

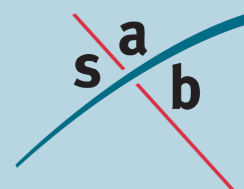
Bestemmingsplan

De Kiel, De Tip

Toelichting

Gemeente Coevorden

Datum: 3 februari 2015
Projectnummer: 100152
ID: NL.IMRO.0109.300BP00006-0003



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Plangebied	6
2.1	Omgeving plangebied	6
2.2	Situatie plangebied	6
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Planologische randvoorwaarden	18
4.1	Milieuaspecten	18
4.2	Water	20
4.3	Archeologie	23
4.4	Cultuurhistorie	24
4.5	Flora en fauna	25
5	Juridische toelichting en regels	26
5.1	Juridische opzet van het plan	26
5.2	Terrein 'De Kiel, De Tip'	28
6	Uitvoerbaarheid	30
6.1	Economische uitvoerbaarheid	30
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Coevorden werkt sinds 2002 aan de actualisatie van haar bestemmingsplannen. In dat kader worden nu de bestemmingsplannen geactualiseerd van 15 recreatieterreinen in de gemeente. Naast het feit dat een nieuwe regeling nodig is om actuele ruimtelijke ontwikkelingen op de recreatieterreinen te kunnen handhaven worden de bestemmingsplannen opgesteld conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo).

Op verschillende recreatieterreinen van de gemeente Coevorden wordt permanent gewoond. Deze bewoning is in het verleden gelegaliseerd door middel van persoons- en perceelsgebonden beschikkingen. Permanente bewoning heeft een grote impact op de uitstraling en inrichting van recreatieterreinen. De gemeente heeft behoefte aan een nieuwe regeling waarbinnen een kwaliteitsslag van de terreinen mogelijk is. Daarnaast is gezocht naar een acceptabele oplossing voor de permanente bewoning. Ook op het recreatiepark De Tip is sprake van permanente bewoning.

Per recreatieterrein wordt het bestemmingsplan geactualiseerd waarbij een nieuwe regeling wordt ontwikkeld die enerzijds eenduidigheid biedt in het beheer van recreatieterreinen in de gemeente en anderzijds ruimte biedt voor een goede beheerssituatie van afzonderlijke terreinen. De 15 recreatieterreinen betreffen: De Bronzen Emmer, Wolfskuilen, Huttenheugte en Plopsaland, 't Kuierpadien, Knieplanden, De Tip, Het Zuiderveld, Ermerzand, De Tilkampen, Aelderholt en Gelpenberg, Binnenveld, De Kamp, Toenakkers, Wico en Vossehol.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor het recreatiepark De Tip.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het noorden van de gemeente Coevorden. Ten zuiden van het plangebied ligt de kern Schoonoord. Ten noorden van het plangebied ligt het buurtschap De Kiel. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de N376. Ten noorden en zuiden van het plangebied ligt een aantal bospercelen. Ook wordt het plangebied begrenst door het Chaletpark de Eeke. Ten westen van het plangebied liggen agrarische gronden. Op navolgende luchtfoto is het recreatiepark De Tip weergegeven.

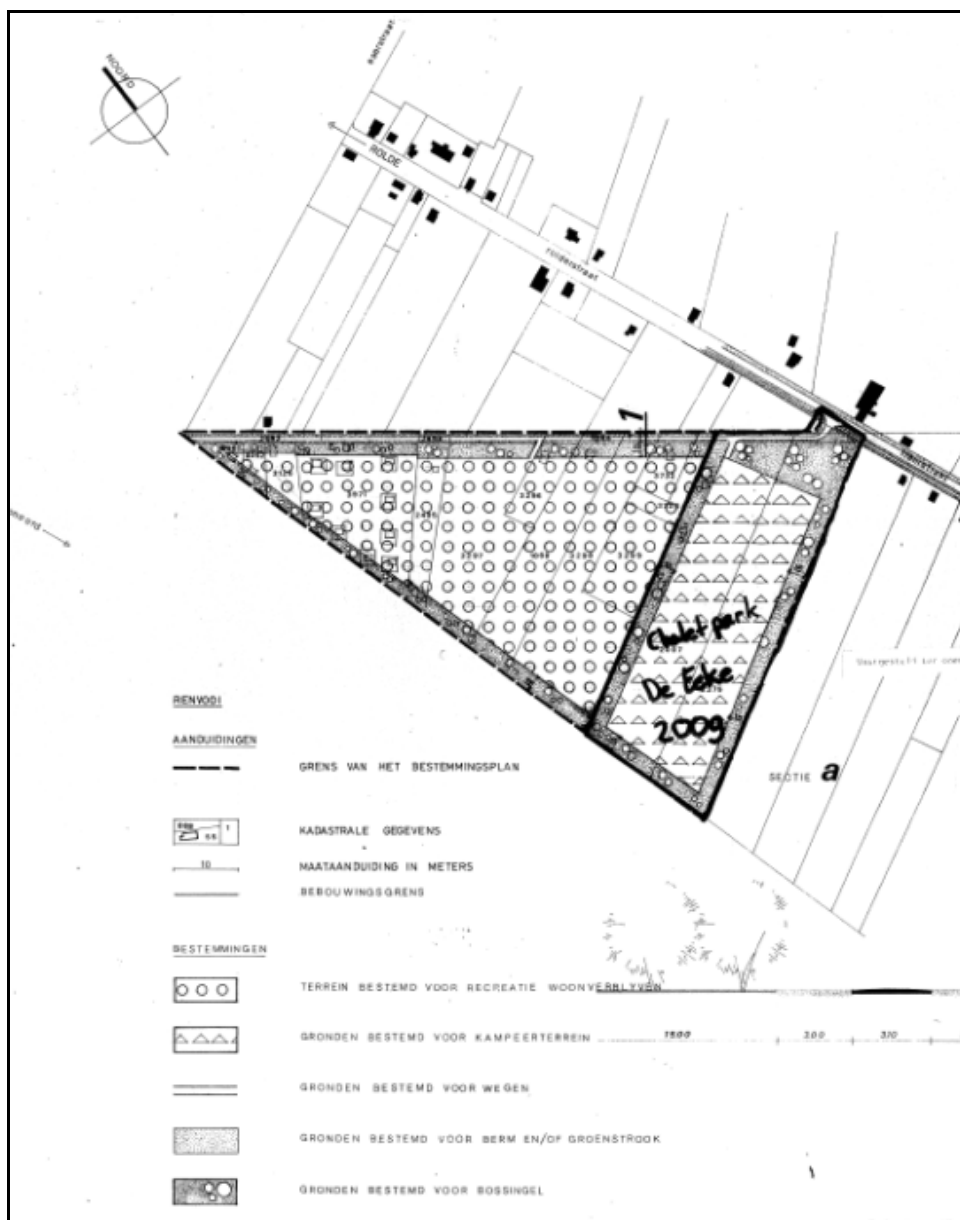


Omgeving plangebied

Bron: Google Earth

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'De Tip' van de toenmalige gemeente Sleen van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Sleen op 27 april 1972. Gedeputeerde Staten hebben op 15 mei 1973 het bestemmingsplan goedgekeurd. In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor recreatieve doeleinden, wegen, berm en/of groenstrook en bossingel. Daarnaast zijn er twee facet bestemmingsplannen van toepassing op het plangebied. Het facet bestemmingsplan recreatiecentra 'De Tip', 'WICO' en 'Ermerzand' en het facet bestemmingsplan uniforme regeling recreati woonverblijven. Deze facet bestemmingsplannen zijn vastgesteld en goedgekeurd op respectievelijk 26 februari 1999/26 april 1999 en 9 november 2004/31 januari 2005. In deze facet bestemmingsplannen zijn voor wat betreft gebruik en gebouwen nadere regels gesteld. Navolgende afbeelding is een uitsnede van het bestemmingsplan 'De Tip'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'De Tip' gemeente Sleen

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het beleid toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt het planologisch kader weergegeven. In hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling van dit bestemmingsplan toegelicht. Ten slotte worden in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid verantwoord.

2 Plangebied

2.1 Omgeving plangebied

Het plangebied is gelegen in het noorden van de gemeente Coevorden, ten noorden van de kern Schoonoord. Het plangebied is gelegen in een landschap met veel diversiteit. Agrarische landbouwgronden worden afgewisseld met kleinere en grotere stukken natuur. Het plangebied grenst aan de bossen van boswachterij Sleenerzand. Het landschap heeft een halfopen uitstraling dat gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van houtwallen en –singels.



Het landschap in de omgeving recreatiepark 'De Tip'

2.2 Situatie plangebied

Het recreatiepark 'De Tip' ligt langs de provinciale weg en is bereikbaar via de toegangsweg De Tip. Op het park zijn 59 woningen gelegen die verschillend van omvang en uitstraling zijn. De recreatiewoningen op het terrein zijn in het bezit van particulieren en liggen op ruime, groene kavels. Binnen het plangebied zijn enkele burgerwoningen aanwezig. Rondom het park ligt een bossingel die de afscheiding vormt tussen het park en het omliggende gebied.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)*

In het voorjaar van 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
 - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond.
- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarweg.
 - Nationaal belang 7: Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
 - Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.

- Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling.
- Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Toets plan

Dit bestemmingsplan legt de bestaande situatie van het recreatiepark De Tip vast. Het plan is gericht op het beheer van de bestaande situatie en laat geen grootschalige bouw mogelijkheden of wijzigingen toe. Ook geldt dat dit bestemmingsplan geen belemmering vormt voor de uitvoering van de doelstellingen uit het rijksbeleid. Nationale belangen worden niet geschaad.

3.1.2 Besluit algemene regels omgevingsrecht (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toets plan

Het Barro stelt geen beperkende bepalingen die doorwerken in dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en omgevingsverordening Drenthe

Op 2 juni 2010 heeft de provincie Drenthe een omgevingsvisie goedgekeurd. Met deze omgevingsvisie wil de provincie binnen de kaders van de Wro zelf actief aan de slag vanuit de basishouding 'Decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De Omgevingsvisie kent een duidelijke relatie met bestaande programma's en plannen. Dat geldt op landsdelig niveau (bijvoorbeeld de Gebiedsagenda Noord-Nederland en de Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN)-agenda), op regionaal niveau (bijvoorbeeld Regiovisie Groningen-Assen), op provinciaal niveau (bijvoorbeeld Regionaal Specifiek Pakket (RSP) en provinciaal Meerjarenprogramma (pMJP) en eveneens op provinciaal niveau bij uitwerkingen van het collegeprogramma van Gedeputeerde Staten (GS) (bijvoorbeeld programma Klimaat en Energie). Deze programma's en plannen zijn medebepalend geweest bij het tot stand komen van de Omgevingsvisie en worden benut bij de uitvoering ervan. Bestaande bestuurlijke afspraken zijn gerespecteerd. De omgevingsvisie is uitgewerkt in een omgevingsverordening.

In deze Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen:

- de provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. De missie van de provincie is het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten.



