

1. INLEIDING

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp van het bestemmingsplan 'Roden - Norgerweg 19' op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van zes weken (van 17 december 2021 tot en met 28 januari) ter inzage gelegen.

Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze met betrekking tot het ontwerp van het bestemmingsplan tijdig kenbaar maken bij de gemeenteraad. Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht geldt een zienswijze als tijdig ingediend als het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Binnen de termijn is er één zienswijze van de provincie Drenthe binnengekomen.

Er zijn verder geen zienswijzen van andere partijen binnengekomen.

Deze reactienota gaat nader in op de zienswijze. Eerst is een samenvatting opgenomen van de ingekomen zienswijze met daarbij de gemeentelijke reactie en een conclusie. De nota sluit af met daarin een overzicht van de wijzigingen.

2. ZIENSWIJZE

Punt 1: Vooroverleg

De provincie heeft geconstateerd dat het ontwerp bestemmingsplan in strijd is met het provinciaal ruimtelijke belang en geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan niet aan de provincie is voorgelegd

Reactie gemeente:

Vooraf aan de formele bestemmingsplanprocedure heeft er tussen de gemeente en provincie intensief overleg plaatsgevonden waarin de verschillende provinciale belangen zijn belicht en gekaderd. Dit heeft geleid tot een formele overlegreactie op het ingediende beeldkwaliteitsplan opgesteld door de initiatiefnemers van Dorado. Het uiteindelijke ontwerpbestemmingsplan is na de start van de terinzagelegging niet tijdig aangeleverd bij de provincie. Na deze constatering is dit alsnog per ommegaande toegestuurd aan de provincie. Na toezending van het ontwerpbestemmingsplan is in het reguliere afstemmingsoverleg met de provincie gesproken over de inhoud van het bestemmingsplan. In dit overleg (januari 2022) heeft de provincie aangegeven dat het plan een aanscherping verdient in de onderbouwing vanuit Vitale Vakantieparken (basis POV). De provincie heeft toen aangegeven dit verzoek neer te leggen in een formele zienswijze.

Conclusie:

Dit punt leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Punt 2: Proces

De provincie geeft aan dat er intensief overleg heeft plaatsgevonden vanuit verschillende provinciale belangen. Aangegeven wordt dat de uitkomsten van dit overleg niet voldoende zijn terug te vinden.

Reactie gemeente:

Bij besluit van 23 mei 2017 heeft college van de gemeente Noordenveld de bereidheid uitgesproken dat Camping Dorado, in het kader van de pilot regelruimte, de mogelijkheid krijgt voor het indienen van een ontwikkelperspectief voor een zorgconcept op het huidige recreatieterrein. Als randvoorwaarden waren meegegeven dat er aangetoonde behoefte dient te zijn voor wonen binnen dit zorgconcept en een goede ruimtelijke onderbouwing welke voldoet aan uw ambities zoals verwoord in de Omgevingsvisie. Op 27 augustus 2019 is vervolgens een principebesluit genomen voor de herontwikkeling van Dorado naar woningbouw, middels een bestemmingsplanherziening. Vooruitlopend op dat principebesluit is de behoefte inzichtelijk gemaakt. Vervolgens is nauw overleg met de provincie gevoerd over de opzet van het plan dat tevens vertaald is in een beeldkwaliteitsplan. Zij concluderen dat het bijzondere woonmilieu vertaald dient te worden naar de

ruimtelijke inrichting. De inrichting zou recht doen aan het bijzonder woonmilieu en sociale samenhang als er geen percelen te onderscheiden zouden zijn en de ruimte voor collectief gebruik is. Tevens heeft de provincie aangegeven te kunnen meewerken aan een initiatief waarbij (naast de beheerderswoning) in de nieuwe situatie maximaal zes hoofdgebouwen aanwezig zijn. Dat is inclusief behoud van de bestaande tweekapper. Op basis van deze voorwaarden is het plan verder uitgewerkt en onderbouwd in het nu voorliggende bestemmingsplan.

Voor de volledigheid wordt verwezen naar een tweetal brieven van de provincie.

