



## Facet - bestemmingsplan recreatie (minicamping en bed & breakfast); gemeente Coevorden



**gemeente Coevorden**  
afdeling Publieksservice  
team Vergunningen  
mei 2010

## **Inhoudsopgave**

### **1 Inleiding**

Aanleiding

### **2 Beleidskader**

2.1 Provinciaal beleid

2.2 Gemeentelijk beleid

### **3 Het plan**

3.1 Wijze van aanpak

3.2 Toepassen ontheffingenbeleid en ruimtelijke randvoorwaarden

### **4 Plangebied en juridische aspecten**

4.1 Plangebied

4.2 Juridische aspecten

### **5 Maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid**

5.1 maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2 economische uitvoerbaarheid

### **6 Procedure**

6.1 Inspraak

6.2 Vooroverleg

6.3 Zienswijzen

### **7 Regels voor minicampings**

### **8 Regels voor bed & breakfast**

### **9 Procedureregels**

### **10 Slotregel**

# 1 Inleiding

## Aanleiding

### *minicampings*

Het kleinschalig kamperen is in Nederland ontstaan als “kamperen bij de boer”. Het gaat veelal om grasland grenzend aan een (voormalig) boerenbedrijf, waarop een beperkt aantal plaatsen voor toercaravans en of tenten is gereserveerd. In de loop van de tijd is het begrip kamperen bij de boer verruimd naar kleinschalig kamperen. Dit omdat er op meer plaatsen dit soort kampeermogelijkheden worden aangeboden dan alleen bij nog in bedrijf zijnde agrarische ondernemingen. Het kleinschalig kamperen wordt tot op heden als een aparte categorie gezien ten opzichte van een normaal kampeerterrein in verband met het beperkte karakter ervan. Uitgangspunt hierbij is tot op heden geweest dat het gaat om neveninkomsten voor de exploitant in plaats dat dit zijn hoofdberoep is. Aan dit uitgangspunt wordt ook in dit bestemmingsplan onverkort vastgehouden.

Op 1 januari 2008 is de Wet op de Openluchtrecreatie vervallen. Deze wet had tot doel om de diversiteit van kampeermiddelen te vergroten. Met het afschaffen van deze wet is tevens de basis voor het in de gemeente Coevorden verlenen van een ontheffing op basis van deze wet en het vervolgens verlenen van vrijstelling om kleinschalig te kunnen kamperen komen te vervallen. Dit betekent dat de gemeente haar regelgeving op het gebied van kamperen moet aanpassen. Regelgeving die onder andere is te vinden in bestemmingsplannen, waarbij voor minicampings nog steeds actueel is het bestaande “Facet bestemmingsplan verblijfsrecreatie met een kleinschalig karakter 2001” als ook de bestemmingsplannen voor de buitengebieden van Coevorden, Dalen, Zweeloo, Oosterhesselen en Sleen .

### *bed & breakfast*

De gemeente Coevorden heeft als één van haar speerpunten van beleid, het bevorderen van recreatie en toerisme. Het bieden van overnachtingsmogelijkheden is daarbij ook belangrijk. Bed & breakfast voorzieningen zorgen voor een diversiteit van het aanbod van overnachtingsmogelijkheden voor recreanten. Ook biedt het een aanvullende inkomstenbron wat een versterking voor de plaatselijke economie betekent. De laatste jaren zijn er diverse verzoeken ingediend om aan bed & breakfast voorzieningen mee te werken.

## 2 Beleidskader

### 2.1 provinciaal beleid

#### *minicampings en bed & breakfast*

Relevant voor dit beleidsonderdeel is nu nog het Provinciaal Omgevingsplan II. Met betrekking tot het aspect verblijfsrecreatieve recreatie wordt het volgende gezegd. Doelstelling van het provinciaal beleid is het verbeteren van de positie van Drenthe op de Nederlandse vakantiemarkt en daarmee het realiseren van een groter aantal overnachtingen en een hoger bestedingsniveau. Vanuit de provincie wordt onderkend dat voor de continuïteit van de toeristische sector uitbreidingsmogelijkheden voor de verblijfsrecreatie van belang zijn. Schaalvergroting, kwaliteitsverbetering en kostenbeheersing zijn en blijven nodig om de sector concurrerend te houden. Het accent ligt daarbij vooral op versterking en uitbreiding van de bestaande bedrijvigheid.

In het provinciaal beleid is het bevorderen van het plattelandstoerisme vooral gericht op het stimuleren van recreatieve nevenfuncties bij agrarische bedrijven waarbij de verschijning van het gehele bedrijf goed ingepast moet worden en blijven in de landelijke omgeving. De vestiging van kleinschalige accommodaties, die ten dele op een boerderij plaatsvinden, is afhankelijk van de kwaliteit van de omgeving. Dit geldt ook voor onder andere pensions binnen bestaande bebouwing (waaronder bed & en breakfast voorzieningen) en voor kamperen bij de boer en bij burgers (de zogenaamde minicampings). De instandhouding en versterking van de kwaliteit van het landelijk gebied zijn hierbij van betekenis.

