

Transformatieplan De Tip

Inleiding

In de visie Expeditie Norgerduinen is voor De Tip de mogelijkheid beschreven voor een transformatie naar wonen. Voorwaarde voor een dergelijke transformatie is dat er meerwaarde ontstaat. Ook het provinciaal beleid biedt de mogelijkheid om gebieden met vakantiewoningen te transformeren naar wonen. Hiervoor geldt het “nee, tenzij” principe. Een transformatie naar wonen kan mits er meerwaarde ontstaat.

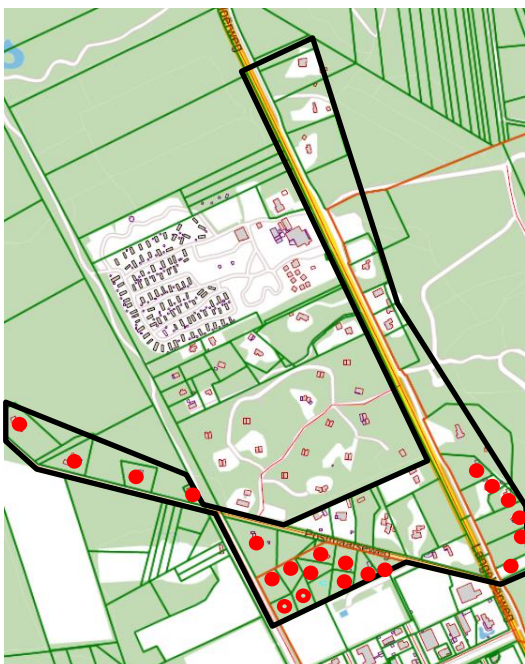
Dus zowel op basis van het gemeentelijk als het provinciaal beleid is het bereiken van meerwaarde of kwaliteitsverbetering noodzakelijk. Dit transformatieplan beschrijft op welke wijze deze meerwaarde/kwaliteitsverbetering plaatsvindt en hoe dit wordt geborgd. De passages in dit transformatieplan die zijn omkaderd zijn de delen waarin concreet beschreven staat hoe zaken worden geborgd. Het transformatieplan is te zien als het afsprakenkader dat aan deze transformatie ten grondslag ligt. Het transformatieplan biedt vervolgens de basis voor het op te stellen bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst.

Het transformatieplan wordt ter instemming aan de gemeenteraad en aan de provincie aangeboden. Als beide groen licht hebben gegeven kunnen het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst worden opgesteld.

Plangebied

Dit transformatieplan heeft betrekking op het gebied De Tip. De Tip is een clustering van ruimtelijk aaneengesloten solitaire (recreatie)woningen ten noorden van Norg, met uitzondering van de Norgerberg. De Norgerberg is als vitaal/excellent recreatiebedrijf uitgesloten van het transformatieplan.

In onderstaande figuur is het gehele plangebied weergegeven. In het gebied liggen woningen die al een permanente woonbestemming hebben en recreatiewoningen. De transformatie heeft betrekking op de recreatiewoningen in het gebied. De afspraken in dit transformatieplan hebben dan ook betrekking op die woningen. De percelen die nu nog een recreatieve bestemming hebben zijn op onderstaande figuur aangegeven met een rode stip. Ook zijn er nog 2 percelen waar op basis van het bestemmingsplan een recreatiewoning is toegestaan, maar waar op dit moment geen recreatiewoning staat. Deze percelen zijn aangegeven met een rood rondje.



De Tip ligt ten noorden van het dorp Norg, net buiten de bebouwde kom. Ten zuiden wordt het gebied begrensd door het bedrijventerrein de Ordel. Ten noorden en westen van De Tip ligt het recreatiepark de Norgerberg. Verder liggen rondom De Tip bos- en natuurgebieden. De Tip zelf maakt ook deel uit van deze bossen. Het gaat om de bossen ten noorden van Norg, de Norgerduinen. Deze bossen maken deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. De Tip wordt ontsloten door de Langeloërweg en de Postmaatseweg.

Toekomstperspectief

Het merendeel van de recreatiewoningen in De Tip wordt al permanent bewoond. Hierdoor heeft het gebied voor recreatie zijn functie geheel verloren. Aangezien terugkeer naar recreatief gebruik niet voor de hand ligt is transformatie van het gebied gewenst. Omdat het merendeel van de woningen al permanent wordt bewoond is het onder voorwaarden legaliseren van het wonen een logische stap. Door ook deze woningen een permanente woonbestemming te geven ontstaat er een concentratie woningen in het buitengebied, die ontsloten worden door de Postmaatseweg en Langeloërweg. Het in stand houden van een diversiteit in bestemmingen (wonen en recreatie) doet geen recht aan de bestaande situatie, is in alle redelijkheid niet realistisch voor de toekomst en heeft ook geen noodzaak vanuit ruimtelijk relevante overwegingen. Met dit transformatieplan wordt tevens een gevoel van rechtsongelijkheid in het gebied weggenomen.

