

Reactienota zienswijzen

'Bestemmingsplan Ermerstrand'

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Ermerstrand' is op 10 januari 2014 gepubliceerd en heeft vanaf 10 januari 2014 tot en met donderdag 20 februari 2014 ter visie gelegen.

Een ieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen. In deze reactienota zijn de naar voren gebrachte zienswijzen getoetst op ontvankelijk, samengevat en indien ontvankelijk voorzien van een reactie.

Inhoudsopgave

	Blz
Niet ontvankelijke zienswijzen.....	2
Zienswijze 1.....	4
Zienswijze 2.....	7
Zienswijze 3.....	8
Zienswijze 4.....	19
Zienswijze 5.....	20
Zienswijze 6.....	26
Zienswijze 7.....	31
Zienswijze 8.....	32
Zienswijze 9.....	38
Zienswijze 10.....	39
Zienswijze 11.....	45
Zienswijze 12.....	47
Zienswijze 13.....	49
Zienswijze 14.....	51
Zienswijze 15.....	57
Zienswijze 16.....	58
Zienswijze 17.....	59
Zienswijze 18.....	61
Zienswijze 19.....	64
Zienswijze 20.....	65
Zienswijze 21.....	68
Zienswijze 22.....	70
Zienswijze 23.....	73
Zienswijze 24.....	76
Zienswijze 25.....	77
Zienswijze 26.....	78

Niet ontvankelijke zienswijzen

14-011443

Ontvangen: 20 februari 2014

Verzocht wordt om gronden later te mogen aanleveren. Deze zijn niet ontvangen. De zienswijze voldoet niet aan de vereisten genoemd in de Algemene wet bestuursrecht vanwege het ontbreken van de gronden. De zienswijze is daarom niet ontvankelijk.

14-011214

Ontvangen: 19 februari 2014

Verzocht wordt om gronden later te mogen aanleveren. Deze zijn niet ontvangen. De zienswijze voldoet niet aan de vereisten genoemd in de Algemene wet bestuursrecht vanwege het ontbreken van de gronden. De zienswijze is daarom niet ontvankelijk.

14-017968

Ontvangen: 25 maart 2014

De zienswijze is na afloop van de zienswijzetermijn ingediend en het betreft geen aanvulling op een zienswijze. Daarom is deze niet ontvankelijk.

14-018155

Ontvangen: 26 maart 2014

De zienswijze is na afloop van de zienswijzetermijn ingediend. Het betreft geen aanvulling op een zienswijze en is daarom niet ontvankelijk.

14-018566

Ontvangen: 28 maart 2014

De zienswijze is na afloop van de zienswijzetermijn ingediend. Het betreft geen aanvulling op een zienswijze en is daarom niet ontvankelijk.

14-020857

Ontvangen op 14 april 2014

De zienswijze is na afloop van de zienswijzetermijn ingediend. Het betreft geen aanvulling op een zienswijze en is daarom niet ontvankelijk.

14-021912

Ontvangen op 20 april 2014

De zienswijze is na afloop van de zienswijzetermijn ingediend. Het betreft geen aanvulling op een zienswijze en is daarom niet ontvankelijk.

14-021423

Ontvangen op 23 april 2014

De zienswijze is na afloop van de zienswijzetermijn ingediend. Het betreft geen aanvulling op een zienswijze en is daarom niet ontvankelijk.

14-017593
Ontvangen op 21 maart 2014

De zienswijze is na afloop van de zienswijzetermijn ingediend. Het betreft geen aanvulling op een zienswijze en is daarom niet ontvankelijk

14-017631
Ontvangen op 25 maart 2014

De zienswijze is na afloop van de zienswijzetermijn ingediend. Het betreft geen aanvulling op een zienswijze en is daarom niet ontvankelijk

14-021768
Ontvangen op 24 april 2014

De zienswijze is na afloop van de zienswijzetermijn ingediend. Het betreft geen aanvulling op een zienswijze en is daarom niet ontvankelijk

ZIENSWIJZE 1

14-011440

Ingekomen op 20 februari 2014

- 1. De weg naar het eiland loopt langs een particuliere recreatieve kavel. Dit is niet wenselijk omdat het de rust verstoort en omdat het eiland ook via het andere eiland bereikbaar is.*

Reactie gemeente

In het Visiedocument Ermerstrand 2010 wordt voorzien in een weg richting de eilanden ten behoeve van de bereikbaarheid. De weg naar het eiland is noodzakelijk voor een goede bedrijfsmatige exploitatie van het viseiland. Ruimtelijk gezien bestaat er geen bezwaar tegen de bereikbaarheid van de eilanden middels een nieuw te realiseren weg. Niet allebei de eilanden zijn op dit moment voor auto's bereikbaar. Het paintballeiland is bereikbaar via een brug.

De huidige verbinding tussen het strand en het viseiland is gerealiseerd ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden van de recreatieplas. Hiervoor is een tijdelijke ontheffing verleend. Of de uiteindelijke verbinding tussen de eilanden en het strand ook op deze exacte locatie zal komen te liggen is nog niet bekend. Ten behoeve van een nieuwe milieuvergunning heeft Ermerstrand BV akoestisch onderzoek uit laten voeren. Dit onderzoek geeft aan welke maatregelen getroffen moeten worden om de verbinding binnen de daarvoor geldende regelgeving te realiseren.

In ruimtelijke zin is er naar onze mening sprake van een goed leefklimaat. Het recreatieterrein is begin jaren zeventig ontstaan als gevolg van zandwinning ten behoeve van de aanleg van de N34 en de ruilverkaveling in het gebied. Het recreatiecomplex Ermerstrand is ontwikkeld vanuit een dagrecreatieterrein. Door de combinatie met de camping en het verhuur van de chalets is het mogelijk geweest om het voorzieningenniveau sterk uit te breiden.

Voormalige eigenaren van het terrein zijn begonnen met de verkaveling van een deel van het terrein van het Ermerstrand. De verkavelde onderdelen werden verkocht en hieruit zijn de terreinen Primo en Secundo ontstaan.

Op de afgesplitste kavels zijn chalets en stacaravans opgericht waarvan een aantal in de tijd permanent zijn bewoond. Voor het permanent bewonen heeft de gemeente voor bepaalde situaties een gedoogbeschikking afgegeven.

Een gedoogbeschikking voor permanente bewoning is persoonsgebonden of perceelsgebonden.

Het Ermerstrand is een terrein met een bedrijfsmatig karakter dat een winstoogmerk heeft door middel van een recreatieve bedrijfsvoering. Mensen die op verzoek een gedoogbeschikking hebben ontvangen hebben een bewuste keuze gemaakt om te verblijven in een recreatief object in een recreatieve omgeving dat als zodanig is bestemd. Door de keuze voor bewoning van een recreatief object is een bewuste keuze gemaakt om de recreatieve invloeden van de recreatief bestemde omgeving binnen de leefomgeving voor lief te nemen.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt aan deze invloed geen eind gemaakt. Tijdens de bestemmingsplanprocedure is de milieutechnische inrichting Ermerstrand gesplitst in meerdere onderdelen. Er is geen sprake meer van één inrichting, maar van meerdere milieutechnische inrichtingen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Ermerstrand. Primo, Secundo en het recreatieve bedrijf Ermerstrand zijn afzonderlijke inrichtingen geworden.

Of de situatie zoals deze in de jaren is ontstaan voldoet aan de van toepassing zijnde regelgeving is niet bekend. Ermerstrand BV heeft ten behoeve van een nieuwe omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu, akoestisch onderzoek uit laten voeren. Uit dit onderzoek blijkt welke maatregelen Ermerstrand moet uitvoeren om de gewenste onderdelen, opgenomen in het Visiedocument Ermerstrand 2010, te kunnen realiseren. Wij gaan er vanuit dat deze maatregelen voldoende zijn om aan de normen te voldoen.

Een groot aantal van de bestaande recreatieobjecten voldoet niet aan de vergunningsvrije mogelijkheden voor recreatieobjecten. Een aantal van deze objecten voldoen eveneens niet aan de bebouwingmogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan. Bij de legalisatie van de vergunbare recreatieobjecten wordt aandacht geschonken aan de geluidswaarden voor een permanent bewoond recreatieobject zoals deze zijn vastgelegd in het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

> Zienswijze ongegrond

2. *De aanwezigheid van de beachbar is niet wenselijk vanwege het dragende vermogen van geluid over het water. Er zijn daarbij reeds voldoende horecagelegenheden aanwezig.*

Reactie gemeente

Wij spreken ons niet uit over het aantal horecagelegenheden dat voldoende zou zijn voor het recreatieterrein. Wel spreken wij ons uit over de mate waarin de beachbar invloed uitoefent op de omgeving.

Voor het maken van een ruimtelijke overweging ten aanzien van de geluidsbelasting van de beachbar op de omgeving is gebruik gemaakt van de inhoud van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzoneringen'. Uitgangspunt is dat er geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat. Wij verwijzen voor de beschrijving van het bestaande woon- en leefklimaat naar de beantwoording van zienswijze 1.

De VNG brochure biedt richtafstanden welke aangehouden kunnen worden tussen de geluidsbron en de geluidsgevoelige objecten in de omgeving. De beachbar wordt beoordeeld als café/bar (SBI-2008 563). Hiervoor geeft de VNG-brochure aan dat een afstand van 30 meter moet worden aangehouden. Deze afstand ten opzichte van de recreatiechalets wordt ruimschoots behaald. Wij zijn van mening dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt geschonden door de aanwezigheid van de beachbar.

>Zienswijze ongegrond

3. *Het is niet gewenst om in de noordwesthoek van het terrein woonarken op het water toe te staan. Er is ruimte genoeg op de vaste wal. Daarbij wordt de vraag gesteld of de plas groot genoeg is. De realisatie van woonarken in de noordwesthoek van de plas maakt de weg vrij voor de realisatie van woonarken elders in de plas.*

Reactie gemeente

Deze ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt binnen het bestemmingsplan "Ermerstrand ontwikkellocaties". Dit bestemmingsplan is op 20 februari 2014 vastgesteld en is inmiddels onherroepelijk geworden. Het betreft zodoende voor dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkeling maar de vastlegging van bestaande rechten.

De drijvende recreatiewoningen maken deel uit van het visiedocument, maar zijn nog niet gerealiseerd. Gezien de visie en het recent vastgestelde bestemmingsplan bestaat er geen aanleiding tot een heroverweging van de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de drijvende recreatiewoningen.

> Zienswijze ongegrond

4. *Het gebied dat als aan de noordzijde van Primo als recreatiestrand is bestemd, is niet als recreatiestrand te gebruiken. Het bestaat deels uit drijfzand. Er zijn voldoende recreatiestranden aanwezig. Waarom moet er nog een strand bij?*

Reactie gemeente

Op basis van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan is het betreffende gebied bestemd als 'Recreatie' met de aanduiding 'Water'. Op grond van deze bestemming is het nu al mogelijk om een strand te realiseren op de aangewezen locatie. Het bestemmingsplan geeft aan dat het gebied bestemd als Recreatie met de nadere aanduiding water voor 80 % uit water mag bestaan.

In het ontwerpbestemmingsplan is de bestaande situatie overgenomen. Er is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling.

> Zienswijze ongegrond

- 5. De ontwikkeling van verblijfsrecreatie op het westelijke eiland is niet gewenst. Het vormt geen aaneengesloten geheel met de rest van de verblijfsrecreatie, hetgeen onnodig zwerven van recreanten op het terrein teweeg brengt. Het is van belang dat alle terreinen bereikbaar zijn via 1 hoofdweg en niet via meerdere toegangswegen. Er moet een logisch verband zijn tussen de ligging van de verschillende verblijfsrecreatieve bestemmingen.*

Reactie gemeente

Beide eilanden zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd voor 'Recreatie' met de aanduiding 'Camping'. Bestemmingsplanmatig is de huidige situatie op de eilanden gelijk aan die van Primo en Secundo. In het geldende bestemmingsplan worden geen chalets toegestaan, in het nieuwe bestemmingsplan wel. Dit maakt dat het volgens ons een nieuwe ontwikkeling is (zie paragraaf 2.4.1.5 van de toelichting).

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een verhoogd voorzieningenniveau op het (westelijke) viseiland en sluit verblijfsrecreatie op het (oostelijke) paintballeiland uit. Hiermee wordt een kwaliteitsslag gerealiseerd.

Het verhoogde voorzieningenniveau op het viseiland wordt behaald door een ontwikkelingsmogelijkheid voor een beperkt aantal recreatiechalets. Door het beperkte aantal recreatieverblijven blijft de kleinschaligheid op het viseiland gewaarborgd. Het is daarnaast niet toegestaan om een bedrijfswoning op het eiland te realiseren.

Het bestemmingsplan voorziet niet in een nieuwe recreatieontwikkeling, maar in een verbreding van de gebruiksmogelijkheden. De ligging van de verblijfsrecreatie binnen het recreatiegebied wordt niet als onlogisch gezien.

In het Visiedocument Ermerstrand 2010 is aandacht geschonken aan de bereikbaarheid van de eilanden. In de bereikbaarheid van de eilanden wordt voorzien door de verbinding tussen het strand aan de noordoostzijde van Primo, de voetgangersverbinding tussen het strand aan de westzijde van de eilanden en door de brug tussen beide eilanden. Hiermee is aan het belang van een goede bereikbaarheid voldaan.

> Zienswijze ongegrond

ZIENSWIJZE 2

14-011255

Ingekomen 19 februari 2014

1. *Binnen het plangebied zijn een behoorlijk aantal chalets aanwezig die slecht onderhouden zijn en/of leeg staan. Het gaat hier vaak om chalets die van het Ermerstrand BV zijn. Een duidelijk voorbeeld zijn de Scandinavische recreatiechalets. Gasten van onze chalets geven aan dit te betreuren.*

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de verdere uitbreiding van verblijfsrecreatie door woonarken en vakantiehuisjes. De bestaande chalets en vakantiehuisjes moeten eerst worden opgeknapt en verhuurd voordat er verder wordt uitgebreid.

De gemeente kan niet akkoord gaan met niet afgebouwde recreatiewoningen. De Scandinavische recreatiewoningen moeten worden afgebroken en de entree van het park moet weer groen worden. Er is veel groen verwijderd. Het verwijderen van meer groen leidt ertoe dat er minder mensen op het park afkomen.

Ermerstrand BV moet haar projecten afmaken voordat zij ergens anders mee begint. De gemeente moet er samen met Ermerstrand BV voor zorgen dat het park weer netjes en aantrekkelijk wordt zodat de verblijfsrecreatie weer goed wordt verhuurd.

Reactie gemeente

De genoemde ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt binnen het bestemmingsplan "Ermerstrand ontwikkellocaties". Dit bestemmingsplan is op 20 februari 2014 vastgesteld en is inmiddels onherroepelijk. Het betreft zodoende voor dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkeling maar de vastlegging van bestaande rechten.

> Zienswijze ongegrond

ZIENSWIJZE 3

14-011253
Ontvangen 19 februari 2014

en
14-011251
Ontvangen 19 februari 2014

en
14-011718
Ontvangen 21 februari 2014

en
14-0111247
Ontvangen: 19 februari 2014

1. *Vermeld wordt dat er door Buro Vijn een visie is opgesteld met betrekking tot de toekomstplannen van het Recreatiepark Ermerstrand. Dit heeft geleid tot het opstellen van het Visiedocument Ermerstrand 2010. Verder wordt vermeld dat het Ermerstrand heeft afgezien van een aantal gewenste ontwikkelingen om zoveel mogelijk planologische barrières te slechten.*

Als eigenaar van een deel van de inrichting Ermerstrand en investeerder in het recreatiepark ben ik niet gehoord in deze. Mijn belangen zijn niet verwoord of behartigd door het Visiedocument Ermerstrand 2010 of door het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

Het Visiedocument Ermerstrand 2010 is opgesteld om de toekomstige ontwikkeling van Ermerstrand BV in kaart te brengen. Op basis van het visiedocument is een nieuw bestemmingsplan voor het Ermerstrand in procedure gebracht.

De contour voor het nieuwe bestemmingsplan Ermerstrand is op basis van de volgende redenen gekozen:

- De plangrens van het nieuwe bestemmingsplan is gelijk aan het bestemmingsplan Ermerstrand 1999.
- De contour van de inrichting Ermerstrand is gelijk aan de contour van het vigerende bestemmingsplan Ermerstrand 1999 en de contour van het nieuwe bestemmingsplan Ermerstrand.

Op de invulling van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de onderdelen Primo en Secundo heeft het bedrijf Ermerstrand BV geen invloed gehad. De in de visie opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden voor Primo en Secundo zijn door de gemeente ingebracht.

Wij hebben geïnventariseerd welke bestaande rechten en verwachtingen er binnen het plangebied aanwezig zijn ten aanzien van permanente bewoning van recreatieobjecten. Eén en ander heeft geleid tot een regeling voor de permanente bewoning en een inventarisatie van de aanwezige bebouwing binnen het plangebied. Op basis van de inventarisatie en het Visiedocument zijn regels opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan voor de legalisatie/realisatie van bebouwing op Primo en Secundo.

Het ontwerpbestemmingsplan is vanaf 10 januari 2014 ter inzage gelegd. Een ieder kon zijn of haar zienswijze op het bestemmingsplan naar voren brengen. Het college is van mening dat er niet voorbij wordt gegaan aan de belangen van de eigenaren en bewoners van de recreatieobjecten binnen Primo en Secundo. Het visiedocument heeft bij het Ermerstrand voor een ieder ter inzage gelegen. Op 6 februari 2014 heeft er een inloopavond plaats gevonden. Tijdens deze inloopavond kon het ontwerpbestemmingsplan worden ingezien en is de gelegenheid geboden om vragen te stellen over de inhoud van het bestemmingsplan.

> Zienswijze ongegrond

2. *De gemeente heeft in het ontwerpbestemmingsplan Ermerstrand ook de planonderdelen Primo en Secundo meegenomen. Ermerstrand BV behartigt de belangen van de particuliere eigenaren binnen de onderdelen Primo en Secundo niet. Ermerstrand BV heeft geen belangen in beide parken. De parken zijn weliswaar onlosmakelijk verbonden aan het recreatiegebied, maar de parken maken geen deel uit van Ermerstrand BV. Omdat de Primo en Secundo infrastructureel, organisatorisch en financieel onafhankelijk zijn van Ermerstrand BV heeft de gemeente de belangen van de particuliere eigenaren van Primo en Secundo ernstig geschaad door de toekomst af te laten hangen van een visie die slechts is geschreven door Ermerstrand BV.*

Reactie gemeente

Voor de argumentatie van de ligging van de plangrens wordt verwezen naar de beantwoording van punt 1 van zienswijze 3.

Bij de beantwoording van zienswijze 1 punt 1 is reeds aangegeven dat de inrichting Ermerstrand in de zin van de Wet milieubeheer is opgesplitst in meerdere zelfstandige inrichtingen.

Op 30 oktober 2014 is Ermerstrand BV failliet verklaart. Overleg tussen verenigingen van eigenaren van Primo en Secundo en de curator heeft geleid tot afspraken over de verzelfstandiging van Primo en Secundo. Op basis van deze afspraken kunnen Primo en Secundo zelfstandig voorzien in de levering van gas, water en elektriciteit. Alle percelen op Primo en Secundo worden door de gemeente afzonderlijk voor rioolheffing belast.

De bovenstaande afspraken en wijze van handelen door de gemeente maakt dat zowel Primo als Secundo inderdaad niet meer als onderdeel gezien kunnen worden van de inrichting Ermerstrand in de zin van de Wet milieubeheer.

De belangen van eigenaren en gebruikers van kavels in Primo en Secundo worden niet geschaad in het bestemmingsplan. Het bestaande gebruik wordt herbestemd, waarbij sprake is van een vergroting van de bouwmogelijkheden voor chalets. Voor een beschrijving van de wijze waarop de regels in het bestemmingsplan voor Primo en Secundo tot stand zijn gekomen wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3 punt 1.

> Zienswijze ongegrond

3. *Bebouwing op het viseiland is ongewenst. Het eiland heeft als enige locatie nog het natuurlijk karakter van het oorspronkelijke recreatiegebied. De realisatie van bebouwing is een inbreuk op de rust en de natuur. De ontwikkeling van verblijfsrecreatie op het viseiland leidt tot een aanzienlijke toename van drukte en verkeer.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1 punt 5.

> Zienswijze ongegrond

4. *Sinds 2009 heeft Ermerstrand BV, door de winning van zand, diverse ingrijpende werkzaamheden verricht aan het viseiland. Realisatie van bebouwing op het eiland zal leiden tot verdere aantasting van de originele structuur van het eiland.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1 punt 5. Daarnaast is van belang dat wij tijdens de besluitvorming rondom het Visiedocument Ermerstrand 2010 reeds kenbaar hebben gemaakt dat wij geen medewerking willen verlenen aan commerciële zandwinning binnen de inrichting Ermerstrand. In het bestemmingsplan is derhalve expliciet geen zandwinning op commerciële basis mogelijk. Zandwinning ten behoeve van het noodzakelijk regulier onderhoud van de recreatieve voorzieningen is op tijdelijke basis wel mogelijk.

> Zienswijze ongegrond

5. *Er worden geen toiletvoorzieningen op het eiland gerealiseerd. Gevreesd wordt voor vervuiling van het water en de gronden rond de chalets.*

Reactie gemeente

Op het viseiland worden recreatiechalets met toiletvoorzieningen gerealiseerd. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van toiletvoorzieningen, welke verplicht zijn. Er is geen aanleiding voor het vermoeden dat deze chalets zonder toiletvoorzieningen worden uitgevoerd.

> Zienswijze ongegrond

6. *De voorgestelde koppeling tussen de eilanden is enkele jaren geleden gerealiseerd. Aangenomen wordt dat deze illegaal is gerealiseerd.*

Reactie gemeente

De realisatie van een koppeling tussen het viseiland en het paintballeiland is gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan. De realisatie van de brug en de eventuele besluitvorming hieromtrent maakt geen deel uit van deze procedure.

> Zienswijze ongegrond

7. *De ondernemer heeft in 2007 reeds geprobeerd om drijvende recreatie te realiseren. Dit is destijds mislukt. De ondernemer ging failliet en heeft enkele woonboten af laten zinken. Deze woonboten liggen nog op de bodem van de plas. Omdat het om dezelfde eigenaar gaat wordt gevreesd dat de realisatie van drijvende recreatiearken opnieuw onsuccesvol zal zijn.*

Reactie gemeente

De stelling dat woonboten zijn afgezonken in de plas is niet gefundeerd of aangetoond. De gemeente heeft geen aanleiding om er vanuit te gaan dat deze stelling waar is.

Verder wordt verwezen naar de reactie op punt 3 van zienswijze 1.

> Zienswijze ongegrond

8. *Door de realisatie van 25 woonarken wordt inbreuk gedaan op het natuurlijk karakter van de plas en de rust van de recreanten. Dit is niet gewenst.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op punt 3 van zienswijze 1.

> Zienswijze ongegrond

9. *De beoogde locatie van de drijvende woonarken is niet geschikt. De locatie moet ingrijpend worden aangepast. Dit gaat ten koste van de delicate natuur.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op punt 3 van zienswijze 1.

> Zienswijze ongegrond

10. *De realisatie van de woonarken leidt tot ernstige vervuiling waardoor natuur wordt beschadigd.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op punt 3 van zienswijze 1.

