

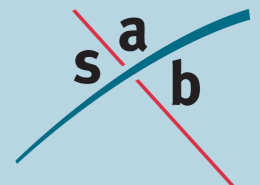
Bestemmingsplan

# **Geesbrug, Witte Menweg, Bungalowpark Het Zuiderveld**

Toelichting

**Gemeente Coevorden**

Datum: 3 februari 2015  
Projectnummer: 100152  
ID:NL.IMRO.0109.300BP00009-0003





## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Plangebied</b>	<b>6</b>
2.1	Omgeving plangebied	6
2.2	Situatie plangebied	6
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>7</b>
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	11
<b>4</b>	<b>Planologische randvoorwaarden</b>	<b>17</b>
4.1	Milieuaspecten	17
4.2	Water	19
4.3	Archeologie	22
4.4	Cultuurhistorie	23
4.5	Flora en fauna	24
<b>5</b>	<b>Juridische toelichting en regels</b>	<b>26</b>
5.1	Juridische opzet van het plan	26
5.2	Terrein 'Geesbrug, Witte Menweg, Bungalowpark Het Zuiderveld'	28
<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>30</b>
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. Ook op het recreatieterrein Het Zuiderveld is sprake van permanente bewoning. Permanente bewoning heeft een grote impact op de uitstraling en inrichting van recreatieterreinen. Voorliggend bestemmingsplan bevat bepalingen die permanente bewoning tegengaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor de situaties waar sprake is van persoonsgebonden gedoogbeschikkingen voor permanente bewoning. Deze permanente bewoning is in dit specifieke geval gereguleerd via het afgeven van (26) persoonsgebonden beschikkingen.

Daarnaast heeft de gemeente behoefte aan een nieuwe regeling waarbinnen een kwaliteitsslag van de terreinen mogelijk is. 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.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor het recreatiepark 'Bungalowpark Het Zuiderveld'.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het westen van de gemeente Coevorden, ten noorden van de kern Geesbrug. Aan de noordkant wordt het plangebied begrensd door natuurgebied. Naast bos bestaat dit gebied ook uit natuur in de vorm van heidevelden. Aan de zuidkant wordt het plangebied begrensd door de Witte Menweg. Het restaurant 'Gasterij Het Geeserveld' behoort niet tot het plangebied; hiervoor wordt een apart bestemmingsplan opgesteld. Op navolgende luchtfoto is Bungalowpark Het Zuiderveld weergegeven. Daarnaast is een afbeelding van de entree van het park opgenomen.



Omgeving  
plangebied  
Bron: Google Earth



Foto entree Bungalowpark Het Zuiderveld

Bron: Google Streetview

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de toenmalige gemeente Oosterhesselen van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Oosterhesselen op 8 oktober 1996. In deze regeling is het plangebied opgenomen. Daarnaast is het facetbestemmingsplan uniforme regeling recreatie woonverblijven van de gemeente Coevorden van toepassing.

Dit plan is door de raad van de gemeente Coevorden goedgekeurd op 9 november 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 31 januari 2005. In dit facetbestemmingsplan zijn voor wat betreft gebruik en bouwen nadere regels gesteld.

## **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 de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft de planologische randvoorwaarden, zoals water en bodem, milieuaspecten, archeologie, flora en fauna en verkeer en parkeren. In hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling van dit bestemmingsplan toegelicht. Ten slotte komen in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

## 2 Plangebied

### 2.1 Omgeving plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de gemeente Coevorden en is ingedeeld bij de kern Geesbrug. Deze kern ligt ten zuiden van het plangebied. Aan de zuidkant van het recreatieterrein 'Bungalowpark Het Zuiderveld' liggen met name agrarische gronden. Ten noorden van het plangebied zijn natuurgebieden gelegen. Het park grenst aan het heidegebied De Hoge Stoep en daarnaast aan circa 1100 hectare bos (boswachterij Gees). Het landschap maakt deel uit van het zogenaamde Coulissenlandschap met een grote diversiteit. Het landschap heeft een halfopen uitstraling dat gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van houtwallen en –singels.



*Landschap ten zuiden van  
'Bungalowpark Het Zuiderveld'  
Bron: Google Streetview*

### 2.2 Situatie plangebied

Bungalowpark Het Zuiderveld is een kleinschalig recreatiepark bestaande uit vrijstaande bungalows met ongeveer 1000 m<sup>2</sup> eigen tuin. In totaal zijn er ongeveer 100 recreatiewoningen aanwezig. Op het park zijn enkele gebouwen gelegen die gebruikt worden voor beheer en onderhoud van het terrein. Op het park zijn ook een restaurant en een bedrijfswoning aanwezig. Dit restaurant, 'Gasterij het Geeserveld', stond aanvankelijk uitsluitend ten dienste van het bungalowpark. Tegenwoordig is het restaurant echter ook gericht op gasten van buitenaf. Om dit mogelijk te maken, is het bestemmingsplan "Witte Menweg 4b, Geesbrug (Gasterij Het Geeserveld)" opgesteld. Dit bestemmingsplan werd op 27 juni 2013 onherroepelijk. Het restaurant en de bedrijfswoning maken onderdeel uit van dit onherroepelijke bestemmingsplan en zijn daarom buiten het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan gelaten. Rondom het park ligt een groensingel die de afscheiding vormt met het omliggende landschap. Binnen het bestemmingsplan zijn geen uitbreidingsmogelijkheden voor meer recreatiewoningen op het terrein.



