 7** geeft in zijn zienswijze van 18 februari 2010 het volgende weer.

**a.** Uit het voorontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het perceel Postmaatseweg 6 is aangemerkt voor permanente bewoning.

**Reactie van het college.**

In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het perceel Postmaatseweg 6 te Norg de aanduiding “wonen” gekregen. Dit betekent dat permanente bewoning is toegestaan. Dit onderscheid wordt nogmaals benadrukt doordat voor niet-permanente bewoning de aanduiding “recreatiewoning” is opgenomen.

**b.** Ten oosten van het perceel Postmaatseweg 6 te Norg is ten onrechte de schuur niet getekend.

**Reactie van het college.**

Als ondergrond en ter oriëntatie voor dit bestemmingsplan is de Grootchalige Basiskaart Nederland gehanteerd. Wij zijn ons er van bewust dat deze gegevens niet volledig zijn en dat diverse zaken ontbreken.

Deze gegevens hebben danook geen juridische status waardoor er geen rechten aan ontleend kunnen worden. In het bestemmingsplan dat via de elektronische weg ter beschikking zal worden gesteld op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) vervalt zelfs de volledige ondergrond.

8. **Inspreker 8** geeft in zijn zienswijze van 19 februari 2010 weer.

a. Betrokkene geeft aan dat niet ingestemd wordt met het voorliggende bestemmingsplan.

**Reactie van het college.**

Het is onduidelijk waarom niet ingestemd wordt met het voorontwerpbestemmingsplan. Derhalve kan hierop geen verdere reactie worden gegeven.

9. **Inspreker 9** geeft in zijn zienswijze van 23 februari 2010 weer.

a. Door het ontbreken van voorzieningen zoals een zwemparadijs, bowlen, tennis etc. wordt het nooit een modern recreatiegebied.

**Reactie van het college**

Het gebied ten noorden van Norg is kenmerkt zich door een verwevenheid van natuur, landschap en recreatie. De recreatieve functie heeft in de vorige eeuw zijn huidige vorm gekregen. Zoals reeds eerder genoemd heeft het bestemmingsplan een consoliderend karakter waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn meegenomen. Recreanten maken gebruik van de voorzieningen die in Norg en omgeving aanwezig zijn. De voorzieningen als door betrokkene genoemd, worden normaliter aangetroffen bij bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatiebedrijven. Voorbeelden hiervan zijn te vinden in ondermeer Hof van Saksen in Nooitgedacht en park Sanduur bij Emmen. Echter het gebied ten noorden van Norg bestaat grotendeels uit afzonderlijke percelen in eigendom bij individuele eigenaren. Van oudsher waren dit vaak huisjes die door de eigenaar in de weekenden/vakanties werden gebruikt. De ontstaansgeschiedenis van dit recreatieterrein alsmede de wijze van exploitatie bevorderen de realisatie van dergelijke voorzieningen niet.

b. De nieuwe en mooiere woningen worden in hoofdzaak door de eigenaar bewoond of als 2<sup>e</sup> woning gebruikt.

**Reactie van het college.**

Het bestemmingsplan regelt het toegestane gebruik van een perceel. Indien hiervan wordt afgeweken dan is dit in strijd met dit bestemmingsplan.

c. Sec recreatiegebruik bevordert leegstand hetgeen tot criminaliteit en vernielingen zal leiden.

**Reactie van het college.**

De recreatieve functie van een woning is ruimtelijk relevant. Een logisch gevolg hier is dat er geen permanente bezetting is. Indien blijkt dat dit tot een verhoging van de criminaliteit en vernielingen leidt dan kunnen passende maatregelen worden getroffen. Een afweging hierover wordt echter niet in het kader van dit bestemmingsplan genomen.

d. Om alles mooier, moderner en leefbaar te maken en houden zou de oppervlakte van de woningen tot 100 m<sup>2</sup> verhoogd moeten worden en zou permanente bewoning toegestaan moeten worden.

**Reactie van het college.**

Hiertoe wordt verwezen naar onze reactie onder 3.a. Verder wordt verwezen naar hoofdstuk 3 in de toelichting op het bestemmingsplan.

e. De bestemming van het perceel Oosterduinen D4 te wijzigen in "wonen" waardoor normale permanente bewoning wordt toegestaan.

**Reactie van het college.**

Verwezen wordt naar hoofdstuk 3 in de toelichting op het bestemmingsplan.

10. **Inspreker 10** geeft in zijn zienswijze van 22 februari 2010 weer.

a. Er wordt niet ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan in deze vorm.

**Reactie van het college.**

Niet duidelijk is waarom niet ingestemd kan worden met dit bestemmingsplan. Derhalve kan geen inhoudelijke reactie worden gegeven.

11. **Inspreker 11** geeft in zijn zienswijze van 19 februari 2010 weer.

a. Het bestemmingsplan in deze vorm is niet van deze tijd. Waarom zijn geen Europese of Deense normen opgenomen.

**Reactie van het college.**

In Denemarken heeft een gepensioneerd volgens de wet recht op permanente bewoning van een recreatiewoning als hij de woning minstens acht jaar in zijn bezit heeft. Er is hierbij dus sprake van een bijzondere vorm van een persoonsgebonden beschikking. Bij de behandeling van deze regeling in de tweede kamer in 2006 bleek er geen draagvlak voor een regeling voor een specifieke groep te zijn, omdat dit ten opzichte van anderen niet rechtvaardig is. Daarnaast is er geen Europese regelgeving die de Nederlandse overheden verbiedt om maatregelen te treffen tegen het onrechtmatig gebruik van recreatiewoningen. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat de Europese regelgeving op dit gebied binnenkort zal veranderen. Daarnaast werd een beroep op het Europese Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM) door de Raad van State niet gehonoreerd. Om deze redenen is er geen aanleiding Europese danwel Deense normen op te nemen.

Wellicht ten overvloede kan nog worden vermeld dat het een autonome bevoegdheid van de gemeente is om in een bestemmingsplan bepaalde normen op te nemen.

b. Wat zijn de redenen geweest om een bestemmingsplan op te stellen met deze bestemmingsplangrenzen.

**Reactie van het college.**

Bij het bepalen van de bestemmingsplangrenzen is rekening gehouden met de begrenzings van de omringende bestemmingsplannen en functionele begrenzings van het gebied.

c. Waarom zijn de regels als genoemd in artikel 3.2 onder a. en b. , artikel 3.4 en artikel 7.4 onder 6 en de overgangs- en slotregels opgenomen.

**Reactie van het college.**

De bouwregels 3.2 onder a. en b. maken het onderscheid tussen verblijfsrecreatieve woningen en (permanent bewoonde) woningen. Voor deze laatste groep zijn ruimere bebouwingmogelijkheden.

De specifieke gebruiksregels als genoemd onder 3.4 geven aan dat gebruik dat afwijkt van de bestemmingsplanomschrijvingen niet is toegestaan. Permanente bewoning van recreatiewoningen is in ieder geval strijdig gebruik.

Artikel 7.4 geeft aan wanneer er een aanlegvergunning nodig is. Hierin is ook bepaald dat voor het permanent verlagen van het waterpeil een aanlegvergunning nodig is. Een verzoek om een aanlegvergunning wordt beoordeeld door Burgemeester en Wethouders na advisering door het Waterschap.

De overgangsbepalingen zijn opgenomen om de regels van het geldende bestemmingsplan aan te laten sluiten op het nieuwe bestemmingsplan. Hiermee wordt tevens voorkomen dat huidig strijdig gebruik gelegaliseerd wordt onder de bepalingen van het nieuwe bestemmingsplan.

**d.** De inleiding van de inhoudsopgave is onjuist.

**Reactie van het college.**

Ondanks dat niet duidelijk is wat onjuist zou zijn, wordt de inleiding geactualiseerd en herschreven.

**e.** Wat is het gemeentelijk belang van de verblijfsrecreatie

**Reactie van het college.**

Hiertoe wordt ondermeer verwezen naar hoofdstuk 3 van de toelichting

**f.** Er dient aandacht te worden besteed te worden aan het verkeers- en vliegtuiglawaai.

**Reactie van het college.**

De toelichting op het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

**g.** De bestemming "Verkeer" dient nader worden toegelicht.

**Reactie van het college.**

De toelichting op het bestemmingsplan zal hierop aangevuld aangevuld.

**12. Inspreker 12** geeft in zijn zienswijze van 3 maart 2010 weer.

**a.** Er is op geen enkele wijze overleg / onderzoek met de gebruikers / eigenaars / betrokkenen van het gebied geweest. Hierdoor zijn de opstellers niet op de hoogte van de werkelijke situatie in het gebied.

**Reactie van het college**

Middels dit bestemmingsplan is getracht de bestaande situatie zoveel mogelijk vast te leggen. De opstelling heeft plaatsgevonden aan de hand van veldonderzoeken, gegevensinventarisatie's, luchtfoto's etc. Onduidelijk is op welke punten het bestemmingsplan niet in overeenstemming met de werkelijke situatie is.

**b.** De visie die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan dateert uit de jaren vijftig. Het is een actualisatie waardoor er een (nieuwe) visie ontbreekt.

**Reactie van het college**

Het gemeentelijk beleid is verwoord in de toelichting op het bestemmingsplan. De ruimtelijke uitgangspunten van dit beleid zijn vertaald in dit bestemmingsplan. Hiermee wordt invulling aan de visie van de gemeente gegeven. Het is de bedoeling in de bestuursperiode 2010-2014 en nieuwe visie op het recreatiebeleid te ontwikkelen. Het ligt dan voor de hand om dit nieuwe beleid in een toekomstig bestemmingsplan op te nemen.

**c.** Het gebied Oosterduinen is vrijwel volledig particulier bezit. Dagrecreatieve voorzieningen zijn dan ook niet toegestaan c.q. aanwezig. Desondanks wordt overlast ondervonden van passanten die gebruik maken van een tweetal aangelegde fietspaden.

**Reactie van het college**

Het gebied Oosterduinen heeft de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie 4". Naast verblijfsrecreatie kan ook dagrecreatie worden toegestaan. De dagrecreatieve voorzieningen zijn beperkt tot de inrichting en het gebruik van voorzieningen in de vorm van voet-, fietspaden, picknickplaatsen, parkeerplaatsen etc. In ruimtelijk opzicht zou het niet bezwaarlijk zijn deze voorzieningen toe te staan. Echter in hoeverre deze voorzieningen ook daadwerkelijk gerealiseerd zijn/worden zal mede afhankelijk zijn van eigendomssituaties, wijze van ontsluiten etc. Dit zijn echter zaken die niet in een bestemmingsplan worden geregeld.

d. Het gebied Oosterduinen ligt in de aanvliegroute van vliegveld Eelde. In de praktijk wordt afgeweken van de standaard aanvliegroute en –hoogte. Dit beïnvloedt de externe veiligheid van het gebied Oosterduinen.

#### **Reactie van het college**

In de toelichting zal aandacht besteed worden aan lawaai afkomstig van vliegtuigen. Echter handhaving van regels hieromtrent vindt niet plaats in het kader van een bestemmingsplan.

e. Hulpdiensten hebben moeilijk of geen toegang tot sommige percelen. Daarnaast is het aantal brandputten onder de norm. In het bestemmingsplan zouden bindende voorschriften opgenomen moeten worden.

#### **Reactie van het college**

Dit zijn zaken die geen ruimtelijk belang dienen en derhalve niet in een bestemmingsplan thuis horen.

f. Er wordt geluidsoverlast ervaren van geluidsinstallaties bij evenementen, vliegtuigen, vracht- en landbouwverkeer op de Donderseweg te Norg.

#### **Reactie van het college**

Voor zover relevant in het kader van dit bestemmingsplan wordt dit aspect nader toegelicht in paragraaf 4.2. Voor het overige zal voldaan moeten worden aan de geluidsnormen welke in wet- en regelgeving is opgenomen. Mocht blijken dat hieraan niet wordt voldaan dan kan hiertegen worden opgetreden.

g. De voorgestelde maatvoering voor een recreatiewoning zal tot veel problemen leiden. Beter is het om de maten afhankelijk te maken van de afmeting van het terrein. Vanwege de prijs van kleine woning zal dit de permanente bewoning bevorderen. Ook zal hierdoor er geen fatsoenlijk bruikbare woning met een slaapkamer op de begane grond kunnen worden gerealiseerd.

#### **Reactie van het college**

Voor wat betreft de maatvoering wordt verwezen naar de reactie van het college onder 3.a.

h. Het is niet reëel bijgebouwen niet meer toe te staan.

#### **Reactie van het college**

Overeenkomstig de regels van het bestemmingsplan is het toegestaan bijgebouwen te realiseren. Teneinde verrommeling van de recreatierreinen te voorkomen is er voor gekozen om alleen aangebouwde bijgebouwen toe te staan. Een clustering van bebouwing zal de kwaliteit van het gebied bevorderen.

i. Niet duidelijk is wat de natuurwaarden van de Oosterduinen zijn. Uit het bestemmingsplan blijkt dat de afstandsmaten boven natuurbehoud prefereren. In de praktijk blijkt immers dat voor het bouwen van een woning er bomen worden geroid vanwege de afstand tot de perceelsgrens en naastgelegen woningen.

#### **Reactie van het college**

Behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden wordt nagestreefd door middel van behoud en herstel van de kenmerken van het gebied. De kenmerken zijn genoemd in de omschrijving van de verschillende bestemmingen.

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen die moeten voorkomen dat er onnodig bomen worden gekapt. In beginsel wordt alleen de oppervlakte van de bestaande woning op de bestaande locatie toegestaan. Hiervan kan ontheffing worden verleend mits geen onevenredige aantasting van de waarden plaats vindt. Bij de opstelling van het bestemmingsplan is voor deze systematiek gekozen om het onnodig kappen van bomen tegen te gaan. Hierdoor wordt het mogelijk om ieder verzoek afzonderlijk en na een beoordeling ter plaatse te toetsen. Aan deze ontheffing zijn randvoorwaarden gesteld zoals de onderlinge afstanden en perceelsgrenzen. Hiermee wordt de kwaliteit van het gebied bevorderd.

j. Door verschillende oorzaken wordt een deel van het recreatieterrein Oosterduinen permanent bewoond. Het is gewenst om Oosterduinen dezelfde status als Bonhagen te geven, n.l. recreëren en wonen, danwel permanente bewoning te legaliseren.

**Reactie van het college**

Hiertoe wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van de toelichting waarin wordt aangegeven dat een omzetting van de recreatieve bestemming naar een woonbestemming. Voorts is een vergelijk met het terrein Bonhagen te Norg niet aan de orde omdat destijds dit terrein wel voldeet aan de voorwaarden als gesteld door het Rijk en provincie.

k. Gezien de ligging van de recreatiewoningen aan de zuidzijde van de Postmaatseweg is het wenselijk deze woningen een woonbestemming te geven.

**Reactie van het college**

Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van de toelichting op het bestemmingsplan.

l. De wegaanduidingen met vakken en perceelsnummers is uit de tijd en levert voor onbekenden in het gebied problemen op. Dit zou in de gangbare wegaanduidingen gewijzigd moeten worden.

**Reactie van het college**

Wegaanduidingen c.q. huisnummeringen etc. zijn geen zaken die het ruimtelijk belang dienen en worden derhalve niet in het bestemmingsplan geregeld.

m. Het is de hoogste tijd een nieuwe visie voor het gebied ten noorden van Norg te ontwikkelen.

**Reactie van het college**

Zoals eerder aangegeven zijn wij voornemens in de bestuursperiode 2010 – 2014 het beleidsplan toerisme en recreatie gemeente Norg uit 1994 te herzien. Een ruimtelijke vertaling hiervan zal in een nieuw bestemmingsplan plaatsvinden.

13. **Inspreker 13** geeft in zijn zienswijze van 3 maart 2010 weer.

**Reactie van het college**

De reactie komt overeen met de reactie als genoemd onder 12. Hierna wordt verwezen.

14. **Inspreker 14** Stichting Norgerduinen geeft in haar brief van 3 maart 2010 het volgende weer.

**Reactie van het college**

Omdat deze inhoudelijk gelijk is aan de reactie als genoemd onder 12 wordt hierna verwezen.

Voor wat betreft de Visie van de Stichting op permanente bewoning wordt deze in dit kader, voor kennisgeving aangenomen.

15. **Inspreker 15** geeft in zijn zienswijze van 25 maart 2010 weer.