### 2.2 gemeentelijk beleid

#### *minicampings*

In december 2006 heeft de gemeente Coevorden de "Nota Kampeerbeleid" vastgesteld. In deze Nota zijn de inhoudelijke beleidskeuzes voor kamperen geformuleerd en wordt omschreven welke type kampeerterreinen worden onderscheiden en welke beleidskeuzes daarvoor gelden. Zoals gezegd zijn voor de bestaande kleinschalige kampeerterreinen in de kernen en in het buitengebied tot nu toe via het verlenen van een ontheffing op basis van de WOR en het vervolgens verlenen van vrijstelling van het bestemmingsplan vergunningen verstrekt. Dit op basis van het "Facet bestemmingsplan verblijfsrecreatie met een kleinschalig karakter (2001) en op basis van de geldende bestemmingsplannen Buitengebied. Al deze bestemmingsplannen geven aan waar het bestemmingsplan zich al dan niet tegen kleinschalig kamperen op basis van de WOR verzet. Alleen al om die reden is het noodzakelijk voor zowel bestaande- als voor nieuw te stichten minicampings over een actuele regeling te kunnen beschikken.

### *bed & breakfast*

Op dit moment heeft de gemeente op dit terrein (nog) geen beleid ontwikkeld. Wel is er inmiddels een concept van een beleidsnota recreatie en toerisme 2010 t/m 2015, getiteld "All Inclusive" van april 2009. In deze nota is onder andere een beleidsuitgangspunt om de komende 3 jaar het aantal overnachtingen met 10 % te vergroten en gasten langer in de gemeente te houden. Dit heeft dus ook op het realiseren van bed & breakfast voorzieningen betrekking. Beleidsontwikkeling is mede noodzaak geworden als gevolg van jurisprudentie. Deze jurisprudentie staat toe dat vrije beroepen bij recht in een woonfunctie zijn toegestaan. Bij beroepsactiviteiten aan huis wordt onderscheid gemaakt tussen "vrije" beroepen en bedrijfsmatige activiteiten. Een bedrijfsmatige activiteit is in strijd met de woonbestemming. Bed & en breakfast voorzieningen worden beschouwd als een bedrijfsmatige activiteit wat betekent dat deze niet "bij recht" bij woonbestemmingen zijn toegestaan.

Met dit bestemmingsplan is het de bedoeling een helder kader te stellen voor bed & breakfast voorzieningen. Dit ruimtelijk beleid geeft de (on) mogelijkheden weer voor het realiseren voor deze vorm van recreatief overnachten. Tevens moet dit ruimtelijk beleid waarborgen dat bed & breakfast voorzieningen ondergeschikt aan de functie wonen is. Dit wordt hierna verder uitgewerkt

## 3 Het plan

### 3.1 Wijze van aanpak

De nieuwe Wro kent in artikel 3.6 een aantal flexibiliteitsmogelijkheden. Zo bepaalt het 1<sup>e</sup> lid van dit artikel dat bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders met inachtneming van de bij het plan te geven regelen van bij het plan aan te geven regels ontheffing kunnen verlenen. Deze handelwijze impliceert, dat burgemeester en wethouders op verzoek van een belanghebbende ontheffing kunnen verlenen, waarbij op basis van ruimtelijke overwegingen een nadere belangenafweging plaatsvindt

### 3.2 Toepassingsgebied ontheffingen en ruimtelijke randvoorwaarden

#### *minicampings*

Zoals gezegd is voor de wijze van toepassing van dit kleinschalig kamperen de in 2006 vastgestelde “Nota kampeerbeleid gemeente Coevorden” relevant. Dit omdat hier ruimtelijke beleidskeuzes worden gemaakt over hoe met deze materie om te gaan.

Het is wenselijk het kleinschalig kamperen te reguleren via het verlenen van een ontheffing van het bestemmingsplan, tenzij het bestemmingsplan zich hiertegen verzet. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn wanneer er bestemmingen zijn die natuurgebieden, waardevolle essen, karakteristieke openheid of het archeologisch erfgoed wensen te beschermen. Tevens wordt gekozen voor een bovengrens van 25 standplaatsen, omdat het kleinschalig kamperen is geïntroduceerd als een tak van *neverinkomsten*.

Ook wordt uit ruimtelijk oogpunt in beginsel een minimale afstand van 500 m - hemelsbreed gerekend vanaf de grens van het terrein van een minicamping tot het dichtstbijzijnde kampeerterrein of een terrein voor kleinschalig kamperen - wenselijk geacht. Bij een barrière zoals bijvoorbeeld een grote watergang of kanaal is deze afstand van 500 m ruimtelijk gezien niet altijd noodzakelijk. Deze afstand is opgenomen om te voorkomen dat ongewenst, onder de noemer van kleinschaligheid, toch grotere campings ontstaan. Ook moet de afstand van het kleinschalig kampeerterrein tot de gevel van de naastgelegen woning minimaal 50 m zijn.

Het is noodzakelijk dat het kleinschalig kampeerterrein grenst aan de woning/woonerf van de betreffende exploitant van de mini camping. Tevens is het verlenen van een ontheffing alleen mogelijk als de totale oppervlakte van het betreffende perceel groter dan 0,5 ha is.

Het kamperen op een minicamping is alleen toegestaan tijdens de periode 15 maart tot en met 31 oktober. De argumentatie hiervoor is dat kleinschalig kamperen een vorm van medegebruik is.

Hierin past niet een jaarrond bezetting. In landschappelijk opzicht onderscheiden terreinen voor kleinschalig kamperen zich ook duidelijk van de reguliere kampeerterreinen. Dit laatste is ook een argument om chalets, trekkershutten of stacaravans niet op een minicamping toe te staan. Een ruimtelijke randvoorwaarde is eveneens het eventueel verplicht stellen van een landschappelijke inpassing van een kleinschalig kampeerterrein met inheemse soorten. Deze verplichting is afhankelijk van de ligging. De ligging van een minicamping kan omgekeerd juist een reden zijn een open relatie met het omliggende landschap in stand te houden.