> Zienswijze ongegrond

11. *Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 2 bedrijfswoningen. Deze regeling is ook in het huidige bestemmingsplan opgenomen. De gemeente heeft meer dan 2 bedrijfswoningen aan Ermerstrand BV vergund.*

Reactie gemeente

De gemeente heeft twee bedrijfswoningen vergund. Op 12 november 2013 is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een bedrijfswoning op het perceel kadastraal bekend als gemeente Sleen, sectie R, nummer 2263 en op 15 januari 2014 is een omgevingsvergunning verleend voor een tijdelijke bedrijfswoning in het Steenbakkersweg chalet 3c-05 te Erm.

> Zienswijze ongegrond

12. *Het personeelsbeleid van de ondernemer maakt dat het niet noodzakelijk is om het aantal vergunde bedrijfswoningen mogelijk te maken. De bedrijfswoningen zijn aangevraagd om verkapte permanente bewoning mogelijk te maken. De gemeente Coevorden heeft beleid vastgesteld dat permanente bewoning van recreatieobjecten tegen gaat.*

Reactie gemeente

De vastlegging van de twee bestaande bedrijfswoningen gebeurt omdat wij bestaande rechten ten aanzien van bedrijfswoningen willen respecteren. De noodzakelijkheid van de bedrijfswoningen is aangetoond bij de vergunningverlening van de bedrijfswoningen en hoeft voor de vaststelling van dit bestemmingsplan niet nogmaals aangetoond te worden. De besluitvorming omtrent de vergunning van deze bedrijfswoningen maakt geen deel uit van de onderhavige bestemmingsplanprocedure.

> Zienswijze ongegrond

13. *Door toestaan van bebouwing op het viseiland, de realisatie van maar liefst 25 woonboten met een hoogte van 8 meter en het plaatsen van een drijvend restaurant wordt afgeweken van de door de gemeente zelf opgestelde welstandtechnische bouwvoorschriften.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op punt 5 en 3 van zienswijze 1.

> Zienswijze ongegrond

14. *De realisatie van maar liefst 25 woonboten met een hoogte van 8 meter en het plaatsen van een drijvend restaurant gaat ten koste van de architectonische eigenschappen van de oorspronkelijke recreatieplas.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op punt 3 van zienswijze 1.

> Zienswijze ongegrond

15. *Er is sprake van veel leegstand op het recreatiepark. Ermerstrand BV krijgt haar recreatiewoningen niet gevuld. Het bouwen van extra recreatieverblijven is daarom discutabel.*

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van recreatieverblijven mogelijk. Het is aan de ondernemer om een keuze te maken over het juiste moment waarop de recreatieverblijven gerealiseerd gaan worden. Er is sprake van een kwalitatieve impuls welke per definitie niet leidt tot meer overnachtingsmogelijkheden.

> Zienswijze ongegrond

16. *Ermerstrand BV en de gemeente gebruiken de leegstaande recreatieverblijven voor de huisvesting van sociaal moeilijk plaatsbare mensen. Dit is in strijd met de beleidsregels van de gemeente en het Visiedocument Ermerstrand 2010.*

Reactie gemeente

De constatering dat huisvesting van sociaal moeilijk plaatsbare mensen in strijd is de beleidsregels van de gemeente en het Visiedocument Ermerstrand 2010 heeft geen betrekking op het bestemmingsplan Ermerstrand.

Het verwijzen van mensen naar recreatieterreinen met als doel om ter plaatse een hoofdverblijf te zoeken, zonder de benodigde ontheffing voor permanente bewoning, is in strijd met het gemeentelijk beleid. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan kan de gemeente, in geval van met het bestemmingsplan strijdig gebruik, handhavend optreden tegen permanente bewoning. Het handhavingsprogramma voor 2017 zal inzichtelijk maken hoe de gemeente wenst om te gaan met dit strijdig gebruik.

> **Zienswijze ongegrond**

17. Het bestemmingsplan doet afbreuk aan de regelgeving ten aanzien van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Door de realisatie van een omvangrijk aantal recreatieobjecten zal het delicate natuurlijke evenwicht verdwijnen. Het bestemmingsplan omvat onvoldoende onderzoeksrapporten en studies op basis waarvan kan worden afgewogen of er sprake is van onevenredige aantasting van de delicate natuur.

Reactie gemeente

Er is geen sprake van nieuwe vestiging van een recreatieve bestemming. De vigerende bestemming maakt het gebruik van het plangebied voor recreatieve doeleinden reeds mogelijk. Het nieuwe bestemmingsplan doet in die zin geen afbreuk aan de aanwezige flora en fauna. Daarnaast is een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt door het bestemmingsplan "Ermerstrand Ontwikkellocaties". Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk.

> **Zienswijze ongegrond**

18. De storting van categorie 1 vervuilde grond in 2007 op het terrein van de recreatiewoningen leidt tot een onwenselijke en ongezonde situatie voor de aanwezige flora en fauna. Diepstorten en storting tot aan de walkant heeft geleid tot een onleefbare situatie.

Omdat er geen afscherming is gemaakt tussen de vervuilde grond welke boven de categorie 1 uitstijgt, heeft de vervuiling jarenlang doorgesijpeld in de ondergrond en in de recreatieplas. Om een leefbare omgeving te creëren en ter bescherming van de spitsmuis, vogels en andere flora en fauna in het onontbeerlijk om de grond te saneren.

Reactie gemeente

Gedoeld wordt op de locatie van de Scandinavische recreatiewoningen (Bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie 1). De Scandinavische recreatiewoningen worden niet middels het bestemmingsplan Ermerstrand mogelijk gemaakt. De realisatie van de Scandinavische recreatiewoningen is mogelijk gemaakt middels het bestemmingsplan 'Ermerstrand ontwikkellocaties'. Dit bestemmingsplan is op 20 februari 2014 vastgesteld. Er zijn geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan naar voren gebracht en dit plan is inmiddels onherroepelijk.

Bij de vergunningverlening voor het onderdeel bouw van de Scandinavische recreatiewoningen zal op grond van de Bouwverordening en het Bouwbesluit getoetst moeten worden of de ondergrond geschikt is voor de gewenste doeleinden.

Wij hebben op 21 juni 2013 een verzoek om handhaving ontvangen tegen de vermeende aanwezigheid van vervuilde gronden ter plaatse van de Scandinavische recreatiewoningen. Op 23 oktober 2013 hebben wij besloten om het verzoek om handhaving af te wijzen. Hiertegen is bezwaar gemaakt. Op 19 maart 2014 heeft de Commissie voor de Rechtsbescherming haar advies aan het college uitgebracht. De commissie heeft geadviseerd om het bezwaar tegen het niet handhaven tegen de vermeende aanwezigheid van vervuilde grond ter plaatse van de Scandinavische recreatiewoningen deels niet-ontvankelijk en deels ongegrond te verklaren. De commissie is van oordeel dat uit niets dat door reclamant naar voren is gebracht is gebleken dat er sprake is van vervuilde grond. De aanwezige wallen (naast de Scandinavische chalets), die middels een rechtsgeldige melding zijn gestort hebben geen van allen een vervuilingsgraad hoger dan categorie 1. Ter plaatse van de Scandinavische recreatiewoningen heeft de gemeente aanvullend grondonderzoek gedaan. Uit dit onderzoek is gebleken dat de onderzochte

grond (naast de wallen) vrij toepasbaar is. In de volksmond spreek je dan van schone grond. Wij hebben overeenkomstig het advies van de commissie besloten.

> Zienswijze ongegrond

19. *Het waterschap heeft geen bezwaar tegen de ontwikkelingsmogelijkheden van het ontwerpbestemmingsplan vanwege het nemen van compenserende maatregelen. Onduidelijk is welke compenserende maatregelen worden getroffen om een dreigende verslechtering van de waterkwaliteit tegen te gaan. De bouw van woonboten, een drijvend restaurant, 20 extra chalets zonder sanitaire voorzieningen, 36 woningen binnen de bestemming Verblijfsrecreatie 4 en de verwachte toenemende recreatiedruk zal leiden tot een aanzienlijke toevoeging van vervuilende elementen aan het water van de recreatieplas. Het is van belang om te weten wat de compenserende maatregelen zijn ter bescherming van bewoners, recreanten en flora en fauna.*

Reactie gemeente

Een aantal van de genoemde ontwikkelingen betreffen ontwikkelingen die met bestemmingsplan Ermerstrand Ontwikkellocaties mogelijk zijn gemaakt. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk.

Voor de reactie van het waterschap wordt verwezen naar bijlage 7 van de toelichting van het bestemmingsplan. In deze brief van het Waterschap aan de gemeente worden de compenserende maatregelen genoemd.

> Zienswijze ongegrond

20. *Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor beoogde functie. Er zijn een aantal locaties die verdacht worden van bodemvervuiling. Er moet tenminste een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd om te weten wat de kwaliteit is van de bodem. Op basis van de Wet bodembescherming moeten ernstige verontreinigingen gesaneerd worden.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de bodemparagraaf van de toelichting van het bestemmingsplan en naar de beantwoording van punt 18 van zienswijze 3.

> Zienswijze ongegrond

21. *Sinds 2007 is een depot vervuilde grond op het terrein toegestaan op het recreatieterrein. Sinds begonnen is met storten is een grote oppervlakte vervuild. Door diepstorten, storting als funderingsgrond en storten tot aan de Ermerplas heeft vervuiling door klimatologische omstandigheden vrij spel gehad. De graad zal door de verspreiding verlaagd zijn, maar er wordt met klem op gewezen dat een uitgebreid bodemonderzoek over een groot deel van het terrein nodig is om een gevaarlijke situatie voor verblijvers en recreanten te voorkomen.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording van punt 18 van zienswijze 3.

> Zienswijze ongegrond

22. *Volgens door de gemeente verstrekte gegevens heeft een storting van categorie 1 grond plaats gevonden. Uit de gegevens van de gemeente blijkt dat het meegezonden rapport met vervuilinggegevens een hogere vervuiling aan dan is toegestaan voor categorie 1 vervuilde grond. In de toelichting wordt er vanuit gegaan dat er geen verdachte locaties binnen het plangebied aanwezig zijn omdat het een zandafgraving is geweest en om het terrein recreatief wordt gebruikt. Dit is een verkeerde stelling.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording van punt 18 van zienswijze 3.

> Zienswijze ongegrond

23. *Langs de Steenbakkersweg is een gasleiding aanwezig. Deze loopt over het terrein van de inrichting Ermerstrand. Deze gasleiding is in gebruik. Investeerders, bewoners en verblijvers van Primo en Secundo worden verplicht om nutsvoorzieningen af te nemen van Ermerstrand BV tegen extreem hoge prijzen. Op het terrein zijn twee gastanks aanwezig. Een tank van 3 m³ en een tank van 40 m³. De tank van 40 m³ valt onder de regelgeving van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De tank van 40 m³ heeft een risicocontour van 25 meter. Binnen deze contour zijn geen recreatieve eenheden aanwezig. Plaatsing van eigen gastanks is gewenst.*

Onderzoek heeft uitgewezen dat er geen wettelijke bezwaren bestaan in het kader van de afstand. De veiligheid wordt gewaarborgd door een goedgekeurd QCP door de bevoegde instanties.

Door eigen gastanks toe te staan wordt het verhuren van chalets weer aantrekkelijker gemaakt. Permanente bewoning zal betaalbaarder worden en er wordt een aantrekkelijker klimaat geschapen voor investeerders.

Onveilige situaties die ontstaan zijn door de hoge gas en electraprijzen (aan elkaar koppelen van LPG-tanks) zullen niet meer ontstaan.

De gemeente zal hiermee voldoen aan de Europese regelgeving welke WOZ betalende burgers de mogelijkheid geeft om zelf de NUTS leverancier te mogen kiezen.

Reactie gemeente

De gemeente is geen partij in de afspraken die eigenaren, bewoners en verblijvers in de recreatieverblijven op Primo en Secundo met Ermerstrand BV maken. Dit is een privaatrechtelijke aangelegenheid.

Privaatrechtelijke afspraken over de levering van nutsvoorzieningen tussen bewoners, eigenaren en gebruikers van percelen en objecten van de delen Primo en Secundo en Ermerstrand BV maken geen deel uit van de ruimtelijke afweging voor het onderhavige bestemmingsplan.

> Zienswijze ongegrond

24. *Er wordt ernstig bezwaar gemaakt tegen de legalisatie van de containers welke zijn omgebouwd tot Scandinavische recreatiewoningen. Hiermee wordt illegale bouw beloond.*

De gemeente heeft na diverse meldingen en verzoeken om handhaving niets ondernomen. Sterker nog, 1 van de Scandinavische recreatiewoningen werd jarenlang illegaal bewoond.

Het rechtsgevoel van andere bewoners en verblijvers binnen de inrichting Ermerstrand is zwaar gehavend omdat de gemeente niet optreedt tegen de illegale bouw van de Scandinavische recreatiewoningen. Het vertrouwen in een objectief en onafhankelijk beleid van de gemeente is ernstig geschaad.

Reactie gemeente

Tegen de aanwezigheid van de Scandinavische recreatiewoningen is éénmaal een verzoek om handhaving ontvangen. Dit is afgewezen omdat de verzoeker niet als belanghebbende kon worden aangemerkt.

Deze ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt binnen het bestemmingsplan "Ermerstrand ontwikkellocaties". Dit bestemmingsplan is op 20 februari 2014 vastgesteld en is onherroepelijk. Het betreft zodoende voor dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkeling maar de vastlegging van bestaande rechten.

> Zienswijze ongegrond

25. *In het bestemmingsplan moet een regeling worden opgenomen voor de permanente bewoning van de chalets op Primo en Secundo. Dit heeft meerdere voordelen:*

- *De gemeente ontvangt een hogere bijdrage van het Rijk voor de extra inwoners van de gemeente.*

- *De waarde van de aanwezige recreatieobjecten wordt verhoogd. Dit leidt tot een actievare verkoop en aankoopssituatie. Voor eigenaren ontstaat de mogelijkheid dat hun investering wordt veilig gesteld. Voor de gemeente levert het een aanzienlijke bron van inkomsten op in de vorm van meer en hogere overdrachtsbelastingen.*
 - *Het leidt tot aantrekkelijker wonen en verhuren. Permanente bewoning leidt tot een verhoogde mate van investeringen in objecten en de omgeving. Verhuren wordt aantrekkelijker en de algemene staat van Primo en Secundo wordt aanzienlijk verbeterd en verloedering wordt gestopt.*
 - *Conflicten tussen gemeente en bewoners worden opgelost.*
- Het is raadzaam om een gedoogregeling in het leven te roepen betreffende permanente bewoning per 1 januari 2014. Een soepele regeling komt investeerder en gemeente ten goede.*

Reactie gemeente

De situaties waarbij permanente bewoning is geregeld via persoonsgebonden beschikkingen zijn opgenomen in de bijlage bij de regels. De situaties waarvoor een perceelsgebonden beschikking is afgegeven, zijn vastgelegd op de verbeelding en in de planregels van het bestemmingsplan. Het gaat hier om bestaande rechten. De gemeente ziet geen mogelijkheden om nieuwe permanente bewoning van recreatieverblijven toe te staan en vindt dit ruimtelijk niet wenselijk. Hiervoor hebben wij een aantal argumenten.

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' en;
- b. de legalisatie betrekking heeft op complexen en niet op losse recreatieverblijven en ;
- c. het recreatiecomplex aansluit op bestaand stedelijk gebied en;
- 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 kwaliteitslag 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 recreatieverblijven/chalets op recreatieterrein Ermerstrand in strijd is met de Omgevingsverordening Drenthe en dat niet voldaan wordt aan de voorwaarden om ontheffing te verlenen van de omgevingsverordening. Met andere woorden: het provinciaal beleid maakt het onmogelijk om de bestemming te wijzigen in 'Recreatie/Wonen', zoals reclamant verzoekt.

Naast 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 krijgt 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 bijvoorbeeld 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 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 Ermerstrand niet zodanig bijzonder is dat dit een uitzondering op het hiervoor beschreven beleid rechtvaardigt.

> Zienswijze ongegrond

26. *De bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie 4 ligt aan de westkant van Primo en Secundo. De gronden binnen deze bestemming zijn nu nog niet in gebruik genomen. Het ontwerpbestemmingsplan staat 36 trekkershutten/tenthuisjes, stacaravans en chalets toe.*

Er is momenteel veel leegstand van recreatieobjecten. Ermerstrand BV krijgt haar eigen recreatieobjecten niet gevuld. Toestaan van meer recreatieve verblijfsobjecten is discutabel. De ondernemer en de gemeente gebruiken de leegstaande objecten voor de huisvesting van sociaal moeilijk plaatsbare mensen. Dit is in strijd met het gemeentelijk beleid.

Ook de toenemende druk op de natuurlijke omgeving is zeer ongewenst. Toenemende vervuiling, recreatiedrukke en overlast zal een stempel drukken op de bossen van Staatsbosbeheer en geven een negatieve uitstraling op het recreatieterrein Ermerstrand als natuurgebied.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 15.

> Zienswijze ongegrond

27. *Uitbreiding van het westelijke eiland en het afgraven van walkanten vindt al sinds 2009 plaats. De oppervlakte is met meer dan 40% vergroot en de geplande brug welke de eilanden verbindt is ook reeds geplaatst. Deze werkzaamheden worden gedaan in het kader van onderhoud en het graven van een duikspot. De omgeving zou in dezelfde staat worden teruggebracht.*

Na diverse afgravingen is er geen actie ondernomen om het natuurlijke en aantrekkelijke karakter van de plas terug te brengen. Het eiland is nu al meer dan 4 jaar een dode zandafgraving. Het is onbegrijpelijk dat de gemeente ingaat tegen haar eigen stellingen en beleidsregels.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1 punt 4. Verder is er door de provincie een ontgrondingsvergunning verleend voor het afgraven van zand ten behoeve van het onderhoud van de plas. Hiervoor is een verbinding gelegd tussen het eiland en het strand ten noordoosten van Primo.

De plas en het omliggende terrein, alsmede de eilanden, zijn bestemd voor recreatieve doeleinden. De plas wordt dienovereenkomstig gebruikt.

> Zienswijze ongegrond

28. *Het betreft een particulier initiatief. Het is onbegrijpelijk dat alle wensen van slechts één ondernemer wordt ingewilligd en omgezet in een bestemmingsplan dat de toekomst van meer dan 150 bewoners en investeerders bepaald.*

Uit onderzoek blijkt dat de ondernemer een lange historie aan faillissementen, conflicten met diverse overheden en enkele veroordelingen heeft. Een veelheid aan klachten is in de afgelopen jaren ingediend variërend van bedreiging tot oplichting.

De gemeente speelt met de investeringen van 150 investeerders en ondernemers. Bij eventueel faillissement van de ondernemer is er geen verhaalsmogelijkheid op de gemeente. Daarom is het gewenst om de 150 investeerders een grotere inspraak te laten hebben op het ontwerp van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 3 punt 1.

Wij zijn niet van mening dat de inspraak in het ontwerpbestemmingplan, daar waar het gaat om inrichting van het plangebied en het vaststellen van beleid ten aanzien van ruimtelijke kaders en mogelijkheden, gekoppeld is aan de relatie tussen eigenaren, bewoners en gebruikers van de recreatieobjecten die niet in eigendom zijn van Ermerstrand BV. Wij zijn als gemeente niet verantwoordelijk voor de privaatrechtelijke relatie tussen het bedrijf en de eigenaren, bewoners en gebruikers.

> Zienswijze ongegrond

29. *Gemeente en ondernemer hebben een verhaalsovereenkomst gesloten. Op basis hiervan worden vraagtekens gezet bij de integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid van de gemeente. Negeren van andere investeerders onder de inrichting, legalisering van illegale bouw, inwilligen van alle wensen van de ondernemer, toestaan van illegale bewoning en het structureel niet reageren op verzoeken tot handhaving of toezicht doen vermoeden van belangenverstremming bij het tot stand komen van het bestemmingsplan.*

Reactie gemeente

Er is geen sprake van belangenverstremming. De verhaalsovereenkomst waar naar wordt verwezen is gesloten in het kader van planschade. In geval van eventuele planschade, dan zal de gemeente de planschade verhalen op de initiatiefnemer.

Andere investeerders worden niet genegeerd wij verwijzen kortheidshalve naar onze beantwoording van zienswijze 3 punt 1.

Er is geen sprake van structureel niet reageren op verzoeken tot handhaving of toezicht. Wij kunnen deze opmerking dan ook niet plaatsen.

> Zienswijze ongegrond

ZIENSWIJZE 4

14-011252

Ingekomen 19 februari 2014

1. *Het bestemmingsplan is onduidelijk over onze rechten om op het park te mogen wonen.*

Reactie gemeente

In het verleden zijn diverse gedoogbeschikkingen afgegeven voor de permanente bewoning van recreatieverblijven. Ook het bestemmingsplan 'Wico, De Tip en Ermerzand' noemt situaties waarin permanente bewoning van recreatieverblijven is toegestaan. Deze zijn in de bijlage van het bestemmingsplan benoemd. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen perceelsgebonden en persoonsgebonden gedoogbeschikkingen.

Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is advies ingewonnen over de wijze waarop de bovengenoemde situaties in het ontwerpbestemmingsplan Ermerstrand een plek moeten krijgen.

In het ontwerpbestemmingsplan worden bestaande gedoogsituaties overgenomen. De perceelsgebonden gedoogsituaties zijn omgezet in een aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan. De persoonsgebonden gedoogsituaties zijn opgenomen als persoonsgebonden overgangsrecht en zijn opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan.

> Zienswijze ongegrond

ZIENSWIJZE 5

11-011249

Ingekomen 19 februari 2014

Verzoek om aanvulling

1. *De bebouwingmogelijkheden binnen de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie 2 zijn niet voldoende. Er wordt een oppervlakte van 100 m2 toegestaan met aftrek van de bijgebouwen. Dit leidt voor veel eigenaren tot hoge kosten en leidt tot problemen en mogelijk een faillissement. Verpaupering zal hierdoor toenemen. De kosten voor de eigenaren, welke gemoeid zijn met de handhaving, zijn de gelden die gebruikt moeten worden voor onderhoud van de chalets.*

Het is moeilijk om de 100 m2 in het bestemmingsplan te handhaven omdat:

- 1.1. *In 2006 alle bebouwing in kaart is gebracht en destijds is alle bebouwing goed gekeurd door de gemeente en de brandweer. Hier zijn schriftelijke documenten van.*
- 1.2. *De eigenaren van de chalets zijn, ondanks een investering van 2 miljoen euro, niet gehoord om zeggenschap te hebben in het bestemmingsplan.*
- 1.3. *De gemeente belooft reeds 4 a 5 jaar illegale bouwwerken van Ermerstrand BV ondanks de vele verzoeken tot handhaving. Dit moet ook dan ook leiden tot legalisatie op de parken Primo en Secundo.*
- 1.4. *Het bestemmingsplan leidt ten opzichte van de bestaande situatie niet tot meer oppervlakte.*
- 1.5. *Er zal sprake zijn van planschade.*

Reactie gemeente

1.1.

Op 14 november 2006 heeft het college de "beleidsregels kampeermiddelen gemeente Coevorden" vastgesteld. Dit beleid was van toepassing op de gebieden in de gemeente Coevorden die op 21 maart 2006 op grond van het bestemmingsplan zijn aangewezen als gronden waar kampeermiddelen mogen worden geplaatst. Dit beleid betrof derhalve in ieder geval het Ermerstrand. Dit beleid geeft uitleg over het begrip kampeermiddelen in de zin van de Wet op de Openlucht Recreatie (WOR), inhoudende dat een kampeermiddel een oppervlakte van maximaal 70m² mag hebben. In dit beleid is ten aanzien van alle op 21 maart 2006 bestaande kampeermiddelen een gedoogovergangsbepaling opgenomen. Deze gedoogovergangsregeling heeft tot gevolg dat alle kampeermiddelen gebouwd vóór 21 maart 2006 onder het gedoogovergangsrecht van dat beleid vallen en dat de gemeente derhalve ten aanzien van de oppervlakte van kampeermiddelen op grond van dat beleid niet handhavend gaat optreden. Het is zodoende eveneens te typeren als gedoogbeleid. Dit gedoogovergangsrecht moet onderscheiden worden van het overgangsrecht op grond van het bestemmingsplan recreatieterrein Ermerstrand 1999. Hierop komen wij later terug.

