

D66
t.a.v. dhr. A. Fonk en mevr. M. de Groot

GroenLinks
t.a.v. mevr. Marie-Claire Neesen
dhr. Lukas Koops
mevr. Jannie Schonewille

Onderwerp : Beantwoording schriftelijke vragen D66 en GroenLinks over
camping de Warme Bossen in Schoonloo.

Gieten, 11 april 2024

No. : 2023-023228
Bijlagen : -

Behandeld door : K.J. Pladdet
Doorkiesnummer : 06 – 23913111

Uw brief van : 6 maart 2024
Uw kenmerk : -

Geachte heer Fonk, mevrouw De Groot, mevrouw Neesen, heer Koops, en mevrouw Schonewille,

Op 6 maart heeft u aanvullende schriftelijke vragen gesteld over camping “De Warme Bossen” in Schoonloo, in deze brief beantwoorden wij uw aanvullende vragen.

Vraag:

U stelt dat u op initiatief van de gemeente een informeel kennismakingsgesprek heeft gehad op het gemeentehuis met de organisatie Hofparken. Bij dit gesprek waren namens de gemeente de wethouder en een bedrijvencontactfunctionaris aanwezig. Wij stellen ons voor dat de organisatie Hofparken van u een uitnodiging heeft ontvangen op briefpapier van de gemeente en op een vooraf afgesproken moment op het gemeentehuis is verschenen om met twee vertegenwoordigers van onze gemeente in gesprek te gaan. Wij vragen ons af hoe er dan nog sprake kan zijn van een informeel gesprek.

Reactie:

De afspraak om kennis met elkaar te maken is telefonisch gemaakt, het is niet gebruikelijk om voor een kennismakingsgesprek een afspraak bevestiging op briefpapier te verzenden.

Vraag:

Welke kaders hanteert u om vast te stellen of een gesprek formeel of informeel is?

Reactie:

We kijken naar het doel van het gesprek. Liggen er bijvoorbeeld concrete vragen, is het specifiek gericht op inzet van bevoegdheden of is het gericht op het maken van afspraken? Als dit het geval is dan zien we het als een formeel gesprek. Indien het doel enkel kennismaking betreft, dan zien we het als een informeel gesprek.

Vraag:

Wat was de aanleiding voor dit gesprek?

Reactie:

De aanleiding was om kennis te maken met de nieuwe eigenaren van camping "De Warme Bossen". Dit is een gebruikelijke stap als nieuwe ondernemers zich vestigen binnen onze gemeente. We willen als gemeente toegankelijk en bereikbaar zijn en proberen daarom altijd pro actief kennis te maken.

Vraag:

Is er gesproken over de plannen van de organisatie Hofparken voor ontwikkeling van camping de Warme Bossen

Reactie:

Ja, er is gesproken over de plannen die men heeft met het park, waarbij men aangaf dat men de plannen nog moest uitwerken. Maar dat hun verdien model ligt in het plaatsen en verkopen van chalets en het verhuren van deze chalets.

Vraag:

Op 13-09-2023 stond in het Dagblad van het Noorden een artikel over de ontwikkelingen bij de Warme Bossen met de volgende tekst:

De gemeente Aa en Hunze is op de hoogte van de plannen rond De Warme Bossen, laat een woordvoerder weten. "Wat Hofparken doet, mag zo ver wij nu kunnen nagaan gewoon". Volgens haar is er (voorlopig) geen vergunningaanvraag nodig.

In hoeverre bent u op de hoogte van de plannen van de organisatie Hofparken?

Reactie:

Tijdens ons kennismakingsgesprek beschikte men niet over uitgewerkte plannen, maar gaf men wel aan dat hun verdien model bestaat uit het plaatsen en verkopen van chalets en het verhuren van deze of eigen chalets. In deze context moet u de term plannen ook zien, hier wordt de intentie mee bedoeld gebaseerd op hun reguliere bedrijfsvoering, maar niet specifieke uitgewerkte plannen.

Vraag:

Weet u of deze plannen passen binnen de huidige bestemming of wordt wellicht ook nagedacht over een wijziging van de bestemming?

