



No. 2012/963

De raad van de gemeente Coevorden;

overwegende dat het bestemmingsplan een reeds jaren lang bestaande horecafunctie (restaurant) in deze vorm bij bungalowpark Het Zuiderveld legaliseert en een kleine uitbreiding (22 m2) van dit restaurant mogelijk maakt;

dat het ontwerpbestemmingsplan Witte Menweg 4b, Geesbrug (Gasterij Het Geeserveld) ter inzage heeft gelegen van 4 april 2012 tot en met 15 mei 2012;

dat gedurende bovengenoemde termijn een ieder zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren kon brengen;

dat van deze gelegenheid binnen de gestelde termijn gebruik is gemaakt door de eigenaren van de bungalows 65, 83 en 91 op bungalowpark Het Zuiderveld, alsmede door de Vereniging van Eigenaren van bungalowpark Het Zuiderveld;

dat in de bij dit besluit gevoegde "notitie zienswijzen" uitvoerig wordt ingegaan op de zienswijzen en dat de gemeenteraad zich kan verenigen met de daarin gegeven standpunten en die standpunten tot de zijne maakt;

dat het niet nodig is om voor het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 7 september 2012, bijlagenr. 963;

b e s l u i t:

1. Het Bestemmingsplan Witte Menweg 4b, Geesbrug (Gasterij Het Geeserveld) gewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met de 'notitie zienswijzen';
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
4. De provincie te verzoeken het gewijzigd vastgesteld plan versneld ter visie te mogen leggen

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 18 september 2012.
De raad voornoemd,

, voorzitter.

, griffier.



NOTITIE ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN WITTE MENWEG 4B

In het kader van de ter inzage ligging van het ontwerp bestemmingsplan Witte Menweg 4b, Geesbrug (Gasterij het Geeserveld) van 4 april 2012 tot en met 15 mei 2012 gedurende zes weken – is een viertal zienswijzen ingediend. Hieronder wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen en het gemeentelijke standpunt hierop.

1. Zienswijzen van de eigenaar/bewoner, Witte Menweg 4a, huisje 91, te Geesbrug, gedateerd 9 mei 2012 (ingekomen 11 mei 2012).

Appellant geeft aan, dat mede bij hem in eigendom zijnde gronden ten prooi vallen aan parkeren t.b.v. De Gasterij. Verder schat hij in, dat de plek van de centrale brievenbussen op termijn kunnen verworden tot kinderspeelplaats c.q. krijs en speelplek.

Hij constateert, dat de parkeerplaats zoals in het bestemmingsplan is weergegeven niet overeen komt met de werkelijke situatie. Hij is van oordeel, dat in werkelijkheid de voertuigen in de berm en in de bocht van de Witte Menweg richting zijn bungalow worden geparkeerd, met alle risico's van dien.

Hij wil met klem wijzen op een toename van het aantal verkeersbewegingen, welke zijn rust en ruimte, waarvoor hij zijn bungalow aankocht, ten zeerste negatief zullen beïnvloeden. En dit zeker op de klinkerbestrating met aan weerszijden graskeien, welke het aantal dB/s aanzienlijk zal verhogen. Verder vreest hij, dat het onmogelijk wordt te parkeren in de buurt van de centrale brievenbussen bij de toegang tot het park.

Tenslotte wijst hij op stankoverlast van het frietkot.

Reactie gemeente:

Het bestuur van de VvE, dat de belangen van de eigenaren van de bungalows op het terrein behartigt heeft in haar zienswijze van 11 mei 2012 aangegeven de benodigde parkeerruimte beschikbaar te stellen voor de Gasterij. Het bestuur geeft daarbij aan, dat een grote meerderheid van haar leden haar zienswijze ondersteunt. Als appellant zich hiermee niet kan verenigen dan dient hij zich in eerste instantie tot het bestuur van de VvE te richten.

Het benodigd aantal parkeerplaatsen, uitgaande van een 100% bezetting van het restaurant, is op dit moment inderdaad nog niet aanwezig.

Er vanuit gaande, dat na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan de daarvoor benodigde extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd behoeft naar het oordeel van de gemeente niet te worden gevreesd voor parkeeroverlast op de toegangsweg tot het bungalowpark.

Voor een onaanvaardbaar aantal verkeersbewegingen naar het park behoeft naar het oordeel van de gemeente, met name gezien de maximaal representatieve situatie omschreven in tabel 5.3 op bladzijde 12 van het geluidsrapport van Strop raadgevende ingenieurs, niet te worden gevreesd. De vrees van appellant dat hij niet in de buurt van zijn brievenbus kan parkeren, als gevolg van realisatie van de plannen de Gasterij, achten wij, na realisatie van het benodigde aantal parkeerplaatsen op basis van 100 % bezetting van het restaurant, niet reëel.

In het Activiteitenbesluit zijn voorschriften opgenomen om overlast van horecabedrijven voor de omgeving te voorkomen. De Gasterij zal ook aan die voorschriften moeten voldoen. Voor geuroverlast hoeft appellant naar ons oordeel, gezien de afstand van circa 160 meter van zijn recreatiebungalow tot aan het betreffende restaurant De Gasterij, niet te vrezen.

2. Zienswijze van de eigenaar/bewoner, Witte Menweg 4a, huisje 65, te Geesbrug, gedateerd 10 mei 2012 (ingekomen 11 mei 2012).

Appellant heeft een zienswijze ingebracht tegen het ontwerp-bestemmingsplan Witte Menweg 4a, Geesbrug (bungalowpark Het Zuiderveld). Op de plankaart van dit ontwerp-bestemmingsplan is een deel uitgezonderd, welke thans wordt ingevuld met het onderhavig ontwerp-bestemmingsplan Witte Menweg 4b (Gasterij Het Geeserveld).