Conclusie:

Dit punt leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Punt 3: Artikel 2.20 Wijziging verblijfsrecreatie naar Wonen

De provincie geeft aan dat een toetsing van de verschillende eisen uit artikel 2.20 ontbreekt.

Verder geeft de provincie aan dat een belangrijke voorwaarde is dat door het ruimtelijk plan een meerwaarde ontstaat. In dit geval is dit een meerwaarde omdat er levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. De provincie wijst erop dat een dergelijke meerwaarde moet worden verzekerd in de regels van het bestemmingsplan.

Verder wordt aangegeven dat de landschappelijke kwaliteiten ook verbonden moeten worden aan de regels van het bestemmingsplan.

Tot slot geeft de provincie aan dat het beeldkwaliteitsplan niet juridisch verbonden is aan het bestemmingsplan. Ook bevat het beeldkwaliteitsplan geen eisen die de situering van de woningen vastleggen.

Reactie gemeente:

De gemeente erkent het punt dat een rechtstreekse toetsing van artikel 2.20 ontbreekt. Daar waar nodig is dit aangepast. We zijn namelijk wel van mening dat uit de toelichting van het bestemmingsplan en de bestemmingskeuzes blijkt dat het plan voldoet aan de voorwaarden uit dit artikel. De regels in een bestemmingsplan zijn echter beperkt tot ruimtelijk relevante zaken en kunnen niet alle voorwaarden afdwingen.

Zo is het publiekrechtelijk vastleggen in het bestemmingsplan dat levensloopbestendige woningen moeten worden gebouwd niet mogelijk, omdat dit ruimtelijk niet relevant is. Het gebruik van de woningen is geborgd en in de bouwregels is de 'speelruimte' opgenomen voor het type woning dat gebouwd mag worden. Concreet betekent dit dat hier woningen uit maximaal één bouwlaag met kap kunnen bestaan die levensloopbestendig kunnen worden gebruikt.

Voor wat betreft het borgen van de landschappelijke kwaliteiten zijn we van mening dat deze door het opnemen van de bestemming 'Groen' voldoende geborgd zijn. Deze bestemming regelt een goede landschappelijke inpassing van de woonpercelen en borgt de handhaving van de bestaande landschappelijke waarden in het plangebied in zijn geheel. Een goede inpassing van de (individuele) woonpercelen kan via het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandsnota worden afgedwongen (zie hierna). Voor het eventueel kappen van bomen op het perceel zelf is de APV van toepassing. Los van het feit dat deze bomen zoveel mogelijk op het terrein gehandhaafd blijven en ingepast in het woongebied, zijn deze niet van zodanige waarde dat deze bescherming behoeven door een regeling in het bestemmingplan.

Voor wat betreft de juridische borging van het beeldkwaliteitsplan in het bestemmingsplan is de gemeente van mening dat dit niet nodig is. Het beeldkwaliteitsplan is specifiek opgesteld voor dit gebied en wordt tegelijkertijd met dit bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Op dat moment maakt het beeldkwaliteitsplan onderdeel uit van de gemeentelijke welstandsnota. Aanvragen omgevingsvergunningen worden altijd aan de welstandsnota (en dus ook aan het beeldkwaliteitsplan dat daar onderdeel van uitmaakt) getoetst.

Het situeren van de woningen vormt geen onderdeel van het beeldkwaliteitsplan, maar zou in principe in het bestemmingsplan moeten worden vastgelegd. Juist omdat hier enige flexibiliteit gewenst is en nog niet exact duidelijk is

waar de woningen komen te staan, is gekozen voor een globale opzet met in achtneming van een goede landschappelijke inpassing (die is geborgd via de bestemming Groen).

Concluderend zijn we van mening dat het plan in de toelichting en ook in de regels daar waar dit binnen de reikwijdte van een bestemmingsplan past, voldoende is onderbouwd dat het plan leidt tot een ruimtelijk verantwoord plan dat landschappelijk goed is ingepast en voorziet in een maatschappelijke behoefte van een gemeenschappelijke woonfunctie in het buitengebied, eventueel in combinatie met een zorgfunctie.

