

Aan de leden van de raad van de gemeente Aa en Hunze

Onderwerp : *Onder embargo tot 25 januari 2023 22 uur*
Collegebesluit: Integrale gebiedsontwikkeling Schipborg

Gieten, datum vandaag

No. :
Bijlagen : Bijlagen

Behandeld door : F. Zeldenrust
Doorkiesnummer : (0592) 482386

Uw brief van :
Uw kenmerk :

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren wij u over het collegebesluit Integrale gebiedsontwikkeling Schipborg. Het betreft het plangebied Zeegserweg te Schipborg.

De inhoud van deze brief is nog onder embargo tot vanavond 25 januari 2023 22.00 uur!

Dit houdt verband met de volgorde van de afhandeling waarbij wij eerst de betrokken eigenaren van Zeegserweg 1 t/m 17 (oneven nummers) vanavond willen informeren over het collegebesluit.

Het college heeft besloten om geen medewerking te verlenen aan het transformeren van het cluster woningen Zeegserweg 1 t/m 17 te Schipborg gelet op de juridische en beleidsmatige onmogelijkheden. De uitkomst van de uitgevoerde uitgebreide integrale verkenning maakt dat een transformatie naar een woonbestemming niet mogelijk is.

In deze brief leest u de toelichting op de verkenning, de uitkomsten, het collegebesluit en hoe nu verder.

Inleiding

Binnen het programma Vitale Vakantieparken Drenthe is één van de sporen Transformatie. Transformatie kan in beeld komen als een gemeente en een niet-vitaal vakantiepark gaan onderzoeken of transformatie mogelijk is. Transformatie betekent dat de huidige recreatiebestemming wordt omgezet naar een nieuwe bestemming (o.a. wonen, natuur, dagrecreatie, zorg). In de Strategienota Toekomst Vakantieparken Aa en Hunze staat in hoofdstuk 5 beschreven wat de uitgangspunten en voorwaarden zijn waaronder een transformatie mogelijk zou kunnen zijn.

Transformatietrajecten Aa en Hunze

Om ervaring en lering op te doen met transformatie zijn in 2018 drie parken aangewezen als pilotparken voor transformatie door uw raad. Dit zijn: Park Holle Drift, Mooi Schipborg en De Eexterkoole. Het Park Holle Drift is als eerste park in Drenthe naar een woonbestemming getransformeerd in 2020.

Nadat het eerste pilotpark getransformeerd was, kwam het verzoek vanuit de raad/college om te kijken welke parken eventueel nog binnen Aa en Hunze in aanmerking kunnen komen voor transformatie. Daarbij werd ook gedacht aan de zogenaamde solitaire recreatiewoningen, d.w.z. recreatiewoningen die niet tot een park of een vereniging behoren (zie aparte paragraaf 5.3.4 Solitaire vakantiewoningen van de strategienota). In de Uitvoeringsagenda Toekomst Vakantieparken Aa en Hunze 2021-2022 staat beschreven dat we naast de pilotparken met een cluster van solitaire recreatiewoningen willen gaan verkennen of transformatie naar een nieuwe bestemming mogelijk is.

Nieuw te verkennen transformatie: cluster solitaire recreatiewoningen Zeegserweg 1 t/m 17 (oneven nummers) te Schipborg

Dit genoemde cluster kwam als te onderzoeken opgave naar voren. Een aantal eigenaren was zelf al jaren actief om aandacht te vragen bij de gemeente en uw raad om te mogen transformeren. In de loop der jaren is het recreatieve gebruik van de woningen steeds meer afgenomen. Eigenaren of huurders zijn er permanent of langdurig in gaan wonen, wat strijdig is met het geldende bestemmingsplan. Het cluster ligt aan een doodlopende straat zonder (toeristische) voorzieningen, maar valt qua bestemmingsplan wel in het buitengebied met enkelbestemming recreatie-recreatiewoning (R-R). Het is voor het eerst dat een cluster van solitaire recreatiewoningen in Aa en Hunze in behandeling werd genomen voor een mogelijke verkenning naar transformatie

Aanpak verkenning

Voor de verkenning van de transformatie hebben we een aantal stappen doorlopen conform onze beleidsuitgangspunten en het stappenplan Transformatie van Vitale vakantieparken Drenthe. Er is diverse (landelijke) wet- en regelgeving van toepassing, gemeentelijk (en ook provinciaal) beleid met mogelijke invloed op nabij gelegen gronden / toekomstige ontwikkelingen. Bij de verkenning werd al snel duidelijk dat er aandachtspunten waren in de omgeving die als eerste onderzocht moeten worden. Ten eerste de ligging direct aan de N34, maar ook de ligging ten opzichte van camping De Vledders en ten opzichte van Natura 2000-gebied.

Transformatie naar wonen van het cluster Zeegserweg 1 t/m 17 te Schipborg is niet mogelijk

Na onderzoek zijn de volgende beperkingen geconstateerd die het onmogelijk maken om het cluster te kunnen transformeren naar wonen. De beperkingen zijn gerangschikt in mate van zwaarwegendheid qua wet-, regelgeving en beleid (eerst **a.**, dan **b.**, etc.):

a. Wet geluidhinder

- i. Voor de huisnummers 1 en 3 geldt een dusdanige hoge geluidsbelasting (< 60db) dat er geen mogelijkheid bestaat om hier een woning te realiseren. De huidige situatie met recreatiewoningen is wel mogelijk: op recreatiewoningen is de Wet geluidhinder niet van toepassing.
- ii. Voor de huisnummers 1 en 3 geldt dat – evenals de nabij gelegen bedrijfswoning van vakantiepark De Vledders – gewerkt zou kunnen worden met ‘dove gevels’. Feitelijk moet het nieuwe bestemmingsplan dat de transformatie dan zou faciliteren een voorwaardelijke verplichting bevatten tot het grotendeels slopen van de recreatiewoningen en herbouw met dove gevels. Dergelijke maatregelen worden dusdanig buitenproportioneel gezien dat hiermee geen sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ordening.
- iii. Voor de huisnummers 5 t/m 13 geldt dat een ‘besluit hogere grenswaarden’ moet worden genomen, welke ten grondslag zal liggen bij het nieuwe bestemmingsplan. De motivatie hiervoor dient ruimtelijk van aard te zijn: waarom is het ruimtelijk gewenst dat de nieuwe woonbestemming hier mogelijk wordt gemaakt?”.

