



GEMEENTELIJK STREEFBEELD OOSTERDUINEN

**Recreëren en wonen krijgen een
plek in het bos**

1 december 2023

Gemeentelijk Streefbeeld Oosterduinen

Recreëren en wonen krijgen een plek in het bos

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
Aanleiding	2
Uitgangspunt (eventuele) transformatie	2
Streefbeeld	2
Proces	3
Rol provincie	3
Tijdslijn	4
Participatie	4
2. Thema's streefbeeld	5
Wonen	5
Kwaliteitsverbetering	6
Wegen	6
Entrees	8
Voorzieningen	8
Natuurcompensatie	8
Zelfwerkzaamheid	8
Sociaal/maatschappelijk	8
Regels	9
Kosten	9
3. Begrippen	11
Wijze van transformeren	12
4. Bijlagen	14

1. Inleiding

Aanleiding

In het recreatiegebied Oosterduinen vindt zowel recreatief gebruik als permanente bewoning plaats. Wonen is nu niet toegestaan. Sinds een aantal jaren zijn gemeente Noordenveld en eigenaren van de percelen Oosterduinen Norg met elkaar in gesprek over de wenselijkheid en haalbaarheid om toe te werken naar een situatie waarin beide vormen van 'verblijven in het bos' worden toegestaan. Dit op een zodanige wijze dat het bijzondere karakter van het gebied in stand blijft en knelpunten worden opgelost.

De basis voor dit eventuele transformatieproces Oosterduinen is de gemeentelijke visie Expeditie Norgerduinen. Door het Actieprogramma Vitale Vakantieparken Drenthe, waar het programma Vitale Vakantieparken Noordenveld aan deelneemt, is een stappenplan voor de verkenning van en uiteindelijke besluitvorming over een mogelijke transformatie naar een woonfunctie beschreven. De gemeente Noordenveld volgt dit stappenplan. Daarin heeft het streefbeeld een belangrijke plaats. In het streefbeeld worden de kansen en belemmeringen voor een toekomstige situatie opgesteld. Voor u ligt dit streefbeeld.

Uitgangspunt (eventuele) transformatie

Uitgangspunt in de gemeentelijke visie Expeditie Norgerduinen is dat het bos centraal staat. Natuurherstel en -onderhoud zijn essentieel voor de ruimtelijke en natuurlijke waarden van de Oosterduinen. Het bos bepaalt het beeld en laat een goede balans zien tussen oude bomen, jonge bomen en struiken van inheemse beplanting. De erven van de woningen horen bij het bos. Ook de functies recreëren en wonen krijgen een plek, maar zijn ondergeschikt aan het bos. Input voor de uitwerking en realisatie van het begrip 'het bos centraal' is het adviesrapport van Landschapsbeheer Drenthe (LBD). Dit rapport is als bijlage toegevoegd. Gezien het detailniveau van het rapport van LBD worden de adviezen in de fase van het transformatieplan besproken en verwerkt.

Streefbeeld

Het streefbeeld bevat een denkrichting (hoofdpijnen) over de toekomst van het park/het gebied Oosterduinen en is opgesteld door de gemeente in samenspraak met de eigenaren van de percelen in het gebied. Basis waren een streefbeeld van 'de Bosclub', waarop via een enquête 70 eigenaren hebben gereageerd, een bijeenkomst in de Brinkhof en vragen en opmerkingen die via het spreekuur zijn binnengekomen. Al deze reacties zijn door de gemeente afgewogen, waarbij zowel de individuele belangen als het algemeen belang van alle belanghebbenden zoveel mogelijk tot één toekomstbeeld zijn gebracht.

In het streefbeeld worden uitgangspunten voor de verdere uitwerking bepaald. Het is richtinggevend maar heeft geen eigen (juridische) status. In deze fase worden dus nog geen gedetailleerde afspraken gemaakt. Het streefbeeld kan gezien worden als gedeeld ijkpunt en geeft enerzijds een kader waarbinnen in de uitwerking keuzes moeten worden gemaakt en anderzijds ruimte om op basis van praktijk, haalbaarheid en wensen nog specifieke afspraken te maken. De denkrichting in het streefbeeld is daarom belangrijk voor verdere uitwerking.

Op basis van de in het streefbeeld geschetste visie kan de toekomstige invulling van het gebied (het beeld van het park waar we naar streven) als volgt worden omschreven:

Het gebied Oosterduinen is een bosgebied. In het gebied staat het bos centraal. Fauna en flora zijn belangrijk. Het wonen en recreëren in het gebied zijn ondergeschikt aan het bos. Wonen in Oosterduinen is anders dan wonen in een woonwijk en recreëren in Oosterduinen is anders dan recreëren op een gemiddeld vakantiepark. Het mag er beide zijn maar het mag het bos niet verstoren. Daarom zijn er zorgvuldige afspraken gemaakt onder welke voorwaarden recreëren en wonen in het bos mag en kan plaatsvinden.

