

## Raadsvoorstel gemeente Coevorden

Datum raadsvergadering	1 juli 2014
Versie	I
Agendapunt	Gemeenteraad(2), punt 2.4
Naam rapporteur	E.J. Bagerman
Rv.nr.	1155
Openbaar	Ja
Portefeuillehouder	Dhr. J. Huizing
Onderwerp	Bestemmingsplannen 'Dalen, Huttenheugte en Plopsaland', 'Wezuperbrug, Kuierpad' en 'Schoonoord, 't Vossehol'.
Voorgesteld besluit	<ol style="list-style-type: none"><li>1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de bijbehorende notities van zienswijzen;</li><li>2. de bestemmingsplannen 'Dalen, Huttenheugte en Plopsaland', 'Wezuperbrug, Kuierpad' en 'Schoonoord, 't Vossehol', inclusief de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de notities van zienswijzen, gewijzigd vast te stellen;</li><li>3. voor de bestemmingsplannen geen exploitatieplan(nen) vast te stellen;</li><li>4. Gedeputeerde Staten van Drenthe te verzoeken de gewijzigd vastgestelde bestemmingsplannen eerder te mogen publiceren.</li></ol>

Aan de raad,

### **Inleiding**

We zijn al enige tijd bezig met de actualisatie van de bestemmingsplannen voor de recreatieterreinen. Eerder stelde de raad nieuwe bestemmingsplannen vast voor de recreatieterreinen De Bronzen Emmer (Meppen), De Knieplanden (Zweeloo) en De Wolfskuylen (Geesbrug). Nu zijn de bestemmingsplannen voor De Huttenheugte en Plopsaland (Dalen), Het Kuierpad (Wezuperbrug) en 't Vossehol (Schoonoord) aan de beurt.

De Huttenheugte en het Kuierpad zijn bedrijfsmatig geëxploiteerde parken met een breed aanbod aan centrale voorzieningen. De Huttenheugte wordt geëxploiteerd door Centerparcs. Het park ligt aan de Reindersdijk, ten noordoosten van Coevorden. Het Kuierpad wordt geëxploiteerd door Molecaten. Het park ligt ten oosten van Wezuperbrug, aan de noordzijde van het Oranjekanaal. Op De Huttenheugte zijn enkel recreatiewoningen aanwezig. Op het Kuierpad zijn recreatiewoningen, chalets, stacaravans en kampeerterrainen aanwezig. Op beide terreinen is geen sprake van permanente bewoning.

't Vossehol is een kleinschalig park. Het park ligt aan de Slenerweg 91 (Provincialeweg N-376) in Schoonoord. Het park wordt omgeven door bos, dat in eigendom is bij Staatsbosbeheer. Op het park zijn chalets, stacaravans en een kampeerveld aanwezig. De centrale voorzieningen bestaan uit de receptie en een eetcafé/restaurant.

De ontwerpbestemmingsplannen lagen van 1 april 2014 tot en met 12 mei 2014 ter inzage. Tegen de bestemmingsplannen werden zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen geven aanleiding om de bestemmingsplannen op onderdelen aan te passen.



## **Argumenten**

### *1.1 De zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Dalen, Huttenheugte en Plopsaland' is afkomstig van de Gasunie.*

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Dalen, Huttenheugte en Plopsaland' is een gasontvangststation aanwezig. De Gasunie geeft aan dat deze niet helemaal goed is weergegeven op de verbeelding en in de regels en vraagt om dit bij vaststelling aan te passen. Wij stellen voor om hieraan tegemoet te komen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de bijgevoegde notitie van wijziging.

### *1.2 Eén van de twee zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Wezuperbrug, Kuierpad' is afkomstig van een omwonende.*

Het recreatieterrein Het Kuierpad grenst aan de westzijde direct aan de woonkern Wezuperbrug. Eén van de omwonenden vraagt om deze kant van het recreatieterrein als bufferzone aan te houden. Op dit terrein zijn in het verleden festiviteiten georganiseerd, wat overlast veroorzaakte voor de omgeving voor de omwonenden. Op grond van de regels in het ontwerpbestemmingsplan zijn festiviteiten hier niet toegestaan. De gronden hebben namelijk de bestemming 'Groen'. Het bestemmingsplan hoeft op dit punt dus niet aangepast te worden. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de bijgevoegde notitie van zienswijzen.

