



Raadsvoorstel gemeente Coevorden

Datum raadsvergadering	3 februari 2015
Versie	I
Agendapunt	1195
Naam rapporteur	H.J.R. Ellen
Rv.nr.	
Openbaar	Ja
Portefeuillehouder	J. Huizing
Onderwerp	Bestemmingsplannen voor de recreatieterreinen "Gees, De Kamp", "Erm, Ermerzand", "Gees, De Tilkampen", "Geesbrug, Zuiderveld", "Meppen, Toenakkers", "Oosterhesselen, Binnenveld" en "Schoonoord, WICO"
Voorgesteld besluit	<ol style="list-style-type: none">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.

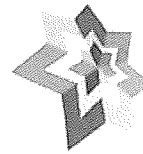
Daarnaast worden er een aantal ambtshalve wijzigingen (wijziging in de regels voor permanente bewoning, begripsomschrijving en wijziging van de plangrens.) voorgesteld wat eveneens leidt tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

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.

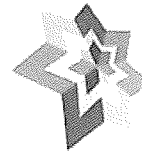
Wij stellen voor om aan de wensen van Gasunie tegemoet te komen en de regels aan te passen.

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, Toenackers' geeft deels aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

Tegen het bestemmingsplan Meppen, Toenackers 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, Toenackers'.

1.6 De zienswijze tegen het bestemmingsplan 'Meppen Toenackers' 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, Toenackers'.

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.

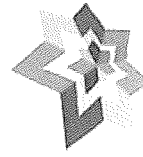
In de verschillende bestemmingsplannen leggen we de bestaande situatie vast en nemen we bestaande rechten over. Tegelijkertijd zorgen we voor eenduidigheid in de regels. Voor recreatieverblijven op de verschillende recreatieterreinen binnen de gemeente Coevorden geleden straks dezelfde regels.

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

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

3.1 De bestemmingsplannen maken geen bouwplannen mogelijk.





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

4.1 Hiermee verkorten we de proceduretijd.

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

Opmerkingen

Permanente bewoning

Perceelsgebonden regeling

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

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

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

Persoonsgebonden regeling

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

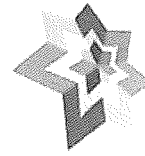
Handhaving

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

ERMerLoo

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





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

Kosten, baten, dekking

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

Aanpak/uitvoering

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

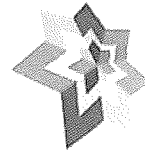
Alleen mensen die een zienswijze indienden en mensen die kunnen aantonen dat ze niet in de gelegenheid waren om een zienswijze in te dienen, kunnen tijdens deze termijn beroep instellen tegen de vastgestelde bestemmingsplan. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de gewijzigde onderdelen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

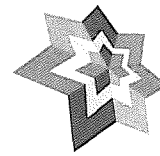
1. Ontwerpbestemmingsplan Gees, De Kamp;
2. Notitie van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Gees, De Kamp;
3. Bekendmaking Gemeentebblad, ontwerpbestemmingsplan Gees, De Kamp;
4. Bekendmaking Staatscourant, ontwerpbestemmingsplan Gees, De Kamp;
5. Ontwerpbestemmingsplan Gees, De Tilkampen;
6. Notitie 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 "Meppen, Toenakkers" 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 1 persoon gebruik maakte van de gelegenheid om een zienswijze in te dienen;
- o de ingediende zienswijze ontvankelijk is;
- o de zienswijze op onderdelen aanleiding geeft om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen;
- o de zienswijze voor het overige ongegrond zijn;
- o voor een overzicht van de voorgestelde aanpassingen wordt verwezen naar de bijgevoegde "notitie van zienswijzen Meppen, Toenakkers";
- o het digitale ontwerpbestemmingsplan "Meppen, Toenakkers" bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het bestand NL.IMRO.0109.300BP00016-0002.
- 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 Meppen, Toenakkers";
2. het bestemmingsplan " Meppen, Toenakkers ", inclusief de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de notitie van zienswijzen, gewijzigd vast te stellen;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Gedeputeerde Staten van Drenthe te verzoeken het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 3 februari 2015.

De raad voornoemd,

voorzitter
B.J. Bouwmeester

griffier
T. Kuipers



**NOTITIE VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN
BESTEMMINGSPLAN MEPPEN, TOENAKKERS**



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 werd er één zienswijze met een latere aanvulling daarop ingediend.

Ingediende zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn binnengekomen.

	Naam	Adres	Datum ontvangst
1	J. en M. Lubbinge	Barkmeerweg 3, 7855 PZ Meppen	09-04-2014

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

Inhoudelijke behandeling zienswijzen

De ingediende zienswijze wordt hieronder beknopt weergegeven en van een reactie voorzien.

Zienswijze 1

A.

Reclamanten geven aan al sinds december 2001 ingeschreven in het GBA van de gemeente Coevorden en daarmee recht te hebben op een persoonsgebonden beschikking, om zo de woning permanent te mogen bewonen. Dit recht staat niet in het ontwerpbestemmingsplan Meppen Toenakkers en verzoeken u dan ook deze op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Uit de gegevens van het GBA blijkt dat reclamanten vanaf 11 februari 2002 onafgebroken staan ingeschreven op het adres. Naar aanleiding van de zienswijze is het pand bezocht en voldoet deze aan de gestelde eisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Op basis van het vorengaande zijn aan reclamanten persoonsgebonden beschikkingen verleend. Reclamanten worden derhalve opgenomen in bijlage 2 van de regels van het bestemmingsplan.

B.