Verzocht wordt in te stemmen met het wijzigen van de recreatieve bestemming in een woonbestemming van het perceel Langeloerduinen L 2 te Norg.

**Reactie van het college**

Zoals in paragraaf 2.2 en hoofdstuk 3 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangegeven is er geen ruimte voor het wijzigen van een recreatieve bestemming in een woonbestemming.

16. **Inspreker 16** geeft in zijn zienswijze van 22 januari 2011 weer.

Verzocht wordt in te stemmen met het wijzigen van de recreatieve bestemming in een woonbestemming van het perceel Langeloerduinen L 65 te Norg.

**Reactie van het college**

Ook hier geldt dat het bestemmingsplan niet de mogelijkheid biedt de bestemming te wijzigen. Voor verdere motivering wordt verwezen naar paragraaf 2.2 en hoofdstuk 3 van de toelichting op het bestemmingsplan.

.

### **Mondelinge reacties**

Er zijn geen mondelinge reacties ingediend.

### **3.OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING**

De provincie Drenthe geeft in haar brief van 10 maart 2010 de volgende opmerkingen.

**a.** Het noordwestelijk deel van het plangebied sluit niet aan bij het POP-beleid. In dit gebied ligt het accent op Natuur. Dit dient in het plan tot uitdrukking te komen.

#### **Reactie van het college**

De bestemming van dit deelgebied zal aangepast worden overeenkomstig het POP-beleid

**b.** er ontbreken randvoorwaarden / afwegingscriteria in het aanlegvergunningstelsel.

#### **Reactie van het college**

Artikel 3, 4 en 5 kennen een aanlegvergunningstelsel voor het uitvoeren van verschillende werkzaamheden. De provincie geeft aan dat er afwegingscriteria ontbreken.

Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

**c.** In het bestemmingsplan zijn 17 woningen met een woonbestemming opgenomen. Niet duidelijk is of er sprake is van omzetting van recreatieve naar permanente bewoning of dat het gaat om een van oudsher bestaande en als zodanig bestemde burgerwoning. Dit dient gemotiveerd te worden waarbij de EHS ook aandacht behoeft.

#### **Reactie van het college**

De toelichting wordt hierop aangevuld. In paragraaf 2.2 wordt nu aangegeven dat 13 van de 17 woningen reeds op basis van het vigerende bestemmingsplan een woonfunctie hebben. De overige 4 woningen hebben in 1996 een woonfunctie gekregen. Dit bestemmingsplan is gericht op een consolidatie van deze situatie. hoofdstuk 3 wordt uitgebreid aandacht besteed aan het beleid voor permanente bewoning van recreatiewoningen, zoals dat op dit moment geldt. Aangezien nagenoeg het gehele plangebied in de EHS ligt, is alleen al uit dit oogpunt omzetting naar een woonbestemming niet mogelijk.

**d.** ter bescherming van de archeologische waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Bij eventuele grondwerkzaamheden zijn de eerste 40 cm vrij. Gezien de landschapsgeschiedenis van het gebied zou het, overeenkomstig het provinciaal beleid, belangrijk zijn een vrijstellingsnorm van 30 cm te hanteren.

#### **Reactie van het college**

Deze mening wordt gedeeld en de regels zullen hierop worden aangepast.

**e.** In 2003 is in het kader van een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering aan camping Norgerberg medewerking verleend voor een uitbreiding van de camping in het aangrenzende bosgebied. De eigenaar heeft hierbij afstand gedaan van het recht om hier recreatiewoningen te bouwen. Planologisch is dit echter nog niet geregeld, Teneinde dit op korte termijn te regelen zou dit bij een afzonderlijk bestemmingsplan danwel in het bestemmingsplan Norgerduinen opgenomen kunnen worden.

#### **Reactie van het college.**

Zoals gemeld zal de camping Norgerberg deel gaan uitmaken van het bestemmingsplan Kampeerterreinen gemeente Noordenveld. Hierin zullen de gemaakte afspraken planologisch geregeld worden. Op korte termijn zal hieraan invulling worden gegeven.

De VROM-inspectie, regio Noord geeft in haar brief van 20 januari 2010 de volgende opmerkingen.

**a.** Op plankaart blad 2 missen aanduidingen waaronder woningen en recreatiewoningen.

#### **Reactie van het college**

De plankaarten zijn in een pdf bestand digitaal aangeleverd. Vanwege de grootte van de plankaarten zijn deze onduidelijk. Hoewel de aanduidingen wel op de kaart zijn aangegeven zijn deze hierdoor niet goed leesbaar. Het ontwerpbestemmingsplan zal ook worden opgenomen op de site

[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) Hierdoor kan op perceelsnivo op een bestemming ingezoomd worden. De aanduidingen zijn hier dan wel goed zichtbaar.

**b.** Niet is duidelijk of de 17 permanent bewoonde woningen ook in de EHS liggen.

**Reactie van het college**

Verwezen wordt naar de reactie onder c op de opmerkingen van de provincie Drenthe.

**c.** het is onduidelijk in hoeverre er sprake is van omzetting van recreatie naar permanente bewoning of dat het van oudsher bestaande situatie is.

**Reactie van het college**

Ook hier wordt verwezen naar de reactie onder c. op de opmerkingen van de provincie Drenthe.

# **BIJLAGEN**

**1. Schriftelijke reacties**

**2. Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro**



Het College van B&W van Noordenveld  
te Roden

GEMEENTE - NOORDENVELD	
Class. nr.	
Lelystad, 27 januari 2010	
29 JAN 2010	
<i>R. S. van</i>	Partiel voor archief

Betreft: voorontwerp bestemmingsplan Norgerduinen

Geacht College,

Het voorontwerp bestemmingsplan Norgerduinen dat u kortgeleden hebt gepubliceerd, geeft mij aanleiding tot de volgende reactie.

1. Ondanks de lange aanlooptijd die het voorontwerp (verder: VO) heeft gehad, is het resultaat teleurstellend. Ter illustratie:
  - a) Het is minder genuanceerd dan het vigerende plan. Voor wat de Oosterduinen betreft beperkt het VO zich tot twee functies: bos en recreatie. De bestemming 'cultuurschoon' bijvoorbeeld, komt niet meer voor. Dat is jammer, want u streeft er naar ten aanzien van natuur en landschap de aanwezige waarden te behouden, te herstellen en te ontwikkelen (pg 19 van de toelichting). Ik heb daar geen voorbeelden van in het VO aangetroffen. De vergroving in bestemmingen die ik signaleer, wijzen eerder op het tegendeel. Een treffende illustratie daarvan is dat de huidige weilanden in de Oosterduinen die vormgeven aan het coulisselandschap in het VO de bestemming bos hebben gekregen. Het VO maakt het dus mogelijk dat dit karakteristieke landschap verdwijnt indien de eigenaren – geheel in overeenstemming met de bestemming – de weilanden gebruiken voor het kweken van kerstbomen. Dat kan toch niet de door u wenselijk geachte "ontwikkeling van de aanwezige waarden" zijn? Weliswaar behouden eigenaren het recht de bestaande bestemming van de percelen (agrarisch) voort te zetten, maar het VO biedt geen bescherming tegen de verandering in bos. Dus niet tegen het teloor gaan van het karakteristieke van het landschap.
  - b): Het VO is een gatenkaas, want er zitten grote witte vlekken in het gebied dat het VO bestrijkt. U motiveert de grotere schaal van het VO met het motief dat u meer samenhang wilt aanbrengen in het gebied ten noorden van Norg, maar in het VO is geen enkele samenhang te vinden tussen de verschillende typen verblijfsrecreatie die u gebruikt. Het Natuurvriendenterrein en de terreinen van de campings zijn er immers buiten gehouden. U vindt kennelijk de samenhang tussen kampeerterreinen onderling belangrijker dan de samenhang tussen kampeerterreinen en overige verblijfsrecreatie binnen het plangebied. Waarom?
  - c) met betrekking tot het terrein van de voormalige Vluchtheuvel neemt u een volstrekt passieve houding aan. Het blijft dagrecreatie. Wat ik mis een visie op de ontwikkelingsmogelijkheden van dit belangrijke gebied in het VO. Wat wilt u? Of is dit helemaal afhankelijk van wat 'de markt' wil? Welke mogelijkheden biedt u die markt?
  - d) uw recreatieve beleid voor het gebied dat u Norgerduinen noemt, is gericht op "overwegend consolidatie" (pg 19 toelichting). Wat is daarvoor de reden? Dat wordt niet gemotiveerd. Ik interpreteer het zo dat u het aantal eenheden voor verblijfsrecreatie ( door u op pg 18 van de toelichting merkwaardigerwijs "slaapplaatsen" genoemd) niet wilt uitbreiden. Waarom niet? Heeft de recreatiedruk op het gebied zijn maximum bereikt? Zo ja, waaruit leidt u dat af? Het VO zegt daarover niets.

2. Wat bedoelt u op pg 18 van de toelichting met de passage: "De voorkeur van de gemeente tot concentratie van de voorzieningen in Oosterduinen wordt (...) niet haalbaar geacht"? U wilt toch consolideren? Dat lijkt me wat anders dan concentreren.
3. Mijn eigendom aan de Grote Kampweg (Z 13) valt nu onder twee bestemmingsplannen. Een deel onder Oosterduinen en een ander deel (D 159) onder buitengebied. Het valt me op dat u D 159 nu ook onder het VO laat vallen. Feitelijk betekent dit dus een wijziging van het bestemmingsplan buitengebied. De kavel krijgt ook een andere bestemming. Deze was agrarisch, wordt nu bos. Naar aanleiding hiervan heb ik de volgende vragen:
  - a) waarom acht u het bestuurlijk juist dat een deel van mijn eigendom van u een andere voorgenomen bestemming krijgt zonder dat ik daar persoonlijk van op de hoogte wordt gesteld?
  - b) deelt u mijn opvatting dat door de bestemmingswijziging sprake is van waardevermindering van het onroerend goed omdat de bestemming 'bos' in het maatschappelijk verkeer een geringere waarde vertegenwoordigt dan de bestemming 'agrarisch'? Zo niet, waarom niet?
4. U heeft geen wijziging van het bestemmingsplan buitengebied aangeboden nu delen daarvan onderdeel gaan uitmaken van het bestemmingsplan Norderduinen. Dat leidt tot de situatie dat enkele percelen (waaronder mijn D 159) tegelijkertijd onderdeel vormen van twee bestemmingsplannen. Dat zou niet erg zijn indien de bestemming dezelfde blijft. Nu dat niet het geval lijkt te zijn, is de rechtszekerheid in geding. Wat prevaleert? Op basis van welke bepalingen in de WRO of het BRO zal dit een juridisch deugdelijke situatie zijn?
5. Concreet verzoek ik u in het ontwerp-bestemmingsplan:
  - a) blijkt te geven van beduidend meer visie op de wenselijk geachte ontwikkelingen in het recreatieve gebied aan de noordkant van Norg;
  - b) de passage aangehaald in punt 2 te verduidelijken;
  - c) perceel D 159 en overeenkomstige percelen opnieuw een agrarische bestemming te geven.

Uw reactie op de door mij gestelde vragen en mijn verzoek zie ik graag tegemoet.

Hoogachtend,



## VERENIGING VAN HUISEIGENAREN "OOSTERDUINEN" TE NORG

Gemeente NOORDENVELD		www.oosterduinen.nl info@oosterduinen.nl
Class.nr. ....		
18 JAN. 2010		
Nr. ....	Paraaf voor archief	
RS sec		

Opgericht 20 september 1968  
KvK Meppel 40046366  
Rabo 34 72 05 119

Norg 16 januari 2010  
Ref.: norgerduinen

Aan: Burgemeester en Wethouders van de gemeente Noordenveld, Postbus 109, 9300 AC Roden

Onderwerp Voorontwerp Bestemmingsplan Norgerduinen (VBN)

Geachte college,

In aansluiting op het overleg dat een delegatie van onze vereniging over genoemd onderwerp met een van uw medewerkers heeft gevoerd, geven wij u hierbij onze inspraakreactie op het door u gepubliceerde voorontwerp voor een nieuw bestemmingsplan voor o.m. het gebied waarin onze vereniging actief is.

Het voorontwerp heeft een lange aanloop gehad en dient o.m. als opvolger van het bestemmingsplan Oosterduinen dat inmiddels 33 jaar oud is. Gelet op de aanloop van ongeveer 7 jaar, verbaast het ons dat het voorontwerp zo weinig visie vertoont.

a)

Belangrijke delen (bv de terreinen van de campings) zijn uitgezonderd, omdat daarvoor een afzonderlijk plan gemaakt zal worden. Dat maakt de plankaart tot een gatenkaas, terwijl juist een groter gebied als onderwerp is genomen om meer een geheel te maken van de gebieden ten noorden van Norg.

Weliswaar is het nog maar 2 jaar geleden dat de Wet openluchtrecreatie vervallen is, maar dat kan toch moeilijk als reden worden begrepen waarom er nu nog geen visie ligt op de gewenst geachte ontwikkeling van deze gebieden.

b)

Iets soortgelijks doet zich voor m.b.t. het terrein van de voormalige Vluchtheuvel. Terzijde merken wij op dat in het voorontwerp gesproken wordt over een functioneel 'attractiepunt', terwijl u ook weet dat dit al meer dan twee jaar niet meer het geval is. Onzorgvuldig.

U geeft aan het terrein van de vroegere Vluchtheuvel opnieuw de bestemming 'dagrecreatie'. Dat beperkt de mogelijkheden voor het vinden van een nieuwe bestemming aanzienlijk.

Wij beseffen heel goed dat het marktpartijen zijn die het terrein opnieuw van een functie moeten voorzien, maar een louter afwachterende houding van uw kant verbaast ons. U kunt toch een visie ontwikkelen op de mogelijke bestemming(en) van dit belangrijke en beeldbepalende gebied in Norg en daar actief een marktpartij bij gaan zoeken? Achteruitgang wordt toch actief tegengegaan? Bedrijfsacquisitie is toch een speerpunt in het gemeentelijk beleid? De vragen stellen is ze beantwoorden.

Een ander voorbeeld van een gebrek aan visie vinden wij het volgende.

In het onderdeel 'regels' zegt u onder 5.1 dat u streeft naar "behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden" van het gebied. Maar welke acties horen daar bij?

Wij zien eerder het tegenovergestelde. In het voorontwerp worden aan de Oosterduinen maar twee functies toegekend: bos en verblijfsrecreatie categorie 4. Dat is een verschraling ten opzichte van de functies die in het vigerende bestemmingsplan aan het gebied zijn toegekend.

In het gebied zijn namelijk verschillende onderdelen die als coulisselandschap zijn aan te merken. Een aantal percelen aan de Roeghoornweg, de Grote Kampweg en het Karrepad zijn daar voorbeelden van: weilanden omzoomd door boswallen. Deze gebieden (in het vigerende plan bestemd als 'cultuurschoon, o.a. akkerbouw- en weidegebied) hebben nu de bestemming 'bos' gekregen en mogen wat u betreft straks vol kerstbomen worden geplant. Hoezo "herstel en behoud van de kenmerken"?

Terzijde merken we op dat enkele onderdelen die nu bij het bestemmingsplan buitengebied horen zonder nadere toelichting in het voorontwerp zijn opgenomen. Aangezien geen wijziging van het bestemmingsplan buitengebied voorligt en percelen een andere bestemming hebben gekregen, kan zich straks de situatie voordoen dat bepaalde delen van de Oosterduinen deel uitmaken van twee vigerende bestemmingsplannen

waarin ze ook nog eens een verschillende bestemming hebben. Uit een oogpunt van rechtszekerheid voor de betrokkenen lijkt ons dit ongewenst.

Een laatste illustratie van onze opvatting dat het voorontwerp vaag en visieloos is, is het volgende. Op bladzijde 9 van de toelichting wordt gezegd dat de ontwikkeling van de recreatie vraagt om een zorgvuldige afweging van de verschillende belangen in het gebied. Dat zal waar zijn, maar waar leidt dat toe? En waaruit blijkt die afweging? In de volgende zin motiveert u de lange aanlooptijd van dit voorontwerp met het belang van die afweging. Dan zou toch een concretisering van de bedoelingen verwacht mogen worden?

Onduidelijk vinden wij de passage op blz 18 van de toelichting waar staat: "De voorkeur van de gemeente tot concentratie van de voorzieningen in de Oosterduinen wordt (...) niet haalbaar geacht". Wat zou u willen?

