

Vragen transformatieproces Oosterduinen

In onderstaand document worden de verschillende vragen die wij van bewoners hebben ontvangen weergegeven en beantwoord. De antwoorden zijn van de gemeente.

Streefbeeld

Vraag 1. Welke status geeft de gemeente Noordenveld aan het streefbeeld dat is opgesteld door de werkgroep: Bosclub?

Antwoord: Voor de Oosterduinen volgen we een proces voor Vitale Vakantieparken. Voor dat proces heeft de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe een stappenplan opgesteld. Dit stappenplan is te vinden op onze gemeentelijke website: <https://noordenveld.nl/transitie-oosterduinen>. Voor Oosterduinen volgen we dat stappenplan. Onderdeel van dat stappenplan is dat er een streefbeeld wordt opgesteld. Uit het streefbeeld moet voldoende kwaliteitsverbetering blijken.

Als gemeente hebben we het gebied Oosterduinen uitgedaagd een streefbeeld op te stellen. Het initiatief daarvoor is door de Bosclub opgepakt. Zij hebben een streefbeeld opgesteld met input van veel eigenaren. Zo hebben ze de input van een enquête die in het najaar van 2020 door circa 220 mensen is ingevuld meegenomen. Verder hebben ze de input van circa 70 mensen die hebben gereageerd op het concept streefbeeld verwerkt in de uiteindelijke versie. Ook heeft de Bosclub conceptversies van het streefbeeld afgestemd met de gemeente. Het uiteindelijke streefbeeld heeft de Bosclub aan de gemeente aangeboden.

De gemeente heeft de wens om een eigen streefbeeld op te stellen. Het is goed denkbaar dat er zaken uit het streefbeeld van de Bosclub worden overgenomen in het gemeentelijk streefbeeld. Maar wellicht dat er ook andere zaken in het gemeentelijk streefbeeld komen. Een concept van dit streefbeeld zal ter inzage worden gelegd, zodat mensen daar hun mening over kunnen geven. Uiteindelijk zal het gemeentelijk streefbeeld ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Tijdens de raadsvergadering bestaat de mogelijkheid om in te spreken.

Het gemeentelijk streefbeeld is nog niet af. De inhoud van het streefbeeld van de Bosclub heeft dan ook nog geen status. Alleen het streefbeeld van de gemeente zal straks status hebben.

Vraag 2. Waar vinden eigenaren het door de gemeente actuele en 'genuanceerde' streefbeeld van de gemeente Noordenveld?

Antwoord: Zoals hiervoor is aangegeven is het gemeentelijke streefbeeld nog niet af. Dit is dan ook nog niet te vinden.

Vraag 3. Krijgen eigenaren voorafgaand aan de bijeenkomst van 28 oktober inzage in het door de gemeente genuanceerde streefbeeld?

Antwoord: Zie het antwoord op de vorige vraag.

Vraag 4. Wat maakt dat u de Oosterduinen beschouwt als zijnde een vakantiepark?

Antwoord: De term park komt voort uit Vitale Vakantieparken. Daar wordt gesproken over vakantieparken. We begrijpen dat Oosterduinen meer een gebied dan een park is. Maar het is wel zaak dat we een proces vanuit Vitale Vakantieparken volgen. Alleen voortvloeiend uit zo'n proces is een woonbestemming mogelijk. Daarom is het praktisch om bij de terminologie van Vitale Vakantieparken aan te sluiten. Juridisch heeft dit geen betekenis.

Vraag 5. In het streefbeeld wordt een, niet nader gespecificeerd ambitieniveau genoemd. Wat wordt daarmee bedoeld en wie bepaalt dit. Welke inspraak hebben inwoners?

Antwoord: Het is ons niet duidelijk welk niet nader gespecificeerd ambitieniveau wordt bedoeld. In het gemeentelijk streefbeeld is het de wens om ambities concreet te omschrijven. Deze ambities worden door de gemeente opgeschreven op basis van alle input die tot dusver zijn opgehaald, waaronder de visie Expeditie Norgerduinen, het streefbeeld van de Bosclub, de enquête van najaar 2020, de reacties tijdens de bijeenkomst van 28 oktober 2022 in de Brinkhof en de vele input die we van diverse eigenaren via de mail hebben ontvangen.

Ten aanzien van de inspraak die wordt geboden op het concept streefbeeld wordt verwezen naar de beantwoording van vraag 1 onder het kopje "Streefbeeld".

Vraag 6. Welke groepen eigenaren onderscheid u als gemeente in relatie tot de transformatie?

Antwoord: Tijdens de bijeenkomst in de Brinkhof op 28 oktober 2022 is deze vraag ook aan bod gekomen in relatie tot de brede vertegenwoordiging die we als gemeente wensen. Tijdens de bijeenkomst in de Brinkhof zijn toen de volgende groepen genoemd: recreanten, permanente bewoners, natuurliefhebbers, de Boermarke, dorpsbelangen en de ondernemersvereniging Norg. Daarbij wordt opgemerkt dat de Boermarke, dorpsbelangen en de ondernemersvereniging geen eigenaren van recreatiewoningen zijn.

Vraag 7. Voor welke groepen eigenaren heeft het gemeentelijke streefbeeld consequenties? Wat zijn de groepen en wat zijn de financiële gevolgen per groep?

Antwoord: Voor alle onder de vorige vraag genoemde groepen kan de transformatie in meer of mindere mate gevolgen hebben. Wat die consequenties zijn is nu nog niet concreet bekend. Ook de financiële gevolgen zijn nu dan ook nog niet bekend. Duidelijk is wel dat de consequenties voor mensen die hun woning recreatief willen blijven gebruiken gering zijn. Daarover wordt in het antwoord op vraag 5 onder het kopje "Overige vragen 1" meer informatie gegeven.

Vraag 8. Welke kosten neemt de gemeente Noordenveld voor haar rekening?

Antwoord: De gemeente heeft de Oosterduinen in het kader van het brandveiligheidsproject een subsidie toegekend van € 65.300. Verder neemt de gemeente het plaatsen van de straatnaamborden van de nieuwe straatnamen voor haar rekening. Zoals ook bij de vorige vraag is aangegeven zijn de financiële consequenties verder nog niet bekend. Ook over een eventuele andere financiële bijdrage vanuit de gemeente is op dit moment nog niets te zeggen.

Vraag 9. Kunt u duidelijkheid geven wat het gemeentelijk streefbeeld betekent voor de diverse groepen eigenaren?

Antwoord: Zie het antwoord op vraag 7 onder het kopje "Streefbeeld".

Politiek

Vraag 1. Wat is het draagvlak voor de transformatie van de Oosterduinen binnen de raad/ politieke partijen en welke opwerpingen worden gedaan?

Antwoord: De visie Expeditie Norgerduinen is op 19 december 2017 vastgesteld door het college van B&W en op 31 januari 2018 voor kennisgeving aangenomen door de gemeenteraad. Deze visie is de basis voor de transformatie. Hoe de stemverhoudingen liggen bij volgende besluitvorming moet blijken en zal mede afhangen van de inhoud van de plannen die worden ontwikkeld.

Vraag 2. Hoe is de inspraakprocedure rondom de transformatie en de presentatie van het door u geformuleerde gemeentelijk streefbeeld geregeld?

Antwoord: Zie het antwoord van vraag 1 onder het kopje "Streefbeeld".

Vraag 3. Hoe is de bezwaarprocedure rondom de transformatie Oosterduinen geregeld?

Antwoord: Het is onduidelijk wat er in deze vraag precies onder "de transformatie" valt. De inspraak op het streefbeeld is beschreven bij de beantwoording van vraag 1 onder het kopje "Streefbeeld". Hoe de inspraak op het transformatieplan zal verlopen is nog niet besloten. Mogelijk zou dit op vergelijkbare wijze plaatsvinden dan op het streefbeeld. Na het transformatieplan wordt het bestemmingsplan/omgevingsplan aangepast. In het bestemmingsplan/omgevingsplan wordt de transformatie daadwerkelijk juridisch geregeld. De wijze van bezwaar en beroep daarbij zijn bij wet geregeld in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Concreet betekent dit dat er een ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd waarvoor zienswijzen openstaan. Vervolgens neemt de gemeenteraad een besluit, waarbij de zienswijzen worden meegewogen. Na het besluit is er beroep bij de Raad van State mogelijk.

Vraag 4. Hoe ziet het voorgestelde financiële plaatje (kosten en baten) van de gemeente voor de transformatie eruit? Wat zijn de volledige kosten van de transformatie en op wie worden deze kosten verhaald?

Antwoord: Zowel de gemeente als de provincie eisen in haar beleid in ruil voor een woonbestemming een kwaliteitsverbetering. Het bereiken van die kwaliteitsverbetering kost geld. Deze financiële bijdrage zal gevraagd worden aan mensen die een woonbestemming wensen.

Daarnaast kost het maken van een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan waarin een mogelijkheid wordt geboden voor permanente bewoning geld. Het gaat dan om kosten voor het adviesbureau dat dit plan opgesteld, kosten voor noodzakelijke onderzoeken, natuurcompensatie en gemeentelijke legeskosten. Ook deze kosten worden verhaald op de mensen die een woonbestemming willen hebben.

Verder is het een politieke keus of er eventueel een vereveningsbijdrage betaald moet worden voor mensen die een woonbestemming wensen. Die bijdrage gaat dan naar een fonds van de gemeente waar andere recreatiedoelen mee betaald worden.

Het idee is dat een permanente woning meer waard is dan een recreatiewoning en dat een deel van die meerwaarde betaald kan worden aan de transformatie. Om te onderzoeken in hoeverre een woning in Oosterduinen meer waard wordt na het verkrijgen van een woonbestemming vindt er momenteel een taxatie plaats.

Het is momenteel niet precies duidelijk welke maatregelen genomen worden voor de kwaliteitsverbetering. De kosten die hieruit volgen zijn daarom ook nog niet bekend. Ook heeft de politiek nog geen uitspraak gedaan over een vereveningsbijdrage. Een dergelijk besluit vindt naar verwachting samen met het vaststellen van het gemeentelijk streefbeeld plaats.

De totale kosten zullen wellicht een bepaald percentage van de getaxeerde waardevermeerdering zijn. Het is de bedoeling om in het streefbeeld een eerste indicatie van de kosten te geven. Vervolgens wordt in het transformatieplan meer concreet duidelijk wat er moet gebeuren en wat dit voor een ieder gaat kosten.

Juridisch gezien kunnen we alleen aan eigenaren die een woonbestemming wensen een bijdrage vragen. Eigenaren die hun woning recreatief willen blijven gebruiken betalen in eerste instantie niet mee. Mocht een dergelijke eigenaar later alsnog zijn woning willen transformeren naar permanente bewoning dan moet er alsnog een bijdrage voldaan worden. Voor mensen die de kosten niet kunnen betalen, maar al wel permanent wonen in de Oosterduinen, willen we maatwerk toepassen.

Vraag 5. Hoe ziet uw communicatieplan eruit m.b.t. de transformatie en de eigenaren in de Oosterduinen. Hoe denkt u met eigenaren in de Oosterduinen te communiceren?