## 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 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**

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 waddengebied, 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, d.w.z. 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

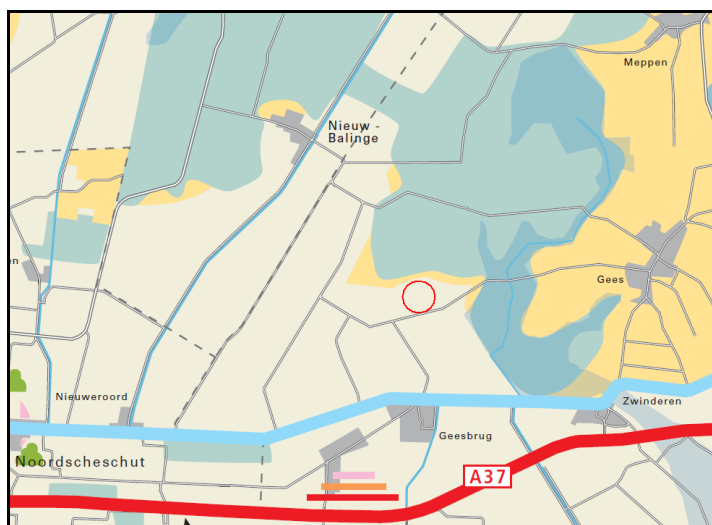
### 3.2.1 Omgevingsvisie en omgevingsverordening Drenthe

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 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 gebruiksbepalingen die permanente bewoning van recreatieverblijven toestaan”*. De fo-

cus 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.

Ten aanzien van verblijfsrecreatie is in de omgevingsverordening aangegeven dat nieuwvestiging niet is toegestaan binnen de EHS of de zone robuuste landbouw. Recreatielocaties aan de rand van deze zones zijn wel toegestaan. Daarnaast mag een ruimtelijk plan niet voorzien in permanente bewoning van recreatieverblijven.

#### *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 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.

Op recreatiepark Het Zuiderveld is sprake van permanente bewoning. Permanente bewoning van recreatieverblijven is in strijd met het provinciaal beleid. Ook het gemeentelijk beleid spreekt zich uit tegen permanente bewoning van recreatieverblijven. Zie paragraaf 3.3.4 Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven (2010). Op grond van dit beleid, zijn 26 persoonsgebonden gedoogbeschikkingen afgegeven. Deze zijn in een lijst in de bijlage bij de regels opgenomen. Het plan past daarmee in het provinciale beleid.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie Coevorden 2012-2022**

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 essen-complexen. 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 gedifferentieerde 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.

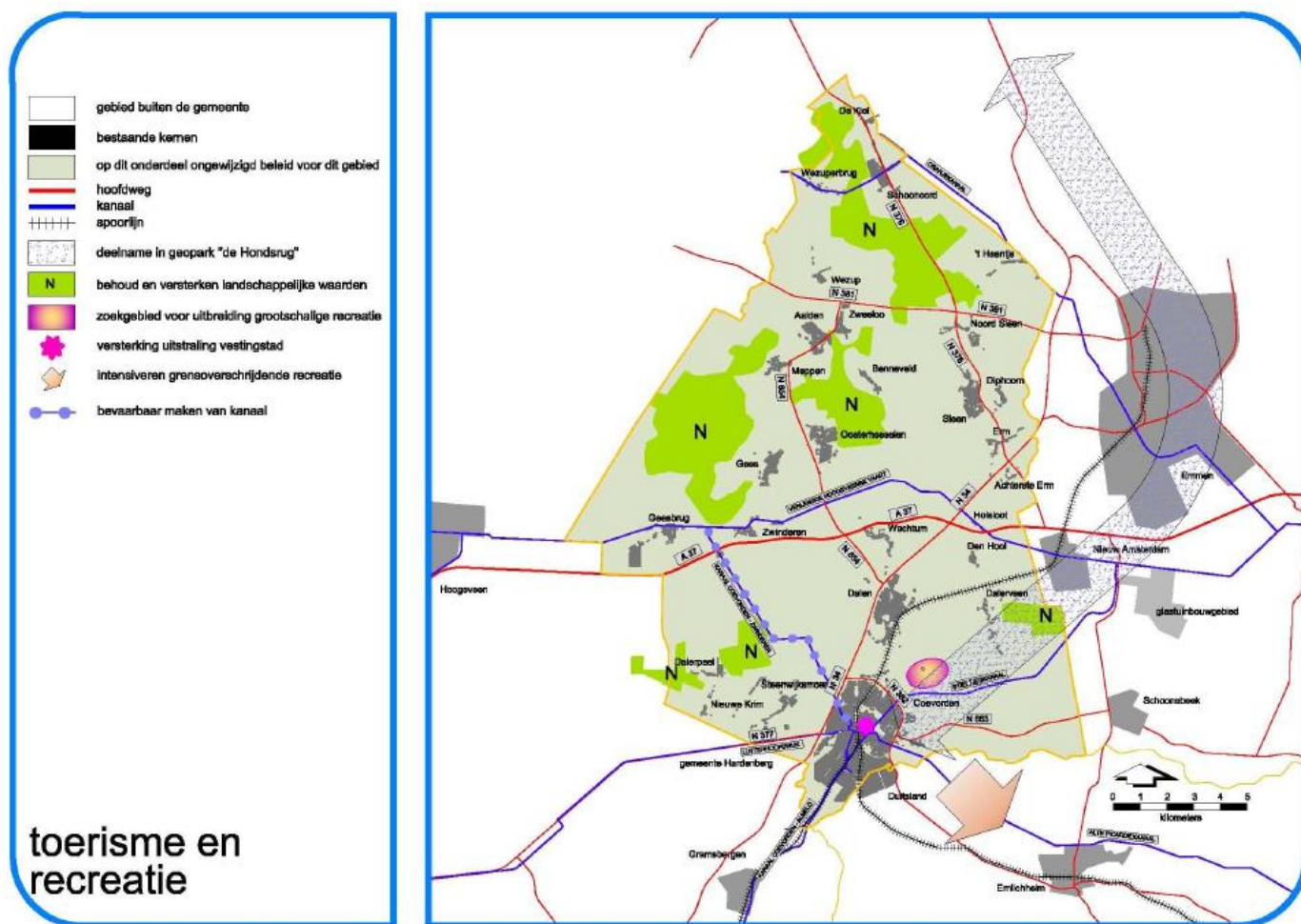
Toerisme en recreatie kent volgens de structuurvisie binnen in de gemeente Coevorden sterke en zwakke punten. Sterke punten zijn:

- 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: Structuurvisie Coevorden 2012-2022)

### 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 (luisterpa-len/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 (2012)**

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 op valt in het landschap. 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 *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 geïnventariseerde 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.

### **3.3.6 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 waardoor een kwaliteitsslag gemaakt kan worden.

Permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan. Alleen gevallen waarvoor een permanente gedoogbeschikking verleend is, worden middels voorliggend bestemmingsplan gelegaliseerd. In het onderhavige bestemmingsplan betreft dit uitsluitend persoonsgebonden uitzonderingen. Er zijn 26 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. Op de lange termijn zal permanente bewoning dan ook niet meer aan de orde zijn.

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

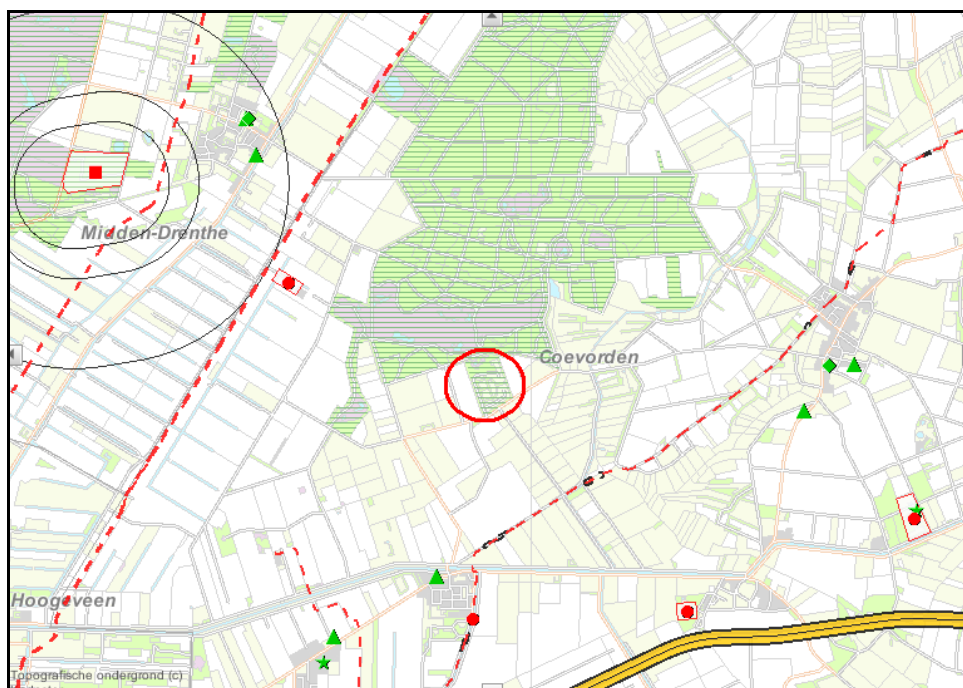
Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke 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.



*Uitsnede risicokaart (bron: gemeente Coevorden)*

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.

#### **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. In de omgeving van het plangebied zijn echter wel een paarden recreatieverblijf en een zorgboerderij gevestigd. Aangezien in het plangebied slechts de bestaande situatie opnieuw wordt vastgelegd hoeft er geen beoordeling plaats te vinden. 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<sup>e</sup> 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.

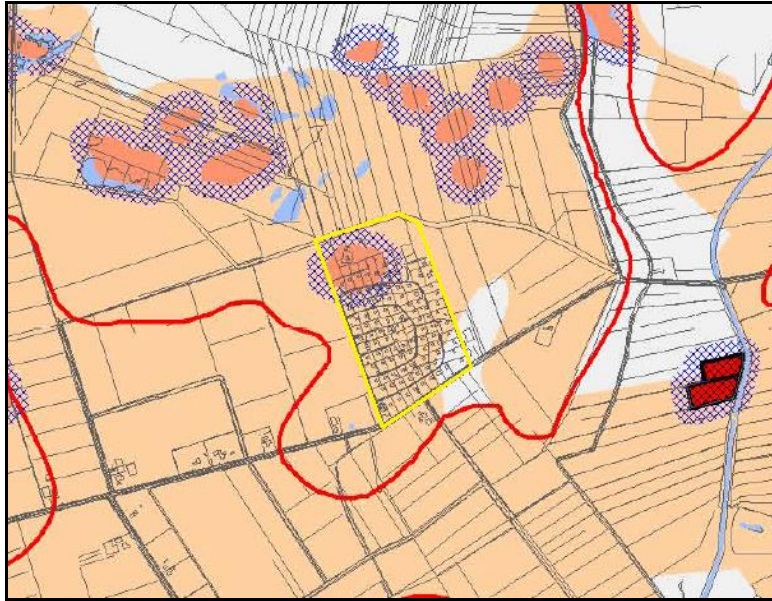
### **4.3 Archeologie**

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.