*Uitsnede omgevingsvisie
Bron: provincie Drenthe*

Het plangebied ligt op grond van de visiekaart in het landbouw gebied. In het verleden had het platteland vooral een productiefunctie voor voedsel. Tegenwoordig krijgt het steeds meer andere economische functies. Hoewel de landbouw nog steeds een belangrijke pijler van de plattelandseconomie is, wordt het 'medegebruik' van het platteland door de gehele samenleving groter. Voorbeelden zijn toerisme en recreatie, educatie, genieten van natuur, ruimte en stilte en authentieke voedingsproducten. Op deze manier wordt het platteland als het ware een producent van belevenissen. Ten slotte heeft het platteland zich in de loop der jaren ook bewezen als (innovatieve) kraamkamer voor het mkb en kunst en cultuur.

Om het platteland vitaal te houden, zet de provincie, naast de focus op een robuuste landbouw, in op het versterken en verbreden van niet-agrarische economische activiteiten. Het groene karakter van Drenthe met haar natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke diversiteit biedt immers uitstekende potenties voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen en activiteiten in de sfeer van gezondheid, wellness en leisure. Daarnaast bieden wij ruimte aan kleinschalige en lokaal georiënteerde activiteiten op het gebied van nijverheid en dienstverlening.

Ecologische hoofdstructuur

De langetermijnstrategie van de provincie Drenthe voor het realiseren van de EHS richt zich op het meer robuust maken van deze structuur. Met een robuuste EHS wordt bereikt dat de kwaliteit van de natuur zich duurzaam verbetert. Door de natuur in een robuuste EHS te concentreren, ondervinden andere functies (vooral landbouw en recreatie) hier minder beperkingen van. Het streven is dat de EHS in staat is om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. De provincie is primair verantwoordelijk voor het realiseren van de EHS. Gemeenten en waterschappen zijn verantwoordelijk voor natuurwaarden buiten de EHS. Een gedeeld belang is dus een actueel natuurinformatiebestand, het delen van beleid- en beheerskennis en het onderhouden van maatschappelijk draagvlak (waaronder de inzet van vrijwilligers en natuurorganisaties).

Bij het robuust maken van de EHS richt de provincie zich op vier aspecten:

- Het realiseren van grotere, aaneengesloten natuurgebieden en het laten vervallen van de EHS-status voor kleinere, verspreid liggende gebieden;
- Het versterken van de verbindingen in het netwerk, in combinatie met het verminderen van het aantal verbindingen;
- Bij het verbinden van gebieden zo veel mogelijk gebruik maken van de beekdalen;
- Het behouden en ontwikkelen van natuurwaarden buiten de EHS door de 'doorlaatbaarheid' van het tussenliggende landschap te verbeteren, onder andere door invulling te geven aan het concept 'klimaatmantels'.

Recreatiebeleid

Drenthe wil een topspeler zijn op de (binnenlandse) toeristische markt. Hiervoor vindt de provincie het van belang dat er in haar diversiteit een totaalproduct aangeboden wordt dat onderscheidend en van hoogwaardig niveau is. Een totaalproduct met veel variatie, aansluitend op de behoeften van de hedendaagse toerist en bijdragend aan een bruisend Drenthe. Het is van belang om in dat toeristische totaalproduct Drenthe te investeren. De provincie wil dat het bestaande aanbod van verblijfs- en dagrecreatie en de huidige toeristisch-recreatieve infrastructuur kwalitatief wordt verbeterd en vernieuwd. Permanente bewoning past hier niet in: *“Een ruimtelijk plan kent geen ge-*

bruiksbepalingen die permanente bewoning van recreatieverblijven toestaan". De focus ligt op de diversiteit en de kwaliteit van het toeristische product. Niet méér van hetzelfde, maar juist het creëren van toegevoegde waarde ten opzichte van het bestaande toeristische product. De provincie daagt de markt uit om nieuwe, aansprekende concepten te ontwikkelen die passen bij de kernkwaliteiten van Drenthe. De provincie heeft aangegeven welk gebied vooral als versterkingsgebied voor recreatie wordt geschouwd. Hier wordt ingezet op het versterken en eventueel uitbreiden van bestaande recreatiebedrijven. Het plangebied ligt in het zogenaamde versterkingsgebied. De systematiek van de SER-ladder wordt toegepast in het recreatiebeleid. Daarnaast wordt de aanpak van het project 'Natuurlijke recreatie Drenthe' voortgezet. In de komende periode wordt onderzocht of aanvullende initiatieven nodig zijn om de kwaliteit verder te verbeteren. Voor wat betreft nieuwe initiatieven is een grootschalige uitbreiding mogelijk mits deze een duidelijke aanvulling vormt op het bestaande aanbod en deze worden gerealiseerd in het versterkingsgebied.

Het accent wordt gelegd op het versterken en ontwikkelen van de kleinschalige verblijfsrecreatie. Gemeenten krijgen ruimere mogelijkheden om vrijkomende agrarische bebouwing in te zetten voor recreatie.

Toets plan

Het plan bestaat uit een herziening van het bestaande bestemmingsplan. Het plangebied is gelegen in een gebied met als functie landbouw. Op grond van dit beleid is het recreatieve gebruik ook mogelijk in dit gebied. Het plan staat geen nieuwe situaties met permanente bewoning toe. Het plangebied grenst aan de EHS. Met dit plan worden echter geen wijzigingen mogelijk gemaakt waardoor een significante aantasting van onderhavig plan op de EHS kan worden uitgesloten. Het plan past daarmee in het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Coevorden 2012-2022 (2013)

De Structuurvisie Coevorden 2012-2022 geeft een strategische ruimtelijke visie op de ontwikkelingen van het grondgebied van de gemeente Coevorden voor de komende tien jaar.

De structuurvisie omvat in elk geval de volgende doelstellingen:

Behoud en versterken van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten

Coevorden ligt in een uniek beekdalenlandschap voorzien van waardevolle essencomplexen. De gemeente bezit bovendien karakteristieke randveenontginningen en twee Belvédèregebieden. Eén hiervan is het gebied 'Aalden en omgeving', dat een zeer hoge landschappelijke status heeft. De gemeente Coevorden wil aan deze zone meer landschappelijke kwaliteit toevoegen, waarmee er meer toeristisch recreatieve potentie ontstaat. Het tweede Belvédèregebied ligt ten zuidoosten van de gemeente en is door de oliewinning in dit gebied een uitstekende plaats voor het ontwikkelen van duurzame energie. Dit symboliseert de wil van de gemeente om vernieuwend te zijn en om duurzaamheid, milieu en de omgeving kansen te geven. Het landschap en de cultuurhistorie dragen daardoor voor een belangrijk deel bij aan het grote en gediffe-

rentieerde aanbod van recreatiemogelijkheden in de gemeente. Het behoud en versterken van deze kwaliteiten versterkt de identiteit en uitstraling van de gemeente.

Inspelen op de opkomende leisure-industrie

Binnen de gemeente Coevorden is sprake van een groeiende groep ouderen die meer tijd en geld heeft om te besteden. Het aantal overnachtingen in de Bed&Breakfast-sector neemt dan ook gestaag toe. Een blik op deze toeristen leert dat er een stijging zichtbaar is in het uitgavenpatroon van dagtoeristen. Daarnaast is er een groeiende belangstelling zichtbaar voor natuur, landschap en cultuurhistorie. Deze ontwikkeling is gekoppeld aan een toegenomen vraag naar recreatie met elementen van gezondheid en zorg in het kader van de demografische ontwikkelingen in de gemeente. Daarnaast biedt de groeiende vraag naar rust en ontstressingsmogelijkheden kansen, zeker in combinatie met de landschappelijke kwaliteiten die de gemeente herbergt. Bestaande kampeerterreinen krijgen hiervoor de ruimte om aan schaalvergroting te doen in het licht van kwaliteitsverbetering.

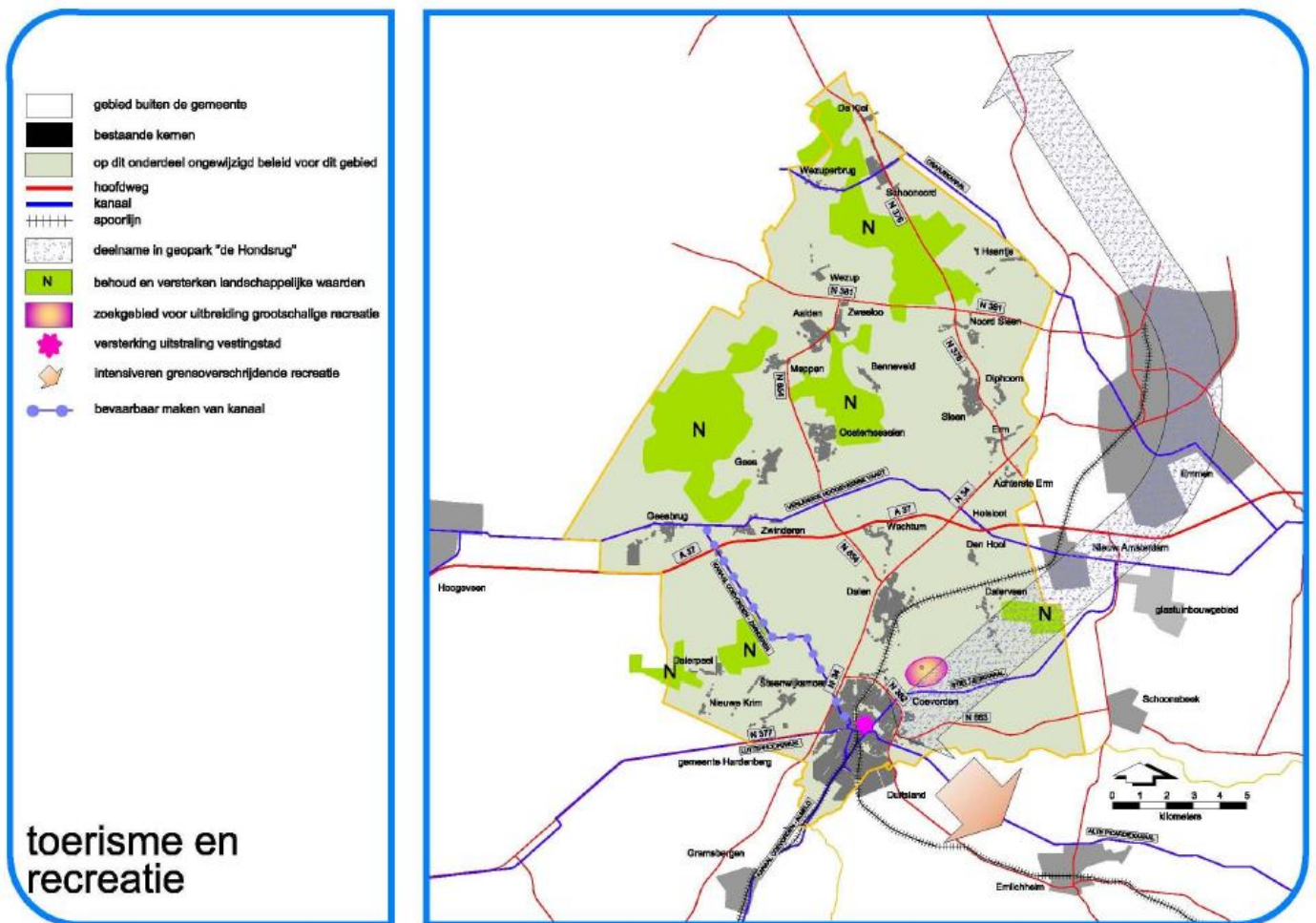
Toerisme en recreatie kent volgens de structuurvisie binnen in de gemeente Coevorden sterke en zwakke punten. Sterke punten zijn:

- Het hoge aantal overnachtingen in de gemeente;
- Een kwalitatief goed aanbod van voorzieningen;
- Een veel en gedifferentieerd aanbod aan recreatiemogelijkheden;
- Vele fiets- en wandelroutes doorkruisen de gemeente;
- Rijk aanbod aan sfeervolle dorpen, natuur en cultuurlandschap;
- De komst van Plopsa Indoor Coevorden;
- Tracé Pieterpad dat door de gemeente loopt.