Daarnaast geven reclamanten aan de recreatiebestemming gewijzigd wil zien in een woonbestemming. De recreatiewoning heeft nl. alle eigenschappen van een 'normale woning'. Zo is er een reguliere en eigen gas/water/elektra-aansluiting en wordt vuilnis voor het huis opgehaald. De woning is niet gelegen op park of iets dergelijks maar gewoon aan de openbare weg (niet afgesloten met een slagboom) en er is geen WE. Bij de bepaling van de OZB wordt de woning vergeleken met andere 'normale woningen'. De woningen in het bestemmingsplan hebben nooit het karakter gehad van een recreatiewoning. Bij de aanschaf van de woning aan de Barkmeerweg 3 te Meppen zijn reclamanten door de gemeente zelf ingeschreven als bewoner! Bij het aanmerken van de woning als reguliere woning ontvangt de gemeente ook meer geld vanuit het gemeentefonds. Doordat wij hier permanent wonen heeft u voor uw maatschappelijke voorzieningen meer mensen beschikbaar en kunt u deze rendabeler exploiteren. Indien hier permanente bewoning niet meer toegestaan wordt voor rechtsopvolgers zullen er uiteindelijk minder mensen in de gemeente gaan wonen, met meer krimp als gevolg en nog minder inkomsten. De minister heeft de gemeente de mogelijk gegeven om de bestemming te wijzigen in regulier wonen. Verzocht wordt om van deze mogelijkheid gebruik te maken. Het omzetten van de woning brengt geen problemen met zich mee voor de recreatiesector omdat en de woning er niet voor gebruikt wordt en omdat er in de gemeente al heel veel recreatiewoningen worden aangeboden op parken (Center Parcs, Landal Aalderholt en Ermerstrand). Reguliere bewoning van de recreatiewoning voorziet een oplossing voor een toekomstig probleem, namelijk leegstaande recreatiewoningen met allerlei toekomstige problemen. Het feit dat permanent bewonen van recreatiewoningen niet is toegestaan volgens het bestemmingsplan kan worden opgevangen door de bestemming te wijzigen.

Reactie gemeente

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

- a. *is voldaan aan de voorwaarden die de VROM-Inspectie stelt in de brochure 'Onrechtmatige bewoning van recreatieverblijven; handreiking voor gemeenten';*

- b. de legalisatie betrekking heeft op complexen en niet op losse recreatieverblijven;
- c. het recreatiecomplex aansluit op bestaand stedelijk gebied;
- d. de legalisatie past binnen het woonplan van de desbetreffende gemeente; en
- e. de integratie met het naastgelegen bestaand stedelijk gebied blijkens het ruimtelijk plan een blijvende ruimtelijke kwaliteitsslag oplevert.

Duidelijk is dat niet voldaan kan worden aan voorwaarden c en d. Bovendien staat niet vast dat aan voorwaarde e voldaan kan worden. Dit leidt tot de conclusie dat het toestaan van nieuwe situaties van permanente bewoning van recreatiewoningen op recreatieterrein Toenackers in strijd is met de Omgevingsverordening Drenthe en dat niet voldaan wordt aan de voorwaarden om ontheffing te verlenen van de omgevingsverordening. Met andere woorden: het provinciaal beleid maakt het onmogelijk om de bestemming te wijzigen in 'Wonen', zoals reclamanten verzoeken.

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

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

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

Tot slot is de gemeente van mening dat de situatie op recreatieterrein Toenackers niet zodanig bijzonder is dat dit een uitzondering op het hiervoor beschreven beleid rechtvaardigt. De Tip is immers niet het enige recreatieterrein waar sprake is van permanente bewoning. Ook op andere terreinen binnen het grondgebied van de gemeente, zoals Wico (Schoonoord), De Tip (De Kiel), 't Binnenveld (Oosterhesselen) en De Tilkampen (Gees), doet zich deze omstandigheid voor. Wanneer permanente bewoning op Toenackers wordt toegestaan, leidt dit tot een precedentwerking voor deze andere recreatieterreinen.

Conclusie

De zienswijze is voor onderdeel A gerond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor het overige is de zienswijze ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassingen

1. *Permanente bewoning*
12.3.2 vervangen door: "Vanaf het moment dat de permanente bewoning van de desbetreffende recreatiewoningen door de natuurlijke personen zoals bedoeld in artikel 12.3.1 eindigt, is permanente bewoning in de desbetreffende recreatiewoning niet langer toegestaan."
2. *Begripsomschrijving*
 - Vervanging van het begrip 'voorgevel' in 'voorgevelrooilijn' dit begrip komt overeen met de gebruikt terminologie in de bouwverordening en voorkomt daarmee verwarring in de toekomst.
3. *Artikel 4 recreatie*
Overeenkomstig vigerend "facet bestemmingsplan uniforme regeling recreatiewoonverblijven" vrijstaande bijgebouwen expliciet uitsluiten.
4. *Wijziging plangrens*
Bij nadere bestudering van de plangrenzen blijkt dat het perceel Middendorpsstraat 17 buiten het ontwerpbestemmingsplan Meppen, Toenakkers, bestemmingsplan Buitengebied Coevorden en het bestemmingsplan Meppen te vallen. Dat betekent dat voor dit perceel nog het oude bestemmingsplan zou gelden. In 1989 is met een artikel 19 WRO procedure dubbele bewoning toegestaan. Het is niet wenselijk deze oude planologische situatie te laten bestaan. We stellen daarom voor de plangrens van het bestemmingsplan aan te passen en het perceel Middendorpsstraat 17 toe te voegen aan onderhavig bestemmingsplan en de bestemming Wonen, zoals gehanteerd voor de woonkernen, aan dit perceel toe te kennen.

