

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	1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de diverse bijbehorende notities van zienswijzen; 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; 3. voor de bestemmingsplannen geen exploitatieplan(nen) vast te stellen; 4. Gedeputeerde Staten van Drenthe te verzoeken de gewijzigd vastgestelde bestemmingsplannen eerder te mogen publiceren.

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.

Toenakkers

Op het recreatiepark Toenakkers 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.

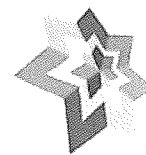
Daarnaast worden er een aantal ambtshalve wijzigingen (wijziging in de regels voor permanente bewoning, begripsomschrijving en wijziging van de plangrens.) voorgesteld wat eveneens leidt tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

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.

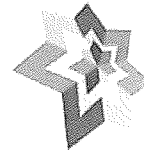
In de verschillende bestemmingsplannen leggen we de bestaande situatie vast en nemen we bestaande rechten over. Tegelijkertijd zorgen we voor eenduidigheid in de regels. Voor recreatieverblijven op de verschillende recreatieterreinen binnen de gemeente Coevorden gelden straks dezelfde regels.

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 proceduuretijd.

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 proceduuretijd 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 toegevoerd.



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) te bekijken.

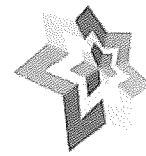
Alleen mensen die een zienswijze indienden en mensen die kunnen aantonen dat ze niet in de gelegenheid waren om een zienswijze in te dienen, kunnen tijdens deze termijn beroep instellen tegen de vastgestelde bestemmingsplan. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de gewijzigde onderdelen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

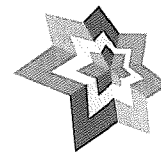
1. Ontwerpbestemmingsplan Gees, De Kamp;
2. Notitie van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Gees, De Kamp;
3. Bekendmaking Gemeentebblad, ontwerpbestemmingsplan Gees, De Kamp;
4. Bekendmaking Staatscourant, ontwerpbestemmingsplan Gees, De Kamp;
5. Ontwerpbestemmingsplan Gees, De Tilkampen;
6. Notitie 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 "Gees, De Kamp" van 4 maart 2014 tot en met 14 april 2014 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 2 organisaties 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 Gees, De Kamp";
- o het digitale ontwerpbestemmingsplan "Gees, de Kamp" bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het bestand NL.IMRO.0109.300BP00015-0002.
- 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;
2. het bestemmingsplan "Gees, De Kamp", 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





Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
Ingediende zienswijzen	4
Inhoudelijke behandeling zienswijzen	5
Zienswijze 1	6
Zienswijze 2	8
Ambtshalve aanpassingen	9
Overzicht aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen	10

Inleiding

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 2 zienswijzen ingediend. In de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan "Gees, De Kamp" wordt de raad gevraagd in te stemmen met de voorliggende notitie.

Ingediende zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn binnengekomen.

	Adres	Datum ontvangst
1	Dorpsstraat 48, 7863 PD Gees	14-04-2014
2	Concourslaan 17, 9700 AD Groningen	31-03-2014

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

Inhoudelijke behandeling zienswijzen

De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien. Tevens is per zienswijze aangegeven of er aanleiding is voor aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1

A.

Om de slechte bezetting van de recreatiewoningen op het park te kunnen invullen wordt sinds een aantal jaren op een gedeelte van het park tijdelijk onderkomen geboden aan arbeidsmigranten. Er is grote behoefte aan tijdelijk onderdak voor deze mensen. Er zijn nauwelijks andere gelegenheden waar deze mensen onderdak kunnen vinden, dan op recreatieparken er wordt dan ook veelvuldig gebruik gemaakt van deze recreatieparken. De gemeente Coevorden heeft tot nu toe hier geen beleid op gemaakt, het is dan ook een goede gelegenheid om haar verantwoordelijkheid te nemen en gelegenheid te bieden om huisvesting voor deze arbeidsmigranten mogelijk te maken. Reclamant verzoekt om de bestemming recreatiewoningen uit te breiden met de bestemming logiesverblijven.

Reactie gemeente

Het is de gemeente bekend dat de bezetting van recreatiewoningen de laatste jaren in Drenthe is gedaald naar circa 40%. De gemeente erkent dat de arbeidsmigranten van groot belang zijn voor de werkgelegenheid in omgeving. Op de landelijk overheid heeft dit probleem onderkent en heeft hiervoor een brochure (Ruimte voor arbeidsmigranten) opgesteld. De gemeente kiest er, op dit moment, voor om voor de huisvesting van arbeidsmigranten geen uniform beleid op te stellen, omdat het 'probleem' zich in hoofdzaak beperkt tot het recreatiepark De kamp.