Beslist ongewenst is een landschappelijke inpassing met exoten zoals bijvoorbeeld coniferen. Wat betreft het realiseren van voorzieningen voor een minicamping geldt allereerst dat van de bestaande (voormalige) agrarische gebouwen gebruik moet worden gemaakt tot een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. Wanneer kan worden aangetoond dat dit niet mogelijk is, is een oppervlakte aan nieuwbouw van maximaal 50 m<sup>2</sup> toegestaan. Deze bebouwing mag uitsluitend voor kleinschalige recreatiedoeleinden worden gebruikt ten behoeve van eigen gasten. Bijvoorbeeld een natweer onderkomen of een sanitaire voorziening, *maar in geen geval voor een horecavoorziening*. In verband met een goede ruimtelijke ordening zal eventueel te realiseren nieuwbouw - voor wat betreft de goot- en dakhoogten - op de bestaande bebouwing moeten worden afgestemd. Ook met betrekking tot de situering van deze nieuwbouw, moet deze bij de bestaande bebouwing aansluiten.

#### *parkeren*

Het is belangrijk dat de kleinschaligheid van een minicamping gewaarborgd blijft. Een ruimtelijke uitstraling die het karakter van deze kleinschaligheid te boven gaat, is dan ook niet wenselijk. Vandaar dat er op eigen terrein van de minicamping moet worden geparkeerd.

#### *brandveiligheid*

Bij een verzoek om een minicamping te realiseren, waaronder zo mogelijk gebouwtjes, zal altijd moeten worden voldaan aan de brandveiligheidseisen zoals die in de bouwverordening en het Bouwbesluit zijn opgenomen. Een en ander nader te bepalen door de brandweer.

#### *tijdelijk kamperen*

Het wordt wenselijk geacht om een ontheffingsmogelijkheid op te nemen die het mogelijk maakt om tijdelijk groepskamperen toe te staan. Om in ruimtelijk opzicht greep te houden op de locatie, periode en aard van het tijdelijk kampeerterrein, zijn een aantal voorwaarden opgenomen waaraan verzoeken worden getoetst.

#### *bed & breakfast*

##### buitengebied en woonkernen

Het ruimtelijk beleid voor bed & breakfast voorzieningen kent zijn oorsprong in de vigerende bestemmingsplannen buitengebied zoals die nu voor Coevorden, Dalen, Oosterhesselen, Sleen en Zweeloo van kracht zijn. Als gevolg van veranderingen, zoals schaalvergroting in de landbouw, komen steeds vaker agrarische bedrijfsgebouwen vrij. Deze boerderijen hebben in het merendeel van de gevallen een cultuurhistorische waarde en vertellen eigenlijk de geschiedenis van het landschap. Om dit cultuurhistorisch erfgoed te bewaren zijn in de diverse bestemmingsplannen voor het buitengebied wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Een dergelijke wijzigingsbevoegdheid mag echter niet leiden tot een aantasting van het landelijk gebied. Zo zijn er wijzigingsbevoegdheden - bijvoorbeeld het bestemmingsplan Buitengebied Dalen - opgenomen om bij agrarische bedrijfsbeëindiging een recreatieve functie in de vorm van groepsaccommodatie, hotel en/of pension en daarmee vergelijkbare overnachtingfaciliteiten toe te staan. Behalve in het buitengebied wordt uit ruimtelijk oogpunt ook het toestaan van bed & breakfast voorzieningen in de (woon) kernen als wenselijk gezien. Dit omdat deze voorzieningen qua gebruik overeenstemmen met het gebruik dat binnen de woonbestemming is toegestaan. Zowel voor bed & en breakfast voorzieningen in het buitengebied als in de woonkernen geldt als uitgangspunt dat er geen overlast voor de omgeving ontstaat en het karakter van de woning en daarmee de omgeving door toevoeging van deze functie niet verandert.

### toetsingscriteria

Alvorens toetsingscriteria voor bed & breakfast voorzieningen te formuleren, is het beleidsmatig gewenst deze voorziening nader te definiëren. Hieronder wordt het volgende verstaan.

*Een bed en breakfast voorziening is een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt met maximaal 6 kamers en maximaal 10 personen, die in beginsel deel uitmaakt van het hoofdgebouw en onder omstandigheden in een bijgebouw mag worden gerealiseerd zonder dat er sprake is van een permanente woonsituatie.*

- *functie en gebruik*  
De hoofdfunctie van het gebouw waarin een bed & breakfast voorziening wordt gevestigd moet voor "wonen" zijn bestemd. Dit moet ook de hoofdfunctie van het gebouw blijven. Hieronder worden ook bedrijfswoningen verstaan. Verder moet de ondergeschiktheid van deze voorziening aan de woonbestemming worden gewaarborgd. De initiatiefnemer van een bed & breakfast voorziening moet zelf de hoofdbewoner van de woning zijn.
- *hoofdgebouw en bijgebouw*  
Een bed & breakfast voorziening mag op termijn niet leiden tot een zelfstandige functionerende (woon) eenheid ten behoeve van permanente bewoning. Dit betekent dat een bed & breakfast voorziening in beginsel in het hoofdgebouw moet worden gerealiseerd. Dit neemt niet weg dat onder omstandigheden een bed & breakfastvoorziening ook in een bijgebouw mogelijk moet zijn zonder dat er sprake is van een permanente woonsituatie. Dit betekent dat uit de bouwkundige inrichting van het bijgebouw, zo mogelijk af te lezen uit een hierop gebaseerde (inrichtings) tekening, expliciet moet blijken dat er sprake is van een bed & breakfastvoorziening.
- *parkeren*  
Het is belangrijk dat de ondergeschiktheid aan de woonfunctie gewaarborgd blijft. Een ruimtelijke uitstraling die de woonfunctie te boven gaat, is dan ook niet wenselijk. Vandaar dat er op eigen terrein geparkeerd moet worden.
- *brandveiligheid*



Bij een verzoek om een bed & breakfast voorziening te realiseren zal altijd moeten worden voldaan aan de brandveiligheidseisen zoals die in de bouwverordening en het Bouwbesluit zijn opgenomen. Een en ander nader te bepalen door de brandweer.