Het raadplegen van de digitale versie van de plankaart wordt bemoeilijkt doordat er een fijn grit als een deken overheen schuift. Bij andere bestemmingsplannen die u digitaal aanbiedt gebeurt dit niet. Dus is het kennelijk te vermijden. Wij stellen dat op prijs omdat de plankaart dan veel duidelijker wordt.

Wij missen ook een aantal zaken in het voorontwerp.

a)

Erfscheidings:

In het gebied bevindt zich veel klein wild. Dat zou zich o.i. vrij moeten kunnen verplaatsen binnen de Oosterduinen (en verder uiteraard). Sommige percee-eigenaren hebben erfscheidings die deze verplaatsing belemmeren, bijvoorbeeld doordat fijnmazig gaas in de grond is ingegraven. De regels van het voorontwerp zijn op sommige onderdelen zeer gedetailleerd, omdat u het aanzien van het gebied in een aantal opzichten wilt waarborgen. Een bepaling over erfscheidings zou daarin op zijn plaats zijn. Wij denken dan aan een bepaling die ongeveer zo zou kunnen luiden: "Erfscheidings dienen hoofdzakelijk van natuurlijk materiaal gemaakt te zijn en onbelemmerde passage van klein wild mogelijk te maken".

b)

Verlichting:

Bij een gebied als de Oosterduinen past dat het 's nachts donker is. Dat volgt uit de aard van het gebied. Het komt echter voor dat eigenaren op de hoeken van hun terrein lantaarnpaalachtige verlichting plaatsen waardoor de wandelaar in het donker verblind wordt en het wild gehinderd. Daarom stellen wij voor daarover in de regels een bepaling op te nemen die ongeveer zo zou kunnen luiden: "Het is niet toegestaan verlichting te plaatsen op een afstand die groter is dan 5 meter van de woning". Die afstandsbeperking is opgenomen om de mogelijkheid van terrasverlichting open te houden.

c)

Geluidhinder:

Dat de Oosterduinen pal onder een aanliegroute van de luchthaven Groningen/Eelde ligt is niet te veranderen – zo nemen wij aan – , maar de geluidsoverlast die gebruikers van de Oosterduinen ondervinden van evenementen die in het gebied en op de sportvelden worden gehouden, is wel te beperken. Met name stoort het volume dat uit de luidsprekers komt.

Wij beseffen dat de beperking hiervan niet in dit bestemmingsplan geregeld kan worden, maar in de paragraaf 'milieu' kan wel rekenschap worden gegeven van het besef dat dit bos/recreatiegebied wel degelijk eisen stelt aan beperking van geluidsoverlast, zodat daar met het afgeven van vergunningen voor evenementen rekening mee kan worden gehouden.

In paragraaf 4.2 wordt de indruk gewekt dat wegverkeer de enige geluidproducerende bronnen zijn. Dat is dus een misvatting.

Samengevat:

Wij dringen er bij u op aan in het ontwerp bestemmingsplan meer visie aan de dag te leggen voor de gewenste ontwikkelingen van het gebied door genuanceerder te bestemmen en er blijk van te geven hoe u vorm en inhoud wilt geven aan het door u beoogde "behoud, herstel en ontwikkeling" van het gebied. In het bijzonder geldt dit voor het terrein van de voormalige Vluchtheuvel. Daarnaast zien wij graag een aantal aanvullingen – zoals hiervoor weergegeven – in het ontwerp opgenomen.

Van enkele leden van de vereniging hebben wij begrepen dat ze zich afzonderlijk tot u zullen wenden over dit voorontwerp.

Hoogachtend,  
namens het bestuur,

P.K. Iest

secretaris



Het College van B&W van Noordenveld  
te Roden

Amsterdam, 14 februari 2010

Gemeente NOORDENVELD	
Class.nr. ....	
17 FEB. 2010	
Nr. ....	Paraaf voor archief
<i>RS</i>	

Betreft: voorontwerp bestemmingsplan Norgerduinen

Geacht College,

Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan Norgerduinen dat u kortgeleden hebt gepubliceerd wil ik hierbij reageren;

A: In het hoofdstuk 'Bestemmingsregels' pagina 17 en in de 'Toelichting' pagina 19 stelt u dat voor het hele gebied, ongeacht de grootte van de kavel, het maximaal te bebouwen oppervlakte 80m<sup>2</sup> mag zijn.

De recreatie is voor de regio een belangrijke economische factor, door deze beperking zal de gemeente Noordenveld de concurrentieslag met andere recreatieve gebieden verliezen.

Huurders stellen steeds hogere eisen, de huizen in Oosterduinen moeten concurreren met luxere en vooral ruimere woningen elders in de Provincie.

De gemeente gebruikt als argument; 'het bestrijden van permanente bewoning'.

Op geen enkele wijze kan de gemeente aantonen dat er een relatie is tussen bouwoppervlakte en permanente bewoning.

Omdat de gemeente niet in staat is gebleken om handhavend op te treden tegen illegale permanente bewoning gebruikt zij het bestemmingsplan als oneigenlijk instrument.

Mede doordat de provincie Drenthe zijn gemeenten adviseert een maximale oppervlakte toe te staan van 100m<sup>2</sup> zijn veel recreatieparken daartoe overgegaan. Op het recreatiepark 'Hof van Saksen' bijvoorbeeld zijn woningen gebouwd van 92m<sup>2</sup> tot 184m<sup>2</sup>, een schril contrast met het beleid van deze gemeente, bovendien wordt daar geen enkele woning permanent bewoond.

In het bestemmingsplan meldt de gemeente 'actief' nieuwe doelgroepen te willen aantrekken.

Statistieken wijzen uit dat in 2020 25% van de bevolking ouder is dan 65 jaar, bovendien heeft deze groep 'babyboomers' het meeste 'eigen kapitaal' en is dus economisch gezien zeer interessant.

Door bovengenoemde beperking sluit u deze groep uit, ook invaliden zijn niet welkom.

Door een kleiner oppervlakte is het onmogelijk een goed huis te bouwen waarbij op de begane grond gewoond/geslapen kan worden en zich ook de keuken en het sanitair bevinden. Ook moeten in een inpandige berging hulpmiddelen zoals elektrische scooters/rolstoelen en dergelijke worden gestald.

*Mijn vraag in deze is; woningen met een groter oppervlakte toe te staan uit concurrentie overwegingen en om ouderen/gehandicapten de mogelijkheid te bieden in 'Norgerduinen' te kunnen recreëren.*

B: U geeft aan in het hoofdstuk 'Beleid' pagina 19 dat nieuwbouw landschappelijk inpasbaar moet zijn zonder te definiëren wat dat precies inhoudt, (houten gevels/rieten kap?).

*Wie of welke afdeling gaat dat beoordelen, en aan de hand van welke criteria?.*

C: Op dezelfde pagina staat dat u 'actief' nieuwe doelgroepen gaat interesseren voor de Norgerduinen.

*Wat verstaat u onder 'actief', is er een budget voor en wie of welke afdeling gaat dat doen? En aan welke doelgroepen wordt gedacht, aangezien 'ouderen' en invaliden niet welkom zijn.*

D: In het hoofdstuk 'Bestemmingsregels' pagina 32 wordt vermeld dat antenne's tot een hoogte van 25 meter worden toegestaan.

*In hoeverre moeten die landschappelijk inpasbaar zijn?.*

E: Op de plankaart zijn de recreatiewoningen genummerd van 1 t/m 4.

*Wat betekenen deze nummers, wat zijn de verschillen?.*

F: de twee Campings en het gebied Langeloër Duinen zijn uit dit bestemmingsplan gehaald. Binnen dit vrij kleine gebied zijn nu drie verschillende bestemmingsplannen, terwijl het bestemmingsplan Norgerduinen ook weer afwijkt van bijvoorbeeld het recreatieve gebied Bonhage.

*Maken deze verschillende bestemmingsplannen het niet onnodig gecompliceerd? eenvoudiger regelgeving was toch het uitgangspunt?.*

Graag een reactie uwerzijds,

Hoogachtend,



**Boermarke Westeind  
Norg**

I10.01479



Boermarke  
Westeind  
Norg

Rabo Bank Norg-Peize  
3472.17.095

College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Noordenveld  
Raadhuisstraat 1  
9301 AA Roden

Betreft: Herziening bestemmingsplan Norger Duinen.

Mijne Heren,

Naar aanleiding van de herziening van bovengenoemd bestemmingsplan verzoeken wij U, indien er sprake is van herziening betreffende de bestemming o.i.d. onze bezittingen aangaande, ons te informeren inzake deze veranderingen.

Indien wij niet geïnformeerd worden, dan gaan we ervan uit dat er geen wijzigingen van het bestemmingsplan zijn, welke voor onze gronden van toepassing zijn.

Met vriendelijke groet,

*n.f.*

Secretaris van de Boermarke Westeind.

Gemeente NOORDENVELD	
Class.nr. ....	
18 FEB. 2010	
Nr. ....	Paraaf voor archief
<i>Rss ee</i>	

I10.01481



Westervelde ,12-02-2010

College van Burgemeester en Wethouders  
Raadhuisstraat 1  
9301 AA Roden

n.f.

<b>Gemeente NOORDENVELD</b>	
Class.nr. ....	
18 FEB. 2010	
Nr. .... R55ee	Paraaf voor archief

Ons kenmerk: 2010/009

Betreft: bestemmingsplan de Norger Duinen/ perceel EenerstraatGem. Norg C 2903

Mijne Heren,

Bij deze maken we melding van onze bemerking ten aanzien van het bepalen van de bestemming van het perceel C2903 voorm. Gemeente Norg ( Eenerstraat Noordzijde tegenover Laan Van Havezathe) als Bos, agrarisch.

Wij denken dat, indien in het midden van het perceel in het verlengde van de Laan van Havezathe een landhuis of een woning in boerderijtype met uitstraling wordt gebouwd, dit een verrijking van het beeld van Norg aan de westzijde zal zijn.

Derhalve verzoeken wij U om de bestemming van bovengenoemd perceel aan te passen.

Bij voorbaat onze dank,

Vriendelijke groet,

## Uw reactie

### De velden met \* zijn verplicht om in te vullen.

**Naam::**

**Aanhef::**

**Adres::**

**Postcode::**

**Woonplaats::**

**Telefoonnummer::**

**E-mail::**

èktmltag72

## Reactie

**Onderwerp::**

Inspraak Norgerduinen

**Uw vraag of opmerking::**

Geachte heer, mevrouw, Vandaag heb ik na telefonisch onderhoud met mw Beerlink per e-mail aan haar de reactie van bungalowpark Den en Duin verzonden. Omdat ik nog geen ontvangstbevestiging heb ontvangen en vandaag de laatste dag van de inspraaktermijn is stuur ik via deze weg nogmaals de reactie in. Ik hoop u zo voldoende te hebben geïnformeerd en hoop spoedig van u te horen. Met vriendelijke groet, Ciska Hiemstra  
Beheerder Den en Duin

**Stuur eventueel een bijlage mee:**

Inspraakreactie Den en Duin op voorontwerp Norgerduinen.doc



## BUNGALOWPARK DEN EN

### DUIN

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Noordenveld

Postbus 109  
9300 AC Roden

#### Bungalowpark Den en Duin

Postmaatseweg 10

9331VC Norg

Tel. 0592-613164

Fax 0592-613637

E mail: [info@denenduin.nl](mailto:info@denenduin.nl)

[www.denenduin.nl](http://www.denenduin.nl)

Norg, 1 juni 2011

Betreft; Inspraakreactie/bezwaarschrift Bestemmingsplan Norgerduinen

Geacht college,

Hierbij ontvangt u de reactie van bungalowpark Den en Duin (verder te noemen Den en Duin) te Norg op het bestemmingsplan Norgerduinen waarvan zij onderdeel is.

Den en Duin verzoekt nadere toelichting op het voorontwerp en inspraak op de plannen. De reden hiervoor is dat ontvangen informatie tijdens de inloopbijeenkomst in café Zwaneveld op 26 januari j.l. en daarna telefonisch ontvangen informatie op bepaalde punten tegenstrijdig is of lijkt.

Ik dien deze reactie/bezwaarschrift in omdat door onduidelijkheden en tegenstrijdigheden Bungalowpark Den en Duin geschaad kan worden in haar bedrijfsvoering en toekomstplannen.

De gewenste informatie betreft de gevolgen van het nieuwe bestemmingsplan voor de algemene bedrijfsvoering van Den en Duin. Hierbij kunt u onder andere denken aan het onderscheid tussen de gebouwen op het park en de nabijgelegen bungalow L58 (ook aan de Postmaatseweg, voorbij de kruising met de Molenveenweg). Het eerste is in het plan opgenomen als gebied met bestemming recreatie –verblijfsrecreatie 4, het tweede, ook onderdeel van Den en Duin, echter als bos met een recreatiewoning.

Ook is het onduidelijk wat uw plannen zijn als het gaat om de mogelijkheden voor (ver)bouw van onze bungalows. Den en Duin heeft gevorderde plannen op het gebied van kwaliteitsverbetering welke volgens ons binnen het huidige plan mogelijk zijn, maar wellicht in het nieuwe plan niet meer.

Verder is onduidelijkheid over de wegen in het bestemmingsplan, met name over de huidige zandpaden welke waarschijnlijk onder het beheer van de Boermarke vallen. In verband met de toegankelijkheid van het gebied voor mensen met een fysieke beperking vinden wij het belangrijk hierover duidelijkheid te krijgen en mee te denken over de mogelijkheden.

Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging van onze reactie en hoor ik hoe de verdere procedure zal zijn. Bij voorbaat hartelijk dank daarvoor.

Met vriendelijke groet,

i/o

Paul Hagevoort  
Voorzitter bestuur

Ciska Hiemstra  
Beheerder

Bungalowpark Den en Duin  
Postmaatseweg 10  
9331 VC  
Norg

T 0592 613 164  
F 0592 613 637  
E [info@denenduin.nl](mailto:info@denenduin.nl)  
W [www.denenduin.nl](http://www.denenduin.nl)

Rekeningnr 3472.16.080  
Ibannr NL45 RABO 0347 2160 80  
KVK-nr 41017246  
Btw-nr NL0028.90.720.B.01



GEMEENTE NOORDENVELD	
Class.nr.	
NR.	
22 FEB. 2010	
R.S. sec	perceel voor archief
NE	

Aan het college van  
Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente Noordenveld  
Postbus 109  
9300 AC Roden

Norg, 18-2-2010.

Onderwerp: Voorontwerp bestemmingsplan  
Norgerdunen / bezwaarschrift

Geacht college,

Hierbij dienen wij een bezwaarschrift in tegen twee onderdelen van het voorontwerp bestemmingsplan Norgerdunen dd. 1 september 2009.

1. Uit het voorontwerp blijkt niet dat ons huis, Postmaatseweg 6, met postcode 9331VC te Norg aangemerkt is voor permanente bewoning. Ons huis is in het verleden door de gemeente voor permanente bewoning aangemerkt en dat is meerdere keren bevestigd. Wel wordt er in het voorontwerp over 17 permanent bewoonde woningen geschreven. Het is echter niet duidelijk welke huizen dat zijn. Indien de Postmaatseweg 6 te Norg niet als (ongeclausuleerd) permanente bewoning is aangemerkt, maken wij daar bezwaar tegen.
2. Op het perceel ten oosten van ons, gelegen tussen de Postmaatseweg 6 en de Postmaatseweg 4 is ten onrechte niet de schuur getekend, die er al vele 10 tallen jaren staat. Wij achten dit een onjuiste weergave van de werkelijkheid. Hiertegen maken wij bezwaar.

Gaarne ontvangen wij een ontvangstbevestiging van deze brief.

Hoogachtend,

110.01750



Class.nr.
nr.
24 FEB. 2010
RS sec
NF

# INSPRAAKREACTIE

## BESTEMMINGSPLAN NORGERDUINEN

RS sec

NF

NAAM:.....

ADRES:.....

POSTCODE:.....WOONPLAATS.....

DATUM.....19-2.....2010

HANDTEKENING.....

### INHOUD REACTIE:

Geacht college, niet zoals dit voorontwerp.





CAMPENIE ROUDBEVELD	
Opleiding	
NR	
24 FEB. 2010	
RS sec	Opstal voor archief
NF	

**INSPRAAKREACTIE****BESTEMMINGSPLAN NORGERDUINEN**

NAAM:.....