Tot dit moment was het voor hem niet mogelijk een goed overzicht te krijgen van alle bedoelingen. Hij constateert verder een aantal verschillen in verbeeldingen van deze 2 ontwerp-plannen. Hij heeft bezwaar tegen het voeren van een bestemmingsplanwijziging voor gronden die eigendom zijn van de Vereniging van Eigenaren (CVvE), via een bestemmingsplan voor Gasterij Witte Menweg 4b. Hij is van mening dat die wijziging ondergebracht dient te worden in de momenteel in behandeling zijnde actualisering van het bestemmingsplan Bungalowpark Het Zuiderveld, Witte Menweg 4b te Geesbrug.

Verder constateert hij dat op de plek van de verbeelding aangegeven met de aanduiding (spt) moeilijk sprake kan zijn van een speeltuin, omdat daar een ommuurde postbussenruimte aanwezig is.

Verder is appellant het niet eens met besluitvorming binnen de Vereniging van Eigenaren over de beschikbaarstelling van parkeer ruimte aan de exploitant van de Gasterij.

Reactie gemeente:

De gemeente is thans bezig om de bestemmingsplannen voor recreatieterreinen, ook die voor het bungalowpark Het Zuiderveld, te actualiseren. Belangrijk item dat daarbij speelt is permanente bewoning van recreatiwoningverblijven op de verschillende parken. De gemeente wil hier strenger tegen optreden. Dit vergt een brede afweging waardoor niet bekend is wanneer dit traject zal worden afgewikkeld.

Ook tegen het vorige bestemmingsplan Witte Menweg 4b zijn veel zienswijzen ingebracht, hetgeen uiteindelijk heeft geleid tot een vernietiging van dit plan. Omdat ook handhavingsverzoeken zijn ingediend, waaronder door appelland, is het van belang, dat er op korte termijn uitzicht komt op een mogelijke legalisatie van het betreffende restaurant.

Bovenstaande heeft de gemeente ertoe bewogen om beide plannen van elkaar te scheiden. Hiermee kan ook worden voorkomen, dat de zienswijze tegen de Gasterij de inwerkingtreding van de herziening van het bestemmingsplan voor het bungalowpark Het Zuiderveld (en andersom) zou kunnen ophouden, hetgeen consequenties kan hebben voor het heffen van leges voor omgevingsvergunningen die na 1 juli 2013 worden ingediend voor activiteiten die zijn gelegen in een van beide plannen.

Beide plannen zullen uiteraard wel op elkaar worden afgestemd.

Voornaamste wijziging van de verschillende verbeeldingen, waar appelland op doelt, is naar ons oordeel de omvang van de parkeerstrook. De parkeerbehoefte ten behoeve van bezoekers van zowel bungalowpark Het Zuiderveld als restaurant de Gasterij is meegewogen in het bestemmingsplan voor de Gasterij. Op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan is voldoende ruimte gecreëerd om de parkeervoorzieningen bestemmingsplantechnisch te realiseren.

Omdat de parkeerstrook op de verbeelding van het bestemmingsplan voor de Gasterij wordt vergroot zal inherent daaraan de zgn. "witte vlek" op de verbeelding van het bestemmingsplan voor het bungalowpark Het Zuiderveld ook worden vergroot.

De opmerking van appelland, dat hij het niet eens is met besluitvorming van de Vereniging van Eigenaren achten wij ruimtelijk gezien niet relevant. Het bestuur van de Vereniging van Eigenaren heeft in haar zienswijze van 11 mei 2012 aangegeven, dat zij in kan stemmen met het ontwerp-bestemmingsplan en voor het restaurant benodigde parkeerruimte beschikbaar stelt. Verder wordt daarbij aangegeven, dat een grote meerderheid van haar leden haar zienswijze ondersteunt. Als appelland zich hiermee niet kan verenigen dan dient hij zich naar ons oordeel tot het bestuur van de VvE te richten.

3. Zienswijze van de Vereniging van eigenaren (VVE) bungalowpark het Zuiderveld, gedateerd 11 mei 2012 (ingekomen 14 mei 2012).

Het bestuur van de VvE en een grote meerderheid van haar leden vindt de aanwezigheid van een kleinschalig restaurant een verrijking voor het park.

Er is volgens het bestuur sprake van een kleinschalige horecavoorziening voor zowel bewoners/gebruikers van het park als voor passerende recreanten en bezoekers uit de wijdere omgeving. Het bestuur heeft een convenant met de exploitant van De Gasterij gesloten welke er op is gericht goede afspraken te maken over de functie van het restaurant voor het park (voorzieningen, openingstijden e.d.) het medegebruik van de gemeenschappelijke parkeerplaatsen bij de ingang van het park door de bezoekers van De Gasterij en het beperken van geluidsoverlast (o.a. via openingstijden en het afzien van het ten gehore brengen van versterkte live-muziek). Dit

opdat het Het Zuiderveld een park van rust en ruimte blijft. (Het betreffende convenant is bij de zienswijze gevoegd).

Het bestuur van de VvE toont zich verder bereid om extra parkeeraccommodatie mogelijk te maken binnen de centrale parkeerstrook door het langsparkeren te vervangen door dwars parkeren. Daarmee kan voldoende parkeerruimte worden gecreëerd na de gewenste kleinschalige uitbreiding van het bedrijf.

