

Toelichting bestemmingsplan “Zandvoort 2A”



Planstatus: vastgesteld

Datum: 2022-09-21

Plan identificatie: NL.IMRO.1699.2022BP099-vg01

Auteur: Jouke H. Dantuma

1 Inleiding	6
1.1 Algemeen.....	7
1.2 Ligging	8
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	9
1.4 Opzet van de toelichting	10
2 Planbeschrijving.....	11
2.1 Huidige situatie plangebied.....	12
2.2 Toekomstige situatie plangebied	15
3 Beleid	16
3.1 Rijksbeleid.....	16
3.2 Provinciaal beleid	18
3.3 Regionaal beleid	20
3.4 Gemeentelijk beleid	23
4 Onderzoek	24
4.1 Algemeen.....	25
4.2 Waterhuishouding / watertoets.....	26
4.3 Milieu.....	27
4.4 Geluid	28
4.5 Archeologie.....	29
4.6 Ecologie	30
4.7 Bodem	32
4.8 Luchtkwaliteit	33
4.9 Externe veiligheid	34
4.10 Parkeren en verkeer	35
4.11 Kabels en leidingen.....	36
5 Toelichting op de regels	37
5.1 Inleiding	38

5.2 Nadere toelichting op de regels	39
6 Uitvoerbaarheid	39
6.1 Algemeen.....	41
6.2 Economische uitvoerbaarheid.....	42
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Midden negentiger jaren van de vorige eeuw heeft de gemeenteraad van Norg met een artikel 19.1 procedure W.R.O. een vrijstelling van het bestemmingsplan verleend voor het perceel Zandvoort 2a in Norg. De voormalige boerderij is daarbij volledig gerestaureerd en ingedeeld in zes woningen en een groepsruimte. Expliciet is daarbij aangegeven dat het woningen betreft, die ook als recreatiewoningen kunnen worden verhuurd. Ook is er destijds een vergunning verleend voor een drietal woningen in de schuur behorende bij deze boerderij.

Bij de herziening van het bestemmingsplan, in 2007, zijn de negen woningen bestemd als recreatieobjecten en is er geen woonbestemming op het perceel gelegd. Dit valt wellicht te verklaren uit het feit dat toeristenbelasting voor het complex werd afgedragen. Uit nader onderzoek blijkt echter dat de woningen gedurende de gehele periode afwisselend als recreatiewoningen, dan wel als reguliere woningen zijn verhuurd. Dat blijkt uit de registraties van de gemeentelijke basisregistratie personen, maar ook uit informatie afkomstig van de afdeling Belastingen van de gemeente Noordenveld.

De conclusie die getrokken kan worden is dat onterecht de woonfunctie niet meer is bestemd. Het herstellen van deze omissie zal geen strijdigheden opleveren met het provinciale beleid.

Middels dit bestemmingsplan wordt de geconstateerde omissie hersteld. In deze toelichting wordt het beoogde plan omschreven. Ook vindt een toetsing plaats aan het relevante ruimtelijke beleid en aan de wet- en regelgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten.

1.2 Ligging

Het plangebied ligt midden in het dorp Norg in de gemeente Noordenveld en wordt aan de oostzijde begrensd door een parkeerterrein die toegang verleent tot een supermarkt en de woning Zandvoort 2 en aan de westzijde door de woning Zandvoort 4. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich een weg en een deel van de Brink met daaraan grenzend een aantal woningen. Aan de noordzijde bevinden zich een horeca-aangelegenheid, de woning Westeind 13 en een camping.



Figuur 1. De ligging van het plangebied (bron: Google Earth).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Centrumgebied Norg, dat door de gemeenteraad op 29 maart 2007 is vastgesteld. Het plangebied bestaat uit het kadastraal bekend perceel gemeente Norg, sectie R, nummer 1915. Het perceel is bestemd als 'verblijfsrecreatieve doeleinden' met de bouwaanduiding 'karakteristiek pand' (zie figuur 2). Deze gronden zijn bestemd voor verblijfsrecreatieve functies in de vorm van appartementenverhuur met bijbehorende voorzieningen, waaronder erf, groen en parkeervoorzieningen. Tevens is per bedrijf één dienstwoning toegestaan. Omdat deze voormalige boerderij de status heeft van karakteristiek pand moet m.b.t. de goot- en bouwhoogte en dakvorm aangesloten worden bij het bestaande gebouw. Ook zijn deze gronden bestemd om de molens 'De Noordenveld' en 'De Hoop' als werktuigen en als landschapsbepalend elementen te beschermen middels bebouwingsbepalingen, die overigens niet gelden voor bestaande bouwwerken.