ADRES:.....

POSTCODE:.....WOONPLAATS:.....

DATUM.....23-02.....2010

HANDTEKENING:.....

**INHOUD REACTIE:**

Geacht college, Het voorontwerp bestemmingsplan Norgerduinen is mijn inziens een niet deugdelijk plan.

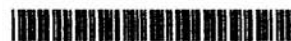
punt 1 Het is en word nooit een modern recreatie gebied. er is geen enkele voorkeuring; bovendien kan iets dergelijks alleen maar in een park (zoals BV in Zwimparadijs, bowlen, middeggolf, tennis, restaurants etc)

punt 2 volgens mij worden de nieuwe en moderne woningen in hoofdzaak door de eigenaar bewoond of als 2<sup>e</sup> woning gebruikt.

punt 3 voor alleen recreatie staan de woningen voor driekwart van het lig, zonder voorkeuring in een uitgestrekt bosgebied iets wat tot primitiviteit en vernieling zal leiden

punt 4 om alles modern, modern in lijn te maken om te houden ga over naar woningen tot 100 m<sup>2</sup> en permanente bewoning

Geacht college bij deze verzoek om het voorontwerp aan te passen, voor mij zelf vraag ik dit voor de woning Oosterveldweg een aan de Dondersweg gelegen woning met eigen toegangspad naar de Dondersweg & voor legalisering van normale permanente bewoning





# INSPRAAKREACTIE BESTEMMINGSPLAN NORGERDUINEN

GEMEENTE NOORDENVELD	
Classif.	
NR.	
24 FEB. 2010	
RS sec	voor archief
NF	

NAAM:.....

ADRES:.....

POSTCODE:.....WOONPLAATS.....

DATUM..... 23-02 .....2010

HANDTEKENING.. .....

INHOUD REACTIE: *niet in deze vorm*

Geacht college,





GEMEENTE HOORDENVELD

Class.nr.

NR.

**INSPRAAKREACTIE**  
**BESTEMMINGSPLAN NORGERDUINEN**

24 FEB. 2010

RS sec

paraaf voor archief

NF

NAAM:.....

ADRES:.....

POSTCODE:.....WOONPLAATS:.....

DATUM.....19-9.....2010

HANDTEKENING.....

**INHOUD REACTIE:**

Geacht college,

zie bijlage



Bestemmingsplan in deze vorm is niet van deze tijd, waarom niet volgens Europese of Deense normen.

Dit bestemmingsplan getuigt van een bekrompen zienswijze op de huidige maatschappelijke ontwikkeling, jammer dat hiervoor kosten zijn gemaakt en nog komen.

Als er toch doorgedaan wordt met ontwerp bestemmingsplan dan hierop onderstaande voorlopige vragen en opmerkingen.

Waar het bestemmingsplan niet voor is en waarom niet;

Spekveen en omgeving

Achter het hout

Schillenveen en omgeving

Tussen Oosterduinen en Oostervoortsediep, waarin woning G 10 nu Donderseweg 5a

Tussen Vluchtheuvel en Oostervoortsediep

Vooraan de Donderseweg

Wat er wel in is opgenomen en waarom, de weilanden vooraan de Donderseweg en de Roeghoornweg.

3. 2. Bouwregels a en b ?

3. 4. ?

7.4. – 6 Wie bepaald welk peil

B, Overgangs en slotregels gaarne nadere verklaring betreffende #1 en # 4

Bij inleiding van inhoudsopgave, dit verhaal van I is onjuist.

Beleid 3.2. Het belang van de verblijfsrecreatie voor de Gemeente, verklaar dit eens nader.

Welk streven om zichtbaar te maken tussen permanent en recreatie en hoe wordt dit onderscheid bepaald.

Milieu 4.2. Geluidshinder

Ik mis verkeers en vliegtuiglawaai en met name de westzijde Donderseweg i.v.m. doorgaande route.

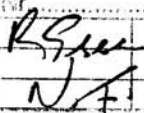

Bestemmingen en afwegen belangen recreatie woningen in de Oosteduinen en aan de Donderseweg ( verkeerslawaai ) dient apart te worden omschreven.

5. 3. Verkeer, onduidelijk verhaal en verdient een toelichting.

Succes.



Gemeente Noordenveld  
T.a.v. het College van B&W  
Raadhuisstraat 1  
9301 AA Roden

Gemeente NOORDENVELD	
Class.nr. ....	
5 - MAART 2010	
 	Paraaf voor archief

Betreft: zienswijze bestemmingsplan Norggerduinen

Norg, 3 maart 2010

Geacht College,

Hierbij mijn zienswijze op het bestemmingsplan Norggerduinen welke op dit moment ter inzage ligt.

### **Inspraak**

Als eerste moet worden opgemerkt dat er geen enkel onderzoek/overleg is geweest met gebruikers/eigenaars/betrokkenen van het gebied wat valt onder het bestemmingsplan Norggerduinen. Uit het voorgestelde bestemmingsplan blijkt dat de opstellers niet op de hoogte zijn van de werkelijke situatie in het gebied.

### **Visie**

Er ligt aan het bestemmingsplan een visie te grondslag die dateert uit de jaren vijftig. Navraag hierover leert dat dit nieuwe bestemmingsplan een actualisatie is. Met andere woorden, er hoeft dan geen (nieuwe) visie te worden opgesteld. Het resultaat is dat we in 2010 met een bestemmingsplan moeten werken welke zijn oorsprong heeft in de recreatieve beleving van de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw.

### **Eigendom Oosterduinen**

Het gebied Oosterduinen is vrijwel volledig particulier bezit. Het gebied is volledig en aaneengesloten verkaveld en uitgepond. Toegang tot de woningen is geregeld via het recht van overpad. Er zijn geen gezamenlijke bezittingen en verplichtingen. Delen van het gebied zijn ontsloten via openbare wegen/zandpaden van de Boermarke. Een tweetal aangelegde fietspaden zijn doorgaande fietspaden en zijn niet aangelegd ter ontsluiting. Het gebied is niet vrij toegankelijk voor passanten, wandelaars, ruiters, mountainbikers, honden, etc.. Toch gebeurt dit in de praktijk veel, vaak tot ongenoegen van de eigenaren in verband met overlast. Gezien de eigendomssituatie is dagrecreatie niet toegestaan. Daarnaast zijn er ook geen voorzieningen voor dagrecreatie.

### **Externe veiligheid**

De ligging van het gebied Oosterduinen in de aanvliegeroute van vliegveld Eelde heeft invloed op factoren die de externe veiligheid beïnvloeden. Voornamelijk bij oostelijke wind landen de toestellen op baan in noordoostelijke richting van vliegveld Eelde. De minimum vlieghoogte bij de standaard aanvliegeroute is 400 meter. De aanvliegeroute ter plaatse van Oosterduinen loopt globaal over de Donderseweg. De praktijk is dat ook buiten deze route wordt gevlogen en dan vooral boven het hele gebied Oosterduinen. Dit gebeurt voornamelijk door de lestoestellen en dan ook nog op een lagere hoogte.

De toegangen voor Oosterduinen op de Donderseweg zijn potentieel gevaarlijk. Vanwege de begroeiing is het uitzicht op de weg beperkt

### **Interne veiligheid**

In het integraal veiligheidsplan van de gemeente staat dat de kans op een grote bosbrand in Oosterduinen gering is omdat er voornamelijk loofbomen staan. De werkelijk is anders: 40% loofbomen, 60% naaldbomen. De oorzaak hiervan is dat er in eerste instantie voornamelijk naaldbomen zijn aangeplant ten behoeve van houtproductie. Naaldbomen staan ook vaak in grote aantallen bij elkaar. Veel paden in het gebied zijn privaat bezit. Om de drie jaar worden deze geschouwd door de brandweer. Aan de oproep aan de eigenaren om de paden vier meter breed te houden en de overhangende takken op 4 meter hoogte te snoeien, wordt nauwelijks gehoor gegeven. Hulpdiensten hebben moeilijk of geen toegang op sommige plaatsen. Ook is op sommige plaatsen het aantal brandputten onder de norm. Dit is voornamelijk het geval in het A vak. De brandweer is hiervan op de hoogte. Het is verstandig om in het bestemmingsplan bindende voorschriften op te nemen.

### **Geluidsoverlast**

Alhoewel de gemeente wil laten geloven dat het gebied een stiltegebied is, is werkelijkheid totaal anders. Het open (agrarisch) gebied tussen Langeloërduinen en Oosterduinen fungeert als een akoestische trechter. Wanneer een geluidsinstallatie bij evenementen in het dorp en in de Langeloërduinen niet goed is afgesteld, wordt dat in het hele gebied als overlast ervaren. Met GOMOS zijn goede afspraken gemaakt over de afstelling van de geluidsinstallatie en de praktijk is dat dit geen overlast veroorzaakt. Het kan dus wel.

Met de aanstaande baanverlenging van vliegveld Eelde is er een te verwachten toename in aantallen en grootte van de toestellen. Bij oostelijke wind word er geland over Norg en Oosterduinen. De vlieghoogte ter plaatse is 400 meter. In een brede strook links en rechts van de Donderseweg zal de geluidsoverlast boven het niveau van het aanvaardbare voor een recreatiegebied zijn. De diverse vlietscholen in Eelde zorgen ook voor veel geluidsoverlast. Deze vliegtuigen houden zich omwille van de training en met toestemming van de luchtverkeersleiding vaak niet aan de voorgeschreven hoogtes en routes. Geluidsoverlast geldt ook voor een brede strook aan weerszijden van de Donderseweg. Vrachtverkeer en landbouwverkeer over de drukke doorgaande route Donderseweg hebben een hoog geluidsniveau.

### **Maatvoering bij nieuw- en verbouw van woningen**

De voorgestelde maatvoering voor de plaatsing van de woning op het perceel zal leiden tot veel problemen. In veel gevallen zal er met deze maten geen nieuw- of verbouw mogelijk zijn. Beter is om de maten afhankelijk te maken van de afmetingen van het terrein.

De maximale maat van de woning wordt 80 m<sup>2</sup>. De provincie Drenthe vindt 100 m<sup>2</sup> acceptabel. De achtergrond voor de keuze van de gemeente voor 80 m<sup>2</sup> is het beperken en het voorkomen van de permanente bewoning. De vraag is of deze maatregel doeltreffend zal zijn. De praktijk is nu dat de kleinere woningen eerder gebruikt voor permanente bewoning vanwege de huur- of koopprijs. Ook is met de maat van 80m<sup>2</sup> en het verbod op bijgebouwen en carports, tenzij aangebouwd, geen fatsoenlijk bruikbare woning meer te bouwen waarbij een slaapkamer op de begane grond kan worden gerealiseerd. Dit is met name van belang voor senioren.

### **Bijgebouwen**

Het niet meer toestaan van bijgebouwen is niet reëel. Nu hebben de meeste woningen een vrij staande carport en schuurtje. Het is beperkend om nu op eens geen vrijstaande bijgebouwen meer te mogen plaatsen.

### **Natuurwaarden**

Er wordt gesproken over behoud van natuurwaarden. Maar wat is de natuurwaarde in het gebied Oosterduinen? Er zijn ongeveer 430 percelen met woningen. Ieder perceel wordt op zijn eigen wijze beheerd, onderhouden en beplant. De enige overeenkomst in het gebied is het grote aantal bomen. Hier houdt elke overeenkomst met een natuurgebied op. Een veelheid aan erfscheidingen: toegangshekken in alle soorten en maten, prikkeldraad, gaashekken tot wel 2 meter hoog, aarden wallen, wallen van snoeiafval, heggen van uitheemse soorten (conifeer en laurierkers). Verder zijn er vijvers, tuinen en grasvelden aangelegd. Er zijn plaatsen met een hoge concentratie bomen. In het bestemmingplan prevaleren de afstandsmaten boven natuurbehoud. De praktijk is dat voor het bouwen van een woning, er bomen worden gerooid vanwege de afstand tot de perceelgrens en naastgelegen woningen. Dit zal in het nieuwe bestemmingsplan niet anders zijn. Dit heeft uiteraard een nadelige invloed op de aantallen bomen.

## **Bewoning Oosterduinen**

In Oosterduinen is ongeveer 30% van de woningen (ongeveer 150) permanent bewoond. Het commerciële recreatieve gebruik van de woningen is minimaal. Oorzaak: kwaliteit en vaste lasten. De groep woningen die beschikbaar is voor verhuur worden bij voorkeur permanent verhuurd. Van een deel van de woningen is de kwaliteit zo laag dat deze niet meer worden gebruikt en veelal in de verkoop staan. Een deel van de woningen is alleen beschikbaar voor eigen (recreatief) gebruik.

We kunnen stellen dat het gebied geen enkel recreatieve aantrekkingskracht meer heeft. De oorzaken zijn divers:

- de afwezigheid van recreatieve voorzieningen zoals zwembad, speeltuin, winkels en restaurants in het gebied
- de slechte toegankelijkheid van het gebied (private percelen) en de kwaliteit van de wegen en paden
- de relatieve hoge kosten van huur in relatie tot de bovengenoemde punten
- de ligging van een deel van het gebied aan een drukke weg en in de aanvliegeroute van vliegveld Eelde
- het gevoel van onveiligheid op een aantal locaties vanwege de afgelegen ligging
- de kwaliteit van de woning en het terrein
- de algemene uitstraling van het gebied voor de recreant (rommelig, onoverzichtelijk, primitief)
- de eisen die de recreant stelt aan een recreatiewoning
- de concurrentie van de commercieel geëxploiteerde vakantieparken

We kunnen daarom stellen dat de niet verhuurde woningen in gebruik zijn bij de eigenaar als eerste of tweede woning.

Het is wenselijk om Oosterduinen een zelfde status te geven als Bonhagen: recreëren en wonen, dan wel voor permanente bewoning te legaliseren.

## **Bewoning Langeloërduinen**

Er staan een klein aantal woningen binnen de bebouwde kom tussen woonhuizen. Waarom wordt hiervan de bestemming niet omgezet naar een woonbestemming. Rechts van de Postmaatseweg aan de zijde van Den & Duin hebben de woningen een woonbestemming. Links van de Postmaatseweg aan de zijde van de woonwijk/industrieterrein hebben de woningen een recreatieve bestemming. Gezien de plaats van deze woningen is dat onbegrijpelijk en is het wenselijk om ook deze woningen een woonbestemming te geven.

## **Wegaanduidingen**

Het huidige systeem van vakken en perceelnummers is uit de tijd. Het veroorzaakt veel zoekwerk voor iemand die onbekend is in het gebied. Vooral voor hulpdiensten is dit een probleem. Zonder een detailkaart van het gebied is het onmogelijk een perceel te vinden. Hier moet absoluut iets aan gebeuren. De meeste paden hebben al een naam. Het ligt voor de hand om de gangbare wegaanduidingen hiervoor te gebruiken.

**Conclusie**

Gezien het bovenstaande is het de hoogste tijd om een nieuwe visie voor de gebieden Oosterduinen, Langeloërduinen maar ook Molenduinen te ontwikkelen. De visie uit de vijftiger en zestiger jaren van de vorige eeuw is onbruikbaar in deze tijd.

Met vriendelijke groet,



Gemeente Noordenveld  
T.a.v. het College van B&W  
Raadhuisstraat 1  
9301 AA Roden

Gemeente NOORDENVELD	
Class.nr. ....	
5 - MAART 2010	
Nr. .... RS	Paraaf voor archief
Nr. .... N.F.	

Betreft: zienswijze bestemmingsplan Norgerduinen

Norg, 3 maart 2010

Geacht College,

Hierbij mijn zienswijze op het bestemmingsplan Norgerduinen welke op dit moment ter inzage ligt.

### **Inspraak**

Als eerste moet worden opgemerkt dat er geen enkel onderzoek/overleg is geweest met gebruikers/eigenaars/betrokkenen van het gebied wat valt onder het bestemmingsplan Norgerduinen. Uit het voorgestelde bestemmingsplan blijkt dat de opstellers niet op de hoogte zijn van de werkelijke situatie in het gebied.

### **Visie**

Er ligt aan het bestemmingsplan een visie te grondslag die dateert uit de jaren vijftig. Navraag hierover leert dat dit nieuwe bestemmingsplan een actualisatie is. Met andere woorden, er hoeft dan geen (nieuwe) visie te worden opgesteld. Het resultaat is dat we in 2010 met een bestemmingsplan moeten werken welke zijn oorsprong heeft in de recreatieve beleving van de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw.