Proces

Dit concept streefbeeld is 6 weken ter inzage gelegd. Er hebben 21 perceeleigenaren en andere belanghebbenden een zienswijze ingediend. In de zienswijzennota, die als bijlage bij dit streefbeeld is toegevoegd, is de reactie van de gemeente Noordenveld verwerkt per thema. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen. Nu wordt het streefbeeld ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Uit de ingediende zienswijzen komt naar voren dat de status van het streefbeeld op voorhand onvoldoende duidelijk is gemaakt als richtinggevend en kaderstellend document. Veel zienswijzen gaan in op gedetailleerde uitwerking. Deze komen aan de orde in de volgende stap, zoals hiervoor beschreven. Dit is de fase waarin de gemeente samen met (een vertegenwoordiging van de) eigenaren een transformatieplan opstelt. In dit transformatieplan worden per thema de uiteindelijke afspraken meer in detail vastgelegd. Het transformatieplan vormt de basis voor het daarna te maken omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan). Het omgevingsplan zal vooral de juridische regels bevatten, het transformatieplan de praktische zaken.



Elke fase kent een go/no go. Als gemeente en eigenaren aan het eind van een fase nog steeds dezelfde ambitie hebben en de diverse belangen op één lijn kunnen krijgen, start de volgende fase. Wanneer de gemeente op basis van gesprekken en reacties de indruk heeft dat een meerderheid van de eigenaren achter te maken keuzes staat, gaan we door. Wanneer het niet lukt tot afspraken te komen, er te weinig belangstelling is voor wijziging van het gebruik en/of er zich andere belemmering voordoet, stopt het transformatieproces. In dat geval behoudt Oosterduinen een recreatieve bestemming en gaat de gemeente Noordenveld in gesprek met perceeleigenaren om het wonen te beëindigen.

Rol provincie

Het streefbeeld is ook voorgelegd aan de provincie. De provincie heeft een eigen rol in de ruimtelijke inrichting van het buitengebied en ook ten aanzien van vakantieparken. Dit ligt vast in de provinciale omgevingsverordening. Gemeenten houden hier rekening mee bij het maken van hun omgevingsplannen. Het betekent ook dat de provincie Drenthe in moet stemmen met

een bestemmingswijziging naar wonen. De provincie stelt bij een positieve intentie voorwaarden aan een dergelijke bestemmingswijziging. Zo vraagt de provincie om een kwaliteitsimpuls/natuurcompensatie, zoals ook in dit streefbeeld is beschreven.

Tijdslijn

Transformatieprocessen zijn complex en nemen daardoor veel tijd in beslag. Er spelen verschillende belangen. Dan gaat het zowel om de gemeente die staat voor het belang van de gehele lokale samenleving en de provincie die het belang van de inrichting van het buitengebied bewaakt als de eigenaren van de percelen. In deze laatste groep heeft elke eigenaar zijn eigen over- en afwegingen. Bijvoorbeeld eigenaren die willen wonen en eigenaren die willen dat het park recreatief blijft. En daarbinnen zijn vaak nog verschillende deelbelangen. In een recreatiegebied met meer dan 400 percelen en eigenaren is het een hele opgave om voor iedereen een win-win te creëren.

Na vaststelling van het streefbeeld begin 2024 gaat de gemeente met (een vertegenwoordiging van) de eigenaren hard aan de slag om tot een transformatieplan te komen.

Participatie

Ook in de totstandkoming van het transformatieplan werkt de gemeente samen met (een vertegenwoordiging van) eigenaren. Voor de voortgang en slagvaardigheid denkt de gemeente aan een werkgroep waarin vertegenwoordigers van verschillende belangen deelnemen. De komende tijd wordt gewerkt aan een participatieplan voor dit onderdeel van het proces. In dit participatieplan wordt een opzet uitgewerkt voor de samenwerking, de rollen, de besluitvorming en de communicatie in de fase van het maken van het transformatieplan (informerend, meepraten, meedenken en meebeslissen) passend bij de situatie met vele eigenaren.

2. Thema's streefbeeld

Wonen

Het idee is dat eigenaren van percelen in de toekomst de keuze krijgen om hun huidige vakantiewoning te mogen bewonen. Op het moment dat daarvoor gekozen wordt, moet er worden voldaan aan de voorwaarden die daarvoor gelden. Die worden vastgelegd in het omgevingsplan. Daarnaast betekent het ook dat er voldoende kwaliteitsverbetering vanuit de optiek van de gemeente en de provincie moet worden gerealiseerd. De kosten die moeten worden gemaakt om de transformatie te realiseren zijn voor rekening van de individuele eigenaren die willen transformeren. Verder is de gemeente van plan een financiële vereveningsbijdrage te vragen gerelateerd aan de meerwaarde die ontstaat door bestemmingswijziging.