Tenslotte spreekt het bestuur de wens uit, dat via dit bestemmingsplan, op korte termijn een eind gemaakt kan worden aan de onduidelijke planologische situatie rondom De Gasterij, welke voor veel problemen heeft gezorgd.

Reactie gemeente:

De reactie van het bestuur van de VvE sterkt de gemeente in haar zienswijze, dat een restaurantvoorziening bij het bungalowpark Het Zuiderveld een gewenste planologische situatie betreft. Verder wordt met deze reactie duidelijk, dat afspraken met de ondernemer zijn gemaakt om overlast voor de omgeving zoveel mogelijk te beperken en dat voldoende parkeerruimte aanwezig is dan wel kan worden gecreëerd om de gewenste activiteiten mogelijk te maken.

4. Zienswijze ingediend namens de eigenaar van Witte Menweg 4a, huisje 83, te Geesbrug, gedateerd 14 mei 2012 (ingekomen 14 mei 2012).

Appellant geeft aan, dat hij constateert, dat het plan op onderdelen is aangepast ten opzichte van het plan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is vernietigd en geeft daarbij aan op welke onderdelen. Vervolgens geeft hij aan, dat in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan geen passage is te vinden welke aanpassingen zijn doorgevoerd om het plan, gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak, rechtmatig te maken. Kritiek is dat in de toelichting niet is aangegeven waarom in de nieuwe opzet de vestiging van een horecabedrijf ter plaatse wel planologisch aanvaardbaar kan zijn.

Hij mist verder openingstijden in het bestemmingsplan en zegt dat het buitenterras en de speeltuin een bron van overlast vormen. Hij ziet de horecafunctie liever verdwijnen. Een dergelijk bedrijf past volgens hem beter in de kern van omliggende dorpen. Verder geeft hij aan, dat in de toelichting is aangegeven, dat geen feesten en partijen worden gehouden, maar dat dat dit gebruik niet expliciet in de regels is verboden.

Reactie gemeente:

De voorgeschiedenis met betrekking tot het bestemmingsplan voor De Gasterij mag bij de eigenaren/bewoners van het bungalowpark voldoende bekend worden geacht.

De gemeente is van oordeel, dat de bedrijfsvoering van De Gasterij een meerwaarde vormt voor de aanwezige recreatieve voorzieningen in deze regio. Het voorliggende plan biedt een actuele juridisch-planologische regeling om een restaurantfunctie te kunnen (blijven) uitoefenen in het pand. Tevens biedt dit bestemmingsplan ruimte om het restaurant in de toekomst kleinschalig uit te breiden.

Om overlastaspecten nader in beeld te brengen is een geluidsonderzoek verricht. Resultaat van dit geluidsonderzoek is, dat het bedrijf met alle vermelde activiteiten kan voldoen aan de geluidsnormen zoals die zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit.

In hoofdstuk 5 van het geluidsrapport van Stropo raadgevende ingenieurs, dat integraal is opgenomen als bijlage bij de toelichting, is de representatieve bedrijfssituatie van De Gasterij weergegeven. Daarbij wordt aangegeven, dat het restaurant uiterlijk om 23.00 uur is gesloten. Ook in het convenant dd. 24 juni 2008 dat door de exploitant van De Gasterij met de Vereniging van Eigenaren is afgesloten zijn afspraken gemaakt over sluitingstijden.

Verder is in bedoeld geluidsrapport aangegeven, dat in het restaurant een ruimteniveau ten hoogste 75 dB(A) heerst. Dit wordt veroorzaakt door achtergrondmuziek en stemgeluid van gasten.

Optredens/toespraken met mechanisch versterkte muziek vinden niet plaats.

Om onnodige discussie omtrent het voortbrengen van muziek in de inrichting en openingstijden hiervan naar de toekomst toe uit te sluiten wordt voorgesteld de regels, en een deel van de toelichting hieromtrent, te wijzigen c.q. aan te vullen. Temeer omdat aanvrager heeft aangegeven hiermee akkoord te kunnen gaan.

"In artikel 1 wordt, na lid 1.5 een nieuw sublid 1.6 toegevoegd met de volgende tekst:

- 1.6. achtergrondmuziek:
muziek, waarvan het geluidniveau het aanwezige stemgeluid niet overstijgt;

De daarop volgende leden worden dienovereenkomstig vernummerd.”

en:

“Na artikel 3 lid 3.5 sub d worden drie nieuwe subleden toegevoegd met de volgende tekst:

- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het hebben van gasten tussen 23.00 uur en 7.00 uur;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het in gebouwen ten gehore brengen van muziek, anders dan achtergrondmuziek;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het buiten gebouwen ten gehore brengen van muziek of versterkte spraak”

Wij zijn verder van oordeel, dat de aangegeven bedrijfsactiviteiten planologisch acceptabel zijn op deze locatie. Mede gezien de ingediende zienswijze door de Vereniging van Eigenaren, vervult het restaurant nog steeds een belangrijke functie voor de bediening van gasten van bungalowpark Het Zuiderveld.

Dit komt ook tot uiting in eerdervermeld convenant tussen exploitant met de Vereniging van Eigenaren.

Het is niet aan de gemeente om zich te bemoeien met een economische afweging of een dergelijk bedrijf hier, dan wel in een kern in de omgeving, logisch is. Het gaat in casu om een verzoek om het bestemmingsplan te herzien ten behoeve van het alhier al gevestigd horecabedrijf. Het is aan de gemeente of aan dit concrete verzoek medewerking kan worden verleend.