In voorbereiding van de beleidsregels kampeermiddelen gemeente Coevorden zijn de chalets op het Ermerstrand in 2006 in kaart gebracht. Tijdens de voorbereiding van dit beleidsdocument en na vaststelling van dit document zijn informatiebrieven gestuurd naar diverse eigenaren.

In de beleidsregels kampeermiddelen gemeente Coevorden is opgenomen dat de gedoogovergangsbepalingen vervallen op het moment dat het (op dat moment) in voorbereiding zijnde gemeentelijke kampeer- en/of recreatiebeleid is vastgesteld. Deze nota kampeerbeleid is op 1 januari 2007 in werking getreden. De nota kampeerbeleid is in tegenstelling tot de beleidsregels kampeermiddelen gemeente Coevorden een kadernota waaraan in dit concrete geval geen rechten kunnen worden ontleend. De nota kampeerbeleid geeft geen uitleg over het begrip kampeermiddel in de zin van de Wet op de Openlucht Recreatie (WOR).

Op 1 januari 2008 is de WOR door de Rijksoverheid ingetrokken. Dit betekent dat er vanaf dat moment geen beroep meer gedaan kan worden op deze wettelijke regeling en de daaruit voortvloeiende voorschriften en beleidsregels. Ook kent de WOR geen overgangsrecht. De vraag of de bouw van een chalet bouwvergunningsplichtig is moet

vanaf dat moment worden getoetst aan de Woningwet (tegenwoordig Wabo) en het bestemmingsplan.

Overgangsrecht bestemmingsplan recreatieterrein Ermerstrand 1999

In het bestemmingsplan recreatieterrein Ermerstrand 1999 is het volgende opgenomen t.a.v. overgangsrecht.

In het bestemmingsplan Ermerstrand 1999 wordt onder het begrip 'bestaand' verstaan: een bouwwerk dat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een melding of bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;

Voor bestaande bouwwerken is het volgende overgangsrecht van toepassing.

Artikel 9 A. Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bestaande bouwwerken die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;*
- 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag of melding geschiedt binnen 18 maanden na het tenietgaan.*

Ook illegale (zonder vergunning opgerichte) bestaande bebouwing die ten tijde van de terinzagelegging van het plan reeds bestond valt zodoende onder het overgangsrecht. Normaal gesproken is het zo dat de overtreder moet aantonen dat de bebouwing ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan 1999 (te weten 29 november 2000) al aanwezig was. Ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan Ermerstrand 1999 zijn er zienswijzen naar voren gebracht waarin een beroep wordt gedaan op de hierboven omschreven overgangsbepalingen. Wij hebben daarom besloten om zelf nader onderzoek uit te voeren naar de reeds bestaande bebouwing binnen het plangebied van het destijds ontwerpbestemmingsplan Ermerstrand 1999. Dit onderzoek is door Advies en inspectie Noord voor ons uitgevoerd. Onderzocht is welke bebouwing op de percelen op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (30 november 2000) aanwezig was op Primo en Secundo. Daarnaast is onderzocht welke bebouwing niet binnen de verruimde regels van het ontwerpbestemmingsplan Ermerstrand 1999 gelegaliseerd kan worden. Uit het onderzoek (vergelijking luchtfoto's) blijkt dat er een groot aantal gevallen is waarbij sprake is van illegale bebouwing die onder het bouwovergangsrecht van het bestemmingsplan 1999 vallen.

In het nieuwe bestemmingsplan Ermerstrand zijn regels opgenomen op basis waarvan meer oppervlakte aan bebouwing kan worden gelegaliseerd dan binnen de regels van het bestemmingsplan Ermerstrand 1999. Wij zullen handhaven op situaties die niet voldoen aan de regels van het nieuwe bestemmingsplan.

> Zienswijze ongegrond

1.2

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 3 punt 1.

> Zienswijze ongegrond

1.3

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1 punt 1 en zienswijze 3 punt 1.

> Zienswijze ongegrond

1.4

Er moet onderscheid worden gemaakt tussen de toegestane oppervlakte aan bebouwing en de bestaande aanwezige oppervlakte aan bebouwing. Op grond van het vigerende bestemmingsplan Ermerstrand 1999 mogen er op Primo en Secundo kampeermiddelen worden opgericht met een maximale oppervlakte van 40 m². Hierbij maken wij de kanttekening dat ten tijde van de werking van de Wet op de Openlucht Recreatie bebouwing tot 70 m² mocht worden opgericht (zie hiervoor onze beantwoording van punt

1.1). Het nieuwe bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om 100 m² aan recreatieve bebouwing op te richten. Hierbij wordt opgemerkt dat zowel het recreatieve verblijf als de bijbehorende bebouwing waaronder veranda's, overkappingen en bijgebouwen deel uitmaken van de maximale oppervlakte van 100 m². Voor het viseiland geldt overigens een toegestane oppervlakte van 27 m².

> Zienswijze ongegrond

1.5

Voor planschade biedt de wet een separate procedure. Planschade kan worden geclaimd binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Indien iemand van mening is dat het bestemmingsplan leidt tot financieel nadeel, dan kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om vergoeding van planschade worden ingediend bij de gemeente. Via een zogeheten planschadeprocedure wordt onderzocht of er daadwerkelijk sprake is van planschade en hoe hoog deze planschade is.

> Zienswijze ongegrond

2. *Het is niet wenselijk om 6 meter aan te houden tussen de chalets. Slechts een klein percentage van de aanwezige chalets kan hieraan voldoen. Handhaving van de 6 meter heeft grote gevolgen voor de eigenaren van de chalets. Handhaving van de 6 meter leidt tot kapitaalvernietiging en verdere verpaupering van het park omdat eigenaren geen geld zullen hebben voor onderhoud of investering in het park.*

Reactie gemeente

Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast. De minimale afstand tussen recreatieobjecten moet nu 5 meter zijn. Dit sluit aan bij de algemene lijn voor recreatieterreinen binnen de gemeente. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in een mogelijkheid om van de minimale afstand af te wijken door middel van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Voorwaarde is wel dat er voldoende maatregelen worden getroffen in het kader van brandveiligheid. Tevens mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het bebouwingsbeeld en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

> Zienswijze ongegrond

3. *In 2006 is alle bebouwing in kaart gebracht en destijds is deze bebouwing goed gekeurd door de gemeente en de brandweer. Hier zijn schriftelijke documenten van.*

Reactie gemeente

De genoemde documentatie is niet bij de zienswijze toegevoegd. Door ons kan niet worden bepaald in hoeverre er sprake is van een goedkeuring.

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 5 onder punt 1.1.

> Zienswijze ongegrond

4. *In het oude bestemmingsplan wordt een onderlinge afstand van 5 meter gehanteerd.*

Reactie gemeente

Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast. De minimale afstand tussen recreatieobjecten bedraagt 5 meter.

> Zienswijze ongegrond

5. *Volgens een ambtenaar van de gemeente is de aanwezigheid van de illegale bebouwing reeds verjaard.*

Reactie gemeente

Een dergelijke uitspraak door een gemeenteamtenaar kan niet als bestuurlijk standpunt worden opgevat.

Gedoeld wordt op het zogeheten overgangsrecht. In hoeverre er sprake is van overgangsrecht is situatieafhankelijk. De bewering dat er sprake is van overgangsrecht is onjuist.

Hiervoor wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 5 punt 3.

> Zienswijze ongegrond

- 6. Het lijkt er op dat de gemeente de onderlinge afstand tussen recreatieobjecten heeft aangepast om meer te kunnen handhaven. Dit in tegenstelling tot de legalisatie van illegale bouwwerken van Ermerstrand BV.*

Reactie gemeente

Wij nemen afstand van deze bewering. Verder wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 5 punt 2.

> Zienswijze ongegrond

- 7. Onduidelijk is hoe de regeling in de toekomst wordt toegepast. Waarop gehandhaafd wordt is niet duidelijk in het bestemmingsplan weergegeven. Moet de afstand tussen twee recreatieobjecten verdeeld in twee delen van 3 meter? Of moet er 5 meter worden aangehouden indien de bebouwing op een aanpalend perceel op 1 meter van de erfgrans staat?*

Reactie gemeente

Bij de toepassing van de regeling ten aanzien van de onderlinge afstand inzake de weerstand tegen brand- doorslag en brand-overslag (WBDBO) wordt verwezen naar het Bouwbesluit 2013.

> Zienswijze ongegrond

- 8. Het bestemmingsplan zit vol onduidelikheden omdat de 150 eigenaren, welke verenigd zijn in twee verenigingen van eigenaren, niet zijn gehoord.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 1.

> Zienswijze ongegrond

- 9. Er zal sprake zijn van planschade.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 5 punt 1.5.

> Zienswijze ongegrond

- 10. Het is niet wenselijk om bebouwing tot een hoogte van 6 meter mogelijk te maken. De hoogte van 6 meter wordt toegestaan om de 27 illegale Scandinavische recreatiewoningen te kunnen legaliseren. De gemeente weet dat de fundering van de recreatiewoningen niet geschikt is voor een constructie met een hoogte van 6 meter.*

Reactie gemeente

De Scandinavische recreatiewoningen worden mogelijk gemaakt binnen het bestemmingsplan "Ermerstrand ontwikkellocaties". Dit bestemmingsplan is op 20 februari 2014 vastgesteld en is inmiddels onherroepelijk geworden. Het betreft zodoende voor dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkeling, maar de vastlegging van bestaande rechten.

> Zienswijze ongegrond

- 11. Veel bomen moeten door de bouwhoogte van 6 meter worden gekapt. Het natuurlijk karakter wordt door de bouwhoogte schade toegebracht.*

Reactie gemeente

Het is geen plicht om tot 6 meter te bouwen. Daarnaast kent de gemeente een bomenverordening waarmee de kap van de bomen wordt gereguleerd.

> Zienswijze ongegrond

12. *De extra oppervlakte die mogelijk wordt gemaakt door een bouwhoogte van 6 meter kan beter bij de maximale bebouwingsoppervlakte van 100 m² worden opgeteld.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 5 punt 1.3.

> Zienswijze ongegrond

13. *Door de bouwhoogte van 6 meter kan geen brandveilige vergunning worden afgegeven. De bouwhoogte leidt tot een grotere kans op overslag van brand. Ook de bomen vatten hierdoor eerder vlam.*

Reactie gemeente

Een brandveilige vergunning is niet aan de orde. Voor onder meer de legalisatie van bestaande recreatieobjecten moet een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen worden aangevraagd. In dat geval moet aangetoond worden dat aan de bepalingen ten aanzien van brandveiligheid, die zijn opgenomen in het Bouwbesluit, wordt voldaan. Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 5 punt 7.

> Zienswijze ongegrond

14. *Het is niet duidelijk hoe de oppervlakte van bebouwing wordt berekend. Worden veranda's bijvoorbeeld meegerekend bij de oppervlakte aan bebouwing? Wie bepaald de regels voor de oppervlakte en waarop zijn deze gebaseerd?*

Reactie gemeente

In artikel 2 van het ontwerpbestemmingsplan (Wijze van meten) wordt verwoord hoe de oppervlakte van bebouwing berekend moet worden.

> Zienswijze ongegrond

15. *Er bestaat bezwaar tegen het feit dat de gemeente streeft naar beëindiging van permanente bewoning. Indien er geen gebruik meer wordt gemaakt van een gedoogbeschikking dat wordt deze door de gemeente ingetrokken. Deze wens wordt in het bestemmingsplan gestalte gegeven door de gedoogbeschikking in te trekken indien men 2 maanden niet aanwezig is op zijn woonadres. Verworven rechten worden hiermee ontnomen. Het leidt tevens tot kapitaalvernietiging.*

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college de aanduiding permanente bewoning op de verbeelding van het bestemmingsplan kan verwijderen. Hieraan zijn voorwaarden verbonden. Dit kan alleen wanneer er meer dan 2 jaar niemand meer in de Gemeentelijke Basisadministratie staat ingeschreven op het adres/perceel.

Naar de mening van het college doet deze regeling recht aan de situatie en aan de verworven rechten welke in de vorm van de perceelsgebonden gedoogbeschikkingen voor permanente bewoning aan het perceel zijn toegekend.

> Zienswijze ongegrond

16. *Het is niet mogelijk om gedoogbeschikkingen in te trekken op basis van het bestemmingsplan. De beschikkingen verliezen door dit beleid niet hun rechtskracht. Het vorenstaande maakt het bestemmingsplan zeer onbetrouwbaar.*

Een ieder met een gedoogbeschikking heeft geen zekerheid meer. Hieruit is tevens op te maken dat iemand met een persoonsgebonden gedoogbeschikking al helemaal geen blijvende situatie ten aanzien van permanente bewoning heeft.

Er zal sprake zijn van planschade.

Reactie gemeente

De afgegeven perceelsgebonden gedoogbeschikkingen zijn in de tijd reeds opgenomen in de bijlage van het Facetbestemmingsplan 'Wico, De Tip en Ermerzand'. In de regels van dit bestemmingsplan wordt het facetbestemmingsplan niet van toepassing verklaard op het Ermerstrand. Om recht te doen aan de afgegeven gedoogbeschikkingen wordt een planologische regeling opgenomen in het bestemmingsplan Ermerstrand voor de perceelsgebonden gedoogbeschikkingen. De persoonsgebonden gedoogbeschikkingen worden eveneens overgenomen in het bestemmingsplan Ermerstrand. Verwezen wordt naar onze reactie op zienswijze 4 onder punt 1.

Op basis van het bovenstaande is er geen sprake van een onbetrouwbaar bestemmingsplan. Het opnemen van een regeling voor de perceelsgebonden en persoonsgebonden permanente bewoning leidt tot zekerheid voor diegene op wie een dergelijke regeling van toepassing is.

Van planschade kan in het geval van een gedoogsituatie geen sprake zijn omdat er geen sprake is van een wijziging van een planologisch regime. Door de vastlegging van de gedoogregeling worden de rechten van de gedoogde situaties juist versterkt.

> Zienswijze ongegrond

17. Er is geen geld voor de in het bestemmingsplan verwoorde ontwikkelingen. Het gaat alleen maar om de winning van zand. Hiervan zullen de eigenaren van percelen binnen Primo en Secundo last ondervinden.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan wordt geen mogelijkheid geboden voor de commerciële winning van zand. De commerciële winning van zand wordt ruimtelijk gezien niet wenselijk geacht. De winning van zand ten behoeve van het onderhoud van de plas is wel mogelijk.

> Zienswijze ongegrond

ZIENSWIJZE 6

14-011248

Ingekomen 19 februari 2014

1. *Er is slecht met één partij overleg gepleegd over de invulling van de Visie waarop het bestemmingsplan is gebaseerd. Er is voorbij gegaan aan de het feit dat er meerdere partijen zijn binnen dezelfde inrichting. Het betreffen de eigenaren van een stuk grond binnen de onderdelen Primo en Secundo. Deze eigenaren hadden betrokken moeten worden bij het overleg en het ontwikkelen van een nieuwe bestemmingsplan.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 1.

> Zienswijze ongegrond

2. *Het legaliseren van alle bebouwing van Ermerstrand BV en het niet legaliseren van permanente bewoning wordt ervaren als rechtsongelijkheid.*

De gemeente geeft aan gebonden te zijn aan regelgeving vanuit 2003 voor wat betreft de legaliseringsmogelijkheden voor permanente bewoning binnen de inrichting Ermerstrand. Deze wet is nooit bekrachtigd door de eerste kamer en is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten ten uitvoer gebracht. De gemeente Coevorden kan deze datum verschuiven naar elk gewenst tijdstip. Hierdoor kan permanente bewoning gelegaliseerd worden.

Gevraagd wordt om toestemming voor permanente bewoning op het perceel van reclamant voor het gezin).

Er is onderzoek gedaan naar de psyche van bewoners van het perceel. Op verzoek van de gemeente is medisch advies opgevraagd. Dit medisch advies is niet meegenomen in de overweging of de bewoners wel of geen toestemming krijgen voor permanente bewoning. Gevraagd wordt om een nieuwe afweging te maken over de toestemming voor de bewoners van het perceel waarbij tevens het medisch advies bij wordt betrokken.

Reactie gemeente

Ten aanzien van de illegale bebouwing wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 5 punt 1.3.

De Wet vergunning onrechtmatige bewoning recreatiewoningen is inderdaad nimmer vastgesteld door de eerste en tweede kamer. De aankondiging van deze wet is voor de gemeente Coevorden ook geen reden geweest om handhavingsbeleid vast te stellen. Het handhavingsbeleid van de gemeente is al eerder vastgesteld.

Voor de redenen waarom wij niet kiezen voor legalisatie van permanente bewoning en de redenen waarom wij handhavend optreden tegen permanente bewoning verwijzen wij u naar onze reactie op zienswijze 4 punt 25. Gelet op onze redenen om permanente bewoning niet te legaliseren gaan wij ook in dit geval niet over tot legalisering. Medische omstandigheden zijn voor ons geen aanleiding om een bestemmingsplan aan te passen.

> Zienswijze ongegrond

- 3. De gemeente kan per bebouwde kavel subsidie krijgen van het Rijk. Om hiervoor in aanmerking te komen is het noodzakelijk om de kavels binnen Primo en Secundo weer voor bewoning aan te merken.*

Reactie gemeente

In aanmerking komen voor een subsidie van het Rijk kan het doel van een goede ruimtelijke ordening niet ter zijde schuiven. Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 25.

> Zienswijze ongegrond

- 4. De gemeente heeft bij het inschrijven op het adres niet de goede informatie verstrekt. De suggestie werd gewekt dat er op het adres Steenbakkersweg 3 gewoond kon worden. Wij werden bij inschrijving van harte welkom geheten en kregen een boekje met alle informatie over de gemeente. Een week later ontvingen wij een brief uit Den Haag met de vraag of wij huursubsidie wilden ontvangen. Ontvangen van huursubsidie is niet van toepassing omdat wij het object hebben gekocht. Het vermoeden bestaat dat de gemeente ons object heeft bijgeschreven bij de woningvoorraad en niet bij de recreatievoorraad.*

Wij hebben altijd WOZ en andere belastingen betaald die gerelateerd zijn aan bewoning. Wij hebben op basis van de bovengenoemde bevindingen niet de indruk dat wij in een recreatieobject verblijven.

Daarbij komt dat het standpunt van de gemeente ten aanzien van permanente bewoning van recreatieobjecten pas bekend is gemaakt nadat wij ons hebben ingeschreven.

Reactie gemeente

Bij de aankoop van een recreatiewoning, dan wel het betrekken van een recreatiewoning mag van de eigenaar en/of bewoner worden verwacht dat zij zich in kennis stellen van de gebruiksmogelijkheden en -onmogelijkheden.

> Zienswijze ongegrond

- 5. De gemeente heeft voor het terugdringen van permanente bewoning van recreatieobjecten advies ingewonnen bij Van den Biesen Boesveld advocaten te Amsterdam. De informatie die aan de advocaten is verstrekt is niet correct en compleet. Indien de informatie wel correct en compleet was dan zou er een ander advies gegeven zijn. Gaarne ontvangen wij de briefwisseling en/of mails.*

Reactie gemeente

Over het onderwerp permanente bewoning is juridisch advies ingewonnen bij de heer Boesveld van het advocatenkantoor Van den Biesen Boesveld advocaten. Voorafgaand aan de advisering heeft een gesprek plaats gevonden. Dit gesprek is gevoerd op basis van de vraagstelling van de gemeente. De vraagstelling van de gemeente is opgenomen in het advies van de heer Boesveld. Het advies van de heer Boesveld is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.

De zienswijze biedt voor ons geen aanleiding om het advies van de heer Boesveld in twijfel te trekken.

> Zienswijze ongegrond

- 6. De waarde van ons object is snel in waarde gedaald nadat de gemeente bekend heeft gemaakt dat wij in haar mening onterecht in ons chalet verblijven. De prijzen zijn terug op het oude niveau. Het chalet krijg je nu gratis bij de kavel. De banken vragen om versnelde aflossing. Dit is voor de betreffende chalethouders niet op te brengen. Gelet op de huidige verkoopprijzen blijft er een grote restschuld staan die bij sanering grotendeels voor rekening van de gemeente komt.*

Het houden en verhuren van de chalet is geen uitkomst. Banken maken soms bezwaar tegen het verhuren van de chalets. Een huurder is minder zuinig op het chalet en daarom zakt de waarde nog verder.

Daarbij hebben veel eigenaren een chalet van de eigenaar van Ermerstrand BV gekocht. In de koopovereenkomst is opgenomen dat verhuur alleen aan het Ermerstrand is toegestaan. Inkomsten lopen hierdoor behoorlijk terug en betalen van rente en aflossing zal niet voldoende zijn om executieverkoop te voorkomen. De gemeente Coevorden wordt hierdoor met een renteschuld geconfronteerd aangezien schuldsanering aan de orde zal zijn.

Reactie gemeente

De gemeente kan niet aansprakelijk worden gesteld voor het verlies aan waarde van de recreatieobjecten in het plangebied van het Ermerstrand door handhaving op permanente bewoning. Handhaving van permanente bewoning leidt niet tot een wijziging van het planologische regime. Op basis van het vigerende (planologische) beleid mag er niet permanent gewoond worden, tenzij er sprake is van een gedoogbeschikking. De gemeente is niet aansprakelijk voor financiële schade door handhaving van bestaande regelgeving.

De gemeente is daarnaast geen partij in privaatrechtelijke afspraken die worden/zijn gemaakt bij verkoop van kavels en/of recreatieobjecten.

Zie ook reactie op punt 3 van zienswijze 8.

> Zienswijze ongegrond

7. Bij verhuizing naar een huurwoning is het 'eigen vermogen' door het bezit van een recreatiechalet dermate hoog dat men niet voor toeslagen in aanmerking komt en de belastingdienst het chalet niet meer als eerste woning ziet. Belastingaftrek is in dat geval niet meer mogelijk. Gevraagd wordt of de gemeente hiervoor geld heeft gereserveerd.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 6 punt 6.