#### **4.3.1 Toets plan**

Op grond van de archeologische beleidskaart van de gemeente Coevorden is er sprake van een middelhoge archeologische verwachting in het plangebied. De gemeente wijst het plangebied aan als 'zone 2': gebieden met zandige en venige beekdalbodems en de (celtic fields) Noord-Sleen/Achteres, Erm/Ermerzand, Oosterhesselen. Het plangebied is geen AMK-terrein en is zodoende niet aangewezen als archeologisch monument. Voor zone-2-gebieden geldt een onderzoeksverplichting bij ingrepen boven 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder maaiveld. Hiervoor is in de regels van dit bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde archeologie – archeologische verwachtingswaarde' opgenomen.





*Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Coevorden met in het geel aangegeven het plangebied. In blauw gearceerd de bufferzone behorende bij het AMK-terrein in het noorden van het plangebied (zalmkleur). Bron: Archeologische beleidskaart gemeente Coevorden.*

In het noorden van het plangebied ligt een AMK-terrein voor agrarische doeleinden met 'Waarde archeologie 3'. Hiervoor geldt een onderzoekverplichting bij bodemkundige ingrepen die dieper reiken dan 30 centimeter onder maaiveld. Datzelfde geldt voor de daar omheen liggende bufferzone die deels in het plangebied ligt. In deze bufferzone gelden de onderzoeksverplichtingen zoals die zijn opgesteld voor het door de buffer omgeven gebied.

Het voorliggend plan legt de bestaande situatie van het terrein vast. Hierdoor worden eventueel aanwezige waarden in de ondergrond niet (verder) aangetast. Nader onderzoek voor het aspect archeologie is derhalve niet noodzakelijk.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

#### **4.4 Cultuurhistorie**

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. 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.

#### **4.4.1 Toets plan**

In of in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen objecten van cultuurhistorische waarde en/of monumenten. Ook bevindt het plangebied zich niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

De geschiedenis van Geesbrug is vrij recent. Op de plaats waar het kanaal uitmondt in de Verlengde Hoogeveense Vaart bevindt zich Geesbrug. Ontstaan in 1860 na de aanleg van een brug over de Verlengde Hoogeveense Vaart, in 1864 gevolgd door een verharde weg van Hoogeveen naar Coevorden. Na 1945 ontstond een nieuwe woonkern ten zuiden van het kanaal als woonplaats voor arbeiders uit het Geeser- en Zwinderse Veld.

In de periode na WOII werd de landbouw steeds grootschaliger en rationeler van opzet waardoor behoefte ontstond aan grotere en regelmatigere kavels. Om hier aan tegemoet te komen vonden verschillende ruilverkavelingsprojecten plaats, waarbij het landschap opnieuw ingedeeld werd. Soms verdween de oorspronkelijke verkaveling geheel, terwijl in andere gevallen wel gestreefd werd naar een (gedeeltelijk) behoud daarvan. De in de beekdalen gelegen waterlopen werden hierbij over het algemeen rechtgetrokken en gekanaliseerd. Hierdoor bezit de omgeving van het plangebied weinig cultuurhistorische waarde. Nader onderzoek voor het aspect cultuurhistorie is derhalve niet noodzakelijk.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig 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.

#### **4.5.1 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 instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren, of een verstrend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

#### **4.5.2 Toets plan**

In de omgeving van het plangebied (circa 3,5 kilometer) ligt het Natura-2000 gebied Mantingerzand. Het beheersgericht bestemmen van het park 'Bungalowpark Het Zuiderveld' heeft echter geen gevolgen voor dit natuurgebied. Het natuurgebied grenzend aan het park maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Voor dit onderdeel wordt verwezen naar de beschrijving van het provinciale beleid in hoofdstuk 3.

#### **4.5.3 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.

#### **4.5.4 Toets 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 'Bungalowpark Het Zuiderveld' 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 zoals 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 bestemmingscategorie of bijvoorbeeld een gebiedsbegrenzing, een maximale oppervlakte- of inhoudsmaat dan wel een beperking tot de bestaande bebouwing.

De bouwregels zijn direct aan de bestemmingsomschrijving gerelateerd. Ook de gebruiksregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving, zij het dat deze regels zijn opgenomen in de algemene gebruiksregels in hoofdstuk 3. Hierin is bepaald dat het verboden is de onbebouwde grond en/of de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met het in het plan bepaalde. Bedoeld wordt een gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving.

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.

### *Flexibiliteitsbepalingen*

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.

De individuele belangen van de betrokkenen, de betrokken waarden en het algemene belang zullen tegen elkaar moeten worden afgewogen. Een enkele keer is bepaald dat door de verzoeker of door het bevoegd gezag het één en ander moet worden aangetoond. Wanneer iets voldoende is aangetoond is het aan het bevoegd gezag om

een verzoek te beoordelen. In enkele gevallen kan een advies van een onafhankelijk deskundige worden verlangd.

## **5.2 Terrein 'Geesbrug, Witte Menweg, Bungalowpark Het Zuiderveld'**

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 rondom het bungalowpark. Binnen de bestemming Groen mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### *Natuur*

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurlijke waarde, landschappelijke waarde en ecologische waarden. Ook is bosbouw en extensief recreatief medegebruik toegestaan en de bestaande infrastructuur en agrarisch gebruik. Binnen de bestemming Natuur mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van vogelkijkhutten.