### *1.3 Eén van de twee zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Wezuperbrug, Kuierpad' is afkomstig van de eigenaar van het recreatieterrein.*

Molecaten Park Kuierpad diende een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan. Hierin wordt gevraagd om de bouw van familiebungalows (14-16 personen) mogelijk te maken. Vanuit de markt is er veel vraag naar deze familiebungalows, terwijl het huidige aanbod onvoldoende is. Door de juridisch-planologische ruimte te bieden in de bestemmingsplannen kan op deze marktomstandigheden worden ingespeeld. Wij stellen voor om de bouw van familiebungalows middels een binnenplanse afwijkingsprocedure mogelijk te maken. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de bijgevoegde notitie van zienswijzen.

### *1.4 De zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Schoonoord, 't Vossehol' is afkomstig van de eigenaar van het recreatieterrein.*

De eigenaar van 't Vossehol vraagt om enkele aanpassingen van het bestemmingsplan. In de zienswijze wordt onder andere om het volgende verzocht:

- De bouwvlakken waarbinnen centrale voorzieningen, sanitaire voorzieningen en beheer- en dienstgebouwen gerealiseerd mogen worden, moeten aangepast worden.
- De ontwikkeling van een hotel moet mogelijk gemaakt worden.
- De maximale goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning en de centrale voorzieningen moet aangepast worden.

Aan een aantal punten kunnen we tegemoetkomen en aan een aantal punten niet. Voor een nadere toelichting verwijzen we naar de bijgevoegde notitie van zienswijzen.

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

In de bestemmingsplannen leggen we de bestaande situatie vast en nemen we bestaande rechten over. Tegelijkertijd zorgen we voor eenduidigheid in de regels. Een chalet op 't Vossehol mag dus even groot zijn als een chalet op een ander recreatieterrein.

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

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

### *3.1 De bestemmingsplannen maken geen bouwplannen mogelijk.*

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



#### 4.1 Hiermee verkorten we de proceduretijd.

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

#### **Opmerkingen**

Geen

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

De actualisatie van bestemmingsplannen is een wettelijke verplichting. Hiervoor is structureel budget beschikbaar. Dit budget is opgenomen in begrotingspost 6005000/43599. De kosten van voorliggende bestemmingsplannen kwamen grotendeels ten laste van het budget voor 2013. Slechts de wijzigingen die doorgevoerd moeten worden komen ten laste van het budget voor 2014. Voor 2014 is er nog budget beschikbaar.

#### **Aanpak/uitvoering**

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

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

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

#### **Communicatie**

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

#### **Bijlagen**

1. Raadsbesluiten
2. Ontwerpbestemmingsplan Dalen, Huttenheugte en Plopsaland
3. Notitie van zienswijzen Dalen, Huttenheugte en Plopsaland
4. Ontwerpbestemmingsplan Wezuperbrug, Kuierpad
5. Notitie van zienswijzen Wezuperbrug, Kuierpad
6. Ontwerpbestemmingsplan Schoonoord, 't Vossehol
7. Notitie van zienswijzen Schoonoord, 't Vossehol

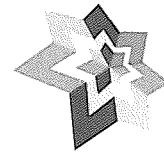
Burgemeester en wethouders van Coevorden,

de gemeentesecretaris  
M.N.J. Broers

de burgemeester  
B.J. Bouwmeester







No. 2014/1155

De raad van de gemeente Coevorden;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, bijlagenummer 1155;

In overweging nemende dat:

- o het ontwerpbestemmingsplan 'Schoonoord, 't Vossehol' van 1 april 2014 tot en met 12 mei 2014 voor een ieder ter inzage lag;
- o gedurende bovengenoemde termijn een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren kon brengen;
- o er één zienswijze werd ingediend;
- o deze zienswijze op onderdelen aanleiding geeft voor aanpassing van het bestemmingsplan;
- o de zienswijze voor het overige ongegrond is;
- o voor een overzicht van de voorgestelde aanpassingen wordt verwezen naar de bijgevoegde notitie van wijziging;
- o het digitale ontwerpbestemmingsplan 'Schoonoord, 't Vossehol' bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten, zoals vervat in het bestand NL.IMRO.0109.300BP00022-0002.
- o voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN van mei 2012.

