



## Raadsvoorstel gemeente Coevorden

Datum raadsvergadering	3 februari 2015
Versie	I
Agendapunt	1195
Naam rapporteur	H.J.R. Ellen
Rv.nr.	
Openbaar	Ja
Portefeuillehouder	J. Huizing
Onderwerp	Bestemmingsplannen voor de recreatieterreinen "Gees, De Kamp", "Erm, Ermerzand", "Gees, De Tilkampen", "Geesbrug, Zuiderveld", "Meppen, Toenakkers", "Oosterhesselen, Binnenveld" en "Schoonoord, WICO"
Voorgesteld besluit	<ol style="list-style-type: none"><li>1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de diverse bijbehorende notities van zienswijzen;</li><li>2. de bestemmingsplannen "Gees, De Kamp", "Gees, De Tilkampen", "Erm, Ermerzand", "Geesbrug, Zuiderveld", "Meppen, Toenakkers", "Oosterhesselen, Binnenveld" en "Schoonoord, WICO", inclusief de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de notities van zienswijzen, gewijzigd vast te stellen;</li><li>3. voor de bestemmingsplannen geen exploitatieplan(nen) vast te stellen;</li><li>4. Gedeputeerde Staten van Drenthe te verzoeken de gewijzigd vastgestelde bestemmingsplannen eerder te mogen publiceren.</li></ol>

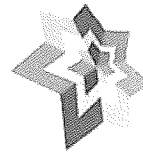
Aan de raad,

We zijn al enige tijd bezig met de actualisatie van de bestemmingsplannen voor de recreatieterreinen. Eerder stelde de raad nieuwe bestemmingsplannen vast voor de recreatieterreinen De Bronzen Emmer (Meppen), De Knieplanden (Zweeloo), De Wolfskuylen (Gees), Huttenheugte (Dalen), 't Kuierpad (Wezuperbrug) en 't Vossehol (Schoonoord). Nu zijn de bestemmingsplannen voor De Kamp (Gees), De Tilkampen (Gees), Ermerzand (Erm), Toenakkers (Meppen), Zuiderveld (Geesbrug) en Binnenveld (Oosterhesselen) aan de beurt.

### De Kamp

Het recreatiepark 'De Kamp' bestaat uit ongeveer 50 recreatiewoningen die in de meeste gevallen vrijstaand zijn. In enkele gevallen zijn de woningen als twee-onder-één-kap gerealiseerd. De recreatiewoningen op het park worden verhuurd door en zijn voor een groot gedeelte in eigendom van Elders recreatie B.V. Op het recreatieterrein zijn geen centrale voorzieningen aanwezig. Er is deels sprake van permanente bewoning. In deze gevallen zijn er persoonsgebonden gedoogbeschikkingen verleend en in een aantal gevallen is de permanente bewoning illegaal aanwezig. Daarnaast worden op het park arbeidsmigranten ondergebracht.





Het ontwerpbestemmingsplan lag van 4 maart 2014 tot en met 14 april 2014 ter inzage. Er werden 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen.

#### De Tilkampen

Het recreatiepark De Tilkampen bestaat uit 25 vrijstaande recreatiewoningen. De woningen op het park zijn allen in particulier eigendom waarbij geen centrale voorzieningen aanwezig zijn. Op het recreatiepark is er sprake van permanente bewoning. In deze gevallen zijn er persoonsgebonden gedoogbeschikkingen verleend en in een aantal gevallen is de permanente bewoning illegaal aanwezig.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 4 maart 2014 tot en met 14 april 2014 ter inzage. Tijdens deze termijn kon een ieder zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad. Er werden tegen die bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend. Er zijn enkele ambtshalve wijzigingen waardoor het plan aangepast wordt.

#### Ermerzand

Het bungalowpark Ermerzand is aangelegd in 1975. Op het recreatiepark zijn 195 bungalows aanwezig. Deze bungalows zijn in particulier eigendom. De bungalows zijn gerealiseerd als drie-onder-één-kap-bungalows die verspreid liggen over het park. Op het park zijn ook centrale voorzieningen aanwezig, zoals een snackbar, een receptie en een binnenzwembad.

Op het park is sprake van permanente bewoning. In een aantal gevallen is dit toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan (perceelsgebonden), in een aantal gevallen zijn er persoonsgebonden gedoogbeschikkingen verleend en in een aantal gevallen is de permanente bewoning illegaal aanwezig.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 13 november 2013 tot en met 24 november 2013 ter inzage. Er werden 30 zienswijzen ingediend. Een aantal zienswijzen geven aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan. We stellen dan ook voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

#### Zuiderveld

Op het recreatiepark Zuiderveld zijn 104 vrijstaande bungalows aanwezig. Deze bungalows zijn in particulier eigendom.

Op het park is sprake van permanente bewoning. In een aantal gevallen zijn er persoonsgebonden gedoogbeschikkingen verleend en in een aantal gevallen is de permanente bewoning illegaal aanwezig.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 1 april 2014 tot en met 12 mei 2014 ter inzage. Er werd 1 zienswijze ingediend. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er worden een aantal ambtshalve wijzigingen (wijziging in de regels voor permanente bewoning en begripsomschrijving.) voorgesteld wat leidt tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

#### Toenackers

Op het recreatiepark Toenackers zijn 39 vrijstaande bungalows aanwezig. Deze bungalows zijn in particulier eigendom.

Op het park is sprake van permanente bewoning. In een aantal gevallen zijn er persoonsgebonden gedoogbeschikkingen verleend en in een aantal gevallen is de permanente bewoning illegaal aanwezig.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 4 maart 2014 tot en met 14 april 2014 ter inzage. Er werd 1 zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

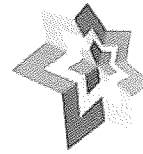
Daarnaast worden er een aantal ambtshalve wijzigingen (wijziging in de regels voor permanente bewoning, begripsomschrijving en wijziging van de plangrens.) voorgesteld wat eveneens leidt tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

#### Binnenveld

Op het recreatiepark Binnenveld zijn 10 vrijstaande bungalows aanwezig. Deze bungalows zijn in particulier eigendom.

Op het park is sprake van permanente bewoning. In een aantal gevallen zijn er





persoonsgebonden gedoogbeschikkingen verleend en in een aantal gevallen is de permanente bewoning illegaal aanwezig.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 1 april 2014 tot en met 12 mei 2014 ter inzage. Er werd geen zienswijze ingediend. Er worden een aantal ambtshalve wijzigingen (wijziging in de regels voor permanente bewoning en begripsomschrijving.) voorgesteld wat leidt tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

#### WICO

Op het recreatiepark WICO zijn 22 vrijstaande bungalows aanwezig. Deze bungalows zijn in particulier eigendom. Op het park is sprake van permanente bewoning. In een enkel geval is dit toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan, in een aantal gevallen zijn er persoonsgebonden gedoogbeschikkingen verleend en in een aantal gevallen is de permanente bewoning illegaal aanwezig.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 1 april 2014 tot en met 12 mei 2014 ter inzage. Er werd tegen het bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend. Er worden een aantal ambtshalve wijzigingen (wijziging in de regels voor permanente bewoning en begripsomschrijving.) voorgesteld wat leidt tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

#### **Argumenten**

*1.1 De zienswijzen tegen het bestemmingsplan 'Gees, De Kamp' zijn afkomstig van de ondernemer die de meeste bungalows in eigendom heeft en van de leidingexploitant van een nabij gelegen gasleiding.*

De ondernemer die de meeste bungalows op het park in eigendom heeft, verzoekt in zijn zienswijze de bestemming 'Logiesverblijf' toe te kennen om zo de huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk te maken. Daarnaast wordt verzocht om de bouwmogelijkheden voor de bungalows te verruimen.

