



Aan de gemeenteraad

Agendapunt: 5.5/21092022

Zaaknummer: 125599

Roden, 14 september 2022

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Zandvoort 2a te Norg'

Programma:

Samen ontwikkelen

Programmadoelstelling:

Wij willen bijdragen aan een goed woonklimaat waardoor het (economisch) aantrekkelijk wordt om in onze gemeente te wonen en te werken.

Taakveld:

8.1 Ruimtelijke ordening

Behandelend collegelid:

Samen ontwikkelen

In behandeling bij:

Yannick van den Berg

Gevraagd besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Zandvoort 2a te Norg' gewijzigd vast te stellen.
 2. Geen exploitatieplan vaststellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.
-

Kern van het gevraagde besluit

Op 9 april 2015 maakte de familie Jager de gemeente Noordenveld attent op het feit dat in het bestemmingsplan 'Centrumgebied Norg' uit 2008 het perceel Zandvoort 2 A-F een recreatiebestemming heeft gekregen. Er is door de gemeente geconstateerd dat er onterecht de woonbestemming van hun perceel afgehaald was. In de vergadering van 28 juli 2015 is dan ook besloten deze omissie te herstellen in een eerstvolgende revisie van het bestemmingsplan (gepland uiterlijk 2017). Destijds bestond de plicht namelijk nog om één keer in de 10 jaar een herziening van het bestemmingsplan te maken. Later is deze verplichting echter komen te vervallen.

In oktober 2021 heeft de initiatiefnemer contact opgenomen met de gemeente Noordenveld, omdat hij het perceel Zandvoort 2 A-F wil overnemen van de familie Jager. Bij de aankoop kwam men er achter dat de omissie nog niet hersteld was en op deze manier is het voor de initiatiefnemer niet mogelijk de financiering rond te krijgen voor een hypotheek. Hierop heeft de gemeente Noordenveld in eerste instantie gereageerd met de toezegging dat wij nog steeds bereid zijn om deze omissie te herstellen en daarvoor graag een nieuwe brief opstellen. Dit bood geen soelaas bij de hypotheekverstrekker,

waardoor initiatiefnemer besloten heeft zelf een bestemmingsplan procedure op te starten. Voor de te volgen procedure heeft de afdeling ontwikkeling en strategie besloten geen leges in rekening te zullen brengen.

Wanneer wij zelf de omissie zouden herstellen in een herziening van het bestemmingsplan (straks omgevingsplan) kan het nog tot 2029 duren voordat het betreffende bestemmingsplan in aanmerking komt. Gezien het hier een omissie betreft is het onredelijk om initiatiefnemer en voormalig eigenaar onnodig lang te laten wachten. Bovendien behoudt dit bestemmingsplan de mogelijkheid om te recreëren en/of een appartement te huren in de komende jaren in Norg.

Voor het perceel gaat de 'Wonen – Boerderij' bestemming gelden, met daarbij door middel van aanduidingen de mogelijkheid tot recreatie. Het gaat dan om dezelfde mogelijkheden die er nu al bestaan, uitgezonderd het wonen dus.

Er zijn geen zienswijzen ingediend, maar vlak voor besluitvorming van uw raad is geconstateerd dat er abusievelijk enkele planregels zijn vergeten op te nemen en enkele regels geschrapt dienen te worden in de bestemmingsplanregels. Ook de plankaart is niet conform bestaande planologische situatie en een goede ruimtelijke ordening. Deze aanpassingen zijn noodzakelijk voor een goed bestemmingsplan. Dit leidt daarmee tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

De ambtshalve wijzigingen zijn de volgende:

- De plankaart is gewijzigd. Er is een bouwvlak opgenomen rondom het hoofdgebouw, de schuur heeft de aanduiding 'bijgebouw' gekregen en de schuur is op de plankaart vergroot conform de bestaande afgegeven vergunning. Er is een aanduiding 'maximaal 3 (recreatie) woningen' op het bijgebouw gelegd en er is een aanduiding 'maximaal 6 (recreatie) woningen' op het hoofdgebouw gelegd. De bestemming 'groen' is op het achtererf gelegd.
- Artikel 3.2.2 lid b. is verwijderd
- Artikel 3.3. is verwijderd
- De vernummering onder artikel 4.1 is kloppend gemaakt. Artikel 4.1 lid g. stond er tweemaal in.
- Artikel 4.2.3 lid e. is verwijderd. Door deze verwijdering krijgen de opvolgende leden een andere letter.
- Aan artikel 4.2.3 is een lid toegevoegd:
 - i. Er zijn maximaal 3 (recreatie) woningen toegestaan in het bijgebouw
- Aan artikel '4.3 nadere eisen' is een punt toegevoegd voor burgemeester en wethouders om met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:
 - De verschijningsvorm van de gebouwen met de aanduiding 'karakteristiek'Nadere eisen te stellen aan:
De plaats, de goot- en/of bouwhoogte, de dakhelling en dakvorm van de bebouwing.
- De oorspronkelijke leden onder artikel 4.4.2 zijn verwijderd en vervangen door:
 - a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor een bedrijf, anders dan in de zin van een aan huis verbonden werkactiviteiten
 - b. Het gebruik van gronden voor reclaimedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde beroep/bedrijf
 - c. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting
- Artikel 15.7 is toegevoegd om het slopen van een karakteristiek bouwwerk zonder vergunning te verbieden
- Artikel 8 Groen voor de bestemming 'Groen' is toegevoegd aan de planregels

**Inclusie (iedereen doet mee)**

Dit onderwerp is niet meegewogen bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan.

Duurzaamheid

Het plan is getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Doel van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte. 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 en is verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

Participatie:

In de voorbereiding van de plannen is de initiatiefnemer in gesprek geweest met de naaste burens. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

Financiën

De begrote legeskosten voor initiatiefnemer bedragen niet meer dan €10.000,-, waardoor er volgens artikel 6.4 van de Wro geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden. Er is een planschadeverhaalsovereenkomst opgesteld die er voor zorgt dat eventuele uit te keren kosten n.a.v. planschadeverzoeken op de initiatiefnemer verhaald worden.

Tijdpad

Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld, moet de bekendmaking binnen twee weken na vaststelling plaatsvinden. Het plan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn.

Nadere onderbouwing

Er zijn geen zienswijzen ontvangen, maar vlak voor besluitvorming van uw raad is geconstateerd dat er abusievelijk enkele planregels zijn vergeten op te nemen en enkele regels geschrapt dienen te worden in de bestemmingsplanregels. Ook de plankaart is niet conform bestaande planologische situatie en een goede ruimtelijke ordening. Om te benadrukken bieden deze wijzigingen voor initiatiefnemer minder aanvullende mogelijkheden op zijn perceel en worden omwonenden en omgeving beter 'beschermd'. De wijzigingen zijn aangegeven bij de naaste burens waarmee initiatiefnemer voorafgaand aan het nieuwe bestemmingsplan heeft gesproken.

Ter inzage liggende stukken

1. Gewijzigde verbeelding
 2. Gewijzigde regels
 3. Toelichting bestemmingsplan
-

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Klaas Smid, burgemeester

Peggy van Vliet, gemeentesecretaris

No: 5.5/21092022

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Zandvoort 2a te Norg'

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 23 augustus 2022;

gelet op de bepalingen van de Gemeentewet,

B E S L U I T

1. Het bestemmingsplan 'Zandvoort 2a te Norg' gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vaststellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Roden, 21 september 2022

De Raad van de gemeente Noordenveld,

H. Huttinga, griffier

K. Smid, voorzitter

The image shows two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is for H. Huttinga, the griffier, and the signature on the right is for K. Smid, the voorzitter. Both signatures are stylized and written over a faint horizontal line.