Gelet op de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening.

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze, zoals opgenomen in de bijbehorende notitie van zienswijzen;
2. het bestemmingsplan 'Schoonoord, 't Vossehol', inclusief de voorgestelde aanpassingen zoals opgenomen in de notitie van zienswijzen, gewijzigd vast te stellen;
3. voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Gedeputeerde Staten van Drenthe te verzoeken het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van 1 juli 2014.

De raad voornoemd,

voorzitter  
B.J. Bouwmeester

griffier  
J. Kuipers-Meijering





**NOTITIE VAN ZIENSWIJZEN**  
**BESTEMMINGSPLAN SCHOONOORD, 'T VOSSEHOL**

---







## **I. Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 1 april 2014 tot en met 12 mei 2014 ter inzage. Tijdens deze termijn kon een ieder zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad. Er werd één zienswijze ingediend. Deze zienswijze geeft aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt in hoofdstuk III inhoudelijk behandeld.

## **II. Ingediende zienswijze**

De zienswijze is afkomstig van de eigenaar van het recreatieterrein. Deze zienswijze is ingediend binnen de terinzagetermijn en de zienswijze voldoet ook aan de overige indieningsvereisten. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

### **III. Inhoudelijke behandeling zienswijze**

- a. Het bouwvlak op het middenterrein is te groot. Dit bouwvlak hoeft alleen om het toiletgebouw en de hier aanwezige geschakelde caravan te liggen. Er blijven dan circa 390 m<sup>2</sup> over. Reclamant vraagt om (een gedeelte van) deze vierkante meters te gebruiken om aan de noordoostzijde van het plangebied een bouwvlak op te nemen, zodat hier een opslagloods gerealiseerd kan worden. De afmetingen van dit bouwvlak zouden minimaal 6,50 m bij 16,00 m moeten bedragen.

#### Reactie gemeente

*De gemeente heeft geen bezwaar tegen het verplaatsen van een gedeelte van de bouwrechten naar de noordoostzijde van het plangebied, zodat ter plaatse een opslagloods gerealiseerd kan worden. Dit wordt aangepast bij vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.*

- b. Reclamant vraagt of het mogelijk is om het bouwvlak aan de voorzijde van het plangebied over de gehele diepte te verbreden van 18,00 m naar 35,00 m. Hiermee wordt alvast voorzien in eventuele toekomstige ontwikkelingen.

#### Reactie gemeente

*De toegestane oppervlakte van de gebouwen ten behoeve van centrale voorzieningen is in de huidige situatie al relatief groot. Of een verdere uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is, zal nader afgewogen moeten worden. Er is nog geen sprake van een concreet verzoek. Wanneer er wel sprake is van een concreet verzoek tot een verdere verruiming zal afgewogen moeten worden of dit ruimtelijk wenselijk is, en zo ja, aan welke ruimtelijke randvoorwaarden dan voldaan moet worden. Daarvan is in dit geval geen sprake. Er is geen aanleiding om reeds te voorzien in een eventuele toekomstige uitbreiding, wanneer de plannen hiertoe nog niet concreet zijn.*

- c. In de regels ontbreekt de definitie van bed & breakfast. Reclamant zou deze bed & breakfast graag willen gaan exploiteren in het huidige woonhuis. De voorzieningen hiervoor zijn reeds aanwezig. Slechts de woonbestemming moet hiervoor gewijzigd worden in bed & breakfast. Het voornemen tot een bed & breakfast accommodatie sluit perfect aan bij het recreatiebeleid van zowel de provincie als de gemeente.

