

015492 16-06-16

ai 1652561

ai 1654107

INGEKOMEN

16 JUNI 2016

Raad van de gemeente Ommen  
Postbus 100  
7730 AC OMMEN

Datum  
15 juni 2016

Ons nummer  
201600505/1/R6

Uw kenmerk

Inlichtingen  
R. Hamelink  
070-4264012

Onderwerp  
Ommen  
Bp. Buitengebied, Vechtoevers-Zuid,  
Ommen

Procedure  
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

In de bovenvermelde procedure is uitspraak gedaan. De procedure is daarmee beëindigd.  
Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Aangezien deze brief geautomatiseerd is aangemaakt, is deze niet ondertekend.

Hoogachtend,  
de griffier

De griffie is van 21 t/m 25 juli gesloten i.v.m. verbouwing.

AFDELING  
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. D.S.P. Boersen, wonend te Ommen,
  2. R.W. Liezenga, wonend te Ommen,
- appellanten,

en

de raad van de gemeente Ommen,  
verweerder.

### Procesverloop

Bij besluit van 3 december 2015 heeft de raad het bestemmingsplan "Buitengebied, Vechtoevers-Zuid, Ommen" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Boersen en Liezenga beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 15 april 2016, waar Boersen, bijgestaan door mr. C.R. Jansen, werkzaam bij Achmea Rechtsbijstand, Liezenga, bijgestaan door mr. C.F. Helvoirt, advocaat te Nijmegen, en de raad, vertegenwoordigd door S. Hoogenkamp en ing. A.H. te Rietstap, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts zijn K.G. Steen en M. Steen en het dagelijks bestuur van het Waterschap Vechtstromen, vertegenwoordigd door mr. M. Guijs en ing. I. Brinkhuis, beiden werkzaam bij het waterschap, als partij gehoord.

### Overwegingen

#### **Toetsingskader**

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

#### **Leeswijzer**

2. De Afdeling geeft hierna eerst aan wat het plan mogelijk maakt. Daarna wordt ingegaan op de inhoudelijke beroepsgronden van Boersen en Liezenga. Voorafgaand aan de bespreking van de beroepsgronden over elk onderwerp wordt een samenvatting gegeven van het geschil en van het oordeel van de Afdeling over het geschil. De regelgeving die ten grondslag ligt aan de hierna volgende rechtsoverwegingen, is opgenomen in de uitspraak of in de bijlage bij deze uitspraak.

#### **Het plan**

3. Het plan vloeit voort uit het programma "Ruimte voor de Vecht" en het uitvoeringsproject "Vechtoevers Ommen", welke zijn gericht op vergroting van de waterveiligheid, bevordering van de recreatieve mogelijkheden, versterking van de natuurwaarden en het creëren van een duurzame en veilige leefomgeving bij Ommen. Het project

“Vechtoevers Ommen” bestaat uit twee deelfasen, te weten Noordoevers en Zuidoevers.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op deelfase Zuidoevers. Het beoogt water meer ruimte te geven door de aanleg van een nevengeul die aantakt op een deel van de voormalige meander van de Vecht. Om dit mogelijk te maken voorziet het plan tevens in de aanleg van een nieuwe infrastructuur in de vorm van twee bruggen en herinrichting van camping De Koeksebelt om de bestaande kampeerplekken die komen te vervallen door de nevengeul te compenseren. Het plan voorziet verder in recreatieve bouw- en gebruiksmogelijkheden op het terrein naast Zwolseweg 9.

### **Intrekking**

4. Liezenga heeft ter zitting zijn betoog dat de Crisis- en herstelwet ten onrechte op het bestreden besluit van toepassing is geacht, ingetrokken.

### **Het beroep van Boersen**

#### *Samenvatting van het geschil*

5. Boersen woont aan de Zwolseweg 8b. Hij wil niet dat de gronden aan de oostzijde van het plangebied worden ingericht als kampeerterrein, omdat dit leidt tot een aantasting van zijn woon- en leefklimaat en dit tevens stuit op landschappelijke bezwaren.