Appellant vindt het verder opmerkelijk, dat de gemeente gelijktijdig een bestemmingsplan in voorbereiding heeft voor de overige gronden van het bungalowpark Het Zuiderveld, waar ook onderhavige horecabedrijf deel van uitmaakt. In planologisch opzicht acht hij het ongewenst in een geïsoleerd traject een bestemmingsplan te ontwikkelen voor de “postzegel” van het horecabedrijf.

Reactie gemeente:

De gemeente is thans bezig om de bestemmingsplannen voor recreatieterreinen, ook die voor het bungalowpark Het Zuiderveld, te actualiseren. Belangrijk item dat daarbij speelt is permanente bewoning van recreatiewoonverblijven op de verschillende parken. De gemeente wil hier strenger tegen optreden. In de praktijk betekent dit vaak dat zienswijzen op dit onderdeel worden ingebracht tegen de betreffende bestemmingsplannen. Dit vergt een brede afweging waardoor niet bekend is wanneer dit traject zal worden afgewikkeld.

Ook tegen het vorige bestemmingsplan Witte Menweg 4b zijn veel zienswijzen ingebracht, hetgeen uiteindelijk heeft geleid tot een vernietiging van dit plan. Omdat ook handhavingsverzoeken zijn ingediend, waaronder door appellant, is het van belang, dat er op redelijk korte termijn uitzicht komt op een mogelijke legalisatie van het betreffende restaurant. Zo heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bij haar besluit dd. 29 juni 2011 tot vernietiging van de goedkeuring van het vorige bestemmingsplan voor De Gasterij aan de Witte Menweg 4b bepaald dat binnen een jaar duidelijk moet zijn of alsnog een bestemmingsplan voor het betreffende horecabedrijf zal worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Bovenstaande heeft de gemeente ertoe bewogen om beide plannen van elkaar te scheiden. Hiermee kan ook worden voorkomen, dat de zienswijze tegen de Gasterij de inwerkingtreding van de herziening van het bestemmingsplan voor het bungalowpark Het Zuiderveld (en andersom) zou kunnen ophouden.

Beide plannen zullen uiteraard wel op elkaar worden afgestemd.

Appellant concludeert, dat de Afdeling bestuursrechtspraak heeft overwogen, dat een horecafunctie op deze plek niet persé uitgesloten moet worden geacht.

Hij vindt echter dat een acceptabele vorm van horeca zich wel dient te verdragen met de ter plaatse geldende bestemming verblijfsrecreatie. Horeca in een verblijfsondersteunende vorm kan volgens hem alleen plaatsvinden in een stringente inbedding, waarbij o.a. openingstijden noodzakelijk zijn. Feesten en partijen of een buffetformule, die zich bij uitstek leent voor de ontvangst van groepen bezoekers voor bijzondere gelegenheden, dienen naar zijn mening expliciet te worden uitgesloten. Slechts een op dag- en verblijfsrecreatie gerichte uitbaat kan volgens hem ter plaatse een aanvaardbare ondersteuning vormen binnen de planologische context van het gebied.

Reactie gemeente:

Zoals hiervoor al is aangehaald zal het bestemmingsplan alsnog worden gewijzigd/aangevuld met regels over het hebben van (achtergrond)muziek en het weren van gasten tussen 23.00 en 07.00 uur. Dit om alle discussie hieromtrent naar de toekomst toe uit te sluiten.

Resumerend:

De gemeente acht een restaurantfunctie overeenkomstig hoofdstuk 5 van het geluidsrapport en het afgesloten convenant tussen de exploitant van het restaurant en de Vereniging van Eigenaren, weergegeven representatieve bedrijfsactiviteiten en met in achtneming van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels, een meerwaarde voor de aanwezige recreatieve voorzieningen, zowel op het bungalowpark zelf als in de betreffende regio.



College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Coevorden
Postbus 2
7740 AA Coevorden

Bestuur VvE Het Zuiderveld
p/a Secretariaat
Sweelinckstraat 8
2651 VV Berkel en Rodenrijs

Berkel en Rodenrijs, 11 mei 2012

Betreft: Zienswijze Voorontwerp Bestemmingsplan Witte Menweg 4b, Geesbrug (maart 2012)
Het Zuiderveld, code: 074808.02

Geacht College,

Ondergetekenden, bestuur van de Vereniging van Eigenaren (VVE) van Bungalowpark Het Zuiderveld, informeren u hierbij over hun Zienswijze op het Voorontwerpbestemmingsplan Witte Menweg 4b, Geesbrug (Gasterij Geeserveld).

Het bestuur kan er, gegeven de discussies de afgelopen jaren in de Algemene Ledenvergadering en het in 2008 met instemming van het overgrote deel van de leden met de Gasterij gesloten convenant, van uitgaan dat een grote meerderheid van haar leden deze zienswijze ondersteunt.

De bedoeling en strekking van het onderhavige bestemmingsplan heeft de volledige instemming van het bestuur. Wij vinden de aanwezigheid van een kleinschalig restaurant een verrijking voor het park, zijn voorstander van een legalisering van de bestaande situatie van de Gasterij en gaan akkoord met het bieden van mogelijkheden om de geluidsoverlast van het bedrijf te beperken en, met het oog op de levensvatbaarheid van de Gasterij, een kleine uitbreiding van het restaurant mogelijk te maken.

In de huidige situatie is er sprake van een kleinschalige horecavoorziening die een functie vervult voor zowel de bewoners/gebruikers van het park als voor passerende recreanten en de bezoekers uit de wijdere omgeving. Het restaurant wordt zowel gebruikt door reguliere bezoekers als door groepen van beperkte omvang die iets te vieren hebben.