Woonbeleid

Zoals gezegd gaat het om de legalisatie van woningen die nu al permanent bewoond worden. Feitelijk hebben deze woningen dus al een functie voor de woningvoorraad. Er is dan ook geen sprake van een toevoeging aan de woningvoorraad. Deze woningen staan daarom los van de woningbehoefteanalyses zoals KAW die voor Norg heeft uitgevoerd. De transformatie staat daarmee los van de verstedelijkingsstrategie.

Proces

Binnen De Tip is door bewoners een vereniging opgericht om de transformatie te begeleiden. De vereniging wordt door 2 personen vertegenwoordigd. De gemeente heeft de gesprekken om tot dit transformatieplan te komen gevoerd met de vertegenwoordigers van de vereniging. Niet iedereen die wil transformeren is aangesloten bij de vereniging. Wel hebben de vertegenwoordigers steeds de terugkoppeling naar iedereen verzorgd, ook naar niet-leden. Ook niet-leden hebben de vereniging gemachtigd namens hen te onderhandelen.

Naast gesprekken met de gemeente hebben de vertegenwoordigers ook gesprekken gevoerd met bedrijven en particulieren in en rondom De Tip, zoals de Norgerberg, bedrijven op de Ordel en de mensen binnen De Tip die al een woonbestemming hebben. Op die wijze is er invulling gegeven aan een zorgvuldig proces van participatie.

Bebouwing

In het huidige bestemmingsplan mogen recreatiewoningen inclusief bijbehorende bouwwerken maximaal 80 m² zijn. De al bestaande permanente woningen in De Tip mogen inclusief bijbehorende bouwwerken maximaal 200 m² zijn, waarbij de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken maximaal 60 m² bedraagt. Uit overwegingen van rechtsgelijkheid, maar ook om ruimte te geven aan enige uitbreiding, het moderniseren, verduurzamen en levensloopbestendig maken van de woningen bestaat de behoefte om deze oppervlaktes na transformatie gelijk te trekken.

In het nieuwe bestemmingsplan mag de bebouwing van nieuwe woonbestemmingen 200 m ² groot zijn. Dit betreft de oppervlakte voor het hoofdgebouw inclusief bijbehorende bouwwerken. Overeenkomstig het gemeentelijk beleid mag het hoofdgebouw niet groter zijn dan 150 m ² . De oppervlakte bijbehorende bouwwerken wordt niet aan een maximale maat gekoppeld, zolang de
--

gezamenlijke oppervlakte maar niet groter wordt dan 200 m². Voordeel hiervan is dat dit ruimte biedt om bestaande bijgebouwen die zonder vergunning zijn gebouwd te legaliseren binnen het gebruiksvlak.

Vergunningvrij bouwen

Omdat een uitbreiding tot 200 m² een behoorlijke uitbreiding van het bebouwd oppervlak kan betekenen is het niet wenselijk om hier bovenop ook nog eens vergunningsvrije bouwwerken toe te staan. Vergunningsvrije bouwwerken zijn in beginsel altijd toegestaan; dit is een wettelijke bepaling. Echter, vergunningvrij bouwen kan alleen voor zover het bestemmingsplan zich niet tegen bebouwing verzet. Door een bestemming Bos toe te passen en de mogelijkheden voor bebouwing te beperken tot binnen de aanduiding voor het wonen, wordt vergunningvrij bouwen buiten deze aanduiding voorkomen. Op het moment dat er vergunningvrije bouwwerken worden geplaatst dan tellen die ook mee in de oppervlakte zoals die voor het bestemmingsplan gelden. Vergunningvrije bijbehorende bouwwerken gaan zo ten koste van de bouwruimte die er op basis van het bestemmingsplan is. Vanwege de status als Natuurnetwerk Nederland is het ook ongewenst om bouwwerken buiten de gebruiksvlakken toe te staan. Dit moet in het bestemmingsplan goed worden gemotiveerd.

Gebruiksvlakken

Het nieuwe bestemmingsplan krijgt gebruiksvlakken waarbinnen de bebouwing, tuin, verharding en opslag gepositioneerd moet worden. De gebruiksvlakken zijn 400 m² per woning. Van deze 400 m² mag ten hoogste 200 m² worden bebouwd en maximaal 300 m² worden verhard; 100 m² is dus altijd onverhard. De gebruiksvlakken mogen een organische vorm krijgen. De vorm van de vlakken wordt gebaseerd op de huidige ligging van bebouwing, tuin en wensen van de eigenaar.

Voor het vormgeven van de gebruiksvlakken doet de gemeente per perceel een voorstel. De gemeente overlegt daarvoor met de betreffende eigenaar wat zijn wensen zijn. Gezien de ligging van bebouwing en tuin zal het soms niet mogelijk zijn om alle bebouwing en tuin binnen het gebruiksvlak te krijgen. Het is dan aan de eigenaar om hierin keuzes te maken. Op basis van de wensen van de eigenaren tekent de gemeente per perceel een gebruiksvlak in. Als voor alle percelen een gebruiksvlak is ingetekend wordt het totaalplaatje voorgelegd aan Landschapsbeheer Drenthe (LBD). LBD beoordeelt in het totaalplaatje of gebruiksvlakken niet te dicht naar elkaar toe groeien. Het is namelijk vereist dat er tussen gebruiksvlakken voldoende bos over blijft zodat de ecologische en esthetische kwaliteit van het bos niet worden aangetast. Als op plekken de gebruiksvlakken wel te dicht naar elkaar groeien wordt in overleg met de betreffende eigenaren het gebruiksvlak zo veel mogelijk aangepast.