> Zienswijze ongegrond

8. In het verleden hebben er op het Ermerstrand veel werkzaamheden plaats gevonden die die op basis van het bestemmingsplan niet zijn toegestaan;
 - 8.1 Er is een instructieruimte gebouwd;
 - 8.2 De loopbrug is verlegd tussen de eilanden, terwijl het ontwerpbestemmingsplan vermeldt dat dit nog moet gebeuren;
 - 8.3 Het westelijke eiland is groter gemaakt;
 - 8.4 De torens voor de toekomstige tokkelbaan zijn enige jaren geleden gerealiseerd;
 - 8.5 Er zijn huisjes op de camping geplaatst;
 - 8.6 De fundering van de drijvende horeca drijft al enige jaren in de plas;
 - 8.7 Het receptiegebouw staat er al jaren zonder vergunning;
 - 8.8 De cafetaria bij de waterskibaan is uitgebreid met een unit;
 - 8.9 De gastank wordt op de huidige locatie gedoogd omdat er geen plek is binnen het bestemmingsplan;
 - 8.10 Er is bos gekapt voor het plaatsen van een gereedschapsloods;
 - 8.11 Afgraven en opvullen/storten van categorie 1 en 2 gronden;
 - 8.12 Het plaatsen van chalets op Tertio waar personeel van het Ermerstrand nu woont welke op een ander adres zijn ingeschreven;
 - 8.13 Het plaatsen van een toiletgebouw op het strand naar de horecagelegenheden;
 - 8.14 Het verplaatsen en barricaderen van nooduitgangen in de bossingel langs de weg naar Erm;
 - 8.15 Het plaatsen van beschoeiing langs de Scandinavische recreatiechalets is gebeurt voordat de chalets zelf zijn geplaatst. Hiervoor is een strook van 20 meter van het perceel water afgenomen. Bij het plaatsen van de beschoeiing zijn fouten gemaakt:
 - 8.15.1 De beschoeiing staat te diep
 - 8.15.2 De gestorte grond achter de beschoeiing bevat geen leem waardoor het water doordringt tot onder de Scandinavische recreatiechalets. Dit is ontoelaatbaar. Het leidt tot een ongezonde situatie omdat

draagbalken en vloerdelen gaan rotten en schimmel ontstaat in de verblijven.

De bovenstaande punten zijn op basis van het huidige bestemmingsplan niet toegestaan. De gemeente is ernstig tekort geschoten ten aanzien van Handhaving. Waarom heeft de gemeente niet gehandhaafd? Ter compensatie van het uitblijven van handhaving is toestaan van permanente bewoning binnen dezelfde inrichting op zijn plaats.

Reactie gemeente

Indien de mening bestaat dat er sprake is van een overtreding dan bestaat de mogelijkheid om een verzoek om handhaving bij de gemeente in te dienen. In dat geval zal onderzocht worden of er sprake is van een overtreding en zo ja of er wellicht concreet zicht op legalisatie aanwezig is. Als er concreet zicht op legalisatie aanwezig is (bijvoorbeeld doordat de ontwikkeling past in het nieuwe bestemmingsplan) hebben wij geen grondslag om handhavend op te treden en zal uw verzoek worden afgewezen.

Uw verzoek om ter compensatie, wegens het uitblijven van handhaving op een aantal door u niet nader onderbouwde vermeende overtredingen, permanente bewoning toe te staan wijzen wij af.

> Zienswijze ongegrond

- 9. Het Celtic field in de papieren versie van het ontwerpbestemmingsplan is een cirkel met daarin een uitsnede voor het water en het gehele strand. Aangenomen wordt dat hier een fout is gemaakt. De verbeelding op ruimtelijkeplannen.nl laat een andere versie zien. Gesteld wordt dat het Celtic field een aannahme is omdat in andere plannen de aanduiding op de plankaart duidelijk begrensd is. Deze situatie is onduidelijk.*

Reactie gemeente

Op basis van archeologisch bureauonderzoek is bekend geworden dat er in de omgeving van de zuidwestelijke hoek van het plangebied Ermerstrand een Celtic field aanwezig is. Om te voorkomen dat de waarden van het Celtic field worden geschaad is een aanduiding op de verbeelding aangebracht welke leidt tot de bescherming van de waarden van het Celtic field. Omdat de exacte locatie van het Celtic field niet bekend is is de bestemming Waarde – Archeologie 1 opgenomen. Met deze bestemming is de planologische bescherming van het Celtic field geregeld.

De uitsnede van het water en het strand is opgenomen omdat de praktijk uitwijst dat door grondwerkzaamheden in het verleden (plas is uitgegraven en strand wordt door gebruik regelmatig geroerd) binnen als strand en water bestemde gronden geen resten van het Celtic field zullen bevatten.

> Zienswijze ongegrond

- 10. Het vigerende bestemmingsplan geeft aan dat het terrein van het recreatiepark Ermerstrand 80 hectare groot is met 40 hectare aan water. In het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat het terrein 60 hectare groot is met 40 hectare water. Onduidelijk is welke oppervlaktemaat aangehouden moet worden.*

Reactie gemeente

De som van de oppervlaktes van alle kadastrale percelen in het plangebied bedraagt 574.956 m². Op basis hiervan is in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat de oppervlakte van het terrein afgerond 60 hectare beslaat.

> Zienswijze ongegrond

11. *Chalets op Tertio zijn gebouwd op de transportleiding voor gas aan Primo waar ongeveer 150 percelen door worden gevoed. Dit kan leiden tot gevaarlijke situaties. De gasleiding moet worden verlegd.*

Reactie gemeente

Voor het bouwen van chalets op Tertio moet worden voldaan aan de van toepassing zijnde regelgeving. Verwezen wordt naar de van toepassing zijnde bepalingen in de Bouwverordening, Bouwbesluit en Besluit omgevingsrecht. Op basis van deze regelgeving bestaat er geen bezwaar tegen de bestaande situatie.

> Zienswijze ongegrond

ZIENSWIJZE 7

14-011244

Ontvangen 20 februari 2014

1. *Zonder gronden wordt vermeld dat het er voor de parkbewoners van het Ermerstrand niet mooier op wordt.*

Reactie gemeente

Wij zijn van mening dat de ontwikkelingen in het bestemmingsplan, gelet op de legalisatiemogelijkheden voor bebouwing, de regelingen voor permanente bewoning en de ontwikkelingsmogelijkheden voor de recreatie er sprake is van een positieve ontwikkeling.

> Zienswijze ongegrond

ZIENSWIJZE 8

14-011241 en 14-011639 J.
Ontvangen 20 februari 2014

1. *De eigenaren van de parken Primo en Secundo, met een permanente woonbestemming, zijn door de gemeente Coevorden en Ermerstrand BV als onderdeel van Ermerstrand Inrichting geplaatste en als planonderdelen van het bestemmingsplan Ermerstrand meegenomen. De parken Primo en Secundo zijn zelfstandig. Infrastructureel, financieel en qua organisatie zijn de parken zelfstandig. Ermerstrand BV heeft geen zeggenschap over de parken Primo en Secundo.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 1 en 2.

> Zienswijze ongegrond

2. *Als eigenaren van percelen en als investeerders zijn wij niet gehoord bij het opstellen van het Visiedocument 2010. Onze belangen worden niet behartigd door de visie.*

Het Ermerstrand is maar één van de meer dan 150 investeerders van de inrichting Ermerstrand. Wij zijn op geen enkele manier betrokken bij het opstellen van het bestemmingsplan. Dit nemen wij de gemeente kwalijk en het is niet in lijn met een democratie.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 1.

> Zienswijze ongegrond

3. *Omdat er geen zeggenschap is geweest bij de ontwikkeling van het ontwerpbestemmingsplan zullen eigenaren en investeerders schade leiden in de toekomst.*

Dit hebben wij als eigenaren en investeerders reeds jarenlang ondervonden door de wijze waarop zaken tot stand komen door Ermerstrand BV en de gemeente Coevorden. Wij zijn hier niet langer van gediend omdat wij als burger hier uiteindelijk de prijs voor betalen.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 1 en zienswijze 5 punt 1.5.

> Zienswijze ongegrond

4. *Omdat eigenaren, bewoners en investeerders geen zeggenschap hebben in het ontwerpbestemmingsplan heeft Ermerstrand BV de komende jaren vrij spel. Wij als eigenaren, bewoners en investeerders hebben door het ontbreken van inspraak geen duidelijkheid over de toekomst van het Ermerstrand en de gedane investeringen.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 3 punt 1.

> Zienswijze ongegrond

5. *De waarde van de investering is mede dankzij Ermerstrand BV sinds 2008 drastisch gedaald. Dit ondanks de gedane investeringen aan de woning en maken daarom bezwaar tegen de WOZ-beschikking.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 6 punt 4. Verder maakt de beschikking met betrekking tot de aanslag in het kader van de WOZ geen deel uit van de onderhavige procedure.

> Zienswijze ongegrond

6. *Ondanks het feit dat er diverse juridische procedures lopen en er zijn diverse klachten ingediend met betrekking tot Ermerstrand BV en de gemeente Coevorden komt het bestemmingsplan toch tot stand.*

Reactie gemeente

Het klopt dat er procedures en processen lopen en/of hebben gelopen naast de bestemmingsplanprocedure. Echter deze procedures maken geen deel uit van de onderhavige procedure. Daar waar nodig is in dit bestemmingsplan rekening gehouden met de besluiten en uitspraken uit andere procedures en processen.

> Zienswijze ongegrond

7. *Het gevoel leeft dat Ermerstrand BV meer dingen voor elkaar kan krijgen dan de normale burger. Dit ondanks de verschillende juridische zaken en bekende illegale praktijken van de ondernemer. Wij voelen ons benadeeld ten opzichte van Ermerstrand BV.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 3 punt 1 en zienswijze 8 punt 6.

> Zienswijze ongegrond

8. *Omdat er niet op alle kavels permanent gewoond mag worden is er de afgelopen een toename van verpaupering waargenomen. De wijze van handhaving van permanente bewoning in Nederland is onbegrijpelijk.*

De gemeente Coevorden staat tijdelijke bewoning van mensen in speciale omstandigheden vanwege schuldsanering, beperkingen om in de samenleving te functioneren wel toe. Dit terwijl veel mensen ondanks hun investering niet permanent mogen wonen in de recreatiechalet.

De mensen die hier door de gemeente worden geplaatst zorgen voor overlast door het uiten van bedreigingen, asociaal gedrag en de verwaarlozing van woningen en kavels. De VVE's en de mensen die van de gemeente wel permanent in de recreatiechalet mogen wonen ruimen de bende weer op.

Reactie gemeente

De verpaupering van het recreatiepercelen kan niet worden afgewenteld op het feit dat er een recreatieve bestemming van toepassing is op de percelen.

Het is mogelijk om een tijdelijke persoonsgebonden gedoogbeschikking aan te vragen. De gemeente heeft hiervoor beleid ontwikkeld. Het beleid is opgenomen in de 'Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven'. De mogelijkheden om een tijdelijke gedoogbeschikking aan te vragen zijn hier niet juist verwoord. Wij verwijzen korthedshalve naar de beleidsregels.

Verder wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 3 punt 16.

> Zienswijze ongegrond

9. *De eigenaren, bewoners en investeerders mogen wel de belastingen betalen maar hebben verder geen poot om op te staan. Permanente bewoning voor het gehele Primo en Secundo zou positief zijn en ten goede komen aan de leefbaarheid en de leefomgeving.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 25.

> Zienswijze ongegrond

10. *Het feit dat in dit plan voor het eerst de mogelijkheid geboden wordt om recreatiechalets uit te breiden wordt gezien als zoethoudertje en wordt gezien als compensatie voor het feit dat eigenaren, bewoners en investeerders niet betrokken zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 3 punt 1.

> Zienswijze ongegrond

11. *De omvang, hoeveelheid van de accommodaties op de aangewezen locaties in het ontwerpbestemmingsplan kan in de toekomst leiden tot verlies van verhuurinkomsten van de eigen recreatiechalet.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 5 punt 1.5.

> Zienswijze ongegrond

12. *De omvang, hoeveelheid van accommodaties op de aangewezen locaties in het ontwerpbestemmingsplan gaat ten koste van de beleving van uitzicht, de rust en de flora en fauna.*

De oppervlakte van het natuurgebied Ermerstrand bedraagt 60 hectare. Hiervan bestaat 40 hectare uit water. Het gebied ter grootte van de overgebleven 20 hectare is reeds deels vol gebouwd en wordt nog verder vol gebouwd.

Door de bouw van 17 grote Scandinavische recreatiewoningen, 25 woonarken, andere recreatiewoningen en gebouwen, een tweede glijbaan, 20 blokhutten op het viseiland, een grote blokhut op het paintbal-eiland, een restaurant op het water, een hotel met appartementen, een plazagebouw, een zwembad, groepsaccommodaties, accommodaties op Tertio, Outback en Duin wordt het uitzicht belemmerd. Tevens blijft er geen ruimte over voor een natuurlijke omgeving.

Het verlies van het uitzicht, natuurlijke omgeving en de beleving van natuur en rust is in de visie van de provincie onwenselijk.

Reactie gemeente

Het recreatieterrein Ermerstrand is geen natuurgebied. Het gebied wordt eveneens niet tot natuurgebied ontwikkeld.

De centrale voorzieningen, waaronder het plazagebouw, de 25 woonarken, de Scandinavische recreatiewoningen, de groepsaccommodaties zijn inmiddels mogelijk gemaakt door andere reeds onherroepelijke bestemmingsplannen. In dit kader wordt ook verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1 punt 3 en 5 en zienswijze 2 punt 1.

Op basis van de bestaande bestemming van het plangebied zijn recreatieve ontwikkelingen reeds mogelijk. Daarnaast wordt in de toelichting van het bestemmingsplan gemotiveerd waarom de nieuwe ontwikkelingen geen afbreuk doen aan de ruimtelijk relevante onderwerpen.

> Zienswijze ongegrond

13. *De recreatieve bezettingsgraad is over de jaren heen gedaald, ook op het Ermerstrand. Wij hebben kunnen waarnemen dat dit is veroorzaakt door de ondernemer zelf. In de winter is het stil en uitgestorven. Recreatie is afhankelijk van het weer, maar ook van de economie en de politiek. De geschatte bezettingsgraad is niet reëel.*

Vanwege de verslechtering van de relatie tussen Ermerstrand BV en de eigenaren, bewoners en investeerders van Primo en Secundo wordt er sinds 2010 geen gebruik meer gemaakt van de (horeca-) faciliteiten.

Er wordt door de eigenaren, bewoners en investeerders van Primo en Secundo alleen nog gebruik gemaakt van het strand. De goodwill is verdwenen, ook bij omwonenden van het Ermerstrand.

Als de bezettingsgraad enorm gaat stijgen, dan is niet duidelijk welke invloed dit heeft op de verhuur op de parken Primo en Secundo, de rust op het park, de natuur en de bedreigde flora en fauna.

Reactie gemeente

Wij zien geen reden om het hierboven geschetste scenario aan te nemen. Het scenario is niet onderbouwd. Wij zijn van mening dat de ontwikkelingen een positieve impuls geven aan het recreatiepark.

Wij zien geen noodzaak te reageren op de onderlinge verhoudingen tussen eigenaren en/of bewoners van het park en Ermerstrand BV.

> Zienswijze ongegrond

14. *Op meerdere locaties, waaronder de wallen bij de Scandinavische recreatiewoningen, is de bodem vervuild. De bewijzen hiervoor worden op dit moment door de VVE's verzameld. Hierdoor is het risico ontstaan dat het grondwater en het oppervlaktewater vervuild is. Dit is een risico voor de volksgezondheid en de flora en fauna.*

In het bestemmingsplan wordt verwezen naar de bodemkwaliteitskaart welke aangeeft dat het op het Ermerstrand geen verdachte locaties aanwezig zijn. Wij zijn het hier niet mee eens. Er is geen bodemonderzoek uitgevoerd. De wethouder heeft verklaard dat er wel degelijk sprake is van vervuilde grond in de wallen bij de Scandinavische recreatiewoningen. Volgens de wethouder is de vervuiling echter zeer kleinschalig. Wij trekken de uitgevoerde onderzoeken in twijfel. De onderzoeken zijn uitgevoerd in het belang van Ermerstrand BV, niet in het belang van de eigenaren, bewoners en investeerders van Primo en Secundo.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 3 punt 18.

> Zienswijze ongegrond

15. *Ermerstrand BV levert propaangas en water aan de percelen binnen Primo en Secundo. Hierbij worden verkeerde prijsberekeningen gemaakt. Daarnaast worden verhogingen doorgevoerd welke wij reeds voldoen aan de gemeente en andere instanties zoals Loco Sensus. Een en ander in de wetenschap dat leidingwater wordt aangevuld met grondwater.*

De prijzen die Ermerstrand BV vraagt voor water en gas is te hoog. De eigenaren, bewoners en investeerders van Primo en Secundo zijn bezig met juridische stappen om dit alles op een 'fatsoenlijke' manier en volgens de wet op de lossen met de ondernemer.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 2 en 23.

> Zienswijze ongegrond

16. *Ermerstrand BV heeft vanaf 2006, zonder enige kennisgeving aan de eigenaren, bewoners en investeerders van Primo en Secundo, grondwater toegevoegd aan het leidingwater dat aan Primo en Secundo wordt geleverd. Dit is volgens de wet niet toegestaan.*

Ondanks de genoemde diepte van de put is het mogelijk dat door de verschillende grondlagen en de boorbuizen verontreinigd water is toegevoegd aan het drinkwater. De hoeveelheid mineralen en dergelijken in het grondwater is ander qua verhouding van het

drinkwater van de WMD. De eigenaren, bewoners en investeerders van Primo en Secundo hebben betaald voor drinkwater van de WMD.

Ermerstrand BV heeft voor het met grondwater aangelengde water dezelfde prijs gerekend dan voor regulier drinkwater van de WMD. Tot op de dag van vandaag wordt gedreigd met afsluiting van de nutsvoorzieningen indien niet wordt betaald.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 2 en 23.

> Zienswijze ongegrond

17. *Wij hebben vanwege het betalen van OZB en andere belastingen het recht om een eigen energieleverancier te kiezen. Dit wordt belemmerd door Ermerstrand BV en door de gemeente.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 2 en 23.

> Zienswijze ongegrond

18. *In het bestemmingsplan wordt niet verwoord welke invloeden en gevolgen het bestemmingsplan Ermerstrand er zijn voor de aanwezige Flora en fauna.*

De reeds uitgevoerde legale en illegale werkzaamheden hebben al bijgedragen aan het verdwijnen van de natuurlijke omgeving. Wij trekken de uitgevoerde onderzoeken in twijfel vanwege de beperkte visie op langere termijn. De aantasting van de natuurlijke omgeving van het Ermerstrand is groot vanwege de omvang van de plannen.

Reactie gemeente

Er wordt geen nadere beschrijving gegeven van de legale en illegale werkzaamheden. Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 8 punt 12.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is het Ermerstrand niet aangewezen als natuurgebied.

> Zienswijze ongegrond

19. *Er zijn ontwikkelingen vlakbij het water voorzien. De benodigde infrastructuur, leidingen en riolering zullen hierdoor ook bij het water komen te liggen. De kans op vervuiling van oppervlakte- en grondwater is aanwezig. Ook de gebruikte materialen kunnen leiden tot vervuiling van op het water. Dit kan gevolgen hebben voor bewoners, recreanten en flora en fauna.*

Reactie gemeente

Zowel vergunningsplichtige (bouw-)werken als vergunningsvrije (bouw-)werken moeten voldoen aan eisen die zijn vastgelegd in de bouwverordening en het bouwbesluit. Er bestaat voor ons geen aanleiding om de stellingname, zonder enige nadere onderbouwing, op voorhand aan te nemen.

> Zienswijze ongegrond

20. Omdat er ontwikkelingen vlakbij het water zijn voorzien is de kans op vervuiling door het dumpen in en nabij het water groot. Het aangezicht van het park, de omgeving (water en strand), bewoners en bezoekers wordt hierdoor teniet gedaan.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 8 punt 19.

> Zienswijze ongegrond

21. De eigenaren, bewoners en investeerders van Primo en Secundo ondervinden geluidsoverlast van omliggende wegen welke door het bouwverkeer worden gebruikt. Ook de bouwwerkzaamheden leiden tot overlast. Dit hebben wij in het verleden ervaren door de eerdere legale en illegale werkzaamheden door Ermerstrand BV.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1 punt 1.

> Zienswijze ongegrond

22. Nieuwe en bestaande evenementen leiden tot geluidshinder en overlast door de bezoekers en het tekort aan beveiliging. Het ontbreken van toezicht heeft in het verleden geleid tot schade, vernielingen, mishandelingen en diefstal. Het leidt ook tot schade aan de flora en fauna.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan regelt niet de mate van toezicht tijdens een evenement.

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1 punt 1.

> Zienswijze ongegrond

ZIENSWIJZE 9

14-011240

Ingekomen 20 februari 2014

1. *De eigenaren van kavels in de delen Primo en Secundo zijn niet gevraagd om mee te denken bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan. Het kan niet zo zijn dat de gemeente samen met Ermerstrand BV besluiten gaat nemen die vele anderen aangaan. Nederland is een democratisch land.*

De gemeente wil de permanente woonstatus van de huisjes afhalen indien de eigenaar twee maanden niet meer staat ingeschreven in de gemeente. Dit is te gek voor woorden. De gemeente moet deze woningen in een dergelijk geval maar overkopen van de eigenaar. Waarom wil de gemeente zoveel geld verspillen aan processen die hierop gaan volgen tot aan het Europese hof aan toe. In gezamenlijke besprekingen had dit opgelost kunnen worden. Het proces om te komen tot een ontwerpbestemmingsplan moet opnieuw worden gedaan in alle eerlijkheid met alle betrokkenen.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 1 en de reactie op zienswijze 5 punt 15.

> Zienswijze ongegrond

ZIENSWIJZE 10

14-011652

Ontvangen op 21 februari 2014

1. *Vermeld wordt dat er door Buro Vijn een visie is opgesteld met betrekking tot de toekomstplannen van het Recreatiepark Ermerstrand. Dit heeft geleid tot het opstellen van het Visiedocument Ermerstrand 2010. Verder wordt vermeld dat het Ermerstrand heeft afgezien van een aantal eerder geprojecteerde ontwikkelingen om zoveel mogelijk planologische barrières te slechten.
Als eigenaar van een deel van de inrichting Ermerstrand en investeerder in het recreatiepark ben ik niet gehoord in deze. Mijn belangen zijn niet verwoord of behartigd door het Visiedocument Ermerstrand 2010 of door het ontwerpbestemmingsplan.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 1.

> Zienswijze ongegrond

2. *Er heeft alleen overleg plaats gevonden tussen Ermerstrand BV en de gemeente. Zowel de gemeente als Ermerstrand BV hebben verzuimd om inspraak plaats te laten vinden door de overige eigenaren dan wel de VVE's van Primo en Secundo.
Het Ermerstrand heeft geen belangen in de parken Primo en Secundo. Beide parken zijn weliswaar onlosmakelijk verbonden met Ermerstrand Recreatiegebied, maar zijn beiden geheel onafhankelijk van Ermerstrand BV. De belangen van de eigenaren van kavels op de parken Primo en Secundo zijn ernstig geschaad. De gemeente moet toezien op het volgen van een juiste procedure omtrent aanpassingen van een bestemmingsplan.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 1.

> Zienswijze ongegrond

3. *De bebouwing van het viseiland met maar liefst 20 chalets leidt tot de verdwijning van het laatste stukje ongerepte natuur. De bebouwing van het viseiland is zeer ongewenst. Het eiland heeft als enige locatie nog het natuurlijk karakter van het oorspronkelijk recreatieterrein.
Sinds 2009 heeft Ermerstrand BV ingrijpende werkzaamheden verricht aan en op het viseiland. Met als gevolg dat er reeds een grote inbreuk is geweest in de originele structuur van het eiland. Verdere bebouwing zal een nog verdere afbraak tot gevolg hebben. Het bouwen van 20 chalets zal bovendien een zware druk geven op het milieu en de natuurlijke omstandigheden van dit viseiland.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording op punt 8 van zienswijze 12

> Zienswijze ongegrond

4. *De voorgestelde koppeling tussen de eilanden is reeds enkele jaren geleden gerealiseerd. Aangenomen wordt dat dit illegaal is gedaan.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 6.