### *Recreatie*

Binnen de voor recreatie aangewezen gronden zijn 104 recreatiewoningen toegestaan. Daarnaast mogen beheer- en dienstgebouwen worden gebouwd. Binnen de bestemming zijn ook bijbehorende gebouwen, bouwwerken, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven toegestaan.

Voor recreatiewoningen geldt een bouwhoogte van 8 meter en een goothoogte van 3 meter. De oppervlakte van de woning, met aangebouwde bijbehorend bouwwerken, bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>. Beheer- en dienstgebouwen hebben een bouwhoogte van 7 meter en een goothoogte van 4 meter.

De hoofdregel is dat permanente bewoning van recreatiewoningen niet is toegestaan. Hierop zijn uitzonderingen gemaakt voor bestaande situaties waar wel permanent wordt gewoond. Dit betreft persoonsgebonden uitzonderingen. 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.

### *Waarde - Archeologie 3*

Volgens de archeologische beleidsadvieskaart hebben enkele gronden gelegen in het plangebied archeologische waarden. Daarom zijn deze gronden mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden, waarbij geldt dat deze bestemming ten opzichte van andere daar voorkomende bestemmingen van primaire betekenis is.

Op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden mogen bouwwerken met een diepte van meer dan 0,3 uitsluitend worden gebouwd als de aanvrager een bureau-onderzoek heeft overlegd van een daartoe bevoegd archeologisch bureau en

burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

Voor bepaalde werken en werkzaamheden geldt een vergunningplicht.

*Waarde - Archeologische verwachtingswaarde*

Op de archeologische beleidsadvieskaart geldt voor enkele gronden gelegen in het plangebied dat archeologische waarden worden verwacht. Ter bescherming van deze waarden geldt voor deze gronden de dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachtingswaarde.

Bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 0,3 m, kunnen worden opgericht mits de aanvrager een bureau-onderzoek heeft laten uitvoeren door een daartoe bevoegd archeologisch bureau en burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

Voor bepaalde werken en werkzaamheden geldt een vergunningplicht.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

In dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. 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.

### 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. Tevens zijn de vooroverlegpartners geïnformeerd over de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. De binnengekomen reacties zijn hieronder samengevat en van een reactie voorzien.

#### 6.2.1 *Inspraak*

##### *Inspraakreactie 1*

###### Opmerking:

Op de plankaart is de actuele topografie niet weergegeven. De percelen van de nieuw gebouwde en nog te bouwen bungalows en de daarbij behorende ontsluitingsweg, zijn niet ingetekend.

###### Antwoord:

De verbeelding is gemaakt op basis van de meest actuele ondergrond. Het kan inderdaad voorkomen dat de laatste ontwikkelingen hierop nog niet zijn verwerkt.

###### Opmerking:

Het aantal bungalows dat permanent wordt bewoond, is in de laatste jaren gestaag gegroeid. Het is die groei, en de daarmee gepaard gaande karakterverandering van het park, die zorgt voor toenemende irritatie bij een groot aantal leden die het park primair voor recreatie gebruiken. Daarnaast wordt verzocht het recent optredende verschijnsel van langdurige verhuur voor niet-recreatieve doeleinden, met het nieuwe bestemmingsplan tegen te gaan. Het gaat hierbij met name om directe en indirecte verhuur aan werknemers van buiten de regio.

###### Antwoord:

Permanente bewoning wordt binnen de gemeente alleen gedoogd in die gevallen dat de bewoners reeds voor 31 oktober 2003 en sindsdien onafgebroken permanent wonen in een recreatieverblijf. Het gaat hier om persoonsgebonden gedoogbeschikkingen, die niet overdraagbaar zijn. Met andere woorden: op het moment dat de perma-



nente bewoning door deze personen eindigt, is permanente bewoning niet langer toegestaan. Op termijn zal de permanente bewoning dan ook verdwijnen. Langdurige verhuur voor niet-recreatieve doeleinden is op grond van de regels bij het bestemmingsplan niet toegestaan. De bestemmingsomschrijving geeft immers aan dat de gronden bestemd zijn voor 'verblijfsrecreatie'. Niet-recreatieve doeleinden passen hier niet binnen.

Opmerking:

In de toelichting wordt onder Rijksbeleid Wet vergunning onrechtmatige bewoning Recreatiewoningen beschreven. Het voorontwerpbestemmingsplan vermeldt dat de Gemeente Coevorden persoonsgebonden beschikkingen heeft verleend aan personen die in aanmerking komen voor deze regeling. In relatie tot deze passage is de Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven (2010), onduidelijk. Er blijkt niet onweerlegbaar uit of personen die vanaf 31 oktober 2003 onafgebroken onrechtmatig een recreatiewoning hebben bewoond, nu wél of niet in aanmerking komen voor een persoonsgebonden gedoogbeschikking.

Antwoord:

Wet vergunning onrechtmatige bewoning Recreatiewoningen is uiteindelijk ingetrokken. De gemeente heeft wel eigen beleid in de vorm van de Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven. Hieruit blijkt duidelijk dat personen die vanaf 2003 onafgebroken een recreatiewoning hebben bewoond in aanmerking komen voor een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Deze persoonsgebonden gedoogbeschikkingen zijn ook daadwerkelijk verleend. Een lijst van verleende gedoogbeschikkingen is als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan gevoegd.