Omgevingsvergunning wonen

De gemeente Noordenveld is voornemens de mogelijkheid van permanente bewoning in het nieuwe omgevingsplan in te bouwen als een vergunbare mogelijkheid. Concreet betekent dit dat in het gebied Oosterduinen mag blijven worden gerecreëerd zoals nu het geval is. Daarnaast ontstaat de mogelijkheid om toestemming te vragen om in de recreatiewoning te mogen wonen. Eigenaren die hiervoor in aanmerking willen komen, kunnen na de vaststelling van het nieuwe omgevingsplan, een aanvraag omgevingsvergunning bij de gemeente indienen. Aan die vergunning worden dan voorwaarden gekoppeld. Uiteraard zijn eigenaren niet verplicht om een vergunning voor permanente bewoning met bijbehorende voorwaarden aan te vragen. Recreatief gebruik blijft, zoals geschreven, mogelijk.

Daarbij maken we de kanttekening dat zonder omgevingsvergunning permanente bewoning in recreatiewoningen niet is toegestaan. Nadat mensen de mogelijkheid hebben gekregen een vergunning aan te vragen voor permanente bewoning, zal er door de gemeente (weer) gehandhaafd worden op illegale permanente bewoning in de Oosterduinen.

Woon-oppervlakte

De definitieve, gedetailleerde keuzes ten aanzien van woon-oppervlakte, met betrekking tot de woning en de bijgebouwen, worden uitgewerkt in het transformatieplan. Hieronder staat de denkrichting ten aanzien van dit onderwerp.

Voor percelen waarvoor gekozen wordt voor (permanente) bewoning, mag de bebouwing circa 100 m² zijn. Dit is een toename van 125% ten opzichte van de huidige norm voor recreatief gebruik. De oppervlakte van 100 m² is inclusief bijbehorende bouwwerken. Voordat definitieve keuzes worden gemaakt, wordt eerst de huidige bebouwing in kaart gebracht. Het is niet de bedoeling dat daarbij de maximale bebouwing als norm wordt genomen. Uitgangspunt is immers dat het gaat om een bosgebied en dat het bos centraal staat. Wel kan het aantal m² enigszins naar boven worden bijgesteld of anders worden gedefinieerd (denk aan verdiepingen).

Voor recreatiewoningen blijven de huidige regels gelden, waarbij 80 m² de maximale oppervlakte is. Ook hier geldt dit als denkrichting. De ontwikkeling op alle vakantieparken in Noordenveld ten aanzien van de woonoppervlakte van recreatiewoning wordt gevolgd.

Voor bestaande situaties die groter zijn wordt nog onderzocht hoe we hier mee omgaan. Wat in ieder geval duidelijk is, is dat recente bebouwing/uitbreiding waarbij er (illegaal) gebouwd is (groter dan circa 100 m²) niet mag blijven staan. Als peildatum hanteren we daarvoor 21 december 2020. Dat is de datum waarop wij eigenaren in de Oosterduinen hebben gewezen op het risico van bouwen zonder omgevingsvergunning.

Bebouwing/bouwoppervlakte

Rondom de bebouwing mag een deel van het totale perceel worden ingericht ten behoeve van het wonen. Dit woondeel van het perceel mag worden gebruikt voor bebouwing, verharding, tuin en dergelijke. Om het bos centraal te laten staan vinden wij het belangrijk dat percelen hoofdzakelijk bestaan uit bos. Wat we verstaan onder bos wordt uitgewerkt in het transformatieplan op basis van de adviezen van LBD. Alles buiten het woondeel moet daarom bestaan uit bos. In het toekomstige omgevingsplan wordt hiervoor een regeling opgenomen. Als een perceel straks niet voldoet aan die regeling, betekent dit dat er bos aangeplant moet worden voordat er aanspraak gemaakt kan worden op een woonbestemming. Nader onderzoek moet uitwijzen welke oppervlakte het woondeel exact mag omvatten. Hierbij wordt aan een absolute omvang gedacht (denkrichting 250 m²) en niet aan een % van het perceel. Eigenaren van grote percelen zouden met een % een te groot deel van het perceel kunnen benutten als bouwoppervlakte wat tegen het uitgangspunt het bos op 1 ingaat.

Eisen aan de woning

Woningen waarvoor een vergunning voor permanente bewoning wordt aangevraagd moeten voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Het Bouwbesluit 2012 kent een niveau 'bestaande bouw'. De woningen moeten voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit 2012 stelt aan bestaande reguliere woningen. Deze eisen gelden dus voor eigenaren die hun vakantiewoning willen transformeren naar een woonbestemming.