> Zienswijze ongegrond

5. *Bezwaarlijk is dat de inrichting van het viseiland met chalets een verkeerstream op gang brengt. Onduidelijk is of het eiland met de auto bereikbaar is. Wordt het eiland bereikbaar via een ontsluiting rechtstreeks vanaf de ingang? Het zou logisch zijn om het eiland bereikbaar te maken vanaf de centrale voorzieningen van het park.
De illegale verbinding tussen het viseiland en de ingang aan de zuidoostzijde van het park moet worden verwijderd. Eventuele bezoekers moeten zich sowieso melden bij de receptie.*

Dit maakt een verbinding naar het viseiland rechtstreeks vanaf de ingang geheel overbodig.

Reactie gemeente

Ten aanzien van de verbinding met het viseiland wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 3 punt 6. Verder wordt opgemerkt dat met de verbinding naar het Viseiland het verkeer, welke bestemd is voor het Viseiland niet onnodig langs de zuidkant van Primo en Secundo wordt geleid. Verder wordt verwezen naar de reactie op punt op zienswijze 1 punt 2.

> Zienswijze ongegrond

- 6. De ondernemer heeft in 2007 reeds geprobeerd om drijvende recreatie te realiseren. Dit is destijds mislukt. De ondernemer ging failliet en heeft enkele woonboten af laten zinken. Omdat het om dezelfde eigenaar gaat wordt gevreesd dat de realisatie van drijvende recreatiearken opnieuw onsuccesvol zal zijn. Het is kwalijk dat de gemeente Coevorden dit toestaat en geen aanwijzingen heeft gedaan tot opruimen van deze vervuiling terwijl de gemeente van deze werkwijze volledig op de hoogte is.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 7.

> Zienswijze ongegrond

- 7. Door de realisatie van 25 woonarken wordt ongeveer 2.500 m2 in beslag genomen. Dit is een onverantwoorde belasting en verstoring van het landschap. Daarbij geeft de bewoning van 25 chalet in de nabijheid van 20 chalets op het viseiland een uitbreiding van bewoners van beide parken van 30%. Dit is een onverantwoorde belasting van het milieu.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1 punt 3.

> Zienswijze ongegrond

- 8. De beoogde locatie van de drijvende woonarken is niet geschikt. De locatie moet ingrijpend worden aangepast. Dit gaat ten koste van de delicate natuur.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1 punt 3.

> Zienswijze ongegrond

- 9. Door toestaan van bebouwing op het viseiland, de realisatie van maar liefst 25 woonboten met een hoogte van 8 meter en het plaatsen van een drijvend restaurant wordt afgeweken van de door de gemeente zelf opgestelde bouwvoorschriften.*

Reactie gemeente

Ten aanzien van de realisatie van de 25 woonboten wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 punt 3.

Verder voorziet het nieuwe bestemmingsplan in regelgeving die bepaald welke hoogte wordt toegestaan. Zolang de regels ten aanzien van bouwhoogtes niet worden overschreden, wordt niet afgeweken van de bouwvoorschriften die de gemeente heeft opgesteld.

> Zienswijze ongegrond

10. *De realisatie van maar liefst 25 woonboten met een hoogte van 8 meter en het plaatsen van een drijvend restaurant gaat ten koste van de architectonische eigenschappen van de oorspronkelijke recreatieplas.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1 punt 3.

> Zienswijze ongegrond

11. *In het visiedocument van het Ermerstrand wordt aangegeven dat er diverse kwalitatieve (kleinschalige) accommodaties worden gerealiseerd. Dit is een visie van slechts één enkele ondernemer. Momenteel is er sprake van grote leegstand. Veel recreatiewoningen zijn onverkoopbaar en niet verhuurbaar. Het bouwen van meer recreatiewoningen is daarom zeer onwenselijk. Zowel Ermerstrand BV als de gemeente gebruikt de leegstaande recreatiewoningen zelfs als opvang voor sociaal moeilijk plaatsbare mensen. Dit is in strijd met de visie van Ermerstrand BV en de beleidsregels van de gemeente.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reacties op zienswijze 3 punt 1, 15 en 16.

> Zienswijze ongegrond

12. *Er wordt niet uitgelegd op welke wijze de zware belasting op de infrastructuur door de verhoging van 30% aan recreatiedruk wordt afgewenteld. Het een en ander zal meer gevolgen hebben dan nu in het bestemmingsplan wordt aangegeven.*

Reactie gemeente

Wij kunnen ons niet verenigen met de stelling dat er sprake zal zijn van een verhoging van de recreatiedruk met 30%. Deze stelling is niet onderbouwd.

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 15.

> Zienswijze ongegrond

13. *De zwemmersbar gelegen in het water is illegaal gebouwd en ondanks herhaaldelijk contract met functionarissen van de Gemeente Coevorden is er geen oplossing aangedragen voor dit gevaarlijke bouwwerk. Het omringende water is ondiep en duikende kinderen kunnen gewond raken. Bovendien is de bar afgeschermd met een hek met speerpunten op ooghoogte.*

Reactie gemeente

De beachbar moet voldoen aan de daarvoor geldende wet- en regelgeving. Voldoet de beachbar niet aan de gestelde eisen in wet- en regelgeving, dan komt deze niet in aanmerking voor een omgevingsvergunning. Ook indien blijkt dat de beachbar vergunningsvrij kan worden opgericht, dan moet deze voldoen aan de daarvoor geldende bepalingen in wet- en regelgeving. Ons is geen contact met ambtenaar of handhavingsverzoek bekend.

> Zienswijze ongegrond

14. *In 2007 heeft op het terrein waar de recreatiewoningen worden gerealiseerd blijkbaar storting van vervuilde grond plaats gevonden. Deze storting heeft ertoe geleid dat er een extreem ongezonde en onwelkome situatie is ontstaan voor welke flora en fauna dan ook. Diepstorten en storting tot aan de walkant heeft geleid tot een onleefbare situatie.*

Er is geen afscheiding gemaakt tussen de vervuilde grond en de delicate ondergrond en het grondwater. Aannemelijk is dat het grondwater is vervuild door vervuilde gronden welke categorie 1 overstijgen.

Om een leefbare situatie te creëren ter bescherming van de spitsmuis, vogels en andere flora en fauna is het onontbeerlijk om de vervuilde gronden te saneren.

Er blijkt ook vervuilde grond gestort te zijn op de locatie achter de waterskibaan waar tevens bewoning gepland staat.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 2 punt 1 en zienswijze 3 punt 18.

> Zienswijze ongegrond

15. *Er wordt ernstig bezwaar gemaakt tegen de in 2007 illegaal neergezette containers welke zijn omgebouwd tot Scandinavische recreatiewoningen. De illegale bouwwerkzaamheden worden beloond. Na diverse meldingen en verzoeken om handhaving heeft de gemeente vanaf 2007 niets gedaan om de ondernemer de woningen te laten verdwijnen. Sterker nog, één van de woningen wordt reeds jarenlang illegaal bewoond.*

De gemeente treedt handhavend op tegen de bewoners van Primo en Secundo als het gaat om illegale bouw en bewoning. Dit strookt niet met het feit dat er niet wordt opgetreden tegen de illegale bouw en bewoning van de ondernemer gedurende een periode van reeds 7 jaar.

De verschillende wijze waarop de bewoners en de ondernemer worden behandeld leiden tot een zwaar gehavend rechtsgevoel en onzorgvuldig handelen door de gemeente. Het vertrouwen in een objectief en onafhankelijke gemeente is ernstig geschaad.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 2 punt 1 en zienswijze 3 punt 24.

> Zienswijze ongegrond

16. *De vestiging van groepsaccommodaties is voorzien ten noordwesten van het water. Hier zijn 3 gebouwen van elk 850 m2 toegestaan. De groepsaccommodaties zijn gelegen in de nabijheid van de geconcentreerde voorzieningen van het park.*

Het ontgaat ondergetekende aan een redenering waarom er een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen waarmee de opslagruimte aan de zuidoostkant van het recreatieterrein gewijzigd kan worden in een groepsaccommodatie. De opslag/groepsaccommodatie ligt geheel geïsoleerd en is ver verwijderd van de faciliteiten op het park.

De vestiging van een groepsaccommodatie op deze locatie heeft tot gevolg dat gasten over het recreatieterrein gaan zwerven. Het een en ander nodigt uit tot activiteiten met alle overlast van dien.

Er zijn voldoende mogelijkheden voor groepsaccommodaties in het plan opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid is volledig overbodig.

Reactie gemeente

Gekozen is voor een wijzigingsbevoegdheid omdat er op dit moment geen noodzaak en/of concreet verzoek bestaat om de bestemming van het opslaggebouw te wijzigen in een recreatieve bestemming ten behoeve van groepsaccommodatie. Ermerstrand BV is een recreatief bedrijf dat zich richt op een kwalitatieve impuls. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om deze eventuele kwaliteitsimpuls mogelijk te maken.

Indien een onderbouwd verzoek voor het wijzigen van de bestemming van opslag naar recreatief wordt ingediend dan zal overwogen worden om een wijzigingsprocedure te starten. Deze procedure is openbaar en wordt voorafgaand aan de start bekend gemaakt. Tijdens de procedure kan iedereen zijn of haar zienswijze op de wijziging naar voren brengen bij het college. Het college zal de belangen afwegen alvorens een besluit te nemen over de wijziging.

> Zienswijze ongegrond

17. *Onduidelijk is hoe de maximale oppervlakte van 100 m² aan bebouwing per recreatiekavel is vastgesteld. Wordt een veranda wel of niet meegerekend? Het bestemmingsplan is hierin niet duidelijk. Het is tevens niet duidelijk of er voor de bestaande recreatiechalets vergunningen aangevraagd moeten worden.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 5 punt 14.

> Zienswijze ongegrond

18. *Er moet een afstand van 6 meter worden aangehouden tussen de recreatiechalets. In 2001 is mijn recreatiechalet op aanwijzingen van de brandweer geplaatst. Een ambtenaar van de gemeente heeft destijds aangegeven dat er daarbij voldoende rekening is gehouden met de regelgeving omtrent brandveiligheid. De gemeente is hier later op terug gekomen door te stellen dat de afstand 6 meter moet bedragen. Hoe de afstand gemeten wordt is onduidelijk. Hierover is in 2011 met de gemeente gecorrespondeerd. Onduidelijk blijft welke eisen de gemeente stelt aan de brandwerendheid. Mijn chalet is in 2001 gebouwd conform het toen geldende Bouwbesluit. De brandwerendheid van mijn chalet is een stuk hoger dan de oudere chalets. De afstand tussen de chalets kan daarom niet de enige eis zijn inzake brandwerendheid.*

Reactie gemeente

De onderlinge afstand tussen de chalets bedraagt in het ontwerpbestemmingsplan 6 meter. Deze wordt terug gebracht naar 5 meter. Met maatregelen in het kader van brandveiligheid kan deze minimale afstand verder terug worden gebracht.

De in het verleden gedane toezeggingen van de betreffende ambtenaar kunnen door ons niet worden geverifieerd. Daarbij komt dat aan een dergelijke toezegging geen gewicht mag worden toegekend omdat de betreffende ambtenaar niet bevoegd is om namens het college dergelijke toezeggingen te doen.

De afstanden worden gemeten conform de bepalingen in het Bouwbesluit en Bouwverordening.

Aan de stelling dat het chalet gebouwd is conform het in 2001 geldende Bouwbesluit kan alleen gewicht worden toegekend wanneer er sprake is van een chalet dat past binnen de vergunningsvrije bebouwingsmogelijkheden, of wanneer er voor het chalet een bouwvergunning is verleend.

Ten aanzien van reeds bestaande afmetingen zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan regels toegevoegd. Deze regels zijn opgenomen in artikel 19 en deze regelen de wijze waarop moet worden omgegaan met de reeds bestaande afmetingen in het kader van overgangsrecht.

> Zienswijze ongegrond

19. *De toetsingscriteria voor de kwalificatie 'permanente bewoning toegestaan' zijn niet duidelijk. Daarnaast is niet duidelijk wat het verschil is tussen recreatieve bewoning en permanente bewoning. Ik heb vanaf 1997 tot en met juni 2008 op het park gewoond en altijd ingeschreven gestaan in de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente op het adres van het chalet. Onduidelijk is waarom er geen permanente bewoning op mijn perceel mogelijk is.*

Reactie gemeente

Indien een perceelsgebonden gedoogbeschikking is afgegeven dan kan men in aanmerking komen voor de aanduiding 'permanente bewoning toegestaan'. Persoonsgebonden gedoogbeschikkingen komen niet in aanmerking voor de aanduiding 'permanente bewoning toegestaan'. Hiervoor is een persoonsgebonden regeling opgenomen in het bestemmingsplan.

Indien reclamant niet beschikt over een perceelsgebonden gedoogbeschikking voor permanente bewoning van een recreatieobject dan zal geen aanduiding worden toegekend. Indien reclamant beschikt over een persoonsgebonden overgangsrecht, dan is deze

vervallen op het moment van verhuizen naar een verblijf buiten het recreatieterrein, zijnde per juni 2008.

> Zienswijze ongegrond

20. *De gemeente heeft in de afgelopen 7 jaren stelselmatig verzuimd om duidelijke richtlijnen te bieden aan de ondernemers van het Ermerstrand. Hierdoor hebben vele illegale bouwactiviteiten plaats kunnen vinden zonder enige handhaving van de gemeente.*

Dit heeft geleid tot gevaarlijke situaties voor bewoners en recreanten. Bewoners zijn diep aangetast in hun rechtsgevoel door een laks en verwijtbaar gebrek aan optreden door de gemeente Coevorden.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op punt 8 van zienswijze 6.

> Zienswijze ongegrond

21. *Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het ambitieniveau van het recreatiepark Ermerstrand naar een hoger niveau getild. Onduidelijk op welke wijze de gemeente dit niveau gaat controleren. De gemeente ziet hoe het park verpaupert. Chalets staan er verlaten en onafgebouwd bij, wegen zijn nauwelijks begaanbaar, er wordt vervuilde grond gestort en wordt illegaal gebouwd zonder dat de gemeente actie onderneemt richting Ermerstrand BV.*

Jarenlang is er door eigenaren van recreatiechalets geïnvesteerd in een chalet waar permanente bewoning gedoogd werd. Vanwege de handhavingsactie richting de chaleteigenaren is er sprake van een enorme achteruitgang van het park en waardedaling van de chalet. Dat er een mogelijkheid geboden wordt voor een ondernemer om zijn activiteiten uit te breiden wordt ondersteund, maar dan wel op een eerlijke en rechtvaardige manier waarbij de ondernemer zich houdt aan wetten en regels.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan maakt nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Vanwege het concrete zicht op legalisatie handhaaft de gemeente niet op situaties die in overeenstemming zijn met het ontwerpbestemmingsplan. Als het ontwerpbestemmingsplan rechtskracht krijgt, dan is het voor Ermerstrand BV mogelijk om onafgemaakte ontwikkelingen af te ronden.

Wij zijn van mening dat de handhaving op permanente bewoning en illegale bebouwing niet leidt tot een achteruitgang. Het nieuwe bestemmingsplan leidt tot ontwikkelingsmogelijkheden en legalisatiemogelijkheden voor zowel Ermerstrand BV als voor eigenaren, huurders en verblijvers van Primo en Secundo.

> Zienswijze ongegrond

22. *De gemeente gaat telkens voorbij aan klachten van eigenaren van kavels op Primo en Secundo over het feit dat zij voor gas-, water- en energieleveranties geheel afhankelijk is van Ermerstrand BV. Als de gemeente van mening is dat zij de ondernemer de gelegenheid moet bieden om een volwaardig recreatiepark te creëren dan moet de gemeente of de ondernemer ook nutsvoorzieningen faciliteren zonder dat er sprake is van een monopolypositie. Aansluiting op de openbare nutsvoorzieningen is daarbij een vereiste.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording van punt 2 en 23 van zienswijze 3.

> Zienswijze ongegrond

ZIENSWIJZE 11

14-011655

Ontvangen op 21 februari 2014

1. *Bijgevoegd is een bezwaarschrift tegen de WOZbeschikking. Het bezwaarschrift tegen de WOZbeschikking wordt behandeld als naar voren gebrachte zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan.*

De waarde van het recreatiechalet is gedaald vanwege de volgende zaken:

- 1.1 *Er is sprake van verkeersoverlast door diverse werkzaamheden die sinds 2009 plaats vinden.*
- 1.2 *Vaststaat dat er een depot voor vervuilde grond op het recreatieterrein is geplaatst met toestemming van de gemeente. Deze storting van gronden maakt de verkoop van de recreatiewoningen nagenoeg onmogelijk. De vervuilde grond is gestort tegen de waterplas aan. Daarnaast is er in de bossen en boven grondwaterstromen vervuilde grond gestort.*
- 1.3 *Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in verdere afgraving van het terrein en niet in de verwijdering van de vervuilde gronden en verdere inperking van de eigenaars van Ermerstrand BV.*
- 1.4 *Er wordt niet opgetreden tegen de illegale bebouwing op het recreatieterrein. Er staan 27 recreatiewoningen, welke bestaan uit vervallen, ingestorte en deels afgebrande containerwoningen. Door gebrek aan toezicht en handhaving worden de recreatiewoningen regelmatig bezocht door jeugd, daklozen en verwilderde katten.*
- 1.5 *De aanblik van de vervallen containerwoningen, de wetenschap dat er vervuilde grond is gestort, de algehele staat van de recreatieplas en het beleid van de gemeente ten aanzien van de eigenaar van Ermerstrand BV leiden tot een vermindering van de waarde van de recreatiechalet.*
- 1.6 *De gemiddelde verkoopprijs van vergelijkbare recreatiewoningen zonder woonvergunning is gedaald met 50-75%, afhankelijk van de ligging. Naar mijn mening moet de waarde van mijn perceel worden vastgesteld op € 25.000,--.*

Reactie gemeente

- 1.1 Ten aanzien van verkeersoverlast wordt vermeld dat zowel Primo als Secundo gelegen is binnen de grenzen van de inrichting Ermerstrand op basis van de Wet milieubeheer. In dat kader wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 punt 2.

> Zienswijze ongegrond

- 1.2 Ten aanzien van de vervuilde grond wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 3 punt 18.

> Zienswijze ongegrond

- 1.3 Ten aanzien van de verdere afgraving van zand wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 3 punt 4 en 18.

> Zienswijze ongegrond

- 1.4 Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 2 punt 1.

> Zienswijze ongegrond

- 1.5 Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 2 punt 1 zienswijze 5 punt 1.5.

> Zienswijze ongegrond

1.6 Voor zover de zienswijze betrekking heeft op de vaststelling van een WOZ-waarde wordt deze niet behandeld omdat deze geen betrekking heeft op de onderhavige bestemmingsplanprocedure.

> Zienswijze ongegrond

ZIENSWIJZE 12

14-011655

Ontvangen op 21 februari 2014

1. *Het is makkelijk van de gemeente om alles wat illegaal is te legaliseren. Gewezen wordt op de Scandinavische recreatiewoningen, de 5 recreatiewoningen van Ermerstrand BV op het park, de ingangspoort van het Ermerstrand, de visvijver en de weg dwars door het Ermerstrand er naar toe.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1 punt 2 en 3 en zienswijze 2 punt 1.

> Zienswijze ongegrond

2. *Er kan niet meer rond de eilanden worden geschaatst.*

Reactie gemeente

Ermerstrand BV is eigenaar van de recreatieplas. Voor zover er sprake is van ruimtelijk toelaatbare ontwikkelingen worden deze middels het onderhavige bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Het belang van reclamant om rond de eilanden te kunnen schaatsen wordt gelet op de eigendomsverhoudingen van ondergeschikt belang geacht.

> Zienswijze ongegrond

3. *Er is vervuilde grond gestort en er worden chalets van een camping uit Emmen geplaatst.*

Reactie gemeente

Ten aanzien van de vervuilde grond wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 3 punt 18.

Er bestaat geen bezwaar tegen het plaatsen van chalets van een camping uit Emmen, mits deze maar voldoen aan de regels van het bestemmingsplan.

> Zienswijze ongegrond

4. *Waarom krijgt Ermerstrand BV wel vergunning voor twee bedrijfswoningen en mogen de bewoners van Primo hun chalets niet bewonen?*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 12 en 25.

> Zienswijze ongegrond

5. *Waarom mogen wij grondwater drinken?*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar reactie op zienswijze 3 punt 2 en 23.

> Zienswijze ongegrond

6. *Er worden mensen uit hun recreatiechalets gezet terwijl de voormalig eigenaar illegaal mag blijven wonen in één van de 27 Scandinavische recreatiewoningen.*

Reactie gemeente

In het ontwerpbestemmingsplan is weergegeven op welke percelen permanent gewoond mag worden. Daarnaast zijn de persoonsgebonden gedoogsituaties in de bijlage van het bestemmingsplan weergegeven.

De constatering dat er wellicht sprake is van een illegale situatie maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan.

> Zienswijze ongegrond

ZIENSWIJZE 13

14-011665

Ontvangen op 21 februari 2014

1. Er heeft geen overleg plaats gevonden met de eigenaren van Primo en Secundo. De verlanglijst van Ermerstrand BV is volledig ingevuld. Dit is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 1.

> Zienswijze ongegrond

2. *De gewenste ontwikkelingen genoemd in paragraaf 2.2 van de toelichting staan haaks op het in paragraaf 3.2 genoemde beleid van de gemeente. Grote bouwmassa's moeten vermeden worden. Het is voorbarig om te concluderen dat gebouwen, welke zonder vergunning zijn opgericht voldoen aan de architectonische kwaliteit.*

Reactie gemeente

Reeds bestaande illegale bebouwing binnen het plangebied zal ten behoeve van legalisatie getoetst worden aan het nieuwe bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan geeft een beschrijving van de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Dit in samenhang met de Welstandsnota voor zover het betrekking heeft de bouwkundige uitstraling op de omgeving. De stelling van reclamant wordt onderschreven voor zover het betrekking heeft op een voorbarige conclusie ten aanzien van legalisatie. Echter, gelet op de in het bestemmingsplan beschreven kwaliteit van gewenste ontwikkelingen, overgenomen uit het Visiedocument Ermerstrand 2010, zijn wij van mening dat deze voldoende architectonische kwaliteit bezitten.

Verder wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 punt 1.

> Zienswijze ongegrond

3. *In paragraaf 3.2 worden conclusies beschreven over het gemeentelijk beleid. Dit zijn aannames. Er ontbreken marktonderzoeken en begrotingen.*

Reactie gemeente

Wij zijn van mening dat wij op basis van de voorhanden zijnde informatie een goede ruimtelijke afweging hebben kunnen maken. Er zijn in deze zienswijze geen argumenten beschreven die onze mening hierover zou wijzigen.

> Zienswijze ongegrond

4. *Bij de overweging met betrekking tot externe veiligheid wordt voorbij gegaan aan het feit dat winkels, restaurants, een hotel, groepsaccommodaties bevoorrad worden met vrachtverkeer.*

Reactie gemeente

De genoemde voorzieningen zijn geen objecten in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Eveneens worden er geen goederen in de zin van het Besluit externe veiligheid van en naar de genoemde voorzieningen vervoerd. In die zin wordt ook verwezen naar de reactie op zienswijze 3 punt 2.

> Zienswijze ongegrond

5. *Er is voor gekozen om 12 keer per jaar een evenement toe te staan. Er wordt geen termijn genoemd welke tussen de evenementen moet zitten. Hierdoor zijn de evenementen niet gelijkmatig over het jaar verdeeld. Er moet een termijn afgesproken tussen de evenementen.*

Reactie gemeente

Gelet op de aard van de bedrijfsvoering, zijnde een dagrecreatief bedrijf dat zich voornamelijk richt op buitenactiviteiten en verblijfsrecreatie zijn wij van mening dat het vastleggen van een termijn tussen evenementen niet gewenst is.