Reactie:

Het plaatsen van chalets past binnen het huidige omgevingsplan. Tot op heden is er door de gemeente geen verzoek tot wijziging tijdelijk omgevingsplan ontvangen. Dit betekent dat Hofparken zich op dit moment dient te houden aan dit plan. Of zij voornemens is een vergunningaanvraag of een principeverzoek voor wijziging van de bestemming in te dienen is ons niet bekend.

Vraag:

In de MER bij het ter plaatse geldende bestemmingsplan is slechts sprake van mogelijkheden voor een beperkte uitbreiding van bestaande recreatiebedrijven. Nieuw vestiging van bungalow-/huisjesterreinen is uitgesloten. Op dit moment mogen op het terrein maximaal 72 recreatiewoningen staan. Wij hebben begrepen dat er plannen zijn voor 150 recreatiewoningen. Dat is een uitbreiding met meer dan 100%.

Is hier nog sprake van een beperkte uitbreiding?

Reactie:

Omdat recreatiewoningen niet zijn toegestaan in het bestemmingsplan van "De Warme bossen" kunnen we de vraag of er in dit geval sprake is van een beperkte uitbreiding niet beantwoorden. Het plaatsen van chalets is hier wel toegestaan.

Vraag:

Als het gaat om het kappen van bomen stelt u dat er een aantal uitzonderingen zijn op de vergunningplicht, zodat uit toetsing aan de voorschriften moet blijken of voor bomenkap een omgevingsvergunning vereist is. U noemt de volgende uitzonderingen:

Werken en werkzaamheden waarbij de bodem over een oppervlakte van minder dan 500 m2 wordt geroerd.

Werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen.

Wij vragen ons af hoe u gaat toetsen in hoeverre bij bomenkap de bodem over een oppervlakte van 500 m2 geroerd wordt

Reactie:

Het terrein van de camping De Warme bossen heeft de dubbelbestemmingen Archeologie 4, Archeologie 5 en Archeologie 6. Het is aan de eigenaar van het terrein om te zorgen dat hij voldoet aan de hierin gestelde voorwaarden. Wat betreft de oppervlakte gaat het om het roeren van de grond. De grond mag zonder vergunning bij de dubbelbestemming Archeologie 4 helemaal niet geroerd worden dieper dan 30 cm, bij Archeologie 5 niet geroerd worden over een oppervlakte groter dan 500 m² en/of dieper dan 30 cm en bij Archeologie 6 niet geroerd over een oppervlakte groter dan 1000m² en/of dieper dan 30 cm. Indien de grond wordt geroerd over een grotere oppervlakte dan hierboven genoemd en/of dieper dan 30 cm dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd en een onderzoeksrapport te worden overgelegd overeenkomstig de bepalingen die daarvoor bij de verschillende dubbelbestemmingen zijn vermeld. Hier toetsen wij vervolgens op.

Vraag:

Bent u het met ons eens dat deze uitzondering geen betrekking heeft op bomenkap, maar op andere vergunning plichtige werken die genoemd worden in artikel 79.4 van de regels bij het bestemmingsplan?

Mogen we dan ook concluderen dat het verwijderen van bomen alleen is toegestaan als dit nodig is voor normaal onderhoud?

Reactie:

Als het verwijderen van bomen plaatsvindt vanuit normaal onderhoud, dan is daarvoor op basis van de planvoorschriften uit artikel 79 bestemmingsplan, geen vergunning vereist. Het verwijderen van bomen buiten normaal onderhoud, waarbij de bodem vanaf een oppervlakte van 500 m² wordt geroerd is vergunning plichtig.

Vraag:

Ten behoeve van goede landschappelijke inpassing is bij wijziging van de bestemming van de agrarische grond achter de camping een beplantingsovereenkomst opgesteld.

Waarom is dit in de vorm van een privaatrechtelijke overeenkomst geregeld?

Reactie:

Er is gekozen voor een privaatrechtelijke overeenkomst omdat die afspraken beter zijn na te komen dan in de planregels.

Vraag:

Wat is de juridische status van zo'n beplantingsovereenkomst?

Reactie:

In een privaatrechtelijke overeenkomst is geregeld aan welke vereisten de aan te brengen en in stand te houden beplanting moet voldoen.