## 4 Plangebied en juridische aspecten

### 4.1 Plangebied / reikwijdte bestemmingsplan

Dit facet-bestemmingsplan kan worden omschreven als een soort overkoepelend plan. De hier geïntroduceerde ontheffingsmogelijkheden voor zowel minicampings als bed & breakfast zullen worden opgenomen in *alle op dit moment vigerende bestemmingsplannen* van de gemeente Coevorden en worden dus als zodanig allemaal van toepassing verklaard. Deze bestemmingsplannen zijn in **bijlage 1** bij dit plan gevoegd. De situaties met betrekking tot minicampings en bed & breakfast genoemd in **3.2**, zijn vertaald in regels en vormen zodoende de juridisch “regeling” voor de situaties die in beginsel voor een ontheffing in aanmerking komen. Tevens gaat deze regeling wat betreft de minicampings uit van de bestaande rechten. In verband hiermee is in **bijlage 2** een adressenlijst met bestaande minicampings opgenomen.

### 4.2 Juridische aspecten

Wat betreft de procedure voor het verlenen van een ontheffing, is aansluiting gezocht bij de openbare voorbereidingsprocedure zoals omschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat het ontwerp besluit tot het verlenen van een ontheffing voor 6 weken voor belanghebbenden ter inzage wordt gelegd en dat hen de gelegenheid wordt geboden hiertegen zienswijzen in te dienen.

Tevens is het noodzakelijk om de begrippen kampeermiddel, kleinschalig kamperen en stacaravans nader te definiëren en dus “juridisch duidelijk” te maken wat hieronder wel of niet moet worden verstaan.

## **5 Uitvoerbaarheid**

Bij het verlenen van een ontheffing kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het er om hoe de realisering door de maatschappij - overheid en burgers samen - wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de realisering van een (bouw) project waarvoor ontheffing wordt verleend samenhangen.

### **5.1 maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Op basis van de van toepassing verklaarde afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zal dit bestemmingsplan zes weken ter inzage worden gelegd. Uit het verdere verloop van deze procedure moet vervolgens de haalbaarheid van dit (facet) bestemmingsplan.

### **5.2 economische uitvoerbaarheid**

Over het aspect economische uitvoerbaarheid kan worden gezegd, dat het verlenen van een ontheffing in het merendeel van de gevallen een particulier initiatief betreft, waarmee de gemeente in feite geen financiële bemoeienis heeft.

## 6 Procedure

### 6.1 Inspraak

Het voorontwerp van het facet-bestemmingsplan heeft vanaf 3 september tot en met 14 oktober 2009 voor de inspraak ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is er een viertal inspraakreacties (zienswijzen) ontvangen. Voor het commentaar op deze reacties wordt verwezen naar **Bijlage 3** “notitie zienswijzen” die een onderdeel van dit bestemmingsplan uitmaakt. De zienswijzen hebben voor een deel geleid tot het aanpassen van het facet bestemmingsplan.

### 6.2 Vooroverleg

Gelet op de beperkte omvang van het voorontwerp van dit bestemmingsplan wordt dit overleg beperkt tot de in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening genoemde overlegpartners rijk, provincie en waterschap.

#### **het Rijk**

Op 29 september 2009 heeft de minister van VROM meegedeeld dat dit facet bestemmingsplan hem geen aanleiding geeft hierover opmerkingen te maken.

#### **provincie**

Deze merkt op dat, met betrekking tot het realiseren van minicampings overleg met de provincie is gewenst voor die campings die worden gesitueerd in en direct nabij zones IV en hoger van het provinciaal omgevingsplan II.

Het *commentaar* hierop is dat hiermee kan worden ingestemd en dat deze wens wordt geformaliseerd in de Regels als het gaat om de voorwaarden waaronder ontheffing voor deze activiteit wordt verleend.

#### **waterschap Velt en Vecht**

Deze instantie merkt op dat een aantal waterhuishoudkundige aspecten niet in het bestemmingsplan zijn benoemd en vraagt deze hierin te verwerken.

Het *commentaar* hierop is, dat de aspecten waarop het waterschap doelt betrekking hebben op het bouwen en verbouwen van gebouwen, een aangebouwd bijgebouw en nieuwbouw. In dit facet bestemmingsplan zijn deze aspecten niet zozeer in het geding. Bij minicampings bestaat alleen de mogelijkheid om in bescheiden mate een natweert voorziening te realiseren en ten aanzien van bed & breakfast gaat het altijd om een bestaande bebouwing zonder toevoeging van een extra fysieke bebouwingmogelijkheden. Omdat het bestemmingsplan uitgaat van een ontheffingenstelsel met inherent hieraan een ruimtelijke belangenafweging, zullen de door het waterschap benoemde aspecten - als dit relevant is – hierbij worden betrokken.

### **6.3 Zienswijzen**

p.m.

## 7 Regels met betrekking tot minicampings

### 1 Werkingsgebied

Dit bestemmingsplan is een aanvulling op en maakt een onderdeel uit van de begrips-, gebruiks-, ontheffings- (vrijstellings) en overgangsbepalingen van de in de **Bijlage 1** genoemde bestemmingsplannen.