Antwoord: Communicatie met eigenaren vindt voornamelijk plaats via de gemeentelijke website en via de email. Op de gemeentelijke website is een speciale pagina ingericht met informatie over de transformatie in de Oosterduinen: <https://noordenveld.nl/transitie-oosterduinen>. Omdat directere communicatie vooral via de email verloopt hebben we tijdens de bijeenkomst in de Brinkhof op 28 oktober jl. een oproep gedaan aan mensen om hun emailadres aan de gemeente door te geven. U kunt nog steeds uw emailadres doorgeven aan: e.mosterman@noorenveld.nl.

Namen van eigenaren van huizen en percelen

Vraag 1. Is het mogelijk om een overzicht te hebben van alle percelen en bijbehorende eigenaren? Kunt u deze als gemeente verstrekken?

Antwoord: Overeenkomstig de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) kunnen we als gemeente geen persoonsgegevens vertrekken. Een dergelijk overzicht is dan ook niet te verstrekken.

Omgevingswet

Vraag 1. Hoe staat het met de invoering van de nieuwe omgevingswet van de Gemeente Noordenveld op 1-1-2023. Welke concrete consequenties/ belemmeringen of kansen biedt de nieuwe omgevingswet binnen de gemeente Noordenveld voor de transformatie van de Oosterduinen?

Antwoord: De Omgevingswet is een landelijke wet en niet alleen voor Noordenveld. De invoering van de Omgevingswet is uitgesteld tot 1 juli 2023. Nadat de Omgevingswet ingaat gaan bestemmingsplannen over in omgevingsplannen. Dit betekent voor de transformatie van de Oosterduinen dat er na alle waarschijnlijkheid geen wijziging van het bestemmingsplan plaats gaat vinden, maar een wijziging van het omgevingsplan.

Met een omgevingsplan krijgen gemeente meer ruimte om regels en voorwaarden te stellen binnen de fysieke leefomgeving. Dit biedt kansen om afspraken die in het kader van de transformatie worden gemaakt te borgen in het omgevingsplan. Hoe dit er precies uit gaat zien moet nog blijken. Daar is op dit moment nog geen duidelijk beeld bij.

Vraag 2. Welke woningen van eigenaren dienen, om voor de transformatie in aanmerking te komen gekeurd te worden?

Antwoord: Alle woningen in de Oosterduinen moeten voldoen aan het Bouwbesluit. Dat geldt zowel voor recreatiewoningen als voor permanente woningen. Daarbij is het zo dat er voor recreatiewoningen andere, minder zware, eisen gelden dan voor permanente woningen. Dat is nu ook al zo. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of een woning voldoet aan het Bouwbesluit. Bij de vergunningverlening zijn alle huidige recreatiewoningen daarom getoetst of ze voldoen aan het Bouwbesluit voor recreatiewoningen. Daarom wordt aangenomen dat de recreatiewoningen voldoen aan het Bouwbesluit.

Eigenaren die hun woning voor permanente bewoning willen gebruiken moeten laten keuren in hoeverre de woning voldoet aan het Bouwbesluit voor reguliere woningen. In het Bouwbesluit geldt daarbij de bepaling "bestaande bouw". In het kort komt dat er op neer dat een te transformeren permanente woning niet hoeft te voldoen aan de nieuwste eisen die in het Bouwbesluit zijn opgenomen, maar aan de eisen die in het Bouwbesluit golden ten tijde van de bouw van de woning. Wil een eigenaar zijn woning slopen en herbouwen dan gaat het om nieuwbouw en moet voldaan worden aan de nieuwste eisen in het Bouwbesluit.

Vraag 3. Welk bouwbesluit is hierop van toepassing en wie moet deze keuring uitvoeren? Voor wie komen de kosten van deze keuring?

Antwoord: Voor de eisen die het Bouwbesluit stelt aan een woning wordt verwezen naar het antwoord op vraag 2 onder het kopje "Omgevingswet". De keuring in hoeverre een woning voldoet aan het Bouwbesluit moet worden uitgevoerd door een bouwkundig adviesbureau. De kosten voor een dergelijke keuring komen voor rekening van de eigenaar.

Vraag 4. Komt er de mogelijkheid voor dubbelbestemming (recreatie en permanente bewoning)?

Antwoord: Een dubbelbestemming in bestemmingsplannen staat doorgaans verschillende gebruiken toe. Specifiek in Oosterduinen zou dat recreatie en wonen kunnen zijn. De functies die in een dubbelbestemming zijn genoemd zijn "bij recht" toegestaan. Dit betekent dat die functies zondermeer voor iedereen zijn toegestaan.

Door het permanente wonen bij recht toe te staan, vervalt de mogelijkheid om qua financiële bijdrage en het stellen van bepaalde eisen onderscheid te maken tussen recreatiewoningen en permanente woningen. Immers iedereen kan zijn woning dan zowel gebruiken voor recreatie als voor permanent wonen. Dat betekent dat alle specifieke eisen en een financiële bijdrage dan aan iedereen gevraagd moet worden omdat iedereen meteen het woonrecht krijgt. Ook mensen die hun woning recreatief willen blijven gebruiken. Hier kleven vervolgens juridische bezwaren aan. Want een financiële bijdrage kan alleen met een overeenkomst aan mensen worden gevraagd. Mensen die hun woning recreatief willen blijven gebruiken hebben waarschijnlijk weinig behoefte om zo'n overeenkomst te tekenen.

In de praktijk heeft niet iedereen behoefte aan een woonbestemming. Ook de eisen die er gaan gelden voor een woonbestemming en de bijbehorende financiële bijdrage willen we daarom niet aan iedereen opleggen. Daarom vinden we een dubbelbestemming geen reëel optie voor Oosterduinen.

Momenteel denken we er aan om de mogelijkheid tot permanente bewoning mogelijk te maken door een vergunningplicht in het bestemmingsplan/omgevingsplan. Eigenaren die dat wensen vragen dan een omgevingsvergunning aan voor permanente bewoning. In die vergunning zullen vervolgens verschillende specifieke voorwaarden worden gesteld, waaronder een financiële bijdrage.

Herinrichting gebied

Vraag 1. Wanneer zijn de staatnamen in de Oosterduinen formeel gewijzigd en wie binnen de gemeente is aanspreekpunt voor de naamswijzigingen, bewegwijzering, brievenbussen etc? Is er een vaste werkgroep die eigenaren periodiek kan informeren over de stand van zaken.

Antwoord: Voor het antwoord op deze vraag wordt verwezen naar de specifieke communicatie over dit onderwerp op onze website: <https://noordenveld.nl/transitie-oosterduinen>, onderwerp "Vindbaarheid nieuwe adressen Oosterduinen". Binnen de gemeente is de medewerker geo informatie beheer aanspreekpunt voor de straatnamen. Binnen de Oosterduinen is dat de werkgroep Vindbaarheid.

Vraag 2. Wat wordt van eigenaren verwacht m.b.t. de implementatie van de naamswijzigingen?

Antwoord: Wat er van eigenaren wordt verwacht en tips om de naamswijzigingen soepel te laten verlopen zijn te vinden in het artikel op onze website: <https://noordenveld.nl/transitie-oosterduinen>, onderwerp "Vindbaarheid nieuwe adressen Oosterduinen".

Permanent wonen in de Oosterduinen

Vraag 1. Heeft u voldoende zicht op de belangen van de diverse groepen eigenaren?

Antwoord: Wij constateren dat bewoners in de Oosterduinen niet (verplicht) verenigd zijn. Wij zien verschillende (groepen) bewoners verschillende belangen naar voren brengen. Op basis daarvan zien wij de

volgende belangen: behoud en versterking van de natuur, recreatief gebruik van de woning, permanente bewoning.

Ons doel is om deze verschillende belangen evenredig vertegenwoordigd te krijgen in een nieuwe vorm van vertegenwoordiging. Hoe dit precies vorm gaat krijgen wordt later door de gemeente besloten.

Vraag 2. Wat is de visie van de gemeente op eigenaren die een permanente woonbestemming hebben gekregen op persoonlijke titel (permanente gedoogvergunning). Wat zijn (financiële) consequenties voor deze groep eigenaren? Hoe ziet de gemeente de positie van deze groep in het geheel van de transformatie?

Antwoord: Eigenaren met een persoonsgebonden gedoogbeschikking kunnen net als andere eigenaren de keus maken om hun woning te transformeren naar permanente bewoning of recreatief te houden. Het verschil ten opzichte van andere eigenaren is dat als iemand met een gedoogbeschikking zijn woning recreatief houdt diegene er wel permanent mag wonen. De gedoogbeschikking zal ook na de transformatie blijven gelden. Daarbij is het wel zo dat de gedoogbeschikking persoonsgebonden is. Alleen diegene met zo'n gedoogbeschikking mag dan in de woning wonen. Anderen niet. Dus na verkoop mogen kopers er niet permanent wonen. Dat betekent dat de woning alleen verkocht kan worden als recreatiewoning.

Als iemand met een gedoogbeschikking de woning wil kunnen verkopen als permanente woning of ook een partner zonder een gedoogbeschikking in de woning wil laten wonen moet de eigenaar ervoor kiezen om een omgevingsvergunning voor permanente bewoning aan te vragen. Voor een dergelijke omgevingsvergunning zullen dezelfde voorwaarden gelden als andere mensen die een omgevingsvergunning voor permanente bewoning aanvragen. Ook de financiële vergoeding zal waarschijnlijk hetzelfde zijn.

Vraag 3. Wat maakt dat er niet voor een simpelere oplossing gekozen wordt bv. De optie van het toestaan van permanent recreëren of het zonder financiële consequenties voor eigenaren het bestemmingsplan wijzigen van recreatie naar wonen? Een en ander kan in een bestuurlijke overeenkomst.

Antwoord: Wij zijn bereid om het permanente wonen te legaliseren. Echter in ruil daarvoor vinden we het belangrijk dat er een kwaliteitsverbetering optreedt. In het gemeentelijk en provinciaal beleid is het bereiken van een kwaliteitsverbetering ook als voorwaarde gesteld voor het toestaan van permanent wonen.

Het bereiken van kwaliteitsverbetering kost geld. Dit komt voor rekening van de mensen die profiteren van de bestemmingswijziging, namelijk de mensen die permanent in hun woning willen wonen. Als we de noodzakelijke kosten voor kwaliteitsverbetering niet in rekening brengen bij de mensen die een woonbestemming wensen dan komen de kosten voor rekening van de gemeente. Wij vinden het onwenselijk dat de kosten voor kwaliteitsverbetering bij alle inwoners van de gemeente komen in plaats van de mensen die ervan profiteren.

Verder is het zo dat doordat er recreatiewoningen worden getransformeerd naar reguliere woningen het aantal recreatiewoningen in de gemeente verminderd. In ons recreatief beleid stellen we ons als doel om een recreatief aantrekkelijke gemeente te zijn met voldoende aanbod van recreatiewoningen. Dat het aantal recreatiewoningen afneemt is onwenselijk vanuit dit beleidsdoel. Desondanks zijn we toch bereid hierin te faciliteren. Om het negatief effect op ons recreatief beleid enigszins te compenseren is het idee om een vereveningsbijdrage te vragen. Die vereveningsbijdragen vormen samen een pot geld waaruit bijgedragen kan worden aan versterking van recreatieve ontwikkelingen elders in de gemeente. Zo wordt er vanuit het individueel belang van de mensen die een woonbestemming wensen iets terug gedaan voor het algemeen belang, namelijk het zijn van een recreatief aantrekkelijke gemeente.