Het verlenen van een vergunning voor de evenementen verloopt separaat aan dit bestemmingsplan en maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan.

> Zienswijze ongegrond

6. *Ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het plan wordt vermeld dat er geen overleg met de ongeveer 150 eigenaren van kavels en chalets op Primo en Secundo.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 1.

> Zienswijze ongegrond

7. *Er is schade ontstaan bij de eigenaren van gronden en chalets. De waarde van de gebouwen en kavels is gedaald. De huuropbrengsten lopen terug door overaanbod. Het uitzicht wordt belemmerd. Deze schade wordt op de gemeente verhaald.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 5 punt 1.5.

> Zienswijze ongegrond

ZIENSWIJZE 14

14-010747

Ontvangen: 18 februari 2014

En

14-010861

Ontvangen: 18 februari 2014

1. *Reclamant is eigenaar van een deel van Ermerstrand inrichting en is investeerder in het Recreatiepark. Volgens reclamant is hij niet gehoord en zijn belangen niet verwoord of behartigd. Er is volgens reclamant alleen overleg geweest met Ermerstrand BV. Deze BV is slechts een enkele ondernemer onder Ermerstrand inrichting en heeft geen zeggenschap over de belangen van reclamant en de overige, ruim 150 individuele eigenaren, van de Parken Primo en Secundo. Volgens reclamant heeft Ermerstrand BV geen belangen in deze beide parken. Aangezien Ermerstrand BV geen inspraak heeft in deze en de VVE's van beide Parken niet zijn gehoord of zijn betrokken bij de totstandkoming van het Visieplan, heeft de gemeente met deze regeling de belangen van reclamant ernstig geschaad. Zo zou de waarde van zijn woning zijn gehalveerd en wordt reclamant gedwongen te blijven wonen in een, door illegale stortingen van vervuilde grond, ongezonde omgeving, met ernstige gevolgen voor zijn gezondheid.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 1, zienswijze 3 punt 18 en zienswijze 5 punt 1.5.

> Zienswijze ongegrond

2. *Aangaande de bebouwingsmogelijkheden van 20 chalets op het Viseiland merkt reclamant op dat dit ongewenst is. Het eiland heeft als enige locatie nog het natuurlijke karakter van het oorspronkelijke recreatieterrein. Bebouwing zal volgens reclamant niet alleen een inbreuk zijn van de rust en natuur, maar ook tot gevolg hebben dat er een aanzienlijke toename van drukte en verkeer zal gaan plaatsvinden. Aangezien er geen toiletfaciliteiten aanwezig zijn op het eiland voor 20 chalets, verwacht reclamant dat de vervuiling van het water en de gronden rond de chalets zal toenemen.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1 punt 3 en zienswijze 3 punt 5.

> Zienswijze ongegrond

3. *Ten aanzien van de te realiseren 25 drijvende verblijfsaccommodaties merkt reclamant op dat dit in het verleden als is geprobeerd door ondernemer en de verwachting is dat deze stap niet succesvol zal zijn. Temeer omdat er enkele woonboten zijn gezonken en nog steeds op de bodem van de plas liggen. Daarnaast is de bouw en plaatsing van 25 woonarken volgens reclamant een dusdanige inbreuk op het natuurlijke karakter van de plas en de rust van de recreanten dat zo een situatie hoogst ongewenst is. Verder zal de plaatsing van de woonarken volgens reclamant een ingrijpende afgraving van een aanzienlijk gedeelte van de recreatieplas vereisen, waardoor er veel natuur zal verdwijnen. Ook voorziet reclamant ernstige vervuiling door de komst van 25 woonarken, waardoor nog meer natuur wordt beschadigd.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1 punt 3 en zienswijze 3 punt 7.

> Zienswijze ongegrond

- In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden voor de realisatie van bedrijfswoningen. Reclamant geeft aan dat er reeds meerdere vergunningen (meer dan 2) zijn verkregen voor het realiseren van bedrijfswoningen of om recreatiewoningen om te zetten naar bedrijfswoningen. Reclamant geeft aan dat bedrijfswoningen niet noodzakelijk worden geacht en het vermoeden bestaat om zo verkapt permanente bewoning mogelijk te maken. Reclamant attendeert de gemeente op haar beleidsregels betreffende permanente bewoning en het tegengaan daarvan.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar zienswijze 3 onder punten 11 en 12.

> Zienswijze ongegrond

- Reclamant verwijst naar de voor dit gebied geldende Welstandsnota 2012. Het recreatiepark valt onder het welstandsgebied Recreatie gebieden (parken). Voor deze gebieden gelden criteria die door de voorgestelde bebouwing op het viseiland, realisatie van woonboten met hoogte van 8 meter en het plaatsen van een drijvend restaurant te niet worden gedaan. Niet alleen zal er een grote inbreuk zijn op het oorspronkelijke karakter van de plas, ook zal er een grote inbreuk gedaan worden op de architectonische eigenschappen van de oorspronkelijke recreatieplas. Immers, van enige drijvende woningen of restaurants is in het oorspronkelijke plan nooit sprake geweest.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1 punt 3.

> Zienswijze ongegrond

- In de visie wordt gesproken over het realiseren van diverse kwalitatieve (kleinschalige) accommodaties op het park. Volgens reclamant is hier wederom sprake van een visie van slechts één enkele ondernemer. Aangezien er volgens reclamant momenteel een zeer grote leegstand is (onverkoopbare en onverhuurbare recreatiewoningen) en Ermerstrand BV de eigen recreatiewoningen ook niet vol krijgt, is het bouwen van nog meer recreatiewoningen zeer discutabel. Volgens reclamant gebruikt zowel de ondernemer als de gemeente de leegstaande woningen zelfs als opvang voor sociaal moeilijk plaatsbare mensen en is dit geheel in strijd met zowel het visieplan als de beleidsregels van de gemeente. Mede door de plaatsing van deze laatste groep mensen, wordt het verkopen/verhuren nog moeilijker, met als gevolg dat reclamant in financiële problemen dreigt te geraken.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijzen 3 punt 15 en 16.

> Zienswijze ongegrond

- Reclamant verwijst naar de Natuurbeschermingswet en de hierin genoemde gebiedsbescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten. Tevens verwijst reclamant naar de soortenbescherming op grond van de Flora- en faunawet. Reclamant verwacht dat indien het bestemmingsplan in deze vorm wordt doorgevoerd, dat er een ernstige inbreuk wordt gedaan op de hierin genoemde regels. Door de bouw van zoveel recreatieve objecten in combinatie met de te verwachten bijbehorende drukte, zal er van een delicaat natuurlijk evenwicht geen sprake meer zijn. Volgens reclamant zijn er onvoldoende onderzoeksrapporten en studies meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan om tot een éénduidige en onderbouwde conclusie te komen betreffende de inbreuk op het natuurlijk evenwicht.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 17 en zienswijze 8 punt 12.

> Zienswijze ongegrond

8. *Reclamant geeft aan dat in het plangebied een ecologisch onderzoek is uitgevoerd, waaruit blijkt dat de nieuwe ontwikkelingen negatieve effecten hebben op de veldspitsmuis en vogels. De negatieve effecten op de mogelijk aanwezige veldspitsmuizen worden veroorzaakt door de bouw van recreatiewoningen aan de Steenbakkersweg. Mitigatie van deze negatieve effecten kan worden gerealiseerd door de wal aan de Steenbakkersweg geschikt te maken als leefgebied voor de veldspitsmuis. Volgens reclamant heeft de storting van Cat1 vervuilde grond in 2007 op het terrein waar de recreatiewoningen worden gerealiseerd, geleid tot een extreem ongezonde en onwelkome situatie voor welke fauna en flora dan ook. Diepstorten en storting tot aan de walkant heeft volgens reclamant geleid tot een onleefbare situatie. Aangezien er geen afscherming is gemaakt tussen de vervuilde grond en de delicate ondergrond en grondwaterstromen mag aannemelijk zijn dat de vervuiling, welke boven cat 1 vervuiling uitstijgt, reeds jarenlang heeft doorgesijpeld in de ondergrond en de recreatieplas. Om een leefbare omgeving te creëren en ter bescherming van de spitsmuis, vogels en andere inheemse dier en plantensoorten, is het onontbeerlijk de vervuilde grond te saneren, aldus reclamant.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 17, zienswijze 8 punt 12 en zienswijze 3 punt 18.

> Zienswijze ongegrond

9. *Reclamant verwijst naar het advies van het waterschap waarin nadrukkelijk wordt geadviseerd dat er compenserende maatregelen worden genomen bij een dreigende verslechtering van de waterkwaliteit. Volgens reclamant is het niet duidelijk waar de compenserende werking uit bestaat. De bouw van de woonboten, een drijvend restaurant, 20 extra chalets zonder sanitaire voorzieningen, de 36 toegestane woningen op verblijfsrecreatie en de verwachte toenemende recreatiedrukke zal leiden tot een aanzienlijke toevoeging van vervuilende elementen aan het water van de recreatieplas. Volgens reclamant wordt in het bestemmingsplan op geen enkele wijze aangegeven welke maatregelen genomen gaan worden om e.e.a. tegen te gaan of te compenseren. Volgens reclamant is duidelijkheid in deze uitermate belangrijk ter bescherming van bewoners, recreanten en flora en fauna.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 19. Ten aanzien van de realisatie van drijvende recreatieboten en een drijvend restaurant wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 punt 3.

> Zienswijze ongegrond

10. *Inzake de geschiktheid van de bodem en de Wet bodembescherming merkt reclamant op dat er reeds in 2007 een depot voor vervuilde grond is toegestaan op het recreatieterrein. Sinds de storting heeft de verontreiniging waarschijnlijk een zeer grote oppervlakte bereikt. Immers, door diepstorten, storten als funderingsgrond en storten tot aan de Ermerplas heeft de vervuiling door klimatologische omstandigheden vrij spel gehad om zich te verspreiden, aldus reclamant. De graad van vervuiling zal volgens reclamant verlaagd zijn, maar hij wijst er met klem op dat een uitgebreid onderzoek over een groot gedeelte van het Ermerstrand Recreatieterrein nodig zal zijn om enige vorm van gevaarlijke situaties voor verblijvers of recreanten te voorkomen.*

Reclamant verwijst dan ook naar de door de gemeente verstrekte gegevens waaruit blijkt dat het meegezonden rapport met vervuilinggegevens een hogere vervuiling aangaf dan is toegestaan voor cat1 vervuilde grond. De opmerking onder de bodemparagraaf waar wordt opgemerkt dat gezien het recreatieve gebruik en dat de recreatieplas een zandwinlocatie is geweest, "wordt er vanuit gegaan" dat er geen verdachte locaties voor bodemverontreiniging aanwezig zijn, is in deze dus een zeer verkeerde stelling, aldus reclamant.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 18.

> Zienswijze ongegrond

11. *Bij de toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden de volgende opmerkingen gemaakt door reclamant.
Er is volgens hem een aardgasleiding aanwezig welke langs de Steenbakkersweg over het terrein van Ermerstrand Inrichting loopt. Hoewel er slechts enkele aansluitingen zijn op deze leiding, is hij wel normaal in gebruik. Aangezien de investeerders, bewoners en verblijvers van de beide Parken verplicht worden om nutsvoorzieningen af te nemen van Ermerstrand BV tegen extreem hoge prijzen, is het volgens reclamant raadzaam om een aanpassing te maken in zowel de omgevingsvergunning als in het Bevi. De plaatsing van propaantanks op eigen grond door eigenaren van kavels op Primo en Secundo is volgens reclamant gewenst. Onderzoek zou hebben uitgewezen dat er geen wettelijke bezwaren zijn in het kader van afstand. De veiligheid wordt tevens gewaarborgd door een goedgekeurd QCP door bevoegde instanties. Het resultaat zal volgens reclamant zijn dat het verhuren van chalets weer aantrekkelijker wordt gemaakt, permanente bewoning betaalbaar en er een aantrekkelijker klimaat wordt geschapen voor investeerders. Volgens reclamant zullen ook onveilige situaties, zoals die nu ontstaan door de hoge gas en elektra prijzen (bv LPG tankjes aan elkaar koppelen), dan niet meer ontstaan. Volgens reclamant voldoet de gemeente hiermee ook aan de Europese regelgeving welke WOZ betalende burgers het recht geeft om zelf de Nutsleverancier te mogen kiezen. Volgens reclamant is de aanpassing van de omgevingsvergunning of opname in het bestemmingsplan dan ook zeer gewenst*

Reactie gemeente

De levering van gas zal moeten voldoen aan de daarvoor geldende regelgeving. Verder wordt verwezen naar de reactie op punt 23 van zienswijze 3.

> Zienswijze ongegrond

12. *Reclamant maakt ernstig bezwaar tegen de verblijfsrecreatiebestemming 1 op het gebied ter hoogte van de toegangsweg, de Steenbakkersweg. Waar aldus het bestemmingsplan maximaal zeventien recreatiewoningen zijn toegestaan. Het betreft hier de legalisatie van reeds in 2007 illegaal neergezette containers welke zijn omgebouwd tot woning. Reclamant vindt dit een vorm van belonen voor illegale bouw. Na diverse meldingen en verzoeken om handhaving heeft de gemeente volgens reclamant vanaf 2007 niets gedaan om de ondernemer de woningen te laten verwijderen. Sterker nog, er werd jarenlang illegaal gewoond in één van de woningen. Het strenge beleid betreft illegale bouw en bewoning naar de andere bewoners en verblijvers onder de inrichting. Dit afgemeten tegen het absoluut niet optreden of handhaven van de illegale bouw en bewoning van de ondernemer gedurende 7 jaar en het nu legaliseren van illegale bouw, zorgt voor een zwaar gehavend rechtsgevoel bij reclamant. Het vertrouwen in een objectief en onafhankelijk beleid van de gemeente betreffende de eigen regels en handhaving daarvan wordt hierdoor ernstig geschaad.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op de punt 3 van zienswijze 1.

> Zienswijze ongegrond

13. *Ten aanzien van de verblijfsrecreatie 2, welke betrekking heeft op de terreinen Primo en Secundo merkt reclamant het volgende op.
In het bestemmingsplan moet worden opgenomen dat er een regeling komt voor permanente bewoning van de chalets op Primo en Secundo. Dit heeft volgens reclamant meerdere voordelen:*
- Bij permanente bewoning krijgt de gemeente er 150 inwoners bij en dus een verhoogde rijksbijdrage;*
 - Verhoogde waarde van objecten en een actievare verkoop en aankoop situatie. Voor de eigenaren een mogelijkheid om hun investering zeker te stellen, voor de gemeente een aanzienlijke bron van inkomsten door meer en hogere overdrachtsbelastingen;*

- *Aantrekkelijker wonen en verhuren. Volkomen in de visie van de gemeente zorgt permanent wonen tot een verhoogde mate van investeringen in objecten en omgeving. Verhuren zal aantrekkelijker worden en de algemene staat van de beide parken zal aanzienlijk verbeteren. Verloedering zal worden gestopt;*
- *Conflicten tussen gemeente en bewoners worden opgelost. Volgens reclamant zou het raadzaam zijn een gedoogregeling in het leven te roepen betreffende permanente bewoning per 01-01-2014. Een soepele regeling zou zowel investeerders als de gemeente ten goede komen.*

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan is reeds een regeling voor permanente bewoning opgenomen. Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 25.

> Zienswijze ongegrond

14. *Ten aanzien van de bestemming Verblijfsrecreatie 4, het gebied ten westen van de terreinen Primo en Secundo, waar 36 trekkershutten/tenthuisjes, stacaravans en chalets zijn toegestaan, merkt reclamant het volgende op. Aangezien er momenteel een zeer grote leegstand is (onverkoopbare en onverhuurbare recreatiewoningen) en Ermerstrand BV de eigen recreatiewoningen ook niet vol krijgt, is het bouwen van nog meer recreatiewoningen zeer discutabel. Ook hier verwijst reclamant nog eens naar de verhuur van leegstaande woningen aan sociaal moeilijk plaatsbare mensen, dit geheel tegenstrijdig met zowel het visieplan als de beleidsregels van de gemeente. Ook vindt reclamant de aanzienlijke druk op de natuurlijke omgeving zeer ongewenst. De toenemende vervuiling, recreatiedruk en overlast zal een stempel drukken op de bossen van Staatsbosbeheer en een negatieve uitstraling geven aan het Ermerstrand.*

Reactie gemeente

Ten aanzien van de leegstand wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 3 punt 15, 16 en 17.

> Zienswijze ongegrond

15. *Ten aanzien van de bestemming verblijfsrecreatie 6, waaronder het westelijke eiland valt en welke middels deze bestemming mag uitbreiden om de verbinding te maken met het naastgelegen eiland, merkt reclamant op dat er geen sprake zou zijn van een kleine uitbreiding. Uitbreiding van het eiland en het afgraven van walkanten vind al plaats sinds 2009. Het oppervlakte zou al meer dan 40% vergroot zijn en de geplande brug welke de eilanden verbind is ook al enkele jaren geleden geplaatst. Deze werkzaamheden zijn volgens reclamant gedaan onder het mom van onderhoud en het graven van een duikspot. De omgeving zou in dezelfde staat worden teruggebracht na de werkzaamheden. Na diverse zandwinning afgravingen is er geen verdere actie ondernomen om het natuurlijke en aantrekkelijke karakter van de plas terug te brengen. Volgens reclamant is het eiland nu al meer dan 4 jaar een dode zandafgraving. Reclamant vindt het dan ook onbegrijpelijk dat de gemeente rechtstreeks ingaat tegen haar eigen stellingen en beleidsregels.*

Reactie gemeente

Het vigerende bestemmingsplan voorziet in een regeling op basis waarvan het westelijke eiland kan worden vergroot. Artikel 3 van het bestemmingsplan Ermerstrand schrijft voor dat de op de plankaart voor Recreatie aangewezen gronden bestemd zijn voor onder andere 'water';

Met dien verstande dat de inrichting van de gronden aangegeven met 'water' voor ten minste 80% uit water dient te bestaan.

Voor de werkzaamheden ten aanzien van het onderhoud van de plas is een vergunning afgegeven. Deze maakt geen deel uit van de bestemmingsplanprocedure.

> Zienswijze ongegrond

16. *Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid geeft reclamant aan dat hij het onbegrijpelijk vindt dat juist, omdat het een particulier initiatief betreft, alle wensen van*

één ondernemer worden ingewilligd en omgezet worden in een bestemmingsplan welke de toekomst gaat bepalen van meer dan 150 bewoners en investeerders. Volgens reclamant blijkt uit onderzoek dat de ondernemer een lange historie heeft van faillissementen, conflicten met diverse overheden en enkele veroordelingen. Een veelheid aan klachten zijn in de afgelopen jaren ingediend variërend van bedreigingen tot oplichting. Door een plan van deze ondernemer om te zetten naar een bestemmingsplan, speelt de gemeente met de investeringen van de ruim 150 andere ondernemers. Bij een eventueel faillissement is er geen verhaalmogelijkheid op de gemeente. Juist in dit geval is het zeer gewenst om de 150 investeerders een grote inspraak te laten hebben in het ontwerp van het bestemmingsplan, aldus reclamant.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie van zienswijze 3 punt 1. Verder wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 5 punt 1.5.

> Zienswijze ongegrond

17. *Tot slot merkt reclamant het volgende op: Aangezien de ondernemer en de gemeente een verhaalovereenkomst hebben gesloten, zet hij vraagtekens bij de integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid van de gemeente. Het negeren van andere investeerders onder de inrichting, legalisering van illegale bouw, inwilligen van alle "wensen" van de ondernemer en het toestaan van illegale bewoning en het structureel niet reageren op verzoeken tot handhaving of toezicht, doen vermoeden van belangenverstremgeling bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 29.

> Zienswijze ongegrond

18. *Volgens reclamant was de oorspronkelijke opzet van het Ermerstrand Recreatieterrein een kleinschalig recreatieterrein waar rust en recreëren samen gaan. 150 mensen hebben meer dan 20 miljoen geïnvesteerd in het Recreatiepark. Als ook maar een gedeelte van dit bestemmingsplan wordt gerealiseerd zal dit volgens reclamant ingrijpende gevolgen hebben zoals via de volgende punten is verwoord:*
- *Reclamant vindt dat hij door het bewust gekozen traject door zowel de gemeente Coevorden als door Ermerstrand bv als bewoner/eigenaar bewust voor het blok wordt gezet. Alleen al vanwege de reeds uitgevoerde werkzaamheden zoals het storten van vervuilde grond (gedoogd en vergoelikt door de gemeente) en het niet optreden tegen de illegaal geplaatste, en tot woning omgebouwde containers (een decor wat inmiddels lijkt op een verlaten oorlogsgebied) hebben er toe geleid dat de woning van reclamant niets meer waard is. Hierdoor is er voor reclamant een verlies/verlies situatie ontstaan: Verkopen en met een enorme restschuld blijven zitten, met alle gevolgen van dien, of blijven wonen in een opgedwongen (ongezonde) omgeving;*
 - *Het kleinschalige karakter zal volgens reclamant verdwijnen. Er zal schade worden toegebracht aan natuur, rust en de flora en fauna;*
 - *Volgens reclamant zullen de natuur, rust en flora en fauna ingrijpend veranderen en een blijvende verandering tot gevolg hebben.*

Reactie gemeente

Ten aanzien van het storten van vervuilde grond wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 3 punt 18.

Ten aanzien van waardeverlies van recreatiewoning wordt verwezen naar de reactie op 1.5 van zienswijze 5.

Ten aanzien van flora en fauna wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 8 onder punt 12.

> Zienswijze ongegrond

ZIENSWIJZE 15

14-010871

Ontvangen: ingevuld reactieformulier 6 februari 2014

1. *In de visie van reclamant zouden ook bewoners die voor 21 maart 2007 permanent op het Ermerstrand zijn gaan wonen, en waarvan de gemeente heeft aangegeven het niet te hebben kunnen weten, ook voor die bewoners zou per kavel een permanente bewoning geregeld moeten zijn.
Dit zou in het bestemmingsplan opgenomen moeten worden.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reacties op de punten 25 van zienswijze 3.

> Zienswijze ongegrond

ZIENSWIJZE 16

14-010872

Ontvangen: ingevuld reactieformulier 6 februari 2014

1. Reclamant geeft aan dat er op het Ermerstrand sprake is van storten van vervuilde grond. Reclamant vindt dat er tussen permanente bewoning teveel verschil wordt gemaakt. Er zijn criminelen die op het park permanent mogen wonen en mensen met een eerste hypotheek moten weg. Zoals de gemeente nu bezig is, heeft ze later te weinig recherche/politie capaciteit. Laat permanente bewoning toe en regel dit in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Ten aanzien van de vervuilde grond wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 4 onder punt 16.

Ten aanzien van het toestaan van permanente bewoning door sociaal moeilijk plaatsbare mensen en de stelling dat permanente bewoning moet worden toegestaan wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 3 onder punt 16 en 25.

