



Aan de gemeenteraad

Agendapunt: 5.3/18052022
Zaaknummer: 69235

Roden, 14 april

Onderwerp

Bestemmingsplan Norgerweg 19 Roden

Programma:

Samen ontwikkelen

Programmadoelstelling:

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

Taakveld:

8.1 Ruimtelijke ordening

Behandelend collegelid

Wethouder Henk Kusters

In behandeling bij:

Chiel Abma

Gevraagd besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Norgerweg 19 Roden' gewijzigd vaststellen.
 2. Het ongewijzigd vaststellen van het beeldkwaliteitsplan 'Norgerweg 19 Roden' en deze onderdeel te laten uitmaken van de welstandsnota.
 3. Geen exploitatieplan vaststellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.
-

Kern van het gevraagde besluit

In het kader van het project Vitale Vakantieparken heeft Camping Dorado de mogelijkheid gekregen voor het ontwikkelen van een woonzorgconcept op het huidige recreatieterrein. Het plan omvat de realisatie van een 8-tal woningen (inclusief de bestaande woning) inclusief de realisatie van een gemeenschappelijke ruimte. Het betreft een uniek concept waarbij het streven is om een samenlevingsgemeenschap te creëren waarbij de bewoners voor elkaar zorgen. De voorziene ontwikkeling is niet passend in het huidige bestemmingsplan. De gemeente Noordenveld heeft in zijn collegebesluit van 27 augustus 2019 besloten medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Het bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologische kader om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Inclusie (iedereen doet mee)

Het beoogde woonplan voorziet in een woonvorm (ouderen) waarbij het streven is om een samenlevingsgemeenschap te creëren waarbij de bewoners voor elkaar zorgen. Dit draagt voor een deel bij aan een inclusieve samenleving.

Duurzaamheid

Het plan voorziet in een ontwikkeling waarbij nieuwbouw gasloos zal worden gerealiseerd. De ontwikkelaar heeft daarnaast het streven om energie neutraal te gaan bouwen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de doelstellingen uit de Nota Duurzaamheid van de gemeente.

Participatie:

De initiatiefnemers hebben samen het plan gepresenteerd in 2016 aan de gemeente Noordenveld. Daarna hebben initiatiefnemers in 2017 een bijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en andere belanghebbenden. Gesteld kan worden dat de omgeving het plan positief heeft ontvangen. Vervolgens hebben de initiatiefnemers, tezamen met de beoogde bewoners verder overleg gevoerd en het plan nader uitgewerkt. Dit plan is vervolgens juridisch vertaald in het nu voorliggende bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 december 2021 tot en met 28 januari 2022 voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens die periode is er één zienswijze ingediend.

Financiën:

Artikel 6.12, lid 1, Wro stelt een exploitatieplan verplicht voor gronden waarop een bij amvb aangewezen bouwplan is voorgenomen. Art. 6.12, lid 2, Wro geeft de raad de bevoegdheid om te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen in (o.a.) bij amvb aangewezen gevallen of indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten waardoor het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Tijdpad

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Daarom dient het plan conform artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening na vaststelling onverwijld toegezonden aan de provincie. Wanneer de provincie kan instemmen met de doorgevoerde wijzigingen kan het vastgestelde bestemmingsplan worden gepubliceerd.

Nadere onderbouwing

In 2017 heeft een vitaliteitsonderzoek plaatsgevonden onder vakantieparken en campings in Drenthe. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat Camping Dorado met haar kleinschaligheid op recreatief gebied weinig perspectief heeft. Doordat de economische waarde van het park beperkt is, bleek het park lastig verkoopbaar. Transformatie van Dorado is dan ook een logisch vervolg. In het kader van het project Vitale Vakantieparken heeft Camping Dorado de mogelijkheid gekregen voor het ontwikkelen van een woonzorgconcept op het huidige recreatieterrein.

Woonzorgconcept

Tezamen met het kenniscentrum voor sociaal-maatschappelijke vraagstukken CMO STAMM, is een woonzorgconcept ontwikkeld. Essentie van het woonconcept is een samenlevingsgemeenschap waarbinnen men zorg biedt aan elkaar (vanuit het principe zorgneutraal wonen), zodat men ook bij een toenemende zorgbehoefte zelfstandig kan blijven wonen. Inmiddels heeft de initiatiefgroep "Plan Dorado", bestaande uit de potentiële bewoners hun gezamenlijke visie vastgelegd in een convenant. Het Convenant Zorg Neutraal Wonen in Roden spreekt zich uit over het doel, de uitgangspunten, de gedeelde wensen en ambitie, het eigenaarschap, organisatiemodel en de financiering / verdienmodel.