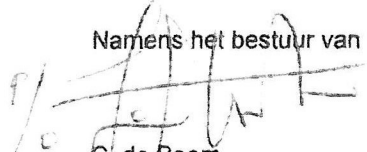
Vanuit bovengenoemde doelstellingen heeft de Vereniging van Eigenaren in 2008, toen de vorige versie van het ontwerpbestemmingsplan aan de orde was, een convenant gesloten met de Gasterij. Dat convenant is er op gericht goede afspraken te maken over de functie van het restaurant voor het park (voorzieningen, openingstijden e.d.), het medegebruik van de gemeenschappelijke parkeerplaatsen bij de ingang van het park door bezoekers van de Gasterij en het beperken van geluidsoverlast (o.a. via openingstijden en het afzien van versterkte live muziek) zodat Het Zuiderveld een park van 'rust en ruimte' blijft.

De Vereniging van Eigenaren is direct betrokken bij het onderhavige bestemmingsplan omdat zij eigenaar is van de in het plan opgenomen parkeerstrook tegenover de Gasterij. Die parkeerstrook omvat in de huidige configuratie 19 parkeerplaatsen volgens figuur 3 op blz. 7. Het deel van de strook waar sprake is van langsparkeren is echter 26 m. lang en biedt volgens de bouwverordening van de gemeente Coevorden plaats aan 5 auto's. In totaal is er nu dus plek voor 20 auto's. Gegeven de berekeningen in het plan kan, samen met de parkeerplaatsen langs de zijde van de Gasterij, voldaan worden aan de berekende 27 plaatsen die volgens de voorschriften nodig zijn voor de Gasterij, inclusief serre en nieuw emballagegebouw. In het plan is ook nog 22 m² uitbreidingsmogelijkheid voorzien voor het restaurant, met name gericht op kwaliteitsverhoging. Hiervoor is, op basis van de betreffende regelgeving, extra parkeeraccommodatie nodig. De Vereniging van Eigenaren is bereid dit binnen de centrale parkeerstrook van de vereniging mogelijk te maken door het langs parkeren te vervangen door dwars parkeren.

GEMEENTE COEVORDEN	
Ing.	14 MEI 2012
Aan	
Ges. nr.	

Tenslotte spreken wij de wens uit dat via dit bestemmingsplan op korte termijn een eind gemaakt kan worden aan de onduidelijke planologische situatie rond de Gasterij, die voor veel problemen heeft gezorgd.

Namens het bestuur van de Vereniging van Eigenaren Bungalowpark Zuiderveld,

1/0 
C. de Boom
voorzitter

Geesbrug, 10 mei 2012

11 MEI 2012

1-3

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
en de Gemeenteraad van Coevorden.

Betreft: Bezwaren en zienswijzen m.b.t. ontwerpbestemmingsplan Geesbrug,
Witte Menweg 4b (Gasterij het Geesveld), 3 april 2012.
(Behandelingen van 30.03 tot 6.04.)

Geachte dames en heren,

Inleiding. Wij danken u voor het antwoord dat wij van de ald. Beleid en
Strategie, per brief, met datum 19 jan. 2012, mochten ontvangen, maar v. door
ons gestelde vragen over het voorontwerpbestemmingsplan Witte Menweg 4a
Geesbrug Het Zuiderveld. Op de hierbij behorende plankaart waren delen
van Het Zuiderveld uitgezonderd dan ze onbepaald wit te laten. Deze
delen werden eerst thans volledig ingevuld, maar dan in het ontwerpbestem-
mingsplan van Witte Menweg 4b (de Gasterij.)
Tot nu toe was het dus niet mogelijk om een goed overzicht te krijgen van de
beoelingen.

Wij vinden daarom dat wij alsnog onze bezwaren naar voren moeten kunnen
brengen.

Daartoe vragen wij aan u om notice te willen nemen van de bijgesloten
III kopieën van de achtergrondgegevens aan ons verstrekte plankaarten.

Kaart I, van bureau Vyn, gedateerd nov./dec. 2007.

Op deze kaart wordt van de naaste omgeving van de Gasterij geen enkele aan-
duiding gegeven.

Kaart II, van de gemeente Coevorden, gedateerd juni 2011.

Op de uitvergroting is met een loep geen leesbare nadere aanduiding te
onderscheiden.



Guisburg, 10 mei 2012

23

Kaart III van de gemeente Geervliet, getoetst kaart 2011

Deze kaart ziet er heel anders uit!

Het groen gebied met de inscriptie "V. PA" is veel groter dan het reeds afgeende witte gebied op kaart II.

Het wijkt daarmee af van de wijze waarop deze gronden momenteel in gebruik zijn. Deze gronden zijn het gezamenlijk eigendom van de leden van de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren "Pringelovipark 'Het Zandveld'", n.v. (C.V.v.E.), waartoe wij behoren.

In reeds ingezonden brief, (d.d. 11 dec. 2011) met desingestelde vragen (zie o.v.p. aanwijzing omlaag) hebben wij ook gezamenlijke manipulatierevolutie binnen de C.V.v.E. de manier van parkbeheer (b.v. de Groenrij tot stand komen).

Het statutaire vastgelegde deel van de C.V.v.E. betreft met de manier en het beheer van parkbeheer (b.v. parkbeheer beheer).

Maakt de leden van de C.V.v.E. besluiten tot wijzigingen van de doelstellingen, dan kan dat alleen wanneer daarmee alle de eigendoms van een draaglijk besluit volkomen duidelijk zijn.