#### *Samenvatting van het oordeel*

5.1. De Afdeling ziet in de beroepsgronden van Boersen geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Hierna zal de Afdeling dit oordeel motiveren.

#### *Gevolgen woon- en leefklimaat*

6. Boersen richt zich tegen het plandeel met de bestemming “Recreatie – Verblijfsrecreatie 2”, voor zover deze bestemming voorziet in recreatieve bouw- en gebruiksmogelijkheden op het terrein naast Zwolseweg 9. Boersen betoogt dat dit leidt tot een onaanvaardbare aantasting van zijn woon- en leefklimaat ten opzichte van de bestaande situatie waarin de gronden onbebouwd zijn. Hij stelt dat ook sprake is van een planologische verslechtering, omdat de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het vorige bestemmingsplan “Buitengebied” van 18 februari 2010 minder ruim waren dan in het plan dat nu voorligt.

6.1. De raad stelt dat het vorige plan voorzag in vergelijkbare bouw- en gebruiksmogelijkheden als het voorliggende plan. De bestaande rechten heeft hij willen respecteren. Er zijn wijzigingen aangebracht, maar deze hebben volgens de raad een ondergeschikt karakter. Van een onaanvaardbare verruiming van de bouw- en gebruiksmogelijkheden is naar de mening van de raad geen sprake.

6.2. Blijkens de verbeelding is aan de gronden ten oosten van Zwolseweg 9 de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie 2" toegekend. Tevens is toegekend de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterstaatkundige functie" en de aanduiding "bouwvlak". Op deze gronden met een totaal oppervlak van ongeveer 6600 m<sup>2</sup> is het toegestaan om één terrein voor kampeermiddelen bedrijfsmatig te exploiteren. Op het terrein zijn sanitaire voorzieningen, opslag en een receptie toegestaan, maar het gezamenlijke oppervlak aan bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 250 m<sup>2</sup>. Daarnaast mogen nutsvoorzieningen en speel- en sporttoestellen worden gebouwd binnen het bouwvlak. In de planregels is bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen aan de plaats en afmeting van bebouwing. Tevens is bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouw- en gebruiksregels. In de als bijlage bij deze uitspraak opgenomen planregels wordt de betekenis van de bestemmingen en de aanduidingen verklaard.

6.3. In het vorige bestemmingsplan "Buitengebied" van 18 februari 2010 was aan de gronden de bestemming "Verblijfsrecreatieve doeleinden" toegekend. Deze bestemming maakte een kampeerterrein en sanitaire gebouwen mogelijk. Een receptie en bebouwing voor opslag waren niet toegestaan.

6.4. De Afdeling is van oordeel dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat geen onevenredige aantasting optreedt van het woon- en leefklimaat van Boersen. Daarbij heeft de raad gewicht kunnen toekennen aan de omstandigheid dat de woning van Boersen op ongeveer 45 m afstand ligt van het terrein waarop de uitbreiding van de camping is voorzien. Met deze afstand wordt voldaan aan de richtafstand van 30 m die op grond van de VNG-Brochure wordt aangehouden tussen een camping en een woning in gemengd gebied. Voorts heeft de raad van belang kunnen achten dat het gezamenlijke oppervlak aan bebouwing die mag worden opgericht maximaal 250 m<sup>2</sup> bedraagt. De hoogte van deze bebouwing bedraagt ingevolge artikel 5, lid 5.2.2, onder c, maximaal 6 m, zodat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat dit geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het uitzicht van Boersen. Hierbij is ook van belang dat langs de Zwolseweg zal worden voorzien in opgaand groen om het zicht op de camping te beperken.

Het betoog faalt.