Het idee van permanent recreëren lijkt een creatieve oplossing. Echter het systeem van bestemmingsplannen/omgevingsplannen kent een dergelijke term niet. Nog daargelaten dat ook al zou zo iets wel mogelijk zijn we ook bij zo'n oplossing een kwaliteitsverbetering zouden verlangen met bijbehorende financiële vergoeding. Het gaat er om dat de gemeente iets mogelijk wil maken wat nu nog niet mag, namelijk wonen in de Oosterduinen. In ruil daarvoor vraagt de gemeente een tegenprestatie.

Vraag 4. Wat is de visie en zijn de regels die de gemeente opstelt en handhaaft m.b.t. verwijderen van krotten. Wat is volgens de gemeente de definitie van krot?

Antwoord: In het transformatieproces van de Oosterduinen is hier nog niet concreet over nagedacht. In De Tip was dit ook aan de orde. In De Tip is gebleken dat de mogelijkheid van een woonbestemming het aantrekkelijk maakt voor mensen/investeerders om zo'n object te kopen en na bestemmingswijziging te slopen en herbouwen. Eén van de krotten in De Tip is gekocht en zodra het bestemmingsplan wordt vastgesteld wordt dit pand herbouwd. Het is voorstelbaar dat dergelijke mechanismen ook in de Oosterduinen zullen werken en dat de markt zijn werk doet en ervoor zorgt dat krotten worden opgeruimd.

Vraag 5. Wat betekent een en ander voor de 'gebruiksruimte' van het perceel en hoe is deze door de gemeente gedefinieerd? Met andere woorden hoe groot mag een woning zijn en welk deel dient bos(plantsoen) te zijn? Wat wordt uw concrete invulling en voorstel voor elk van de groepen eigenaren?

Antwoord: Dit is momenteel onderwerp van discussie binnen de gemeente. In het gemeentelijk streefbeeld willen we hier een uitspraak over doen. Dus bij de bekendmaking van het concept gemeentelijk streefbeeld zult u hier mee over lezen.

Vraag 6. En wat gebeurt met de bestaande bebouwing die de mogelijke nieuwe norm overschrijdt? Dit betreft woning, bijgebouwen, aanleg bostuin, gebruiksruimte, hekken etc.

Antwoord: Dit is op dit moment nog niet bekend. Juridisch gezien is het mogelijk om bestaande bebouwing onder het overgangsrecht te laten vallen. In dat geval hoeft het niet afgebroken te worden, ook niet als het niet voldoet aan de nieuwe normen. In hoeverre we daar gebruik van willen maken is momenteel ook nog onderwerp van discussie. Daarbij merken we in ieder geval op dat recente bebouwing naar verwachting niet onder het overgangsrecht gaat vallen. Temeer omdat we in onze brief van 21 december 2020 iedereen hebben gewaarschuwd voor illegale bebouwing en het risico dat dit na de transformatie weer afgebroken moet worden. In hoeverre we voornemens zijn bestaande bebouwing onder het overgangsrecht te laten vallen wordt in het concept gemeentelijk streefbeeld duidelijk gemaakt.

Vraag 7. Wat wordt gedaan met de percelen die niet voldoen aan de nieuwe normen? Welke juridische opties heeft de gemeente om bv. bestaande bouw af te breken, krotten op te ruimen, schuren, hekken etc. te laten verwijderen?

Antwoord: Mogelijk wordt (een deel van) de bestaande bebouwing onder het overgangsrecht geplaatst. Voor meer informatie daarover wordt verwezen naar het antwoord op vraag 6 onder het kopje "Permanent wonen in de Oosterduinen". Bebouwing die niet voldoet aan de nieuwe normen en niet onder het overgangsrecht wordt geplaatst moet worden verwijderd. Als mensen dit niet doen dan heeft de gemeente de mogelijkheid te gaan handhaven op basis van strijd met het bestemmingsplan/omgevingsplan. Of wellicht dat er dan geregeld wordt dat er überhaupt geen omgevingsvergunning voor permanente bewoning afgegeven kan worden.

Vraag 8. Moeten alle woningen voldoen aan een bouwbesluit en zo ja welke? En zo ja, welke eisen stelt u aan eigenaren van wie de woning niet door de keuring komt? Hoeveel tijd hebben eigenaren om veranderingen door te voeren. En hoe ziet de gemeente de naleving en de handhaving ervan? Welke consequenties zijn er voor eigenaren die het beleid en de regels niet naleven?

Antwoord: Voor het antwoord op welke wijze voldaan moet worden aan het Bouwbesluit wordt verwezen naar het antwoord op vraag 2 onder het kopje "Omgevingswet". Over een eventuele termijn waarbinnen aan het Bouwbesluit moet worden voldaan wordt nog nagedacht.

Vraag 9. Hoe gaat u uw vastgestelde beleid met eigenaren communiceren. Welke ideeën heeft u om individuele eigenaren zich te laten committeren aan het beleid? Met andere woorden wat kunnen eigenaren verwachten?

Antwoord: De wijze van communicatie is beschreven in het antwoord op vraag 5 onder het kopje "Politiek". Daarnaast zullen voor mijlpalen in het proces, zoals de ter inzagelegging van het streefbeeld, ook andere communicatiemiddelen worden ingezet om dit soort momenten breder onder bewoners kenbaar te maken.

Verder wordt opgemerkt dat communicatie 2 richtingen kent. Eigenaren zullen zelf ook actie moeten ondernemen om zich te laten informeren. Zo hebben we momenteel na herhaalde oproepen nog steeds van meer dan de helft van alle huizen geen emailadres.

Vraag 10. Hoe positioneert de gemeente zich waar het gaat om het (semi-permanente) huisvesten van 'sociaal zwakkeren' binnen de Oosterduinen?

Antwoord: Hierover heeft de gemeente nog geen concreet standpunt. Het zou in ieder geval mooi zijn als er ruimte blijft voor deze doelgroep in Oosterduinen.

Vraag 11. Wordt het proces van de TIP een blauwdruk voor die van de Oosterduinen?

Antwoord: De Tip is een geheel ander gebied met een geheel andere achtergrond. In De Tip was een deel van de woningen in het bestemmingsplan al bestemd voor permanente bewoning. Daar werd dus op legale wijze gewoond. Dit is heel anders dan in Oosterduinen, waar alle woningen een recreatieve bestemming hebben in het bestemmingsplan. Dat er in de Oosterduinen ook permanent wordt gewoond staat daar los van. Dat wordt op dit moment gedoogd (met uitzondering van enkele percelen waarvoor een persoonsgebonden gedoogbeschikking is afgegeven).

Tijdens de bijeenkomst in de Brinkhof op 28 oktober jl. is aangegeven dat vanwege deze andere uitgangssituatie De Tip een andere regeling heeft dan de Oosterduinen zal krijgen. Bovendien is De Tip veel kleiner waardoor de verdeling van kosten heel anders uitpakt.

Daarnaast is ook het proces op een paar onderdelen anders verlopen. Toen we met De Tip bezig waren was het stappenplan van de Taskforce Vitale Vakantieparken nog niet af. Dat maakt dat we het proces van De Tip minder gestructureerd hebben aangepakt. Vooral de fase van het streefbeeld heeft in De Tip een andere vorm gekregen. Wel is er in De Tip net als dat dit in de Oosterduinen gaat gebeuren een transformatieplan opgesteld en was dit transformatieplan de basis voor de bestemmingsplanwijziging.

Woonrecht

Vraag 1. Waarom zouden eigenaren in de Oosterduinen voor woonrecht moeten betalen? Wat maakt dat de gemeente van mening is dat er sprake is van waardevermeerdering? Immers niet de waarde van de woningen is primair bepalend in de Oosterduinen maar de omgeving. Die waarde verandert niet met het afgeven van een woonvergunning.

Antwoord: Voor het antwoord op deze vraag wordt verwezen naar de antwoorden op vraag 4 onder het kopje "Politiek" en vraag 3 onder het kopje "Permanent wonen in de Oosterduinen".

Vraag 2. De meeste woningen zijn al sinds 1962/1963 ingeschreven in het BAG register met een woonfunctie. Hoe kan de gemeente dan van mening is dat er sprake is van woonrecht na de transformatie? Er vindt nl. geen verandering plaats t.o.v. 1962.

Antwoord: De toestemming om in een woning te mogen wonen komt niet uit het BAG register. Aan de registratie in het BAG register kunnen in die zin geen rechten worden ontleend. In Nederland is het zo dat functies die in gebouwen worden toegestaan worden geregeld in bestemmingsplannen. Alleen als het

bestemmingsplan wonen toestaat mag er daadwerkelijk gewoond worden. Voor Oosterduinen zijn alle woningen in het bestemmingsplan bestemd voor recreatie. In de woningen in Oosterduinen mag momenteel dus niet legaal gewoond worden. Met uitzondering van de mensen die een gedoogbeschikking hebben ontvangen.

Vereveningsbijdrage

Vraag 1. Waarom zou er sprake moeten zijn van een vereveningsbijdrage? Binnen de Oosterduinen worden al jaren woningen permanent bewoond. Ingeschrevenen betalen alle gemeentelijke belastingen.

Antwoord: Voor het antwoord op deze vraag wordt verwezen naar de antwoorden op vraag 4 onder het kopje "Politiek" en vraag 3 onder het kopje "Permanent wonen in de Oosterduinen". Aanvullend wordt opgemerkt dat het betalen van alle gemeentebelastingen Oosterduinen niet uniek maakt. Alle inwoners en recreanten in de gemeente betalen gemeentelijke belastingen.

Vraag 2. Welke andere kosten zou de gemeente extra hebben dan er nu al zijn? De faciliteiten die er zijn worden nu ook gefaciliteerd door de gemeente en ook betaald door eigenaren/huurders. Denk aan WOZ, reinigingsrechten, nuts voorzieningen etc. Wanneer in een woonwijk het bestemmingsplan aangepast wordt, betalen de bewoners dit ook niet. Waarom zouden de eigenaren van de Oosterduinen deze kosten wel moeten betalen?

Antwoord: Zoals we bij antwoorden op vraag 4 onder het kopje "Politiek" en vraag 3 onder het kopje "Permanent wonen in de Oosterduinen" hebben aangegeven gaat het in eerste instantie niet om extra kosten voor de gemeente. Het gaat erom dat beleidsmatig de weg vrij is gemaakt voor een woonbestemming in ruil voor kwaliteitsverbetering. Daarnaast is het zo dat we vanuit het algemeen belang een gratis woonbestemming niet eerlijk vinden ten opzichte van andere inwoners van de gemeente. Andere inwoners hebben veel voor een woonhuis moeten betalen. Recreatiewoningen in de Oosterduinen zijn over het algemeen goedkoper. Het vermoeden is dat de woningen in Oosterduinen meer waard worden nadat permanent wonen is toegestaan. Ten opzichten van andere inwoners in de gemeente is het niet eerlijk als dit voordeel uitsluitend in de Oosterduinen terecht komt. Daarom is de gedachte dat er wellicht een vereveningsbijdrage betaald moet worden, waarmee recreatieprojecten elders betaald kunnen worden. Zo kunnen ook andere inwoners in de gemeente een deel van het voordeel genieten.