Het recreatiepark De Kamp is voor een groot gedeelte in eigendom van reclamant. Door reclamant wordt op een professionele wijze ingesprongen op de vraag in de markt, waarbij opgemerkt kan nog worden dat er voor de overnachtingen van de arbeidsmigranten ook toeristenbelasting aan de gemeente wordt betaald.

Voorgesteld wordt om voor de percelen die in eigendom zijn van reclamant een aanduiding op te nemen dat logiesverblijven is toegestaan. Met reclamant is een planschadeovereenkomst gesloten waardoor eventuele planschade door de gemeente op reclamant verhaald kan worden.

B.

In de beleidsvisie van de gemeente en de provincie zijn een aantal visies ontwikkeld om in te spelen in

de toekomst van de recreatieparken. Deze visies zijn ambitieus van opzet en aan de ondernemers wordt gevraagd vernieuwend naar de toekomst te gaan handelen en zullen nieuwe vormen van recreatie of verblijf ontstaan.

Grote vakantieparken (Landal) spelen nu al in op behoefte de veranderende behoefte uit de markt.

Om in te kunnen spelen op de gevraagde ontwikkelingen is een ander soort huisvesting cq gebouw

nodig. Het huidige ontwerp bestemmingsplan laat geen enkele verandering toe en past daardoor niet in de door de gemeente zelf voorgestelde toekomst plannen en is daardoor in tegenspraak met haar eigen doelstelling.

Reactie gemeente

Bij de actualisatie van de bestemmingsplannen zijn de bouwmogelijkheden ten opzichte van de vigerende plannen verruimt naar 100m². Dit is inclusief bijgebouwen. De regeling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is uniform voor de gehele gemeente. Ook voor de grote reactieparken als Aelderholt en Huttenheugte gelden deze oppervlakten. Een verruiming van de bouwregels is dan ook niet gewenst. Daarnaast biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit om in te spelen op de toekomstige behoefte. Er is alleen een beperking gesteld in het aantal bungalows per terrein, de oppervlakte per bungalow, de goot- en bouwhoogten en de onderlinge afstand (dit o.a. i.v.m. brandoverslag).

Conclusie

De zienswijze is voor gedeelte A gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze is voor gedeelte B ongegrond en leidt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Buiten het plangebied is een gastransportleiding van reclamant aanwezig, waarvan de invloedsfeer tot binnen dit plangebied reikt.

In artikel 6 'Leiding- Gas' van de regels van het bestemmingsplan zijn geen specifieke gebruiksregels opgenomen en ontbreekt een adequaat vergunningsstelsel. Door het hiervan komt de bescherming van de leiding en de externe veiligheid in gevaar.

Door reclamant wordt verzocht een regeling, conform het 'Handboek buisleiding in bestemmingsplannen' van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu bij het Besluit externe veiligheid buisleidingen op te nemen, om zo de conformiteit en de duidelijkheid van de bestemmingsplannen te bevorderen.

Reactie gemeente

De reclamant is leidingexploitant van een gastransportleiding die net buiten het plangebied is gelegen, maar waarvan de invloedsfeer tot binnen het plangebied reikt. De regels worden aangepast conform het voorstel van de leidingexploitant.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassingen

1. Opname onherroepelijke WABO-vergunning

Op 19 augustus 2014 is een omgevingsvergunning voor een naastgelegen perceel onherroepelijk geworden. Deze omgevingsvergunning dient vertaald te worden in een bestemmingsplan. De perceel valt buiten het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan. Echter is het perceel in eigendom van dezelfde eigenaar als die van het bungalowpark De Kamp. Daarom wordt voorgesteld dat de plangrens van het gebied aangepast wordt en het perceel opgenomen wordt binnen het nu voorliggende bestemmingsplan.

2. 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.

3. 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.
- Opname van het begrip 'Logies'. Door opname van een functie 'logies' moet deze ook in de begripsomschrijving omschreven worden.

4. Artikel 4 recreatie

Overeenkomstig vigerend "facet bestemmingsplan uniforme regeling recreatiwoonverblijven" vrijstaande bijgebouwen expliciet uitsluiten.

Overzicht aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

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

Toelichting

Opname omschrijving 'logiesverblijf'.

Regels

Aan artikel 4 'recreatie' toevoegen van dat binnen de aanduiding 'logiesverblijf', logiesverblijf is toegestaan.

Aan artikel 6 'Leiding- Gas' worden specifieke gebruiksregels toegevoegd.

"Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding."

en:

"Het is verboden op of in de gronden met bestemming Leiding- Gas zonder of in afwijking zodanig aan te passen dat de onderstaande werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden, uitgevoerd binnen de belemmeringenstrook, behoudens een omgevingsvergunning voor de activiteit 'aanleg' zijn verboden:

- het aanbrengen/rooien van diep wortelende beplantingen en bomen;
- het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- het permanent opslaan van goederen;
- het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren."

Verbeelding

- opname van de aanduiding 'logiesverblijf' op de percelen die in eigendom zijn van reclamant.