#### *Overige bezwaren van Boersen*

7. Boersen betoogt dat het plan afbreuk doet aan de verfraaiing en versterking van het landschap.

7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de voorziene camping geen onaanvaardbare afbreuk doet aan de verfraaiing en versterking van het landschap. De Afdeling is van oordeel dat de raad zich in redelijkheid op dit standpunt heeft kunnen stellen. Hierbij is van belang dat in de plantoelichting staat dat voor de landschappelijke inrichting van het plan een Ruimtelijk

Kwaliteitsplan is opgesteld. De voorziene camping zal worden omsloten door een groensingel. De landschappelijke inpassing is via de voorwaardelijke verplichting in artikel 5, lid 5.5.1, aanhef en onder d, van de planregels geborgd in het bestemmingsplan. Boersen heeft niet gespecificeerd waarom hij van mening is dat de landschappelijke inrichting volgens het Ruimtelijk Kwaliteitsplan ontoereikend is.

Het betoog faalt.

### *Conclusie*

8. Het beroep van Boersen is ongegrond.

### **Het beroep van Liezenga**

#### *Samenvatting van het geschil*

9. Liezenga heeft gronden die grenzen aan het plangebied. Hij vindt dat recreatieve ontwikkelingen beter op zijn gronden kunnen worden gerealiseerd.

#### *Samenvatting van het oordeel*

10. De Afdeling ziet in de beroepsgronden van Liezenga geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Hierna zal de Afdeling dit oordeel motiveren.

#### *Plangrensbezwaar*

11. Liezenga betoogt dat zijn percelen, kadastraal bekend gemeente Ambt-Ommen, sectie H nummer 7048 en 7168, ten onrechte niet in het plan zijn opgenomen. Tussen deze percelen en de gronden in het plangebied bestaat volgens Liezenga een ruimtelijke en functionele samenhang, zodat het in strijd is met een goede ruimtelijke ordening om deze gronden niet in één plan op te nemen. Er is volgens Liezenga een ruimtelijke samenhang, omdat alle gronden door de realisatie van een nevengeul op een eiland komen te liggen. Voorts stelt hij dat zijn gronden dezelfde ontstaansgeschiedenis delen als de gronden in het plangebied. Volgens Liezenga is er een functionele samenhang, omdat zijn perceel, sectie H nummer 7168, wordt ontsloten door een erfdienstbaarheid over een toegangsweg op het perceel, sectie H nummer 7169 dat wel in het plan is opgenomen. Voor zover de raad zich in de zienswijzennota op het standpunt stelt dat alleen de gronden in het bestemmingsplan zijn meegenomen die daadwerkelijk nodig zijn voor de realisatie van de nieuwe Vechtarm, betoogt Liezenga dat dit standpunt niet juist is. Hij wijst erop dat het perceel Steenoever 2 is opgenomen in het plan, terwijl dit niet is benodigd voor de realisatie van de nieuwe Vechtarm. Volgens hem is sprake van willekeur.

11.1. De raad komt beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede

ruimtelijke ordening.

In hetgeen Liezenga heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de vastgestelde planbegrenzing strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Zij neemt daarbij in aanmerking dat de raad ten eerste de gronden heeft willen meenemen in het plangebied die nodig zijn voor de verwezenlijking van de plannen voor deelfase Zuidoevers. Het gaat dan om de gronden waar de nevengeul wordt aangelegd en de gronden voor camping De Koeksebelt. De gronden van Liezenga maken geen deel uit van de plannen voor deelfase Zuidoevers. Dat de gronden van Liezenga door de realisering van de nevengeul samen met de gronden in het plangebied op één eiland komen te liggen en dat de gronden een gedeelte ontstaansgeschiedenis hebben, betekent niet dat de gronden van Liezenga noodzakelijk zijn voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van deelfase Zuidoevers. Dit volgt ook niet uit de omstandigheid dat een gedeelte van de gronden van Liezenga wordt ontsloten over een toegangsweg op het perceel kadastraal bekend gemeente Ambt-Ommen, sectie H nummer 7169 dat wel in het plan is opgenomen.

Met betrekking tot het perceel Steenoever 2 overweegt de Afdeling dat de raad voldoende heeft toegelicht dat dit perceel in het plan is opgenomen, omdat een bouwbeperking op dit perceel nodig is in verband met de voorziene uitbreiding van de recreatieve bestemming in de richting van dit perceel. Van willekeur is geen sprake.