De systematiek van beperking van bebouwing en verharding binnen de gebruiksvlakken borgt dat er buiten de gebruiksvlakken een robuuste boszone blijft bestaan. Dit draagt bij aan de ecologische/landschappelijke meerwaarde.

De gebruiksvlakken worden in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. In het bestemmingsplan wordt bepaald dat bebouwing, tuin, verharding en opslag binnen het gebruiksvlak moet komen. De delen van percelen die buiten het gebruiksvlak liggen moeten bestaan uit natuur. Ook als daar momenteel geen natuur aanwezig is. Dan moet er door de eigenaar natuur aangelegd worden. Het bos krijgt in het bestemmingsplan een beschermende regeling.

Aanleg natuur

Zoals hiervoor is aangegeven moeten de delen van percelen buiten de gebruiksvlakken bestaan uit natuur. Dat zal in de huidige situatie niet overal zo zijn. Dit hangt af van de positionering van de gebruiksvlakken. Bovendien zijn er een aantal percelen waar nu al meer dan 400 m² van het perceel niet uit natuur bestaat.

De natuuraanleg op percelen zal in het bestemmingsplan worden geborgd, bijvoorbeeld door middel van een voorwaardelijke verplichting. Met een voorwaardelijke verplichting wordt een bepaalde actie (in dit geval het aanleggen van natuur) juridisch afgedwongen. Hoe de voorwaardelijke verplichting precies vormgegeven gaat worden wordt bepaald in overleg met de adviseur die het bestemmingsplan op gaat stellen. Ook zal hiervoor een bepaling in de anterieure overeenkomst worden opgenomen.

Voor de aanleg van natuur wordt een periode van 1 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan gegund. Zo kan de eigenaar van het perceel zelf een geschikt seizoen kiezen voor eventuele aanplant. Qua type natuur / bos wordt er aangesloten bij het in het onderzoek van Landschapsbeheer Drenthe omschreven streefbeeld.

Natuurcompensatie

Grootte natuurcompensatie

Het gebied De Tip ligt volledig in Natuurnetwerk Nederland (NNN). Binnen de NNN zijn op basis van de provinciale omgevingsverordening nieuwe activiteiten of wijziging van bestaande activiteiten niet toegestaan. Alleen onder strikte voorwaarden is een transformatie naar wonen mogelijk. Een belangrijke voorwaarde is dat er natuurcompensatie plaatsvindt.

Met de provincie is overeengekomen dat iedere woning die wordt getransformeerd zorgt voor een natuurcompensatie van 640 m².

Deze oppervlakte is als volgt opgebouwd: In het toekomstige bestemmingsplan krijgen woningen een gebruiksvlak van 400 m². Dit gebruiksvlak mag worden gebruikt voor bebouwing, tuin, opslag enz. Buiten het gebruiksvlak moet het erf bos blijven. Het gebruiksvlak wordt als het ware onttrokken aan de natuur. De bestaande bebouwing mag 80 m² zijn. De bestaande bebouwing is al onttrokken aan de natuur. Netto wordt er door de transformatie per woning dus 320 m² onttrokken. Verder geldt er vanuit de ouderdom van het bos en de bosbodem een compensatiefactor van 2. Oud bos vertegenwoordigt een hogere natuurwaarde dan jong bos. Deze compensatiefactor geldt voor de oppervlakte die aan de natuur wordt onttrokken. Met de compensatiefactor van 2 moet er dus per perceel 640 m² nieuwe natuur worden gecompenseerd.

De nieuwe natuur moet voor de helft (320 m² per woning) bestaan uit bosaanplant. De andere helft mag bestaan uit andere natuur. Er is gekozen de andere helft te laten bestaan uit kruidenrijk grasland. Dit sluit al nauw aan bij het huidige gebruik van het grasland (zie hieronder). De uiteindelijke grootte van de natuurcompensatie wordt bepaald aan de hand van het aantal woningen dat wordt getransformeerd.

Ligging natuurcompensatie

De natuurcompensatie vindt plaats op een weiland ten zuiden van de Postmaatseweg. Dit weiland heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming "Bos" met aanduiding "agrarisch". Het weiland wordt momenteel agrarisch gebruikt door er enkele paarden te weiden. Naast bos mag dit perceel daarom ook agrarisch worden gebruikt. In het onderzoek van Landschapsbeheer Drenthe (zie bijlage) is al een voorzet gemaakt voor de wijze waarop de natuurcompensatie plaatsvindt.