Binnen de nabijheid van het plangebied van het bestemmingsplan 'Gees, De kamp' is een gastransportleiding aanwezig. Deze is in eigendom van Gasunie. Gasunie geeft aan dat de gastransportleiding niet helemaal goed is opgenomen in de regels en vraagt om dit bij vaststelling van het bestemmingsplan aan te passen.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de bijgevoegde 'Notitie van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Gees, De Kamp'.

*1.2 De ingediende zienswijzen tegen het bestemmingsplan 'Gees, De Kamp' geven deels aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan*

Om de huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk te maken willen wij meewerken aan de verruiming van de regels. Om te voorkomen dat de eventueel daaruit voortvloeiende planschade voor rekening van de gemeente komt is met de ondernemer een overeenkomst gesloten. Aan de uitbreiding van de bouwmogelijkheden werken wij niet mee.

Wij stellen voor om aan de wensen van Gasunie tegemoet te komen en de regels aan te passen.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de bijgevoegde 'Notitie van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Gees, De Kamp'.

*1.3 De ingediende zienswijzen tegen het bestemmingsplan 'Erm, Ermerzand' geven deels aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.*

Op grond van de geldende bestemmingsplannen mogen 44 van de 195 recreatiewoningen permanent bewoond worden. Dit recht is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Aan het recht is echter een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld. Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het recht op permanente bewoning weg te nemen. Dit zorgt voor onzekerheid voor de eigenaren van de betreffende recreatiewoningen. Wij stellen daarom voor om de wijzigingsbevoegdheid bij vaststelling te laten vervallen. Daarnaast wordt in één zienswijze gevraagd de mogelijkheden voor de centrale voorzieningen te verruimen. Deze verruiming wordt als wenselijk gezien en voorgesteld wordt om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. Voor een nadere toelichting verwijzen we naar de bijgevoegde 'Notitie van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Erm, Ermerzand'.





*1.4 De zienswijzen tegen het bestemmingsplan 'Erm, Ermerzand' zijn voor het overige ongegrond.*

De Coöperatieve Vereniging Ermerzand en enkele individuele indieners van zienswijzen zijn van mening dat het terrein naast de recreatieve bestemming ook een woonbestemming moet krijgen. Zij geven aan dat het terrein uitermate geschikt is voor oudere bewoners. Wanneer wonen wordt toegestaan, kan het park een zodanige kwaliteitsupgrade krijgen dat het park zich kan ontwikkelen tot een uitstekende woonomgeving voor een toenemende vergrijzende bevolkingsgroep.

Aan deze zienswijze kunnen we niet tegemoetkomen. Hiervoor is een aantal redenen. Hieronder worden de belangrijkste genoemd:

- Op grond van het provinciaal beleid is het niet mogelijk om permanente bewoning van recreatiewoningen toe te staan.
- Het is niet wenselijk om woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Dit is ook in strijd met de woningbouwstrategie van de gemeente.
- Het geheel bestemmen als woonwijk heeft grote invloed op de ruimtelijke uitstraling van het recreatieterrein als geheel. Hiermee ontstaan er namelijk bouwmogelijkheden, waarmee de kleinschalige, parkachtige opzet van het terrein verloren gaat.

Voor een nadere toelichting verwijzen we naar de bijgevoegde 'Notitie van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Erm, Ermerzand'.

*1.5 De zienswijze tegen het bestemmingsplan 'Meppen, Toenakkers' geeft deels aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan*

Tegen het bestemmingsplan Meppen, Toenakkers is één zienswijze ingediend. Het eerste gedeelte van de zienswijze heeft betrekking op het verkrijgen van een persoonsgebonden gedoogbeschikking. De aanvraag van de persoonsgebonden beschikking is terecht en deze is dan ook verleend. Op basis hiervan moeten reclamanten opgenomen worden op de lijst in bijlage 2 van de regels van het bestemmingsplan. Voor een nadere toelichting verwijzen we naar de bijgevoegde 'Notitie van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Meppen, Toenakkers'.

*1.6 De zienswijze tegen het bestemmingsplan 'Meppen Toenakkers' is voor het overige ongegrond.*

Het tweede gedeelte van de zienswijze heeft betrekking op het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van de bungalow. Door beperking vanuit provinciaal en gemeentelijk beleid is dit niet mogelijk en daarom wordt het bestemmingsplan op dit punt niet aangepast. Voor een nadere toelichting verwijzen we naar de bijgevoegde 'Notitie van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Meppen, Toenakkers'.

*1.7 Tegen de bestemmingsplannen 'Gees, De Tilkampen', 'Geesbrug, Zuiderveld', 'Oosterhesselen, Binnenveld' en 'Schoonoord, WICO' zijn geen zienswijzen ingediend*

Tegen de bestemmingsplannen 'Gees, De Tilkampen', 'Geesbrug, Zuiderveld', 'Oosterhesselen, Binnenveld' en 'Schoonoord, WICO' zijn geen zienswijzen ingediend. Op basis hiervan is er geen aanleiding om de bestemmingsplannen aan te passen. Echter zijn er wel een aantal onvolkomenheden opgemerkt die als ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de diverse 'Notities van Zienswijzen' die als bijlage zijn toegevoegd.

*2.1 Met de bestemmingsplannen zorgen we voor eenduidigheid in de regels.*

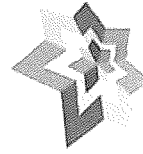
In de verschillende bestemmingsplannen leggen we de bestaande situatie vast en nemen we bestaande rechten over. Tegelijkertijd zorgen we voor eenduidigheid in de regels. Voor recreatieverblijven op de verschillende recreatieterreinen binnen de gemeente Coevorden gelden straks dezelfde regels.

*2.2 De raad is het bevoegd gezag om een bestemmingsplan vast te stellen.*

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad het bevoegd gezag om een bestemmingsplan vast te stellen. Dit doet de raad met het oog op een goede ruimtelijke ordening. De voorliggende bestemmingsplannen voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

*3.1 De bestemmingsplannen maken geen bouwplannen mogelijk.*





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). De voorliggende bestemmingsplannen maken geen nieuwe bouwplannen mogelijk. De vaststelling van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

#### *4.1 Hiermee verkorten we de proceduretijd.*

Op basis van artikel 3.8 lid 4 mag een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas 6 weken na de vaststelling gepubliceerd worden. Het is echter mogelijk om Gedeputeerde Staten van Drenthe te verzoeken om de vaststelling eerder te mogen publiceren. We stellen voor om gebruik te maken van deze mogelijkheid. Hiermee kunnen we de proceduretijd met vier weken verkorten.

### **Opmerkingen**

#### Permanente bewoning

##### *Perceelsgebonden regeling*

Halverwege de jaren '90 was op de recreatieterreinen, binnen de voormalige gemeente Sleen (De Tip in De Kiel, WICO in Schoonoord en Ermerzand in Erm), al sprake van permanente bewoning. Het college van B&W van de gemeente Sleen stelde in september 1997 gedoogbeleid vast over het onrechtmatig permanent bewonen van recreatiewoningen. Op grond van dat beleid mocht iedereen die op 15 september 1997 in de Gemeentelijke Basisadministratie op het adres van een recreatiewoning stond ingeschreven in deze recreatiewoning blijven wonen.