### **Eigendom Oosterduinen**

Het gebied Oosterduinen is vrijwel volledig particulier bezit. Het gebied is volledig en aaneengesloten verkaveld en uitgepond. Toegang tot de woningen is geregeld via het recht van overpad. Er zijn geen gezamenlijke bezittingen en verplichtingen. Delen van het gebied zijn ontsloten via openbare wegen/zandpaden van de Boermarke. Een tweetal aangelegde fietspaden zijn doorgaande fietspaden en zijn niet aangelegd ter ontsluiting. Het gebied is niet vrij toegankelijk voor passanten, wandelaars, ruiters, mountainbikers, honden, etc.. Toch gebeurt dit in de praktijk veel, vaak tot ongenoegen van de eigenaren in verband met overlast. Gezien de eigendomssituatie is dagrecreatie niet toegestaan. Daarnaast zijn er ook geen voorzieningen voor dagrecreatie.

### **Externe veiligheid**

De ligging van het gebied Oosterduinen in de aanvliegeroute van vliegveld Eelde heeft invloed op factoren die de externe veiligheid beïnvloeden. Voornamelijk bij oostelijke wind landen de toestellen op baan in noordoostelijke richting van vliegveld Eelde. De minimum vlieghoogte bij de standaard aanvliegeroute is 400 meter. De aanvliegeroute ter plaatse van Oosterduinen loopt globaal over de Donderseweg. De praktijk is dat ook buiten deze route wordt gevlogen en dan vooral boven het hele gebied Oosterduinen. Dit gebeurt voornamelijk door de lestoestellen en dan ook nog op een lagere hoogte.

De toegangen voor Oosterduinen op de Donderseweg zijn potentieel gevaarlijk. Vanwege de begroeiing is het uitzicht op de weg beperkt

### **Interne veiligheid**

In het integraal veiligheidsplan van de gemeente staat dat de kans op een grote bosbrand in Oosterduinen gering is omdat er voornamelijk loofbomen staan. De werkelijk is anders: 40% loofbomen, 60% naaldbomen. De oorzaak hiervan is dat er in eerste instantie voornamelijk naaldbomen zijn aangeplant ten behoeve van houtproductie. Naaldbomen staan ook vaak in grote aantallen bij elkaar. Veel paden in het gebied zijn privaat bezit. Om de drie jaar worden deze geschouwd door de brandweer. Aan de oproep aan de eigenaren om de paden vier meter breed te houden en de overhangende takken op 4 meter hoogte te snoeien, wordt nauwelijks gehoor gegeven. Hulpdiensten hebben moeilijk of geen toegang op sommige plaatsen. Ook is op sommige plaatsen het aantal brandputten onder de norm. Dit is voornamelijk het geval in het A vak. De brandweer is hiervan op de hoogte. Het is verstandig om in het bestemmingsplan bindende voorschriften op te nemen.

### **Geluidsoverlast**

Alhoewel de gemeente wil laten geloven dat het gebied een stiltegebied is, is werkelijkheid totaal anders. Het open (agrarisch) gebied tussen Langeloërduinen en Oosterduinen fungeert als een akoestische trechter. Wanneer een geluidsinstallatie bij evenementen in het dorp en in de Langeloërduinen niet goed is afgesteld, wordt dat in het hele gebied als overlast ervaren. Met GOMOS zijn goede afspraken gemaakt over de afstelling van de geluidsinstallatie en de praktijk is dat dit geen overlast veroorzaakt. Het kan dus wel.

Met de aanstaande baanverlenging van vliegveld Eelde is er een te verwachten toename in aantallen en grootte van de toestellen. Bij oostelijke wind word er geland over Norg en Oosterduinen. De vlieghoogte ter plaatse is 400 meter. In een brede strook links en rechts van de Donderseweg zal de geluidsoverlast boven het niveau van het aanvaardbare voor een recreatiegebied zijn. De diverse vliegcholen in Eelde zorgen ook voor veel geluidsoverlast. Deze vliegtuigen houden zich omwille van de training en met toestemming van de luchtverkeersleiding vaak niet aan de voorgeschreven hoogtes en routes. Geluidsoverlast geldt ook voor een brede strook aan weerszijden van de Donderseweg. Vrachtverkeer en landbouwverkeer over de drukke doorgaande route Donderseweg hebben een hoog geluidsniveau.

### **Maatvoering bij nieuw- en verbouw van woningen**

De voorgestelde maatvoering voor de plaatsing van de woning op het perceel zal leiden tot veel problemen. In veel gevallen zal er met deze maten geen nieuw- of verbouw mogelijk zijn. Beter is om de maten afhankelijk te maken van de afmetingen van het terrein.

De maximale maat van de woning wordt 80 m<sup>2</sup>. De provincie Drenthe vindt 100 m<sup>2</sup> acceptabel. De achtergrond voor de keuze van de gemeente voor 80 m<sup>2</sup> is het beperken en het voorkomen van de permanente bewoning. De vraag is of deze maatregel doeltreffend zal zijn. De praktijk is nu dat de kleinere woningen eerder gebruikt voor permanente bewoning vanwege de huur- of koopprijs. Ook is met de maat van 80m<sup>2</sup> en het verbod op bijgebouwen en carports, tenzij aangebouwd, geen fatsoenlijk bruikbare woning meer te bouwen waarbij een slaapkamer op de begane grond kan worden gerealiseerd. Dit is met name van belang voor senioren.

### **Bijgebouwen**

Het niet meer toestaan van bijgebouwen is niet reëel. Nu hebben de meeste woningen een vrij staande carport en schuurtje. Het is beperkend om nu op eens geen vrijstaande bijgebouwen meer te mogen plaatsen.

### **Natuurwaarden**

Er wordt gesproken over behoud van natuurwaarden. Maar wat is de natuurwaarde in het gebied Oosterduinen? Er zijn ongeveer 430 percelen met woningen. Ieder perceel wordt op zijn eigen wijze beheerd, onderhouden en beplant. De enige overeenkomst in het gebied is het grote aantal bomen. Hier houdt elke overeenkomst met een natuurgebied op. Een veelheid aan erfscheidingen: toegangshekken in alle soorten en maten, prikkeldraad, gaashekken tot wel 2 meter hoog, aarden wallen, wallen van snoeiafval, heggen van uitheemse soorten (conifeer en laurierkers). Verder zijn er vijvers, tuinen en grasvelden aangelegd. Er zijn plaatsen met een hoge concentratie bomen. In het bestemmingplan prevaleren de afstandsmaten boven natuurbehoud. De praktijk is dat voor het bouwen van een woning, er bomen worden gerooid vanwege de afstand tot de perceelgrens en naastgelegen woningen. Dit zal in het nieuwe bestemmingsplan niet anders zijn. Dit heeft uiteraard een nadelige invloed op de aantallen bomen.

## **Bewoning Oosterduinen**

In Oosterduinen is ongeveer 30% van de woningen (ongeveer 150) permanent bewoond. Het commerciële recreatieve gebruik van de woningen is minimaal. Oorzaak: kwaliteit en vaste lasten. De groep woningen die beschikbaar is voor verhuur worden bij voorkeur permanent verhuurd. Van een deel van de woningen is de kwaliteit zo laag dat deze niet meer worden gebruikt en veelal in de verkoop staan. Een deel van de woningen is alleen beschikbaar voor eigen (recreatief) gebruik.

We kunnen stellen dat het gebied geen enkel recreatieve aantrekkingskracht meer heeft. De oorzaken zijn divers:

- de afwezigheid van recreatieve voorzieningen zoals zwembad, speeltuin, winkels en restaurants in het gebied
- de slechte toegankelijkheid van het gebied (private percelen) en de kwaliteit van de wegen en paden
- de relatieve hoge kosten van huur in relatie tot de bovengenoemde punten
- de ligging van een deel van het gebied aan een drukke weg en in de aanvliegroete van vliegveld Eelde
- het gevoel van onveiligheid op een aantal locaties vanwege de afgelegen ligging
- de kwaliteit van de woning en het terrein
- de algemene uitstraling van het gebied voor de recreant (rommelig, onoverzichtelijk, primitief)
- de eisen die de recreant stelt aan een recreatiewoning
- de concurrentie van de commercieel geëxploiteerde vakantieparken

We kunnen daarom stellen dat de niet verhuurde woningen in gebruik zijn bij de eigenaar als eerste of tweede woning.

Het is wenselijk om Oosterduinen een zelfde status te geven als Bonhagen: recreëren en wonen, dan wel voor permanente bewoning te legaliseren.

## **Bewoning Langeloërduinen**

Er staan een klein aantal woningen binnen de bebouwde kom tussen woonhuizen. Waarom wordt hiervan de bestemming niet omgezet naar een woonbestemming. Rechts van de Postmaatseweg aan de zijde van Den & Duin hebben de woningen een woonbestemming. Links van de Postmaatseweg aan de zijde van de woonwijk/industrieterrein hebben de woningen een recreatieve bestemming. Gezien de plaats van deze woningen is dat onbegrijpelijk en is het wenselijk om ook deze woningen een woonbestemming te geven.

## **Wegaanduidingen**

Het huidige systeem van vakken en perceelnummers is uit de tijd. Het veroorzaakt veel zoekwerk voor iemand die onbekend is in het gebied. Vooral voor hulpdiensten is dit een probleem. Zonder een detailkaart van het gebied is het onmogelijk een perceel te vinden. Hier moet absoluut iets aan gebeuren. De meeste paden hebben al een naam. Het ligt voor de hand om de gangbare wegaanduidingen hiervoor de gebruiken.

**Conclusie**

Gezien het bovenstaande is het de hoogste tijd om een nieuwe visie voor de gebieden Oosterduinen, Langeloërduinen maar ook Molenduinen te ontwikkelen. De visie uit de vijftiger en zestiger jaren van de vorige eeuw is onbruikbaar in deze tijd.

Met vriendelijke groet,



Gemeente Noordenveld  
T.a.v. het College van B&W  
Raadhuisstraat 1  
9301 AA Roden

Gemeente NOORDENVELD	
.....	
5 - MAART 2010	
..... R.S.M. N.F.	Paraaf voor archief

Betreft: zienswijze bestemmingsplan Norgerduinen

Norg, 3 maart 2010

Geacht College,

Hierbij de zienswijze van de *Stichting Norgerduinen* op het bestemmingsplan Norgerduinen welke op dit moment ter inzage ligt.

### **Inspraak**

Als eerste moet worden opgemerkt dat er geen enkel onderzoek/overleg is geweest met gebruikers/eigenaars/betrokkenen van het gebied wat valt onder het bestemmingsplan Norgerduinen. Uit het voorgestelde bestemmingsplan blijkt dat de opstellers niet op de hoogte zijn van de werkelijke situatie in het gebied.

### **Visie**

Er ligt aan het bestemmingsplan een visie te grondslag die dateert uit de jaren vijftig. Navraag hierover leert dat dit nieuwe bestemmingsplan een actualisatie is. Met andere woorden, er hoeft dan geen (nieuwe) visie te worden opgesteld. Het resultaat is dat we in 2010 met een bestemmingsplan moeten werken welke zijn oorsprong heeft in de recreatieve beleving van de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw.

### **Eigendom Oosterduinen**

Het gebied Oosterduinen is vrijwel volledig particulier bezit. Het gebied is volledig en aaneengesloten verkaveld en uitgepond. Toegang tot de woningen is geregeld via het recht van overpad. Er zijn geen gezamenlijke bezittingen en verplichtingen. Delen van het gebied zijn ontsloten via openbare wegen/zandpaden van de Boermarke. Een tweetal aangelegde fietspaden zijn doorgaande fietspaden en zijn niet aangelegd ter ontsluiting. Het gebied is niet vrij toegankelijk voor passanten, wandelaars, ruiters, mountainbikers, honden, etc.. Toch gebeurt dit in de praktijk veel, vaak tot ongenoegen van de eigenaren in verband met overlast. Gezien de eigendomssituatie is dagrecreatie niet toegestaan. Daarnaast zijn er ook geen voorzieningen voor dagrecreatie.

### **Externe veiligheid**

De ligging van het gebied Oosterduinen in de aanvliegeroute van vliegveld Eelde heeft invloed op factoren die de externe veiligheid beïnvloeden. Voornamelijk bij oostelijke wind landen de toestellen op baan in noordoostelijke richting van vliegveld Eelde. De minimum vlieghoogte bij de standaard aanvliegeroute is 400 meter. De aanvliegeroute ter plaatse van Oosterduinen loopt globaal over de Donderseweg. De praktijk is dat ook buiten deze route wordt gevlogen en dan vooral boven het hele gebied Oosterduinen. Dit gebeurt voornamelijk door de lestoestellen en dan ook nog op een lagere hoogte.

De toegangen voor Oosterduinen op de Donderseweg zijn potentieel gevaarlijk. Vanwege de begroeiing is het uitzicht op de weg beperkt

### **Interne veiligheid**

In het integraal veiligheidsplan van de gemeente staat dat de kans op een grote bosbrand in Oosterduinen gering is omdat er voornamelijk loofbomen staan. De werkelijk is anders: 40% loofbomen, 60% naaldbomen. De oorzaak hiervan is dat er in eerste instantie voornamelijk naaldbomen zijn aangeplant ten behoeve van houtproductie. Naaldbomen staan ook vaak in grote aantallen bij elkaar.

Veel paden in het gebied zijn privaat bezit. Om de drie jaar worden deze geschouwd door de brandweer. Aan de oproep aan de eigenaren om de paden vier meter breed te houden en de overhangende takken op 4 meter hoogte te snoeien, wordt nauwelijks gehoor gegeven. Hulpdiensten hebben moeilijk of geen toegang op sommige plaatsen. Ook is op sommige plaatsen het aantal brandputten onder de norm. Dit is voornamelijk het geval in het A vak. De brandweer is hiervan op de hoogte. Het is verstandig om in het bestemmingsplan bindende voorschriften op te nemen.

### **Geluidsoverlast**

Alhoewel de gemeente wil laten geloven dat het gebied een stiltegebied is, is werkelijkheid totaal anders. Het open (agrarisch) gebied tussen Langeloërduinen en Oosterduinen fungeert als een akoestische trechter. Wanneer een geluidsinstallatie bij evenementen in het dorp en in de Langeloërduinen niet goed is afgesteld, wordt dat in het hele gebied als overlast ervaren. Met GOMOS zijn goede afspraken gemaakt over de afstelling van de geluidsinstallatie en de praktijk is dat dit geen overlast veroorzaakt. Het kan dus wel.

Met de aanstaande baanverlenging van vliegveld Eelde is er een te verwachten toename in aantallen en grootte van de toestellen. Bij oostelijke wind word er geland over Norg en Oosterduinen. De vlieghoogte ter plaatse is 400 meter. In een brede strook links en rechts van de Donderseweg zal de geluidsoverlast boven het niveau van het aanvaardbare voor een recreatiegebied zijn. De diverse vliegcholen in Eelde zorgen ook voor veel geluidsoverlast. Deze vliegtuigen houden zich omwille van de training en met toestemming van de luchtverkeersleiding vaak niet aan de voorgeschreven hoogtes en routes. Geluidsoverlast geldt ook voor een brede strook aan weerszijden van de Donderseweg. Vrachtverkeer en landbouwverkeer over de drukke doorgaande route Donderseweg hebben een hoog geluidsniveau.

### **Maatvoering bij nieuw- en verbouw van woningen**

De voorgestelde maatvoering voor de plaatsing van de woning op het perceel zal leiden tot veel problemen. In veel gevallen zal er met deze maten geen nieuw- of verbouw mogelijk zijn. Beter is om de maten afhankelijk te maken van de afmetingen van het terrein.

De maximale maat van de woning wordt 80 m<sup>2</sup>. De provincie Drenthe vindt 100 m<sup>2</sup> acceptabel. De achtergrond voor de keuze van de gemeente voor 80 m<sup>2</sup> is het beperken en het voorkomen van de permanente bewoning. De vraag is of deze maatregel doeltreffend zal zijn. De praktijk is nu dat de kleinere woningen eerder gebruikt voor permanente bewoning vanwege de huur- of koopprijs. Ook is met de maat van 80m<sup>2</sup> en het verbod op bijgebouwen en carports, tenzij aangebouwd, geen fatsoenlijk bruikbare woning meer te bouwen waarbij een slaapkamer op de begane grond kan worden gerealiseerd. Dit is met name van belang voor senioren.