Figuur 2. Fragment bestemmingsplankaart Centrumgebied Norg.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgezet:

- In hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie;
- Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders;
- In hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten;
- Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische regeling van het plan;
- In hoofdstuk 6 wordt tenslotte de economische - en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie plangebied

Het perceel kadastraal bekend gemeente Norg, sectie R, nummer 1915 - plaatselijk bekend als Zandvoort 2a t/m 2g is momenteel voor meerdere functies in gebruik. De authentieke rietgedekte woonboerderij, met een woonoppervlakte van 535 m² is gelegen in het centrum van Norg en gesplitst in zes zelfstandige woningen. Deze worden momenteel als vakantiewoningen, danwel groepsaccommodatie verhuurd. Deze oorspronkelijk in 1805 gebouwde boerderij is in 1996 volledig gerenoveerd, verbouwd en heringedeeld. In de studio bevinden zich een toilet, woonkamer/slaapkamer met open keuken. De 225 m² grote schuur bestaat uit een schuurruimte, een recreatiezaal met toiletgroep, een wasruimte en een afzonderlijke schuur met paardenboxen. Voor alle bewoners is er een parkeervoorziening op het terrein aanwezig. De huidige situatie is in onderstaande figuren weergegeven.



Figuur 3.



Figuur 4.



Figuur 5.

2.2 Toekomstige situatie plangebied

De toekomstige situatie zal grotendeels gelijk zijn aan de huidige situatie. Echter de mogelijkheid bestaat om in de vrijstaande schuur drie woningen voor wonen en/of verblijfsrecreatie te realiseren. Deze zijn ook al vergund door de gemeente. Waarschijnlijk zal het een combinatie van koop- en huurwoningen worden.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Omdat er sprake is van efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte past deze daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

Barro en Bro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen. Per 1 juli 2016 zijn er nog enkele wijzigingen van de Barro van kracht geworden. Deze wijzigingen hebben geen directe invloed op het voorliggende plan. Wel is de term 'Ecologische Hoofdstructuur' gewijzigd in 'Natuurnetwerk Nederland' ('NNN').

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) bepaalt dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de treden van de ladder moeten worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Of de Ladder Duurzame Verstedelijking van toepassing is op de planlocatie is afhankelijk van de aard en de omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. De Ladder zegt hierover het volgende: Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Gezien de kenmerken van de voorgenomen ontwikkeling - waar louter het gebruik wordt gewijzigd - wordt dit plan niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro. Een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet noodzakelijk. De voorgenomen ontwikkeling heeft verder geen betrekking op de overige benoemde onderdelen in het Barro. De ontwikkeling aan de Zandvoort 2a t/m 2g te Norg ondervindt geen belemmeringen uit de Barro of Bro en wordt daarmee met betrekking tot bovenstaand aspect uitvoerbaar geacht.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders benoemd in de NOVI, Barro en de Bro. Vanuit deze beleidsdocumenten en regelgeving zijn geen randvoorwaarden of uitgangspunten die rechtstreeks doorwerken op het voorgenomen plan.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en omgevingsverordening Drenthe 2018

De Omgevingsvisie Drenthe 2018 is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. De basis van de Omgevingsvisie Drenthe is in 2010 in een interactief proces tot stand gekomen. In 2014 is een beperkte actualisatie van de Omgevingsvisie uitgevoerd. Tot slot is in 2018 de Omgevingsvisie gereviseerd. De Omgevingsverordening stelt vervolgens regels aan het gestelde in de Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie gaat in op de vraag hoe met vijf belangrijke ontwikkelingen moet worden omgegaan. Het gaat om:

- de demografische ontwikkeling;
- de klimaatverandering;
- de afname van de biodiversiteit;
- de transitie naar een kennis- en netwerkeconomie;
- de transitie naar een duurzame energievoorziening.

Ruimtelijke kwaliteit

De inzet van de provincie Drenthe is om de ruimtelijke kwaliteit van Drenthe te behouden en, waar mogelijk, te ontwikkelen. Nieuwe ontwikkelingen dienen de zogenaamde kernkwaliteiten als uitgangspunten te nemen. De kernkwaliteiten die in Drenthe van belang zijn, zijn:

- landschap;
- natuur;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- aardkundige waarden, en;
- rust.