Thans wordt binnen de C.V.v.E. nagedacht over verhoging van het veiligheidsniveau en het plaatsen van een slagboom aan de ingang van het "Pringelovipark". Een groot deel van de parkbeheer (b.v. de ingang van het "Pringelovipark") zal dan niet langer "vrij toegankelijk" zijn.

De auteurs

Onze bezwaren richten zich vooral op:

- De bestemmingswijzigingen van gronden die het eigendom zijn van de C.V.v.E., via een bestemmingsplan van de Gemeente, Witte Menweg 4 B. Naar onze mening dienen deze wijzigingen te worden onderzocht in de momenteel in behandeling zijnde actualisering van het bestemmingsplan "Pringelovipark 'Het Zandveld', Witte Menweg 4a. * Dinsdrecht.

Giesburg, 10 mei 2012.

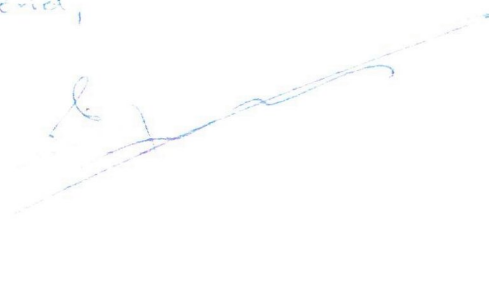
3 3

... bezwaren tegen:

- De onduidelijkheden, wijzigingen en uitbreidingen op de plankaarten. Hierdoor is in eerdere stadice onvoldoende beeldvorming mogelijk geweest.
- De aanduiding „(opt.)“ in havel 7665 op plankkaart III. Er kan daar namelijk sprake zijn van een speeltuin. In deze havel bevinden zich op 'toegankelijk' de omringde (100-)postbussenruimte en de voortuin met naamsaanduiding van het 'Bungalowpark'.

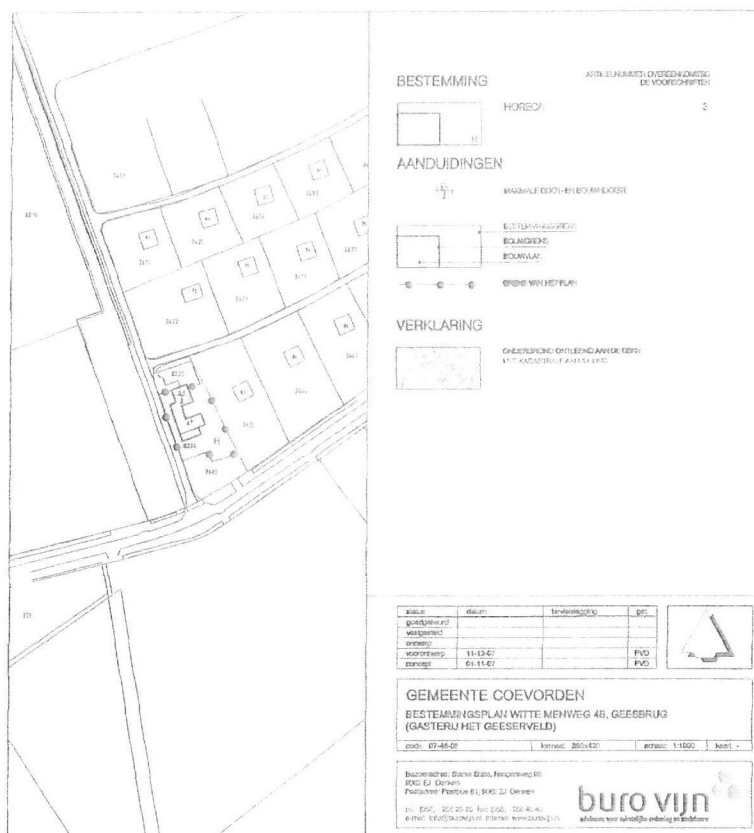
Met vertrouwen in de zin van het zoeken naar de dialoog tussen de burger en zijn bestuur, hoogachtend,