Kwaliteitsverbetering

Door het stellen van eisen aan een woonbestemming ten aanzien van bijvoorbeeld herbebossing van het perceel en het toestaan van een maximale oppervlakte aan bebouwing (bouwoppervlakte) kan het realiseren van een transformatie naar wonen als vliegwiel dienen voor kwaliteitsverbetering in de Oosterduinen. Bij wijziging van functie/gebruik stelt de gemeente eisen in lijn met de visie Expeditie Norgerduinen.

Die kwaliteitsverbetering vormt een belangrijk onderdeel van het transformatieproces in de Oosterduinen. Een ander voorbeeld is de verbetering van de brandveiligheid. Een essentieel onderdeel hiervan is het verbeteren van de wegen. Daarnaast is er in het verleden gesproken over het verbeteren van de entrees. In het transformatieplan moet de totale kwaliteitsverbetering worden uitgewerkt. De hierboven genoemde projecten dragen in ieder geval bij aan de benodigde en beoogde kwaliteitsverbetering. Daar kunnen andere projecten aan worden toegevoegd.

Wegen

De meeste wegen in de Oosterduinen zijn eigendom van derden. Het eigendom is divers. Zowel individuele eigenaren hebben (delen van) wegen in eigendom als ook de Boermarke. Een klein deel van de wegen in de Oosterduinen is openbaar en een groot deel is niet openbaar. Het

onderhoud aan de wegen en de bereikbaarheid van de huisjes is een verantwoordelijkheid van de eigenaren.

Hulpdiensten en wegen

Een goede bereikbaarheid van de (vakantie)woningen voor de hulpdiensten vindt de gemeente een randvoorwaarde. Het belang hiervan wordt groter wanneer er sprake is van legale bewoning en eigenaren of huurders het gehele jaar aanwezig zijn. Dit betekent dat alle wegen voldoende breed moeten zijn, voldoende vrije hoogte moeten bieden en voldoende begaanbaar moeten zijn. De gemeente heeft samen met de hulpdiensten door middel van een schouw de knelpunten in beeld gebracht. De schouw is in 2022 besproken met de werkgroep Wegen in de Oosterduinen. De knelpunten in de schouw moeten worden opgelost. Individuele eigenaren, zowel bewoners als recreanten, hebben hierin een belangrijke eigen verantwoordelijkheid.

Wegentype/-onderhoud

De wegen in Oosterduinen blijven onverhard. De voorkeur van de gemeente gaat uit naar een half-verharding met een natuurlijke uitstraling. Meer gedetailleerde afspraken worden vastgelegd in het transformatieplan. De schouw vormt een aanzet hiertoe. Omdat de bereikbaarheid van toekomstige woningen als randvoorwaarde wordt gezien, moet de eigenaar bij de vergunningaanvraag voor bewoning aan kunnen tonen dat toekomstig onderhoud voor zijn/haar perceel en het aangrenzende perceel/de aangrenzende percelen is geborgd. Dit kan bijvoorbeeld via een vereniging van eigenaren of een wegenfonds. De gemeente is bereid een dergelijke nieuwe entiteit/dergelijke nieuwe entiteiten te faciliteren en heeft een positieve grondhouding om hierin financieel of operationeel een bijdrage in te leveren.

Snelheid

Voor wegen binnen de bebouwde kom gelden maximum snelheden van 30 of 50 kilometer per uur. Voor wegen buiten de bebouwde kom gelden maximum snelheden van 60 of 80 kilometer per uur (of meer als het gaat om auto- of autosnelwegen). Binnen het gebied Oosterduinen, dat buiten de bebouwde kom ligt, geldt daarom een wettelijke maximum snelheid van 80 kilometer per uur. De door enkele eigenaren geplaatste borden met 20 km per uur hebben geen wettelijke grondslag. Transformatie naar een woonfunctie leidt er niet toe, dat het gebied opeens binnen de bebouwde kom valt. De ruimtelijke uitstraling, met verspreide bebouwing, maakt dat het gebied verkeerskundig buiten de bebouwde kom ligt.

Feitelijk is een snelheid van 80 kilometer per uur praktisch niet haalbaar op de zandwegen. Dit blijkt ook uit de informatie van de website via software. De gemeente realiseert zich dat de toegestane snelheid niet aansluit bij de wenselijke snelheid en de feitelijke beleving van het gebied. In de fase van het opstellen van het transformatieplan kan worden besproken of het haalbaar en wenselijk is een wettelijk toegestane maximum snelheid van 60 kilometer per uur te realiseren.