Tenslotte wordt ingegaan op de vergelijking die de vraagsteller maakt met een andere woonwijk waar het bestemmingsplan wordt gewijzigd. Als het daarbij gaat om een nieuw bestemmingsplan waarmee de bouw van een nieuwe woonwijk mogelijk wordt gemaakt, dan komen deze kosten indirect ook bij de bewoners, dus de mensen die het voordeel genieten, terecht. Alle kosten die de gemeente maakt rondom een bestemmingsplanwijziging voor een nieuwe woonwijk worden verhaald op de ontwikkelaar van de woonwijk. Deze kosten berekent de ontwikkelaar vervolgens weer door aan de kopers van een woning.

Bedrijven in het bos

Vraag 1. Wat is de visie van de gemeente op het vestigen van bedrijven in het bos? Welke maatregelen gaat de gemeente treffen waar het gaat om milieu-, geluid- en vervoer-belastende bedrijven en opslag binnen de Oosterduinen?

Antwoord: De gemeente vindt bedrijven in de Oosterduinen onwenselijk. Volwaardige bedrijven zijn niet verenigbaar met woningen en recreatiewoningen. In reguliere woningen elders in de gemeente worden over het algemeen wel aan huis verbonden beroepen toegestaan. Dit zijn kleinschalige bedrijfsactiviteiten die weinig hinder veroorzaken en daardoor goed verenigbaar zijn met woningen. Te denken valt aan een kapper of kantoor aan huis. Of en zo ja in welke mate we hier wel ruimte aan willen bieden in Oosterduinen is nog niet bekend.

Brandveiligheid

Vraag 1. Welke afspraken worden nu concreet gemaakt m.b.t. brandveiligheid, bereikbaarheid van woningen, breedte van toegangspaden. Er zijn meerdere werkgroepen geweest die allen het werk van voorgaande werkgroep over hebben gedaan. Wat is nu het standpunt geworden en waar kunnen eigenaren het standpunt van de gemeente vinden?

Antwoord: Als gemeente vinden we het belangrijk dat alle woningen goed bereikbaar en vindbaar zijn voor de hulpdiensten. Er zijn verschillende werkgroepen, elk met een andere deeltaak, aan de slag geweest met het verbeteren van de bereikbaarheid en vindbaarheid. Zo heeft de werkgroep vindbaarheid zich beziggehouden met het veranderen van straatnamen en nummering. Dit project is momenteel volop in uitvoering. Met deze nieuwe unieke straatnamen en logischere nummering moeten huizen beter vindbaar zijn. Onderdeel van dit project is ook dat alle percelen een reflecterend huisnummerpaaltje krijgen die op een zichtbare plek op de kavel wordt geplaatst.

Daarnaast is er een werkgroep bezig met het verbeteren van de fysieke bereikbaarheid. Hierbij gaat het om de kwaliteit van wegen en obstakels die de bereikbaarheid hinderen. Het klopt dat er verschillende standpunten waren ten aanzien van de breedte en hoogte van de doorgang van wegen. Daarom heeft de gemeente uiteindelijk een onafhankelijke schouw uitgevoerd met de brandweer en de ambulance. Deze gegevens worden momenteel uitgewerkt. Daarna wordt de schouw openbaar gemaakt. Het is de bedoeling dat de knelpunten die op de schouw zijn aangegeven worden opgelost, zodat de hulpdiensten iedere woning in Oosterduinen op een fatsoenlijke wijze kunnen bereiken.

Het idee is dat de werkgroep eerst zelf met eigenaren in gesprek gaan om hun op de knelpunten te wijzen en te vragen deze op te lossen. Daarbij is het goed te beseffen dat obstakels op een erf er ook voor kunnen zorgen dat alle achterliggende erven niet of slecht bereikbaar zijn. Als gemeente vinden we dat onacceptabel. Als eigenaren niet bereid zijn om knelpunten op hun erf op te lossen dan valt niet uit te sluiten dat de gemeente uiteindelijk handhavend op zal treden. Het is voor de gemeente een harde randvoorwaarde dat alle percelen goed bereikbaar zijn voor de hulpdiensten.

Vraag 2. Welke aanpassing moeten eigenaren gaan doen aan hun woning/pad om toegankelijkheid en bereikbaarheid hulpdiensten te realiseren? Wat zijn de financiële consequenties hiervan voor eigenaren.
Antwoord: De knelpunten die eigenaren moeten oplossen staan aangegeven op de schouw die binnenkort openbaar wordt gemaakt. Daarop is ook te zien wat voor soort knelpunten het betreft. Daarmee hangen ook de kosten voor eigenaren samen. In veel gevallen gaat het om snoeiwerk. De kosten daarvan zijn doorgaans gering. Over het algemeen kunnen eigenaren dit zelf uitvoeren. Daarnaast gaat het in sommige gevallen om het kappen van bomen of verwijderen van hekwerken.

Wegenonderhoud

Vraag 1. Welke visie heeft de gemeente op het onderhoud van de hoofdpaden? Kortgeleden is een onderzoek gedaan en een advies uitgebracht. Wordt dit onderzoek gecommuniceerd met eigenaren?

Antwoord: De gemeente streeft naar een voldoende mate van onderhoud aan de zandwegen in Oosterduinen. Echter wat voldoende is, kunnen we op dit moment moeilijk concreet maken. Het betekent in ieder geval dat alle huizen bereikbaar moeten zijn voor de hulpdiensten. Verder is het zo dat de wegen in Oosterduinen allemaal onverhard zijn. Dat vinden wij passen in een bosgebied als de Oosterduinen. Ook in de visie Expeditie Norgerduinen is dit als uitgangspunt genomen. Wat ons betreft moeten de wegen dan ook onverhard blijven. Dat zal altijd ongemakken met zich meebrengen. Niet iedereen zal zich straks kunnen vinden in de mate van onderhoud. Dat horen we nu al aan de vele uiteenlopende meningen die er zijn, variërend van de wens tot perfecte gladde wegen tot wegen waarin voldoende kuilen zitten die de snelheid remmen.

Zoals de vraagsteller aangeeft vindt er momenteel een onderzoek plaats naar de wijze van onderhoud in de Oosterduinen. Dit onderzoek wordt uitgevoerd door Antea in opdracht van de werkgroep met bewoners van de Oosterduinen. Het onderzoek doet voorstellen over hoe het onderhoud ingericht zou kunnen worden. Daarbij kan er gekozen worden uit verschillende onderhoudsniveau 's. Er is net recent een nieuwe versie van het onderzoek opgeleverd. Daarvan is geconstateerd dat er nog diverse fouten in staan. Verder zijn er vragen over de uitvoerbaarheid. Het is de bedoeling dat we als gemeente hierover in overleg treden met de werkgroep en de opsteller van het rapport. Voordat er uiteindelijk keuzes worden gemaakt voor een bepaald onderhoudsniveau willen we ook graag de mening van alle bewoners horen. Daar hoort wat ons betreft een raadpleging in een bepaalde vorm bij. Wanneer dat plaats gaat vinden is nu nog moeilijk te zeggen. Dat kan niet voordat het rapport af is en de onderhoudskosten en technische vereisten voor de bepaalde onderhoudsniveau 's kloppen.

Om het onderhoud vervolgens effectief vorm te krijgen hopen wij als gemeente dat alle eigenaren bereid zijn om zich te verenigen in een beheerinstantie. Nu is het formeel zo geregeld dat iedereen het onderhoud aan zijn eigen stukje weg uit moet voeren. Dan heb je te maken met vele wegbeheerders wat kan leiden tot veel verschillende onderhoudsniveaus. Het zou daarom veel praktischer zijn als alle eigenaren bereid zijn om het onderhoud uit te besteden in een op te richten beheerinstantie. De werkgroep en de gemeente gaan hiervoor samen voorstellen uitwerken.

Vraag 2. Welke adviezen heeft de gemeente gekregen van de werkgroep wegen. Wanneer worden deze bevindingen met eigenaren gedeeld/ gepubliceerd?

Antwoord: Aangenomen wordt dat met de werkgroep wegen de werkgroep met bewoners van Oosterduinen wordt bedoeld. Deze werkgroep is een samenvoeging van verschillende andere werkgroepen die daarvoor actief waren binnen het brandveiligheidsproject. Die werkgroepen waren nog niet tot een eindadvies gekomen wat ook breed gedragen wordt.

Zo was er een werkgroep die adviezen deed over de obstakels langs wegen om de bereikbaarheid voor de hulpdiensten te verbeteren. Zoals in het antwoord op vraag 1 onder het kopje "Brandveiligheid" is beschreven werd dit advies niet breed gedragen. Daarom heeft de gemeente een onafhankelijk schouw uitgevoerd met de hulpdiensten. Als deze af is wordt deze openbaar gemaakt.

Verder was er een werkgroep die adviezen heeft gedaan over de openbaarheid van wegen. Het advies van deze werkgroep luidt dat alle wegen in Oosterduinen openbaar zijn. Of dat ook werkelijk zo is wordt aan getwijfeld. Momenteel wordt de Wegenlegger van de gemeente geactualiseerd. Tijdens die actualisatie wordt door een gespecialiseerd bureau gekeken naar de wegen in Oosterduinen. In dat kader wordt onderzocht welke wegen openbaar zijn en welke niet.

Andere adviezen zijn er vanuit de werkgroep nog niet naar voren gekomen.

Vraag 3. Welke eigenaren van de hoofdpaden zijn er? Zou het een optie zijn wanneer de hoofdpaden door één eigenaar worden beheerd? Omdat de gemeente wegenonderhoud doet, zou de gemeente de meest aannemelijke nieuwe eigenaar en beheerder zijn. Wat is uw visie hierop?

Antwoord: Over het algemeen worden de Voorsteweg, de Grote Kampweg en de Middelsteweg tot de hoofdstructuur van Oosterduinen gerekend. Daarnaast worden in het rapport van Antea de Mezenlaan en de Kastanjelaan als secundaire hoofdtoegangswegen aangeduid.

De Voorstweg is deels van de gemeente en deels van de Boermarke. De Grote Kampweg is volledig van de Boermarke. De Middelsteweg, de Mezenlaan en Kastanjelaan kennen vele eigenaren. Over het algemeen is het zo dat de eigenaren van de aanliggende percelen ook een deel van de weg bezitten.

Het is niet reëel te veronderstellen dat alle wegen bij 1 instantie in eigendom gaan komen. Daarvoor is het nodig dat vele eigenaren hun stukje weg willen verkopen. Naast dat dit een zeer tijdrovend proces zou zijn is de kans dat niet iedereen zijn stukje weg wil verkopen reëel.

Vraag 4. Hoe kunnen de wegen veilig en stofvrij gemaakt worden?

Antwoord: Dit is iets waar de werkgroep samen met de gemeente naar kijkt mede op basis van het onderzoek van Antea. Daarbij wordt opgemerkt dat het stofvrij maken van de wegen waarschijnlijk een lastige opgave gaat worden. Aangezien het uitgangspunt is dat de wegen onverhard blijven. Nederland kent steeds meer droge zomers. Onverharde wegen hebben in droge perioden nu eenmaal de eigenschap dat kleine zanddeeltjes op gaan stuiven.