### 2 Toepassingsregels

De regels in dit facet-bestemmingsplan vervangen:

1. voor zover aanwezig de voorschriften die betrekking hebben op het kleinschalig kamperen van de in de **Bijlage 1** opgenomen bestemmingsplannen;
2. de voorschriften behorende bij het "Facet-bestemmingsplan verblijfsrecreatie met een kleinschalig karakter", zoals op 11 december 2001 is vastgesteld.

### 3 Begrippen

1. *kampeermiddel*:
  - a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of caravan;
  - b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde; één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.
2. *kleinschalig kamperen*:  
verblijfsrecreatie met een kleinschalig karakter op een agrarisch bouwperceel of op een woonperceel van ten minste 5000 m<sup>2</sup>, in de vorm van een kampeerterrein voor maximaal 25 kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans.
3. *stacaravan*:  
een caravan die gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan.
4. *chalet*:  
een gebouw met een oppervlakte van ten hoogste 70 m<sup>2</sup>, bestaande uit een lichte constructie, dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning
5. *trekkershut*:  
een kleinschalig gebouw bestaande uit een lichte constructie, dat naar de aard en inrichting voor recreatief dag- en nachtverblijf is bedoeld.

6. *natweer onderkomen*  
een gebouw bestemd voor het realiseren van een kleinschalige voorziening voor uitsluitend de gasten van de minicamping, niet zijnde een op de horeca gerichte voorziening als bedoeld in de Drank- en Horecawet

#### **4 Specifieke gebruiksregel**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van vrij kamperen, kleinschalig kamperen of een andere vorm van kleinschalige verblijfsrecreatie, met uitzondering van de in **Bijlage 2** opgenomen percelen, waar kleinschalig kamperen tot 15 kampeermiddelen is toegestaan.

#### **5 Ontheffing van bouw- en gebruiksregels**

##### **1**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4 voor het gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalig kamperen, met dien verstande dat deze ontheffing alleen verleend kan worden als:

1. de afstand van de gronden waar het kleinschalig kampeerterrein feitelijk gevestigd wordt tot het dichtstbijzijnde kampeerterrein of een terrein voor kleinschalig kamperen in beginsel ten minste 500 m bedraagt;
2. de afstand van de gronden waar het kleinschalig kampeerterrein feitelijk gevestigd wordt tot de naastgelegen woning ten minste 50 m bedraagt;
3. de betreffende gronden direct aansluiten aan het erf van de woning van de aanvrager;
4. het kleinschalig kampeerterrein in gebruik is in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober en aangetoond wordt dat buiten deze periode het terrein leeg van kampeermiddelen zal zijn;
5. het terrein op een goede wijze landschappelijk wordt ingepast, afgestemd op het gebiedseigen karakter;
6. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:
  - a. de natuurlijke en landschappelijke waarden van het gebied en de directe omgeving daarvan;
  - b. de waardevolle essen in het gebied en de directe omgeving daarvan;
  - c. de stedenbouwkundige structuur van de bebouwing en omgeving;
7. de te realiseren voorzieningen alleen worden bestemd voor een natweer onderkomen en uitsluitend voor eigen gasten;
8. de te realiseren voorzieningen moeten in bestaande gebouwen worden verwezenlijkt en mogen niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen;
9. het parkeren van komende en gaande bezoekers van de minicamping op eigen terrein plaatsvindt;

- 10 voor zover het kleinschalig kamperen plaatsvindt in een gebied gelegen in of in de directe nabijheid van zones IV en hoger zoals benoemd in provinciaal ruimtelijke plannen, hierover overleg met de provincie heeft plaatsgevonden.

## **2**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4 voor het gebruik van gronden ten behoeve van tijdelijk groepskamperen, met dien verstande dat deze ontheffing alleen verleend kan worden als:

1. het tijdelijk groepskamperen plaatsvindt in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober en aangetoond wordt dat buiten deze periode het terrein leeg zal zijn;
2. het aantal dagen per groepskamperen ten hoogste 10 bedraagt;
3. op de betreffende gronden geen trekkershutten, chalets of stacaravans worden geplaatst;
4. het terrein op een goede wijze landschappelijk wordt ingepast, afgestemd op het gebiedseigen karakter.

## **3**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van een kampeerterrein, in afwijking van de aan de grond gegeven bestemming, mits:

- a. een ontheffing als bedoeld in artikel 5 is verleend ten behoeve van het gebruik van de betreffende gronden voor verblijfsrecreatieve doeleinden in de vorm van kleinschalig kamperen;
- b. voldoende is aangetoond dat de bestaande gebouwen op het perceel, waarin de voorzieningen voor de minicamping kunnen worden gerealiseerd, minder dan 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de oppervlakte van de nieuw te bouwen gebouwen niet meer dan 50 m<sup>2</sup> per kampeerterrein bedraagt;
- d. de goot- en bouwhoogten aansluiten bij de bestaande bebouwing;
- e. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:
  1. de natuurlijke en landschappelijke waarden van het gebied en de directe omgeving daarvan;
  2. de waardevolle essen in het gebied en de directe omgeving daarvan;
  3. de stedenbouwkundige structuur van de bebouwing en omgeving.



## 8 Regels met betrekking tot bed & breakfast

### 1 Werkingsgebied

Dit bestemmingsplan is een aanvulling op en maakt een onderdeel uit van de begrips-, gebruiks-, ontheffings (vrijstellings)- en overgangsbepalingen van de in de **Bijlage 1** genoemde bestemmingsplannen.

### 2 Begrippen

Een bed en breakfast voorziening is een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt met maximaal 6 kamers en maximaal 10 personen, die in beginsel deel uitmaakt van het hoofdgebouw en geen zelfstandige eenheid mag zijn of kan worden tot een zelfstandige (woon) eenheid.