#### Reactie gemeente

*In de artikel 1 van de regels is het begrip bed & breakfast inderdaad niet opgenomen. De reden hiervoor is dat het begrip bed & breakfast niet voorkomt in de regels. Er is daarom geen reden om het begrip op te nemen in de begrippenlijst. De door reclamant beschreven ontwikkeling valt ook niet onder de definitie van bed & breakfast. Een bed & breakfast vindt namelijk plaats vanuit een woning, of in een bijbehorend bouwwerk bij een woning. Daarvan is in het onderhavige geval geen sprake. Het realiseren van mogelijkheden voor recreatief nachtverblijf in het bestaande woonhuis moet gezien worden als 'reguliere' horeca.*

*Het realiseren van 'reguliere' horeca in de bestaande bebouwing is een ontwikkeling die invloed kan hebben op de omgeving. Wanneer een dergelijk verzoek concreet is, zal afgewogen moeten worden of dit ruimtelijk wenselijk is, en zo ja, aan welke randvoorwaarden dan voldaan moet worden. Er is geen reden om in het voorliggende bestemmingsplan reeds te voorzien in een dergelijke ontwikkeling.*

- d. Aan de definitie van 'beheer- en dienstgebouwen' moet het begrip 'opslagloodsen' worden toegevoegd.

#### Reactie gemeente

*De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen definitie van 'beheer- en dienstgebouwen' luidt als volgt: "gebouwen ten dienste van verblijfsrecreatieve voorzieningen, waaronder een receptiegebouw, kampwinkel, toiletgebouw en dagverblijfgebouwen." Het lijkt geen twijfel dat beheer- en dienstgebouwen hier binnen passen. Dit zijn immers gebouwen ten dienste van verblijfsrecreatieve voorzieningen. Er is derhalve geen aanleiding voor aanpassing van de definitie van*

'beheer- en dienstgebouwen'.

- e. Aan de definitie van 'horeca' moet het begrip 'bed & breakfast' worden toegevoegd.

Reactie gemeente

*Bij de reactie van de gemeente op onderdeel c van deze zienswijze is reeds aangegeven dat het begrip bed & breakfast niet voorkomt in de regels. Er is ook geen aanleiding om dit begrip wel op te nemen in de regels.*

- f. Reclamant overweegt om te zijner tijd ter plaatse een hotel te ontwikkelen. Om die reden wordt verzocht om dit alvast in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie gemeente

*Zie de reactie van de gemeente op onderdeel c van deze zienswijze.*

- g. Bij de omschrijving van 'peil' wordt gerefereerd aan de kruin van de weg ("bij ligging aan een weg: de kruin van de weg"). Dit is vreemd, aangezien het daadwerkelijke peil vaak een stuk hoger ligt dan de kruin van de weg. Hoe groter de afstand van de weg, hoe meer het daadwerkelijke peil zal afwijken van de kruin van de weg.

Reactie gemeente

*Wanneer een woning zich op grote afstand van de weg bevindt, wordt het peil niet berekend ten opzichte van de kruin van de weg. In de definitie van peil staat immers het volgende: "bij ligging anders dan aan een weg of een verhard terrein: het maaiveld, dan wel de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse".*

- h. De definitie van 'Restaurant' ontbreekt.

Reactie gemeente

*De gemeente veronderstelt dat het voor een ieder duidelijk is wat onder een restaurant verstaan moet worden. Er is dan ook geen aanleiding om een definitie op te nemen van het begrip 'restaurant'.*

- i. Dakkappen en entreepartijen moeten worden opgenomen onder 'ondergeschikte bouwonderdelen' (artikel 2.1).