Wonen

Op het gebied van wonen wil de provincie anticiperen op een veranderende bevolkingssamenstelling en de effecten hiervan op de leefomgeving en de woningmarkt. Waar mogelijk dient de woonopgave te worden benut voor de ruimtelijke opgave van stads- en dorpsranden. Dit verbetert de ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunt voor het wonen in Drenthe is dat er rekening wordt gehouden met de uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit in dat gebied.

In de ruimtelijke structuur van Drenthe zijn de functies wonen, werken en voorzieningen geconcentreerd in steden en dorpen, dit zijn de zogenaamde stedelijke gebieden. Nieuwe initiatieven dienen bij voorkeur binnen het bestaande stedelijk gebied uitgevoerd te worden.

Bij de ontwikkeling van woonmilieus vormt een landschappelijk kader dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied het uitgangspunt.

Toetsing

Voor de toetsing aan de Omgevingsvisie wordt het voornemen ten eerste getoetst aan de relevante kernkwaliteiten en vervolgens aan het onderdeel wonen.

Kernkwaliteiten

Natuur

Deze kernkwaliteit is voornamelijk gericht op behoud en uitbreiding van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en andere natuurgebieden. Daarnaast moet het landschap en de natuur ook actief beleefd kunnen worden door er bijvoorbeeld te wandelen, met een paard te lopen of te mountainbiken. Het plangebied maakt geen deel uit van het NNN.

Cultuurhistorie

De provincie Drenthe wil haar cultuurhistorie herkenbaar houden en de ruimtelijke identiteit versterken door ruimtelijke ontwikkelingen te sturen vanuit samenhangende cultuurhistorische kwaliteiten. Het plangebied maakt deel uit van De Kop van Drenthe en meer specifiek het Esdorpenlandschap rond Norg. De gidsprincipes zoals gesteld in de Noordenveldse Kwaliteitsgids zijn niet van toepassing omdat er alleen maar sprake is van een gewijzigd gebruik. Ook bevinden zich in het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle landschapselementen.

Archeologie

Het provinciale beleid is gericht op instandhouding, bescherming, beleven en benutten van archeologische waarden. Het initiatief bevat enkel de wijziging van het gebruik van een voormalige boerderij met schuur. Er is dan ook geen sprake van bodemingrepen en het aspect archeologie speelt dus geen rol van betekenis.

Aardkundige waarden

Aardkundige waarden zijn natuurlijke variaties in het aardoppervlak van geomorfologische, geologische, bodemkundige verschijnselen en/of processen die onder andere onder invloed van wind en water gebeuren. Onder aardkundige waarden vallen bijvoorbeeld veentjes, pingoruïnes, stuwwallen, zandkoppen en (micro en macro) reliëf. Aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter wil de provincie behouden en waar mogelijk herstellen zonder daarbij het normale landbouwkundig gebruik te belemmeren. Voor de aardkundige waarden worden drie beschermingsniveaus onderscheiden die verschillen in de mate van inzet van de provincie. Het hoge en gemiddelde beschermingsniveau zijn van provinciaal belang. Voor het perceel Zandvoort 2a t/m 2g geldt echter het generieke beschermingsniveau dat zich richt op het algemene uitgangspunt dat alle kenmerkende aardkundige waarden beschermd worden door het gemeentelijk bestemmingsplan en dat plannen hierop beoordeeld worden. Er zijn op en nabij de planlocatie geen aardkundige waarden aanwezig.

Conclusie

Een verdere toetsing aan de relevante kernkwaliteiten kan achterwege blijven omdat het onderhavige bestemmingsplan louter een wijziging van het gebruik betreft. De aanleiding van deze wijziging is een omissie die in de toelichting paragraaf 1.1 is omschreven. Daarnaast ligt het plangebied in het zogenaamd stedelijk gebied.

3.3 Regionaal beleid

Regiovisie Groningen - Assen 2030

Norg maakt deel uit van de regio Groningen-Assen. Dit is een samenwerkingsverband tussen de provincies Groningen en Drenthe en de gemeenten Assen, Groningen, Het Hogeland, Midden-Groningen, Noordenveld, Tynaarlo en Westerkwartier. De woningmarkt in de Regio Groningen-Assen is de laatste jaren veranderd. Regionale afstemming krijgt daarin een steeds nadrukkelijker rol. Om een goed beeld van de woningbehoefte in de regio te krijgen is een regionaal woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek is om op regionaal en gemeentelijk niveau een actueel beeld te krijgen van de vermeende vraagverschuiving in de woningbehoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Woningmarktanalyse 2020-2030