### **Bijgebouwen**

Het niet meer toestaan van bijgebouwen is niet reëel. Nu hebben de meeste woningen een vrij staande carport en schuurtje. Het is beperkend om nu op eens geen vrijstaande bijgebouwen meer te mogen plaatsen.

### **Natuurwaarden**

Er wordt gesproken over behoud van natuurwaarden. Maar wat is de natuurwaarde in het gebied Oosterduinen? Er zijn ongeveer 430 percelen met woningen. Ieder perceel wordt op zijn eigen wijze beheerd, onderhouden en beplant. De enige overeenkomst in het gebied is het grote aantal bomen. Hier houdt elke overeenkomst met een natuurgebied op. Een veelheid aan afscheidingen: toegangshekken in alle soorten en maten, prikkeldraad, gaashekken tot wel 2 meter hoog, aarden wallen, wallen van snoeiafval, heggen van uitheemse soorten (conifeer en laurierkers). Verder zijn er vijvers, tuinen en grasvelden aangelegd. Er zijn plaatsen met een hoge concentratie bomen. In het bestemmingplan prevaleren de afstandsmaten boven natuurbehoud. De praktijk is dat voor het bouwen van een woning, er bomen worden gerooid vanwege de afstand tot de perceelgrens en naastgelegen woningen. Dit zal in het nieuwe bestemmingsplan niet anders zijn. Dit heeft uiteraard een nadelige invloed op de aantallen bomen.

## **Bewoning Oosterduinen**

In Oosterduinen is ongeveer 30% van de woningen (ongeveer 150) permanent bewoond. Het commerciële recreatieve gebruik van de woningen is minimaal. Oorzaak: kwaliteit en vaste lasten. De groep woningen die beschikbaar is voor verhuur worden bij voorkeur permanent verhuurd. Van een deel van de woningen is de kwaliteit zo laag dat deze niet meer worden gebruikt en veelal in de verkoop staan. Een deel van de woningen is alleen beschikbaar voor eigen (recreatief) gebruik.

We kunnen stellen dat het gebied geen enkel recreatieve aantrekkingskracht meer heeft. De oorzaken zijn divers:

- de afwezigheid van recreatieve voorzieningen zoals zwembad, speeltuin, winkels en restaurants in het gebied
- de slechte toegankelijkheid van het gebied (private percelen) en de kwaliteit van de wegen en paden
- de relatieve hoge kosten van huur in relatie tot de bovengenoemde punten
- de ligging van een deel van het gebied aan een drukke weg en in de aanvliegroute van vliegveld Eelde
- het gevoel van onveiligheid op een aantal locaties vanwege de afgelegen ligging
- de kwaliteit van de woning en het terrein
- de algemene uitstraling van het gebied voor de recreant (rommelig, onoverzichtelijk, primitief)
- de eisen die de recreant stelt aan een recreatiewoning
- de concurrentie van de commercieel geëxploiteerde vakantieparken

We kunnen daarom stellen dat de niet verhuurde woningen in gebruik zijn bij de eigenaar als eerste of tweede woning.

Het is wenselijk om Oosterduinen een zelfde status te geven als Bonhagen: recreëren en wonen, dan wel voor permanente bewoning te legaliseren.

## **Bewoning Langeloërduinen**

Er staan een klein aantal woningen binnen de bebouwde kom tussen woonhuizen. Waarom wordt hiervan de bestemming niet omgezet naar een woonbestemming. Rechts van de Postmaatseweg aan de zijde van Den & Duin hebben de woningen een woonbestemming. Links van de Postmaatseweg aan de zijde van de woonwijk/industrieterrein hebben de woningen een recreatieve bestemming. Gezien de plaats van deze woningen is dat onbegrijpelijk en is het wenselijk om ook deze woningen een woonbestemming te geven.

## **Wegaanduidingen**

Het huidige systeem van vakken en perceelnummers is uit de tijd. Het veroorzaakt veel zoekwerk voor iemand die onbekend is in het gebied. Vooral voor hulpdiensten is dit een probleem. Zonder een detailkaart van het gebied is het onmogelijk een perceel te vinden. Hier moet absoluut iets aan gebeuren. De meeste paden hebben al een naam. Het ligt voor de hand om de gangbare wegaanduidingen hiervoor de gebruiken.

## **Conclusie**

Gezien het bovenstaande is het de hoogste tijd om een nieuwe visie voor de gebieden Oosterduinen, Langeloërduinen maar ook Molenduinen te ontwikkelen. De visie uit de vijftiger en zestiger jaren van de vorige eeuw is onbruikbaar in deze tijd.

De *Stichting Norgerduinen* heeft in haar *Visie van de Stichting Norgerduinen op de permanente bewoning* aangegeven hoe zij over de toekomst van deze gebieden denkt. Deze visie sluiten wij bij deze zienswijze in.

De Stichting Norgerduinen biedt zich aan om ook in de vervolprocedure mee te denken hoe van de Oosterduinen, Langeloërduinen en Molenduinen weer gebieden te maken die een bijdrage kunnen leveren aan een gezond woonklimaat in Norg

Met vriendelijke groet,

Het bestuur van de stichting Norgerduinen,

, voorzitter

Bijlage: Visie van de Stichting Norgerduinen op de permanente bewoning

## **Visie van de Stichting Norgerduinen op permanente bewoning van recreatiewoningen. (versie VI)**

Eind 2008 is op diverse locaties van de gemeente Noordenveld grote beroering ontstaan omtrent het voornemen van de gemeente handhavend op te treden tegen permanente bewoning van recreatie woningen. Het permanent wonen in recreatie woningen is een veel voorkomende verschijnsel in Nederland, waardoor deze problematiek in veel gemeenten speelt.

### **Rijksbeleid en juridische consequenties.**

Tijdens het overleg van de minister met de Vaste Kamercommissie voor VROM over deze problematiek heeft de minister de daar ingebrachte motie Veenendaal (TK, 2004-2005,29800XI, nr. 120) in haar beleid opgenomen. Deze motie gaat in op die gemeenten, die niet aantoonbaar helder en consequent zijn geweest in hun handhavingsbeleid. In die gemeenten zouden permanente bewoners van recreatiewoningen die daar al voor 31 oktober 2003 verbleven een persoonsgebonden gedoogbeschikking moeten kunnen opeisen.

In de Nota van toelichting op de wijziging van het Besluit op de Ruimtelijk Ordening (BRO) en op vragen van de vaste Kamer Commissie stelt de minister dat er sprake moet zijn van een gevoerd en actief handhavingsbeleid (ministerie van VROM 2006/314963) om daarmee inhoud te geven aan haar bereidheid deze motie in wetgeving om te zetten.

In antwoord op vragen van de vaste Kamer Commissie VROM zegt de minister

“ Ik ben van mening dat er in algemene zin sprake is van actief gemeentelijk handhavingsbeleid, indien een gemeente een beleid heeft vastgesteld en kenbaar gemaakt met een visie op hoe zij haar beleid denkt te handhaven, in dat verband tevens gemotiveerd een peildatum waarop zij gaat handhaven heeft vast gesteld en kenbaar gemaakt, alsmede dat beleid daadwerkelijk uitvoert”. (einde citaat) ( ministerie van VROM 2006/314963).

In haar antwoord op kamervragen gesteld in een brief van 7 juni 2007 voegt de minister daar nog aan toe: “ Ik acht het namelijk van belang dat aan de handhaving daadwerkelijk uitvoering wordt gegeven” (einde citaat). (Kamerstukken II, 2006/2007,30800XI, nr.10).

Op de vraag “Indien een gemeente wel altijd een handhavingsbeleid heeft gehad, maar dat beleid nooit heeft uitgevoerd, hoe helder en consequent is dan dat beleid gevoerd?

De minister antwoord: “ In deze situatie is er **geen** sprake van gevoerd handhavingsbeleid. (einde citaat). ( ministerie van VROM 2006/314963). Dus geen handhaving alleen op papier.

Op 17 oktober schrijft de minister een brief aan de voorzitter van de Tweede Kamer m.b.t. “Toezeggingen naar aanleiding van Algemeen Overleg over recreatiewoningen” op blz. 3 laatste regel en blz. 4 eerste en tweede regel:

“Een gemeente die zelf niet binnen redelijke termijn na aanvang van een onrechtmatige bewoning aantoonbaar uitvoering heeft gegeven aan haar handhavingsbeleid kan formeel nog wel een ontheffing weigeren aan de desbetreffende aanvrager-bewoner –van-voor-31-oktober-2003, maar zij zal dat extra goed moeten motiveren. Dat geldt zeker indien het gaat om langdurig bestaande en feitelijk gedoogde onrechtmatige situaties. De aanvrager kan immers die afwijzende beslissing aan de rechter voorleggen, die tot de conclusie kan komen dat een dergelijke weigering in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur” ( einde citaat). (kenmerk 2007127782).

In antwoord van de minister op vragen van de vaste Kamer Commissie voor VROM van 30 januari 2009 antwoordt de minister op de vraag wat zij met de motie Neppéus/Vermij heeft gedaan: “ Ja. Ik heb alle gemeenten, een brief gestuurd (Kamerstukken II, 2007-2008, 31.200XI, nr.138) waarin ik hen oproep om gehoor te geven aan de motie Neppéus/Vermij (Kamerstukken II,2007-2008, 31.200 XI, nr. 105). Deze motie verzoekt de regering om gemeenten die pas na 31 oktober 2003 zijn gaan handhaven, op te roepen om voor 1 januari 2010 de betrokken recreatie bewoners van voor 31 oktober 2003 in die gemeenten alsnog een persoonsgebonden beschikking te geven”. (Einde citaat).

Van belang is te constateren dat de Nota van toelichting zegt dat: de aanvrager voor, maar in elk geval op 31 oktober 2003 de recreatiewoning voor eigen bewoning gebruikt dient te hebben en sedertdien onafgebroken heeft bewoont.

In de Nota van toelichting wordt geen eis gesteld aan het wel of niet zijn geregistreerd in de Gemeentelijke Basis Administratie.

Voor zover de achtergrond informatie welke duidelijk moet maken of het handhavingsbeleid van de gemeente Noordenveld tegen bewoners van recreatiewoningen die daar reeds voor 31 oktober 2003 woonden gerechtvaardigd is.

Heeft de gemeente Noordenveld aantoonbaar en actief gehandhaafd op de wijze zoals de minister met het Parlement is overeengekomen? Dat is de vraag die beantwoord moet worden voor die bewoners die voor 31 oktober 2003 in Oosterduinen, Langerloërduinen en Molenduinen woonden.

In alle redelijkheid kan die vraag niet positief beantwoord worden. Het versturen van enkele brieven in een tijdsbestek van zeven, acht of meerdere jaren met slechts een mededeling dat permanente bewoning van de recreatiewoning niet toegestaan is, en/of "u hoort nog van ons", om vervolgens pas in 2009 tot handhaving over te gaan kan in alle redelijkheid niet als gevoerd en actief handhavingsbeleid beschouwd worden. Immers als er in het verleden daadwerkelijk gehandhaafd was woonden er nu geen bewoners, al meer dan zeven jaar of langer, permanent in hun recreatiewoning.

#### **Sociale consequenties van het gemeentelijk beleid.**

Afgezien van de juridische aspecten m.b.t. het bewonen van recreatiewoningen in Oosterduinen, Langoerduinen en Molenduinen zijn zeker zo belangrijk de sociale aspecten. Van de ± 550 recreatie woningen in deze gebieden is ± dertig procent permanent bewoond. Deze permanente bewoning zorgt voor een sociale controle in het gebied en voorkomt vormen van vandalisme, zoals vernielingen en erger brandstichting, het opzetten van wietplantages dan wel inbraken in recreatiewoningen die niet permanent bewoond worden. Ongetwijfeld zullen bij het wegvallen van deze sociale controle verslaafden, krakers etc. de weg weten te vinden naar niet permanent bewoonde woningen met alle gevolgen van dien als de eigenaar in het weekend of vakantie denkt gebruik te kunnen maken van zijn recreatiewoning en deze overhoop gehaald aantreft dan wel eerst een kraker moet verwijderen. Eigenrichting ligt hier op de loer en de politie zal haar handen vol hebben om aan al deze problemen het hoofd te bieden.

Op het moment bevinden Oosterduinen, Langoerduinen en Molenduinen zich in een ordentelijke staat en geeft het de politie en brandweer niet meer extra werk dan normaal gebruikelijk is in elke willekeurige woonwijk. Regelmatig wijzen bewoners recreanten op het gevaar van open vuur bij droogte perioden en moeten niet zelden daadwerkelijk optreden en blussen om erger te voorkomen. Ook als voorbeeld kan de brand in 2009 in het transformatiehuisje aan de Middenweg dienen. Dit zal bij het wegvallen van de sociale controle anders worden. Voorbeelden van herstructureringswijken in steden welke bij het verlaten van de bewoners, al dan niet tijdelijk, direct worden ingenomen door krakers, dan wel vrijplaats worden voor allerlei vormen van criminaliteit (wietplantages, vernielingen etc.) zijn hier een goed voorbeeld van. Ook het complex De Vluchtheuvel aan de Donderseweg kan hier als voorbeeld dienen of beter gezegd kon als voorbeeld dienen want het is op zondag 21 februari door onvoorzichtig gedrag van de krakers vrijwel volledig afgebrand. Het dumpen van (tuin) afval door mensen van elders zal dan niet meer alleen geschieden op de afvalverzamelplaatsen zoals nu het geval is, maar over het gehele gebied.

Oosterduinen, Langoerduinen en Molenduinen moeten gezien hun omvang als woonwijken gezien worden en zullen bij te weinig sociale controle ongetwijfeld verloederen en vervallen. Eigenaren zullen geen plezier meer beleven aan hun recreatiewoning en investeringen achterwege laten waardoor verder verval zal intreden. Mocht na jaren het inzicht wijzigen en het gemeentebestuur dan besluiten dat het anders moet dan zal dat veel geld en inspanning vergen om van Oosterduinen, Langerloërduinen en Molenduinen weer een prettig gebied te maken.

We moeten ons realiseren dat deze gebieden opgezet zijn in een tijd dat de woorden junk en kraker in Nederland vrijwel onbekend waren, vandalisme hooguit tijdens de jaarwisseling voorkwam en criminaliteit alleen in de grote steden te vinden was. We leven niet meer in de vijftiger en zestiger jaren van de twintigste eeuw maar in de eenentwintigste eeuw. De maatschappij is sterk veranderd. Permanent en overal in Nederland hebben we met deze problemen te maken welke onmogelijk zonder de hulp van de burger door de overheid te beheersen zijn. Geen zinnig bestuurder zal in deze tijd een complex van meer dan 500 huizen laten neerzetten om daarna deze voor het grootste gedeelte van de tijd leeg te laten staan. Het zou een cruciale fout zijn te veronderstellen dat een gebied met honderden recreatiewoningen

geen doelwit zou worden van krakers, criminelen etc. met alle gevolgen van dien. Vasthouden aan een visie die in de vijftiger en zestiger jaren bruikbaar was zal in de eenentwintigste eeuw tot een onhoudbare situatie leiden. Er zal hoe dan ook door de politiek een nieuwe visie op de Oosterduinen, Langerloërduinen en Molenduinen gevormd moeten worden.

### **Economische consequenties van het gemeentelijk beleid.**

Indien het beleid van de gemeente Noordenveld wordt doorgevoerd zoals nu is ingezet dan zal een aanzienlijk deel van de bevolking van Norg elders onderdak moeten zoeken.

Op de hand gewogen spreken we over 100 tot 150 huishoudens (Oosterduinen, Langerloërduinen en Molenduinen). Gesteld dat elk huishouden uit twee personen bestaat dan gaat het hier om 200 tot 300 mensen. Bij vertrek van het over grote deel van dit aantal zal dat betekenen dat winkeliers, garagebedrijven kortom de gehele middenstand een flinke veer zal moeten laten. De vraag is of alle bedrijven die direct afhankelijk zijn van de bevolking van Norg deze exodus zullen overleven.