Borging natuurcompensatie

Het deel van het perceel, en eigendom van 1 van de bewoners, waarop de natuurcompensatie plaatsvindt wordt in het nieuwe bestemmingsplan meegenomen. Op dit deel van het perceel wordt de aanduiding "agrarisch" verwijderd, zodat alleen de bestemming "Bos" overblijft. Zo kan dit deel van het perceel planologisch gezien niet meer voor agrarische activiteiten worden gebruikt.

De natuurcompensatie moet binnen 3 jaar zijn uitgevoerd. In het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin deze termijn wordt opgenomen aangevuld met de wijze waarop de natuurcompensatie vorm moet krijgen.

Daarnaast wordt de termijn en de wijze waarop de natuurcompensatie plaatsvindt door middel van een kwalitatieve verplichting bij de notaris vastgelegd.

Vergoeding waardeverlies

Het deel van het perceel waarop de natuurcompensatie plaatsvindt kan niet meer agrarisch worden gebruikt. Agrarische grond heeft een hogere waarde dan natuurgrond. De eigenaar van het weiland vraagt daarvoor een vergoeding. Het gaat om een vergoeding van € 1,85/m². Per woning gaat het daarom om € 1.184,-. De uiteindelijke vergoeding voor het waardeverlies hangt af van het aantal deelnemers. Iedere deelnemer betaald de hiervoor genoemde vergoeding.

Deze kosten worden door de gemeente geïnd via de daarvoor meest geschikte (publiekrechtelijke) methode. Hiervoor zal in de anterieure overeenkomst een bepaling worden opgenomen. Nadat de gemeente dit geld heeft geïnd wordt de eigenaar betaald. De gemeente gaat over tot betaling zodra alle eigenaren betaald hebben. Indien de betalingstermijn verstreken is maakt de gemeente het bedrag over exclusief de eventueel nog niet ontvangen bedragen. Het resterende bedrag volgt zodra de betreffende eigenaren alsnog aan hun verplichting voldoen.

Inrichtingskosten

De eigenaar van het weiland waarop de natuurcompensatie plaatsvindt heeft overleg gevoerd met Landschapsbeheer Drenthe over de wijze waarop de inrichting plaatsvindt. De eigenaar heeft aangegeven de inrichting te kunnen realiseren voor € 315 per perceel. Dit bedrag is gebaseerd op de aanschaf van plantmateriaal, eventuele andere benodigdheden, eventuele kosten voor een hovenier en gaat uit van een deel zelfwerkzaamheid. Het bedrag per persoon is inclusief de kosten voor de kwalitatieve verplichting bij de notaris.

Deze kosten worden door de gemeente geïnd via de daarvoor meest geschikte (publiekrechtelijke) methode. Hiervoor zal in de anterieure overeenkomst een bepaling worden opgenomen. Dit bedrag wordt samen met de compensatievergoeding naar de eigenaar van het weiland overgemaakt. Op het moment dat de werkelijke inrichtingskosten dit bedrag overschrijden wordt de rest van de inrichting door de eigenaar van het weiland betaald.

Streefbeeld

Om bij te dragen aan de vereiste meerwaarde is er een streefbeeld opgesteld. In het streefbeeld is verwoord hoe het bosgebied van De Tip zich zou moeten ontwikkelen om de kwaliteit van het bos te versterken.

Ten aanzien van het streefbeeld is het zo dat in 2019 een beeldkwaliteitsplan is opgesteld door de bewoners van De Tip. Vervolgens heeft in 2020 Landschapsbeheer Drenthe (LBD) een onderzoek uitgevoerd hoe de bos- en natuurkwaliteit in De Tip het beste versterkt kan worden. Zij hebben zich daarbij gebaseerd op de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan uit 2019. Daarbij moet worden opgemerkt dat daar waar het onderzoek van LBD niet geheel overeenkomt met het beeldkwaliteitsplan, het onderzoek van LBD voor gaat. Het beeldkwaliteitsplan en het onderzoek van LBD zijn als bijlage opgenomen.

In het onderzoek van LBD en het beeldkwaliteitsplan dat door bewoners is opgesteld wordt een streefbeeld voor De Tip geformuleerd. Ook worden voorstellen gedaan hoe maatregelen geborgd kunnen worden. Het borgen van het streefbeeld draagt bij aan de vereiste meerwaarde. Hieronder wordt aangegeven hoe de verschillende maatregelen geborgd worden:

Bestemmingsplan:

- Het hele gebied krijgt in het bestemmingsplan de bestemming "Bos". De erven worden daarbinnen als 'wonen' aangeduid. Daarbuiten richt het bestemmingsplan zich op behoud en versterking van bos/de natuur.
- Het voorgaande punt betekent ook dat daar waar er buiten het gebruiksvlak nu nog geen natuur is, opnieuw natuur aangelegd moet worden. Daarvoor wordt een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.
- In het bestemmingsplan wordt een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor het kappen van bomen en andere houtgewassen.
- In het bestemmingsplan wordt opslag en verharding buiten de aanduiding "wonen" verboden. Er wordt een uitzondering gemaakt voor een oprijlaan in semi-verharding.
- In het bestemmingsplan wordt bepaald dat maximaal 75% van het gebruiksvlak mag worden verhard. De helft van het gebruiksvlak mag worden bebouwd (totaal 200 m2). Bij maximale bebouwing kan er dan nog 100 m2 van de tuin worden verhard.
- In het bestemmingsplan wordt een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor ingrepen in de bodem. Hiermee wordt behoud van het bestaande reliëf beoogd.
- In het bestemmingsplan worden hekwerken uitsluitend toegestaan binnen de gebruiksvlakken (aanduiding 'wonen'). Daarbuiten zijn hekwerken niet toegestaan. Het is wenselijk dat de hekwerken onopvallend zijn en passeerbaar zijn voor fauna. Onderzocht wordt in hoeverre daar eisen aan gesteld kunnen worden. Reeds bestaande hekwerken kunnen blijven maar dienen passeerbaar te zijn dan wel gemaakt te worden voor fauna.

Overig:

- Maatregelen worden gefaseerd uitgevoerd door individuele eigenaren en/of via een op te richten beheergroep of via gezamenlijke werkdagen. Begeleiding kan worden uitgevoerd door Landschapsbeheer Drenthe in combinatie met de gemeente. De insteek hierbij is het vergroten van kennis met betrekking tot het op een juiste manier uitvoeren van maatregelen om aan het streefbeeld bij te dragen. Ook kan tijdens deze begeleiding een beeld verkregen worden van maatregelen die in het gebied reeds zijn uitgevoerd die bijdragen aan het streefbeeld. In overleg tussen gemeente en Landschapsbeheer Drenthe wordt bekeken hoe dit concreet vormgegeven kan worden. Daarbij wordt ook meegenomen dat een dergelijke behoefte er wellicht ook ligt vanuit de Oosterduinen. Bekeken wordt in hoeverre dit gecombineerd kan worden.
- Er bestaat een wens tot natuurinclusief bouwen. In een bestemmingsplan kan dit waarschijnlijk niet worden geborgd. In het omgevingsplan onder de Omgevingswet wel. Onderzocht wordt of en zo ja hoe natuurinclusief bouwen vormgegeven kan worden.

Postmaatseweg

De Postmaatseweg is in eigendom bij de Boermarke. Formeel is de Boermarke verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van de weg. De gemeente heeft afspraken met de Boermarke over beheer en onderhoud.

Begaanbaarheid

Het eerste deel van de Postmaatseweg is verhard. Ter hoogte van de Postmaatseweg 12 gaat de weg over in een onverhard deel. Dit deel van de Postmaatseweg kan in natte perioden erg slecht begaanbaar worden. Dit is onwenselijk, mede gezien de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Vanuit de cultuurhistorische en natuurlijke waarde van de weg is het ongewenst deze weg te verharden. Door de weg te verbeteren door schelpen bij te mengen is deze beter begaanbaar en kan toch het karakter worden bewaard. Hiermee wordt bijgedragen aan de vereiste meerwaarde.

De gemeente verbetert de eerste 400 m van het onverharde deel van de Postmaatseweg door schelpen bij te mengen. Hierdoor zal de weg ook in natte perioden goed begaanbaar zijn.

Snelheid

Voor de Postmaatseweg geldt formeel een snelheid van 80 km/u. Dit komt door zijn ligging buiten de bebouwde kom. De eigenaren van De Tip wensen een snelheid van 30 km/u. De eigenaren hebben hun wens voor een lagere snelheid met de Boermarke besproken. Die staat hierin positief. Formeel kan er voor wegen in het buitengebied geen 30 km/u regime gelden. Bekeken wordt hoe hieraan tegemoet gekomen kan worden.

De gemeente onderzoekt hoe ze tegemoet kan komen aan de wens van de eigenaren om voor de Postmaatseweg een snelheid van 30 km/u te laten gelden.

Beeldkwaliteit en veiligheid

In De Tip komen een aantal niet onderhouden woningen voor. Bovendien zijn van 2 voormalige recreatiewoningen de fundering nog aanwezig. Deze woningen een overblijfselen vormen een gevaar voor de veiligheid en zijn slecht voor het beeld van De Tip.

De niet onderhouden woningen krijgen ook de mogelijkheid tot permanent wonen. Door mee te betalen aan de maatregelen en bij te dragen aan het streefbeeld kunnen deze eigenaren onder dezelfde voorwaarden als de andere eigenaren een woonbestemming krijgen. Zo ontstaat er voor de eigenaren een impuls om de woning op te knappen. De betreffende eigenaren hebben aangegeven na het verkrijgen van een woonbestemming een nieuwe woning te willen bouwen. Hierdoor verbetert de beeldkwaliteit en de veiligheid van het gebied.

De eigenaar van de 2 voormalige recreatiewoningen wenst geen permanente woonfunctie. Echter deze heeft toegezegd de overblijfselen te zullen verwijderen als hij het recht krijgt de recreatiewoningen later te mogen herbouwen. Het recht om de recreatiewoningen te herbouwen wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Over het verwijderen van de fundamenteen worden afspraken met de eigenaar gemaakt.