### 3 Specifieke gebruiksregel

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het realiseren van een bed & breakfast voorziening.

### 4 Ontheffing van bouw- en gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het 3<sup>e</sup> lid voor het realiseren van een bed & breakfast voorziening, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan.

1. De hoofdfunctie van het gebouw waarin een bed & breakfast voorziening wordt gevestigd moet voor "wonen" zijn bestemd, waartoe ook een bedrijfswoning is te rekenen. Ook moet deze voorziening ondergeschikt aan de woonbestemming en moet de initiatiefnemer zelf de hoofdbewoner van de woning zijn.
2. De bed & breakfast voorziening dient in beginsel in het hoofdgebouw te worden gerealiseerd. Dit neemt niet weg dat onder omstandigheden een bed & breakfastvoorziening ook in een bijgebouw mogelijk moet zijn zonder dat er sprake is van een permanente woonsituatie. Dit betekent dat uit de bouwkundige inrichting van het bijgebouw, zo mogelijk af te lezen uit een hierop gebaseerde (inrichtings) tekening, expliciet moet blijken dat er sprake is van een bed & breakfastvoorziening.
3. Ten behoeve van de bed & breakfast voorziening moet op eigen terrein worden geparkeerd.
4. Bij het realiseren van een bed & breakfast voorziening moet aan de brandveiligheidseisen zoals die in de bouwverordening en het Bouwbesluit zijn opgenomen worden voldaan.

## **5 milieubepaling**

Een ontheffing als bedoeld in het 4<sup>e</sup> lid wordt niet verleend, wanneer deze tot gevolg heeft dat op basis van de milieuaspecten bodem, geluid en hindercirkels van nabij gelegen bedrijven, deze bedrijven in hun bedrijfsvoering worden beperkt en/of belemmerd.

## **9 Procedureregels**

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## 10 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de titel “Facet-bestemmingsplan recreatie (minicamping en bed & breakfast)”.

Aldus vastgesteld in de raad van de  
gemeente Coevorden van 20 mei 2010.

secretaris,  
M.N.J. Broers

burgemeester,  
B.J. Bouwmeester

## Bijlage 1

Overzicht vigerende bestemmingsplannen		
naam bestemmingsplan	vaststelling gemeenteraad	goedkeuring GS
Erm	24/03/76	17/05/77
De Kiel	27/02/79	18/03/80
Wezuperbrug	13/07/81	14/09/82
Erm, plan van wijziging 1982	12/05/82	06/07/82
Binnenstad	12/07/82	04/10/83
Wezuperbrug, plan van uitwerking art. 11 WRO	22/04/86	09/06/86
B.p. Beschermd dorpsgezicht Oud Aalden	09/02/87	15/09/87
Nieuwlande	12/07/88	15/11/88
Partiële herziening De Kiel	26/07/88	29/11/88
Beschermd dorpsgezicht Oud Aalden, partiële herziening	10/10/88	28/02/89
Kerkweg Zuid	12/12/88	25/07/89
Geesbrug	09/02/93	23/03/93
Meppen, omgeving Veentiesweg/Mepperdennenweg	10/05/93	20/07/93
Steenwijksmoer	21/03/94	03/08/94
't Haantje 1989	26/09/95	28/11/95
Buitengebied Sleen	27/02/96	08/10/96
Buitengebied Coevorden	13/05/96	17/12/96
Buitengebied Oosterhesselen	08/10/96	15/05/97
Beschermd dorpsgezicht Gees	11/03/97	10/06/97
De Knieplanden	30/06/97	23/09/97
Beschermd dorpsgezicht Benneveld	30/06/97	23/12/97
Buitengebied Zweeloo	11/08/97	10/03/98
Erm 1997	22/12/98	14/09/99
Sleen centrum	16/03/00	11/07/00
Coevorden beschermd stadsgezicht	09/09/03	28/11/03
Sleen	14/10/03	16/03/04
Sleen de Schoel	14/10/03	11/05/04
Coevorden Centrum Markt en omgeving	16/02/04	03/07/07
De Hare, partiële herziening woningbouw Krimweg	14/09/04	23/03/05
Oosterhesselen	12/10/04	25/01/05
Buitengebied Dalen	14/12/04	21/05/05
Zweeloo-Aalden	12/04/05	15/11/05
Coevorden Centrum, Bogasterrein	11/04/06	11/07/06
Oosterhesselen, wijzigingsplan uitbreiding De Etgaarde	11/04/06	12/06/06
Dalen, woningbouwlocatie Dalerveensestraat	09/05/06	15/08/06
Coevorden Woongebieden	10/10/06	19/06/07
Schoonoord	10/10/06	02/10/07
Dalerpeel, uitbreiding Steigerwijk	13/02/07	24/04/07

<b>Overzicht vigerende bestemmingsplannen</b>		
<b>naam bestemmingsplan</b>	<b>vaststelling gemeenteraad</b>	<b>goedkeuring GS</b>
Noord-Sleen, uitbreiding Kampakkers	13/02/07	27/06/07
Coevorden centrum Markt en omgeving, uitwerkingsplan Weeshuisweide fase 1	06/03/07	02/05/07
Dalen	03/07/07	11/12/07
Ossehaar, uitwerkingsplannen fase B en C	02/10/07	16/11/07
Dalerpeel	09/10/07	18/12/07
Dalerveen	09/10/07	01/04/08
Wachtum	09/10/07	21/12/07
Meppen	10/06/08	11/11/08
Noordsleen	10/06/08	13/01/09
Zwinderen	10/06/08	07/10/08
Wezup	24/06/08	27/01/09
Gees	09/12/08	20/03/08