Opmerking:

In dit verband heeft ook het Overgangsrecht, artikel 11, aandacht. Uit artikel 11.2.1 zou kunnen worden afgeleid dat bestaand gebruik, dus ook illegale bewoning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, mag worden voortgezet. Wij willen er bij u op aandringen deze passage te verduidelijken om misverstanden te voorkomen.

Antwoord:

In artikel 11.2.1 staat inderdaad dat *“gebruik dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet”*. In artikel 11.2.4 staat echter dat dit niet geldt voor *“het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan”*. Hieruit blijkt duidelijk dat illegale bewoning dus niet mag worden voortgezet.

Artikel 11.3 (persoonsgebonden overgangsrecht) van de regels is wel aangepast. In plaats van een verwijzing naar een aanduiding op de verbeelding, wordt nu verwezen naar een lijst die als bijlage bij de regels is gevoegd. In artikel 11.3 wordt opgenomen dat het gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning mag worden voortgezet door personen die op 31 oktober 2003 een recreatiewoning permanent bewoonden en beschikken over een persoonsgebonden gedoogbeschikking.

Opmerking:

In de begripsomschrijvingen wordt uitgegaan van bedrijfsmatige exploitatie van recreatiewoningen. Op Het Zuiderveld wordt ongeveer de helft van de bungalows door de eigenaren zelf - dus niet commercieel - voor recreatie gebruikt, als vakantiehuis of als tweede woning. Gevraagd wordt naar een duidelijke omschrijving van het begrip 'recreatie'.

Antwoord:

Met het begrip bedrijfsmatige exploitatie wordt bedoeld het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer c.q. exploitatie, dat in de in de regels aangegeven recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt. Dit gaat uit van wisselende gebruikers. Het is zeer wel mogelijk dat de recreatiewoningen op het Zuiderveld slechts als vakantiehuis gebruikt worden door de eigenaren van de recreatiewoningen. Het gebruik als vakantiehuis is toegestaan op grond van de geldende bestemmingsplannen. De gemeente vindt het niet redelijk om nu de eis van bedrijfsmatige exploitatie op te leggen. Dit komt daarom te vervallen in de bestemmingsomschrijving.

In dit bestemmingsplan gaat het bij de bestemming 'Recreatie' om verblijfsrecreatie. Verblijfsrecreatie gaat ervan uit dat de aanwezige recreatiewoningen gebruikt worden voor recreatieve doeleinden. Meer specifiek gaat het erom dat de recreatiewoningen niet aangewend mogen worden ten behoeve van permanente bewoning. De recreatiewoningen mogen dus niet als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats gebruikt worden.

Opmerking:

De vereniging ziet graag een nadere tijdsbepaling in deze definitie opgenomen over de permanente bewoning. Is er sprake van 'niet permanente' bewoning wanneer een persoon vele maanden, zelfs langer dan een jaar, in een recreatiewoning verblijft en deze alleen voor langere tijd verlaat, bijvoorbeeld om elders zijn vakantie door te brengen?

Reactie:

Van permanente bewoning is sprake als een recreatiewoning als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats gebruikt worden. In de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens is vastgelegd wanneer er sprake is van hoofdverblijf.

Opmerking:

Aangedrongen wordt op enkele specifieke gebruiksregels om ook de langdurige verhuur, met name voor niet-recreatief gebruik, aan banden te leggen.

Antwoord:

In de regels is opgenomen dat recreatiewoningen gebruikt moeten worden ten behoeve van de recreatie en dat het gebruik als hoofdverblijf niet is toegestaan. Bij langdurige verhuur voor niet-recreatief gebruik is er sprake van strijd met het bestemmingsplan. De gemeente kan dus handhavend optreden wanneer er sprake is van langdurige verhuur voor niet-recreatief gebruik

Opmerking:

Er is onvoldoende aandacht voor het verschijnsel 'tweede woning', dat met name onder het groeiende aantal welgestelde ouderen oprukt. De aanvankelijk duidelijke functie- en gebruiksverschillen tussen een eerste en een tweede woning, vervagen. Er is steeds meer sprake van woonforensisme. De aanwezigheid van meer tweede woningen in de gemeente kan immers een antwoord zijn op dreigende leegstand en verlies van voorzieningen.

Antwoord:

Het gebruik als 'tweede woning' is toegestaan, zolang de recreatiewoningen maar niet gebruikt worden als hoofdverblijf. Wanneer de 'tweede woning' feitelijk gebruikt wordt als hoofdverblijf is de ruimtelijke impact ook gelijk aan een 'reguliere' woning. De gemeente vindt dit niet wenselijk.

Opmerking:

Ook de overlast die langdurige verhuur soms met zich meebrengt tast het recreatieve karakter van Het Zuiderveld ernstig aan. Langdurig verhuur is, naar wij begrijpen, ook in strijd met het gemeentelijk beleid dat Coevorden wil positioneren als een centrum van toerisme en recreatie.

Antwoord:

Zoals eerder aangegeven, het bestemmingsplan staat alleen recreatief verblijf toe. Bij langdurige verhuur is er vaak sprake van permanente bewoning. Dit is inderdaad in strijd met het gemeentelijk beleid. De gemeente staat dit daarom ook niet toe.