Reactie gemeente

*In artikel 2.1 worden voorbeelden genoemd van ondergeschikte bouwonderdelen. Deze voorbeelden betreffen schoorstenen en antennes, omdat deze altijd ondergeschikt zullen zijn. Bij dakkappen en entreepartijen hoeft dit niet altijd het geval te zijn. Dit is onder andere afhankelijk van de omvang en de verschijningsvorm. Dakkappen en entreepartijen kunnen daarom niet zonder meer benoemd worden als ondergeschikte bouwonderdelen. Het bestemmingsplan wordt daarom op dit punt niet aangepast.*

- j. Platte daken moeten worden uitgesloten bij de berekening van de goothoogte van bouwwerken. Platte daken hebben immers geen goot.

Reactie gemeente

*Zoals reclamant zelf al aangeeft: platte daken hebben geen goot. Er is geen aanleiding om dit expliciet te benoemen in de wijze van meten.*

- k. In artikel 4.2 van de regels worden overkappingen verboden. Geldt dit dan ook voor overdekte entrees, overdekte terrassen en carports? Reclamant vindt dit niet wenselijk. De oppervlakte van overkappingen zou eventueel beperkt kunnen worden tot maximaal 20 m<sup>2</sup>.

Reactie gemeente

*Het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen verbod geldt voor iedere vorm van overkappingen, en dus ook voor entrees, terrassen en carports. Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is dit verbod echter heroverwogen. De gemeente erkent dat er bij stacaravans en chalets behoefte kan bestaan aan de realisatie van een overdekte entree of een overdekt(e) terras/veranda. Dit hoeft ook geen negatief*

*gevolg te hebben voor de ruimtelijke uitstraling van de stacaravan of het chalet. De gemeente is echter van mening dat er wel sprake moet zijn van aangebouwde overkappingen en dat de oppervlakte van deze overkappingen gelimiteerd moet worden. De oppervlakte van de aangebouwde overkappingen wordt gelimiteerd tot maximaal 10 m<sup>2</sup> per stacaravan/chalet.*

*De gemeente is verder van mening dat carports niet thuis horen op een recreatieterrein. De gemeente wil daarom alleen mogelijkheden bieden voor de realisatie van aangebouwde overkappingen in de vorm van overdekte terrassen/veranda's/entrees.*

- i. Waarom wordt de hoogte van hotelkamerhuisjes beperkt tot 3,80 m., terwijl voor alle andere bouwwerken een maximale hoogte van 4,00 m. geldt.

Reactie

*De mogelijkheid tot het realiseren van hotelkamerhuisjes is opgenomen naar aanleiding van een ontwikkeling op recreatieterrein 't Witte Zand te Meppen. In het kader van die ontwikkeling is de maximale hoogte van de hotelkamerhuisjes vastgesteld op 3,80 m. Vanuit het gelijkheidsbeginsel is deze maximale hoogte ook in voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Er is geen aanleiding om dit aan te passen bij vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.*

- m. De architect van reclamant heeft een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied" over de maximale bouwhoogtes voor hoofdgebouwen en voor bijbehorende bouwwerken. Indien deze zienswijze gehonoreerd wordt, ziet reclamant dit ook graag verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

Reactie gemeente

*Op dit moment is nog niet duidelijk wat de gemeentelijke reactie zal zijn op de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied. Voorliggend bestemmingsplan zal eerder worden vastgesteld dan het bestemmingsplan Buitengebied. Er is geen grond om in voorliggend bestemmingsplan reeds te voorzien in hogere goot- en bouwhoogten.*

N.B.

De ingediende zienswijze bevat naast de hiervoor genoemde inhoudelijke bezwaren, ook een aantal tekstuele opmerkingen/suggesties. Deze opmerkingen/suggesties worden, indien noodzakelijk, verwerkt bij vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

Conclusie

**De zienswijze is gegrond op de onderdelen a en k. Op deze onderdelen leidt de zienswijze ook tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de overige onderdelen is de zienswijze ongegrond. Op deze onderdelen leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

#### **IV. Conclusie**

De in hoofdstuk III (Inhoudelijke behandeling zienswijze) benoemde aanpassingen worden bij vaststelling verwerkt in het bestemmingsplan.