Het betoog faalt.

#### *Initiatief voor verblijfsrecreatie*

12. Liezenga stelt dat hij een concreet plan heeft ingediend voor de ontwikkeling van verblijfsrecreatie op zijn gronden. Hij betoogt dat hiermee in dit bestemmingsplan rekening had moeten worden gehouden.

12.1. De raad stelt dat voorafgaand aan de vaststelling van het plan overleg is gevoerd tussen Liezenga en de gemeente over de mogelijkheid van verblijfsrecreatieve ontwikkelingen op zijn gronden. Liezenga heeft hiertoe op 5 december 2014 een principevoorstel ingediend. Een gemeentebestuur heeft dit principevoorstel met Liezenga besproken op 17 februari 2015. Bij brief van 27 oktober 2015 heeft het gemeentebestuur te kennen gegeven dat het de door Liezenga voorgestane ontwikkelingen pas kan beoordelen op de haalbaarheid ervan als aan een aantal voorwaarden is voldaan. Ter zitting is vast komen te staan dat Liezenga nog geen concreet voorstel heeft ingediend van een door hem gewenst initiatief. De raad heeft ter zitting verklaard dat de bereidheid bestaat om een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen zodra Liezenga een concreet voorstel indient dat naar het oordeel van het gemeentebestuur ruimtelijk aanvaardbaar is. De raad wil hiervoor een aparte planologische procedure doorlopen, omdat het voorliggende plan alleen betrekking heeft op de gronden die nodig zijn voor de verwezenlijking van deelfase Zuidoevers. Nu in 11.1 is geoordeeld dat de raad de gronden van Liezenga buiten het plangebied heeft kunnen laten, is de Afdeling van oordeel dat de raad in het kader van dit plan geen rekening behoefde te houden met het voornemen van Liezenga.

Het betoog faalt.

*Geomorfologie en natuurwaarden*

13. Liezenga betoogt dat de geomorfologie van het gebied wordt aangetast, omdat de laag gelegen gronden in het plangebied zullen moeten worden opgehoogd teneinde de voorziene recreatieve ontwikkelingen mogelijk te maken. Het plan leidt volgens hem bovendien niet tot de verwezenlijking van de doelstelling van de raad en van het projectplan Vechtoevers Zuid om een toename aan natuur te bewerkstelligen. Hij wijst op het alternatief om nieuwe recreatieve doeleinden mogelijk te maken op zijn hoger gelegen gronden. Ten onrechte is volgens Liezenga niet voor dit alternatief gekozen.

13.1. De raad stelt dat in het kader van het archeologische onderzoek tevens onderzoek is verricht naar de geomorfologische waarden in het gebied. De raad stelt dat de Vecht en de oevers deel uitmaken van een dynamisch landschap dat de laatste eeuw sterk is beïnvloed door de mens. Zo is in de 20<sup>e</sup> eeuw een aantal meanders afgesneden en is de Vecht rechtgetrokken. Gelet hierop stelt de raad dat het geomorfologische landschap eerder al onomkeerbaar is gewijzigd. Het ophogen van het gebied wijzigt mogelijk het aanzien van het huidige landschap. De raad stelt echter dat dit slechts één nieuwe ingreep is in een reeks van vele eerdere ingrepen die het landschap heeft ondergaan om de Vechtloop te normaliseren, om landbouw mogelijk te maken en om een camping aan te leggen. Volgens de raad kan onder deze omstandigheden niet worden gesteld dat de geomorfologische landschapsontwikkeling als gevolg van dit plan onomkeerbaar wordt beschadigd. De Afdeling acht dit juist.

De raad stelt verder dat een toename aan natuur niet het primaire doel is van het plan. Het primaire doel is het vergroten van de waterveiligheid voor Ommen. Hij stelt dat het plan door de aanleg van natuurvriendelijke oevers evenwel leidt tot een vergroting van de migratiezone voor flora en fauna. De raad stelt verder dat onderzoek naar de natuurwaarden heeft uitgewezen dat het waarschijnlijk is dat de aanleg van de nevengeul ertoe leidt dat in het gebied soorten zullen gaan voorkomen die gebruik maken van vochtige verbindingen, zoals de otter, waterspitsmuis, kamsalamander, ringslang, poelkikker en de knoflookpad. Liezenga heeft geen omstandigheden naar voren gebracht waaruit blijkt dat dit onjuist is.