> **Zienswijze ongegrond**

ZIENSWIJZE 17

14-010928

Ontvangen: 18 februari 2014

1. *Reclamant heeft met verontruste verbazing kennis genomen van het Ontwerp Bestemmingsplan Ermerstrand. De bouwplannen waaraan goedkeuring wordt verleend zorgen volgens reclamant ervoor dat Recreatiepark Ermerstrand een vrijbrief krijgt om praktisch alles vol te bouwen met uitzondering van 2 stranden, de parkeerplaatsen en een speelweide. Zelfs in het water mag nog gebouwd worden.*

Naar aanleiding van de plannen zoals omschreven in het Ontwerp Bestemmingsplan Ermerstrand, rijst bij reclamant de vraag of deze ontwikkeling van een groeiend recreatiebedrijf voor hen en voor hun melkveebedrijf in de nabijheid van het plangebied wel wenselijk is. Reclamant heeft in mindere mate bezwaren tegen de plannen op het terrein zelf, maar des te meer voor het gehele randgebieden en dan in de meest brede zin van het woord. Voor reclamant hebben reeds een aantal ontwikkelingen in de nabijheid van zijn perceel al gezorgd voor een verminderd woon-, werk-, en leefgenot. Het lawaai van een drukke N34 en het verkeer van en naar het recreatiepark Ermerstrand is hier deel van. Bij de plannen van het Ermerstrand zal de geluidsbelasting ten gevolge van het toenemende verkeer op de Steenbakkersweg groter worden. Hierbij geeft reclamant aan dat een toenemende geluidsbelasting voor hem onacceptabel is. Reclamant wil niets meer toegeven op het woon-, werk- en leefgenot.

Reactie gemeente

Wij zijn van mening dat het woon- werk en leefgenot niet onevenredig door de ontwikkelingen, die mogelijk worden gemaakt met het bestemmingsplan Ermerstrand, worden geschaad. Ten dele is de oorzaak hiervan te vinden in het feit dat het een bestemmingsplan betreft dat bestaande rechten vastlegt. Een andere reden is dat het bestemmingsplan niet zozeer voorziet in een verhoging van de recreatiedruk maar van een verhoging van de kwaliteit van de voorzieningen. Een en ander ten behoeve van de wens om meer bezoekers het recreatieterrein te laten bezoeken.

Voor het Ermerstrand wordt een nieuwe omgevingsvergunning voor de activiteitsmilieu opgesteld. Zij zal moeten voldoen aan de eisen die in de vergunning worden gesteld aan de inrichting. Wij zijn van mening dat er geen onevenredige inbreuk wordt gedaan op het woon-, werk- en leefgenot. Wij verwijzen met betrekking tot het moeten voldoen aan normen en de onderbouwing waarom er geen sprake is van onevenredige inbreuk op woon-, werk- en leefgenot naar de reactie op punt 1.1.

> Zienswijze ongegrond

2. *Bij de plannen van de verdubbeling van de N34 en ook bij de uitbreidingsplannen van het park Ermerstrand, heeft reclamant al aangegeven open te staan voor verplaatsen van zijn bedrijfsactiviteiten. Omdat het bedrijf een opvolger heeft, is reclamant momenteel bezig met uitbreidingsplannen voor het melkveebedrijf. De provincie heeft hiervoor vorig jaar de benodigde vergunning in het kader van natuurbescherming verleend. Bij de gemeente loopt momenteel de procedure voor het bouwen van een nieuwe melkstal, en uiteindelijk wil reclamant daarop volgend nog een nieuwe stal voor de koeien bouwen. De mogelijke ontwikkelingen van Recreatiepark Ermerstrand zijn voor reclamant opnieuw aanleiding om een eventuele verplaatsing opnieuw bij de gemeente onder de aandacht te brengen.*

Reactie gemeente

Het verplaatsen van het agrarisch bedrijf maakt geen deel uit van het bestemmingsplan Ermerstrand. Indien reclamant plannen heeft voor verplaatsing van het agrarisch bedrijf, dan kunnen de mogelijkheden hiervoor separaat van het bestemmingsplan Ermerstrand worden besproken. Echter, vanuit de gemeente zal geen financiële bijdrage worden geleverd aan de verplaatsing van het bedrijf. Het bestemmingsplan belemmert het bedrijf niet in ontwikkelingskansen.

> Zienswijze ongegrond

3. *Tevens maakt reclamant hierbij ook bezwaar tegen het feit dat de toegangsweg van het Ermerstrand binnen het Ontwerpbestemmingsplan Ermerstrand valt.*

Reactie gemeente

De contouren van het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan Ermerstrand zijn gelijk aan de contouren van het plangebied van het vigerende bestemmingsplan Ermerstrand 1999. Voor de toegangsweg zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen die zijn toegesneden aan het beoogde gebruik. Er is om deze reden geen aanleiding om de contour van het bestemmingsplan aan te passen.

> Zienswijze ongegrond

ZIENSWIJZE 18

14-011026

Ontvangen: 18 februari 2014-04-18

1. *Reclamant merkt op dat op blz. 3 onder het kopje recreatiewoningen /chalets staat dat de recreatiewoningen een kleiner oppervlak hebben dan 80 m2. Uit metingen voor het "kleine" bestemmingsplan blijkt dat de chalets een oppervlakte hebben van 90 m2. Reclamant zou graag het huidige bebouwde oppervlak van 80 m2 veranderen in 90 m2. Volgens reclamant is de reden van afbraak niet de beperkte omvang van de chalets, maar dat ze voor het aangezicht vanaf de openbare weg weg moeten en er voldoende groen rondom de chalets aanwezig zou moeten zijn.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reacties onder zienswijze 5 punt 1.

> Zienswijze ongegrond

2. *Reclamant merkt vervolgens op dat op blz. 3 onder het kopje Plaza het volgende staat: "Het gaat ombruin café". Volgens reclamant moet dit gaan om o.a. een beachclub, een binnenspeelparadijs met snackbar, een themarestaurant en een bruin café met handboogschietruimte.*

Reactie gemeente

In de toelichting is geen uitgebreide beschrijving van de activiteiten in het plazagebouw opgenomen.

> Zienswijze gegrond.

3. *Volgens reclamant staat op blz. 4 onder paintball-eiland het volgende: de brug wordt verlegd. Volgens reclamant zou dit moeten zijn: de brug is al reeds verlegd obv een vergunning.*

Reactie gemeente

In de toelichting is de verwijzing naar de brug niet meer opgenomen.

> Zienswijze gegrond.

4. *Volgens reclamant staat op blz. 4 tokkelbaan. Volgens reclamant is er geen tokkelbaan aanwezig maar een klimtoren met pendule sprong. De tokkelbaan zou pas mogen na werking van het nieuwe bestemmingsplan.*

Reactie gemeente

Dit is aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan

> Zienswijze gegrond.

5. *Volgens reclamant staat op blz. 5 onder het kopje groepsaccommodatie een alinea die niet duidelijk is. Wat wordt er nu omschreven: de huidige groepsaccommodatie of de nieuwe of de om te bouwen instructieruimte naar groepsaccommodatie? Volgens reclamant is de huidige situatie dat er al een splitsbare groepsaccommodatie is, dat het huidige instructiegebouw wordt omgebouwd naar een groepsaccommodatie en dat er nog een derde mag bijkomen.*

Reactie gemeente

Wordt aangepast in het nieuwe bestemmingsplan. Daarbij wordt vermeld dat de groepsaccommodaties ten noorden van de plazagebouwen reeds opgenomen zijn in het bestemmingsplan 'Ermerstrand ontwikkellocaties' Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk geworden.

> Zienswijze gegrond.

6. *Volgens reclamant staat op blz. 16 onder het kopje toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan verkeerde gegevens: volgens reclamant zou dit moeten zijn dat er propaantank is van 40 m3 en een van 5 m3.*

Reactie gemeente

Dit is aangepast in het bestemmingsplan.

> Zienswijze gegrond.

7. *Reclamant vraagt zich af wat wordt bedoeld met het bijgebouw met een oppervlakte van 50 m2 op bladzijde 18 van de toelichting van het bestemmingsplan, onder het kopje Recreatie – groepsaccommodatie. Wordt hiermee het oude sanitairgebouw bedoeld?*

Reactie gemeente

Dat is correct.

8. *Volgens reclamant staat op blz. 20 onder Recreatie- Verblifsrecreatie 4 het terrein ten westen van Primo en Secundo beschreven. Volgens reclamant betreft dit het terrein Outback en een klein gedeelte van Duin. Verder staat er dat het een ongebruikt deel is van het terrein en dat is volgens reclamant niet zo. Hier staan volgens reclamant al 36 chalets.*

Reactie gemeente

De beschrijving van de verschillende onderdelen van het plangebied is gewijzigd.

> Zienswijze gegrond.

9. *Verder vraagt reclamant zich af of ook niet bij Tertio (Verblifsrecreatie 3) en bij Outback & Duin (verblifsrecreatie 4), de tweede alinea die geschreven staat op blz. 19 onder verblifsrecreatie 2 m.b.t. gedoogbeschikkingen, voor permanent wonen moeten worden overgenomen? Volgens reclamant zijn en kunnen ook op tertio en Outback & Duin gedoogbeschikkingen worden afgegeven.*

Reactie gemeente

Er worden alleen gedoogbeschikkingen afgegeven indien deze kunnen voldoen aan de beleidsregels voor permanente bewoning. Voor het opstellen van het bestemmingsplan is een inventarisatie gemaakt van de reeds afgegeven gedoogbeschikkingen voor permanente bewoning. De gemeente is niet voornemens om een nieuwe gedoogregeling, anders dan de bestaande in het leven te roepen.

> Zienswijze ongegrond.

10. *Op blz. 21 staat bij evenementen dat het park onder het activiteitenbesluit qua geluid valt maar volgens reclamant zijn de geluidswaarden die opgenomen staan in de milieuvergunning van toepassing. Reclamant vraagt zich af of het wel klopt wat hier staat? En vraagt zich tevens af of het park hierin niet wordt beperkt qua geluid voor de evenementen? Volgens reclamant staat deze informatie ook elders nog een paar keer zo omschreven.*

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan is dit aangepast. De geluidsbelasting van evenementen op de omgeving moeten op dit moment voldoen aan de milieuvergunning van 1994. Op dit moment wordt gewerkt aan het gereed maken van verzoek verzoek om omgevingsvergunning voor de activiteit Milieu. Hierin worden de kaders waar nodig geactualiseerd.

> Zienswijze gegrond.

11. *Reclamant merkt het volgende op ten aanzien van de Inleidende regels: Zouden de artikelen 13.3 en 13.4 en 13.5 (qua tekst) op blz 24 niet ook bij Tertio Verblifsrecreatie 3) en Outback/Duin (verblifsrecreatie 4) moeten worden geplaatst? Volgens reclamant speelt hier ook de problematiek van afstanden tussen de chalets. Bij Tertio staat wel het afwijken van bouwregels maar bij Outback/Duin staat helemaal niets. Dit laatste is erg belangrijk*

voor reclamant, nu zou er een probleem aan de ene kant van de heg wel opgelost worden maar aan de andere kant niet.

Reactie gemeente

Dit is aangepast in het bestemmingsplan.

> **Zienswijze *gegrond*.**

ZIENSWIJZE 19

14-011100

Ontvangen: 19 februari 2014

1. *Reclamant heeft al jaren 2 chalets op het park die zij verhuren. De laatste jaren krijgen zij respons van hun huurders dat er een aantal chalets op het park slecht onderhouden zijn en/of leegstaan. Het gaat hier vaak om de chalets van het Ermerstrand, zoals de Scandinavische blokhutten voor op het park, waar het vroeger groen was en de entree van het park lag. Het ziet eruit als een spookstad en de mensen die hun chalet verlaten geven aan dat ze dit jammer vinden.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op de punt 24 van zienswijze 3.

> Zienswijze ongegrond

2. *Reclamant vindt de voorgestelde uitbreiding van het park met extra woonarken of vakantiehuisjes minder positief. Het zou volgens reclamant verstandig zijn om het park eerst op te knappen zodat dat de huidige huisjes netjes zijn en goed worden verhuurd voordat er volgende stappen worden genomen. Reclamant vraagt dan ook om geen medewerking te verlenen aan de uitbreiding van extra woonarken en/of huisjes.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar punt 3 van zienswijze 2 en naar de reactie op zienswijze 3 punt 15.

> Zienswijze ongegrond

3. *Reclamant zou graag willen zien dat de blokhutten vooraan het park volledig verwijderd worden en dat er net als vroeger weer een nette groene entree gerealiseerd gaat worden. Als gemeente zijnde kan het toch nimmer geaccepteerd worden dat er onafgebouwde huizen blijven staan.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 2 punt 1.

> Zienswijze ongegrond

4. *Er wordt van het Ermerstrand volgens reclamant veelal ergens mee begonnen en niet afgebouwd. Een voorbeeld hiervan is het braakliggende stuk aan de noordzijde van Primo. Er zijn volgens reclamant in het verleden de nodige problemen geweest tussen de familie Eising en het Ermerstrand. Het Ermerstrand zou deze situatie gewoon netjes moeten afwerken. Reclamant vindt ook dat de gemeente hier meer aan moet doen om het park weer aantrekkelijk te maken. Het wordt volgens reclamant weer tijd dat er weer positieve, enthousiaste mensen worden aangetrokken op dit mooie park. Willen we samen nieuwe investeerders aan gaan trekken dan zal er samen met de gemeente een strakker beleid gevoerd moeten worden.*

Reactie gemeente

Het genoemde geschil tussen Ermerstrand BV en een voormalig eigenaar/medewerker maakt geen deel uit van het bestemmingsplan Ermerstrand.

> Zienswijze ongegrond

ZIENSWIJZE 20

14-011103

Ontvangen: 19 februari 2014

1. *Reclamant is eigenaar van een deel van Ermerstrand Inrichting en is investeerder in het Recreatiepark. Volgens reclamant is hij niet gehoord en zijn belangen niet verwoord of behartigd en is hem geen mogelijkheid geboden tot inspraak in het visiedocument. Er is volgens reclamant alleen overleg geweest met Ermerstrand BV. Deze BV is slechts een van de meer dan 130 investeerders, waardoor het document geen verwoording is van de wensen van alle betrokkenen die onder deze inrichting vallen.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 1.

> Zienswijze ongegrond

2. *Er is volgens reclamant alleen overleg geweest tussen de gemeente Coevorden en Ermerstrand BV. Deze BV is slechts een enkele ondernemer onder Ermerstrand Inrichting en heeft geen zeggenschap over de belangen van reclamant en de ruim 130 individuele eigenaren, van de parken Primo en Secundo. Volgens reclamant heeft zowel de gemeente als Ermerstrand BV geen contact gezocht en overleg gevoerd met de VVE's van beide parken. Zowel de gemeente als Ermerstrand BV hebben verzuimd inspraak te laten plaatsvinden door de 130 eigenaren dan wel de VVE's van beide parken. Volgens reclamant heeft Ermerstrand BV geen belangen in deze beide parken. De belangen van reclamant zijn dan ook door nalatigheid van Ermerstrand BV maar vooral door de gemeente ernstig geschaad. Met name de gemeente heeft volgens reclamant de plicht om toe te zien op het volgen van de juiste procedure omtrent aanpassingen van een bestemmingsplan.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 1.

> Zienswijze ongegrond

3. *Aangaande de bebouwingmogelijkheden van 20 chalets op het Viseiland merkt reclamant op dat dit ongewenst is. Het eiland heeft als enige locatie nog het natuurlijke karakter van het oorspronkelijke recreatieterrein. Volgens reclamant heeft Ermerstrand BV sinds 2009 al diverse ingrijpende werkzaamheden verricht aan het viseiland (zandwinning) en bebouwing met als gevolg dat er reeds een grote inbreuk is geweest in de originele structuur van het eiland. Verdere bebouwing zal een nog verdere afbraak tot gevolg hebben. De bewoning op een dergelijk klein eiland zal volgens reclamant zware druk geven op het milieu en de natuurlijke omstandigheden van het viseiland. Daarnaast merkt reclamant op dat de voorgestelde koppeling tussen de eilanden reeds enkele jaren geleden al (illegaal) gerealiseerd is.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1 onder punt 5.

> Zienswijze ongegrond

4. *Ten aanzien van de te realiseren 25 drijvende verblijfsaccommodaties merkt reclamant op dat dit in het verleden als is geprobeerd door de ondernemer en de verwachting is dat deze stap niet succesvol zal zijn. Temeer omdat er enkele woonboten zijn gezonken en nog steeds op de bodem van de plas liggen. Het is reclamant onbekend of dit gevolgen heeft voor het milieu. Wel merkt hij op dat hij het zeer kwalijk vindt dat de gemeente dit toestaat en geen vorderingen heeft ingesteld tegen het opruimen van deze vervuiling. Daarnaast wordt het in beslag genomen oppervlak van 2500m2 gezien als een ernstige verstoring van het landschap en bovendien geeft de bewoning van de 25 chalets in de nabijheid van de 20 chalets op het viseiland een uitbreiding van het aantal bewoners van beiden parken van 30%, hetgeen volgens reclamant zal leiden tot een onverantwoorde belasting van het milieu. Verder zal de plaatsing van de woonarken volgens reclamant een*

ingrijpende afgraving van een aanzienlijk gedeelte van de recreatieplas vereisen, waardoor er veel delicate natuur zal verdwijnen.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 7 en de reactie op zienswijze 1 punt 3 en 5.

> Zienswijze ongegrond

- 5. Reclamant verwijst naar de voor dit gebied geldende Welstandsnota 2012. Het recreatiepark valt onder het welstandsgebied 'Recreatiegebieden (parken)'. Voor deze gebieden gelden criteria die door de voorgestelde bebouwing op het viseiland, realisatie van woonboten met hoogte van 8 meter en het plaatsen van een drijvend restaurant 'te niet' worden gedaan. Niet alleen zal er een grote inbreuk zijn op het oorspronkelijke karakter van de plas, ook zal er een grote inbreuk gedaan worden op de architectonische eigenschappen van de oorspronkelijke recreatieplas. Immers, van enige drijvende woningen of restaurants is in het oorspronkelijke plan nooit sprake geweest. Woningen en een restaurant leveren volgens reclamant bovendien een extreme milieudruk op hetgeen onwenselijk zou zijn.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1 punten 3 en 5.

> Zienswijze ongegrond

- 6. In de visie wordt gesproken over het realiseren van diverse kwalitatieve (kleinschalige) accommodaties op het park. Volgens reclamant is hier wederom sprake van een visie van slechts één enkele ondernemer. Aangezien er volgens reclamant momenteel een zeer grote leegstand is (onverkoopbare en onverhuurbare recreatiewoningen) en Ermerstrand BV de eigen recreatiewoningen ook niet vol krijgt, is het bouwen van nog meer recreatiewoningen zeer onwenselijk. Volgens reclamant gebruikt zowel de ondernemer als de gemeente de leegstaande woningen zelfs als opvang voor sociaal moeilijk plaatsbare mensen en is dit geheel in strijd met zowel het visieplan als de beleidsregels van de gemeente. Verder wordt er volgens reclamant geen uitleg gegeven betreffende de zware belasting van de infrastructuur van het Ermerstrand, immers de extra bewonersdruk van meer dan 30% zal meer gevolgen hebben dan in dit bestemmingsplan wordt aangegeven.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punten 1 en 16.

> Zienswijze ongegrond

- 7. Ten aanzien van de legalisering van de zwemmersbar merkt reclamant op dat dit illegaal gebouwde bouwwerk levensgevaarlijk is en dat hij de gemeente incl. haar ambtenaren aansprakelijk stelt voor de geleden schade en de schade welke nog kan ontstaan.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 10 punt 13.

> Zienswijze ongegrond

- 8. Volgens reclamant heeft de storting van categorie 1 vervuilde grond in 2007 op het terrein waar de recreatiewoningen worden gerealiseerd, geleid tot een extreem ongezonde en onwelkome situatie voor welke fauna en flora dan ook. Diepstorten en storting tot aan de walkant heeft volgens reclamant geleid tot een onleefbare situatie. Aangezien er geen afscherming is gemaakt tussen de vervuilde grond en de delicate ondergrond en grondwaterstromen mag aannemelijk zijn dat de vervuiling, welke boven categorie 1 vervuiling uitstijgt, reeds jarenlang heeft doorgesijpeld in de ondergrond en de recreatieplas. Om een leefbare omgeving te creëren en ter bescherming van de spitsmuis, vogels en andere inheemse dier en plantensoorten, is het onontbeerlijk de vervuilde grond te saneren, aldus reclamant. Bovendien blijkt volgens reclamant tevens vervuilde grond gestort te zijn op de plaats achter de waterskibaan waar tevens bewoning gepland staat.*

Volgens reclamant kan dan ook geen bebouwing plaatsvinden zonder een volledig bodemonderzoek van geheel Ermerstrand.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 18. Er bestaat geen aanleiding om de bodemkwaliteit van het gehele plangebied van het bestemmingsplan Ermerstrand te onderzoeken.

> Zienswijze ongegrond

9. *Reclamant maakt ernstig bezwaar tegen de verblijfsrecreatiebestemming 1 op het gebied ter hoogte van de toegangsweg, de Steenbakkersweg. Waar aldus het bestemmingsplan maximaal zeventien recreatiewoningen zijn toegestaan. Het betreft hier de legalisatie van reeds in 2007 illegaal neergezette containers welke zijn omgebouwd tot woning. Reclamant vindt dit een vorm van belonen voor illegale bouw. Na diverse meldingen en verzoeken om handhaving heeft de gemeente volgens reclamant vanaf 2007 niets gedaan om de ondernemer de woningen te laten verwijderen. Sterker nog, er werd jarenlang illegaal gewoond in één van de woningen. Het strenge beleid betreft illegale bouw en bewoning naar de andere bewoners en verblijvers onder de inrichting. Dit afgemeten tegen het absoluut niet optreden of handhaven van de illegale bouw en bewoning van de ondernemer gedurende 7 jaar en het nu legaliseren van illegale bouw, zorgt voor een zwaar gehavend rechtsgevoel bij reclamant. Het vertrouwen in een objectief en onafhankelijk beleid van de gemeente betreffende de eigen regels en handhaving daarvan wordt hierdoor ernstig geschaad.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 2 punt 1.

> Zienswijze ongegrond

10. *Reclamant besluit vervolgens samenvattend dat de gemeente in de afgelopen 7 jaar stelselmatig heeft verzuimd om duidelijke richtlijnen te bieden aan de ondernemers van het Ermerstrand. Niet alleen hebben volgens reclamant vele illegale bouwactiviteiten kunnen plaatsvinden maar is tevens sprake geweest van geen enkele handhaving door de gemeente. Niet alleen heeft dit geleid tot gevaarlijke situaties voor bewoners en recreanten, maar zijn tevens vele bewoners diep aangetast in hun rechtsgevoel door een dermate laks en verwijtbaar (gebrek aan) optreden van de gemeente. Door nu in isolement een visiedocument te laten ontwikkelen en de bewoners/eigenaren van Ermerstrand uit te sluiten ontstaat volgens reclamant een zeer onwenselijke situatie. Reclamant verzoekt de gemeente dan ook om zijn bezwaren volledig en juist te beantwoorden, bij een onvolledige of onjuiste beantwoording van deze bezwaren zal reclamant juridische bijstand inwinnen. Op de mogelijkheid van compensatie van waardeverlies van zijn woning door verwijtbaar handelen van de gemeente beraadt reclamant zich nog.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 1 en zienswijze 5 punt 1.5.

> Zienswijze ongegrond

ZIENSWIJZE 21

14-011695

Ontvangen: 24 februari 2014

1. *De eigenaren van kavels op Primo en Secundo zijn niet betrokken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Doordat de raad een deel van het bestemmingsplan al eerder dit jaar vaststelde, is een situatie ontstaan waarbij planschadeclaims door de gemeente betaald moeten worden. De betrokken wethouder heeft in het begeleidende raadsvoorstel namelijk verzuimd te vermelden dat er nog juridische zaken gaande zijn m.b.t. dit deel van het bestemmingsplan. Het gaat hier om de vervuilde grond die is opgebracht onder de "Scandinavische" recreatiewoningen.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reacties op zienswijze 3 punt 1, zienswijze 5 punt 1.5, zienswijze 3 punt 18 en zienswijze 2 punt 1.