Conclusie:

De toelichting van het bestemmingsplan is waar nodig aangevuld

Punt 3: Artikel 2.6 werken met kernkwaliteiten Cultuurhistorie

De provincie verzoekt om de provinciale –en gemeentelijke beleidstukken ten aanzien van cultuurhistorie in het bestemmingsplan op te nemen en eveneens benoemen dat de Erfgoedwet van toepassing is.

Reactie gemeente:

De gemeente erkent dit punt. Paragraaf 4.7 Cultuurhistorie is op basis van dit punt aangevuld.

Conclusie:

De toelichting van het bestemmingsplan is waar nodig aangevuld.

Punt 4: Artikel 2.6 Werken met kernkwaliteiten Landschap

De provincie geeft aan dat het beeldkwaliteitsplan om een verdergaande uitwerking. De provincie zegt hierover het volgende:

- Zo geeft het beeldkwaliteitsplan met de bijbehorende getoonde verkaveling niet het exacte afgesproken aantal woningen weer.
- Ook mist een erfplan waarbij de zuidelijke groensingel als zware landschapsversterkende singel is opgenomen
- Tot slot ontbreekt een inventarisatie van de bestaande waardevolle bomen die worden gespaard in de beplantingssingels.

Reactie gemeente:

Een beeldkwaliteitsplan regelt alleen kwalitatieve aspecten (kleur- en materiaalgebruik, bouwvorm e.d.) en geen kwantitatieve aspecten. Het aantal woningen wordt dan ook niet in het beeldkwaliteitsplan geregeld, maar in het bestemmingsplan.

De gemeente is van mening dat nieuwe ontwikkelingen op een zorgvuldige wijze in het landschap moeten worden ingepast. Waar nodig zijn de relevante ruimtelijke kwaliteiten ten aanzien van de landschappelijke inpassing via het bestemmingsplan geborgd. Dit is geborgd door de bestaande landschappelijke singels te voorzien van de bestemming 'Groen'. Hiermee wordt geborgd dat de bestaande landschappelijke inpassing gehandhaafd blijft.

Het opnemen van een erfinpassingsplan is dan ook niet nodig, omdat de inpassing rechtstreeks in het bestemmingsplan met de bestemming Groen is geborgd.

Hetzelfde geldt voor de handhaving van de waardevolle bomen. Zoals eerder al is aangegeven is de APV van toepassing op de bomen die op of rond de woonpercelen staan. De boomsingels rond het terrein worden beschermd via de bestemming Groen en een daaraan gekoppeld 'aanlegvergunningstelsel'.

Conclusie:

Dit punt leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

3. WIJZIGEN BIJ DE VASTSTELLING

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een aantal wijzigingen doorgevoerd. Het gaat hierbij specifiek om

- een uitbreiding van paragraaf 3.3.4. Provinciale verordening
- een aanvulling van paragraaf 4.7 Cultuurhistorie

De regels en de verbeelding blijven ongewijzigd.

Aan:
Gemeente Noordenveld
Postbus 109
9300 AC RODEN



Assen, 8 maart 2021
Ons kenmerk 10/REW/2021000425
Behandeld door de heer A.C. Bronsema (0592) 36 56 67
Onderwerp: Reactie op 'Reactie standpunt transformatie camping Dorado'

Geacht college,

Op 15 december 2020 hebben wij u een schrijven gestuurd over ons standpunt inzake de gevraagde transformatie van het recreatiebedrijf Dorado te Roden. In uw brief (d.d. 4 februari) reageert u op dit standpunt. Daarin beschrijft u content te zijn met de gestelde duidelijkheid, maar niet content te zijn over de gegeven onderbouwing van het niet geheel willen meewerken aan de voorgelegde planvorming. Ook mist u de reflectie op het gelopen proces en vraagt u om een inhoudelijke reactie op uw brief.

Middels deze brief lichten we ons standpunt nader toe en gaan wij in op het gelopen proces.

In uw brief licht u ook toe dat sinds het ontwikkelen van het woonzorgconcept in 2017 er met de provincie is overlegd. Wij waarderen dat u ons vroegtijdig heeft betrokken bij het transformatieproces. In verschillende ambtelijke gesprekken zijn de randen van ons beleid verkend ten aanzien van de transformatie van vakantieparken en het beoogde woonzorgconcept van Dorado. Tijdens het bestuurlijke overleg met gedeputeerde Brink en wethouder Westendorp op donderdag 4 juni 2020 inzake de transformatie van Dorado is het provinciale beoordelingskader voor de transformatie van vakantieparken, zoals hieronder toegelicht, besproken. Hierbij is tevens aangegeven dat het toevoegen van woningen ongewenst is. In de reactie op het beeldkwaliteitsplan is dit standpunt nader toegelicht.