Na de herindeling is het gedoogbeleid door de gemeente Coevorden voortgezet. Dit is vertaald in het facetbestemmingsplan "recreatiecentra De Tip, Wico en Ermerzand" uit 1999. Met dit bestemmingsplan is permanente bewoning van recreatiewoningen op een aantal percelen op de recreatieparken (De Tip, WICO en Ermerzand) (perceelsgebonden) gelegaliseerd. Deze recreatiewoningen mogen hierdoor sinds 1999 door een ieder permanent bewoond worden.

In de nu voorliggende bestemmingsplannen 'Erm, Ermerzand' en 'Schoonoord, WICO' is voor deze percelen een aanduiding "specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning" opgenomen. Hierdoor zijn de bestaande rechten voor deze percelen vastgelegd.

##### *Persoonsgebonden regeling*

Naast een perceelsgebonden regeling zijn er ook persoonsgebonden regelingen aanwezig. Personen die voor en vanaf 31 oktober 2003 permanent en onafgebroken woonden in een recreatieverblijf komen in aanmerking voor een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Deze gedoogbeschikkingen worden op de persoon verleend. Wanneer deze persoon de permanente bewoning van zijn recreatiewoning staakt vervalt het recht om hier permanent te blijven wonen.

##### *Handhaving*

Op 7 oktober 2010 heeft de gemeente Coevorden de 'beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven gemeente Coevorden' vastgelegd. In deze beleidsregels is een actieplan opgesteld om gefaseerd handhavend op te treden tegen permanente bewoning op recreatieterreinen.

#### ERMerLoo

Op het recreatiepark Ermerzand is een burgerinitiatief ontstaan voor het behoud en vitaal houden van het recreatiepark. Hiervoor is er een coöperatie opgericht, Het ERMerLoo. Deze coöperatie heeft een uitgewerkte visie ontwikkeld voor het terrein Ermerzand. In de uitgewerkte visie wordt gesproken over een burgerinitiatief waarbij het Ermerzand wordt getransformeerd in een park waar ruimte is voor zowel recreatie als seniorenbewoning. Hiermee kan enerzijds worden voorzien in de behoeften op het terrein wonen, welzijn, zorg en ontspanning van senioren. Anderzijds kan hiermee de ingezette verpaupering een halt worden toegeroepen.





De visie, die na afloop van de zienswijze periode is ingediend is niet aangemerkt als zienswijze tegen het bestemmingsplan, maar de inhoud van de visie is wel meegenomen in de integrale afweging over het voorliggende bestemmingsplan. Voor de concrete uitwerking van de plannen wordt een separaat traject gevolgd worden. Hiervoor wordt samen met de coöperatie en de gemeente gezocht naar mogelijkheden om het initiatief te doen slagen. Binnen het bestemmingsplan bestaat er echter geen mogelijkheid om tot een verruiming van regels te komen. Dit omdat de provinciale Omgevingsvisie Drenthe hiervoor geen mogelijkheden biedt. Wel wordt er voorgesteld de bestemming voor de centrale voorzieningen te verruimen.

#### **Kosten, baten, dekking**

De kosten voor het opstellen van deze bestemmingsplannen komen ten laste van begrotingspost 6005000/43599 (project "actualisatie verouderde bestemmingsplannen"). Deze post is op dit moment nog toereikend. Zoals in de eerste Bestuursrapportage 2014 gemeld, wordt aan het eind van dit jaar een overschrijding van deze post verwacht.

#### **Aanpak/uitvoering**

Het vastgestelde bestemmingsplan leggen we wederom voor zes weken ter inzage. Het vastgestelde bestemmingsplan is zowel analoog (in het gemeentehuis) als digitaal (op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) te bekijken.

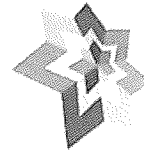
Alleen mensen die een zienswijze indienden en mensen die kunnen aantonen dat ze niet in de gelegenheid waren om een zienswijze in te dienen, kunnen tijdens deze termijn beroep instellen tegen de vastgestelde bestemmingsplan. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan.

Beroep moet worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als niemand een verzoek om voorlopige voorziening indient, treedt het bestemmingsplan in werking op de dag nadat de terinzagetermijn afloopt.

#### **Communicatie**

De vaststelling van het bestemmingsplan maken we bekend in De Staatscourant en in Het Gemeenteblad. De personen die een zienswijze indienden, informeren we met een brief over de vaststelling van het bestemmingsplan.





**Bijlagen**

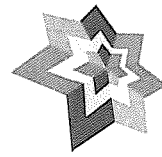
1. Ontwerpbestemmingsplan Gees, De Kamp;
2. Notitie van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Gees, De Kamp;
3. Bekendmaking Gemeentebblad, ontwerpbestemmingsplan Gees, De Kamp;
4. Bekendmaking Staatscourant, ontwerpbestemmingsplan Gees, De Kamp;
5. Ontwerpbestemmingsplan Gees, De Tilkampen;
6. Notitie van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Gees, De Tilkampen;
7. Bekendmaking Gemeentebblad, ontwerpbestemmingsplan Gees, De Tilkampen;
8. Bekendmaking Staatscourant, ontwerpbestemmingsplan Gees, De Tilkampen;
9. Ontwerpbestemmingsplan Erm, Ermerzand;
10. Notitie van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Erm, Ermerzand ;
11. Bekendmaking Staatscourant, ontwerpbestemmingsplan Erm, Ermerzand;
12. Ontwerpbestemmingsplan Geesbrug, Zuiderveld;
13. Notitie van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Geesbrug, Zuiderveld;
14. Bekendmaking Gemeentebblad, ontwerpbestemmingsplan Geesbrug, Zuiderveld;
15. Bekendmaking Staatscourant, ontwerpbestemmingsplan Geesbrug, Zuiderveld;
16. Ontwerpbestemmingsplan Meppen, Toenakkers;
17. Notitie van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Meppen, Toenakkers;
18. Bekendmaking Gemeentebblad, ontwerpbestemmingsplan Meppen, Toenakkers;
19. Bekendmaking Staatscourant, ontwerpbestemmingsplan Meppen, Toenakkers;
20. Ontwerpbestemmingsplan Oosterhesselen, Binnenveld;
21. Notitie van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Oosterhesselen, Binnenveld;
22. Bekendmaking Gemeentebblad, ontwerpbestemmingsplan Oosterhesselen, Binnenveld;
23. Bekendmaking Staatscourant, ontwerpbestemmingsplan Oosterhesselen, Binnenveld;
24. Ontwerpbestemmingsplan Schoonoord, WICO;
25. Notitie van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Schoonoord, WICO;
26. Bekendmaking Gemeentebblad, ontwerpbestemmingsplan Schoonoord, WICO;
27. Bekendmaking Staatscourant, ontwerpbestemmingsplan Schoonoord, WICO;
28. Notitie van uitgangspunten bp recreatieterreinen

Burgemeester en wethouders van Coevorden,

de gemeentesecretaris  
M.N.J. Broers

de burgemeester  
B.J. Bouwmeester





No. 2015/1195

De raad van de gemeente Coevorden;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, bijlagenummer 1195;

In overweging nemende dat:

- o het ontwerpbestemmingsplan "Erm, Ermerzand" van 13 november 2013 tot en met 24 december 2013 voor een ieder ter inzage lag;
- o gedurende bovengenoemde termijn een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren kon brengen;
- o 30 personen gebruik maakten van de gelegenheid om een zienswijze in te dienen;
- o de ingediende zienswijzen ontvankelijk zijn;
- o de zienswijzen op onderdelen aanleiding geven om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen;
- o de zienswijzen voor het overige ongegrond zijn;
- o voor een overzicht van de voorgestelde aanpassingen wordt verwezen naar de bijgevoegde "notitie van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Erm, Ermerzand";
- o het digitale ontwerpbestemmingsplan "Erm, Ermerzand" bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het bestand NL.IMRO.0109.300BP00008-0002.
- o voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die we haalden uit de GBKN van januari 2011.