Vraag 5. Welke maatregelen stelt u voor om de snelheid uit de hoofdpaden te halen?

Antwoord: De gemeente ziet geen aanleiding om nadere regels op te leggen ten aanzien van het beperken van de snelheid van autoverkeer in de Oosterduinen. In theorie geldt er op dit moment een snelheidsregime van 80 km/u. Echter op basis van gegevens van de website van via.software concluderen wij dat de snelheid in de Oosterduinen substantieel lager ligt. Wij zien een snelheid die omstreeks de 30 km/u ligt. Uiteraard zijn er uitschieters naar boven, maar net zo goed zijn er ook uitschieters naar onderen. Op basis hiervan concluderen wij dat er geen snelheidsprobleem is binnen de Oosterduinen.

Vraag 6. Welke uitgangspunten/ beleid/ visie heeft de gemeente op het onderhoud van de particuliere zijpaden? Welke mogelijkheden heeft de gemeente om eigenaren aan te spreken op onderhoud van eigen en gezamenlijke toegangspaden?

Antwoord: De verplichting tot het onderhoud van de wegen is momenteel privaatrechtelijk geregeld in de eigendomsakte. Die verplichting geldt voor het eigen stuk weg, maar ook mede voor wegen die nodig zijn om het eigen huis te bereiken. Momenteel is het daarom zo dat eigenaren elkaar daar op aan kunnen spreken.

Zoals in het antwoord van vraag 1 onder het kopje "Wegenonderhoud" is aangegeven is het de wens om te komen tot een beheerinstantie die het beheer en onderhoud van de wegen vorm kan geven. Als dat lukt dan zal die beheerinstantie het beheer en onderhoud op zich nemen. Dan is het niet meer nodig om individuele eigenaren op hun beheer en onderhoud aan te spreken.

Stel dat een aantal eigenaren niet mee willen doen in de beheerinstantie dan zouden we moeten kijken in hoeverre we deze eigenaren op een andere wijze aan kunnen spreken op hun onderhoudsverplichting. Voor openbare wegen zou de gemeente eigenaren hierop aan kunnen spreken. Echter het is de vraag in hoeverre zijpaden straks als openbare wegen worden aangemerkt. Zoals in het antwoord van vraag 2 onder het kopje "Wegenonderhoud" is aangegeven wordt momenteel onderzocht in hoeverre de wegen in Oosterduinen openbaar zijn of niet.

Bosonderhoud

Vraag 1. Waarom vindt de gemeente dat er sprake moet zijn van gemeenschappelijk bosonderhoud? Het bos is van eigenaren. Deze zijn individueel verantwoordelijk voor onderhoud en aansprakelijk op het niet naleven van regels en afspraken.

Antwoord: Het is onduidelijk waarom de vraagsteller stelt dat de gemeente vindt dat er sprake moet zijn van gemeenschappelijk bosonderhoud. De gemeente heeft hier tot op heden namelijk nog geen uitspraken over gedaan. Wel is het zo dat het wel logisch zou zijn dat bepaalde onderdelen van het bosonderhoud gemeenschappelijk worden aangepakt. Zo zou het bijvoorbeeld aan te bevelen zijn om aanbevelingen uit het onderzoek van Landschapsbeheer Drenthe zoveel mogelijk gezamenlijk op te pakken. Het is echter de vraag of dat dat lukt voor het gehele bosonderhoud. Ook individueel kunnen eigenaren bijdragen aan het bereiken van het streefbeeld zoals Landschapsbeheer Drenthe dat gaat schetsen en een goed

bosonderhoud. Zo kunnen individuele eigenaren bijvoorbeeld bijdragen door exoten op hun perceel te verwijderen en daarvoor in de plaats gebiedseigen soorten te planten met een hoge natuurwaarde.

Vraag 2. Wat is de uitkomst het onderzoek van Stichting Drents landschapsbeheer (SDLB)? En wanneer worden de uitkomsten gedeeld met eigenaren/gepubliceerd?

Antwoord: Het onderzoek van Landschapsbeheer Drenthe is nog niet af. Het is ook nog niet precies duidelijk wanneer dit rapport in concept opgeleverd gaat worden. Vooral het onderdeel natuurcompensatie is nog niet af. De provincie stelt de eis dat in NNN er natuurcompensatie plaats moet vinden. De provincie stelt ook op wijze er aan deze compensatie invulling gegeven moet worden. Op dit moment is nog niet bekend hoe hier in de Oosterduinen invulling aan gegeven moet worden. Landschapsbeheer Drenthe is hierover nog in gesprek met de provincie.

Vraag 3. Wat is naar de mening van SDLB de kwaliteit van het bos nu in de context van de afgelopen 40 jaar, toen ook al mensen permanent woonden in de Oosterduinen?

Antwoord: Zoals in het vorige antwoord is aangegeven is het onderzoek van Landschapsbeheer Drenthe nog niet opgeleverd. Op dit moment kan de vraag dan ook nog niet beantwoord worden. Het is overigens de vraag in hoeverre het rapport van Landschapsbeheer Drenthe antwoord gaat geven op de vraag zoals hij is gesteld. Landschapsbeheer Drenthe heeft in haar opdrachtschrijving geen terugblik staan. Ze kijken naar de huidige situatie en formuleren op basis daarvan een gewenst toekomstbeeld.

Vraag 4. Wat maakt dat de kwaliteit van het bos nu als slecht wordt beoordeeld?

Antwoord: Het is niet bekend waarom de vraagsteller stelt dat de kwaliteit van het bos nu slecht zou zijn. De gemeente heeft dat in ieder geval nooit aangegeven. Misschien wordt dit aangenomen omdat er kwaliteitsverbetering gevraagd wordt. Echter ook als de kwaliteit goed is kan de kwaliteit nog verder verbeterd worden. Zoals onder andere in het antwoord op vraag 3 onder het kopje "Permanent wonen in de Oosterduinen" wordt aangegeven is het bereiken van kwaliteitsverbetering een beleidsmatige eis vanuit de gemeente en de provincie in ruil voor een permanente woonbestemming.

Of en zo ja in hoeverre de huidige kwaliteit nu als slecht wordt beoordeeld moet duidelijk worden aan de hand van het onderzoek van Landschapsbeheer Drenthe. Ook verbeterpunten worden aan de hand van dat rapport duidelijk.

Vraag 5. Wat gaat dit advies concreet betekenen voor de natuurlijke herinrichting van de bospercelen? Hoe veel % van een perceel dien bos/bosplantsoen te zijn? Hoe staat de gemeente tegenover handhaving van de herplantplicht en zo ja hoe gaat u dit controleren? Welke natuur- en omgevingseisen worden verder gesteld aan de percelen?

Antwoord: Op dit moment is hier nog geen antwoord op. Het lijkt aannemelijk dat er wel eisen gesteld gaan worden aan de hoeveelheid bos op percelen en wellicht andere eisen die de kwaliteit van het bos en de natuur verbeteren. Maar hier is nu nog geen invulling aan gegeven. Daarvoor willen we ook het advies van Landschapsbeheer Drenthe meewegen. Zoals hiervoor is aangegeven is dit advies er nog niet. Hierover worden concrete afspraken verwacht in de fase van het transformatieplan.

Vraag 6. Wat zijn volgens de gemeente de (financiële) consequenties van het onderzoek van de SDLB voor elk van de groepen eigenaren?

Antwoord: Zoals in het antwoord op de vorige vraag is aangegeven is nog niet besloten welke eisen er precies gaan gelden voor percelen. In lijn daarmee is ook nog niet bekend welke kosten er voor eigenaren zullen gaan gelden. Een kostenpost zou bijvoorbeeld kunnen bestaan uit de aanplant van bos. Daarbij wordt opgemerkt dat deze kosten er alleen zijn voor de percelen waar nu teveel is gekapt.

Vraag 7. Hoe ziet de gemeente handhaving en naleving van het nieuwe beleid?

Antwoord: Ook dat is nu nog niet bekend. Het begint ermee om duidelijk af te spreken wat het nieuwe beleid en de bijbehorende regels worden. Pas als dit bekend is kan per onderwerp worden aangegeven hoe hier aan voldaan moet worden en hoe dit wordt gehandhaafd. Pas in de fase van het transformatieplan wordt concreet duidelijk wat het nieuwe beleid en de nieuwe regels worden. In diezelfde fase zal er ook nagedacht worden over handhaving daarvan.

Vraag 8. Wat is de visie van de gemeente op de geluidsbelasting, houden van dieren, verlichting etc. in het bos. Wat betekent een en ander concreet?

Antwoord: Ook dit is nog niet bekend op dit moment. Ook voor deze onderwerpen wordt pas concreet beleid met concrete regels verwacht in de fase van het transformatieplan.

Vraag 9. Hoe ziet u de herplantings-plicht en op welke manier worden eigenaren gehouden aan het herplanting van gekapte bomen/ herinrichten van hun perceel naar de nieuwe uitgangspunten?

Antwoord: Ook nu al geldt er vaak al een herplantplicht als er bomen worden gekapt. In de omgevingsvergunning voor de kap van bomen wordt dan een herplantplicht opgelegd. De controle op de herplantplicht gebeurt door ons team Handhaving. Zij kijken of de afgesproken soorten en aantallen bomen ook daadwerkelijk zijn geplant.

Op welke wijze er in de toekomst met de herplantplicht omgegaan gaat worden is nu nog niet bekend. Ook dit wordt pas verwacht in de fase van het transformatieplan.

Vraag 10. Zijn er vanuit de Provincie Drenthe ook middelen beschikbaar voor onderhoud van het gebied? Zo ja, hoeveel en hoe worden die ingezet?

Antwoord: Bij de gemeente is het onbekend in hoeverre de provincie hiervoor middelen/subsidies beschikbaar heeft.

Natuurcompensatie

Vraag 1. Wat verstaat de gemeente Noordenveld onder natuurcompensatie in de Oosterduinen?

Antwoord: Het bos van de Oosterduinen maakt deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De NNN is een landelijk netwerk met aaneengesloten natuurgebieden. Het Rijk heeft de provincie verantwoordelijk gemaakt voor de bescherming van NNN gebieden. In de provinciale omgevingsverordening heeft de provincie Drenthe regels gesteld aan ontwikkelingen in NNN gebieden. Zo is onder andere geregeld dat bij ontwikkelingen de natuur gecompenseerd moet worden. Ook de transformatie van recreatie naar wonen wordt door de provincie gezien als een ontwikkeling waarvoor natuurcompensatie nodig is. Zoals in het antwoord op vraag 2 onder het kopje "Bosonderhoud" is aangegeven is nog niet bekend hoe de natuurcompensatie die de provincie eist er uit gaat zien.

Vraag 2. En wat betekent dit concreet en financieel voor elk van de groepen eigenaren?

Antwoord: Zoals in het antwoord op de vorige vraag is aangegeven is nog niet bekend hoe de natuurcompensatie er uit gaat zien. Daarom is nu ook nog niet aan te geven wat dit financieel betekent.