Ook gemeentelijke voorzieningen zoals het zwembad, het nieuwe sportcentrum, maar ook de culturele voorzieningen zoals de bibliotheek zullen de terugloop van burgers in hun exploitatie merken en uiteindelijk bij de gemeente aankloppen om hun exploitatie sluitend te krijgen. Ook het postagentschap en zelfs de school zullen moeten vrezen voor hun voortbestaan bij terugloop van het bevolkingsaantal door dit gemeentelijk beleid.

Dit alles nog afgezien van de structurele krimp van de bevolking waar deze regio al enige jaren mee te maken heeft. Tweede Kamerleden en de regering verwachten dat de helft van Nederland binnen dertig jaar te maken krijgen met een forse krimp van de bevolking. Eén op de zes gemeenten buiten de randstad heeft daar waarschijnlijk binnen tien jaar al mee te kampen. Het gevolg is dat de getroffen gemeenten in de toekomst minder geld krijgen om bestaande voorzieningen te onderhouden, waarschuwt CDA-fractievoorzitter van Geel. Ook volgens staatssecretaris Bijleveld van Binnenlandse Zaken is het probleem van de krimp nog niet voldoende tot bestuurlijk Nederland doorgedrongen. Volgens Van Geel is ook het Gemeentefonds lang op groei gericht geweest, maar moet dat nu veranderen. Minister van der Laan en staatssecretaris Bijleveld (BZ/KR) hebben een aantal oproepen gedaan aan plattelands-gemeenten. Eén ervan luidt:

“aanstaande colleges in plattelandsgemeente worden opgeroepen om niet meer uit te breiden maar in te breiden. Dit is het kwalitatief verbeteren van bestaande woningen”. Een dergelijke beleid zou prima passen voor oudere huizen in Oosterduinen, Langerloërduinen en Molenduinen. Kortom vanuit het Rijk, Provincie en Gemeenten moet een beleid komen dat de krimp stuit. Dit kan bijvoorbeeld, door mensen uit de randstad die het arbeidsproces verlaten hebben te verleiden naar de gebieden met structurele krimp verhuizen. Dat betekent werkgelegenheid in de zorg en voor de middenstand en tevens kunnen zo de gemeentelijk voorzieningen in stand blijven. Met een dergelijk beleid wordt de overvolle Randstad ontlast en zullen daar de huizen voor jonge starters weer betaalbaar worden.

De gemeentelijke begroting zal eveneens onder grote druk komen te staan door de hoge proceskosten en ambtelijke inzet die met de voorgestelde handhaving gepaard zullen gaan. Bedragen van tien tot vijftienduizend euro per zaak worden genoemd welke hoe dan ook uiteindelijk door de burgers van Noordenveld zullen moeten worden opgebracht.

Er wordt wel gesuggereerd dat het permanent bewonen van recreatiewoningen het commerciële aanbod voor recreatiegebruik zou frustreren. Het gebrek aan voorzieningen voor commerciële recreatie, zeker na sluiting van de Vluchtheuvel, de hoge kosten aan vaste lasten en de verouderde visie op deze gebieden (hierboven beschreven) zijn de grote boosdoeners voor een gezonde exploitatie, hetgeen commerciële verhuur van recreatiewoningen, zeker voor gezinnen, niet meer rendabel maakt en daardoor tot een uitzondering behoort. Dit heeft permanente verhuur dan ook in de hand gewerkt.

Uit de studie “De toeristisch-economische impact van niet-commerciële recreatiewoningen” van prof.dr. H. Voogd lezen we “dat de conclusie gerechtvaardigd lijkt dat permanent bewoonde recreatiewoningen ruim 16 keer zoveel bijdragen aan de lokale economie, inclusief

toeristische-recreatieve sector, dan niet permanent bewoonde niet-commerciële recreatiewoningen”. (einde citaat)

Het is een gegeven dat diverse permanente huurders van recreatiewoningen afhankelijk zijn van een uitkering. Bij gedwongen vertrek zullen zij ongetwijfeld een beroep doen op de zorgplicht die de gemeente voor die burgers heeft die ingeschreven staan in de Gemeentelijke Basis Administratie, welke kosten ook voor deze gevallen door de burgers van Noordenveld zullen moeten worden opgebracht.

Kortom, er zal een groot beroep gedaan worden op de financiële spankracht van zowel de gemeente als de burger wat niet aangewend zal kunnen worden voor de gebruikelijke economische bestedingen.

Permanente bewoning van recreatiewoningen betekent voor de gemeente juist een structurele inkomstenbron. Ingeschreven bewoners van recreatiewoningen genereren gelden uit het gemeentefonds. Deze gelden zijn gemiddeld viermaal zo hoog als de forenzenbelasting die niet ingeschreven eigenaren/recreanten betalen en slaan op personen en niet op een adres. Bij een gemiddelde bezetting van 2 personen per adres betekent dit achtmaal zoveel inkomsten per adres in tegenstelling tot de forenzenbelasting. De waarde van de woningen in Oosterduinen, Langerlöördunnen en Molendunnen zal bij legalisering ongetwijfeld stijgen door de marktwerking en daardoor door de investeringen door de eigenaren, hetgeen weer meer inkomsten voor de gemeente betekent uit de OZB. Zeker nu er door rijksbezuinigingen minder geld uit het gemeentefonds komt zijn deze inkomsten extra welkom om de gemeentelijke voorzieningen op pijl te houden.

#### **De toekomst.**

Mocht het gemeentebestuur van Noordenveld uiteindelijk toch besluiten gedoogvergunningen te verlenen aan bewoners die reeds voor 31 oktober 2003 in Oosterduinen, Langerlöördunnen en Molendunnen een recreatiewoning bewoonden en daarmee een uitsterfbeeld inzetten, dan zal dat slechts uitstel van executie zijn en de verloedering en verval op termijn alsnog intreden. De meeste permanente bewoners van voor 31 oktober 2003 zijn senioren die naar alle waarschijnlijkheid een beperkt aantal jaren nog in deze gebieden zullen wonen.

Niet ondenkbaar is dat, nadat alle bewoners die na 31 oktober 2003 in hun recreatiewoning zijn komen wonen hun woning verlaten hebben, de kritische ondergrens, waarbij er genoeg sociale controle geleverd kan worden door de overblijvers, overschreden wordt. Hun aantal zal te gering zijn om deze controle op een zinvolle wijze te kunnen uitvoeren. Zij zullen in een soort spookwijken wonen en de verloedering zal niet lang op zich laten wachten. Kortom het gemeentelijk beleid moet er niet op gericht zijn permanente bewoning te bestrijden maar er juist voor te zorgen dat er voldoende permanente bewoning is om samen met de burger deze prachtige woonwijken te beheren om verloedering en verval te voorkomen. Dat een dergelijk beleid mogelijk is bewijst Bonhagen. Hiervoor geldt een “status aparte” binnen het bestemmingsplan waarbij het karakter van het gebied behouden blijft, zoals o.a. onverharde wegen en geen straatverlichting. Waarom niet een dergelijke status voor Oosterduinen, Langerlöördunnen en Molendunnen?

De ingeslagen weg van het gemeentebestuur van Noordenveld is een heilloze en zal aan het einde slechts verliezers kennen.

Het bestuur.

Gemeente NOORDI		110.02766
Class.nr. ....		
26 MAART 2010		
Nr. ....		Paraaf voor archief
RS		
NA		

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Noordenveld  
Postbus 109  
9300 AC Roden

Norg, 25 maart 2010

Geacht college,

Gehoord de uitspraak van de gemeenteraad van 17 maart 2010, verzoek ik u de door ons gewenste woonbestemming toe te kennen in het ontwerp-bestemmingsplan Norgerduinen.

In bijgaande notitie licht ik mijn verzoek toe. Wilt u dit wel doorzenden aan de betreffende afdeling? De heer Horlings weet hier al van.

Met vriendelijke groet,

bijlagen:

- notitie "Postmaatseweg"
- kaartje omgeving Postmaatseweg

G 17

G 10

Behoort bij besluit van de Raad, der gemeente Noordenveid

d d. 25 MAART 2004

nr. 0.4/250304

Mij bekend, De Griffier,

Legenda

- "legale" woningen
  - "Van Wijhe" woningen
  - "recreatie" woningen
  - ▤ bedrijfswoning
  - ▥ gedoogde woning
  - onverklaarbaar bewoonde woning
  - wonen
  - recreatie
  - agrarisch
  - ▨ bedrijven
  - "Den en Duin"
- (inkleuring Lex Zwart 2010)

Gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt.

"Den en Duin"

L15  
(= Postmaatseweg 6)

L16  
(= Postmaatseweg 8)

L8

L2

NAM

Ordel

# Gemeente Noordenveid

Vorbereidingsbesluit omgeving Langeloërweg en Bungelowpark Den & Duin Postmaatseweg te Norg

## Postmaatseweg

### Voorstel aanpassing bestemmingsplan

In de dertig jaar die verstreken zijn sinds het opstellen van het vigerende bestemmingsplan is er het één en ander veranderd. Waar de Postmaatseweg in 1980 een zandpad in het bos was, is dat nu een reguliere straat met aan weerszijden woonhuizen. Maar de huizen aan de boszijde van deze straat hebben allemaal woonbestemming, terwijl dat niet geldt voor die aan de dorpszijde. Deze huizen liggen nu ingeklemd tussen de gelegaliseerde woningen aan deze straat, die tegen het park "Den en Duin" aan liggen, en de bebouwing van de dorpskern. Het is een bizarre situatie, en het zou het gemeentebestuur sieren dat feit te erkennen. Door het verharde deel van de Postmaatseweg gewoon bij de dorpskern te trekken, en ook een einde te maken aan de chaotische situatie m.b.t. de huisnummers, zou de planologische eenheid versterkt worden en zou het bestemmingsplan overzichtelijker en minder onlogisch worden. Dit zou ook het "schemergebied" tussen regulier wonen enerzijds, en recreatie in parken anderzijds, wegnemen. In de toelichting bij het rapport over de randvoorwaarden aan de raad uit 1996 memoreren Van Wijhe en Scheltens al: "Een knelpunt ligt aan de Postmaatseweg". Ik wil graag wat helderheid verschaffen in deze kwestie.

### Geschiedenis: hoe is het zo gekomen?

#### De "randvoorwaarden" en de "eenmalige actie".

In de discussie over de bestemming van dit gebiedje wordt wel verwezen naar de randvoorwaarden die in 1996 zijn vastgesteld door de toenmalige gemeente Norg, en op de inventarisatie van voor de bestemming "wonen" in aanmerking komende recreatiewoningen. Die zouden moeten voldoen aan die vier voorwaarden om in aanmerking te komen voor bestemmingswijziging. Een medewerker van de gemeente, de heer Van Wijhe, stelde een lijstje op van vijf bungalows die aan deze randvoorwaarden, die waren opgesteld door het stedenbouwkundig bureau Heeling Krop Bekkering, zouden voldoen. Dit zijn de woningen L 15, L 16, L61, G 10 en G 17. Deze zijn op het kaartje rood ingekleurd.

Laten we deze randvoorwaarden eens nader bezien.

1. *"De woning is solitair gelegen of in een omgeving waarin reeds meerdere woningen voor permanente bewoning zijn bestemd, of de woning maakt deel uit van een wooncomplex waarin (vrijwel) alle overige woningen voldoen aan de vereisten genoemd onder 2 en 4, waarbij dat complex aansluit bij de hoofdkern."*

L 2 voldoet minstens evenzeer aan deze voorwaarde als Langeloërduinen L 15 en L 16, die op de lijst voorkomen, met dien verstande dat die percelen geheel omsloten zijn door percelen met recreatiebestemming waaronder het recreatiebungalowpark "Den en Duin", terwijl L 2 tussen de woning "Postmaatseweg 4" en het dorp ligt. Met andere woorden, als L 15 en L 16 voldoen aan deze voorwaarde, dan voldoet L 2 daar zeker aan.

2. *“De woning ligt in het agrarisch gebied of aan de rand van het bos”.*

L 15 en L 16 liggen beide juist midden in het bos (in 1996 had de bewoonster van L 15 nog niet een groot aantal bomen gekapt), terwijl L 2 aan de rand van het bos ligt, met uitzicht op agrarisch gebied, op het bedrijventerrein “Ordel” en daarachter de bebouwing van de dorpskern. Met andere woorden, L 15 en L 16 voldoen niet aan deze voorwaarde, maar L 2 wel. De andere huisjes zitten daar tussenin.

3. *“De woning ligt aan een verharde weg of op een afstand van maximaal 100 meter tot een dergelijke weg.”*

Ten tijde van dit besluit, in 1996, liep de verharding van de Postmaatseweg slechts tot de oprit naar de NAM-locatie die aan ons perceel grenst. Vanaf het eind van die verharding is het 80 m tot ons huis, 100 m tot (de oprit van) L15 en 130 m tot L16. Met andere woorden: ten tijde van het besluit voldeed in ieder geval L 16 niet aan deze voorwaarde, voor L 15 is dat dubieus, maar L 2 voldeed daar wél aan. Na de verharding (klinkerbestrating) van de Postmaatseweg tot aan de Molenveenweg, die rond 1998 werd uitgevoerd, voldoen deze huisjes daar alle aan (vijf woningen liggen direct aan deze weg, daarachter staan nog drie huisjes alsmede twee bouwvallen).

4. *“De woningen voldoen aan de bepalingen die het bouwbesluit stelt aan voor permanent gebruik bedoelde woningen.”*

L 2 voldeed aan die bepalingen, L 15 niet: het huisje, dat ongeveer 45 m<sup>2</sup> besloeg, beschikte bijvoorbeeld over slechts één buitendeur, die direct toegang tot de woonkamer verschafte. Het huisje verkeerde al jaren bouwkundig in slechte staat, getuige ook het feit dat het enkele jaren later gesloopt is.

Over de meeste andere huisjes ontbreken mij gegevens uit die tijd. L 8 is rond 2000 geheel vernieuwd. L 16 is ook vernieuwd, maar ik heb niet kunnen achterhalen of dat vóór of na 1996 was. Wel wordt in het stuk over de randvoorwaarden gemeld dat L 16 toen nog niet door de eigenaar bewoond was: de eigenaar *“wil graag in zijn recreatiebungalow gaan wonen”*. Hem werd vervolgens een gedoogbeschikking verleend.

Hiermee meen ik voldoende te hebben aangetoond dat op basis van deze randvoorwaarden niet valt te verdedigen dat L 15 en L 16 in aanmerking kwamen voor woonbestemming en de andere huisjes, met name L 2, niet.

De andere drie huisjes van de “lijst Van Wijhe” waren G 10, G 17 en L 61. Het laatste, dat tegenwoordig het adres “Langeloërweg 32” heeft, is het enige van de lijst dat zonder meer voldeed aan de vier randvoorwaarden; het ligt aan de andere kant van de Langeloërweg, tegenover de Postmaatseweg. De huizen G 10 en G 17 heten tegenwoordig Langeloërweg 56 en 58, en liggen in het bos tussen Langelo en Norg, even ten noorden van het restaurant “Norgberg”.

Feitelijk is een samenhang tussen de randvoorwaarden enerzijds en het lijstje van Van Wijhe anderzijds moeilijk te onderkennen. Mede daardoor is een onlogische situatie ontstaan.

In het document over de randvoorwaarden wijst het college van B&W van Norg erop dat het “*vooralsnog een éénmalige actie*” betreft. Echter, dit kan niet bindend zijn voor het bestuur van de gemeente Noordenveld. “Norg” kon niet in 1997 besluiten “over zijn graf heen te regeren”. Bovendien impliceert het woord “vooralsnog” al dat men zich er, ook toen al, bewust van was dat de draagwijdte van het besluit niet oneindig was.

## Ontwikkelingen

In 2004 beschikte de gemeente positief op de bouwaanvraag van de bewoner van Langeloërduinen L 15 (waarvan het adres inmiddels stilzwijgend gewijzigd is in Postmaatseweg 6). Het betrof hier een huis dat véél groter was dan het bestaande zomerhuisje. Het karakter van de Postmaatseweg veranderde merkbaar door het prominente karakter van het nieuwe huis (198 m<sup>2</sup> i.p.v. 45 m<sup>2</sup>, nokhoogte 8.50 i.p.v. 5 m). Hiervoor werd ontheffing verleend van het bestemmingsplan, omdat het belang van aanvrager het belang van het handhaven van de bepalingen van het bestemmingsplan overtrof.