Sinds de crisis op de woningmarkt voorbij is, is er sprake van oververhitting van de stad-Groningen woningmarkt en een aantrekkende suburbanisatie naar de regiogemeenten. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat regiogemeenten een belangrijke rol spelen in het bedienen van de eigen vraag en in het opvangen van suburbanisatie. Die suburbanisatie is deels 'autonoom': een expliciete wens van huishoudens. Een deel is te zien als noodgedwongen suburbanisatie door gebrek aan passend aanbod in de stad Groningen. Daarbij geldt dat driekwart van de behoefte in regiokernen aan de zuidwestkant is toebedeeld. Gemeente Noordenveld valt hier ook onder. Duidelijk is dat naarmate de stad Groningen (en Haren) preciezer inspelen op de woningbehoefte, dit leidt tot minder benodigde woningen in overige gemeenten.

Op basis van het woningmarktonderzoek is de komende tien jaar in alle regiogemeenten een substantiële huishoudensgroei te verwachten. De totale groei tot 2030 komt uit op ruim 21.000 woningen. Vanuit het regionale woningmarktonderzoek wordt aanbevolen om het middenscenario als uitgangspunt te nemen. Voor de gemeente Noordenveld geldt op basis van het 'middenscenario', dat uitgaat van gemiddelde groei, dat voor de periode 2020-2029 behoefte is aan 775 woningen. Na 2030 is het aannemelijk dat de woningbehoefte volgens een soortgelijk patroon tot uiting komt als de komende tien jaar. Dat betekent dat er naast een (afnemende) lokale groei, een opgave is om bovenlokale groei een goede plek te bieden. De zuidwestelijke regiogemeenten hebben ook in de periode 2030-2040 locaties nodig voor groei.

In de regionale woondorpen geldt dat het aanbod de komende jaren toeneemt. Er zijn echter lokaal wel risico's op het ontstaan van te grote ontspanning op de woningmarkt. De zuidwestflank van de regio mag rekening houden met meer woningvraag dan in 2017 voorspeld. Wel geldt dat er grote gevoeligheid is voor wat de stad Groningen en Haren weten te realiseren in aantallen en passendheid bij de behoefte aan stads maar ruim wonen.

Voor Noordenveld wordt op basis van het woningmarktonderzoek een huishoudengroei van 765 woningen voorspeld voor de komende 10 jaar. Deze groei heeft met name te maken door de sterke vergrijzing die in de gemeente optreedt. Daarnaast neemt ook het aantal jonge kleine huishoudens en oudere gezinnen toe. Hierdoor stijgt de vraag naar woningen in de gemeente Noordenveld.

In de accenten die per woonmilieu worden toegepast is opgenomen dat er minder behoefte is aan wonen in woondorpen, maar meer in 'wonen in landelijk gebied'. Dit komt mede door de sterke oriëntatie op de stad Groningen die voor een deel uitwaaiert naar het zuidwesten. De regio Zuidwest (waar ook Norg onder valt) is vaak in beeld als alternatief voor de stadse vraag. Mensen die in de stad niet de juiste woning kunnen vinden, zoeken hiernaar wonen in een ruimere groene setting, aan de dorpsrand of in het landelijk gebied. Daarnaast is uit het onderzoek naar voren gekomen dat met name gezinnen uit Assen zich sterk oriënteren op Norg om zich er te vestigen. Dit hangt samen met de behoefte aan ruimte, betaalbare woningen en de mogelijkheid om er samen te gaan wonen. Vroeg-naoorlogse complexmatige gebouwde woningen zijn kwetsbaar binnen de dorpen. Omdat de regio als geheel marktdruk kent, treedt leegstand in de koopsector slechts incidenteel op, anders dan in echt krimpende regio's. Woningen op ruime kavels hebben vaak toekomst als nieuwbouwkavel. Hier is ook in de toekomst behoefte aan. Met wonen in 'landelijk gebied' gaat het niet letterlijk om wonen op het platteland, maar is dit beter op te vatten als:

- individuele ontwikkelingen in het landelijk gebied;
- kleinschalige ontwikkelingen bij woondorpen;
- bij meer grootschalige nieuwe uitbreidingen een deel zeer ruim van opzet ontwikkelen.

Voor dit woonmilieu specifiek, gaat het in de gemeente Noordenveld om een behoefte van 300 woningen, waarbij ook een beperkte vraag is naar grondgebonden huurwoningen. De planlocatie is gelet de ligging en de grootte van het perceel op te vatten als een 'landelijk gebied'.

Binnen de gemeente Noordenveld wordt op basis van het middenscenario voor Norg gerekend op een netto groei van 90 woningen (zie figuur 6).