Vraag 3. Waarom zouden eigenaren natuur moeten compenseren? Er is geen sprake van het wijken van natuur. Natuur blijft in de Oosterduinen behouden.

Antwoord: Voor het antwoord hierop wordt verwezen naar het antwoord van vraag 1 onder het kopje "Natuurcompensatie". Het idee hierachter is dat een woonfunctie een grotere belasting voor de natuur vormt dan het recreatieve gebruik. Enerzijds komt dit door het intensievere gebruik van een reguliere woning ten opzichte van een recreatiewoning. Anderzijds komt dit ook doordat in de praktijk bij reguliere woningen het perceel vaak meer wordt ingericht ten behoeve van de woonfunctie en er van het bos minder overblijft.

Vraag 4. Wanneer er wel sprake moet zijn van natuurcompensatie, waar praten we dan over? Om hoeveel m² gaat dit? Hoe wordt de te compenseren natuur vastgesteld en door wie? Hoe wordt de compensatie omgerekend naar welke groep eigenaren? Wie heeft het mandaat om land aan te kopen? Om wat voor bedrag gaat het per eigenaar en hoe worden de kosten die hiermee gepaard gaan verrekend en geïnd?
Antwoord: Voor het antwoord op deze vraag wordt verwezen naar de antwoorden van vraag 1 en 2 onder het kopje "Natuurcompensatie". Omdat nog niet bekend is hoe de natuurcompensatie er uit gaat zien is het ook niet mogelijk om antwoord te geven op verduidelijkende vragen over de exacte wijze van invulling.

Planschade

Vraag 1. Waarom bent u van mening dat eigenaren planschade veroorzaken? Bij reeds permanente bewoning van recreatiewoningen is dit niet van toepassing omdat de woningen reeds bewoond worden en het gebied al decennialang wordt gebruikt. Binnen de structuur van het bos verandert niets. Wat maakt dat u denkt dat omwonenden planschade ondervinden wanneer er een woonbestemming of dubbelbestemming komt op de Oosterduinen?

Antwoord: Planschade is de schade die ontstaat doordat een perceel binnen of buiten de Oosterduinen schade ondervindt van een planologisch nadeliger situatie. Dat kan gaan om een nieuwe bestemmingsplan of een verleende omgevingsvergunning die afwijkt van het bestemmingsplan. Bij planschade gaat het niet alleen om de waardevermindering van onroerend goed. Het kan ook om inkomensderving gaan. Voor de Oosterduinen zou de wijziging van het bestemmingsplan/omgevingsplan er voor kunnen zorgen dat er planschade ontstaat.

Het is niet duidelijk waarom de vraagsteller stelt dat de gemeente van mening zou zijn dat eigenaren planschade veroorzaken. Of er sprake is van planschade wordt in een procedure onafhankelijk vastgesteld door een daarvoor deskundig bureau. Los van dat de gemeente dit niet heeft aangegeven, kan de gemeente dit dus niet eens aangeven.

Wel is het zo dat we het verstandig vinden om een planschaderisicoanalyse uit te voeren. Met een planschaderisicoanalyse wordt bekeken of en zo ja hoe hoog eventuele planschade is op het moment dat een bestemmingsplan wordt gewijzigd. Het is namelijk gebruikelijk dat planschade wordt betaald door diegene die planschade veroorzaakt. Als voorwaarde voor een planologische wijziging, in dit geval zou de wijziging van recreatie naar wonen dit zijn, vragen we verzoekers hiervoor een planschadeverhaalsovereenkomst te tekenen. Als we verzoekers niet vragen zo'n overeenkomst te tekenen komt planschade namelijk voor rekening van de gemeente. Wij laten verzoekers voor een bestemmingsplanwijziging zo'n overeenkomst tekenen omdat we het niet eerlijk vinden dat planschade veroorzaakt door een initiatief waar 1 of een groep personen beter van wordt, betaald wordt door alle inwoners van de gemeente.

In het transformatieproces van Oosterduinen is het wenselijk dat er inzicht ontstaat in of en zo ja hoe hoog eventuele planschade zal zijn. Eigenaren die een woonbestemming wensen kunnen hier vervolgens rekening mee houden.

Rol van de VvHO en de bosclub

Vraag 1. Wat maakt dat de gemeente de VvHO/bosclub ziet als gemandateerde spreekbuis voor eigenaren in de Oosterduinen?

Antwoord: Een transformatieproces zoals dat momenteel voor Oosterduinen doorlopen wordt vraagt een aanspreekpunt voor de gemeente. Die gemeente kan niet met alle eigenaren afzonderlijk spreken. Tot dusver hebben de Vereniging van Huiseigenaren en de Bosclub altijd het initiatief genomen om zaken rondom de transformatie tot uitvoering te brengen en aanspreekpunt te zijn voor de gemeente. Daar heeft

de gemeente altijd dankbaar gebruik van gemaakt. Wij hebben altijd het idee gehad dat er brede steun was voor deze koers. Momenteel blijkt dat niet iedereen zich door de Bosclub vertegenwoordigd voelt. Daarom is het onze wens om te komen tot een bredere vertegenwoordiging voor Oosterduinen.

Vraag 2. Wie heeft opdracht gegeven aan de bosclub om het streefbeeld te schrijven? En wanneer de gemeente Noordenveld deze opdracht heeft gegeven, waarom is hiervoor geen draagvlak gecreëerd? Waarom zijn eerdere zienswijzen en input van diverse werkgroepen niet meegenomen in het nieuw te formuleren gemeentelijk beleid?

Antwoord: Voor de transformatie van de Oosterduinen doorlopen we het stappenplan dat is opgesteld door de provinciale taskforce Vitale Vakantieparken. Dit stappenplan is te vinden op onze gemeentelijke website. Onderdeel van dit stappenplan is te komen tot een streefbeeld.

Om te komen tot dit streefbeeld hebben we als gemeente niemand opdracht gegeven. We hebben de Oosterduinen als geheel uitgenodigd en uitgedaagd om te komen met een streefbeeld. De Bosclub heeft deze handschoen opgepakt en een streefbeeld voor Oosterduinen opgesteld. Dit streefbeeld is tot stand gekomen met input van een door veel mensen ingevulde enquête (ongeveer 220 reacties). Bovendien hebben ongeveer 70 mensen hun reactie gegeven op het concept streefbeeld. Dit aangepaste streefbeeld is aan de gemeente aangeboden.

Het is de wens van de gemeente om een eigen streefbeeld te maken. In dit streefbeeld worden kaders gesteld voor de verdere uitwerking van het proces. Dit streefbeeld is er nu nog niet. In dit streefbeeld nemen we alle input die er nu ligt mee. Dat betreft onder andere de visie Expeditie Norgerduinen, het streefbeeld van de Bosclub, de input vanuit de bijeenkomst van 28 oktober jl en de verschillende input die apart met ons is gecommuniceerd.

Vraag 3. Waarom communiceert de gemeente niet per brief met alle eigenaren afzonderlijk in plaats van via de 'vereniging VvHO'? Zo ook over de bijeenkomst van 28-10-2022.

Antwoord: De gemeente communiceert rechtstreeks met alle eigenaren. De gemeente geeft de voorkeur aan communicatie via de email. Daarvoor roept de gemeente alle eigenaren op hun emailadres te delen met de gemeente. Zo kan de gemeente laagdrempelig communiceren met eigenaren. Het is voor de gemeente zeer tijdrovend om steeds alle adressen van eigenaren te actualiseren. Daardoor was de communicatie in het verleden wat minder frequent. Nu we steeds meer emailadressen ontvangen zullen we ook vaker communiceren via de mail.

Vraag 4. Wat is de reden dat de gemeente Noordenveld tot op heden geen concrete consequenties en financiële gevolgen van de transformatie formuleert voor eigenaren?

Antwoord: De consequenties en financiële gevolgen zijn een afgeleide van de concrete maatregelen en eisen die gaan gelden. Zoals uit de beantwoording van diverse vragen ook blijkt zijn deze maatregelen en eisen nog niet duidelijk. Veel zal pas vorm krijgen tijdens de fase van het transformatieplan. Die fase breekt aan nadat het streefbeeld is vastgesteld.

Vraag 5. Ten einde te komen tot een evenredige en breed gedragen vertegenwoordiging van eigenaren van de Oosterduinen wordt de vraag gesteld of een door eigenaren uit de Oosterduinen gekozen Wijkraad niet een betere vertegenwoordiging is voor gemeente en de provincie. Deze wijkraad dient evenredig te bestaan uit de diverse groepen eigenaren.

Antwoord: Zoals we in het antwoord op vraag 1 onder het kopje "Permanent wonen in de Oosterduinen" hebben aangegeven vinden we het belangrijk dat de verschillende belangen die in Oosterduinen aanwezig zijn vertegenwoordigd worden in een nieuw aanspreekpunt voor de gemeente. Hoe dit precies vorm gaat krijgen is nog niet duidelijk. Wel wil de gemeente in ieder geval de regie houden om er voor te zorgen dat alle belangen vertegenwoordigd raken. Een soort wijkraad die door eigenaren van woningen in

Oosterduinen zou een reële optie kunnen zijn. Deze suggestie is ook door de wethouder gedaan tijdens de bijeenkomst in de Brinkhof op 28 oktober jl.

Overige vragen 1

Vraag 1. Wordt de bijeenkomst van 28 oktober ook genotuleerd?

Antwoord: Het verslag van deze bijeenkomst is inmiddels aan alle bij ons bekende emailadressen gestuurd en op onze website geplaatst.

Vraag 2. Wat is en zal de toekomstige rol van de gemeentelijke projectleider worden in de transformatie? Wat mogen wij van hem verwachten?

Antwoord: De gemeentelijke projectleider stuurt het gehele transformatieproces aan. De projectleider onderhoudt het contact met de Oosterduinen en zorgt ervoor dat de relevante betrokken collega's binnen de gemeente op tijd input geven en meedenken. Ook is de projectleider de schakel naar externe belanghebbenden die een rol vervullen in het proces.

Vraag 3. Welke andere kosten worden op welke groep van eigenaren verhaald/ begroot teneinde de transformatie af te kunnen ronden?

Antwoord: Voor het antwoord op deze vraag wordt verwezen naar het antwoord op vraag 4 onder het kopje "Politiek".

Vraag 4. Wanneer eigenaren wel kosten moeten maken om een woonvergunning te krijgen door wie worden deze gelden dan geïnd?

Antwoord: Deze kosten worden geïnd door de gemeente. De gemeente betaalt er vervolgens de in het antwoord op vraag 4 onder het kopje "Politiek" beschreven plankosten, kosten voor kwaliteitsverbetering en eventuele bijdragen aan recreatieprojecten elders in de gemeente mee.

Vraag 5. Wat gebeurt er als eigenaren niet mee willen in de transformatie? Wat zijn dat de consequenties?

Antwoord: Eigenaren zijn niet verplicht mee te doen aan de transformatie naar wonen. Ze kunnen er ook voor kiezen om hun woning recreatief te blijven gebruiken. Op het moment dat iemand ervoor kiest om zijn woning recreatief te blijven gebruiken wordt diegene niet gevraagd een financiële bijdrage te doen. Ook de specifieke eisen die er gaan gelden voor een woonbestemming, gaan niet gelden voor eigenaren die hun woning recreatief blijven gebruiken. Wel gelden ook voor de recreatieve percelen de reguliere eisen in het bestemmingsplan. Bovendien wordt het permanent wonen in recreatiewoningen na voltooiing van de transformatie niet meer gedoogd. Na de transformatie zal hier weer op gehandhaafd worden.