> Zienswijze ongegrond

2. *Middels voorliggend bestemmingsplan worden illegale bouwwerken gelegaliseerd. De illegale bouwwerken dienen eerst verwijderd te worden – met name de Scandinavische recreatiewoningen – om de vervuilde grond te verwijderen. Uit een provinciaal besluit blijkt dat het gebied waar de Scandinavische recreatiewoningen staan, niet geschikt is voor recreatiewoningen.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reacties op zienswijze 3 punt 18 en zienswijze 2 punt 1.

> Zienswijze ongegrond

3. *Het bestemmingsplan voldoet niet aan het kenmerk 'duurzaam' recreëren. De energievoorzieningen op het terrein is in zijn huidige vorm sterk verouderd. Momenteel zijn huidige en nieuwe eigenaren van chalets op Primo en Secundo echter verplicht om nutsvoorzieningen af te nemen bij de ondernemer. In het nieuwe bestemmingsplan moet daarom opgenomen worden dat er te allen tijde mogelijkheden zijn tot 'duurzaam' recreëren. Dit sluit ook aan bij de notitie van de Tweede Kamer aangaande nutsvoorzieningen op recreatieparken. De drinkwatervoorziening moet met nadruk benoemd worden. Er moet te allen tijde over water van het lokale waterbedrijf beschikt kunnen worden. De huidige grondwatervoorziening op het terrein moet daarvoor verwijderd worden. Tot slot is er geen rekening gehouden met afvalstromen. Het gaat hierbij om gescheiden afvalverwerking en gescheiden rioolwaterafvoer.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 2 en 23.

> Zienswijze ongegrond

4. *In het bestemmingsplan wordt onvoldoende aandacht besteed aan de directe leefomgeving van het Ermerstrand. Door extra bouw van recreatiewoningen en mogelijke zandwinning kan de huidige diversiteit aan dieren en planten ernstig verstoord worden.*

Reactie gemeente

In de toelichting van het bestemmingsplan is de invloed van de ontwikkelingen op de omgeving beschreven. Rekening moet worden gehouden met de bestaande rechten die in het onderhavige bestemmingsplan opnieuw worden meegenomen.

> Zienswijze ongegrond

5. *Zandwinning moet niet mogelijk zijn. Het verstoort de rust voor recreanten en het heeft veel invloed op de verdere leefomgeving.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 4.

> Zienswijze ongegrond

6. *In het bestemmingsplan wordt onvoldoende aandacht besteed aan de verkeersafwikkeling. De huidige verkeersvoorzieningen worden niet onderhouden en de verkeerveiligheid is ernstig in het geding. Vrachtverkeer moet worden uitgesloten, met uitzondering van bestemmingsverkeer. Inning van verkeersgelden voor recreanten dien plaats te vinden vanaf de parken Primo en Secundo.*

Reactie gemeente

Er is geen sprake van een doorgaande weg binnen het plangebied. Het vrachtverkeer binnen het plangebied betreft bestemmingsverkeer.

In de visie is rekening gehouden met de afwikkeling van verkeer binnen het plangebied. Dit verkeersplan achten wij voldoende voor de afwikkeling van het bestemmingsverkeer binnen het plangebied.

Verder wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 punt 1.

> Zienswijze ongegrond

7. *Uitbreiding van recreatiewoningen en woonarken moet pas worden toegestaan als de bezettingsgraad van de bestaande recreatiewoningen aantoonbaar boven 50% ligt. De huidige bezettingsgraad ligt beneden de 20% door slecht onderhoud en slechte hygiëne. Bovenstaande moet eerst verbeterd worden, voordat uitbreiding wordt toegestaan.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 15.

> Zienswijze ongegrond

ZIENSWIJZE 22

14-011826

Ontvangen: 21 maart 2014

1. *Reclamant is niet gehoord bij de totstandkoming van het Visiedocument Ermerstrand 2010. De belangen van reclamant zijn dan ook niet verwoord of behartigd in het visiedocument. Het visiedocument is gebaseerd op een document welke eenzijdig is opgesteld door Ermerstrand BV. Ermerstrand BV is slechts één van de meer dan 130 investeerders.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 1.

> Zienswijze ongegrond

2. *Ermerstrand BV heeft geen zeggenschap over de belangen van de eigenaren van gronden op de parken Primo en Secundo. Beide parken zijn weliswaar onlosmakelijk verbonden met Ermerstrand Recreatiegebied, maar het zijn geheel onafhankelijke parken die geen deel uit maken van Ermerstrand BV. De gemeente Coevorden en Ermerstrand BV hebben geen contact gezocht met de VVE's van Primo en Secundo. Hierdoor zijn de belangen van reclamant geschaad. Met name de gemeente Coevorden heeft de plicht om toe te zien op het volgen van de juiste procedure bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 1.

> Zienswijze ongegrond

3. *Het westelijke eiland wordt volgens het bestemmingsplan ingericht met 20 chalets. Dit is zeer ongewenst. Hiermee wordt het laatste stukje ongerepte natuur volledig verstoord. Helaas heeft Ermerstrand BV sinds 2005 al ingrijpende werkzaamheden verricht aan dit eiland. Verdere bebouwing zal een nog verdere afbraak tot gevolg hebben. Een extra bezwaar hierbij is dat de bouw van 20 chalets een verkeerstroom op gang brengt. Hoe de ontsluiting van het eiland geregeld gaat worden, blijft geheel onduidelijk. De reeds illegaal aangelegde verbinding tussen het eiland vanaf de ingang van het park dient te worden verwijderd. Een logischere verbinding zou zijn tussen het eiland en de aanwezige of geplande horecavoorzieningen.*

Reactie gemeente

Ten aanzien van de realisatie van 20 chalets wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 punt 5.

Ten aanzien van de verbinding tussen het viseiland en het strand wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 punt 1

Ten aanzien van de verkeerstromen wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 21 punt 6.

> Zienswijze ongegrond

4. *De in 2005 illegaal en ondeugdelijk gebouwde zwemmersbar moet niet gelegaliseerd worden. Het gaat namelijk om een gevaarlijk bouwwerk, vanwege de wisselende diepte van het omringende water, waarbij kinderen bij het duiken gewond kunnen raken. Bovendien is de bar afgeschermd met een hek met speerpunten op ooghoogte.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 10 punt 13.

> Zienswijze ongegrond

5. *Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 25 drijvende verblijfsaccommodaties mogelijk. Ermerstrand BV heeft reeds in 2007 geprobeerd een dergelijk plan te realiseren, maar dit is mislukt door faillissement van de ondernemer. Dit heeft geresulteerd in het laten afzinken van enkele woonboten. Deze woonboten liggen nog steeds op de bodem van de plas. Het is kwalijk dat de gemeente dit toelaat en niet dringend heeft verzocht tot opruiming van deze vervuiling.*

De drijvende verblijfsaccommodaties zullen een oppervlakte van $25 \times 100 \text{ m}^2 = 2.500 \text{ m}^2$ beslaan. Dit vraagt om een ingrijpende afgraving van een aanzienlijk gedeelte van de recreatieplas. De plaatsing van de drijvende verblijfsaccommodaties in combinatie met de bouw van chalets op het westelijke eiland leiden tot een onverantwoorde belasting voor het milieu.

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1 onder punt 3.

> Zienswijze ongegrond

6. *Het toestaan van bebouwing op het westelijke eiland en het realiseren van 25 drijvende verblijfsaccommodaties is in strijd met de Welstandsnota 2012. Er zal namelijk een grote inbreuk worden gedaan op het oorspronkelijk karakter van de plas, maar ook op de architectonische eigenschappen van de oorspronkelijke reactieplas.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1 punt 3.

> Zienswijze ongegrond

7. *Volgens het Visiedocument worden op het park diverse kwalitatieve (kleinschalige) accommodaties gerealiseerd. Aangezien er momenteel grote leegstand is, is het bouwen van nog meer recreatiewoningen zeer onwenselijk. Daarbij zal een uitbreiding van het aantal recreatiewoningen leiden tot een zwaardere belasting van de infrastructuur van het Ermerstrand. Hier wordt niet op ingegaan.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 15 en 16.

> Zienswijze ongegrond

8. *In 2007 heeft op het terrein waar recreatiewoningen gerealiseerd gaan worden blijkbaar categorie 1 vervuilde grond gestort. Zonder een volledig bodemonderzoek, kan geen nieuwe bebouwing gerealiseerd worden.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 18.

> Zienswijze ongegrond

9. *Voor het gebied ter hoogte van de toegangsweg wordt de bouw van maximaal zeventien recreatiewoningen toegestaan. Reclamant heeft ernstig bezwaar tegen de legalisatie van deze in 2007 illegaal neer gezette containers, welke zijn omgebouwd tot woning. Dit is een vorm van belonen voor illegale bouw. De gemeente heeft vanaf 2007 niets gedaan, ondanks herhaaldelijke verzoeken tot handhaving. In één van de omgebouwde containers wordt zelfs illegaal gewoond. De gemeente treedt ondertussen wel handhavend op naar bewoners van Primo en Secundo indien er sprake is van illegale bewoning of bouw. Deze recreatiewoningen zijn overigens ook gebouwd op vervuilde grond. De grond waarop de recreatiewoningen gebouwd zijn, is absoluut niet geschikt voor recreatieve doeleinden en dient verwijderd te worden.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 1 en de reactie op zienswijze 3 punt 18.

> Zienswijze ongegrond

10. *Het is onduidelijk hoe de maximale oppervlakte van 100 m² voor chalets wordt vastgesteld. Verder geldt een minimaal aan te houden afstand tussen de chalets. Het chalet 7-424 is in 2001 geplaatst volgens het toen geldende bouwbesluit. Dit houdt in dat het chalet qua brandveiligheid een stuk beter is dan de oudere chalets op het park. De afstand tussen de chalets kan derhalve niet de enige eis zijn inzake brandveiligheid.*

Reactie gemeente

Ten aanzien van de berekening van de oppervlakte wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 5 punt 14.

Ten aanzien van de brandveiligheid wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 5 punt 2.

> Zienswijze ongegrond

11. *De toetsingscriteria voor de kwalificatie permanente bewoning toegestaan is niet duidelijk. Reclamant heeft van 1994 – 2003 ingeschreven gestaan op perceel 7 – 400. Het is onduidelijk waarom hier dan geen permanente bewoning is toegestaan.*

Reactie gemeente

Indien een perceelsgebonden gedoogbeschikking is afgegeven dan kan men in aanmerking komen voor de aanduiding 'permanente bewoning toegestaan'. Persoonsgebonden gedoogbeschikkingen komen niet in aanmerking voor de aanduiding 'permanente bewoning toegestaan'. Hiervoor is een persoonsgebonden regeling opgenomen in het bestemmingsplan.

Indien reclamant niet beschikt over een perceelsgebonden gedoogbeschikking voor permanente bewoning van een recreatieobject dan zal geen aanduiding worden toegekend. Indien reclamant beschikt over een persoonsgebonden overgangsrecht, dan is deze vervallen op het moment van verhuizen naar een verblijf buiten het recreatieterrein.

> Zienswijze ongegrond

ZIENSWIJZE 23

14-017593 en 14-017631
Ontvangen: 21 maart 2014

1. *In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat de chalets op Primo en Secundo kunnen gaan uitbreiden van 40 m² naar 100 m². Na het sluiten van de inzage termijn heeft de gemeente een brief gestuurd met een verder verduidelijking hiervan. Hierin wordt het volgende gesteld: "De som van de gezamenlijke oppervlaktes van alle bouwwerken bij een chalet mag, op grond van het bestemmingsplan, maximaal 100 m² bedragen". Verder wordt in de brief gesteld dat:*
 - *de onderlinge afstand tussen chalets minimaal 6 meter moet bedragen;*
 - *De maximale bouwhoogte van een chalet maximaal 6 meter mag bedragen, en;*
 - *De dakhelling van een chalet tussen de 30° en 60° mag bedragen*

Deze regels maken een wezenlijk onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan. Het voorgelegde ontwerpbestemmingsplan is onvolledig en ten dele misleidend.

Reactie gemeente

Hetgeen hiervoor is opgesomd zijn regels die opgenomen zijn in het ontwerpbestemmingsplan. Wij zien dan ook niet in hoe dit misleidend kan zijn.

> Zienswijze ongegrond

2. *Door implementatie van de hiervoor aangehaalde regels voldoet meer dan 90% van de chalets niet aan de regels. Het aannemen van deze regels en het verplicht opleggen van deze regels onder dreiging van een dwangsom is schokkend. Dit zal enorme sociale en financiële gevolgen hebben (verloedering, verval en onverkoopbare woningen)*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar onze reactie op zienswijze 6 punt 2 en 6.

> Zienswijze ongegrond

3. *De meeste chalets zijn gebouwd na de gemeentelijke herindeling in 1999. Dit betekent dat de Gemeente Coevorden nooit toezicht heeft gehouden en nooit heeft gehandhaafd. Het doorvoeren van een verandering in de bouwregels, zonder een gedoogregeling, is ronduit asociaal. De na 1999 gedane investeringen worden hiermee teniet gedaan. De gemeente is hier dan ook rechtstreeks verantwoordelijk voor.*

Reactie gemeente

Er is geen sprake van structureel niet reageren op verzoeken tot handhaving of toezicht. Wij verwijzen naar de reactie op zienswijze 3 punt 25.

De handhaving van illegale bouw staat los van het bestemmingsplan. Duidelijk is dat de gemeente Coevorden de intentie heeft om de feitelijke situatie in overeenstemming te brengen met het nieuwe bestemmingsplan.

> Zienswijze ongegrond

4. *In een brief van 30 maart 2006 inzake "gemeentelijk beleid recreatieterrein" wordt uitleg gegeven over de manier waarop de oppervlakte wordt berekend. Schuurtjes en bergingen worden specifiek benoemd in dit document en vallen derhalve buiten de oppervlaktebepaling. Verder staat in deze zelfde brief dat de chalets die groter zijn dan 70 m² onder het overgangsrecht vallen. Nergens in de brief wordt gesproken over een vereiste dakhelling.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar onze reactie op zienswijze 5 punt 1.1 en zienswijze 10 punt 18.

> Zienswijze ongegrond

5. *Tijdens de laatste metingen is door de gemeentelijk ambtenaar aangegeven dat de metingen worden uitgevoerd, zodat de gemeente de afmetingen van de grootste chalet als maximale bouwmaat kan aanhouden.*

Reactie gemeente

Niet vastgesteld kan worden dat een dergelijke uitspraak namens de gemeente is gedaan. Het is vaste jurisprudentie dat een verklaring van een ambtenaar niet kan worden opgemerkt als een bestuurlijke toezegging.

> Zienswijze ongegrond

6. *Het is ronduit schandelijk dat de gemeente met de uitleg van de bouwregels naar buiten komt, na afloop van de zienswijzetermijn. De gemeente gaat hiermee geheel voorbij aan de sociale onrust die wordt veroorzaakt bij de 150 eigenaren.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar onze reactie op zienswijze 23 punt 1.

> Zienswijze ongegrond

7. *Er moet een gedoogregeling komen, waarbij de laatste opnamedatum van begin 2013 als uitgangspunt wordt aangehouden. Het forceren van nieuwe regels leidt tot een onrechtmatige situatie. In het verleden is diverse malen gesteld dat de regels (nog) niet duidelijk waren en dat er een gedoogsituatie zou komen. Er zijn dus verwachtingen geschapen..*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar onze reactie op zienswijze 5 punt 1.1. Door de verruiming van de bouwregels kan veel bebouwing worden gelegaliseerd. Een gedoogregeling is geen optie. Uitgangspunt bij overtreding van wet- en regelgeving is dat het bevoegd gezag in beginsel gehouden is om handhavend op te treden. De hoogste bestuursrechter, de Raad van State, heeft dit uitgangspunt keer op keer bevestigd. De bevoegdheid tot handhaving is daardoor in de loop der jaren verworven tot een beginselplicht tot handhaving. Volgens jurisprudentie van de bestuursrechter en landelijk gedoogbeleid is er alleen in uitzonderlijke omstandigheden ruimte voor gedogen.

> Zienswijze ongegrond

8. *Er is ook sprake van een groot contrast met de illegale bouwwerken van Ermerstrand B.V.. Deze worden onder het nieuwe bestemmingsplan allemaal gedoogd. Aan de ene kant worden 150 eigenaren gedwongen om onrealistische verbouwingen door te voeren, terwijl aan de andere kant het bestemmingsplan wordt aangepast voor een ondernemer die al meer dan 8 jaar illegale bouwwerken heeft staan. Er wordt hiermee volledig voorbij gegaan aan maatschappelijk belang en gelijkheid.*

Reactie gemeente

De stelling dat alle bebouwing van het Ermerstrand BV wordt gedoogd is niet correct. De mogelijkheden voor legalisatie worden per geval beoordeeld. Dit is gelijk aan de situatie van de eigenaren van recreatieobjecten binnen de delen Primo en Secundo.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een afweging gemaakt over wat in ruimtelijke zin toelaatbaar is. Elke situatie wordt op zijn eigen kenmerken, dimensies en onderlinge afstanden beoordeeld. De aangehaalde situaties zijn daarom niet altijd met elkaar te vergelijken.

> Zienswijze ongegrond

9. *Het opnemen van de bouwregels en het handhaven hierop is om meerdere redenen ongewenst:*
- a. *Mensen worden door deze regels nog verder in de (sociale en financiële) problemen gebracht;*
 - b. *Dit zal leiden tot enorme kapitaalvernietiging.*
 - c. *Het vertrouwen in de Coevorder politiek zal tot een dieptepunt dalen.*
 - d. *Dit zal leiden tot verloedering, verval en gebrek aan investeringen en onderhoud.*
 - e. *Er zullen processen tegen de gemeente worden aangespannen vanwege waardevermindering van eigendommen.*
 - f. *De regels zijn niet in het belang van de eigenaar, de gemeente of de bezoeker van het recreatiepark.*

Reactie gemeente

Ten aanzien van de punten 1, 2, 3, 4 en 6 wordt verwezen naar de reacties op zienswijze 6 punten 2 en 6.

Ten aanzien van punt 5 wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 5 punt 1.5.

> Zienswijze ongegrond

10. *Reclamant stelt voor om in het bestemmingsplan de oppervlakte van het grootste chalet op te nemen als maximale bouwoppervlakte.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op punt 1 van zienswijze 5.

> Zienswijze ongegrond

ZIENSWIJZE 24

14-011254

Ingekomen 19 februari 2014

Aanvulling zienswijzen ontvangen op 24 april 2014 (14-021768)

- 1. Het oorspronkelijk recreatiepark was kleinschalig. Rust en recreatie gingen samen. Eind jaren negentig is de toenmalig eigenaar overgegaan tot verkaveling en verkoop van delen aan particulieren. Zo zijn de parken Recreatiepark Ermerstrand BV, chaletpark Primo en chaletpark Secundo ontstaan. Het is vreemd dat de gemeente volhoudt dat de chaletparken onderdeel uit blijven maken van de inrichting Ermerstrand BV. De gemeente had ten tijde van de verkoop door de toenmalig eigenaar in moeten grijpen. In dat geval waren er geen investeringen gedaan door de ongeveer 150 eigenaren.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar onze reactie op zienswijze 3 punt 1.

> Zienswijze ongegrond

- 2. De stelling dat recreatiewoningen teruggegeven moeten worden aan de recreant is te wijten aan gebrek aan beleid, politiek en ambtelijk falen.*

Reactie gemeente

Wij zien geen aanleiding om hier op te reageren.

> Zienswijze ongegrond

- 3. De gemeente heeft op voordragen van de eigenaar van Ermerstrand BV een nieuw ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Er worden vraagtekens gezet bij de integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid van de gemeente. De gemeente is/was niet op de hoogte van de situatie op het Ermerstrand. De gemeente is er vanuit gegaan dat Ermerstrand BV tevens eigenaar is van de chaletparken Primo en Secundo. Hierbij achtte de gemeente het acceptabel dat Ermerstrand BV het bestemmingsplan volledig naar haar ondernemershand mag schrijven en dat de ongeveer 150 overige eigenaren het maar hebben te slikken. Hiertegen wordt bezwaar gemaakt.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar onze reactie op zienswijze 3 punt 1.

> Zienswijze ongegrond

ZIENSWIJZE 25

14-011190

Ontvangen: 19 februari 2014

1. *Aangegeven wordt dat de plannen voor het laten bebouwen van een eiland, het realiseren van woonboten op de plas, het laten bouwen van bungalows midden in de natuur verschrikkelijk is.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 1 punt 3 en 5.

> Zienswijze ongegrond.

2. *Gevreesd wordt voor het winnen van zand in de plas en het storten van vervuilde grond in het water.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 18.

> Zienswijze ongegrond.

3. *De plannen gaan ten koste van de aanwezige flora en fauna.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 17.

> Zienswijze ongegrond.

4. *Het is verschrikkelijk dat de bewoners van het Ermerstrand, die miljoenen hebben geïnvesteerd helemaal niet benaderd zijn door de gemeente over het bestemmingsplan.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 1.

> Zienswijze ongegrond.

5. *Het is verschrikkelijk dat de gemeente Coevorden in zee gaat met iemand die bekend staat als oplichter, die regelmatig voor de rechter moet verschijnen vanwege faillissementen. Bij faillissementen moet de gemeente, lees burger voor de schade opdraaien.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 1. Daarnaast wordt vermeld dat de gemeente eventuele financiële gevolgen door faillissementen niet voor haar rekening neemt.

> Zienswijze ongegrond.

6. *De eigenaar van het Ermerstrand doet alles illegaal en de gemeente treedt hier niet tegen op.*

Reactie gemeente

Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3 punt 29.

> Zienswijze ongegrond.

ZIENSWIJZE 26

14-011128

Ontvangen: 19 februari 2014

1. *Er wordt bezwaar gemaakt tegen de recreatieve bestemming van het akkerland aan de noordzijde van het plangebied. Dit gebied is bestemd voor Dagrecreatie terwijl het niet voor dagrecreatie gebruikt wordt. Daarnaast worden er woonarken mogelijk gemaakt aan de noordzijde van het plangebied. Deze woonarken passen met een hoogte van 6 meter niet in de omgeving aan de noordzijde van het park.*

Reactie gemeente

Het akkerland aan de noordzijde van het park maakt deel uit van het plangebied van het bestemmingsplan Ermerstrand 1999. In dit bestemmingsplan is dit akkerland bestemd voor Dagrecreatie. Wij hebben geen reden gezien om deze bestemming te wijzigen naar een agrarische bestemming. Indien de eigenaar van dit akkerland ons verzoekt om de recreatieve bestemming van dit terrein te wijzigen naar een agrarische bestemming dan zullen wij dit in overweging nemen.

Voor de woonarken wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 punt 3.

> Zienswijze ongegrond.

2. *Er wordt bezwaar gemaakt tegen de geluidsoverlast. In de huidige omstandigheden is de recreatieve bestemming op 1000 meter van de woning gelegen in de nieuwe omstandigheid ligt de afstand op minder dan 400 meter.*

Reactie gemeente

De afstand tot de woning wordt niet verkleind. De plangrens is niet verschoven in de richting van de woning van reclamant. Van een verhoging van geluidsoverlast door het verkleinen van de afstand tussen het recreatieterrein en de woning is daarom geen sprake.

> Zienswijze ongegrond.