Ook voor de woning Langeloërduinen L16 (waarvan het adres inmiddels stilzwijgend gewijzigd is in Postmaatseweg 8) is, in 2005, de bestemming gewijzigd en vergunning verleend voor een flinke uitbreiding, die ook deze woning over de 80 m<sup>2</sup> brengt die voor een recreatiewoning is toegestaan. Bewoner beargumenteerde zijn aanvraag met de wens de slaapkamer gelijkvloers te hebben. Ook hier overtrof het belang van de aanvrager het belang van handhaven van de bepalingen van het bestemmingsplan, blijkens de beschikking. Onmogelijk is hard maken dat die belangen groter zijn dan de onze. (Overigens is die verbouwing van L 16 tot op heden niet uitgevoerd, evenmin als een recenter plan.)

Het feit dat de gemeente positief heeft geoordeeld over deze twee bouwplannen wijst erop dat de gemeente het positief waardeert dat de Postmaatseweg meer het karakter van een woonstraat krijgt. Ook de verharding, rond 1998, past in dat beeld. In dat verband lijkt het onlogisch voor de paar huisjes die tegenover de gelegaliseerde huisjes liggen te eisen dat die strikt “zomerhuizen” blijven, terwijl de geografische situatie niet wezenlijk verschilt. Integendeel, gezien de ligging ligt woonbestemming van ons huis méér voor de hand. Het ligt immers tussen de reguliere woningen en de woonkern Norg in. Ook het beginsel van rechtsgelijkheid speelt hierin een rol.

## Gewekte verwachtingen

Nadat mijn echtgenote het huis L 2 kocht, in 1999, maakte een medewerker van de voormalige gemeente Norg (die inmiddels niet meer bij de gemeente werkzaam is) haar attent op het bestaan van de randvoorwaarden. Zij kon aan de hand hiervan constateren dat het huis woonbestemming zou krijgen, en dat dit zeker het geval was nu de Postmaatseweg bestraat was. Zij meende ook dat het om die reden was dat het gemeentebestuur nooit iets van zich heeft laten horen over eventuele bezwaren t.a.v. het feit dat zij er woonde, en dat de gemeente het op termijn wel ging regelen. De bewoners van L 8 hadden soortgelijke ervaringen. Ook het feit dat vrijwel al deze huisjes (toen ook al) bewoond werden zonder dat de gemeente daartegen bezwaar leek te hebben, onderstreepte die verwachting.

In de openbare vergadering van de raadscommissie van de gemeente in 2005, in een discussie over permanente bewoning van recreatiewoningen in ruimere zin, verklaarde de wethouder de heer Kemkers: *“Enkele woningen, aan de Postmaatseweg, komen onder de noemer regulier wonen te vallen.”* Aangezien op dat moment alle woningen aan de boszijde van het verharde deel van de Postmaatseweg al woonbestemming hadden gekregen (zie ook het kaartje uit 2004), kan dit alleen op de woningen aan de dorpszijde betrekking hebben, met inbegrip van ons huis. Een dergelijke mededeling, publiekelijk gedaan door een prominent vertegenwoordiger van de gemeente, kan niet als onbelangrijk afgedaan worden.

Bewoners van woningen in dit driehoekje mochten er daarom gerechtvaardigd op vertrouwen dat bestemmingswijziging voor hun woningen de bedoeling van het gemeentebestuur is, en zelfs dat een initiatief van het gemeentebestuur daartoe te verwachten was. Zij gingen er dan ook van uit dat deze wijziging haar beslag zou krijgen in een nieuw bestemmingsplan, en dringen daar nu op aan.

\*)

## Gevolgen

- In de discussie over dit onderwerp speelt de angst voor precedentwerking een rol. Niet te ontkennen valt dat die precedentwerking binnen dit gebiedje al bestaat sinds het gemeentebestuur enkele huisjes een bijzondere status verleende. Echter, de gevolgen van die precedentwerking blijven beperkt tot dit kleine gebiedje, want de situatie is heel specifiek. Het gaat dus om slechts enkele woningen. Het stedenbouwkundig adviesbureau Heeling Krop Bekkering, dat de eerder genoemde randvoorwaarden in oktober 1996 opstelde, tekende hierbij aan: *“Moeilijk is vol te houden dat onttrekking van een enkel huisje aan de voorraad zomerhuizen ernstig afbreuk zal doen aan het voorgenomen beleid.”*
- Een ander aspect is de vrees dat de gemeente door bestemmingswijziging gedwongen zou kunnen worden infrastructurele maatregelen te treffen en daarvoor kosten zou moeten maken. Dat is echter niet aan de orde. Al deze woningen zijn al aangesloten op alle nutsvoorzieningen (gas, water, licht, riolering, telefoon en ADSL) en hebben alle een eigen toegang tot de Postmaatseweg. De weg is al eerder bestraat en verkeert in prima staat. Aanleggen van straatverlichting is evenmin aan de orde, want het is een weg buiten de bebouwde kom waar straatverlichting niet nodig, zo al niet onwenselijk is.
- De gemeente ziet graag een ruim aanbod van verhuurbare recreatiewoningen en ziet niet graag dat daaraan getornd wordt. Maar deze huisjes, met op enkele meters afstand een NAM-locatie voorzien van een bord met waarschuwingen voor brand- en explosiegevaar, zijn moeilijk aan recreanten te verhuren, zelfs al zouden we dat willen. Ze liggen niet in een recreatief gebied, maar aan een klinkerweg bij andere woningen en ademen daardoor niet de sfeer van recreëren, maar van wonen. Ze zijn dus niet aan “de voorraad zomerhuizen” onttrokken doordat wij er wonen, maar door planologische veranderingen. Hier komt nog bij dat de belangstelling voor het huren van huisjes de laatste jaren sterk is teruggelopen, getuige ook de moeite die Den en Duin (en Center Parcs e.d.!) hebben om hun huisjes verhuurd te krijgen. Dat wordt nog verergerd doordat, nu “de Vluchtheuvel” verleden tijd is,

Norg de vakantieganger nog maar weinig te bieden heeft.

- Percelen met de bestemming “wonen” leveren de gemeente méér op aan OZB-opbrengsten. Dit zou voor de gemeente extra inkomsten genereren, zonder dat daar kosten tegenover staan.
- Bestemmingswijziging van dit hoekje zou het de eigenaars mogelijk maken woningen te realiseren met een wat royalere uitstraling dan nu het geval is. Dit zou het aanzien van dit stukje Norg ten goede komen.

### **Conclusie.**

Aan de Postmaatseweg is door de jaren een rommelige en onlogische situatie ontstaan, waarbij woningen door elkaar woon-, recreatie-, of gedoogstatus hebben, zonder dat duidelijk is waarom. Een oplossing voor deze kwestie is zeer wenselijk, al was het maar om een einde te maken aan het nu al jarenlang voortslepende getouwtrek en de openbare discussie hierover. Deze schaden het aanzien van de gemeente.

Het probleem is eenvoudig op te lossen, door het proces van af en toe voor een perceeltje een ad hoc-oplossing bedenken, te doorbreken, en in een keer voor dit stukje Norg de bestemming in “wonen” te wijzigen. Dit zal de planologische eenheid versterken.

Een alternatief zou kunnen zijn uitsluitend de percelen die direct aan de (verharde) Postmaatseweg gelegen zijn, woonbestemming te geven, en de drie huisjes daarachter dubbele bestemming.

\*) De eigenaren / bewoners van de andere huisjes in dit gebiedje onderschrijven dit.

Bronnen: alle gecursiveerde citaten zijn afkomstig uit stukken in het gemeentelijk archief.



110.02239



Aan:  
het college van burgemeester  
en wethouders van Noordenveld  
Postbus 109  
9300 AC RODEN



Gemeente NOORDENVELD	
Class.nr. ....	
11 MAART 2010	
Nr. ....	Paraaf voor archief
RSSEC	

Assen, 10 maart 2010  
Ons kenmerk 10/RO/2010003761  
Behandeld door de heer A.J. Anema (0592) 36 54 08  
Onderwerp: Advies over conceptbestemmingsplan Norgerduinen

Geacht college,

U hebt ons gevraagd advies uit te brengen over het conceptbestemmingsplan Norgerduinen.

#### Het plan

Het plangebied strekt zich uit over een groot deel van het bos en natuurgebied Norgerduinen ten noorden van het dorp Norg. In het gebied komen relatief veel particuliere recreatiewoningen voor. Het plan is consoliderend van aard. Niet onbelangrijk is dat in 1995 twee partiële bestemmingsplanherzieningen voor het gebied zijn vastgesteld om hiermee het aanwezige gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning geleidelijk aan te beëindigen en nieuwe situaties te voorkomen. Dit is ook de basis voor het nieuwe bestemmingsplan. Verder valt op dat in het plangebied 17 woningen zijn gelegen. Verder zijn twee in het gebied gelegen campings niet in het bestemmingsplan opgenomen.

#### Provinciaal belang

Op basis van de notitie Invoering nieuwe Wet ruimtelijke ordening hebben wij vastgesteld dat de volgende ruimtelijk relevante aspecten, beleidsterreinen van provinciaal belang zijn:

- Natuur en bos
- Wonen
- Archeologie

Verder willen wij aandacht vragen voor de planbegrenzing (waaronder de enclave camping Norgerberg).



### Advies

Wat betreft genoemde onderdelen van provinciaal belang hebben wij nagegaan in hoeverre vorenvermelde aspecten adequate doorwerking hebben gekregen in het bestemmingsplan, in de bijbehorende verbeelding en in de regels (plankaart en voorschriften). Hierbij willen wij ook aandacht vragen voor de planbegrenzing (waaronder de enclave camping Norgerberg).

### Natuur en bos

In het POP is globaal het noordwestelijk deel van het plangebied gelegen binnen zone V en het overige deel in zone VI. Binnen zone V gaat het om behoud, herstel of ontwikkeling van natuurwaarden. Andere doeleinden zijn slechts aanvaardbaar voor zover deze verenigbaar zijn met of ten dienste staan van de natuurdoelstelling. In zone VI gaat het om de meervoudige doelstelling van bossen. Dit betreft zowel houtproductie, recreatief medegebruik, als behoud en ontwikkeling van de waarden van natuur, cultuurhistorie en landschap.

Gelet op het van toepassing zijnde POP-beleid sluit de doorvertaling hiervan in het bestemmingsplan niet aan op het noordwestelijk deel van het plangebied. In dit gebied ligt ook door het nagenoeg ontbreken van andere functies (met name verblijfsrecreatie) het accent op natuur. Dit moet naar onze mening ook zo te blijven. Planologisch dient dit tot uitdrukking te komen door het gebied een bestemming Natuur te geven.

Voor het resterende gebied sluit de bestemming Bos goed aan op het verwoorde POP-beleid voor zone VI gebieden, ook doordat de verblijfsrecreatie hier is geconcentreerd.

Wat verder opvalt is dat onder meer de bestemming Bos wel een aanlegvergunningstelsel kent maar randvoorwaarden/afwegingscriteria ontbreken.

### Wonen

Uit de plantoelichting en de verbeelding blijkt dat binnen het plangebied aan weerszijden van de Langeloërstraat 17 woningen zijn gelegen en een woonbestemming hebben.

Het is onduidelijk of sprake is van omzetting van recreatieve naar permanente bewoning of dat het gaat om van oudsher bestaande en als zodanig bestemde burgerwoningen.

Mondeling is ambtelijk door uw gemeente aangegeven dat in ieder geval 13 van de 17 woningen ook al in het vigerende bestemmingsplan Norg Langeloërduinen een woonbestemming hebben. Bij de resterende vier zou dit niet het geval zijn maar wel vanuit het (verre) verleden gerechtvaardigd zijn. Een nadere toelichting ontbreekt. Zoals bekend is het provinciaal ruimtelijk beleid als het gaat om het toestaan van burgerwoningen in het buitengebied zeer terughoudend. Ook in deze specifieke situatie is dit voor ons het uitgangspunt.

Gemotiveerd dient te worden op basis waarvan voor genoemde 17 woningen een woonbestemming hier op zijn plaats is. Ligging in de EHS behoeft hierbij ook aandacht.

### Archeologie

Ter bescherming van de archeologische waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Hierbij is voor grondwerkzaamheden - waaronder (af)graven - de eerste 40 cm vrij in plaats van de gebruikelijke 30 cm (provinciaal beleid).

Gezien de landschapsgeschiedenis van het gebied Norgerduinen (beboste veldgronden/stuifzandgebied) liggen mogelijk aanwezige archeologische waarden dicht aan het oppervlak. Ook in de Norgerduinen is het daarom ter bescherming van deze waarden belangrijk als vrijstellingsnorm 30 cm aan te houden.

#### Planbegrenzing

Uit de toelichting blijkt dat, in tegenstelling tot de aanvankelijke bedoeling, twee aanwezig campings buiten het plangebied blijven.

Wij willen in dit verband vooral aandacht vragen voor camping Norgerberg.

Met medewerking van ons college heeft hier in een tijdsbestek van enkele jaren een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering plaatsgevonden. Hiervoor was ook een uitbreiding van de camping nodig in het aangrenzende bosgebied. Voor deze uitbreiding hebben wij destijds (2003) een verklaring van geen bezwaar ex artikel 19 van de WRO afgegeven. Als "tegenprestatie" is door de eigenaar (bij brief van 15 juli 2002) afstand gedaan van het recht om hier recreatiewoningen te bouwen. Planologisch heeft dit echter tot op heden geen doorwerking gekregen in een bestemmingsplan. Wij vinden het erg belangrijk dat dit wel op korte termijn gebeurt. Dit kan bij afzonderlijk bestemmingsplan dan wel in het bestemmingsplan Norgerduinen.

Wij vragen u hiervoor nadrukkelijk aandacht.

#### Samenvatting en conclusie

Wij adviseren het bestemmingsplan op genoemde onderdelen te verduidelijken en aan te passen alvorens het plan in procedure te brengen.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten van Drenthe,  
namens deze,



P.J. van Eijk,  
manager Ruimtelijke Ontwikkeling a.i.

ab/coll.



VROM-Inspectie  
Ministerie van Volkshuisvesting,  
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

I10.00627



> Retouradres Postbus 30020 9700 RM Groningen

Het college van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Noordenveld  
Postbus 109  
9300 AC Roden

GEMEENTE NOORDENVELD	
NR.	
21 JAN 2010	
RSSEC	Paraaf voor archief

**VROM-Inspectie**  
Directie Uitvoering  
Regionale afdeling Noord  
  
Cascadeplein 10  
Postbus 30020  
9700 RM Groningen  
www.vrom.nl

**Contactpersoon**  
drs. V.K. van der Bijl  
  
T 050-5992700  
F 050-5992699  
vin-ruimtelijkeplannen  
@minvrom.nl

**VERZONDEN 20 JAN. 2010**

Datum

Betreft Bestemmingsplan Norgerduinen

**Kenmerk**  
2010.0003809-VBIJ-N

Geacht college,

Op 15 december 2009 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Norgerduinen".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies.

Het bovengenoemde plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB. Het nummer achter het nationaal belang verwijst naar het nummer in de RNRB.

**Nationaal belang 21: Toeristisch-recreatieve voorzieningen**

Op de plankaart blad 2 missen onder andere de aanduidingen woningen en recreatiewoningen. In de plantoelichting wordt aangegeven dat er 17 woningen voor permanent gebruik in aanmerking komen. Het is nu onduidelijk welke dit zijn. Verder dient te worden aangegeven of deze 17 woningen al dan niet in de EHS liggen. Ook is onduidelijk of er sprake is van omzetting van recreatie naar permanente bewoning of dat het van oudsher bestaande en als zodanig bestemde burgerwoningen zijn in het voorgaande bestemmingsplan. Ik verzoek u de plankaart en toelichting hierop aan te passen.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd is vermeld.

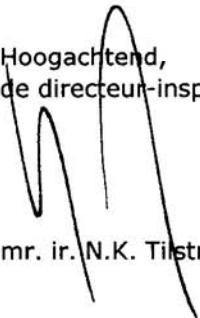
**VROM-Inspectie**  
Directie Uitvoering  
Regionale afdeling Noord

Ik vertrouw erop dat u de opmerkingen op een adequate wijze zult verwerken in het bestemmingsplan.

**Kenmerk**  
2010.0003809-VBIJ-N

Een afschrift van deze brief heb ik gezonden aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe.

Hoogachtend,  
de directeur-inspecteur regio Noord,



mr. ir. N.K. Tilstra