Nieuwbouw van woningen moeten voldoen aan de huidige Welstandsnota. De huidige welstandsregime richt zich op bebouwing die passend is binnen het bosrijke karakter. De Welstandsnota hoeft voor de transformatie dan ook niet aangepast te worden. Voor woningen die een monumentale status hebben gelden er bij verbouw tevens eisen vanuit die status.

Bestemmingsplan en onderzoeken

Bestemmingsplan

De transformatie kan formeel geregeld worden door een nieuw bestemmingsplan. Een bestemmingsplan is een instrument onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op 1 januari 2022 gaat de Omgevingswet (Ow) in. Bestemmingsplannen die voor de inwerkingtreding van de Ow als ontwerp ter inzage zijn gelegd moeten als bestemmingsplan worden vastgesteld. Lukt dat niet dan moet een omgevingsplan onder de Ow worden vastgesteld. Dit is een nieuw instrument waarbij tevens bredere mogelijkheden zijn. Vermoedelijk is het duurder om een omgevingsplan op te laten stellen. Daarnaast zullen de gemeentelijke leges hoger uitvallen omdat het meer tijd kost om een omgevingsplan te beoordelen.

Voor deze transformatie wordt uitgegaan van een bestemmingsplan onder de Wro. Daarvoor is het zaak dat uiterlijk in het vroege voorjaar van 2021 wordt gestart met het bestemmingsplan. De financiële afspraken zijn ook gebaseerd op het opstellen van een bestemmingsplan. Als er onvoldoende tijd overblijft om een bestemmingsplan ter inzage te leggen voordat de Ow van kracht wordt, dan moeten nieuwe financiële afspraken gemaakt worden over de meerkosten voor een

omgevingsplan met bijbehorende onderzoeken. De kosten behorend bij het bestemmingsplan en de noodzakelijke onderzoeken zijn opgenomen in het kostenoverzicht in de bijlage.

De totale kosten worden in rekening gebracht bij de eigenaren die willen transformeren naar wonen. Het gaat om een gelijkelijke verdeling. Deze kosten worden bij de eigenaren in rekening gebracht via de daarvoor meest geschikte (publiekrechtelijke) methode. Hiervoor zal in de anterieure overeenkomst een bepaling worden opgenomen. Het gaat om één totaalbedrag waarbij het risico voor eventuele meerkosten bij de gemeente komt te liggen. Daarvoor brengt de gemeente een onzekerheidsmarge bij de eigenaren in rekening. Wat niet bij de afkoopsom inbegrepen is, zijn eventuele meerkosten in verband met de noodzaak van een omgevingsplan.

Onderzoek Landschapsbeheer Drenthe

Een bijzondere positie is er voor het onderzoek van Landschapsbeheer Drenthe (LBD). LBD heeft onderzoek gedaan naar de wijze waarop er met deze transformatie kwaliteitsverbetering/meerwaarde op kan treden voor de natuur. Dit hebben zij gedaan door een streefbeeld te formuleren (zie kopje Streefbeeld). Daarnaast is er in het kader van het onderzoek van LBD ook een quickscan natuurwaarden uitgevoerd en wordt er nog een nader onderzoek naar de Dennenorchis uitgevoerd.

De kosten van het onderzoek van LBD zijn ook opgenomen in het kostenoverzicht in de bijlage. Deze kosten worden net als de kosten voor het bestemmingsplan en de andere onderzoeken gelijkelijk in rekening gebracht bij de eigenaren via de daarvoor meest geschikte (publiekrechtelijke) methode. Dit wordt door middel van de anterieure overeenkomst bij de eigenaren neergelegd.

Vleermuizenonderzoek

Er wordt voor gekozen om nu eerst geen vleermuizenonderzoek uit te voeren. Het bestemmingsplan is te zien als een conserverend bestemmingsplan. De functiewijziging van recreatie naar wonen op zichzelf leidt niet tot schade voor vleermuizen. De recreatiewoningen staan er al en de uitbreidingsruimte die wordt geboden is niet anders dan uitbreidingsruimte die in conserverende bestemmingsplannen in woonwijken wordt geboden.

Bovendien is de meerwaarde van een vleermuizenonderzoek in deze situatie gering. Een volledig vleermuizenonderzoek moet worden uitgevoerd op gebouwniveau. Dat is zeer tijdrovend en daarmee kostbaar. We weten dan waar vleermuizen zitten, maar als na 3 jaar na uitvoeren van het vleermuizenonderzoek bouwactiviteiten worden ontplooid dan moet opnieuw onderzoek worden uitgevoerd. Een ecologisch onderzoek heeft namelijk maar een houdbaarheid van 3 jaar.

Bij verbouwwerkzaamheden moet altijd worden voldaan aan de Wet natuurbescherming. Dit betekent dat eigenaren bij bouwactiviteiten in het kader van de omgevingsvergunning zelf vleermuizenonderzoek moeten uitvoeren. Dit is overigens niet anders dan dat eigenaren zelf bouwactiviteiten zouden ontplooiën na 3 jaar na uitvoering van een vleermuizenonderzoek.