## Bijlage 2

Adres	Woonplaats	Organisatie
Dorpsstraat 10	GEES	Boomgaardcamping De Lindenhof
Zweeloerstraat 1	NOORD SLEEN	Camping De Kalverweide en Galerie Geert W
Broekstukkenweg 4	ZWEELOO	Camping 't Looveld
Verl. Hoogeveensevaart 138	GEESBRUG	Groepsacc./kampeerboerderij 't Hooge Veentje
Nijmaten 2	MEPPEN	Groepsaccommodatie minicamping De Boemerang
Schoolstraat 18	HOLSLOOT	Groepsaccommodatie/minicamping De Biggenhof
Slenerweg 85	SCHOONOORD	Kampeerboerderij/minicamping De Riegheide
Tramstraat 105	SCHOONOORD	Minicamping Landzicht
Den Hool 5	DEN HOOL	Minicamping Boheems Paradijs
Kibbelveen 2	SCHOONOORD	Minicamping De Brabander
Brinkweg 3	NOORD SLEEN	Minicamping De Brinkhoeve
Brinkweg 1	NOORD SLEEN	Minicamping De Brinkhoeve
Oosterhesselerweg 6	WACHTUM	Minicamping De Molenvoort
Veldweg 1	HOLSLOOT	Minicamping De Uilenberg
Kerklaan 11	SCHOONOORD	Minicamping Drents Landzicht
Verl. Hoogeveenschevaart 113	GEESBRUG	Minicamping familie Schonewille
Hoofdstraat 104	DALERVEEN	Minicamping GBV
Rolderstraat 8	DE KIEL	Minicamping Klaver Vier
Zetelveenweg 4	SLEEN	Minicamping Pieterom
't Haantje 75	NOORD SLEEN	Minicamping Sleenerzand
Wezuperstraat 4/6	WEZUP	Minicamping 't Hoekien
Slenerweg 118	SCHOONOORD	Recreatiecentrum Rij Maar An
Dalerstraat 34	ERM	SVR-minicamping Wilting
De Hoek 33	ERM	SVR-minicamping De Hoek
Stieltjeskanaal 34	STIELTJESKANAAL	SVR-minicamping VIS INN
Zuidzijde 21	ODOORNERVEEN	Minicamping 't Vosseveld, mw. A. Koopman
Stroetendijk 2a	DALERVEEN	Minicamping van mw. Veerenhuis
Brugstraat 27	WEZUPERBRUG	Minicamping De Brug, fam. van Eck van Hoeijen
Nieuwe Dijk 21	COEVORDEN	Minicamping van Bakker en Albers
Stieltjeskanaal 30	STIELTJESKANAAL	Engelage ReKrea-Service
Hakenbosch 3	DALERVEEN	De Ganzentrek, fam. Hoebe
Veenschapsweg 33	STEENWIJKSMOER	Minicamping Estella, fam. Assen
Oranjekanaal ZZ 12	WEZUPERBRUG	Camping Van Veen
Verl. Hoogeveenschevaart 59	ZWINDEREN	Minicamping De Zwaluw
Stieltjeskanaal 140	STIELTJESKANAAL	Minicamping Sluuszicht (fam. Vinke)

## Bijlage 3

### NOTITIE ZIENSWIJZEN.

In het kader van de ter inzage ligging van het voorontwerp-facet bestemmingsplan - met ingang van 3 september tot en met 14 oktober 2009 gedurende zes weken - is een drietal zienswijzen ingediend.

Hieronder wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen en het gemeentelijk standpunt hierop.

#### 1. Zienswijze Milieufederatie Drenthe te Assen.

##### **zienswijze betrokkene**

De terughoudendheid van minicampings in kwetsbare landschappelijke natuurlijke gebieden, zoals bijvoorbeeld op de essen of in de ecologische hoofdstructuur, wordt gemist. Er wordt voor gepleit om minicampings die in dit soort gebieden zijn gelegen niet te laten uitbreiden.

##### **standpunt gemeente**

Vooropgesteld wordt dat het bestemmingsplan uitgaat van het introduceren van een ontheffingenbeleid waarbij bij het vestigen of uitbreiden van een minicamping aan een aantal met name genoemde ruimtelijke randvoorwaarden wordt getoetst. Dit vereist primair een ruimtelijke belangenafweging waarbij ook de landschappelijke aspecten nadrukkelijk een wegingsfactor vormen. Dit neemt niet weg, dat op basis van de provinciale reactie in het kader van het vooroverleg deze voorwaarden worden aangevuld. Dit door het in de Regels opnemen van het vereiste overleg met de provincie daar waar het gaat om die minicampings die zijn of worden gesitueerd in (landschappelijk waardevolle) gebieden van de zones IV of hoger van de provinciaal ruimtelijke plannen.

#### 2. Zienswijze van de familie Engelage dan wel Engelage Rekrea, Stieltjeskanaal 30 te Stieltjeskanaal

##### **zienswijze betrokkene**

Men is van opvatting dat voor het perceel Stieltjeskanaal niet de 50 m grens van een naastgelegen woning en ook niet de afstand van 500 m tot het dichtstbijzijnde kampeerterrein of terrein voor kleinschalig kamperen van toepassing is.

##### **standpunt gemeente**

De minicamping bij het perceel Stieltjeskanaal 30 staat op de bij het bestemmingsplan behorende lijst van bestaande minicampings (Bijlage 2). Dit betekent dat mocht zich binnen de hiervoor genoemde afstanden zich een woning of kampeerterrein dan wel een kleinschalig kampeerterrein bevinden, de bestaande minicamping onder het overgangsrecht valt.