Vraag 6. Hoe wilt u de transformatie communiceren met de diverse groepen eigenaren?

Antwoord: Voor het antwoord op deze vraag wordt verwezen naar het antwoord van vraag 3 onder het kopje "Rol van de VvhO en de bosclub".

Belangenvertegenwoordiging

Tijdens de informatieavond gaf [REDACTED] aan dat de belangen in het bos onvoldoende vertegenwoordigd zijn. Hij wil hiervoor een apart werkgroep oprichten met heel veel verschillende belangen die er in vertegenwoordigd worden. Zo noemde hij bewoners, VVHO, Boermarke en zelfs de Ondernemersvereniging van Norg. Bij het oprichten van een dergelijke werkgroep of belangenvertegenwoordiging moet goed gekeken worden naar de verschillende belangen die er zijn en hoe zwaar deze belangen in het proces wegen. Uiteindelijk gaan de bewoners die permanent willen wonen de kosten dragen. Het lijkt mij dan ook dat deze groep de zwaarste stem heeft. Het kan niet zo zijn dat bijvoorbeeld recreanten of een ondernemersvereniging van Norg gaan bepalen hoe één en ander vorm

gegeven gaan worden, terwijl ze hier niet voor hoeven te betalen. De impact zal het grootst zijn voor de mensen die hier permanent willen gaan wonen, zowel qua kosten als ook als op andere vlakken.

Antwoord: Voor de wijze waarop de vertegenwoordiging tot stand kan komen wordt verwezen naar het antwoord op vraag 5 onder het kopje "Rol van de VvhO en de bosclub". Daarbij wordt opgemerkt dat het niet onze intentie is om de belangen van de mensen die permanent willen gaan wonen zwaarder wegen dan de andere belangen. Permanente bewoning is in het gebied nu niet toegestaan. Onder de voorwaarde van kwaliteitsverbetering kan die in de toekomst wellicht wel plaatsvinden. Die kwaliteitsverbetering moet breed gedragen worden. Daarom zijn de andere belangen net zo belangrijk als die van mensen die er permanent willen wonen.

Dubbelstemming

Tijdens de informatieavond is aangegeven dat het regelen van dubbelbestemming in het bestemmingsplan niet mogelijk is, omdat gemeentelijk én provinciaal beleid dit in de weg staat. Kun je aangeven wat hiermee bedoeld wordt en in welke beleidsstukken dit terug te vinden is?

Antwoord: Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar het antwoord van vraag 4 onder het kopje "Omgevingswet".

Vereffeningsbijdrage waardevermeerdering woning

Er is aangegeven dat er een vereffeningsbijdrage gaat komen voor de waardevermeerdering van de woningen. Gesteld wordt dat bij permanente bewoning de waarde van de woning omhoog gaat. Hiervoor is inmiddels één taxateur ingeschakeld om de waardevermeerdering te berekenen. Wat maakt dat er gekozen is voor één taxateur en niet meerdere? Welke taxateur is het en kan ik deze taxatierapporten inzien? Graag zou ik willen weten hoe dit berekend wordt en hoe dit in zijn werk gaat. Wordt hierbij ook rekening gehouden met alle illegale bouwwerken die waarde vermeerderend zijn voor de woningen? Bijna de helft van de woningen in Oosterduinen hebben meer bouwoppervlakte dan de in het huidige bestemmingsplan toegestane 80 vierkante meter. De gemeente heeft de afgelopen jaren verzuimd om hier goed op te handhaven. Het kan toch niet zo zijn dat wij hiervoor de rekening gaan betalen, omdat de woningen door deze illegale bouwwerken meer waard geworden zijn. Hoe wordt daarnaast rekening gehouden met het feit dat niet alle woningen permanent bewoond zullen worden?

Antwoord: Zoals de vraagsteller stelt is het idee dat reguliere woningen meer waard zijn dan recreatiewoningen. Of dat ook geldt voor de Oosterduinen moet onderzocht worden. In Drents verband is er een methode ontwikkeld om te onderzoeken wat de waardeverandering na een transformatie van recreatie naar wonen is. Volgens die methode wordt er door 1 of 2 taxateurs onderzoek gedaan naar de waardeontwikkeling van deze woningen. Dit gebeurt onder regie van een taxatieregisseur die is aangesteld door de taskforce Vitale Vakantieparken. In de Oosterduinen is de keus gemaakt om de taxatie uit te laten voeren door 1 taxateur, namelijk Makelaardij Wijnands. Deze taxateur kan hierover inhoudelijk discussiëren en zich laten adviseren door de taxatieregisseur, dit is Recreatief Bedrijfsmakelaars.

Het doel van de taxatieopdracht is om onafhankelijk de waardeverandering vast te leggen die de percelen op Oosterduinen zullen krijgen als gevolg van de voorgenomen wijziging van de bestemming, zijnde een wijziging van een recreatieve bestemming naar een bestemming die permanente bewoning mogelijk maakt. Het gaat met andere woorden om een waardering van het recht om op die percelen te mogen wonen, niet om de waarde(ontwikkeling) van de vakantiewoningen op die percelen. Om de waardestijging te kunnen bepalen moet er een vergelijking plaatsvinden tussen de marktwaarde van de huidige situatie/bestemming en de marktwaarde van de toekomstige situatie/bestemming. Bij zo'n vergelijking gaat het er niet om wat de waarde van een individuele vakantiewoning nu en straks is, maar gaat het om de waardering van het 'woonrecht': wat is een perceel nu waard en wat straks. Door de functieverandering verandert namelijk de woning als bouwkundig object zodanig niet, slechts de gebruiksmogelijkheden veranderen. Dit vraagt om een taxatie op parkniveau.

In de taxatie wordt er qua bebouwing rekening gehouden met 2 varianten; 1 met een oppervlakte van 80 m² voor de woning inclusief bijgebouwen en 1 met een oppervlakte van 100 m² voor de woning inclusief bijgebouwen. Verder wordt er gewerkt met 2 varianten qua oppervlakte van het woonperceel, namelijk een perceel van 300 en 400 m². Daarbij is de aanname dat de rest van de percelen wordt gebruikt voor bos.

De taxatie is nu nog niet af. De uitkomst van de taxatie zal worden meegenomen in het concept streefbeeld.

Recreanten, commerciële verhuur

Door de transitie en de daarbij behorende kwaliteitsverbetering (wat dit ook mag inhouden), wordt het verblijven in het bos aantrekkelijker. Niet alleen de permanente bewoners plukken hier de vruchten van, ook de recreanten en commerciële verhuurders hebben hier profijt van. Door de permanente bewoning zullen ook de ondernemers in de gemeente Noordenveld, sportverenigingen, overige verenigingen, zwembaden, sportschool en dergelijke ook profiteren. Wordt dit ook op kosten gezet en wordt dit in vermindering gebracht bij de vereffeningsbijdrage die permanente bewoners moeten betalen? Het kan toch niet zo zijn dat de permanente bewoners alles moeten betalen en de overige doelgroepen/ belangengroepen hier kosteloos van profiteren? Ook de gemeente profiteert hier weer van door bijvoorbeeld een hogere WOZ-waarde te gaan rekenen voor de woningen. Dit moet ook meegenomen worden in de vereffeningsbijdrage.

Antwoord: Kwaliteitsverbetering is een beleidsmatige eis om recht te krijgen op een woonbestemming. Het klopt dat anderen ook van die kwaliteitsverbetering profiteren. Dat is juist ook de bedoeling. De eigenaren van woningen krijgen het recht om permanent in de woning te wonen. Dit is een individueel belang wat zich uit in een groot wooncomfort en een vermoedelijke waardestijging van de woning. Dit voordeel geniet alleen de eigenaar die kiest voor een woonbestemming. In ruil voor dat individuele voordeel wordt een tegenprestatie gevraagd door een bijdrage aan het algemeen belang. Dit is ten aanzien van de vereffeningsbijdrage uitgebreid beschreven in het antwoord op vraag 3 onder het kopje "Permanent wonen in de Oosterduinen".

Vereffeningsbijdrage De Tip

Tijdens de informatieavond heb ik gevraagd hoe de vereffeningsbijdrage bij De Tip was geregeld. [REDACTED] gaf aan dat dit niet berekend is, omdat zij in een andere fase van het project aangehaakt zijn. Dit antwoord kan ik niet plaatsen. Graag zou ik willen weten wat hiermee bedoeld wordt en waarom zij in een andere fase aangehaakt zijn.

Antwoord: Het klopt dat het proces van De Tip wat anders is verlopen. Toen het transformatieproces van De Tip liep was het stappenplan van de Taskforce Vitale Vakantieparken nog niet af. Dat maakt dat we het proces van De Tip minder gestructureerd hebben aangepakt. Vooral de fase van het streefbeeld heeft in De Tip een andere vorm gekregen. Wel is er in De Tip net als dat dit in de Oosterduinen gaat gebeuren een transformatieplan opgesteld en was dit transformatieplan de basis voor de bestemmingsplanwijziging. Overigens zien we met het anders verlopen van het proces geen relatie met de vereffeningsbijdrage.

Wel kunnen we vermelden dat de wijze waarop kosten zijn verrekend in De Tip los staat van hoe dat gaat gebeuren in de Oosterduinen. De Tip is een geheel ander gebied met een geheel andere achtergrond. In De Tip was een deel van de woningen in het bestemmingsplan al bestemd voor permanente bewoning. Dit is heel anders dan in Oosterduinen, waar alle woningen een recreatieve bestemming hebben in het bestemmingsplan. Dat er in de Oosterduinen ook permanent wordt gewoond staat daar los van. Dat wordt op dit moment gedoogd (met uitzondering van enkele percelen waarvoor een persoonsgebonden gedoogbeschikking is afgegeven). Vanwege deze andere uitgangssituatie heeft De Tip een andere regeling dan de Oosterduinen zal krijgen. Bovendien is De Tip veel kleiner waardoor de verdeling van kosten heel anders uitpakt.

Bouwoppervlak

Zoals hierboven ook al aangegeven, heeft bijna de helft van de woningen nu een groter bebouwd oppervlakte dan is toegestaan. Hoe wordt hier in het nieuwe bestemmingsplan mee omgegaan? Wordt er, net als bij de Tip, gekeken naar het grootste bouwoppervlakte en wordt dit overgenomen in het bestemmingsplan? Of worden hier aparte afspraken over gemaakt? Als deze afspraken er komen, hoe motiveert de gemeente dit dan tegenover woningen die kleiner zijn en in de toekomst willen uitbreiden met een bebouwd oppervlak dan wordt toegestaan in het bestemmingsplan? Hoe zit het met de kosten voor uitbreiding in de toekomst versus uitbreiding die al gedaan is. Het kan niet zo zijn dat de één kosteloos kan uitbreiden en de ander daar veel geld voor moet betalen.