In het bestemmingplan en in de anterieure overeenkomst wordt opgenomen dat eigenaren in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten zelf vleermuizenonderzoek uitvoeren.

Mocht het in het kader van de bestemmingsplanprocedure toch noodzakelijk zijn om vleermuizenonderzoek uit te voeren dan worden deze kosten bij de eigenaren in rekening gebracht. De basis daarvoor is het vleermuizenonderzoek van Landschapsbeheer Drenthe. Dit onderzoek wordt uitgevoerd vanaf de openbare weg om een globaal beeld te krijgen van welke soorten er zitten en waar de grote zomer en winterverblijfplaatsen zijn. Mocht een dergelijke onderzoekaankpak onvoldoende blijken, bijvoorbeeld omdat er op gebouwniveau onderzocht moet worden, dan worden op dat moment offertes aangevraagd passend bij de onderzoeksopzet die wordt gevraagd. Dit gebeurt door een passage hierover op te nemen in de anterieure overeenkomst.

Geluidsonderzoek

Voor het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken is door 2 bureaus offerte uitgebracht. Met het bureau dat de goedkoopste offerte heeft aangeboden heeft de gemeente afspraken gemaakt over eventuele meerkosten om op basis daarvan een vaste prijs aan de eigenaren aan te kunnen bieden. Voor wat betreft het geluidsonderzoek viel de prijs van het bureau dat de voordeligste totaalprijs aanbood hoger uit. Daarom wensen de eigenaren in De Tip het geluidsonderzoek uit te laten voeren door het andere bureau. Dat is akkoord, echter eventuele meerkosten die daaruit naar voren komen worden niet door de gemeente gedekt in de totaalprijs en komen daarom voor rekening voor de eigenaren. De kans op meerkosten is echter gering.

Deelnemers transformatie

Zoals hiervoor is aangegeven worden de kosten die in het kader van deze transformatie worden gemaakt gelijkmatig verhaald op de eigenaren die een woonbestemming willen. De uiteindelijke kosten per eigenaar hangen dus samen met het aantal deelnemers. Dit wordt definitief bekend tijdens het ondertekenen van de anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst moet ondertekend zijn voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Er wordt hiervoor nog een nader te bepalen moment voor afgesproken.

Er zijn een aantal eigenaren die twijfelen of ze mee willen doen. Alle deelnemers zullen uitgebreid van informatie worden voorzien, zodat duidelijk wordt welke voorwaarden er gelden voor de transformatie. Dit is het moment om gebruik te maken van de transformatie naar wonen. Als mensen besluiten later alsnog een wijziging naar wonen te willen maken dan moet daarvoor een wijziging van het bestemmingsplan (of omgevingsplan onder de Omgevingswet) worden aangevraagd. Op dat moment volgt er dan een toetsing aan het dan geldende beleid en wet- en regelgeving. In ieder geval is duidelijk dat mensen die later op eigen houtje een transformatie naar wonen willen veel duurder uit zullen zijn. Ze moeten dan op eigen kosten een bestemmingsplan met alle benodigde onderzoeken bekostigen. Nu worden de kosten gedeeld. Bovendien wordt het een lastig proces omdat er dan zelf voor natuurcompensatie en de vereiste meerwaarde gezorgd moet worden. Nu kunnen mensen aanhaken op de al gemaakte plannen en afspraken.

Bouwbesluit

In het Bouwbesluit staat omschreven waaraan woningen moeten voldoen. Voor recreatiewoningen gelden andere eisen dan voor reguliere woningen. Sommige woningen zullen daarom aangepast moeten worden om te voldoen aan het Bouwbesluit van 2012.

Woningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit van 2012. Die verantwoordelijkheid ligt bij de individuele eigenaren zelf. De gemeente vindt het vooral belangrijk dat de woningen voldoen aan de aspecten veiligheid en gezondheid. De gemeente zal dan ook vooral deze aspecten meenemen in hun beoordeling of woningen voldoen aan het Bouwbesluit.

Voor iedere woning vraagt de gemeente een analyse in welke mate de woning voldoet aan de aspecten veiligheid en gezondheid. Voor de werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd om ten aanzien van veiligheid en gezondheid te voldoen aan het Bouwbesluit wordt een planning bijgevoegd. Deze analyse wordt binnen half jaar na vaststelling van het bestemmingsplan met de gemeente gedeeld. Bij akkoord vormt deze analyse de onderlegger voor afspraken om te voldoen aan het Bouwbesluit. Ook de gemeentelijke eindcontrole vindt plaats aan de hand van deze analyse. Vervolgens moet de woning binnen een periode van 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan ten aanzien van veiligheid en gezondheid voldoen aan het Bouwbesluit. Dit wordt in de anterieure overeenkomst geborgd.