	Noordenveld	Roden en Nieuw-Roden	Pelze	Norg	woonkernen
Stap 1 Natuurlijke ontwikkeling Vorming en ontbinding van huishoudens (starters, "finishers")	190	100	25	25	40
	+	+	+	+	+
Stap 2 Migratie en actueel woningtekort	270 tot 885	140 tot 510	90 tot 270	25 tot 70	10 tot 50
	=	=	=	=	=
Scenario laag (= 15.000 in Groningen)	460	240	115	50	50
Scenario midden (= 13.000 in Groningen)	775	415	210	90	85
Scenario hoog (= 11.000 in Groningen)	1.075	610	295	95	90

Figuur 6. Woningbehoefte per dorp tot 2030.

In het woningmarktonderzoek is tevens een beoordeling van de marktpositie van plekken gedaan. Dit is gedaan op basis van woningkwaliteit, omgevingskwaliteit en vierkantemeterwaarde. Hieruit is naar voren gekomen dat Norg een sterke marktpositie heeft en goed scoort op woningkwaliteit en omgevingskwaliteit.

Conclusie

Conform het middenscenario is in de komende 10 jaar behoefte aan 775 woningen in de gemeente Noordenveld. Ook in die 10 jaar daarop zal een soortgelijk groeipatroon tot uiting komen. Meer specifiek is voor wonen in landelijk gebied ruimte voor 300 woningen. De negen woningen binnen het plangebied passen binnen deze aantallen. Daarmee is de behoefte op basis van het woningmarktonderzoek van de Regio Groningen-Assen aangetoond.

3.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Noordenveld 2030 (2017)

De Omgevingsvisie Noordenveld 2030, vastgesteld op 8 februari 2017, is een koers- en inspiratiedocument; een kompas voor investeringen in het ruimtelijk en sociale domein binnen de gemeente Noordenveld. De omgevingsvisie vormt de basis voor het opstellen van dorps-/gebiedsvisies, ruimtelijke plannen of omgevingsvergunningen waarin wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Ook is de omgevingsvisie de basis voor de Programma's op de kernwaarden Transparant, Leefbaar, Ondernemend, Groen en Duurzaam. Hierin is ook de kernwaarde Meedoen geïntegreerd in het verhaal.

Voor het dorp Norg zijn in de omgevingsvisie vier kernkwaliteiten opgesteld:

- Norg is dé kern van echt Norger esdorpenlandschap;
- de fraaie landschappelijke ligging van het dorp te midden van diverse natuurgebieden;
- cultuurhistorische waarden in de oude dorpskern;
- de sociale betrokkenheid van de bewoners in en met het dorp.

Voor Norg is een aantal algemene ambities en ambities per deelgebied opgesteld. De ambitie voor het deelgebied Centrumgebied is dat het een aantrekkelijk aanbod heeft op het gebied van toeristische voorzieningen.

Conclusie

Nu de negen woningen voor zowel 'wonen' als 'verblijfsrecreatie' beschikbaar zijn, doet het planvoornemen geen afbreuk aan het aanbod op het gebied van toeristische voorzieningen.

4 Onderzoek

4.1 Algemeen

De voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan kan mogelijk effecten op de omgeving van het plangebied hebben. Daarbij valt te denken aan aspecten als hinder die mogelijk van het bedrijf uitgaat, bijvoorbeeld in de vorm van geluid, beschermde plant- en diersoorten, en ook archeologische waarden die binnen het plangebied voorkomen, e.d. Voor vele van dergelijke aspecten zijn wettelijke regels en/of normen vastgelegd. In het onderstaande zal nader worden ingegaan op die omgevingsaspecten die relevant kunnen zijn voor het onderhavige plan.

4.2 Waterhuishouding / watertoets

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is uitdrukkelijk bepaald dat in de toelichting bij bestemmingsplannen inzicht verkregen moet worden in de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding. De waterbeheerder in het plangebied is waterschap Noorderzijlvest. Voor het overleg op grond van artikel 3.1.1. van het Bro wordt dit waterschap gevraagd het voorliggende bestemmingsplan te beoordelen en een advies voor de watertoets te geven. Voor deze beoordeling is als format de digitale watertoets ontwikkeld. Met de digitale watertoets kunnen watertoetsen worden aangevraagd voor alle ruimtelijke plannen. De digitale Watertoets bepaalt welke procedure moet worden doorlopen voor de watertoets.