Gelet op de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening.

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de bijbehorende "notitie van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Erm, Ermerzand";
2. het bestemmingsplan "Erm, Ermerzand", inclusief de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de notitie van zienswijzen, gewijzigd vast te stellen;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Gedeputeerde Staten van Drenthe te verzoeken het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van 3 februari 2015.

De raad voornoemd,

voorzitter  
B.J. Bouwmeester

griffier  
T. Kuipers





**NOTITIE VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN  
BESTEMMINGSPLAN ERM, ERMERZAND**

---





## **Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 20 maart 2014 tot en met 30 april 2014 ter inzage. Tijdens deze termijn kon een ieder zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad. Er werden geen zienswijzen ingediend. Er is wel aanleiding voor een aantal ambtshalve aanpassingen.

## **Ingediende zienswijzen**

De volgende zienswijzen zijn binnengekomen.

	<b>Adres</b>	<b>Datum ontvangst</b>
1	Ermerzand 33 7843 PN ERM	30-11-2013
2	Dalerstraat 191 7843 PS ERM	12-12-2013
3	Bentheimerstraat 3 7741 JH COEVORDEN	16-12-2013
4	Ermerzand 158 7843 PS ERM	16-12-2013
5	Ericasestraat 89 7887 GC ERICA	17-12-2013
6	Dalerstraat 38-B 7843 PE ERM	17-12-2013
7	Ermerzand 14 7843 PN ERM	17-12-2013
8	Ermerzand 53 7843 PP ERM	18-12-2013
9	Ermerzand 116 7843 PR ERM	19-12-2013
10	Ermerzand 129 7843 PR ERM	19-12-2013
11	Ermerzand 127 7843 PR ERM	19-12-2013
12	Ermerzand 105 7843 PR ERM	19-12-2013
13	De Woerd 19 7824 RA EMMEN	19-12-2013
14	Ermerzand 81 7843 PP ERM	19-12-2013
15	Ermerzand 189 7843 PS ERM	20-12-2013
16	Ermerzand 82 7843 PP ERM	20-12-2013
17	Ermerzand 21 7843 PN ERM	23-12-2013
18	Europaweg 188-B 7761 AM SCHOONEBEEK	23-12-2013
19	Ermerzand 91 7843 PP ERM	23-12-2013
20	Ermerzand 15 7843 PN ERM	24-12-2013
21	Grote Sloot 317 1751 LB SCHAGERBURG	24-12-2013
22	Ermerzand 38 7843 PN ERM	30-12-2013
23	Acaciastraat 109 4814 HG BREDA	30-12-2013
24	Sibrandaheerd 122 9737 NV GRONINGEN	30-12-2013
25	Ermerzand 103 7843 PP ERM	30-12-2013
26	Buvollveien 119 2625 FABERG (Noorwegen)	31-12-2013
27	Ermerzand 126 7843 PR ERM	02-01-2014
28	Ermerzand 47	02-01-2014

	7843 PN ERM	
29	Ermerzand 86 7843 PP ERM	02-01-2014
30	Schoolstraat 14 7845 TE Holsloot	02-01-2014

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voldoen aan de overige indieningsvereisten. Daarmee zijn de zienswijzen ontvankelijk.

## **Inhoudelijke behandeling zienswijzen**

In veel van de ingediende zienswijzen komen dezelfde onderwerpen naar voren. Daar waar dit aan de orde is, is gekozen voor een thematische beantwoording. Bij de onderwerpen is aangegeven welke zienswijzen hier op ingaan.

Enkele andere (onderdelen van) zienswijzen lenen zich niet voor een thematische beantwoording. Deze (onderdelen van) zienswijzen zijn daarom afzonderlijk behandeld.

## **Thematische behandeling zienswijzen**

### **Wijzigingsbevoegdheid perceelsgebonden permanente bewoning**

Zienswijzen 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 en 30.

#### Samenvatting

In artikel 4.5 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op grond van die wijzigingsbevoegdheid kunnen Burgemeester en Wethouders het bestemmingsplan in die zin wijzigen dat de aanduiding "specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning" wordt verwijderd, mits:

- a. er gedurende een periode van minimaal 2 jaar geen sprake is van permanente bewoning ter plaatse, blijkend uit bijvoorbeeld de inschrijving in de Gemeentelijke Basisadministratie, of;
- b. de eigenaar van het perceel expliciet heeft verzocht om de wijziging.

Reclamanten maken bezwaar tegen deze wijzigingsbevoegdheid. Hiermee worden bestaande rechten ingeperkt. Bovendien heeft dit financiële gevolgen, aangezien de woningen hiermee minder waard worden.

#### Reactie gemeente

*Voor 44 van de 195 recreatiewoningen is permanente bewoning toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan. Deze situatie is ruime tijd geleden ontstaan. In september 1997 stelde de toenmalige gemeente Sleen namelijk gedoogbeleid vast over het onrechtmatig permanent bewonen van recreatiewoningen. Op grond van dat beleid mocht iedereen die op 15 september 1997 in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van een recreatiewoning stond ingeschreven in deze recreatiewoning blijven wonen. Na de gemeentelijke herindeling (1998) is het gedoogbeleid door de gemeente Coevorden voortgezet. Dit is vertaald in het facetbestemmingsplan "recreatiecentra De Tip, Wico en Ermerzand" uit 1999. Met dit bestemmingsplan is permanente bewoning van 44 recreatiewoningen op Ermerzand (perceelsgebonden) gelegaliseerd.*

*Veel van de huidige eigenaren van de betreffende recreatiewoningen hebben de recreatiewoningen met deze kennis gekocht. De gemeente erkent dat het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid zorgt voor onzekerheid voor deze eigenaren. Bovendien worden deze recreatiewoningen in het kader van de woningbouwstrategie al aangemerkt als bestaande woningen. Permanente bewoning van deze recreatiewoningen is op grond van het geldende bestemmingsplan immers reeds toegestaan.*

*Om voorgaande redenen kiest de gemeente ervoor om de wijzigingsbevoegdheid bij vaststelling te laten vervallen.*

#### **Conclusie**

**De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.5 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan wordt bij vaststelling van het bestemmingsplan verwijderd.**

## **Permanente bewoning**

Zienswijze 5, 8, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 29

### Samenvatting

Uit het bestemmingsplan wordt niet duidelijk wat verstaan moet worden onder permanente bewoning. In dit kader worden de volgende voorbeelden genoemd:

- Bewoning van een recreatiewoning i.v.m. een ingrijpende langdurige verbouwing.
- Bewoning van een recreatiewoning tijdens een afkoelingsperiode tijdens een huwelijkscrisis.
- Bewoning van een recreatiewoning na verkoop van eigen woning, zonder dat daarbij direct een nieuwe woning is aangekocht.

