

Raadsvoorstel gemeente Coevorden

Datum commissievergadering	16 januari 2024
Versie	
Agendapunt	6
Naam rapporteur	T. Kolsteren
Rv.nr.	
Openbaar	Ja
Portefeuillehouder	Dhr. E. Holties
Onderwerp	Afgifte verklaring van geen bedenkingen Camping "Het Vossenhol" te Schoonoord
Voorgesteld besluit	1. De vereiste verklaring van geen bedenkingen tegen de weigering in ontwerp af te geven; 2. Daarbij te bepalen, dat de ontwerpverklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen kan worden opgevat, indien tegen het ontwerp van de weigering van de vergunning geen zienswijzen worden ingediend.

Aan de raad,

Inleiding

Initiatiefnemer heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om een camping te transformeren naar wonen. Camping het Vossenhol is een kleinschalige camping met 12 verhuurde jaarplaatsen in de vorm van stacaravans. Daarnaast is er een voormalige bedrijfswoning met horecagelegenheid, welke in de huidige situatie dienst doet als vakantiewoning. Aan de achterzijde van het perceel is in 2018 een nieuwe bedrijfswoning gebouwd, deze wil de initiatiefnemer particulier blijven bewonen na transformatie. De overige opstallen zijn ingericht als sanitair gebouwen en een opslagloods. Initiatiefnemers betogen dat er sprake is van afbouwbeleid; het kampeerveld wordt niet meer gebruikt en er worden geen nieuwe huurders voor de stacaravans aangenomen. Er hebben geen investeringen in de bestaande voorzieningen gedaan, en uitbreidingsmogelijkheden zijn verder beperkt vanwege de ligging in een NNN gebied.

Het voornemen is in strijd met het bestemmingsplan

Op deze aanvraag is het vigerende bestemmingsplan 'Schoonoord, 't Vossehol' van toepassing. Hierin heeft het de bestemming 'recreatie' en de bestemming 'Groen' aan de voorzijde van het perceel. Op het achterste gedeelte ligt de functietoewijzing 'bedrijfswoning'. Het realiseren van woningen is niet in overeenstemming met de gebruiksdoeleinden van de bestemming recreatie.

Argumenten

1.1 De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met gemeentelijk beleid;

We gaan terughoudend om met het toevoegen van woningen in het buitengebied. De mogelijkheden hiertoe zijn beperkt tot 'ruimte voor ruimte', herinvulling van voormalig agrarisch vastgoed, verplaatsing van agrarische bedrijven en woningsplitsing. In de onderbouwing wordt aansluiting gezocht bij 'ruimte voor ruimte' beleid waarbij wordt gevraagd om maatwerk te leveren. Het initiatief voldoet meerdere aspecten niet aan de voorwaarden van dit beleid en draagt bovendien niet bij aan de doelstelling om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door de sloop van landschapsontsierende (voormalig) agrarische bebouwing. Tevens betoogt de initiatiefnemer dat de camping weinig toekomstperspectief heeft, en omdat een alternatieve invulling zoals een chaletpark het risico op permanente bewoning met zich meebrengt, het in het kader van VVP een goede kandidaat is voor transformatie naar wonen. Wij delen deze mening niet, er is geen sprake van problematiek en er is geen meerwaarde te behalen bij transformatie naar wonen. De initiatiefnemer geeft verder aan dat er voldoende vraag is naar de bestaande accommodaties, maar dat het de keuze van de ondernemers zelf is om niet verder te gaan. Op basis van het voorgaande kan onvoldoende worden gemotiveerd dat de camping geen toekomstperspectief heeft.