Voor dit planvoornemen is op 13 januari 2022 een watertoets (zie [bijlagen bij toelichting bijlage 1](#)) aangevraagd. Waterschap Noorderzijlvest heeft bepaald dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Wanneer door ruimtelijke ontwikkelingen de hoeveelheid verhard oppervlak zal toenemen met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater dan is het nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is. Op dit moment is er echter geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. Hierdoor kan de procedure geen waterschapsbelang worden gevolgd voor de watertoets.

Conclusie

De conclusie is dat water geen belemmerende factor is voor het voorliggende bestemmingsplan met de daarin opgenomen bestemmingen en regels.

4.3 Milieu

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening alle aspecten en belangen betrokken te worden en zorgvuldig te worden afgewogen. Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging van milieubelastende en milieugevoelige functies. Uitgangspunt hierbij is dat enerzijds ter plaatse van de nieuwe gevoelige functies sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Anderzijds dienen de bestaande bedrijven hun huidige activiteiten binnen de bestaande milieuregeling en planologie voor te kunnen zetten en niet te worden beperkt.

Ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat een planvoornemen buiten de invloedssfeer van eventuele hinderlijke activiteiten in de omgeving valt en daarnaast geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen functies.

Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

In de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering worden twee omgevingstypen onderscheiden. Bij het omgevingstype 'rustige woonwijk of rustig buitengebied' wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie een zoneringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies inhoudt. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' is sprake van functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Hiertoe mogen de aangegeven minimale richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (de afstandsstap van 100 mag naar 50 meter, van 30 naar 10 en van 10 naar 0).

Op het perceel worden nieuwe milieugevoelige functies toegevoegd. Het betreft een negental woningen. Op een relatieve korte afstand van het plangebied liggen een drietal bedrijven, namelijk een supermarkt, een horecabedrijf en een camping. De supermarkt en het horecabedrijf hebben de bestemming 'centrumgebied' en de camping valt onder de bestemming 'recreatie - verblijfsrecreatie'. Omdat bestaande woningen dicht bij de supermarkt, het horecabedrijf en de camping zijn gesitueerd dan de onderhavige negen woningen worden deze bedrijven daarom niet extra benadeeld. Een nader onderzoek naar het aspect Milieu kan dan ook achterwege blijven.

Conclusie

Gelet bovenstaande kan het planvoornemen met betrekking tot het aspect Milieu dan ook als uitvoerbaar worden geacht.

4.4 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen geluidgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Als een geluidsgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt en binnen de zone van een weg, spoorweg of een industriegebied ligt, moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. In dit geval is alleen het aspect wegverkeerslawaaï relevant.

De huidige woningen zijn al geluidgevoelige objecten. De wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn aangewezen als 30-km/uur zone. Voor ontwikkelingen binnen dergelijke zones is geen toetsing aan de Wet geluidhinder noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Zandvoort is een relatieve rustige weg, met een te verwachten lage verkeersintensiteit. Door de beperkte breedte van de weg en een snelheid beperkende maatregel (drempel) zijn de snelheden op deze weg relatief laag. Ten aanzien van wegverkeersgeluid worden er daarom geen belemmeringen verwacht.

Daarnaast moet ook een binnenwaarde van 33 dB worden gegarandeerd bij de omgevingsvergunning aanvraag voor de woningen. Doordat de negen woningen nu al voldoen aan de minimale eisen ten aanzien van geluid vanuit het bouwbesluit, zal er sprake zijn van een goed binnenwaardeniveau.

Conclusie

Het aspect verkeersgeluid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.5 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2022 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Conclusie

Het initiatief bevat enkel de wijziging van het gebruik van een voormalige boerderij met schuur. Er is dan ook geen sprake van bodemingrepen. Gelet op vorenstaande wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.6 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Deze zijn geregeld in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden. De Natura 2000-gebieden zijn door de Minister van Economische Zaken aangewezen gebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden. Daarnaast bestaat het Natuur Netwerk Nederland (NNN) uit gebieden die worden aangewezen in de provinciale verordening (voorheen Ecologische hoofdstructuur, EHS). Binnen deze gebieden mogen in beginsel geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden.

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het natuurnetwerk Nederland (NNN). De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Norgerholt' bedraagt 0,82 km.

Het plangebied ligt buiten beschermde natuurgebieden. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de afstand tot natuurgebieden en de locatie van het plangebied (stedelijke omgeving) kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Het Natura 2000-gebied 'Norgerholt' is wel gevoelig voor stikstofdepositie. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen worden uitgesloten. Ten eerste omdat er alleen sprake is van gewijzigd gebruik van het perceel waarbij de verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de oude situatie gelijk zal blijven. Ten tweede omdat de Eerste Kamer op 9 maart 2021 het voorstel heeft aangenomen inzake de Stikstofwet waarin is bepaald dat bouw- en aanlegactiviteiten die niet langer duren dan 2 jaren vergunningsvrij zijn.