De zwakke punten, waarop ingespeeld wordt in de genoemde doelstellingen, zijn volgens de structuurvisie:

- Er zijn (te) weinig hotels;
- Het gebied heeft geen sterke identiteit en uitstraling;
- Een kwaliteitsachterstand in de recreatieve voorzieningen.

De doelstellingen van de gemeente zoals weergegeven in de structuurvisie zijn zichtbaar gemaakt in de volgende kaart:



Overzicht doelstellingen toerisme en recreatie. Bron: Ontwerp Structuurvisie Coevorden 2012-2022 (2013)

3.3.2 Beleidsnota recreatie en toerisme 2010 – 2015

De gemeente Coevorden heeft een beleidsnota opgesteld voor het recreatie en toerisme beleid. Recreatie en toerisme is een belangrijk economisch speerpunt binnen de gemeente waardoor een beleidsnota wenselijk is. Het beleid sluit aan op de 'Kadernota Buitengewoon Platteland' en de beleidsnota 'Cultuur....alles van waarde'. De doelstelling van de beleidsnota is om meer werkgelegenheid in de sector te ontwikkelen en meer bestedingen te creëren. Daarbij moet rekening worden gehouden met natuur en landschap, cultuurhistorie en de belangen van inwoners. Het beleid richt zich op een drietal speerpunten.

1. Cultuurhistorie: het gaat om het mede inzetten van kunst, cultuur en cultuurhistorie om de toeristische aantrekkelijkheid van het gebied te versterken.
2. Plattelandstoerisme: het gaat om de beleving van het platteland als sfeerbeeld. De beleving van het platteland wordt uitgedrukt in goed gastheerschap, comfortabel vertoeven, gemoedelijkheid, authenticiteit, gezond, actief, wellness en zorg.
3. Actief toerisme: het gaat om het ontwikkelen van aantrekkelijke routestructuren voor de verschillende vormen van actieve recreatie (zoals wandelen, fietsen, mountainbiken, paardrijden etc.), waarbij de toepassing van digitale technologie (bijvoorbeeld GPS) en geavanceerde audiovisuele middelen (luisterpaal/audiotour) een belangrijke functie krijgen.

Het aantal overnachtingen in 2007 bedroeg ruim 1,4 miljoen. Coevorden is daarmee koploper in het aantal overnachtingen binnen de Drentse gemeenten. Van alle vormen van overnachtingen in Coevorden is het aandeel van de vakantiebungalow maar liefst 75%. Dit is een relatief groot gedeelte, bijna twee keer zoveel als in de gehele provincie. Het aandeel overnachtingen op kampeerterreinen komt daarna op een kleine 20%. De rest van de overnachtingen vindt plaats in groepsaccommodaties, hotels en bed and breakfast accommodaties. De gemeente wil meer bezoekers trekken, zowel dag- als verblijfstoeristen. Dat betekent dat het aanbod aan overnachtingsmogelijkheden voldoende en gevarieerd moet zijn. De gemeente ziet mogelijkheden voor vergroting van het aantal overnachtingsmogelijkheden.

De gemeente hecht belang aan de balans tussen toeristische ontwikkelingen en het woon- en leefklimaat. Er zijn vooral kansen in het uitbreiden van het kwalitatief hoogwaardig en kleinschalige aanbod. Met kleinere accommodaties als kleinschalig kamperen en bed and breakfast kan het (kort) verblijf in de gemeente gestimuleerd worden. Daarnaast vraagt de toerist ook steeds meer luxe en kleinere, persoonlijke accommodaties. Men wil het gevoel hebben geen nummer te zijn. Door het vergroten van het aanbod aan kleinschalige accommodaties kan hierop ingespeeld worden. De gemeente wil ondernemers hiervoor meer ruimte en mogelijkheden bieden.

3.3.3 Welstandsnota Coevorden (2009)

De gemeente Coevorden heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in een welstandsnota. Deze nota vormt het beoordelingskader waaraan bouwontwikkelingen worden getoetst. Voor verschillende gebieden en gebouwen zijn verschillende criteria opgesteld. In de nota is specifiek welstandsbeleid opgenomen voor de recreatieterreinen. De welstandscriteria voor recreatieterreinen zijn de zogenaamde 'niveau-3' criteria. Wensbeeld is dat de bebouwing zo min mogelijk in het landschap op valt. Dit kan door een speciale vormgeving, maar ook door het aanbrengen van afschermende beplanting. Grote bouwmassa's moeten zoveel mogelijk geweerd worden, tenzij het oppervlak van het terrein grote massa's toestaat. De criteria zijn er op gericht om bij veranderingen van het gebied minimaal de oorspronkelijke architectonische kwaliteit van de bebouwing te handhaven.

3.3.4 Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven (2010)

Op 17 augustus 2010 heeft het college van burgemeester en wethouder van de gemeente Coevorden de "Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven gemeente Coevorden" vastgesteld. Deze beleidsregels maken het mogelijk dat bewoners van recreatieverblijven die kunnen aantonen er al voor 31 oktober 2003 te wonen onder een gedoogsituatie in de recreatiewoning mogen blijven wonen. Alle bewoners van recreatieverblijven die na deze datum in een recreatiewoning zijn komen te wonen moeten de permanente bewoning staken. Voor bewoners die tussen 31 oktober 2003 en 23 maart 2007 in een recreatiewoning zijn komen te wonen heeft de gemeente Coevorden een tijdelijke gedoogregeling opgenomen. Op deze manier hebben deze bewoners de tijd om vervangende woonruimte te vinden. De bewoners die na 23 maart 2007 een recreatiewoning zijn gaan bewonen hadden op de hoogte kunnen zijn van het voornemen van de gemeente om actief te gaan handhaven tegen deze ongewenste vorm van bewoning en wordt derhalve minder tijd geboden.

Dit beleid heeft daarentegen ook tot gevolg dat de gemeente Coevorden gefaseerd optreedt tegen permanente bewoning van recreatieverblijven ingeval de bewoners niet in aanmerking komen voor een gedoogbeschikking. De gemeente Coevorden schrijft de bewoners die niet in aanmerking komen voor een (tijdelijke) persoonsgebonden beschikking gefaseerd aan en zal waar nodig bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen gebruiken.

3.3.5 Facetbestemmingsplan “Recreatiecentra De Tip, Wico en Ermerzand”

Permanente bewoning van recreatieverblijven is in strijd met het provinciaal beleid. In de provinciale omgevingsverordening Drenthe staat namelijk: *“Een ruimtelijk plan kent geen gebruiksbepalingen die permanente bewoning van recreatieverblijven toestaan”*. Ook het gemeentelijk beleid spreekt zich uit tegen permanente bewoning van recreatieverblijven. Dit is vastgelegd in de Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven (2010).

Op recreatieterrein De Tip is echter sprake van bestaande rechten op permanente bewoning. Op basis van het facetbestemmingsplan “Recreatiecentra De Tip, Wico en Ermerzand” mag een twintigtal recreatieverblijven binnen het plangebied namelijk permanent bewoond worden. De gemeente wil deze bestaande rechten respecteren. De twintig objecten die op basis van het facetbestemmingsplan “Recreatiecentra De Tip, Wico en Ermerzand” permanent bewoond mogen worden, krijgen daarom een nadere aanduiding. In deze nadere aanduiding staat dat de betreffende recreatieverblijven gebruikt mogen worden ten behoeve van permanente bewoning. Hiermee wordt recht gedaan aan de bestaande planologische situatie.

Aan de aanduiding wordt een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld. Met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kan het college van burgemeester en wethouders de aanduiding van de verbeelding verwijderen. Het college mag dit op basis van de voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid alleen doen, als het recreatieverblijf gedurende een periode van minimaal 2 jaar niet gebruikt is ten behoeve van permanente bewoning (blijkend uit de inschrijving in de Gemeentelijke Basisadministratie) of indien de eigenaar van het perceel verzoekt om de wijziging.

3.3.6 Het kapitaal van Coevorden. Erfgoednota (2012)

Onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting tot het opnemen van een archeologische en cultuurhistorische paragraaf in bestemmingsplannen. Met de herziening van de Monumentenwet 1988 is het streven naar het behoud en het beheer van het archeologische erfgoed een formeel uitgangspunt voor beleid: het is wettelijk verplicht om in ruimtelijke besluitvormingsprocessen het archeologische belang af te wegen tegen andere belangen. Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Het behoud van het cultuurhistorisch erfgoed wordt niet alleen gewaarborgd door het opleggen van regels en voorschriften, is de overtuiging van het college. Dat vormde de drijfveer achter het opstellen van de Erfgoednota ‘Het kapitaal van Coevorden’ (2012).

De erfgoednota 'Het kapitaal van Coevorden' uit 2012 is een verdere uitwerking van de Cultuurnota 'Alles van waarde...' (2007 – 2011) – waarin is het voornemen opgenomen om een cultuurhistorische inventarisatie (CHI) uit te voeren – en de beleidsnota All-Inclusive (2010-2015) voor recreatie en toerisme. In de titel van deze erfgoednota 'Het Kapitaal van Coevorden' komt niet alleen het historische belang maar ook het economische belang van het erfgoed van Coevorden tot uiting. Het doel van deze erfgoednota is dan ook om bekendheid te geven aan dit kapitaal en hiervan gebruik te maken bij ontwikkelingen in de gemeente. In de erfgoednota worden de volgende karakteristieken in de gemeente aangeduid als waardevol:

Coevorden-stad

De historische stadskern van Coevorden bezit relictten van middeleeuwse structuren binnen de nog in grote mate aanwezige structuur van de zeventiende-eeuwse vesting. In de bebouwing zijn de vele recente ingrepen nadrukkelijk aanwezig maar resteert ook een belangrijke collectie historische gebouwen.

Esdorpen en hallehuisboerderijen

Opmerkelijk zijn de vele in essentie nog vrij gave historische esdorpen met als belangrijkste voorbeelden Gees, Meppen, Aalden, Benneveld, Wachstum, Noord-Sleen en Zwinderen.