Doordat woningen een permanente woonfunctie krijgen wordt het voor eigenaren waarschijnlijk gemakkelijker om een hypotheek op hun woning aan te vragen. Daarmee lijkt de financiering van deze maatregelen geborgd. Bij woningen die na 4 jaar nog niet zijn aangepast aan het Bouwbesluit gaat de gemeente in overleg met de eigenaar. Gevraagd wordt waarom de woning nog niet voldoet en wat de planning van de eigenaar is. Als een eigenaar moeite heeft om aan de eis te voldoen omdat de financiële middelen ontbreken gaat de gemeente maatwerk afspraken maken.

Planschade

Mogelijk treedt naar aanleiding van de transformatie planschade op. Het is gebruikelijk dat dergelijke planschade niet voor rekening van de maatschappij komt. Daarom sluit de gemeente bij particuliere initiatieven altijd een planschadeverhaalsovereenkomst met particulieren. De kosten voor eventuele kosten die met planschade gepaard gaan komen dan voor rekening van de initiatiefnemer. Een planschaderisicoanalyse is reeds verricht op basis waarvan de kans op planschade klein wordt geacht.

Ook voor De Tip is het wenselijk om eventuele planschade te verhalen op de eigenaren. Daarvoor zal een bepaling in de anterieure overeenkomst worden opgenomen. Planschade wordt gelijkelijk onder de eigenaren verdeeld.

Financiële afspraken

Binnen het programma Vitale Vakantieparken geldt het principe dat de recreatiegebieden worden gezien als initiatiefnemers/baathebbers en daardoor ook staan voor kosten die gemaakt moeten worden. De eigenaren profiteren immers ook van de waardevermeerdering van de woning. Deze gang van zaken is niet anders dan welke willekeurige ontwikkeling binnen de gemeente dan ook. Particuliere initiatiefnemers zijn altijd zelf verantwoordelijk voor de kosten die gemaakt moeten worden in het kader van een bestemmingsplanwijziging. Bovendien geeft de gemeente De Tip ook nog een bijdrage in de kosten. Deze bijdrage komt voort uit het bedrag dat de gemeenteraad in 2018 beschikbaar heeft gesteld voor uitvoering van projecten naar aanleiding van de visie Expeditie Norgerduinen.

De kosten voor de transformatie van De Tip zijn in beeld gebracht in het bijgevoegde kostenoverzicht. Deze kosten worden door middel van de anterieure overeenkomst bij de eigenaren die een woonbestemming willen in rekening gebracht. Zoals eerder aangegeven zijn deze kosten grotendeels te beschouwen als vaste kosten voor de eigenaren. Het risico van eventuele meerkosten ligt bij de gemeente. Uitzondering hierop wordt gevormd door de eventuele kosten van een omgevingsplan, een vleermuizenonderzoek en planschade. De motivering hiervan is beschreven bij de kopjes Bestemmingsplan en onderzoeken en Planschade.

In principe moeten de kosten door de eigenaar in één keer worden voldaan. In het geval er eigenaren zijn die kunnen aantonen dit bedrag niet ineen te kunnen betalen zal voor die eigenaren een maatwerkoplossing worden gemaakt. Het moet daarbij om uitzonderlijke gevallen gaan.

Doordat de eigenaren zelf de kosten voor hun rekening nemen is besloten om geen vereveningsbijdrage te vragen. De reden om hier geen vereveningsbijdrage te vragen komt voort uit de historie en de rechtsongelijkheid in dit gemengde gebied. Bovendien gaat het om een betrekkelijk klein aantal woningen, waardoor de kosten moeten worden opgebracht door het kleine aantal participerende eigenaren. Ook is geconcludeerd dat er naast de in dit transformatieplan genoemde maatregelen geen investeringen in De Tip nodig zijn om de kwaliteit te verbeteren.

Anterieure overeenkomst

Alle eigenaren die een woonbestemming willen krijgen een anterieure overeenkomst aangeboden. In de anterieure overeenkomst worden de afspraken zoals die in dit transformatieplan zijn aangegeven opgeschreven. Met het tekenen van de overeenkomst bindt een eigenaar zich dan aan die afspraken.

Ook de financiële afspraken zoals in dit transformatieplan zijn weergegeven worden opgenomen in de anterieure overeenkomst. Alle kosten worden gelijkelijk over alle eigenaren verdeeld.

De anterieure overeenkomst(en) moet(en) getekend zijn voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat. Er wordt hiervoor nog een nader te bepalen moment afgesproken. Op het moment dat een eigenaar de overeenkomst niet tekent voor de afgesproken termijn zal het betreffende perceel zijn recreatiebestemming behouden. De gemeente kan dat perceel dan geen woonbestemming toekennen omdat het kostenverhaal voor dat deel van het bestemmingsplan dan niet verzekerd is. Er mag dan niet permanent in de woning gewoond worden. Na de transformatie zal de gemeente ook weer gaan handhaven op permanente bewoning van recreatiewoningen in De Tip.

Bijlagen:

- Onderzoek Landschapsbeheer Drenthe
- Beeldkwaliteitsplan De Tip
- Kostenoverzicht