Ruimtelijk zal voor dit nieuwe woonzorgconcept worden aangesloten bij de Drentse 'brinkgedachte' zodat de nieuwe woningen en gezamenlijke bijgebouwen een directe relatie en oriëntatie hebben op de brink. Het woonzorgconcept zal ruimtelijk alsook juridisch haar borging vinden in het bestemmingsplan.

Om die reden is gekozen voor een uitwerking waarbij sprake is van:

- Een gemeenschappelijke woonvorm met maximaal 6 hoofdgebouwen met in totaal maximaal 7 wooneenheden. Dit is inclusief het behoud van de bestaande tweekapper op het terrein;
- Daarnaast maximaal 1 gebouw ten behoeve van een gemeenschappelijke voorziening;
- Daarnaast zal de huidige beheerderwoning (aan de zijde van de Norgerweg) behouden blijven en planologisch worden omgezet naar een reguliere woonbestemming.

Beleidsmatige context

Camping Dorado heeft vanuit het programma Vitale Vakantieparken gefungeerd als pilot. Hierin zijn twee sporen benoemd: excelleren of transformeren. Door middel van transformatie is in samenspraak met de parkeigenaren en/of VvE's van terreinen naar een passende bestemming gezocht. De herontwikkeling in combinatie met het toegepaste woonzorgconcept voldoet aan de kaders zoals in de regeling Vitale Vakantieparken wordt beoogd.

Beeldkwaliteitsplan

Het nu voorliggende plan betreft een ontwikkelingsgericht plan waarbij de bestaande situatie wordt gewijzigd en daarmee ook de uitstraling van de locatie. In het kader van dit plan is daarom een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De welstandscriteria die in dit beeldkwaliteitsplan zijn beschreven worden onderdeel van de bestaande welstandsnota en wordt separaat vastgesteld. Bij het beoordelen van toekomstige bouwvragen wordt dit document als leidraad gehanteerd voor de beoordeling van de welstandsaspecten. Het beeldkwaliteit maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). De provincie Drenthe heeft hiervan gebruik gemaakt. De zienswijze is in een aparte nota van zienswijzen samengevat en beantwoord. De



provincie heeft in zijn reactie hierop aangegeven zich te kunnen vinden in de beantwoording van de zienswijze, onder voorwaarde dat een erfinrichtingsplan wordt opgesteld en deze middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan wordt geborgd. De zienswijze heeft daarom tot wijzigingen in paragraaf 3.3.4 en 4.7 geleid. Verder is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Zie hiervoor artikel 9.1. Het erfinrichtingsplan is als bijlage 3 bij de regels opgenomen. De verbeelding is hetzelfde gebleven. Deze toevoeging leidt ertoe dat het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden vastgesteld.

Besluit hogere grenswaarden geluid

Het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere grenswaarden geluid heeft gelijktijdig met de overige documenten ter inzage gelegen. Ook hierop zijn geen zienswijzen ontvangen. Het college heeft ingestemd met vaststelling van het besluit tot vaststelling hogere grenswaarde geluid.

Ter inzage liggende stukken

1. Bestemmingsplan Norgerweg 19 Roden
2. Nota van zienswijzen Norgerweg 19 Roden
3. Beeldkwaliteitsplan Norgerweg 19 Roden

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,
Greta Hoving, loco-secretaris/directeur

Klaas Smid, burgemeester

No: 5.3/18052022

Onderwerp: Bestemmingsplan Norgerweg 19 Roden

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 19 april 2022;

gelet op de bepalingen van de Gemeentewet,

B E S L U I T

1. Het bestemmingsplan 'Norgerweg 19 Roden' gewijzigd vaststellen.
2. Het ongewijzigd vaststellen van het beeldkwaliteitsplan 'Norgerweg 19 Roden' en deze onderdeel te laten uitmaken van de welstandsnota.
3. Geen exploitatieplan vaststellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Roden, 18 mei 2022

De Raad van de gemeente Noordenveld,

H. Huttinga, griffier



K. Smid, voorzitter