Veenontginningen en kanalen

Bijzonder karakteristiek is het landschap van de veenontginningen uit de negentiende en twintigste eeuw in de gemeente Coevorden. Het betreft een weids landschap met rechte wegen en kanalen in het westelijke en noordoostelijke deel van de gemeente.

Havezathe de Klencke

De historische buitenplaats Havezathe De Klencke met landbouw- en bospercelen, boerderijen etc. is het enige 'landgoed' van betekenis in de gemeente Coevorden. De geïnterpreteerde cultuurhistorische objecten hebben gemeen, dat ze alle in meer of mindere mate een positieve bijdrage leveren aan de cultuurhistorische gebiedskarakteristiek. Ze zijn in eerste instantie in het veld geselecteerd aan de hand van een set architectuurhistorische, cultuurhistorische en historisch-ruimtelijke (ensemble) waarderingscriteria en de criteria gaafheid, authenticiteit en zeldzaamheidswaarde. Deze aspecten zijn verwoord in de volgende vijf criteria:

1. het belang van het object als onderdeel van het cultuurhistorisch beeld van de omgeving; ondersteuning van de cultuurhistorische gebiedskarakteristiek en/of ensemblewaarde, bijvoorbeeld in relatie tot een beschermd stads- of dorpsgezicht en beschermde monumenten;
2. het belang van het object vanwege de bijzondere betekenis voor het beeld van de omgeving, vanwege de opmerkelijke ligging/zichtlijnen dan wel als landmark;
3. het belang van het object vanwege de herkenbaarheid van het oorspronkelijke concept en de gebiedseigen functie, in relatie tot de ontwikkelingsgeschiedenis en de historische gelaagdheid van het gebied;
4. het belang van het object wegens de authenticiteit van hoofdvorm, gevelindeling en/of detaillering;
5. het belang van het object vanwege de kenmerkende/ bijzondere/zeldzame bouwstijl en/of vorm.

De erfgoednota stelt zich ten doel deze landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten te versterken en te koppelen aan recreatie en toerisme. Uitgangspunt hierbij is om de economische slagkracht van deze kwaliteiten en het bewustzijn onder bewoners en bezoekers te vergroten. De ambitie die de gemeente hierin tentoonspreidt is om de gemeente Coevorden tot een aantrekkelijke gemeente te maken voor wonen, werken en recreëren met als grootste attractie het cultuurhistorische en landschappelijke kapitaal.

3.3.7 Toets plan

De gemeente Coevorden wil de komende jaren investeren in de kwaliteit van de recreatie. De aantrekkelijkheid moet worden bevorderd door een meer divers aanbod en investering in kwaliteit. Voorliggend plan biedt een voldoende mate van flexibiliteit in de regeling waardoor eigenaren de mogelijkheid hebben een kwaliteitsslag te maken op het recreatiepark. Daarnaast is de maximaal toegestane omvang van een recreatiewoning vergroot naar 100 m².

Permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan. Hierop zijn uitzonderingen gemaakt voor bestaande situaties waar wel permanent wordt gewoond. Enerzijds betreft dit perceelsgebonden uitzonderingen en anderzijds persoonsgebonden uitzonderingen. Er zijn 18 personen die een persoonsgebonden gedoogbeschikking hebben voor permanente bewoning. Deze personen komen onder het persoonsgebonden overgangsrecht te vallen. Dat betekent dat deze personen permanent mogen wonen in het recreatieverblijf.

Hiermee is dit bestemmingsplan in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Planologische randvoorwaarden

Voorliggend bestemmingsplan is een plan waarmee bij recht geen ruimtelijke veranderingen worden beoogd te realiseren. Het accent ligt op behoud en ontwikkeling van hoofdzakelijk bestaande functies. Bij bestaande locaties worden, bij recht, geen uitbreidingen toegestaan op nieuwe locaties. Deze haalbaarheidstoets heeft daarom een beschouwend karakter, wat inhoudt dat er geen onderzoeken zijn verricht en dat de benoemde milieuthema's algemeen beschreven zijn.

4.1 Milieuaspecten

Er worden bij recht geen uitbreidingen van de terreinen toegestaan. Haalbaarheidsonderzoeken worden zodoende niet noodzakelijk geacht.

4.1.1 Bodem

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is geen nader onderzoek naar de bodemgesteldheid gedaan. Voorliggend plan legt de huidige situatie vast waardoor er geen sprake is van een andere situatie. Het aspect bodem levert dan ook geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.1.2 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. Deze Wet luchtkwaliteit noemt 'gevoelige bestemmingen' en maakt een onderscheid tussen projecten die 'in betekenende mate' en 'niet in betekenende mate (NIBM)' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is.

Daarnaast zal uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol.

Voorliggend plan legt de huidige situatie vast waardoor er geen sprake is van een toename van verkeer e.d. Dit heeft dan ook geen nadelige effecten op de bestaande luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

Het aspect geluid vloeit voort uit de Wet geluidhinder en kan worden onderverdeeld in geluid afkomstig van wegverkeer, railverkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het kader voor toetsing van initiatieven.

In dit bestemmingsplan is geen sprake van rechtstreekse ontwikkelingen binnen zones uit de Wet geluidhinder. Een onderzoek is dan ook achterwege gelaten. Het aspect geluid levert dan ook geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.1.4 Externe veiligheid

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd.

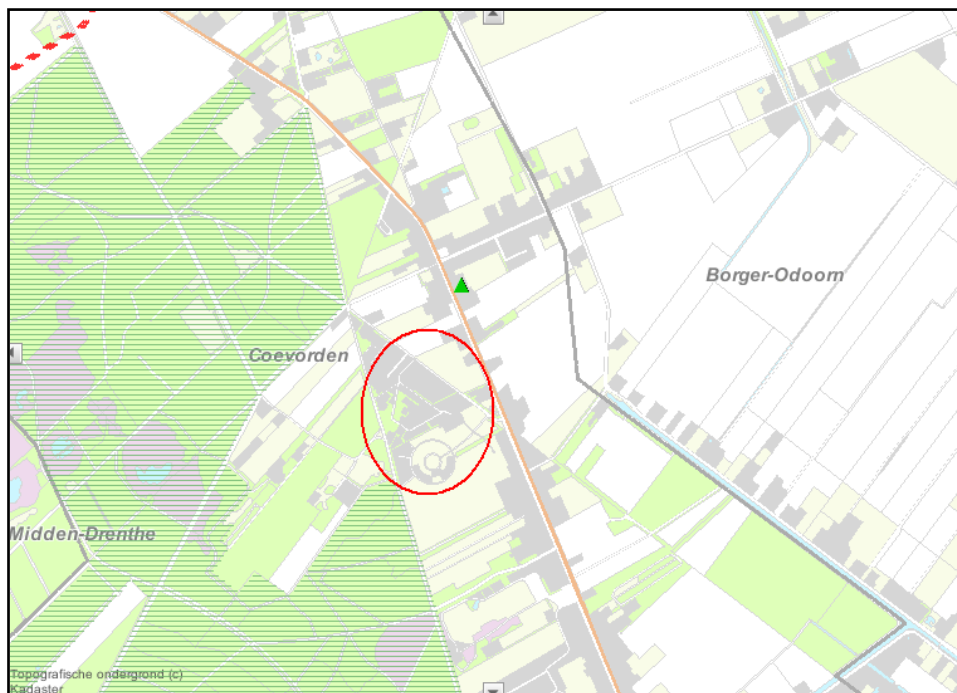
De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca, parkeerterreinen en recreatieterreinen.

Er wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Bij groepsrisico is een contour niet bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Voor groepsrisico is er geen grenswaarde, maar richtwaarde. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (stb. 250, 2004) is deze verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen. Er zal zoveel mogelijk rekening moeten worden gehouden met deze richtwaarde. Afwijken van de richtwaarde zal grondig moeten worden gemotiveerd.

Navolgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart voor het plangebied.

Op grond van de risicokaart zijn er geen inrichtingen die van invloed zijn op het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.



Uitsnede risicokaart

bron: gemeente Coevorden

4.1.5 Milieuzonering

Voorliggend plan biedt bij recht geen mogelijkheden om nieuwe milieubelastende functies te realiseren welke van invloed kunnen zijn op gevoelige functies. Dit zelfde geldt ook andersom: milieugevoelige functies welke worden gerealiseerd bij milieubelastende functies mogen elkaar niet hinderen. Het aspect milieuhinder vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.2 Water

Om te garanderen dat water voldoende aandacht krijgt bij het opstellen van ruimtelijke plannen is de zogenaamde 'watertoets' in het leven geroepen. Hiertoe hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen de Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21^e eeuw en de Handreiking watertoets ondertekend. Doel van de watertoets is het vroegtijdig en expliciet betrekken van de waterbeheerders bij het planproces. Het resultaat hiervan wordt vastgelegd in de zogenaamde 'Waterparagraaf'.

Voorliggende waterparagraaf maakt verplicht onderdeel uit van het bestemmingsplan en bevat een overzicht van het watersysteem en de resultaten van de watertoets. Daarnaast biedt de waterparagraaf inzicht in het overlegproces dat in het kader van de watertoets met de waterbeheerders is gevoerd.

De belangrijkste partners op het gebied van waterbeleid zijn op hoofdlijnen de Europese Unie en het Rijk en de provincie en meer specifiek Rijkswaterstaat, de waterschappen en gemeenten. Het Rijk geeft richting aan het beleid op hoofdlijnen, daarbij rekening houdend met de Europese 'Kaderrichtlijn Water'. Binnen deze kaders zorgen provincies, waterschappen en gemeenten voor een integraal waterbeheer waarbij belangen worden afgewogen. Het Waterschap Rijn en IJssel behartigt alle aspecten van het beheer van de regionale wateren. Een uitzondering betreft de grondwateraspecten, waarvoor de provincie als waterbeheerder geldt.

Een korte beschrijving van het voor het bestemmingsplan meest relevante waterbeleid is hieronder opgenomen.

4.2.1 Waterbeleid

Nationaal waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het plangebied ligt in het deelgebied Hoog Nederland.