1.2. De stedenbouwkundige opzet van het plan is niet aanvaardbaar;

Het plangebied is gelegen in een grensgebied en zit tegen het buitengebied waar sprake is van lintbebouwing. In voorliggend plan worden de woningen niet gebouwd in een lint maar in de diepte van het perceel. Het zicht op de woningen vanaf de openbare weg wordt hierbij gedeeltelijk ontnomen. Bij het ontwerp is onvoldoende kennis genomen van de kenmerken van de omgeving, tevens is niet gemotiveerd waarom voorliggende indeling passend zou zijn in het gebied. Tenslotte is er geen erfinrichtingsplan aangeleverd. Op basis van het voorgaande kan worden gesteld dat de stedenbouwkundige opzet van het plan onvoldoende ruimtelijke kwaliteit bevat.

1.3. Er zijn verschillende provinciale belangen in het geding;

Het perceel is gelegen in het natuurnetwerk Nederland. Het omzetten van de recreatieve functie naar wonen is per definitie een verzwaring van de functie die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van Natuurnetwerk Nederland significant aantasten. In de provinciale omgevingsverordening is onder artikel 2.29 opgenomen dat een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe activiteiten voor zover er sprake is van een groot maatschappelijk belang en er geen reële andere mogelijkheden zijn. In voorliggende aanvraag is niet aangetoond dat van de afwijking gebruik gemaakt kan worden, dit ligt ook niet voor de hand. Er is geen groot maatschappelijk belang en er zijn reële andere mogelijkheden voor woningbouw.

Tevens past het planvoornemen niet binnen het provinciale beleid voor wonen in het buitengebied, er is immers geen sprake van een bijzonder woonmilieu. Toepassing van het 'ruimte voor ruimte' beleid is evenmin kansrijk.

Tot slot is het perceel gelegen in de Cultuurhistorische hoofdstructuur, in voorliggende aanvraag is niet aangetoond op welke wijze rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden van het gebied.

2.1. De verklaring van geen bedenkingen is op voorliggende aanvraag van toepassing;

Omdat op voorliggende aanvraag de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Awb van toepassing is, dient voordat de omgevingsvergunning kan worden geweigerd de gemeenteraad te hebben verklaard dat zij daartegen geen bedenkingen heeft. De categorieën van gevallen aangewezen waarin een verklaring achterwege kan blijven, zoals vastgesteld door de raad op 7 oktober 2010, zijn op deze aanvraag niet van toepassing. Daarom dient de verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad te worden afgegeven alvorens de ontwerp weigering kan worden gepubliceerd.

Opmerkingen

- In 2022 is dit plan in vooroverleg geweest, destijds is een negatief standpunt ingenomen. De initiatiefnemer wil nu een appellabel besluit. De aangeleverde gegevens voldoen nog niet aan de indieningsvereisten voor een omgevingsvergunning, omdat er echter al een negatief standpunt is ingenomen in het verleden en de tekeningen voldoende moeten zijn voor beoordeling wordt het plan wel geagendeerd.
- Bij de bouw van de nieuwe bedrijfswoning zou de bestaande bedrijfswoning worden gesloopt. De woning is echter niet gesloopt maar wordt verhuurd als vakantiewoning, hiervoor is geen vergunning verleend.

Kosten, baten, dekking

Voor het doorlopen van de procedure ten behoeve van het afwijken van een bestemmingsplan zijn leges verschuldigd conform de legesverordening 2023. De kosten hiervan zijn voor rekening van de aanvrager.

Aanpak/uitvoering

Op voorliggende aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Bij een negatief besluit zal de ontwerpweigering voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd, tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.

Communicatie

De ter inzage legging wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt op www.officielebekendmakingen.nl. Gelijktijdig wordt de kennisgeving langs elektronische weg verzonden aan de overlegpartners; provincie, het waterschap Vechtstromen en de aanvrager.

Bijlagen

- Advies omgevingstafel
- Rapport verkenning toekomstperspectief camping Het vossenhol
- Herinrichting Vossenhol
- Plattegrond
- Kadastrale kaart

Burgemeester en wethouders van Coevorden,

de gemeentesecretaris

de burgemeester

K.M. Cornelissen

R. Bergsma