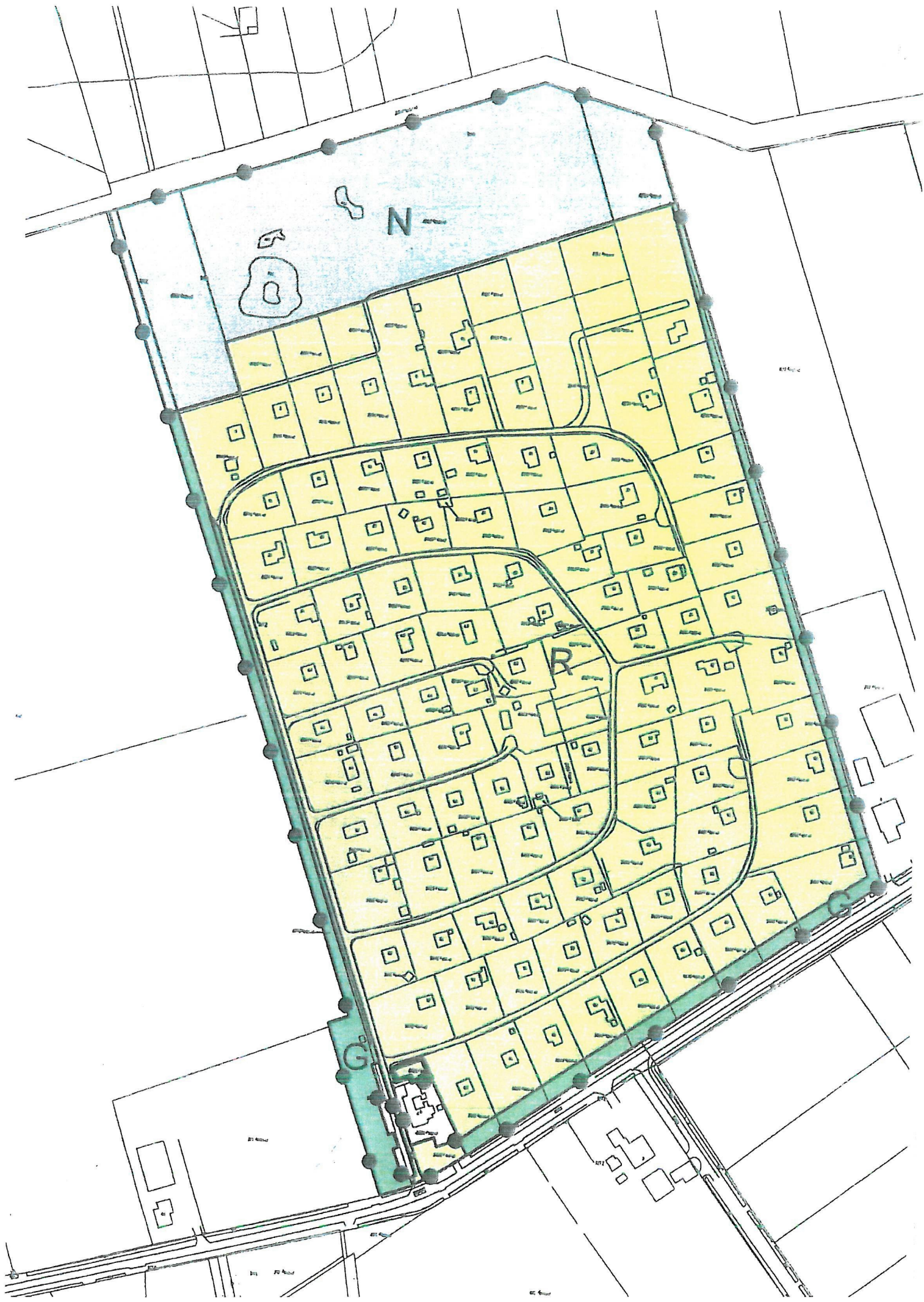
Witte Menning 40 65
7917 Tlk Giesburg.



* Daardoor blijft volkomen duidelijk dat de zeggenschap over gemeentelijke gronden in eerste instantie toekomt aan de leden van de C.V.v.E.

Naschrift: De Gasterij viert zijn 20-jarig illegaal bestaan. Gegeven uit wat eens een huisk was met patat enijs in de beheerderswoning. Een bijna logisch gevolg van de vele gebruiksmogelijkheden van recreatiewoningen. Maar niets minder illegaal dan andere ongewenste situaties van (te) langdurig verblijf, ook op andere parken in de gemeente. In het verleden was men zich hiervoor ook inmiddels bewust. De gemeente heeft veel moeite en geld gespendeerd om de situatie voor en ten gunste van de Gasterij op te lossen. Wij hopen dat andere in onduidelijkheden geraakte bewoners van recreatiewoningen op eenzelfde inzet kunnen rekenen.







Gemeenteraad Coevorden
Postbus 2
7740 AA Coevorden

GEMEENTE GOEVORDEN	
Ing	11 MEI 2012
Aan	
Class.nr	

Geesbrug, 9 mei 2012

Betreft: Zienswijze tegen bestemmingsplan Witte Menweg 4b , Geesbrug
(Gasterij Het Geeserveld)

Geachte raadsleden,

Overziend het bovengenoemde ontwerp bestemmingsplan, kom ik opnieuw tot de conclusie, dat de minimale aanpassingen mijn oorspronkelijke bezwaren op geen enkele wijze wegnemen.

Sterker nog, opnieuw lijkt mede in mijn eigendom zijnde gronden ten prooi te vallen aan parkeren t.g.v. De Gasterij en zelfs de centrale brievenbussen zouden op termijn kunnen verworden tot kinderspeelplaats cq krijs en schreeuwplek. Het parkeren, zoals aangegeven in de bijgevoegde schets, betreft evenzo als bij het vorig ontwerp, een situatie welke verre staat van de realiteit. Ik nodig de raadsleden dan ook gaarne uit met mij te komen tot "proefparkeren", waarbij mijnsinziens dan zal blijken dat in werkelijkheid dan de voertuigen in de berm(en dus in de bocht van de Witte Menweg) zullen worden geparkeerd, met alle risico's vandien !

Nogmaals, evenzo als bij het eerdere ontwerp, wil ik met klem wijzen op de toenemende verkeersbewegingen, welke de rust en ruimte, waarvoor ik mijn bungalow tenslotte aankocht, ten zeerste negatief beïnvloeden. En dit zeker op de klinkerbestrating met aan weerzijde graskeien welke het aantal DR's aanzienlijk verhoogt !

Tevens betekent het legen van mijn brievenbus bij de entr  van ONS park dan vaak dat, onmogelijk blijkt ter plekke te parkeren, hetgeen de postbus bezoekers in gevaarlijke situaties kan brengen of hen noopt maar in de berm van de Witte weg te parkeren. Tenslotte wijs ik op de stankoverlast van het frietkot en spreek de hoop uit dat de Raad met wijsheid anders zal adviseren.