## **Inspraakreactie 2**

Opmerking:

Er wordt gewezen op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (nr. 201007465) wat het huidige horecabedrijf op het park Zuiderveld toelaatbaar maakte. De consequenties van deze uitspraak zullen moeten worden doorvertaald in het voorliggende bestemmingsplan, waarbij ook inhoudelijke consequenties aan de uitspraak verbonden moeten worden. Het gebruik van de bebouwing waarin thans nog het horecabedrijf aanwezig is, kan niet los gezien worden van de recreatieve bestemming. Het voorliggende plan lijkt daar ten onrechte nog vanuit te gaan. Verzocht wordt het gebruik van de betrokken bebouwing in overeenstemming te brengen met de geldende recreatieve doeleinden. Voor het nieuwe plan betekent dit onder meer dat er niet in een tweede dienstwoning dient te worden voorzien. Deze bouwmogelijkheid dient te vervallen.

Antwoord:

Reclamant heeft het over de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan "Witte Menweg 4b, Geesbrug (Gasterij Het Geeserveld)". Dit bestemmingsplan was opgesteld om het mogelijk te maken dat het ter plaatse aanwezige restaurant 'Gasterij het Geeserveld' ook gebruikt mag worden als restaurant voor personen die niet op het recreatieterrein 'Het Zuiderveld' verblijven.

De Afdeling overwoog dat het besluit niet deugdelijk gemotiveerd was en onthield goedkeuring aan het plan. Naar aanleiding van dit besluit van de Afdeling, is een nieuw bestemmingsplan, het bestemmingsplan opgesteld met een nadere motivering. Ook hiertegen stelde reclamant beroep in. Inmiddels is bekend dat beroep ongegrond is verklaard. Daarmee is 'Gasterij het Geeserveld' inmiddels gelegaliseerd.

Gasterij het Geeserveld is dus vastgelegd in een recente planologische regeling. Het is daarom niet zinvol om dit restaurant toe te voegen aan het plangebied. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet overigens niet in de mogelijkheid voor de bouw van een bedrijfswoning. Slechts bij Gasterij het Geeserveld is een bedrijfswoning mogelijk. Dit is echter reeds vastgelegd in het onherroepelijke bestemmingsplan "Witte Menweg 4b, Geesbrug (Gasterij Het Geeserveld)".

Opmerking:

Veel bungalows worden als tweede woning gebruikt of in een hoedanigheid van natuurlijk persoon geëxploiteerd voor de verhuur door recreanten en vakantie-gangers. Hoe wil de gemeente een bedrijfsmatig gebruik binnen de planperiode realiseren? Het plan brengt met de voorgenomen regeling het huidige legale gebruik onder het overgangsrecht. Dit is niet wenselijk en zal ook lijden tot planschade. Het voorschrijven van een bedrijfsmatige exploitatie is niet nodig om het recreatieve gebruik te verzekeren. Ook dan is een strijdig gebruik in de vorm van bijvoorbeeld huisvesting van buitenlandse arbeidskrachten niet te voorkomen. Een consequent toezicht op de naleving en handhaving is de enige weg waarlangs een bestemming gehandhaafd kan worden.

Antwoord:

Met het begrip bedrijfsmatige exploitatie wordt bedoeld het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer c.q. exploitatie, dat in de in de regels aangegeven recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt. Dit gaat uit van wisselende gebruikers. Het is zeer wel mogelijk dat de recreatiewoningen op het Zuiderveld slechts als vakantiehuis gebruikt worden door de eigenaren van de recreatiewoningen. Het gebruik als vakantiehuis is toegestaan op grond van de geldende bestemmingsplannen. De gemeente vindt het niet redelijk om nu de eis van bedrijfsmatige exploitatie op te leggen. Dit komt daarom te vervallen in de bestemmingsomschrijving.

De gemeente erkent dat het voorkomen van strijdig gebruik enkel is te voorkomen door toezicht op de naleving en de handhaving van de gebruiksregels van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan schrijft voor dat de recreatiewoningen slechts gebruikt mogen worden ten behoeve van recreatief verblijf en dat permanente bewoning dus niet is toegestaan. De gemeente heeft dus de mogelijkheid om handhavend op te treden wanneer er bijvoorbeeld sprake is van huisvesting van buitenlandse arbeidskrachten. Dit valt immers niet binnen de omschrijving van recreatief verblijf.

### ***Inspraakreactie 3***

Opmerking:

Door de gebruikte huisnummering is het niet geheel duidelijk hoever het bestemmingsplan zich precies strekt.

Antwoord:

Bij volgende publicaties zal hiermee rekening gehouden worden.

Opmerking:

Op welke wijze en door wie wordt de functie van de beheer- en dienstgebouwen bepaald.

Antwoord:

De beheer- en dienstgebouwen mogen slechts gebruikt worden voor functies die ten dienste staan van het recreatieterrein. Dit is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

Opmerking:

In de planregels wordt in artikel 5.3 de indruk gewekt dat er behalve voor permanente bewoning voor andere vormen van niet-recreatief gebruik iets geregeld kan worden. Artikel 11 verduidelijkt dit niet. Verzocht wordt een verwijzing te maken naar de Beleidsregels permanente bewoning recreatiewoningen gemeente Coevorden.

Antwoord:

De redactie van artikel 5.3. wordt naar aanleiding van dit deel van de zienswijze als volgt aangepast: *“Specifieke gebruiksregels: Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan een gebruik en laten gebruiken van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning.”* Artikel 11 betreft het overgangsrecht. De beleidsregels permanente bewoning recreatiewoningen van de gemeente Coevorden, zijn daar waar ruimtelijke relevant, vertaald in dit bestemmingsplan.