Wat betreft het betoog dat het voor de ontwikkeling van natuur en het landschap de voorkeur zou genieten om recreatieve ontwikkelingen mogelijk te maken op de gronden van Liezenga, overweegt de Afdeling als volgt. De raad dient bij de keuze van een bestemming een afweging te maken van alle belangen die zijn betrokken bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsvrijheid. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in de afweging te worden meegenomen. In dit geval heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de plannen voor deelfase Zuidoevers niet kunnen worden verwezenlijkt op de gronden van Liezenga, omdat uit verschillende overleggen met Liezenga is gebleken dat de inzichten te ver uit elkaar lagen om met hem tot overeenstemming te komen.

Dit betoog faalt.

*Ontsluiting van de gronden van Liezenga*

14. Liezenga betoogt dat hij sinds 25 juni 1988 een erfdienstbaarheid heeft om te komen van en te gaan naar het perceel kadastraal bekend gemeente Ambt-Ommen, sectie H nummer 7168 over het perceel sectie H nummer 7169. Volgens Liezenga is in het plan ten onrechte geen ontsluiting opgenomen die het mogelijk maakt van deze erfdienstbaarheid gebruik te maken. Het plan voorziet weliswaar in een nieuwe ontsluiting voor Liezenga vanaf de Steenoever, maar dit is volgens hem geen reële ontsluitingsmogelijkheid. Hiertoe stelt hij dat de woning op zijn gronden in verband met een hoogteverschil niet te benaderen is vanuit westelijke richting. Verder stelt hij dat de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg leidt tot ingrijpende wijziging van de inrichting van zijn perceel. Hij heeft hiertoe gesteld dat een meander moet worden gedempt en bomen zullen moeten verdwijnen om de nieuwe oprit naar zijn perceel mogelijk te maken. Hierdoor ontstaat uitzicht op hoger gelegen landbouwgronden, hetgeen volgens Liezenga een verslechtering betekent ten opzichte van de bestaande situatie.

14.1. De raad stelt dat het niet mogelijk is om de in 1988 gevestigde erfdienstbaarheid in stand te laten omdat op de gronden de herinrichting van camping De Koeksebelt is voorzien. Herinrichting van de camping is volgens de raad noodzakelijk in verband met de aanleg van de nevengeul van de Vecht die dient om de waterveiligheid voor Ommen te vergroten. Voor het perceel van Liezenga heeft de raad in het plan een alternatieve ontsluitingsweg opgenomen. De raad stelt zich op het standpunt dat het technisch mogelijk is om deze weg te verwezenlijken, omdat de ontsluitingsweg wordt gerealiseerd daar waar het terrein al opgehoogd wordt om de grond geschikt te maken voor verblijfsrecreatief gebruik. Liezenga heeft geen feiten of omstandigheden naar voren gebracht waaruit blijkt dat dit standpunt van de raad onjuist is. De Afdeling is dan ook van oordeel dat de raad zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat de ontsluitingsweg adequaat is om het perceel van Liezenga te ontsluiten en dat de raad er in redelijkheid voor heeft kunnen kiezen geen ontsluiting in het plan ten behoeve van de erfdienstbaarheid op te nemen. De raad en het waterschap hebben ter zitting erkend dat de aan te leggen ontsluitingsweg gevolgen heeft voor de inrichting van het perceel van Liezenga en het uitzicht van Liezenga. Naar het oordeel van de Afdeling heeft Liezenga echter niet aannemelijk gemaakt dat de raad aan het belang bij de aanleg van de nevengeul van de Vecht niet in redelijkheid een groter gewicht heeft kunnen toekennen dat aan het belang van Liezenga bij het behoud van de huidige inrichting van zijn gronden.