Vindbaarheid en wegen

Het is belangrijk dat de (vakantie)woningen goed vindbaar zijn. Dit betekent logische straatnamen met huisnummerpaaltjes op een zichtbare plaats op het perceel. De afgelopen periode hebben delen van Oosterduinen een nieuwe staatnaam gekregen. De rest van het gebied volgt na de winter in 2024. Wanneer alle straatnamen definitief zijn biedt de werkgroep Vindbaarheid Oosterduinen alle percelen een huisnummerpaaltje aan.

Entrees

Er zijn plannen gemaakt voor het verbeteren van de entrees. Daarbij is de verbetering van de entree van de Voorsteweg de meest belangrijke. De verbetering betreft vooral de zichtbaarheid en beeldkwaliteit van de entrees. Dit project kan een mooie bijdrage leveren aan de beoogde kwaliteitsverbetering.

Voorzieningen

Ondanks dat wonen straks onder voorwaarden toegestaan wordt, betekent dit niet dat Oosterduinen een reguliere woonwijk wordt. Bepaalde voorzieningen blijven achterwege of blijven op hetzelfde niveau als nu. Zo blijven wegen onverhard, wordt er geen straatverlichting aangelegd, blijft de afvalinzameling centraal geregeld, wordt er niet aan gladheidsbestrijding gedaan en ook brievenbussen blijven centraal. Aanvullend wordt onderzocht of er bij de brievenbussen pakketkluizen geplaatst kunnen worden. Dan hoeven pakketbezorgers het bos niet meer in, wat zorgt voor een aanzienlijke reductie van het aantal verkeersbewegingen. Dit alles draagt bij aan het behoud van de kwaliteit van het bos.

Natuurcompensatie

Wanneer een gebied in het zogenaamde Natuurnetwerk Nederland (NNN) ligt is natuurcompensatie een randvoorwaarde voor transformatie naar wonen. De provinciale omgevingsverordening Drenthe bepaalt namelijk dat een ruimtelijk plan, zoals een omgevingsplan, alleen kan voorzien in nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten (zoals de transformatie van recreatie naar wonen) voor zover er natuurcompensatie plaatsvindt. De provincie bepaalt daarvoor de kaders. Landschapsbeheer Drenthe (LBD) heeft in opdracht van de gemeente onderzocht wat dat zou kunnen betekenen in de Oosterduinen. Dit adviesrapport van LBD dient als input voor het uitwerken van de natuurcompensatie voor het gebied Oosterduinen in het transformatieplan en in het omgevingsplan. Tussen gemeente en provincie vindt verdere afstemming plaats over de concrete invulling van de natuurcompensatie. Voor de percelen die transformeren van recreatie naar wonen is de natuurcompensatie verplicht, voor percelen die een recreatieve bestemming behouden is natuurcompensatie vrijwillig.

Zelfwerkzaamheid

Binnen de Oosterduinen zijn er verschillende werkgroepen met vrijwilligers actief die zelf zorgdragen voor kwaliteitsverbetering op diverse vlakken, zoals het verbeteren van de brandveiligheid, exotenbestrijding en verbetering van de entrees vanaf de Donderseweg. De gemeente waardeert deze vorm van zelfwerkzaamheid enorm. Dit toont de grote betrokkenheid bij het gebied en het draagvlak voor behoud en versterking van het bos.

Sociaal/maatschappelijk

In Oosterduinen verblijven diverse mensen die een beroep doen op sociale voorzieningen en -regelingen van de gemeente. Het gaat bijvoorbeeld om mensen die prikkelarm moeten wonen. De Oosterduinen is hiervoor erg geschikt. De gemeente staat open voor initiatieven om dergelijke mensen in Oosterduinen te huisvesten, waarbij ook voor deze doelgroepen dezelfde uitgangspunten en regels gelden als voor alle andere bewoners.

Ook mantelzorg in de Oosterduinen is na het verkrijgen van een omgevingsvergunning om te mogen wonen mogelijk. Wel moet dit gebeuren binnen de gestelde kaders van wonen in de Oosterduinen. Het wordt niet mogelijk om hiervoor extra bebouwing te realiseren. Mantelzorg is toegestaan bij huizen waarvoor permanente bewoning is vergund en waarbij dit ingepast kan worden binnen de toegestane m² aan bebouwing. Dat maakt het gebied Oosterduinen ook na transformatie wellicht niet de meest logische plek voor mantelzorg.

Regels

Om de natuurkwaliteit te behouden en te verbeteren willen we diverse regels stellen. Deze regels worden uitgewerkt in het transformatieplan en vastgelegd in het omgevingsplan. Bij het stellen van regels die de boskwaliteit behouden en verbeteren speelt de handhaafbaarheid een belangrijke rol. Handhaafbaarheid heeft enerzijds te maken met draagvlak. Als er veel draagvlak is voor de gestelde regels, dan zullen ze minder vaak overschreden worden. Aan de andere kant heeft het te maken met de capaciteit die de gemeente voor handhaving in de Oosterduinen vrij kan maken.