Regionaal waterplan provincie Drenthe

De provincie Drenthe heeft haar waterbeleid opgenomen in de omgevingsvisie. In het regionaal waterplan formuleert de provincie haar strategische doelen voor het regionale waterbeleid. Ook wordt in het water plan de ruimtelijke vertaling van deze doelen gegeven. Er wordt ingegaan op de functie van de regionale wateren en de bescherming daarvan, de gewenste ontwikkelingen en de inzet van instrumenten. Het regionaal waterplan vormt het kader voor de vergunningverlening en de uitvoeringsprogramma's. In de Waterwet staat dat het regionaal waterplan eens per zes jaar moet worden herzien. Het regionaal waterplan vormt een belangrijke schakel tussen het waterbeleid op rijksniveau en de uitvoering op regionaal en lokaal niveau. In de afgelopen periode zijn al afzonderlijke besluiten genomen over de Kaderrichtlijn Water, de waterbergingsgebieden in Zuid-Drenthe en de strategische grondwaterwinningen. Deze besluiten maken integraal onderdeel uit van dit regionaal waterplan. Het provinciale waterbeleid is op veel onderdelen een voorzetting van het voorgaande beleid. Het regionaal waterplan zet sterker in op het op orde krijgen en houden van een watersysteem dat in staat is de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. Daarbij spelen de beekdalen een belangrijke rol. Zo zet de provincie het beleid om aan de bovenlopen van de beekdalen een natuurfunctie toe te kennen, zo veel mogelijk voort. Ook worden de beken zo natuurlijk mogelijk ingericht, zodat daar zo veel mogelijk water vastgehouden kan worden. Daarnaast moet de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater verder verbeterd worden. Van provinciaal belang is:

- Een robuust watersysteem, dat zodanig is ingericht dat de risico's op wateroverlast en watertekort tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau beperkt blijven, met bijzondere aandacht voor de beekdalen;
- Een goede kwaliteit van het oppervlaktewater, gebaseerd op de normen van de Kaderrichtlijn water (KRW). Voor de Drentsche Aa moet de kwaliteit zo goed zijn dat het water geschikt is voor de bereiding van drinkwater;
- Een zo groot mogelijke voorraad zoet grondwater van een goede kwaliteit, beschikbaar voor mens en natuur;
- Een zodanige kwaliteit van het grondwater dat het zonder ingrijpende en kostbare zuivering geschikt is voor de bereiding van drinkwater.

Waterbeheerplan Waterschap Velt en Vecht

De gemeente Coevorden maakt deel uit van het waterschap Velt en Vecht. Het Waterschap Velt en Vecht heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar nieuwe beleid vermeld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden. De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

Waterplan gemeente Coevorden

De gemeente Coevorden heeft haar waterbeleid verankerd in het Waterplan 2006-2010. Dit beleidsdocument is in 2009 door de gemeente geactualiseerd. In 2006 is er door een breed samengestelde projectorganisatie met verschillende werkgroepen en diverse belanghebbenden een intensief overleg gevoerd, waarna een beleidsvisie Water is opgesteld voor 2006-2010. Door middel van een uitgebreide analyse van knelpunten, kansen en van het gezamenlijk formuleren van doelen en streefbeelden is een actieplan opgesteld.

De inzet was niet alleen het kunnen beschikken over een gemeentelijk beleidsvisie voor het grondgebied van de gemeente Coevorden, maar ook het onderzoeken in hoeverre de afstemming en samenwerking tussen alle betrokken organisaties en de communicatie met burgers en belanghebbenden ten aanzien van het waterbeheer kon worden verbeterd. De aanleiding voor het opstellen van de beleidsvisie Water was gelegen in diverse ontwikkelingen zoals complexe ruimtevragen, een veranderend klimaat, Nationale en Europese Wet- en regelgeving.

Het gemeentelijke waterbeleid is uitgewerkt aan de hand van verschillende thema's die verder invulling geven aan het waterbeleid van de gemeente. Thema's die spelen voor de gemeente als waterbeheerder zijn: ruimtegebruik, riolering, stedelijk water als onderdeel van waterlichaam, beheer openbare ruimte, vergunningen, bodem- en grondwater- saneringen en onttrekkingen.

4.2.2 Watertoets

In voorliggend plan worden bij recht geen uitbreidingen op nieuwe locaties toegestaan. Voorliggend plan heeft zodoende geen effect op de waterhuishouding in het plangebied. Om ervoor te zorgen dat het waterbelang wordt gewaarborgd, wordt het waterschap ten tijde van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro bij de planvorming betrokken.

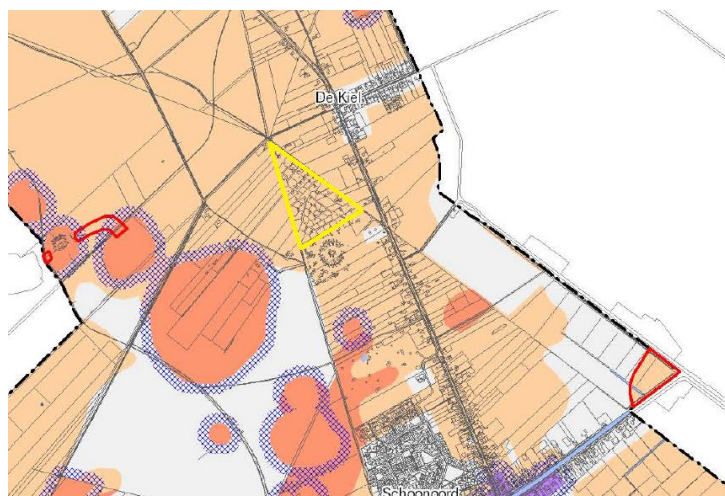
4.3 Archeologie

4.3.1 Algemeen

Onderdeel van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) is de verplichting tot het opnemen van een archeologische en cultuurhistorische paragraaf in bestemmingsplannen. In het kader van het Europese Verdrag van Valletta, ook bekend als het Verdrag van Malta (Ministeries van WVC & BZ, 1992), en de hieruit voortvloeiende herziening van de Monumentenwet 1988, is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen een toets te maken voor eventuele archeologische resten en cultuurhistorische objecten. Met de herziening van de Monumentenwet 1988 is het streven naar het behoud en het beheer van het archeologische erfgoed een formeel uitgangspunt voor beleid: het is wettelijk verplicht om in ruimtelijke besluitvormingsprocessen het archeologische belang af te wegen tegen andere belangen. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

4.3.2 Toetsing plangebied

Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Coevorden blijkt dat het plangebied geen AMK-terrein is en zodoende niet aangewezen als archeologisch monument. In het plangebied is sprake van een middelhoge archeologische verwachting. Het plangebied is aangemerkt als 'zone 2': gebieden met zandige en venige beekdalbodems en de (celtic fields) Noord-Sleen/Achteres, Erm/Ermerzand. In deze gebieden is archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen boven 500 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld. Hiervoor is in de regels van dit bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen van 'Waarde - archeologische verwachtingswaarde'. Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie van het terrein vast en voorziet niet in nieuwe uitbreidingsmogelijkheden. Om te voorkomen dat eventueel aanwezige waarden in de ondergrond worden aangetast doordat de grond wordt geroerd, is overeenkomstig het beleid voor zone-2 gebieden een dubbelbestemming is opgenomen. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.



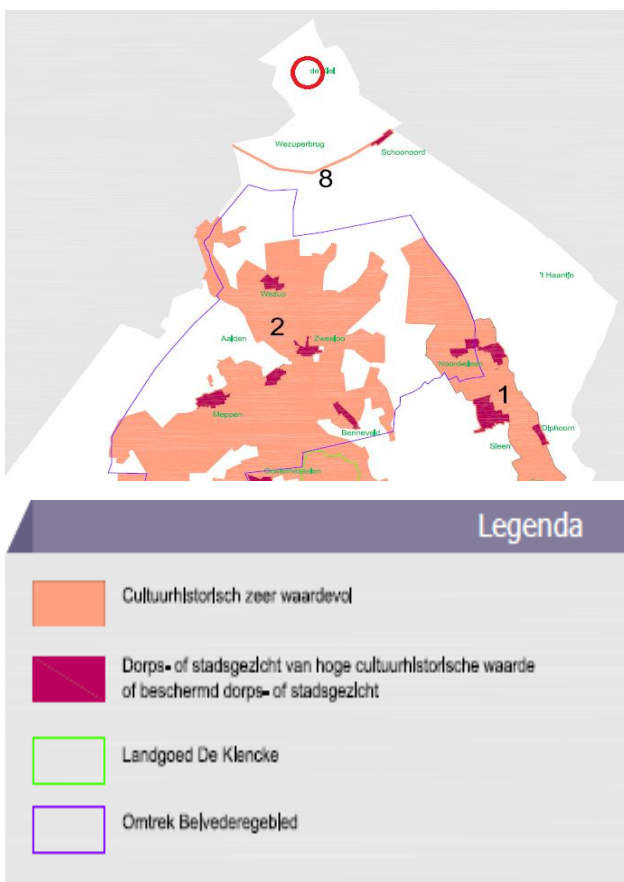
Uitsnede archeologische beleidskaart, Erfgoednota. In geel aangegeven het plangebied

4.4 Cultuurhistorie

4.4.1 Algemeen

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. In de Modernisering Monumentenzorg staat voorgeschreven dat cultuurhistorische objecten niet langer op zichzelf staan, maar ingepast moeten worden in een gebied. Tevens staat 'behoud door ontwikkeling' centraal in plaats van dat conservering prioriteit heeft. Met de herziening van de Monumentenwet 1988 is het streven naar het behoud en het beheer van het archeologische erfgoed een formeel uitgangspunt voor beleid: het is wettelijk verplicht om in ruimtelijke besluitvormingsprocessen het archeologische belang af te wegen tegen andere belangen. Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan. Voor enkele specifieke belangen, zoals archeologie, was al voorgeschreven dat moet worden aangegeven op welke wijze met deze belangen is omgegaan.

4.4.2 Toetsing plangebied



*Uitsnede cultuurhistorische inventarisatiekaart
Erfgoednota
In rood het plangebied*

Eind 19^e eeuw is De Kiel ontstaan uit een aantal hutten gebouwd door 'los volk' dat niet paste in de dorpsgemeenschappen, en wel in één nacht tijd, opdat er rook uit de schoorsteen zou komen vóór dat de eigenaar van de grond kwam opdagen. Het was gewoonrecht dat de hut(ten) dan mochten blijven staan. De vrijheid alhier werd versterkt door de samenkomst van zes gemeentegrenzen en, voor 1811, zeven markegrenzen. Iedere marke/gemeente kreeg een tip van het Ellertsveld toebedeeld; de uithoeken kielden hier elkaar (liepen schuin toe). Hiervan is de naam van het dorp afgeleid. Lange tijd was De Kiel een armoedig dorp en tot de Tweede Wereldoorlog een vluchtnederzetting. De kleine boerderijen (keuterijen) herinneren nog aan vroeger tijden. De omgeving van De Kiel was grotendeels heideveld dat in de crisisjaren is ontgonnen.

Volgens de inventarisatiekaart van de Erfgoednota bevindt het plangebied zich buiten cultuurhistorisch waardevolle gebieden. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich ook geen cultuurhistorisch waardevolle objecten. Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie van het terrein vast en voorziet niet in nieuwe uitbreidingsmogelijkheden.

Nader onderzoek voor het aspect cultuurhistorie is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.5 Flora en fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Op grond van deze wet is het verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Voorliggend plan

In de omgeving van het plangebied liggen geen Natura 2000 gebieden. Het plangebied grenst aan natuurgebieden die behoren tot de Ecologische hoofdstructuur. Voor dit onderdeel wordt verwezen naar de beschrijving van het provinciale beleid in hoofdstuk 3.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is de Flora- en faunawet bepalend. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en voor de Nederlandse situatie toegepast.

Voorliggend plan

In het kader van gebiedsbescherming en soortenbescherming zoals geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet dient bij ruimtelijke ingrepen te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op mogelijk aanwezige beschermde soorten.