Antwoord: Het is de bedoeling dat in het gemeentelijk streefbeeld een richting wordt gegeven voor de toekomstige toegestane oppervlakte van bebouwing. Wat deze oppervlakte wordt is nog niet exact duidelijk. Daarbij overwegen we vervolgens wat te doen met bebouwing die nu groter is. Daarbij is het voorstelbaar dat (een deel van) deze bebouwing onder het overgangsrecht gaat vallen. Die bebouwing zou vervolgens kunnen blijven staan. Maar wellicht dat een deel van vooral de recentere bebouwing die groter is afgebroken moet worden om in aanmerking te kunnen komen voor een woonbestemming. Een nadere toelichting op het overgangsrecht is gegeven in het antwoord op vraag 6 onder het kopje "Permanent wonen in de Oosterduinen".

De vergelijking die wordt gemaakt met De Tip gaat niet op. Zoals in het antwoord op vraag 11 onder het kopje "Permanent wonen in de Oosterduinen" is aangegeven mocht er in De Tip al legaal worden gewoond. De bouwregels voor recreatiewoningen die een permanente woonbestemming krijgen worden daar gelijk getrokken met de bouwregels van woningen waar permanente bewoning al was toegestaan. In de Oosterduinen is permanente bewoning nog niet toegestaan. Daarom is er in de Oosterduinen een dergelijke vergelijking niet te maken.

Het deel van de vraag over de kosten is niet helemaal duidelijk. De kosten voor bebouwing op percelen zijn altijd voor de eigenaren zelf. Dat geldt zowel voor bestaande bebouwing als voor toekomstig te realiseren bebouwing.

Bouwbesluit

Heb ik het goed begrepen, dat bij permanente bewoning het bouwbesluit voor permante bewoning geldt uit het jaar dat de woning is gebouwd?

Antwoord: Voor het antwoord wordt verwezen naar de beantwoording van vraag 2 onder het kopje "Omgevingswet".

Zienswijzen en bezwaren

Hoe zit het met het indienen van zienswijzen en bezwaren? Er staat mij bij dat als in een besluitvormingstraject een zienswijzeprocedure is opgenomen, dat er alleen bezwaar gemaakt kan worden bij de definitieve besluitvorming als die persoon eerst een zienswijze heeft ingediend. Klopt dit? Als dit zo is, dan lijkt het mij goed om de huiseigenaren in de Oosterduinen hierover te informeren, zodat het een eerlijk en transparant proces is. Mensen worden dan achteraf niet verrast dat hun bezwaarschrift niet toegankelijk is, omdat zij geen zienswijze hebben ingediend.

Antwoord: De praktijk die de vraagsteller beschrijft geldt niet meer. Dit was jarenlang wel gebruikelijk in beroepszaken tegen bestemmingsplannen. Echter op 14 april 2021 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan in het 'Varkens in Nood'-arrest waarmee van deze praktijk is afgestapt. Vanaf nu kunnen ook mensen die geen zienswijze hebben ingediend beroep instellen tegen een bestemmingsplan.

Openbaarheid Wegen

Vanuit werkgroepen en bewoners zijn vragen gesteld over de openbaarheid van wegen in de Oosterduinen. Deze vraag blijft al enkele jaren onbeantwoord. Het lijkt mij goed om ook deze vraag te beantwoorden op uiterlijk 30 november 2022. Dit antwoord is namelijk niet moeilijk te geven als gekeken wordt in de Wegenwet. De wegen in de Oosterduinen zijn namelijk al meer dan 30 jaar toegankelijk voor iedereen. Er hangen geen bordjes met de tekst 'eigen weg', waardoor de wegen openbaar zijn. Het zou goed zijn als de gemeente dit ook aangeeft, zodat er duidelijkheid is.

Antwoord: Zoals in het antwoord op vraag 2 onder het kopje "Wegenonderhoud" is aangegeven is de vraag in hoeverre de wegen openbaar zijn niet zo gemakkelijk te beantwoorden als de vraagsteller stelt. Wel is het zo dat er momenteel wordt gewerkt aan beantwoording van de vraag in hoeverre de wegen openbaar zijn. In het kader van de actualisatie van de gemeentelijke Wegenlegger wordt namelijk onderzoek gedaan naar de openbaarheid van de wegen in Oosterduinen. De wegen die openbaar zijn worden ook in de nieuwe Wegenlegger opgenomen.

Overige vragen 2

Naast bovenstaande vragen heb ik ook nog de volgende losse vragen:

- Heeft de gemeente inzichtelijk welke verschillende belangengroepen er zijn en de grootte van deze groepen?
Antwoord: Voor het antwoord op deze vraag wordt verwezen naar de beantwoording van vraag 6 onder het kopje "Streefbeeld".
- Weet de gemeente ook hoeveel mensen de intentie hebben om hier permanent te gaan wonen?
Antwoord: Het vermoeden is dat het voor nu gaat om een groep van iets meer dan de helft.
- Hoe ziet de gemeente het verdere traject van de participatie?
Antwoord: De wijze waarop de participatie rondom het streefbeeld wordt vormgegeven is beschreven in het antwoord op vraag 1 onder het kopje "Streefbeeld". Daarna zal er ook in het vervolg van het proces op diverse momenten en op verschillende manieren participatie plaatsvinden. Wanneer en hoe dit precies plaats gaat vinden is nu nog niet bekend. Bij de beantwoording van vraag 3 onder het kopje "Politiek" is in grote lijnen omschreven welke participatie en inspraak er nog volgt.
- Is er al een stakeholderanalyse gemaakt en inzichtelijk wie wanneer iets moet vinden van de transitie?
Antwoord: Voor het antwoord hierop wordt verwezen naar de beantwoording van de vorige vragen onder het kopje "Overige vragen 2".
- Het lijkt me dat er al een projectplan is, kan deze gedeeld en openbaar gemaakt worden?
Antwoord: Voor de aanpak van het proces wordt aangesloten bij het stappenplan van de taskforce Vitale Vakantieparken. Dit stappenplan is te vinden op de gemeentelijke website: <https://noordenveld.nl/transitie-oosterduinen>.
- Wat is het verschil tussen 365 recreëren en 365 dagen wonen? Als je bijvoorbeeld naar de impact op het bos en de natuurcompensatie, hoe verhoudt dit zich tot elkaar?
Antwoord: Op het moment dat er 365 dagen per jaar in een woning wordt gerecreëerd dan wordt deze woning permanent bewoond. Permanent recreëren bestaat dus niet. Volgens het huidige bestemmingsplan valt onder recreatie alleen verblijf gedurende beperkte niet aaneengesloten gedeelten van het jaar. Dit is niet nader gespecificeerd en zal uiteindelijk uit de rechtspraak moeten blijken. Duidelijk is wel dat 365 dagen per jaar daar niet onder valt.
- Hoe worden de kosten verdeeld, worden deze alleen voor permante bewoners in rekening gebracht of voor alle huisjes?
Antwoord: Voor het antwoord wordt verwezen naar de beantwoording van vraag 4 onder het kopje "Politiek".
- Kan er een inzicht gegeven worden op zijn minst van de soorten kosten die er gemaakt worden (denk hierbij aan kosten voor bestemmingsplan wijziging, onderzoek leges, etc)?

Antwoord: Voor het antwoord wordt verwezen naar de beantwoording van vraag 4 onder het kopje "Politiek".

- Kan er iets van een inschatting van de kosten die gaan komen? In elk geval qua orde grootte. Wellicht vergelijkbaar met de Tip? Het lijkt me vreemd dat er niet al over een orde grootte is nagedacht. De gemeente moet toch weten wat de financiële haalbaarheid en bereidheid is voor de inwoners.

Antwoord: Voor het antwoord wordt verwezen naar de beantwoording van vraag 4 onder het kopje "Politiek".

- Naar mijn idee ontbreekt er nog heel veel basisinformatie, zoals hoeveel mensen willen permanent wonen, wat is hun bereid voor een financiële bijdrage en hoe hoog kan deze zijn? Of als deze informatie wel beschikbaar is, waar kan deze gevonden worden? En als deze informatie er niet is, waar vaart de gemeente dan nu op?

Antwoord: Het is de bedoeling dat deze informatie in het proces naar boven komt. Zoals uit de beantwoording van diverse van deze vragen ook blijkt is in deze fase van het proces nog niet alle informatie bekend. Het heeft op dit moment dan ook nog weinig waarde om inventarisaties uit te voeren naar de in de vraag genoemde informatie. Zonder alle informatie zijn deze vragen voor bewoners ook moeilijk te beantwoorden.

- Op 11 oktober 2022 heb ik ■■■ mijn reactie op het conceptstreefbeeld van de Bosclub gestuurd met de vraag hierop te reageren. In deze e-mail heb ik ook gevraagd wanneer ik een reactie kan verwachten. Kun je hier al antwoord op geven, ■■■, wanneer ik een reactie kan verwachten?

Antwoord: De input die wij krijgen ten behoeve van het streefbeeld wordt door ons meegenomen in het opstellen van het concept gemeentelijk streefbeeld. Als we met het concept gemeentelijk streefbeeld naar buiten komen kunt u lezen in hoeverre wij uw input hebben meegenomen. Indien u zich daar niet in kunt vinden bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze.

Taxatie

- Worden de taxaties een gemiddelde van de huisjes? Volgens mij beantwoordde u met ja?
- En hoe wordt er getaxeed?

Ik neem aan dat er een percentage wordt berekend dat tussen de verkoopwaarde van bestemming recreatie en wonen ligt.

Want tussen nu en ca 2026 wanneer het bestemmingsplan er ligt, zoals de wethouder suggereerde, zullen de verkoopwaarden totaal anders zijn.

- Wie doet de taxaties?

Antwoord: Voor het antwoord op deze vragen wordt verwezen naar de beantwoording van de vraag onder het kopje "Vereffeningbijdrage waardevermeerdering woning".

Vertegenwoordiging

Op welke termijn zouden er verkiezingen kunnen komen voor een Oosterduinen raad?

En de vertegenwoordiging ervan en hoeveel mensen erin etc.

Hoor graag het idee van de gemeente erover.

Antwoord: Voor de wijze waarop de vertegenwoordiging tot stand kan komen wordt verwezen naar het antwoord op vraag 5 onder het kopje "Rol van de VvhO en de bosclub". Of en zo ja wanneer er verkiezingen komen is op dit moment nog niet bekend.

Forenzenbelasting

Recreanten betalen een fors bedrag aan forenzenbelasting. Moeten recreanten naast dit bedrag nog meer bijdragen aan de transformatie?

Antwoord: De forenzenbelasting is een algemene belasting in de gemeente. Deze belasting is niet specifiek voor de Oosterduinen. Ook andere eigenaren van tweede woningen in de gemeente die elders

wonen betalen deze belasting. Woningen die transformeren naar regulier wonen krijgen deze belasting niet meer. Om aanspraak te maken op een reguliere woonbestemming wordt een bijdrage gevraagd in kwaliteitsverbetering en mogelijk een vereveningsbijdrage. Eigenaren die ervoor kiezen om hun recreatiewoningen recreatief te blijven gebruiken houden deze belasting net als alle andere recreatiewoningen in de gemeente. De eigenaren van recreatiewoningen zal niet gevraagd worden bij te dragen aan de kwaliteitsverbetering en verevening.