U stelt dat de uitvoerbaarheid van de plannen onder druk komt te staan wanneer de woningaantallen niet mogen toenemen. Alhoewel wij begrip hebben voor dit standpunt, maakt dit enkele feit niet dat de regels van de POV terzijde kunnen worden geschoven. Daar komt bij dat het provinciaal belang voor behoud van het landschap zwaar weegt, waardoor het toevoegen van woningen aan het buitengebied geen vanzelfsprekendheid is.

Zoals toegelicht in onze brief van 15 december is artikel 2.20 'Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen' van de Provinciale Omgevingsverordening (POV) het



provinciaal beoordelingskader voor de transformatie van vakantieparken. Het artikel stelt dat een ruimtelijk plan met een functie van verblijfsrecreatie *alleen* kan voorzien in een functiewijziging van verblijfsrecreatie naar wonen indien aan de voorwaarden van dat artikel wordt voldaan. Hieraan stelt lid 3 dat artikel 2.17 'Woningbouw' van de POV niet van toepassing is bij de toepassing van artikel 2.20. Met deze bepaling wordt duidelijk gemaakt dat artikel 2.17 van de POV geen aanvullende werking heeft en daarmee niet kan worden gecombineerd met artikel 2.20. Dit is ook de reden waarom in onze reactie van 15 december 2020, uitsluitend artikel 2.20 als toetsingskader is betrokken. Aan een combinatie zoals u die in uw brief toelicht, staat de POV in de weg.

Dat neemt niet weg dat wij nog altijd positief zijn over het gepresenteerde woonzorg-concept dat tot stand komt middels transformatie van een vakantiepark. In onze reactie op het beeldkwaliteitsplan merkten wij op dat het uitgewerkte streefbeeld voldoende ingrediënten in zich heeft om uitgewerkt te worden in een ruimtelijk plan met de gevraagde meerwaarde. Wij zien graag een uitgewerkt plan tegemoetkomen dat past binnen de gestelde kaders. Over de uitwerking van dit plan blijven we graag met u in gesprek.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,



mr. J. de Boer MBA,
teammanager Ruimte, Energie en Wonen

Bijlage(n):
tw/coll.

Aan:
Gemeente Noordenveld
Postbus 109
9300 AC RODEN



GEMEENTE NOORDENVELD

DATUM ONTVANGST:

16 DEC. 2020

ZAAKNR:

Assen, 15 december 2020
Ons kenmerk 51/REW/2020002604
Behandeld door de heer A. Bronsema (0592) 36 56 67
Onderwerp: Reactie op beeldkwaliteitsplan 'Dorado' Norgerweg 19

Geacht college,

Voor de bestemmingswijziging van het voormalig recreatieterrein Dorado aan de Norgerweg 19 te Roden, hebben wij het beeldkwaliteitsplan ontvangen (d.d. 23 oktober 2020). Bij een bestemmingswijziging van recreatie naar wonen, spelen provinciale belangen.

Tijdens het bestuurlijk overleg op donderdag 4 juni 2020 met gedeputeerde Henk Brink en wethouder Jeroen Westendorp is gesproken over de uitgangspunten van een transformatieproces en zijn de aandachtspunten voor de locatie Dorado uitgesproken. Het provinciaal beoordelingskader voor de transformatie van vakantieparken gaat uit van artikel 2.20 'Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen' van de Provinciale Omgevingsverordening (POV). In het bestuurlijk overleg is aangegeven dat de provincie terughoudend is met toevoegen van woningen in het buitengebied en bij een bestemmingswijziging van recreatie naar wonen uitgaat van de reeds bestaande en planologisch toegestane aantal recreatiewoningen zijnde zes.