### Reactie gemeente

*In artikel 1 van de regels staat de volgende definitie van permanente bewoning: "het gebruik van een ruimte als hoofdverblijf". Als het recreatieverblijf als hoofdverblijf wordt gebruikt is er dus sprake van permanente bewoning. Er is sprake van gebruik als hoofdverblijf als het recreatieverblijf het 'centrum van het sociale en maatschappelijke leven' van een persoon is. Met andere woorden: als de dagelijkse activiteiten in het leven vanuit de recreatiewoning worden gepland en ondernomen, is er sprake van een hoofdverblijf. Het gaat dus niet om de feitelijke inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie, maar om het feitelijke gebruik. Het gaat niet om de duur van de bewoning maar om de strijdigheid met het bestemmingsplan. Er kan geen termijn gegeven worden voor hoe lang in een recreatief verblijf verbleven mag worden. Reguliere bewoning is echter in geen geval toegestaan; in een recreatieverblijf mag alleen maar gerecreëerd worden.*

*Wanneer er wel sprake is van permanente bewoning, kan de gemeente in voorkomende gevallen een tijdelijke gedoogbeschikking verlenen. Deze mogelijkheid is opgenomen in artikel 5 van de beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven gemeente Coevorden.*

*Het college kan een tijdelijke gedoogbeschikking afgeven indien de aanvrager kan aantonen dat er dringende redenen zijn waardoor het noodzakelijk is om tijdelijk in een recreatieverblijf te gaan wonen. Als deze dringende omstandigheden worden enkel aangemerkt:*

- *echtscheidingskwesties of ontbinding van geregistreerd partnerschap van personen die voorafgaand aan de vestiging in een recreatieverblijf woonachtig zijn binnen de gemeente Coevorden, waarbij het noodzakelijk is dat een van de beide personen als gevolg van de echtscheiding c.q. ontbinding (tijdelijk) andere woonruimte betreft;*
- *situaties waarbij sprake is van een calamiteit waardoor de eigen woning, welke woning is gelegen binnen de gemeente Coevorden, tijdelijk niet meer kan worden bewoond (brand-, water- of stormschade);*
- *situaties van overbruggingshuisvesting. De aanvrager dient aan te tonen dat hij binnen één jaar in aanmerking komt voor een reguliere woning in de gemeente Coevorden. Dit kan bijvoorbeeld door het overleggen van een koop- of huurovereenkomst van een aangekochte of gehuurde woning.*

### Conclusie

**De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**



## **Individuele behandeling zienswijzen**

### **Zienswijze 1**

#### Samenvatting

Reclamant vraagt waarom haar zoon niet op de lijst "Overzicht persoonsgebonden gedoogbeschikkingen" staat vermeld.

#### Reactie gemeente

*Op de lijst "Overzicht persoonsgebonden gedoogbeschikkingen" zijn alleen de personen opgenomen die over een gedoogbeschikking voor permanente bewoning beschikken. Deze persoonsgebonden gedoogbeschikkingen zijn verleend op grond van de beleidsregels inzake permanente bewoning van recreatieverblijven van de gemeente Coevorden. Gedoogbeschikkingen zijn slechts verleend aan personen die al vóór 31 oktober 2003 permanent woonden in een recreatieverblijf. Reclamant woonde reeds voor 31 oktober 2003 (en sindsdien onafgebroken) in een recreatiewoning op Ermerzand. Zij beschikt ook over een persoonsgebonden gedoogbeschikking.*

*De zoon van reclamant is na 31 oktober 2003 geboren (op 19 maart 2004). Hij beschikt daarom niet over een persoonsgebonden gedoogbeschikking en komt daarom niet voor op de lijst met persoonsgebonden gedoogbeschikkingen. Dat betekent niet dat de zoon van reclamant niet in de recreatiewoning mag wonen. Op grond van de huidige beleidsregels wordt de zoon van reclamant namelijk aangemerkt als medebewoner. De persoonsgebonden gedoogbeschikking die aan reclamant is verleend, geldt tevens voor de medebewoner. Dit is opgenomen in artikel 2 van de beleidsregels.*

*Bij nadere bestudering van de lijst "overzicht persoonsgebonden gedoogbeschikkingen" is gebleken dat hierop enkele personen voorkomen die na 31 oktober 2003 geboren zijn. Deze personen worden bij vaststelling van het bestemmingsplan van de lijst verwijderd. Deze personen moeten namelijk – net als de zoon van reclamant – aangemerkt worden als medebewoner. Zie hiervoor ook de ambtshalve aanpassingen.*

#### **Conclusie**

**De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

## Zienswijze 6

- a. Reclamant geeft een beschrijving van de ontwikkeling van het park Ermerzand vanaf de oprichting van het park in 1973. In de loop der jaren werden steeds meer bungalows gebruikt voor permanente bewoning. De toenmalige gemeente Sleen heeft voor 43 recreatiewoningen permanente bewoning gelegaliseerd middels het facetbestemmingsplan Ermerzand. Daarna is nog voor circa 30 bungalows een persoonsgebonden gedoogbeschikking afgegeven voor permanente bewoning. Daarnaast woont het merendeel van de bewoners permanent op het park zonder dat ze daarvoor toestemming hebben. In de huidige situatie maakt het gebruik door vakantiegangers nog slechts 2% uit van het totale gebruik. De overige woningen worden op de volgende manieren gebruikt:

1. permanente bewoning door eigenaren;
2. permanente bewoning door huurders;
3. tweede woning voor eigen gebruik.

Met name onder de woningen in categorie 2 bevindt zich een aantal woningen die in erbarmelijke staat verkeren. De woningen die door eigenaren worden gebruikt voor permanente bewoning of als tweede woning, verkeren daarentegen in een goede staat van onderhoud.

### Reactie gemeente

*De gemeente kan zich vinden in de omschrijving van de ontwikkelingen van het park Ermerzand tot nu toe. De enige kanttekening die hierbij geplaatst wordt, is dat het facetbestemmingsplan voor onder andere Ermerzand niet is vastgesteld door de toenmalige gemeente Sleen, maar door de gemeente Coevorden (in 1999).*

- b. Bewoners die hun bungalows in strijd met de regels permanent bewonen, zullen door het handhavingsbeleid verdreven worden. Bij de persoonsgebonden gedoogbeschikkingen ontstaat er een sterfhuiskonstructie. Deze recreatiewoningen zullen nadat ze leeg komen te staan, niet verhuurd worden aan vakantiegangers. Veel van de bungalows zijn immers van slechte kwaliteit en dit geldt ook voor de aanpalende voorzieningen. Daarnaast zijn in de omgeving voldoende kwalitatief hoogwaardige recreatieve verblijfsmogelijkheden aanwezig. Deze markt is verzadigd. Wanneer het ontwerpbestemmingsplan in zijn huidige vorm wordt vastgesteld, zal Ermerzand grotendeels veranderen in een 'spookpark' met veel onbewoonde/onverhuurde bungalows in erbarmelijke staat van onderhoud. Daarnaast zou het voorgenomen bestemmingsplan de volgende gevolgen hebben:
1. Waardevermindering van de bungalows
    - a. Eigenaren komen in financiële problemen
    - b. Totale stagnatie verkoop
    - c. Gedwongen verhuur aan onwenselijke huurders
  2. Leegstand
    - a. Verhoging risico's (brandgevaar, illegale bewoning)
    - b. Vermindering sociale leefbaarheid voor overige bewoners park en het dorp Erm
  3. Woningnood voor de personen die hun recreatiewoning moeten verlaten
    - a. Eigenaren kunnen geen nieuwe woning elders meer aanschaffen
    - b. Huurders kunnen nergens terecht door krapte op de markt voor huurhuizen
  4. Handhaving / juridische procedures
    - a. Hoge jaarlijkse handhavingskosten
    - b. Hoge te verwachten procedurekosten