Soortenbescherming

Het plangebied (binnenstedelijk gebied) is omsloten door bebouwing. Het erf is deels verhard. In het achtererfgebied ligt een gazon met bestrating en bomen en struiken. Het gazon wordt regelmatig gemaaid en de struiken gesnoeid. De locatie is daarom ongeschikt als groeiplaats voor bijzondere en beschermde plantensoorten. Het vormt ook geen waardevol habitat voor beschermde dieren. Ook worden er geen bomen gekapt en dus geen potentiële vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten geschaad. Een ontheffing in het kader van de Wnb soortenbescherming is dan ook niet noodzakelijk.

In het kader van de uitvoering van dit project moet de initiatiefnemer zich ervan bewust zijn dat er voor eenieder een algemene zorgplicht geldt voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving op grond van artikel 1.11 Wet natuurbescherming. De zorg(plicht), die tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden in acht moet worden genomen, houdt in elk geval in dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

- a. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
- b. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevegd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
- c. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Als het 'achterwege laten' niet mogelijk is dan zal voor de gevallen onder b en c vooraf toestemming moeten worden gevraagd aan de provincie Fryslân.

Conclusie

Onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht omdat er alleen sprake is van een wijziging van het gebruik. Nu het aantal personen wat op het onderhavige perceel kan verblijven met het gewijzigde gebruik niet zal toenemen, er geen sprake is van bouwactiviteiten (aan- of bouwen), kan worden gesteld dat een stikstofdepositie berekening achterwege kan blijven en dat het initiatief met betrekking tot het aspect ecologie inpasbaar is.

4.7 Bodem

Voor de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Met deze regelgeving streeft men naar een duurzaam gebruik van de bodem. Uit de regelgeving vloeit voort dat indien het gaat om het realiseren van bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (langer dan twee uur per dag) mensen zullen verblijven, bodemonderzoek nodig kan zijn.

Conclusie

Omdat in onderhavig geval sprake is van een situatie waar mensen voorheen ook al langer dan twee uur per dag verbleven, kan een bodemonderzoek achterwege blijven.

4.8 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Conclusie

Het betreft hier louter een wijziging in het gebruik waarbij het aantal personen dat in het plangebied zal verblijven en dus de verkeersbewegingen niet zullen toenemen. Er hoeft daarom geen onderzoek te worden ingesteld naar de luchtkwaliteit.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszones en plasbrandaandachtsgebieden).

Het transporteren van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Conclusie

Ter plekke van de projectlocatie zijn conform de professionele risicokaart geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over de projectlocatie liggen. De wet- en regelgeving betreffende de externe veiligheid heeft dan ook geen gevolgen voor dit planvoornemen.

4.10 Parkeren en verkeer

Met het onderhavige planvoornemen is er geen sprake van een toename van verkeersbewegingen. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande aansluiting op de weg Zandvoort. Aan deze weg worden geen aanpassingen voorgesteld.

Parkeren kan nog steeds op eigen erf plaatsvinden. Daarnaast staat de gemeente parkeren in 30 km-zones in principe toe.

Conclusie

Het plan vormt geen belemmering voor het aspect parkeren en verkeer.

4.11 Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het plangebied lopen geen hoofdleidingen of -kabels. Ook liggen er geen relevante zones over het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten kabels, leidingen en zoneringen de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

5 Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

Wat is een bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bepaalt hoe de gronden gebruikt mogen worden, of er ergens gebouwd mag worden en wat voor bebouwing dat mag zijn. Het gaat om het toelaten van bepaalde gebruiksmogelijkheden (toelatingsplanologie). De grondgebruiker (zoals eigenaar, huurder) mag de functie die het bestemmingsplan geeft uitoefenen. De grondgebruiker kan niet worden verplicht om een aangewezen bestemming daadwerkelijk te realiseren, maar de grondgebruiker mag ook geen andere functies uitoefenen die in strijd is met de gegeven bestemming, of in strijd met het bestemmingsplan bouwen.

Het is belangrijk om voor de toekomstige en bestaande bebouwing en functies een bestemmingsregeling te ontwerpen die zo veel mogelijk ruimte biedt voor verandering en aanpassing aan veranderende wensen. Het plan dient, met andere woorden, flexibel en doelmatig te zijn, en dient rechtszekerheid te bieden over de ruimte voor verandering. Daar staat tegenover, dat het plan de nodige bescherming moet bieden tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor anderen. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term rechtsbescherming.