Opmerking:

In het verlengde van de BAG-wetgeving is sprake van een goede administratieve vindbaarheid van personen. In hoeverre wordt hieraan voldaan bij onreglementair, niet-recreatief langdurige verhuur. En worden dan wel de verschuldigde belastingen voldaan?

Antwoord:

Dit zijn zaken die niet worden vastgelegd in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan legt slechts vast dat niet-recreatief landurig verblijf niet is toegestaan.

Opmerking:

Er is praktisch gezien weinig verschil tussen permanente bewoning en langdurige verhuur. Wel zijn er behoorlijk verschillen waarneembaar in gedrags- en uitgavenpatronen.

Antwoord:

In de regels is opgenomen dat recreatiewoningen gebruikt moeten worden ten behoeve van de recreatie en dat het gebruik als hoofdverblijf niet is toegestaan. Bij langdurige verhuur voor niet-recreatief gebruik is er sprake van strijd met het bestemmingsplan. De gemeente kan dus handhavend optreden wanneer er sprake is van langdurige verhuur voor niet-recreatief gebruik

Reclamant diende op 4 september 2011 een aanvullende reactie in. Deze aanvulling is buiten de termijn ingediend en daarom niet in behandeling genomen. In het kader van het ontwerpbestemmingsplan kan reclamant de aangevoerde gronden in zijn zienswijze aanhalen.

**Inspraakreactie 4**

Opmerking:

In het plan wordt de Gasterij Het Geeserveld gemist. Deze is onlosmakelijk verbonden met park Het Zuiderveld, sterker nog het maakt er deel van uit en ligt binnen de zo vaak genoemde groensingel rondom het park. Zeker ook gezien een recente uitspraak van De Raad van State en het feit dat De Gasterij en verplicht lid is van onze VvE en zonder dat lidmaatschap geen gebruik kan/mag maken van onze parkeermogelijkheden, behoort De Gasterij tot het plangebied.

Antwoord:

Reclamant heeft het over de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan "Witte Menweg 4b, Geesbrug (Gasterij Het Geeserveld)". Dit bestemmingsplan was opgesteld om het mogelijk te maken dat het ter plaatse aanwezige restaurant 'Gasterij het Geeserveld' ook gebruikt mag worden als restaurant voor personen die niet op het recreatieterrein 'Het Zuiderveld' verblijven.

De Afdeling overwoog dat het besluit niet deugdelijk gemotiveerd was en onthield goedkeuring aan het plan. Naar aanleiding van dit besluit van de Afdeling, is een nieuw bestemmingsplan, het bestemmingsplan opgesteld met een nadere motivering. Ook hiertegen stelde reclamant beroep in. Inmiddels is bekend dat beroep ongegrond is verklaard. Daarmee is 'Gasterij het Geeserveld' inmiddels gelegaliseerd.

Gasterij het Geeserveld is dus vastgelegd in een recente planologische regeling. De Gasterij is niet langer onlosmakelijk verbonden met het recreatieterrein 'Het Zuiderveld'. Het is niet zinvol om dit restaurant toe te voegen aan het plangebied.

Opmerking:

In de toelichting wordt gesproken over recreatiepark Het Zuiderveld. Vanuit het verleden werd altijd de benaming Bungalowpark Het Zuiderveld gebruikt.

Antwoord:

Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Opmerking:

Er wordt gesproken over een nog eventueel te bouwen dienstwoning. Dit is onjuist, deze is reeds decennia lang aanwezig en in gebruik.

Antwoord:

Deze passage is komen te vervallen.

Opmerking:

De gemeente hecht belang aan de groensingel rondom ons bungalowpark. Het zou de gemeente dan ook sieren wanneer in het bestemmingsplan wordt opgenomen een verbod om nog meer groen te vermaken tot parkeergelegenheid.

Antwoord:

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groen in de vorm van houtopstanden en afscherpende beplanting. Het is op grond van het voorliggende bestemmingsplan dus niet mogelijk om hier parkeerplaatsen te realiseren.

Opmerking:

Het onderhoud van de Witte Menweg en aanliggende fietspaden laat te wensen over.

Antwoord:

Jaarlijks worden de wegen visueel geïnspecteerd en aan de hand daarvan wordt een onderhoudsprogramma gemaakt. Dit staat echter los van het bestemmingsplan.

Opmerking:

Ook opvallend wordt gesproken over een aantal van 1,4 miljoen overnachtingen. Dit betreft ook vele overnachtingen van werknemers uit voornamelijk de voormalige Oostbloklanden. Deze behoren niet tot de doelgroep recreanten.

Antwoord:

Reclamant doelt hiermee op de passage uit de 'Beleidsnota recreatie en toerisme 2010 – 2015'. Hierin staat dat het aantal overnachtingen in 2007 ruim 1,4 miljoen bedroeg. De passage in de toelichting betreft slechts een samenvatting van de 'Beleidsnota recreatie en toerisme'. Het cijfer is gebaseerd op de aangiftes in het kader van de toeristenbelasting. Er is geen aanleiding om te twifelen aan de juistheid van deze cijfers.

### **6.2.2 Vooroverleg**

Van verschillende vooroverlegpartners werd een vooroverlegreactie ontvangen. In deze reacties wordt echter aangegeven dat de belangen van de verschillende vooroverlegpartners niet in het geding zijn. De reacties worden voor kennisgeving aangenomen.

### **6.2.3 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 april 2014 tot en met 12 mei 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad. Er werd één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zijn er enkele ambtshalve aanpassingen. Zie hiervoor de Notitie van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen die als bijlage bij het vaststellingsbesluit is gevoegd.