### Reactie gemeente

*Met het bestemmingsplan worden slechts bestaande rechten overgenomen. Deze bestaande rechten zijn vastgelegd in de volgende plannen:*

- *Bestemmingsplan 'Ermerzand' (1970)*
- *Facetbestemmingsplan 'De Tip, Wico en Ermerzand' (1999)*
- *Facetbestemmingsplan 'Uniforme regeling recreatiewoonverblijven' (2005)*

*Aangezien slechts bestaande rechten worden overgenomen, zal het bestemmingsplan op zichzelf geen (negatieve) gevolgen hebben op het park.*

*Het handhavingsbeleid staat los van het bestemmingsplan. Tegen illegale permanente bewoning van recreatieverblijven kan immers ook handhavend opgetreden worden op grond van de nu geldende bestemmingsplannen.*

*Ermerzand is ooit opgericht als recreatieterrein en heeft een parkachtige opzet. Er is een centrale entree, er zijn centrale en recreatieve voorzieningen aanwezig en het terrein is gesitueerd aan een recreatieplas. Gelet op deze uiterlijke kenmerken is de gemeente van mening dat de bestemming 'Recreatie' een realistische bestemming is voor het terrein.*

*Dat er bij veel van de recreatiewoningen sprake is van permanente bewoning staat niet ter discussie. Bij de recreatiewoningen waar permanente bewoning is toegestaan, wordt het recht op permanente bewoning in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen. Dat in de feitelijke situatie ook in veel van de andere recreatiewoningen sprake is van permanente bewoning, betekent niet dat de bestemming 'Recreatie' niet realistisch is. Reclamant geeft aan dat er vrijwel geen markt is voor verhuur aan vakantiegangers. Dat betekent echter niet dat de recreatiewoningen niet voor recreatieve doeleinden aangewend kunnen worden. De recreatiewoningen mogen immers ook als tweede woning (niet zijnde hoofdverblijf) gebruikt worden. De eigenaren van de recreatiewoningen hebben hierin een eigen verantwoordelijkheid. Permanente bewoning is voor de meeste recreatiewoningen immers nooit toegestaan geweest. Iedereen had er dus mee bekend kunnen zijn dat slechts recreatief verblijf is toegestaan. Het is dan ook aan de eigenaren om hier naar te handelen.*

- c. Een alternatief zou zijn om voor het park Ermerzand naast een recreatieve bestemming ook een woonbestemming op te nemen. Het park Ermerzand kan zich dan positief ontwikkelen. Op het park wonen veel oudere bewoners. De trend is dat ouderen steeds langer thuis blijven wonen. Het park leent zich bij uitstek voor deze doelgroep. Wanneer wonen wordt toegestaan, kan het park een zodanige kwaliteitsupgrade krijgen dat het park zich kan ontwikkelen tot een uitstekende woonomgeving voor een toenemende vergrijzende bevolkingsgroep. Op het park zijn uitstekende mogelijkheden voor centrale voorzieningen waar oudere bewoners behoefte aan hebben. Een bungalow op Ermerzand wordt daarmee een uitstekend alternatief voor een eenzaam appartement in Emmen of elders.

#### Reactie gemeente

*De gemeente ziet geen mogelijkheden om een woonbestemming op te nemen voor het park Ermerzand. Tegen het opnemen van een woonbestemming bestaan ook enkele ruimtelijke bezwaren. De argumenten hiervoor zijn hieronder aangegeven.*

*In de eerste plaats past het toestaan van nieuwe situaties met permanente bewoning van recreatiewoningen niet binnen het beleid van de provincie Drenthe. Dit beleid staat verwoord in de Omgevingsverordening Drenthe. Deze verordening heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening directe doorwerking voor gemeenten. Dat houdt in dat gemeenten bepalingen uit de verordening moeten overnemen in de regels van bestemmingsplannen. Over permanente bewoning van recreatieverblijven staat in de verordening het volgende: "een ruimtelijk plan kent geen gebruiksbepalingen die permanente bewoning van recreatieverblijven toestaan". In de verordening staat dat ontheffing van deze bepaling slechts mogelijk is als:*

- a. *is voldaan aan de voorwaarden die de VROM-Inspectie stelt in de brochure 'Onrechtmatige bewoning van recreatieverblijven; handreiking voor gemeenten';*
- b. *de legalisatie betrekking heeft op complexen en niet op losse recreatieverblijven;*
- c. *het recreatiecomplex aansluit op bestaand stedelijk gebied;*
- d. *de legalisatie past binnen het woonplan van de desbetreffende gemeente; en*
- e. *de integratie met het naastgelegen bestaand stedelijk gebied blijkens het ruimtelijk plan een blijvende ruimtelijke kwaliteitsslag oplevert.*

*Duidelijk is dat niet voldaan kan worden aan voorwaarden c en d. Bovendien staat niet vast dat aan voorwaarde e voldaan kan worden. Dit leidt tot de conclusie dat het toestaan van nieuwe situaties van permanente bewoning van recreatiewoningen op Ermerzand in strijd is met de Omgevingsverordening Drenthe en dat niet voldaan*

*wordt aan de voorwaarden om ontheffing te verlenen van de omgevingsverordening. Met andere woorden: het provinciaal beleid maakt het onmogelijk om de bestemming te wijzigen in 'Recreatie/Wonen', zoals reclamant verzoekt.*

*Naast strijd met het provinciaal beleid is er ook strijd met het gemeentelijk beleid op het gebied van (nieuwe) woningbouw. Bij het toestaan van nieuwe situaties met permanente bewoning is er immers sprake van het toevoegen van nieuwe woningen aan de woningvoorraad. De demografische ontwikkelingen tonen aan dat de gemeente Coevorden in de komende jaren te maken zal krijgen met een lichte bevolkingskrimp. Dit resulteert in een zeer beperkte ruimte voor het toevoegen van nieuwe woningen aan de woningvoorraad. Dit staat ook beschreven in de woningbouwstrategie voor de grote en kleine kernen (maart 2011) en de doorontwikkeling woningbouwstrategie gemeente Coevorden (januari 2013). Er is voor de periode tot 2020 slechts ruimte voor het toevoegen van 175 tot 500 woningen aan de woningvoorraad.*

*Gelet op de beperkte ruimte kiest de gemeente ervoor om alleen nog woningen toe te voegen aan de woningvoorraad bij de kernen Sleen, Dalen en Coevorden. Voor deze kernen wordt de meeste groeipotentie verwacht. Dit is gebaseerd op de uitgevoerde woningmarktonderzoeken. Uitgangspunt bij de realisatie van uitbreidingsplannen bij deze kernen is niet het realiseren van een groeiambitie, maar het ruimte bieden om te kunnen inspelen op de eventuele woonbehoefte in deze kernen. Het toevoegen van nieuwe woningen zorgt voor overaanbod in de woningmarkt. Dit kan leiden tot leegstand en uiteindelijk tot verpaupering en leefbaarheidsproblemen. Om dit te voorkomen vindt de gemeente het niet wenselijk om door middel van een wijziging van de bestemming van recreatiewoningen nieuwe woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.*

*Het toestaan van permanente bewoning van recreatiewoningen is ook in strijd met de "Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven gemeente Coevorden". In de toelichting van deze beleidsregels is aangegeven waarom de gemeente ervoor heeft gekozen om permanente bewoning van recreatiewoningen niet te legaliseren.*

*Verder is de gemeente van mening dat de situatie op recreatieterrein Ermerzand niet zodanig bijzonder is dat dit een uitzondering op het hiervoor beschreven beleid rechtvaardigt. Ermerzand is immers niet het enige recreatieterrein waar sprake is van permanente bewoning. Ook op andere terreinen binnen het grondgebied van de gemeente, zoals De Tip (De Kiel), Wico (Schoonoord), Toenakkers (Meppen), 't Binnenveld (Oosterhesselen) en De Tilkampen (Gees), doet zich deze omstandigheid voor.*

## **Conclusie**

**De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

N.B.