Vraag:

Welke verplichtingen vloeien hier uit voort voor de huidige eigenaar?

Reactie:

De afspraken die in de overeenkomst zijn opgenomen gelden voor de huidige eigenaar. En de gesloten overeenkomst gaat van rechtswege ook over op de opvolgende eigenaren.

Vraag:

Hoe kan de huidige eigenaar zich op de hoogte stellen van deze verplichtingen?

Reactie:

De verkopende partij is verplicht om alle informatie te verstrekken aan de kopende partij. Ook heeft de kopende partij de verplichting om zelf te vragen naar alle verplichtingen die op het te kopen eigendom rusten.

Vraag:

Tot slot hebben we nog een aantal vragen over de op stapel staande ontwikkelingen bij de Warme Bossen in relatie tot de omgevingswet die op 1-01-2024 is ingegaan.

Wat is nu de rol van de gemeenteraad in deze belangrijke ruimtelijke ontwikkeling binnen onze gemeente?

Welk effect heeft het ingaan van de omgevingswet op de procedure die gevolgd zal worden?

Is er bij de bouw van recreatiewoningen, niet zijnde vaste kampeermiddelen met een oppervlakte van ten hoogste 70 m², sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit?

Zo ja, bent u dan van mening dat er sprake is van een initiatief met een aanzienlijke maatschappelijke impact in relatie tot de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, zodat u een wijzigingsverzoek voor bindend advies voor kunt leggen aan de raad?

Als dit het geval is, bent u dan ook voornemens om dit op eigen initiatief te doen of doet u dit alleen op verzoek van de raad

Reactie:

Het is ons niet geheel duidelijk wat u bedoelt met een initiatief met een aanzienlijke maatschappelijke impact. Er is op dit moment ook geen aanvraag gedaan om recreatiewoningen te bouwen. En op basis van hun huidige businessmodel dat gebaseerd is op het plaatsen en verkopen van chalets en het verhuren van deze chalets, verwachten we dit ook niet. Voor zover bekend is Hofparken van plan om het park binnen het huidige tijdelijke omgevingsplan te ontwikkelen. Dit betekent dat er geen rol is voor de gemeenteraad en het ingaan van de omgevingswet geen effect heeft omdat er geen wijzigingsprocedure van toepassing is. Mocht Hofparken op een gegeven moment wel om een afwijking van het tijdelijke omgevingsplan vragen dan hangt het van de aard van het verzoek af welke ruimtelijke procedure van toepassing is en wat daarmee ook de rol van uw raad in deze is.

Vraag:

Is er bij de bouw van recreatiewoningen, niet zijnde vaste kampeermiddelen met een oppervlakte van ten hoogste 70 m², sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit?

Reactie:

Ja, in dat geval is er sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Vraag:

Zo ja, bent u dan van mening dat er sprake is van een initiatief met een aanzienlijke maatschappelijke impact in relatie tot de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, zodat u een wijzigingsverzoek voor bindend advies voor kunt leggen aan de raad?

Reactie:

Op het moment dat wij een wijzigingsverzoek ontvangen bepalen wij aan de hand van de lijst 'bindend adviesrecht', zoals die door uw raad is vastgesteld, of wij dit verzoek aan uw raad gaan voorleggen.

Vraag:

Als dit het geval is, bent u dan ook voornemens om dit op eigen initiatief te doen of doet u dit alleen op verzoek van de raad?

Reactie:

Wij hanteren hierbij de afspraken die wij met uw raad gemaakt hebben over welke onderwerpen wij aan u voorleggen. Op dit moment ligt er geen wijzigingsverzoek. Mocht dit verzoek worden ingediend, dan kijken we of het past binnen de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen. Is dit niet het geval, dan raakt het de bevoegdheden van uw raad en zullen we het aan u voorleggen.

Wij hopen uw vragen met deze brief op afdoende wijze te hebben beantwoord.

Met vriendelijke groet,

Het college van de gemeente Aa en Hunze,



de heer R.L.H. Schoonderbeek
Secretaris



de heer A.W. Hiemstra
burgemeester