Voor het perceel Stieltjeskanaal 30 wordt een en ander pas actueel als er plannen bestaan de huidige minicamping uit te breiden. Alsdan zal opnieuw een (ruimtelijke) afweging worden gemaakt of en in hoeverre hier voor deze minicamping uitbreiding tot de mogelijkheden behoort.

**zienswijze betrokkene**

Een ontheffing zal ook moeten gelden als het perceel kleiner dan 0,5 ha is.

**standpunt gemeente**

Hiervoor geldt hetzelfde als hiervoor over het overgangsrecht wordt opgemerkt.

**zienswijze betrokken**

Het (kleinschalig) kamperen zal het hele jaar door mogelijk moeten zijn.

**standpunt gemeente**

Deze wens staat geheel haaks op het beleiduitgangspunt van het kleinschalig kamperen. Het kamperen op een minicamping is alleen toegestaan tijdens de periode 15 maart tot en met 31 oktober. De argumentatie hiervoor is dat kleinschalig kamperen een vorm van medegebruik is. Hierin past niet een jaarrond bezetting. In landschappelijk opzicht onderscheiden terreinen voor kleinschalig kamperen zich ook duidelijk van de reguliere kampeerterreinen. Hieraan kan dan ook niet worden tegemoet gekomen.

**zienswijze betrokkene**

Men wenst dat in verband met de ligging aan het water dat het aanleggen van de boten, het tanken voor boten, de bedrijfs-, horeca- en woonbestemming gehandhaafd blijven.

**standpunt gemeente**

Deze onderwerpen worden niet door het bestemmingsplan bestreken en hiervan wordt in dit verband dan ook slechts kennisgenomen.

**zienswijze betrokkene**

Men vraagt medewerking om de minicamping om te zetten naar kleinschalig kamperen waarbij ook de mogelijkheid wordt geboden om op het perceel ook chalets of gelijke vormen van bebouwing toe te staan. Dit uit een oogpunt van goede bedrijfsvoering en exploitatie van dit recreatieonderdeel.

**standpunt gemeente**

Dit verzoek valt geheel buiten het kader van dit bestemmingsplan. Wat hier wordt gevraagd komt in feite erop neer op een herziening van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Dalen". Dit omdat het perceel Stieltjeskanaal 30 de bestemming "Beekdalen 2" heeft met daarop de aanduiding "horeca-bedrijf". Dit houdt in dat hier alleen horeca annex een bedrijf is toegestaan waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande gebouwen vermeerderd met maximaal 10 %. Of aan dit verzoek al dan niet moet worden meegewerkt, vergt een zorgvuldige ruimtelijke afweging van alle hierbij betrokken belangen.

### 3. Zienswijze van de heer H.H. Weggemans, Brinkweg 1 te Noord-Sleen

#### **zienswijze betrokkene**

Men is het niet eens met het standpunt van de gemeente (de wethouder Ruimtelijke ordening) dat het verkrijgen van een horecaverunning in strijd met het bestemmingsplan zou zijn.

#### **standpunt gemeente**

Op 4 augustus 2009 hebben burgemeester en wethouders de heer Weggemans een brief geschreven waarin ook op het horeca-aspect nader wordt ingegaan. Hierin staat dat het realiseren en in gebruik hebben van een horecavoorziening bij een minicamping een nieuwe ontwikkeling is waarin het bestemmingsplan - dat geldt voor het perceel Brinkweg 1 te Noord-Sleen - niet voorziet. Daarbij is aangegeven dat de hierop betrekking hebbende Nota Kampeerbeleid wel het realiseren van een gebouw van maximaal 50 m<sup>2</sup> ten behoeve van het kleinschalig kamperen mogelijk maakt. Dit echter alleen wanneer hiervoor geen mogelijkheden binnen de bestaande (voormalige agrarische) gebouwen zijn. De strekking hiervan is dat een dergelijk gebouw alleen bedoeld is voor en door de eigen kampeergasten ten behoeve van onder andere sanitair of een natweer onderkomen. Zo'n gebouw mag beslist niet als een horecavoorziening worden gebruikt.

Wat in deze Nota Kampeerbeleid staat is nu in de Regels van het facet bestemmingsplan opgenomen. Er bestaat geen aanleiding om van dit (ruimtelijk) beleiduitgangspunt met betrekking tot het aspect minicamping af te wijken

#### **zienswijze betrokkene**

Bezwaar wordt gemaakt tegen de beperking van maximaal 100 m<sup>2</sup> van bestaande (voormalige agrarische) gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor bezoekers en gebruikers van een minicamping.

#### **standpunt gemeente**

Uitgangspunt van het facet bestemmingsplan is, dat een nieuwbouwoorziening voor onder andere sanitair of natweer van maximaal 50 m<sup>2</sup> uit ruimtelijk oogpunt passend is bij een activiteit als *het kleinschalig kamperen*. Oftewel een bouwmogelijkheid voor kleinschalige doeleinden ten behoeve van de eigen gasten. Nieuwbouw met een grotere oppervlakte leidt in meeste gevallen tot ontwikkelingen die de potentie in zich hebben voor andere (ongewenste) doeleinden te worden aangewend. Tegen deze achtergrond is het gebruik van bestaande gebouwen voor voorzieningen als hiervoor omschreven tot ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bepaald niet gering te noemen. De oppervlakte bedraagt een veelvoud van de toe te stane oppervlakte voor nieuwbouw en wordt zodoende uit ruimtelijk oogpunt meer dan voldoende geacht.