Reclamant diende na afloop van de zienswijzetermijn een uitgewerkte visie in voor het terrein Ermerzand. In de uitgewerkte visie wordt gesproken over een burgerinitiatief waarbij het Ermerzand wordt getransformeerd in een park waar ruimte is voor zowel recreatie als seniorenbewoning. Hiermee kan enerzijds worden voorzien in de behoeften op het terrein wonen, welzijn, zorg en ontspanning van senioren. Anderzijds kan hiermee de ingezette verpaupering een halt worden toegevoerd.

De visie wordt niet aangemerkt als zienswijze tegen het bestemmingsplan, maar de inhoud van de visie is wel meegenomen in de integrale afweging over het voorliggende bestemmingsplan.

## Zienswijze 19

Het bungalowpark Ermerzand wordt niet meer als recreatiepark gebruikt. Het is onbegrijpelijk dat aan het bungalowpark toch de bestemming 'Recreatie' toegekend wordt. Reclamant voert hiervoor de volgende argumenten aan.

- a. De bezettingsgraad van de recreatiewoningen die voor verhuur aan vakantiegasten worden ingezet bedraagt 2,3%. De concurrentie is enorm. Dit blijkt ook uit een uitzending van het programma "Nederland van boven". In dit programma is te zien wat de problematiek is: "Nergens zoveel vakantiehuizen als in Nederland, de grootste vakantieparkdichtheid ter wereld". Door dit enorme aanbod, is het vrijwel niet mogelijk om de bungalows rendabel te verhuren aan vakantiegasten.

### Reactie gemeente

*Zie de reactie van de gemeente op zienswijze 6, onder b en c.*

- b. De gemeente is voornemens om actief op te treden tegen langverhuur. Een logisch gevolg hiervan is dat bungalows het hele jaar leeg komen te staan. Dit zal leiden tot verdere verwaarlozing; verpaupering ligt op de loer.

### Reactie gemeente

*De gemeente is niet zo zeer voornemens om actief op te treden tegen langverhuur, maar tegen permanente bewoning van recreatiewoningen die niet permanent bewoond mogen worden. In de reactie op zienswijze 6 onder b is al aangegeven dat handhaving los staat van het nieuwe bestemmingsplan. Op grond van het geldende bestemmingsplan is permanente bewoning immers ook niet toegestaan. Zie hiervoor ook de reactie van de gemeente op zienswijze 6, onder b.*

- c. Eigenaren en bewoners die permanent op het park wonen zijn juist zeer betrokken. Deze bungalows worden actief opgeknapt en tuinen en gemeenschappelijke ruimtes worden onderhouden.

### Reactie gemeente

*Dat de gemeente niet kiest voor een woonbestemming staat los van de onderhoudsstaat van de recreatiewoningen en de openbare ruimte. Er zijn andere argumenten waarom een woonbestemming niet mogelijk/wenselijk is. Zie hiervoor de reactie van de gemeente op zienswijze 6 onder c.*

- d. De gemeente Coevorden en de voormalige gemeente Sleen hebben actief meegewerkt aan het zich permanent doen vestigen van bewoners. Zo is aan een aantal bungalows een permanente woonbestemming gegeven. Daarnaast heeft de gemeente in het verleden mensen die zich wilden inschrijven in de GBA nooit actief erop gewezen dat bewoning op het Ermerzand niet is toegestaan. Tot slot heeft de gemeente gedoogbeschikkingen verleend aan mensen die al voor de peildatum van 1 oktober 2003 op het park woonden. Uit de bijlage "Overzicht persoonsgebonden gedoogbeschikkingen" blijkt echter dat ook bewoners die zich na deze datum gevestigd hebben op het park, een persoonsgebonden gedoogbeschikking hebben gekregen. De beslissingen van ambtenaren lijken volstrekt willekeurig.

### Reactie gemeente

*De situatie met permanente bewoning is ruime tijd geleden ontstaan. In september 1997 stelde de toenmalige gemeente Sleen gedoogbeleid vast over het onrechtmatig permanent bewonen van recreatiewoningen. Op grond van dat beleid mocht iedereen die op 15 september 1997 in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van een recreatiewoning stond ingeschreven in deze recreatiewoning blijven wonen.*

*Na de herindeling is het gedoogbeleid door de gemeente Coevorden voortgezet. Dit is vertaald in het facetbestemmingsplan "recreatiecentra De Tip, Wico en Ermerzand" uit 1999. Met dit bestemmingsplan is permanente bewoning van 44 recreatiewoningen op Ermerzand (perceelsgebonden) gelegaliseerd. Deze recreatiewoningen mogen hierdoor sinds 1999 door een ieder permanent bewoond worden. Er is dus al sinds 1999 sprake van ongelijke rechten. In het nu voorliggende bestemmingsplan worden deze rechten gerespecteerd. Dat houdt dus in dat de 44 recreatiewoningen waar permanente bewoning reeds is toegestaan, ook op grond van het nieuwe bestemmingsplan permanent bewoond mogen worden.*

*De situaties met persoonsgebonden gedoogbeschikkingen zijn het gevolg van het beleid van het rijk op het gebied van permanente bewoning van recreatieverblijven. Het rijk presenteerde op 11 november 2003 een beleidsbrief over onrechtmatige bewoning van recreatieverblijven. Het in deze beleidsbrief geuite beleidsvoornemen is overgenomen in de Nota Ruimte (2006). Het beleid komt erop neer dat gemeenten een keuze moeten maken over de manier waarop ze willen omgaan met situaties waar op 31 oktober 2003 (of eerder) onrechtmatig werd gewoond in een recreatiewoning. Gemeenten moeten daarbij kiezen tussen legalisatie, persoonsgebonden gedoogbeschikkingen en/of handhaving. De keuze die gemeenten hier in maken, is afhankelijk van het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid. De gemeente Coevorden heeft ervoor gekozen om persoonsgebonden gedoogbeschikkingen te verlenen aan personen die reeds voor 31 oktober 2003 woonachtig waren in een recreatiewoning. Voor de argumenten voor deze keuze wordt verwezen naar de "Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven gemeente Coevorden".*

*Op de bijlage "Overzicht persoonsgebonden gedoogbeschikkingen" zijn abusievelijk twee personen opgenomen die na 31 oktober 2003 geboren zijn. Het betreft hier personen die op grond van de beleidsregels aangemerkt moeten worden als medebewoner. Deze personen worden bij vaststelling van de lijst verwijderd. Zie hiervoor ook de reactie van de gemeente op zienswijze 1. Van willekeur is geen sprake, slechts personen die reeds voor 31 oktober 2003 in een recreatiewoning woonden beschikken over een persoonsgebonden gedoogbeschikking.*

### **Conclusie**

**De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

## **Zienswijze 20**

De zienswijze komt grotendeels overeen met zienswijze 19. Voor de onderwerpen die ook voorkomen in zienswijze 19 wordt dan ook verwezen naar de samenvatting van en de reactie op zienswijze 19.