De gemeente denkt in ieder geval aan het stellen van de volgende regels:

- Binnen wat juridisch mogelijk is, het stellen van regels ten aanzien van perceelafscheidings. Denk hierbij aan een eis als passeerbaarheid voor fauna. In de fase van het transformatieplan wordt dit verkend en besproken.
- Voor het kappen van bomen blijft een omgevingsvergunningplicht gelden. Er wordt onderzocht in hoeverre er met een dergelijke vergunningplicht bijgedragen kan worden aan de natuurdoelen die LBD formuleert in het onderzoek. Hierbij kan gedacht worden aan een herplantingsplicht van gebiedseigen soorten.
- Voor het kappen van houtopstanden groter dan 10 are geldt een meldingsplicht bij de provincie. Dit is wettelijk geregeld in de Wet natuurbescherming. Momenteel toetst de provincie dergelijke meldingen anders dan de gemeente dit doet voor individuele bomen op recreatiepercelen. Het toetsingskader van de provincie richt zich meer op productiebossen. De gemeente Noordenveld is met de provincie in gesprek om te kijken hoe de doelen die in de Oosterduinen worden nagestreefd ten aanzien van het behoud en de versterking van Natuurnetwerk Nederland kan worden betrokken bij dit soort kap meldingen.
- Bedrijven zijn in de Oosterduinen niet toegestaan. Ook kleinschalige bedrijvigheid die valt onder de noemer “bedrijf aan huis”, die bij reguliere woningen elders wel is toegestaan, wordt niet toegestaan. Uitzondering hierop vormt de werknemer of zzp-er die thuis werkt zonder hier klanten te ontvangen. Het bezoek van klanten of leveranties aan huis vergroot het aantal verkeersbewegingen en doet afbreuk doen aan de kwaliteit van het bos. Denk verder aan geluid, stof, stank, gevaar en parkeeroverlast. Een KvK-inschrijving is wel mogelijk, bedrijfsactiviteiten niet.
- Om het van oudsher voorkomende reliëf te beschermen is het ophogen en/of afgraven van gronden niet toegestaan zonder omgevingsvergunning.

Kosten

Kosten die moeten worden gemaakt voor maatregelen ten behoeve van het realiseren van een woonbestemming via een omgevingsvergunning zijn voor rekening van de individuele eigenaren. Denk aan het laten voldoen van de woning aan de wettelijke eisen, de kosten voor de kwaliteitsverbetering en natuurcompensatie en de leges. Deze kosten worden betaald door de eigenaren van percelen die een woonbestemming wensen. Deze eigenaren willen immers

iets wat nu nog niet is toegestaan en moeten hier maatregelen voor treffen. Als het maatregelen betreft die plaatsvinden op het eigen erf van de eigenaren, dienen zij deze zelf uit te voeren. Dit wordt als voorwaarde in de vergunning opgenomen.

Daarnaast zijn maatregelen buiten de particuliere erven noodzakelijk. Er moet nog nader worden bepaald om welke maatregelen het gaat, hoe de maatregelen worden gefinancierd en wie deze gaan uitvoeren. Omdat het aannemelijk is dat niet iedereen gelijktijdig een woonvergunning aanvraagt en na verloop van tijd er wel steeds meer woonvergunningen aangevraagd worden, is de inzet om ook de kwaliteitsverbetering in de tijd te spreiden.

Daarnaast is de gemeente Noordenveld van plan een financiële (verevenings)bijdrage overeen te komen met de woningeigenaren in verband met de onttrekking van het aantal vakantiewoningen (recreatief product) door de transformatie naar een woonbestemming. Deze bijdrage wordt gebruikt om in de directe omgeving van het park of elders in de gemeente te investeren in, voor een breed publiek algemeen toegankelijke voorzieningen. Deze doelen worden afzonderlijk vastgelegd in een omgevingsvisie of programma. De vereveningsregeling geldt voor de gehele gemeente. Dit betekent dat niet alleen met de eigenaren in de Oosterduinen die een bestemmingswijziging aanvragen een financiële vereveningsbijdrage wordt overeengekomen, maar bij alle parken/gebieden die in de gemeente Noordenveld van recreatie naar wonen transformeren. Voor verevening wordt een apart voorstel aan de gemeenteraad voorgelegd. Het is de bedoeling dit parallel te laten lopen met de vaststelling van het streefbeeld zodat er in de fase van de uitwerking van het transformatieplan en daarmee het duidelijk worden van de kosten, zo snel mogelijk duidelijkheid ontstaat over een mogelijke financiële vereveningsbijdrage.