Er wordt bij het onderhavige bestemmingsplan zo veel als mogelijk aangesloten bij de uitgangspunten zoals deze zijn geformuleerd in de meest recent vastgestelde bestemmingsplannen van de gemeente Noordenveld. Echter het verschil blijft wel dat de bestemmingen in dit bestemmingsplan iets minder ruim zijn opgezet doordat deze zijn afgestemd op een ander schaalniveau.

Waaruit bestaat een bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit:

- De verbeelding;
- De regels;
- De toelichting.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. Hierin staat hoe een plan tot stand is gekomen, een beschrijving van het gebied en wat de bedoelingen van de gemeente zijn in het plangebied. In de [toelichting paragraaf 5.2](#) volgt een toelichting op de regels.

5.2 Nadere toelichting op de regels

Toelichting op regels

In het eerste hoofdstuk zijn de inleidende regels opgenomen. De inleidende regels bevatten de begripsbepalingen en de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels.

In hoofdstuk 2 zijn de regels van de verschillende bestemmingen opgenomen. Elk artikel kent de volgende opzet: eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels en daarna eventuele wijzigingsbevoegdheden. Hiermee wordt flexibiliteit geboden.

In hoofdstuk 3 zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan, zoals algemene afwijkings- en wijzigingsregels en overige regels.

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangs- en slotregels opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Uitleg bestemmingen

Hieronder volgt een uitleg van een aantal bestemmingen en een gebiedsaanduiding die het bestemmingsplan kent.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is bestemd voor tuinen en voorkanten met de daarbij behorende paden, verhardingen en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, maar wel in beperkte mate bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Door middel van een binnenplanse afwijkingsprocedure bestaat tevens ruimte voor de bouw van een erker en toegangsportaal en een overkapping (zoals een carport).

Wonen - Boerderij

De bestaande negen woningen alsmede de daarbij behorende bijgebouwen hebben de bestemming 'Wonen - Boerderij' gekregen. Het planvoornemen omvat daarnaast dat deze woningen als recreatiewoningen mogen worden gebruikt. Op grond van de bestemming 'Wonen - Boerderij' wordt een gezamenlijke oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen toegestaan van 100 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m² tot een maximum van in totaal 150 m². Het bebouwingsgebied van het onderhavige perceel is dusdanig veel groter dan 300 m² dat gewerkt kan worden met het maximum van 150 m² aan bijgebouwen. De bestemming 'Wonen - Boerderij' is hoofdzakelijk bedoeld voor de woonfunctie en recreatief gebruik maar staat daarnaast onder voorwaarden ruimte voor aan huis verbonden werkactiviteiten toe.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieplan

Op grond van het bepaalde in Afdeling 6.4 Wro is de gemeente verplicht om ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid de kosten voor het in exploitatie brengen van de gronden te verhalen op de ondernemer en daartoe op basis van artikel 6.12 eerste lid Wro in beginsel een exploitatieplan vast te stellen.

In dit geval hoeft de gemeente geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het plan een particulier initiatief is. Dit betekent, dat de kosten volledig door de initiatiefnemer worden gedragen. Er kan met voldoende zekerheid worden gesteld, dat de initiatiefnemer over de financiële middelen beschikt om het plan te realiseren. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

Planschade

Een bestemmingsplan is één van de oorzaken waardoor schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan ontstaan. Door deze planschade kan de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan in het geding komen.

Om de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te waarborgen, sluit daarom de gemeente Noordenveld een planschadeovereenkomst af met de initiatiefnemer. Op basis hiervan komt de eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgelegde procedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken.

Participatie

De Omgevingswet die waarschijnlijk op 1 januari 2023 in werking zal treden stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden.

De omwonenden (Zandvoort 4) zijn geïnformeerd. Zij staan positief tegenover de wijziging van het bestemmingsplan.

Overleg

Het bestemmingsplan wordt, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar meerdere overleginstanties. De ingekomen reacties worden voorzien van een gemeentelijke reactie en kunnen leiden tot wijzigingen in het bestemmingsplan, deze zijn verwoord in de beantwoording op de ingekomen reacties en weergegeven in deze toelichting. Het voorontwerp bestemmingsplan wordt niet voor inspraak ter inzage gelegd.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan werd gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Eenieder werd daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Wel zijn er ambtshalve een aantal wijzigingen doorgevoerd.

Vaststellingsfase

Het gewijzigde bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 21 september 2022 vastgesteld. Tot slot is tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.