### Samenvatting

De portefeuillehoudende wethouder is op 28 oktober 2013 samen met een lid van de Tweede Kamer op bezoek geweest op het Ermerzand. Hierbij zijn de plannen gepresenteerd om van het park een leefbaar, vitaal en veilig seniorenpark te maken. De wethouder reageerde enthousiast en raadde aan om het plan schriftelijk uit te werken en daarna wederom contact op te nemen. Op 20 november 2013 vond wederom een overleg plaats. Het enthousiasme was geheel verdwenen. De wethouder bracht reclamant ook niet op de hoogte van het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan voor Ermerzand, waarin aan het park de bestemming 'Recreatie' wordt toegekend. Reclamant doet hierbij een beroep op het vertrouwensbeginsel.

### Reactie gemeente

*Van 23 juni 2011 tot en met 3 augustus 2011 lag het voorontwerpbestemmingsplan "Erm, Ermerzand" ter inzage. Reclamant had er dus van op de hoogte kunnen zijn dat er een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding was voor het Ermerzand.*

### Conclusie

**De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot vaststelling van bestemmingsplan.**

## **Zienswijze 21**

### Samenvatting

Reclamant is eigenaar van een bungalow waarvoor uitsluitend een recreatieve bestemming geldt. In het verleden is aan een aantal bungalows de woonbestemming toegekend, waarmee er ongelijke rechten zijn ontstaan. Blijkens het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente weliswaar de intentie om de woonbestemming in de toekomst te ontnemen, maar het onderscheid blijft. Reclamant maakt hiertegen bezwaar. Voor de recreatiewoningen met een woonbestemming, zou de bestemming gewijzigd moeten worden in een bestemming waarbij slechts een gedoogbeschikking geldt. Daarmee wordt voor alle bungalows die geoorloofd permanent bewoond worden een zelfde uitsterfregeling opgenomen. Op den duur ontstaat dan weer een recreatiepark, zoals het recreatiepark oorspronkelijk bedoeld is. Bovendien komt daarmee een einde aan het door de gemeente gecreëerde verschil in status van gelijkwaardige bungalows.

### Reactie gemeente

*De gemeente is met reclamant van mening dat de bungalows niet van elkaar verschillen. Dat er sprake is van ongelijke rechten wordt ook niet bestreden: 44 recreatiewoningen mogen permanent bewoond worden, de overige recreatiewoningen niet (de persoonsgebonden gedoogbeschikkingen buiten beschouwing gelaten). Voor de achtergronden van deze ongelijke rechten wordt verwezen naar de reactie van de gemeente op zienswijze 19, onder d.*

*De rechten voor permanente bewoning zijn ruime tijd geleden vergeven. De gemeente acht het niet redelijk om de eigenaren van recreatiewoningen die reeds sinds 1999 door een ieder permanent bewoond mogen worden, middels voorliggend bestemmingsplan te confronteren met een inperking van de rechten. Om die reden wordt de wijzigingsbevoegdheid om het recht op permanente bewoning te laten vervallen, bij vaststelling van voorliggend bestemmingsplan verwijderd. Zie hiervoor ook de thematische behandeling van de zienswijzen. De gemeente gaat dan ook niet mee in het verzoek van reclamant om een uitsterfregeling op te nemen voor de recreatiewoningen die nu door een ieder permanent bewoond mogen worden.*

### Conclusie

**De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**



## **Ambtshalve aanpassingen**

### Regels

#### 1. *Permanente bewoning*

12.3.2 vervangen door: vanaf het moment dat de permanente bewoning van de desbetreffende recreatiewoningen door de natuurlijke personen zoals bedoeld in artikel 12.3.1 eindigt, is permanente bewoning in de desbetreffende recreatiewoning niet langer toegestaan.

#### 2. *Begripsomschrijving*

- Vervanging van het begrip 'voorgevel' in 'voorgevelrooilijn' dit begrip komt overeen met de gebruikt terminologie in de bouwverordening en voorkomt daarmee verwarring in de toekomst.

### Bijlage regels

Bij nadere bestudering van de bijlage bij de regels 'Overzicht persoonsgebonden gedoogbeschikkingen' is een aantal onjuistheden gebleken. De volgende personen zijn ten onrechte opgenomen op de lijst.

- A. Griever en J.L. Vos, wonende op het adres Ermerzand 2, zijn ten onrechte opgenomen op de lijst. De recreatiewoning op het adres Ermerzand mag namelijk door een ieder permanent bewoond worden. Voor de bungalow op dit adres is bij vaststelling de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning' opgenomen.
- H. Gesselink, Ermerzand 48 → deze persoon staat niet meer ingeschreven op het adres Ermerzand 48.
- J.L. Hummel en L.C. Hummel, Ermerzand 76 → dit zijn inwonende kinderen die na 31 oktober 2003 geboren zijn. Zij beschikken niet over een persoonsgebonden gedoogbeschikking, maar mogen als medebewoners bij G.J.M. Hummel en M.R. Harmanus inwonen.
- M.C. Rass en E. Fischer, Ermerzand 139 → deze personen staan niet meer ingeschreven op het adres Ermerzand 139.
- T.F. Roest, Ermerzand 159 → deze persoon staat niet meer ingeschreven op het adres Ermerzand 159.

Deze personen worden bij vaststelling van de lijst verwijderd.

De volgende persoon is ten onrechte niet opgenomen op de lijst:

- M.A. Scheven, Ermerzand 15. Deze persoon heeft aangetoond dat ze reeds voor 31 oktober 2003 woonachting was op het adres Ermerzand 15.

Deze persoon wordt bij vaststelling aan de lijst toegevoegd.

### Verbeelding

- In het ontwerpbestemmingsplan is voor het perceel Ermerzand 2 de bestemming 'Recreatie' zonder de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanentenbewoning' opgenomen. Voor deze bungalow geldt echter dat een perceelsgebonden beschikking voor permanente bewoning afgegeven. Deze perceelsgebonden beschikking is afgegeven op grond van het facetbestemmingsplan "De Tip, Wico en Ermerzand". Met het afgeven van de perceelsgebonden beschikking is permanente bewoning een onvoorwaardelijk recht geworden. Voor de bungalow Ermerzand 2 had daarom de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning' opgenomen moet worden. Bij vaststelling wordt deze aanduiding alsnog opgenomen.

## **Overzicht aanpassingen**

Hieronder volgt een opsomming van de aanpassingen die bij vaststelling worden doorgevoerd naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

### Regels

Artikel 4.5 (Wijzigingsbevoegdheid voor verwijderen aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning) wordt in zijn geheel verwijderd.

### Bijlage regels

- A. Griever, J.L. Vos, H. Gosselink, J.L. Hummel, L.C. Hummel, M.C. Rass, E. Fischer en T.F. Roest worden van de lijst verwijderd.
- M.A. Scheven, Ermerzand 15, wordt aan de lijst toegevoegd.

### Verbeelding

- Voor de bungalow op het adres Ermerzand 2 wordt de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning' opgenomen.
- Wijziging van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning' van perceel Ermerzand 116 naar Ermerzand 146.
- Wijziging van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning' van perceel Ermerzand 126 naar Ermerzand 147.