Kosten en verevening

Bij ontwikkelingen waarbij de eigenaren profiteren van een bestemmingswijziging, komen de kosten voor rekening van de eigenaren. Dit geldt ook bij een bestemmingswijziging van recreatie naar wonen. De uitvoering in eigen beheer door de eigenaar kan als voorwaarde aan een vergunning worden gekoppeld. Voor een bijdrage aan de 'overstijgende kosten' wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten.

Bij verevening gaat het om het vragen van een financiële bijdrage van de eigenaren van de recreatiewoningen die een woonbestemming wensen. De eigenaren krijgen een voordeel. Hun recreatiewoning/perceel wordt meer waard. De eigenaren betalen een deel van dit financiële voordeel aan de gemeente. De gemeente vindt het belangrijk dat het verlies van het recreatief object wordt gecompenseerd om de aantrekkelijkheid van de gemeente voor bezoekers op peil te houden. Zij gebruikt dit geld om te investeren in Noordenveld aan vooraf gestelde doelen. De vereveningsbijdragen kunnen alleen worden besteed aan bestedingsdoelen die in een op te stellen omgevingsvisie of programma worden aangewezen. De maatregelen uit de huidige visie Expeditie Norgerduinen zouden daar bijvoorbeeld voor in beeld kunnen komen. Maar dat zouden ook maatregelen elders in de gemeente kunnen zijn. Het is de wens van de gemeente om zo mogelijk de ontvangen bijdrage te besteden aan doelen in de nabijheid van het getransformeerde park.

3. Begrippen

Gebruikt begrip	Verklaring
Bos	Het begrip bos in de Oosterduinen wordt nader uitgewerkt in het transformatieplan aan de hand van de adviezen van LBD. In ieder geval betekent het dat beplanting (flora) kernelement van het gebied is en niet de bebouwing.
Dubbelbestemming	De woningen mogen zowel worden gebruikt voor recreatie als voor wonen. Zie ook hierna onder 'wijze van transformeren'.
Gebruiksoppervlakte	De oppervlakte van de tuin, de bestrating en de woonoppervlakte.
Kwaliteitsverbetering	Verbetering van het gebied Oosterduinen ten opzichte van de huidige situatie met als doel het bos centraal te stellen en de kwaliteit van het bosgebied te verbeteren. Hiervoor moeten nadere maatregelen worden uitgewerkt. Eerste ideeën zijn verbetering brandveiligheid door o.a. verbetering van de wegen, herbebossing en verbetering van de entrees.
Omgevingsplan	Voorheen het bestemmingsplan. Met de invoering van de nieuwe Omgevingswet per 1 januari 2024 wordt gesproken over omgevingsplannen. In het omgevingsplan wordt de bestemming/het gebruik van een gebied vastgelegd.
Omgevingsvergunning	In het omgevingsplan is een 'vergunbare mogelijkheid' opgenomen. Dit betekent dat om in de vakantiewoning te mogen wonen de eigenaar hiervoor een omgevingsvergunning (toestemming) moet aanvragen. Wanneer de vergunning door de gemeente wordt verleend, staan hierin de voorwaarden waar de eigenaar aan moet voldoen om in de woning te mogen wonen.
Recreëren	Wanneer iemand recreëert wordt de vakantiewoning gebruikt: - voor eigen kortdurend verblijf, bijvoorbeeld weekenden, midweken, vakanties - voor kortdurend verblijf, bijvoorbeeld weekenden, midweken of vakantieweken door anderen (verhuur) De eigenaar of huurder heeft elders een hoofdverblijf (woning) en staat daar ingeschreven in de BRP (basisregistratie personen gemeente).
Streefbeeld	Globale denkrichting toekomst van een te transformeren vakantiepark. Bevat de kaders voor verdere uitwerking.
Transformatieplan	Uitwerking van het streefbeeld waarin afspraken worden gemaakt over bijvoorbeeld woon- en gebruikersoppervlak, omheining, beplanting, wegen, enz. Dient als basis voor het op te stellen omgevingsplan.
Transformeren	Het wijzigen van een bestemming en daarmee het toegestane gebruik van een vakantiepark/ recreatiegebied naar een andere bestemming. Dit kan een woonbestemming zijn of een andere bestemming (flexwonen, zorg, natuur, enz.).
Verevening	De financiële bijdrage die met eigenaren overeengekomen wordt wanneer er sprake is van een transformatie van de bestemming

	recreatie naar wonen. De financiële bijdrage wordt gebaseerd op de meerwaarde die door deze gebruikswijziging ontstaat.
Wonen in een recreatiewoning	Wanneer iemand woont in het vakantieverblijf dan - heeft hij/zij geen hoofdverblijf elders - staat bij de gemeente Noordenveld ingeschreven in de BRP (basisregistratie personen gemeente). Een inschrijving bij een dochter, zoon of kennis of voor een woning die door anderen wordt gehuurd geldt niet als hoofdverblijf.
Woonoppervlakte	De oppervlakte van de woning en de bijgebouwen.