b. Een goede ruimtelijke ordening

- i. Voor de huisnummers 1 en 3 geldt dat er geen sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ordening.
- ii. Voor de huisnummers 5 t/m 17 geldt dat er eventueel gemotiveerd moet worden waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

iii. Daarbij wordt opgemerkt dat bij een gedeeltelijke transformatie niet wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid (zie punt c) en dat conform de VNG brochure inzake bedrijven- en milieuzonering een richtafstand van 50m geldt tussen recreatiebestemmingen en woonbestemmingen (50m geldt inzake geluid, inzake geur 30m). De huisnummers 3 en 5 zijn aangrenzend (dus 0m).

c. Beleid 'Strategienota Toekomst Vakantieparken Aa en Hunze 2020-2024'

i. Het gemeentelijke beleid stelt eisen aan een eventuele transformatie van vakantieparken, en stelt een eventuele transformatie van een cluster solitaire vakantiewoningen gelijk qua voorwaarden.

Hieruit volgt o.a.:

1. "Eén park, één plan", waaraan niet voldaan kan worden;
2. "Bij transformatie zijn verschillende bestemmingen naast elkaar, zoals 'woonbestemmingen' én 'recreatiebestemmingen' geen permanente oplossing", waaraan niet kan worden voldaan.

d. Principeverzoek vakantiepark De Vledders voor uitbreiding

i. Het principeverzoek van vakantiepark De Vledders voldoet aan het gemeentelijke beleid qua vakantieparken die wij willen faciliteren.

ii. Het huidige bestemmingsplan voorziet middels een wijzigingsbevoegdheid voor het college in planologische medewerking.

iii. Bij transformatie van de Zeegserweg wordt de mogelijke uitbreiding benadeeld vanwege de 50m zone conform de VNG brochure.

Het beoogde effect van het collegebesluit

Er is een uitvoerige integrale afweging gemaakt over de (on-)mogelijkheden van diverse initiatieven aan de Zeegserweg te Schipborg. Dit zorgt nu voor duidelijkheid. Het huidige bestemmingsplan Recreatie-Recreatiewoningen blijft gehandhaafd voor de Zeegserweg 1 t/m 17 en het feitelijke gebruik zal hiermee in overeenstemming gebracht dienen te worden.

Hoe nu verder?

De gevolgen van het besluit zorgen dat er uitvoering en monitoring vanuit toezicht en handhaving Permanente Bewoning Recreatieverblijven (PBR) voorbereid moet gaan worden. Toezicht en handhaving zal niet acuut starten, maar daar wordt een redelijke termijn voor voorbereid. Mogelijk wordt ter zijner tijd duidelijk dat er vanuit het Sociaal Domein inzet nodig is om eigenaren/huurders bij te staan. Stichting Attenta en Stichting Impuls zullen wij gaan informeren over het besluit.

Toekomst recreatiewoningen Zeegserweg 1 t/m 17 (oneven nummers)

Tijdens en na de Covid-19 pandemie is de tendens ingezet van meer en vaker in eigen land recreëren. Er is meer behoefte/vraag aan tweede woningen voor eigen recreatie. Daarnaast zijn er meer recreanten die ook buiten een vakantiepark in een recreatiewoning willen verblijven. Het feit dat er geen recreatieve voorzieningen bij de Zeegserweg zijn, is nu niet meer zo belangrijk. De nabijheid van de natuur van het stroomdallandschap des te meer. Het gebruik als tweede woning voor eigen recreatief gebruik is en blijft mogelijk voor eigenaren (huidige of toekomstige). Ook verhuur voor recreatie is en blijft mogelijk.

Financiën

De gemaakte kosten van het uitvoeren van het geluidonderzoek zijn door de gemeente als opdrachtgever betaald (€ 2.020,70). Het was een noodzakelijk onderzoek omdat de geluidsbelasting van de N34 direct als een belangrijk aandachtspunt gezien werd. Inzicht in de akoestische belasting was een belangrijke voorwaarde. Daarnaast heeft RUDD op ons verzoek het onderzoeksrapport onderzocht en gecontroleerd. De complexiteit van alle ruimtelijke aspecten rondom het plangebied Zeegserweg vroeg om uitgebreid juridisch advies. Naast onze eigen ruimtelijke en juridische kennis is ook kennis van een extern gespecialiseerd advocatenkantoor ingehuurd (€ 6.100,-). Dit heeft een goed doorwrocht en duidelijk advies opgeleverd. Normaal gesproken is de afspraak dat alle gemaakte kosten van onderzoeken bij een transformatie voor rekening van de eigenaren komen (na afronding van de bestemmingsplanprocedure). In dit geval heeft het college besloten om de

gemaakte onderzoeks- en advieskosten niet alsnog te verhalen op de eigenaren van de Zeegserweg 1 t/m 17.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening Frank Zeldenrust, via bovengenoemde contactgegevens.

Met vriendelijke groet,

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

de heer R.L.H. Schoonderbeek
secretaris

de heer A.W. Hiemstra
burgemeester