Het voorliggende plan is vooral gericht op het beheersmatig bestemmen van de huidige situatie. Door het vastleggen van de huidige (planologische) situatie wordt het effect op de aangrenzende EHS niet anders.

5 Juridische toelichting en regels

In dit hoofdstuk wordt de regeling toegelicht die voor de verschillende recreatieterreinen in de gemeente Coevorden ontwikkeld is. De regeling kent een algemeen deel dat voor alle recreatieterreinen in de gemeente van toepassing is. Daarnaast zijn de regels, om aan de specifieke situatie van een terrein te voldoen, uitgewerkt voor elk recreatieterrein. In dit bestemmingsplan wordt dan ook de specifieke regeling van 'De Tip' toegelicht.

5.1 Juridische opzet van het plan

5.1.1 *Opbouw van het plan*

Het bestemmingsplan omvat een verbeelding, regels en een toelichting. Verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen kunnen niet los van elkaar worden gezien en dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden toegepast. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan.

5.1.2 *De verbeelding*

De verbeelding bestaat uit een kaartblad met een bijbehorende legenda. Op de verbeelding hebben alle binnen het plangebied gelegen gronden een bestemming gekregen. Als uitgangspunt geldt daarbij dat de bestemming overeenstemt met het bestaande gebruik van de betreffende gronden. Slechts wanneer aannemelijk is dat het bestaande gebruik binnen afzienbare termijn en in elk geval binnen de planperiode wordt beëindigd, kan van dat uitgangspunt zijn afgeweken.

Binnen de bestemmingen zijn op de verbeelding diverse aanduidingen aangegeven. Aanduidingen hebben slechts juridische betekenis voor zover deze daaraan in de regels is toegekend. Een aantal aanduidingen heeft geen enkele juridische betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens en de gemeentegrens).

5.1.3 *De regels*

Algemeen

De regels van het plan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 7) bevat de regels in verband met de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk inhoudelijke regels, welke specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 8 tot en met 12) bevat de algemene regels van het plan waaronder de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 13 en 14) bevatten overgangs- en slotregels.

Bestemmingen

Om recht te doen aan het uitgangspunt dat het plan niet meer dient te regelen dan noodzakelijk is, kent het plan slechts een beperkt aantal bestemmingen. Ook de bijbehorende bouw- en gebruiksregels zijn waar mogelijk beperkt in aantal en in mate van gedetailleerdheid. De regels hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Centraal staat de bestemmingsomschrijving. Daarin worden limitatief de functies en waarden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan respectievelijk worden beschermd. In een aantal gevallen geeft de bestemmingsomschrijving daarbij nog een nadere beperking in de vorm van een aanduiding of een maximum aantal.

De bouwregels zijn direct aan de bestemmingsomschrijving gerelateerd. Ook de gebruiksregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving.

De regeling die ziet op omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden is opgenomen ter bescherming van nader omschreven belangen en waarden. Bepaalde werken en werkzaamheden mogen niet worden uitgevoerd zonder vergunning.

De afwijking- en wijzigingsregels geven het bevoegd gezag bevoegdheden om onder voorwaarden een afwijking toe te staan van een regel dan wel onder voorwaarden het plan te wijzigen.

Zoals uit het voorgaande al bleek, zijn in de regels verschillende afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. In alle gevallen gaat het om afwijkingsmogelijkheden van in de bestemmingsbepalingen opgenomen regels. Indien één van deze bevoegdheden wordt gebruikt, zal een (belangen)afweging moeten plaatsvinden. Het gaat immers om de toepassing van bevoegdheden voor het bevoegd gezag. Dat wil zeggen, dat de geboden afwijkingsmogelijkheden *mogen* worden gebruikt, maar dat er ook voor kan worden gekozen *geen* gebruik te maken van de bevoegdheid. Dit laatste houdt in dat een eventueel verzoek om toepassing te geven aan een bevoegdheid wordt afgewezen. Teneinde richting te geven aan de (belangen)afweging, zijn bij elke afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid één of meerdere afwegingscriteria/ voorwaarden opgenomen.

5.2 Terrein 'De Kiel, De Tip'

In deze paragraaf worden de bestemmingen toegelicht die in het plan zijn opgenomen.

Groen

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groen in de vorm van houtopstanden en afscherpende beplanting. Binnen de bestemming Groen mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de bouw van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen mogelijk te maken. Er gelden diverse voorwaarden waaronder de voorwaarde dat binnen de bestemming Recreatie geen fysieke ruimte is voor deze bijbehorende bouwwerken.

Recreatie

De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijfsrecreatie met maximaal 59 vrijstaande recreatiewoningen. Daarnaast zijn de bijbehorende voorzieningen toegestaan zoals wegen, paden en verhardingen, parkeer- groen- en speelvoorzieningen.

Voor recreatiewoningen, de bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn diverse maatvoeringen en bouwregels opgenomen.

De hoofdregel is dat permanente bewoning van recreatiewoningen niet is toegestaan. Hierop zijn uitzonderingen gemaakt voor bestaande situaties waar wel permanent wordt gewoond. Enerzijds betreft dit perceelsgebonden uitzonderingen en anderzijds persoonsgebonden uitzonderingen. De perceelsgebonden uitzonderingen zijn aangeduid op de verbeelding. Ter plaatse van die aanduiding mag dus toch permanent worden gewoond. In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding te verwijderen. Aan deze wijzigingsbevoegdheid kan het college toepassing geven in de volgende twee gevallen:

- 1 Indien er gedurende een periode van twee jaar niet permanent gewoond wordt op het perceel (blijkend uit bijvoorbeeld de inschrijving in de Gemeentelijke Basisadministratie);
- 2 Indien de eigenaar van het perceel heeft verzocht om de wijziging.

De persoonsgebonden uitzonderingen zijn geregeld door een uitzondering op te nemen bij het overgangsrecht. De gevallen die hiervoor in aanmerking komen zijn opgenomen in een lijst als bijlage bij de regels. Voor de personen die op deze lijst staan is geregeld dat de illegale permanente bewoning wordt omgezet in overgangsrecht.

Verkeer

De langs het terrein gelegen weg De Tip is opgenomen binnen het plangebied en voorzien van de bestemming Verkeer. Naast wegen zijn onder meer ook bermen een voorzieningen voor de waterhuishouding toegestaan. Het aantal rijstroken mag niet meer dan twee bedragen. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met aan huis gebonden beroepen of aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten. Per bestemmingsvlak is één woonhuis toegestaan. In de bouwregels zijn diverse maatvoeringen vastgelegd voor de bouwwerken.

Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

De dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachtingswaarde bevat een beschermingsregeling voor de (verwachte) archeologische waarden. Er gelden beperkingen ten aanzien van het bouwen. Daarnaast zijn diverse werken en werkzaamheden aan een vergunningplicht gebonden.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In dit bestemmingsplan leggen we de bestaande situatie vast. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De gronden zijn in particulier eigendom. De economische uitvoerbaarheid van het plan staat daarom niet ter discussie.

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen als een bestemmingsplan een bouwplan mogelijk maakt. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening staat wanneer er sprake is van een bouwplan (bijvoorbeeld bij de bouw van één of meer nieuwe woningen). Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe bouwplannen mogelijk. De vaststelling van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan lag van 23 juni 2011 tot en met 3 augustus 2011 ter inzage. Tijdens deze termijn kon een ieder reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. De vooroverlegpartners (rijksdiensten, provincie, waterschap) zijn geïnformeerd over de terinzagelegging. Tijdens de termijn zijn verschillende vooroverleg- en inspraakreacties ingediend. Deze reacties zijn hieronder, in de subparagrafen vooroverleg en inspraak van een reactie voorzien.

6.2.1 Vooroverleg

Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM-Inspectie

Opmerking:

De opmerking richt zich op het nationaal belang 'Toeristisch-recreatieve voorzieningen'. In de plantoelichting heeft u aangegeven dat perceelsgebonden beschikkingen staan aangegeven met de aanduiding specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning. In artikel 4.1 van de planregels staat dit inderdaad zo opgenomen. Hiermee wordt de bestemming definitief aangemerkt voor permanente bewoning. Dus als de bewoners met de persoonsgebonden beschikking vertrekken, blijft de bestemming geschikt voor permanente bewoning. Er wordt verzocht deze planregel te schrappen en de daarbij behorende omkadering op de verbeelding. De bewoners met een persoonsgebonden beschikking kunnen dan blijven wonen zoals nu het geval is en bij vertrek is er sprake van een recreatieve bestemming met uitsluiting van permanente bewoning.

Antwoord:

Op grond van het nu geldende facetbestemmingsplan "recreatiecentra De Tip, Wico en Ermerzand" is permanente bewoning van een twintigtal recreatieverblijven toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan nemen we deze bestaande rechten over. Het gaat dus niet om persoonsgebonden recht op permanente bewoning. De recreatieverblijven mogen reeds door een ieder permanent bewoond worden op grond van de nu geldende planologische regeling.

Nederlandse Aardolie Maatschappij

Opmerking:

Het bestemmingsplan geeft de Nederlandse Aardolie Maatschappij geen aanleiding tot het maken van opmerkingen

Antwoord:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

N.V. Nederlandse Gasunie

Opmerking:

Het plangebied ligt buiten de beïnvloedings sfeer van de dichtstbijzijnde buisleiding en heeft dus geen invloed op het plangebied.

Antwoord:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Domesta

Opmerking:

Het bestemmingsplan geeft Domesta geen aanleiding tot het maken van opmerkingen

Antwoord:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Provincie Drenthe

Opmerking:

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe is gebleken dat de kernwaarden niet in het geding zijn. De provincie ziet dan ook geen aanleiding tot het ingrijpen in de procedure.

Antwoord:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

6.2.2 Inspraak

1.

Opmerking:

Verzocht wordt de bestemming voor de percelen De Tip 5, 7 en 9 te wijzigen in een woonbestemming. De woningen zijn in de jaren '30 en '40 gebouwd voor permanente bewoning en zijn niet als recreatiewoning in gebruik.

Antwoord:

De woningen op de percelen De Tip 5, 7 en 9 zijn in de jaren '30 en '40 gebouwd als reguliere burgerwoningen. In de jaren '70 zijn deze woningen meegenomen in het plangebied van het bestemmingsplan "Recreatiecentrum De Tip". Hierin kregen de woningen dezelfde bestemming als de rest van het gebied, namelijk "Terrein bestemd voor recreatiewoonverblijven". Permanente bewoning was voor deze woningen niet

langer positief bestemd. De woningen werden dus onder het overgangsrecht geplaatst.

Het gebruik ten behoeve van permanente bewoning van deze woningen is echter nooit gestaakt. Conform vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is het niet toegestaan om bouwwerken tweemaal onder het overgangsrecht te plaatsen. Daarom geven we de woningen op de percelen De Tip 5, 7 en 9 in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming "Wonen".

2.

Opmerking A:

In het bestemmingsplan is een brede strook rondom het park als groen bestemd. Hierdoor vallen de bestaande woningen met de huisnummers 11, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 43, 47, 49, 61, 63, en 99 binnen deze strook. Hierdoor kunnen deze woningen niet uitbreiden waardoor nieuwe vrijstaande schuurtjes naast of voor de woningen komen te staan. Dit is erg onhandig en lelijk.