Wijze van transformeren

Het mogelijk maken van bewoning kan binnen een omgevingsplan op meerdere manieren geregeld worden:

1. Een bestemming 'wonen' voor alle percelen.

Hiermee wordt het gebruik van alle percelen gewijzigd naar wonen. En wordt bewoning op alle percelen mogelijk. Recreatief gebruik is dan alleen nog mogelijk op grond van het overgangsrecht. Dit is het recht van een eigenaar om het perceel volgens het vorige omgevingsplan (bestemmingsplan) te blijven gebruiken.

Wanneer	Wanneer (bijna) alle eigenaren willen transformeren naar wonen en recreatief gebruik een uitzondering is/wordt.
Voordeel	Duidelijkheid en dezelfde rechten voor iedereen Eenduidige bestemming van alle woningen
Nadeel	Alleen toepasbaar als bijna 100% van de eigenaren wil transformeren naar wonen

2. Een gemengde bestemming die zowel wonen als recreatief gebruik mogelijk maakt.

Hiermee zijn beide vormen van gebruik mogelijk: een eigenaar kan zelf en op ieder moment kiezen of hij of zijn de woning voor bewoning of voor recreatief gebruik benut.

Wanneer	Wanneer er zowel eigenaren zijn die willen wonen en die blijvend willen recreëren en de gemeente op deze locatie geen bezwaar heeft tegen een dubbelbestemming. En wanneer de maatregelen voor kwaliteitsverbetering breed gedragen worden en er geen natuurcompensatie nodig is.
Voordeel	Duidelijkheid en dezelfde rechten voor iedereen De eigenaar kan zelf kiezen hoe hij/zij het perceel gebruikt Geen discussie over bestemming en belangen onder eigenaren
Nadeel	Alle woningen moeten voldoen aan de eisen voor wonen, ook de woningen die blijvend recreatief worden gebruikt. Iedereen moet direct meedoen en -betalen aan de realisatie van de kwaliteitsmaatregelen.

3. Een recreatieve bestemming met de mogelijkheid tot een omgevingsvergunning voor wonen.

Hiermee zijn ook beide vormen van gebruik mogelijk. Het verschil met 2 is dat eigenaren die de woning willen gebruiken om te wonen hiervoor een vergunning moeten aanvragen. Pas dan moet worden voldaan aan de voorwaarden die gesteld worden aan het bewonen van de vakantiewoning.

Wanneer	Wanneer er nog steeds een belangrijk deel van de eigenaren de vakantiewoning voor recreatie doeleinden wil blijven gebruiken en de gemeente toch ruimte wil bieden om onder voorwaarden te mogen wonen.
Voordeel	De basis blijft recreatie Eigenaren kunnen zelf kiezen voor wonen, mits ze voldoen aan de daarvoor afgesproken voorwaarden Eigenaren die de bestemming willen blijven gebruiken zoals dat al jaren is toegestaan (lees voor recreatie) kunnen dat doen zonder (aanvullende) voorwaarden Transformatie op maat (naar behoefte van de eigenaren) en in een groeimodel
Nadeel	De maatregelen voor kwaliteitsverbetering/natuurcompensatie kunnen alleen gefaseerd worden gerealiseerd. De recreanten betalen niet mee aan de kosten.

Mogelijkheid 3 sluit het beste aan bij de situatie in de Oosterduinen. Er is ongeveer een 50%-50% wens ten aanzien van wonen en recreatie. De bestaande bestemming 'recreatie' blijft van kracht voor eigenaren die hun woning recreatief willen gebruiken, voor eigen gebruik als tweede woning of voor de recreatieve verhuur. Eigenaren die permanent willen gaan wonen of dat al (illegaal) doen moeten een vergunning aanvragen. Aan deze vergunning worden voorwaarden verbonden die te maken hebben met onder andere de bouwtechnische staat van de woning en de inrichting van het perceel. Dit laatste om ervoor te zorgen dat het bos op 1 blijft staan en percelen niet teveel verhard raken en/of bomen en struiken gerooid worden. Wanneer wordt voldaan aan de voorwaarden wordt de vergunning verleend. Op deze manier ligt de keuze om te wonen of te recreëren bij de eigenaar. Kiest deze voor 'wonen' dan moet hij of zij een aantal inspanningen plegen die bijdragen tot verbetering van het bos. Op permanente bewoning zonder vergunning wordt gehandhaafd.

4. Bijlagen

Rapport LBD
Zienswijzennota