Hoogachtend,

Witte Menweg 4A-91
7917 TK Geesbrug

Tel:  

Gsm:  

E-mail:  

Aan: de leden van de raad van de gemeente Coevorden
Postbus 2
7740 AA Coevorden

Van:

14 mei 2012

Betreft: ontwerp-bestemmingsplan Witte Menweg 4b Geesbrug (Gasterij Het Geeserveld)

Geachte leden van de raad,

Hiertoe gemachtigd door mijn ouders dien ik zienswijzen in op het ontwerp-bestemmingsplan Witte Menweg 4b Geesbrug (Gasterij Het Geeserveld).

Inleiding

De leden van uw raad die destijds tegen de vestiging van onderhavige horecagelegenheid waren hebben gelijk gekregen. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het bestemmingsplan dat het horecabedrijf Gasterij Het Geeserveld zou legaliseren vernietigd. Het college onderneemt nu wederom een poging om het horecabedrijf te legaliseren.

Mijn ouders zien zich nu al sinds 2004 genoodzaakt om telkens de onrechtmatige besluitvorming inzake het horecabedrijf aan te vechten (o.a. onjuiste vergunningverlening, onterechte weigering tot handhaving, onjuiste toepassing van het planologisch overgangsrecht, onrechtmatig bestemmingsplan). In dat verband is dus bijna sprake van een tweede lustrum. Al die tijd is in het voordeel van de horecaondernemer geweest. Hij genoot ongehinderd het geluk zijn bedrijf in strijd met het bestemmingsplan te kunnen exploiteren. Tegelijkertijd hebben mijn ouders en de gasten van hun recreatiebungalow de overlast kunnen ondervinden. De ambtelijke onkunde en bestuurlijke weigerachtigheid om eigen regels te handhaven kunnen model staan voor een aflevering van Zembla.

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan dat voorligt is op onderdelen aangepast ten opzichte van het bestemmingsplan dat door de Afdeling bestuursrechtspraak werd vernietigd. Enkele overlast-veroorzakende 'volumeknoppen' zijn 'iets' teruggedraaid. De mogelijkheid om een overdekte terrasoverkapping te realiseren bestrijkt niet meer het gehele perceel. De emballage (opslag van lege kratten en koeling) dient inpandig plaats te vinden. De horecafunctie is thans meer expliciet toegeschreven naar het gebruik van een restaurant, dat primair gericht dient te zijn op het verstrekken van maaltijden. In de toelichting valt thans te lezen dat feesten en partijen niet plaatsvinden in de Gasterij. In de voorschriften wordt een dergelijk gebruik echter niet expliciet verboden. In de toelichting wordt verwezen naar de thans gehanteerde 'buffetformule' van het horecabedrijf voor groepen bezoekers groter dan 15 personen. Het mag dan kennelijk geen feest of partij meer heten, maar wat is het verschil met een feestelijk getint samenzijn van een groep vrolijke gasten (genietend van een buffet)? Nog steeds stelt het bestemmingsplan geen openingstijden en de overlast die van een buiten-terras wordt ondervonden blijft, ook al is dat terras in omvang kleiner, evident. De aanwezige speeltuin vormt eveneens een bron van hinder.

Nog steeds wordt in de toelichting aangegeven dat dit bestemmingsplan er onverminderd toe strekt de bedrijfsvoering van het horecabedrijf, zoals dat in de afgelopen jaren is gegroeid, te legaliseren. Daarmee legaliseert het plan een horecagelegenheid die niet primair is gericht op de plaatselijke dag- en verblijfsrecreatie. Het horecabedrijf kan zich onverminderd richten op speciale gelegenheden van groepen bezoekers. Dat maakt de aanwezigheid van het horecabedrijf op het recreatiebungalowpark zuiver een toevalligheid. Het voorliggend ontwerp-bestemmingsplan laat daarmee onverminderd een horecavestiging toe die zich niet verdraagt met het exploiteren van een recreatiebungalow op een afstand van circa 10 meter. De belangen van de verblijfsrecreatie zijn tegenstrijdig met de belangen van het economisch rendabel exploiteren van onderhavige horecagelegenheid.

In de plantoelichting is geen passage te vinden welke aanpassingen nu precies zijn doorgevoerd om het plan, gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak, rechtmatig te maken. Niet wordt aangegeven waarom in de nieuwe opzet de vestiging van het horecabedrijf ter plaatse wel planologisch aanvaardbaar kan zijn. Het is de vraag welke horeca-activiteiten die thans en in het verleden plaatsvonden, met het voorliggende bestemmingsplan onmogelijk zijn gemaakt. Het lijkt mijn ouders geen aanlokkelijk idee dat aansluitend op de onverhoopte inwerkingtreding van voorliggend plan, nog jarenlang geprocedeerd moet worden met uw gemeenten over de vraag in hoeverre

Beter nog zouden echter de planologische gebruiksmogelijkheden van het bouwwerk waarin het horecabedrijf is gevestigd, bepaald moeten worden in het kader van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het gehele bungalowpark 'Het Zuiderveld'. Het ontwerpen van een geïsoleerde regeling voor het onderhavige extern gerichte horecabedrijf, maakt dat de bouw van een nieuwe dienstwoning noodzakelijk is. Het voor-ontwerp-bestemmingsplan voor 'Het Zuiderveld' ging daar ook reeds van uit. Dat zou planologisch ongewenst moeten worden geacht.

Meest voor de hand liggend is dat de functie van de bebouwing van het illegaal gevestigde horecabedrijf 'terug wordt gegeven' aan de verblijfsrecreatie en weer dienst kan doen als noodzakelijke dienstwoning waar een beheerder is gevestigd die de receptie bemenst en activiteiten verricht zoals tuin- en woningonderhoud.

Hoogachtend,



Nb.: deze brief is u zowel per fax als per reguliere post verzonden.