Antwoord:

Bij nader onderzoek is gebleken dat er bijgebouwen gebouwd zijn binnen de bestemming Groen. Het bestemmingsplan is aangepast waardoor het mogelijk wordt om bij afwijking bijgebouwen te plaatsen in de groenstrook. Ook is het bestemmingsvlak Groen (de groenstrook) aangepast op de verbeelding.

Opmerking B:

In het bestemmingsplan is aangegeven waar permanent gewoond wordt, maar er zijn veel meer woningen die permanent bewoond worden. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is de gemeente niet zorgvuldig geweest in het onderzoeken hoe het gebied in elkaar zit en het kiezen van de meest doelmatige bestemming. In de toelichting op het plan blijkt dat de gemeente dit niet onderzocht heeft en dus haar onderzoeksplicht heeft verzaakt. Voor alle woningen bovengenoemd, en voor alle andere woningen, waar ook permanent wordt gewoond, dient afgewogen te worden welke werkelijkheidswaarde de toegekende bestemming heeft. Als die niet in de planperiode gerealiseerd zal worden, moet de bestemming als onjuist gekenschetst worden. Dit knelt temeer omdat vrijwel geen enkele woning gebruikt wordt voor verhuur aan derden. Een recreatieve bestemming is dan niet de meest doelmatige bestemming.

Antwoord:

Naar aanleiding van de inspraakreacties heeft de gemeente een nader onderzoek uitgevoerd. In de praktijk blijkt dat een groot aantal van de recreatieverblijven niet recreatief (ten behoeve van permanente bewoning) gebruikt worden. Voor twintig recreatiewoningen geldt dat permanente bewoning is toegestaan. Voor de personen die op grond van de "Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven" 'recht' hebben op een persoonsgebonden gedoogbeschikking, geldt dat we het gebruik ten behoeve van permanente bewoning voor die personen positief bestemmen. Dit is dus niet gekoppeld aan het recreatieverblijf, maar aan de persoon. Zie hiervoor ook paragraaf 3.1.3 van de toelichting.

Het voorgaande neemt niet weg dat de gemeente van mening is dat het definitief toestaan van permanente bewoning ter plaatse niet wenselijk is. Hiervoor zijn de volgende argumenten

- Het ‘wonen’ moet geconcentreerd worden in de bestaande woongebieden. Het positief bestemmen van een solitair gelegen ‘woonwijk’ past hier niet bij.
- Het toekennen van woonbestemmingen aan recreatieverblijven heeft gevolgen voor het beschikbare woningbouwcontingent.
- De gemeente Coevorden heeft toerisme en recreatie hoog in het vaandel staan. Het toekennen van een woonbestemming aan recreatieverblijven past hier niet bij.
- Het toekennen van een woonbestemming aan recreatieverblijven zorgt voor een andere ruimtelijke uitstraling van het recreatiepark als geheel.

Om voorgaande redenen is de gemeente van mening dat de bestemming “Recreatie” voor het park ‘De Tip’ de meest wenselijke en de meest doelmatige bestemming is.

De gemeente erkent wel dat het gebruik van de recreatieverblijven voor de verhuur aan derden niet realistisch is. De recreatieverblijven zijn immers in particulier eigendom. Gebruik als vakantiewoning (niet zijnde hoofdverblijf) is in de geldende bestemmingsplannen ook toegestaan. De bestemmingsomschrijving is daarom aangepast; de verplichting tot bedrijfsmatige exploitatie is verwijderd.”

Opmerking C:

De oppervlakte aan bijgebouwen is vergroot van 8 naar 10 m². Hier zit naar ons idee een rare inconsequentie in het plan. Erkend wordt dat een aantal woningen voor permanente bewoning is. Maar bij een woning hoort ook altijd ruimte voor garages, schuurtjes, hobbyruimte, fietsenstalling, tuingereedschap. Als je permanent woont, en dat ook mag, dan is 10 m² veel te krap. Voor een gemiddelde woonwijk geldt een norm van 80 m². Voorgesteld wordt elke woning met de aantekening 'permanente bewoning' deze oppervlaktemaat toe te kennen.

Antwoord:

De gemeente respecteert bestaande rechten. Bestaande rechten om ergens permanent te wonen, zijn daarom overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. De gemeente bestemt De Tip echter niet als woonwijk en zal de bestemming “Wonen” derhalve niet toekennen.

Ook met betrekking tot de regeling voor bijgebouwen is er sprake van bestaande rechten. Deze bestaande rechten reiken echter niet verder dan 8 m² aan bijgebouwen. Dit is passend bij een recreatieverblijf. De eigenaren zijn hiermee bekend of hadden hiermee bekend kunnen zijn.

De gemeente wil gedeeltelijk tegemoetkomen aan de wensen, door de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken te verhogen naar 20 m². De gemeente maakt hierbij – in het kader van de rechtsgelijkheid – bewust geen onderscheid tussen recreatieverblijven die permanent bewoond mogen worden, en recreatieverblijven die niet permanent bewoond mogen worden. Hierbij behoudt het park qua bebouwingsmogelijkheden het karakter van een recreatieterrein.

Met een oppervlakte van 20 m² kunnen veel bestaande bijbehorende bouwwerken gelegaliseerd worden. Dat betekent wel dat voor vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken die zonder vergunning zijn opgericht, alsnog een aanvraag omgevingsvergunning ingediend moet worden, zodra het voorliggende bestemmingsplan in werking treedt. Verder betekent dit dat de gemeente mogelijk handhavend zal optreden als er bijgebouwen staan die in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Opmerking D:

De hoogte van schuttingen is te hoog, in elk geval aan de voorkant van de woningen. De huidige formulering, is geen bijdrage aan de kwaliteit van het park. Een hoogte van 1 meter voor de voorgevel (een muurtje, hekje, gaas, etc) en 2 meter achter de voorgevel zou wenselijker zijn.

Antwoord:

Het bestemmingsplan is op dit punt gewijzigd.

Opmerking E:

Het lijstje van mensen die mogen blijven wonen is onvolledig. In 2004 zijn alle bewoners geïnformeerd over het beleid rond de datum 31 oktober 2003. In die brief stond dat een ieder binnenkort verder geïnformeerd zou worden. Na zeven jaar is dat nog steeds niet gebeurd.

Antwoord:

Naar aanleiding van deze opmerking is nogmaals geïnventariseerd welke bewoners reeds op 31 oktober 2003 in een recreatiewoning woonden. Deze personen staan op de lijst die als bijlage bij de regels is gevoegd.

In 2010 is gestart met het handhavingstraject rondom permanente bewoning. Dit traject wordt gefaseerd uitgevoerd. Allereerst is gestart met het recreatiepark Ermerstrand. Hierna volgen de andere parken, waaronder De Tip.

Opmerking F:

De wens om de adressen waar permanent gewoond wordt (en waar dit ook blijvend toegestaan is) in elk geval een woonbestemming te geven, is niet gehonoreerd. Dit is strijd met goede ruimtelijk ordening die de meest doelmatige bestemming dient na te streven.

Antwoord:

De gemeente is van mening dat recreatiepark De Tip de ruimtelijke uitstraling van een recreatiepark moet behouden. De bestemming "Recreatie" is daarom het meest wenselijk. Dat neemt niet weg dat de gemeente bestaande rechten respecteert en enige uitbreidingsmogelijkheden biedt t.o.v. de geldende planologische regeling.

Naar aanleiding van de inspraakreacties heeft de gemeente een nader onderzoek uitgevoerd. In de praktijk blijkt dat een groot aantal van de recreatieverblijven niet recreatief (ten behoeve van permanente bewoning) gebruikt worden. Voor twintig recreatiewoningen geldt dat permanente bewoning is toegestaan. Voor de personen die op grond van de "Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven" 'recht' hebben

op een persoonsgebonden gedoogbeschikking, geldt dat we het gebruik ten behoeve van permanente bewoning voor die personen positief bestemmen. Dit is dus niet gekoppeld aan het recreatieverblijf, maar aan de persoon. Zie hiervoor ook paragraaf 3.3.4 en 3.3.5 en hoofdstuk 5 van de toelichting.

Het voorgaande neemt niet weg dat de gemeente van mening is dat het definitief toestaan van permanente bewoning ter plaatse niet wenselijk is. Hiervoor zijn de volgende argumenten

- Het ‘wonen’ moet geconcentreerd worden in de bestaande woongebieden. Het positief bestemmen van een solitair gelegen ‘woonwijk’ past hier niet bij.
- Het toekennen van woonbestemmingen aan recreatieverblijven heeft gevolgen voor het beschikbare woningbouwcontingent.
- De gemeente Coevorden heeft toerisme en recreatie hoog in het vaandel staan. Het toekennen van een woonbestemming aan recreatieverblijven past hier niet bij.
- Het toekennen van een woonbestemming aan recreatieverblijven zorgt voor een andere ruimtelijke uitstraling van het recreatiepark als geheel.

Om voorgaande redenen is de gemeente van mening dat de bestemming “Recreatie” voor het park ‘De Tip’ de meest wenselijke en de meest doelmatige bestemming is.

De gemeente erkent wel dat het gebruik van de recreatieverblijven voor de verhuur aan derden niet realistisch is. De recreatieverblijven zijn immers in particulier eigendom. Gebruik als vakantiewoning (niet zijnde hoofdverblijf) is in de geldende bestemmingsplannen ook toegestaan. De bestemmingsomschrijving is daarom aangepast; de verplichting tot bedrijfsmatige exploitatie is verwijderd.

Opmerking G:

Heel bijzonder is dat De Tip 3 wel een woonbestemming heeft gekregen. Volgens de gemeente komt dit omdat het voorheen de tweede bedrijfswoning van camping de Eeke was. Echter, de camping heeft deze woning verkocht en heeft nu in haar eigen bestemmingsplan waarin de ruimte wordt geboden voor een tweede bedrijfswoning. De Tip nr 3 heeft nooit als bedrijfswoning gefunctioneerd. Wanneer een zomerhuisje (De Tip nr 3) via deze kronkelgedachte wel een woonbestemming krijgt, is het niet meer dan logisch dat alle woningen (en in elk geval waar permanent gewoond wordt), ook een woonbestemming krijgen. Dit is het zogenaamde gelijkheidsbeginsel dat voor een overheid zwaar moet wegen. Volgens het gelijkheidsbeginsel hebben dan zelfs alle woningen recht op een woonbestemming.

Antwoord:

Er is hier sprake van een bestaande planologische situatie. Middels een planologische procedure op grond van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (Artikel 19 lid 1) is het gebruik als burgerwoning toegestaan. Deze bestaande planologische situatie is overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Opmerking H:

Aan De Tip staan een paar huizen die als woning zijn gebouwd en er wordt sinds jaar en dag permanent gewoond. Deze hebben nu geen aanduiding voor permanente bewoning en zelfs geen persoonsgebonden beschikking.