In navolging van dit bestuurlijk overleg heeft u het beeldkwaliteitsplan ter beoordeling toegestuurd. Naast het beeldkwaliteitsplan toegezonden op 10 november 2020, is ook een aanvullend schetsontwerp streefbeeld toegezonden op 1 december 2020. De huidige situatie gaat uit van een recreatieterrein met 9 bouwwerken; bestaande uit 6 recreatiewoningen, een recreatiezaal, een woonhuis met schuur, een (vergunnings-vrije) trekkershut en een camping die voorziet in standplaatsen voor kampeer middelen. In het geschetste streefbeeld wordt uitgegaan van een woonzorgconcept met een gemeenschappelijk erf dat in totaal 12 bouwwerken omvat; het bestaande woonhuis met schuur, de bestaande recreatiezaal, een bestaande recreatiewoning waarvan het gebruik wijzigt van recreatie naar wonen en de toevoeging van 9 nieuwe woningen.

De woningen zijn levensloopbestendig.



U vraagt om een beoordeling van dit beeldkwaliteitsplan in aanloop naar de ruimtelijke procedure voor een bestemmingsplanwijziging. Op basis van het voorliggende beeldkwaliteitsplan constateren wij dat de ruimtelijke gevolgen nog niet volledig zijn onderzocht en in beeld gebracht. Om vooruit te kunnen lopen op de beoordeling van het ruimtelijk plan is meer inzicht in de ruimtelijke gevolgen nodig. Het is wel mogelijk om aandachtspunten op provinciale belangen mee te geven voor het vervolg van het transformatieproces. Daarbij vragen we de gemeente om in het bijzonder aandacht te hebben voor de voorwaarden van artikel 2.20 'Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen' (POV).

Voor het toestaan van een woonfunctie geldt het 'nee, tenzij' principe. Dit principe maakt het mogelijk om, op basis van een goed plan met ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde, maatwerk op parkniveau te leveren. Het beeldkwaliteitsplan en het uitgewerkte streefbeeld hebben voldoende ingrediënten in zich om uitgewerkt te worden in een ruimtelijk plan met de gevraagde meerwaarde.

Zoals aangegeven in het bestuurlijk overleg is de provincie in beginsel echter terughoudend met het toevoegen van woningen buiten bestaand stedelijk gebied, conform artikel 2.9 'Aanwijzing bestaand stedelijk gebied' (POV). Het is niet de intentie van artikel 2.20 'Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen' (POV) om te voorzien in de toevoeging van woningen. In dit kader achten wij de toevoeging van negen nieuwe woningen en de bestemmingswijziging van een recreatiewoning niet acceptabel.

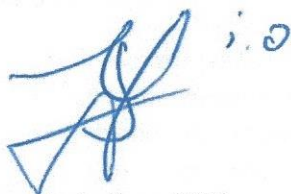
Wij vragen de gemeente aandacht te hebben voor de relatie met het gemeentelijk woonbeleid. Ook vragen wij de gemeente om aandacht te hebben voor de afspraken die in het kader van het programma Vitale Vakantieparken zijn gemaakt m.b.t. de onderbouwing van de keuze voor wel of niet toepassen van verevening. Ten aanzien van verevening hebben de Drentse gemeenten als vertrekpunt geformuleerd dat de relatie wordt gelegd tussen de (getaxeerde) potentiële waardeverhoging en de te maken kosten om te komen tot een bestemmingswijziging. De gemeente onderbouwt in hoeverre er aanleiding is om te komen tot verevening. In het geval van verevening bepaalt de desbetreffende gemeente de methode en de hoogte van de verevening. Bij transformaties waarin aanzienlijke kosten gemaakt moeten worden die niet in verhouding staan tot de waardeverhoging kan de gemeente onderbouwd afzien van verevening.

Een positieve beoordeling van het ruimtelijk plan achten wij niet kansrijk indien er meer woningen aan het ruimtelijk plan worden toegevoegd dan het reeds planologisch toegestane aantal recreatiewoningen.

Als u het beeldkwaliteitsplan in deze vorm verwerkt in de ruimtelijke procedure kunnen wij hier geen medewerking aan verlenen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' and 'B' intertwined, followed by a small flourish.

mr. J. de Boer MBA,
teammanager Ruimte, Energie en Wonen

mr/coll.