Antwoord:

Dit is gewijzigd. Zie reactie onder 1

Opmerking I:

In de toelichting van het plan ligt de groenstrook tussen ons park en De Eeke helemaal op de grond van de Eeke; op de plankaart is er nu een brede strook bestemd.

Antwoord:

De groenstrook is aangepast aan het geldende bestemmingsplan. Ook in het geldende bestemmingsplan ligt de groenstrook echter voor een gedeelte op grond van De Eeke.

Opmerking J:

In de toelichting staat een foto aangeduid als de ingang van het park; het is echter een foto van De Eeke.

Reactie:

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.

Opmerking H:

In de voorschriften zitten storende fouten. In de bestemming Groen mag niet gebouwd worden. Maar er staan nu reeds huisjes en schuurtjes. In artikel 4.2.4 is een bouwvlak genoemd; dit komt op de plankaart niet voor. In artikel 4.3 wordt gesproken over stacaravans en trekkershutten gesproken. Maar in het plangebied komen ze niet voor en zijn ze niet toegestaan. Art. 4.3 stelt ook dat permanente bewoning verboden is. Dit is in strijd met het begin van art 4, waar permanente bewoning (terecht) als bestemming is opgenomen

Antwoord:

Het bestemmingsplan is op deze punten aangepast.

3.

Opmerking:

Indiener stelt dat voor alle woningbezitters dezelfde rechten moeten worden toegekend, ook die van permanente bewoning.

Antwoord:

Zie hiervoor onze reactie op inspraakreactie 2, onder B en C.

4.

Opmerking A:

Het bouwblok dat opgenomen is voor De Tip drie is op www.ruimtelijkeplannen.nl niet gelijk aan hetgeen op papier bij het loket van de gemeente ter inzage heeft gelegen. De exacte afmetingen van het bouwblok is dus niet duidelijk.

Antwoord:

De exemplaren bij het loket zijn dezelfde als gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. het verschil in tekening zit in het feit dat niet voor beide kaarten dezelfde ondergrond wordt gebruikt. De tekening is geplot met de GBKN als ondergrond en www.ruimtelijkeplannen.nl gebruikt haar eigen ondergrond. Dit probleem ligt niet in de mogelijkheden van de gemeente om op te lossen.

Opmerking B:

In een eerder bestemmingsplan "recreatiecentrum de Tip" was genoemd perceel verbonden met het perceel De Tip 1. Het bouwblok dat destijds is vastgesteld, was bedoeld als bouwblok voor het betreffende recreatiepark. Inmiddels is middels een partiële herziening een nieuw bestemmingsplan vastgesteld voor het betreffende recreatieterrein, waarin ook een nieuw bouwblok is opgenomen. De woning op perceel De Tip 3 maakt hier geen onderdeel meer van. Middels een artikel 19.1 procedure is de bestemming van de woning inmiddels gewijzigd van bedrijfswoning in burgerwoning. Het bouwblok is beperkend voor eventuele toekomstige (ver)bouwplannen. Verzocht wordt voor perceel "De Tip 3" geen bijzondere beperkingen in het bestemmingsplan worden opgenomen zodat eventuele toekomstige bouwplannen via een normale bouwvergunningsprocedure of, indien van toepassing, vergunningsvrij, kunnen worden uitgevoerd.

Antwoord:

De bestemming Wonen is conform de bestemming Wonen zoals deze geldt voor andere woningen in het buitengebied. Er is dus geen sprake van bijzondere beperkingen, zoals de indiener van de inspraakreactie aangeeft.

5.

Opmerking A:

Gezien het feit dat de woning (De Tip 99) een bijzondere bestemming heeft gekregen (recreatie - permanente bewoning) en daarmee de huidige gebruikers en toekomstige gebruikers er permanent mogen wonen wordt verzocht de bestemming Wonen aan het perceel toe te kennen.

Antwoord:

Zie hiervoor onze reactie op inspraakreactie 2, onder B en C.

Opmerking B:

Het park moet gezien worden als een kleine woonwijk en niet als recreatiepark. Bij een recreatiepark horen meerdere voorzieningen als bv zwembad, receptie, speeltuin, kantine, e.d. Dit alles ontbreekt hier.

Antwoord:

Niet bij ieder recreatiepark zijn voorzieningen als een zwembad, receptie, speeltuin en kantine aanwezig. Het ontbreken van deze voorzieningen betekent niet per definitie dat het park als kleine woonwijk gezien moet worden. Wanneer er sprake is van een park met recreatieverblijven die als 'tweede' woning gebruikt (mogen) worden, is het niet uitzonderlijk dat deze voorzieningen ontbreken. Ook op recreatiepark De Tip mogen de recreatieverblijven als tweede woning gebruikt worden. De gemeente ziet het park niet als kleine woonwijk en wil het park daarom ook niet als zodanig bestemmen. Zie hiervoor ook onze reactie op zienswijze 2, onder B.

Opmerking C:

De oppervlakte voor bijgebouwen (10m²) is echt veel te weinig voor permanente bewoning.

Antwoord:

De maximale oppervlakte voor bijgebouwen bij recreatiewoningen is verhoogd naar 20 m². Zie hiervoor onze reactie op inspraakreactie 2, onder C.

Opmerking D:

De groenstrook is voor een deel geprojecteerd over de berm, weg en het tuinhuisje van De Tip 99. De exacte grens van de bestemming Groen is niet geheel duidelijk.

Reactie:

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast met dien verstande dat de grens van de bestemming Groen is aangepast.

6.

Opmerking:

De recreatiewoning De Tip 45 is sinds de start van het park in eigendom van de familie. De familie heeft het park zien veranderen. Mensen die in de woningen onrechtmatig zijn gaan wonen, krijgen door geboden regelingen en dit bestemmingsplan meer rechten dan de recreant. Het is eerlijk om de bestemming Wonen toe te kennen aan zowel de permanente bewoners als eigenaren zodat eenieder zelf de beslissing kan nemen om er permanent te wonen of niet. Ook bij verkoop van de woningen ontstaat dan een gelijkwaardiger situatie, daar de laatste jaren al is gebleken, dat de woningen met een recreatieve bestemming nagenoeg onverkoopbaar blijken te zijn.

Antwoord:

Het voorliggende bestemmingsplan maakt inderdaad onderscheid tussen recreatiewoningen die wel en recreatiewoningen die niet voor permanente bewoning gebruikt mogen worden. Dit is in de huidige (planologische) situatie echter ook al het geval. Voor de woningen die voor permanente bewoning gebruikt mogen worden, nemen we echter wel een uitsterfconstructie op. Zie hiervoor ook paragraaf 3.3.4 en 3.3. 5 en hoofdstuk 5 van de toelichting.

7.

Opmerking:

In het bestemmingsplan De Eeke is een groenstrook opgenomen welke geheel op het terrein van De Eeke is gesitueerd, waarbij er onduidelijkheid is over de breedte ervan. Daarnaast wordt de groenstrook gebruikt voor terrasjes en schuurtjes, waardoor de geluidsoverlast behoorlijk is toegenomen.

Antwoord:

Voor wat betreft de groenstrook verwijzen we naar de reactie op zienswijze 2 onder I. De groenstrook mag niet gebruikt worden voor terrasjes en schuren. Wanneer dit toch gebeurt, kan een verzoek tot handhaving worden ingediend.

8.

Naast indienen van de algemene zienswijze is de volgende opmerking geplaatst:

Opmerking:

Verzocht wordt om alle recreatiewoning de bestemming wonen te geven en daarmee gelijkheid de scheppen op het park.

Reactie:

Zie de reactie op de inspraakreactie 6.

9.

Opmerking A:

Verzocht wordt om alle recreatiewoningen de bestemming wonen te geven en daarmee gelijkheid de scheppen op het park. Daarnaast zijn de woningen op het park betaalbaar voor jongelui en alleenstaanden nu door de banken geen hypotheek meer worden verstrekt voor recreatiewoningen.

Antwoord:

Zie de reactie op de inspraakreactie 6.

Opmerking B:

Het park moet gezien worden als een kleine woonwijk en niet als recreatiepark. Bij een recreatiepark horen meerdere voorzieningen als bv zwembad, receptie, speeltuin, kantine, e.d. Dit alles ontbreekt hier.

Antwoord:

Zie reactie op inspraakreactie 5 onder B.

10.

Opmerking:

Sinds 1991 verblijft indiener regelmatig in het park maar verhuurt nooit. Graag wil de indiener het pand om financiële redenen en de afstand verkopen. Het zou een pré zijn wanneer permanente bewoning zal worden toegestaan.

Antwoord:

Zie de reactie op inspraakreactie 2 onder B en de reactie op inspraakreactie 6.

11.

Opmerking A:

Sinds 30 september 2000 woont de familie in de woning De Tip 107 en zou daarom graag willen zien dat zij in de lijst met permanente bewoning worden opgenomen.

Antwoord:

De indiener van de inspraakreactie heeft inmiddels een persoonsgebonden gedoogbeschikking voor permanente bewoning gekregen. De indiener van de inspraakreactie staat daarom ook op de lijst die in de bijlage bij de regels is opgenomen.

Opmerking B:

De carport staat niet in het bestemmingsplan vermeld.

Antwoord:

De carport valt onder de bijbehorende bouwwerken. Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per recreatieverblijf niet meer mag bedragen dan 20 m². Zie hiervoor de reactie op inspraakreactie 2 onder C. Als de carport niet groter is en er geen ander bijbehorende bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, past de carport binnen het bestemmingsplan.

12.

Opmerking:

In 1987 is het bijna 100 jaar oude woonhuis aangekocht. In 1996 is het woonhuis geheel verbouwd zonder dat de opmerking is geplaatst dat het een recreatiewoning betrof. Het pand is nimmer een recreatiewoning geweest.

Reactie:

De woningen op het perceel De Tip 129 is inderdaad ooit gebouwd als reguliere burgerwoning. In de jaren '70 is deze woning meegenomen in het plangebied van het bestemmingsplan "Recreatiecentrum De Tip". Hierin kreeg de woning dezelfde bestemming als de rest van het gebied, namelijk "Terrein bestemd voor recreatiewoonverblijven". Permanente bewoning was voor deze woning niet langer positief bestemd. De woningen werd dus onder het overgangsrecht geplaatst.

Het gebruik ten behoeve van permanente bewoning van deze woning is echter nooit gestaakt. Conform vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is het niet toegestaan om bouwwerken tweemaal onder het overgangsrecht te plaatsen. Daarom geven we de woning in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming "Wonen".

13.

Naast indienen van de algemene zienswijze is de volgende opmerking geplaatst:

Opmerking:

Aan de straat De Tip staan een aantal gewone woningen welke bij daadwerkelijke uitvoering van dit bestemmingsplan geen voortuin meer hebben en achter een groenstrook verstopt worden.

Antwoord:

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 november 2013 tot en met 24 december 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad. Er werden 23 zienswijzen ingediend. Een aantal zienswijzen heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ook zijn er enkele ambtshalve aanpassingen. Zie hiervoor de Notitie van zienswijzen die als bijlage bij het vaststellingsbesluit is gevoegd.