Het betoog faalt.

14.2. Voor zover Liezenga betoogt dat hem ten onrechte geen kennisgeving is toegezonden van het ontwerp, zoals dat wordt voorgeschreven door artikel 3.8, eerste lid, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), overweegt de Afdeling als volgt. De verplichting in artikel 3.8, eerste lid, onder d, van de Wro, geldt alleen voor gronden die zijn

aangewezen als onderdeel waarvan de verwezenlijking in de naaste toekomst nodig wordt geacht. De gronden waarop de erfdienstbaarheid betrekking heeft, zijn in het plan niet als zodanig aangewezen. In dit geval is artikel 3.8, eerste lid, onder d, van de Wro dus niet van toepassing.

Het betoog faalt.

#### *Landschappelijke inpassing*

15. Liezenga betoogt dat de realisering van een groene singel ter hoogte van zijn woning onvoldoende in het plan is verzekerd.

15.1. In de plantoelichting staat dat voor de landschappelijke inrichting van het plan een Ruimtelijk Kwaliteitsplan is opgesteld. De uitbreiding van de camping zal worden omsloten door een groensingel. Tussen de gronden van Liezenga en de camping zal worden voorzien in opgaand groen om het zicht op de camping te beperken. De landschappelijke inpassing is via de voorwaardelijke verplichting in artikel 4, lid 4.5.1, aanhef en onder d, van de planregels geborgd in het bestemmingsplan. Derhalve bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de realisering van een groene singel onvoldoende in het plan is verzekerd.

Dit betoog faalt.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

16. Liezenga betoogt dat het plan ten onrechte 120 stacaravans mogelijk maakt. Hij betoogt dat het nut en de noodzaak hiervan niet zijn gemotiveerd. Hij acht dit in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro).

16.1. De raad stelt zich op het standpunt dat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro ziet op de situatie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, terwijl het in dit geval volgens hem gaat om een planologisch bestaande situatie. Een onderbouwing van de actuele regionale behoefte aan stacaravans is volgens de raad daarom niet noodzakelijk.

16.2. Ingevolge artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro voldoet de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt aan de in dat artikellid genoemde voorwaarden.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro wordt in het Bro onder stedelijke ontwikkeling verstaan een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

16.3. Gelet op de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro (nota van toelichting, blz. 34 en 49; Stb. 2012, 388) is met dit artikellid beoogd dat het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt afgewogen aan de hand van de in het artikellid opgenomen stappen en dat hierover een motivering wordt opgenomen in de plantoelichting. In dit geval heeft het plan betrekking op een bestaand recreatieterrein. De Afdeling is van oordeel dat het plan onder deze omstandigheden geen nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in

artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro mogelijk maakt, nu het vorige onherroepelijke plan het recreatieterrein dat bij dit plan als zodanig is bestemd, ook reeds mogelijk maakte. Als gevolg van een andere plansystematiek is in dit plan expliciet gekwantificeerd wat op grond van het vorige plan aan stacaravans had mogen worden geplaatst op gronden van camping De Koeksebelt, zo heeft de raad toegelicht. De raad stelt dat het plan bovendien niet voorziet in een uitbreiding van de camping, maar enkel in herinrichting van het terrein. De plantoelichting behoefde daarom niet te voldoen aan de voorwaarden in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, nu geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling. Liezenga heeft geen feiten of omstandigheden naar voren gebracht die aanknopingspunt geven om aan de juistheid van dit standpunt te twijfelen.

Het betoog faalt.

#### *MER-beoordeling*

17. Liezenga betoogt dat de MER-beoordeling niet deugt, omdat geen alternatieven zijn onderzocht.

17.1. Ingevolge artikel 7.17, derde lid, van de Wet milieubeheer houdt het bevoegd gezag bij zijn beslissing rekening met de in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling aangegeven criteria.

Ingevolge artikel 7.19, eerste lid, neemt het bevoegd gezag in een zo vroeg mogelijk stadium voor de voorbereiding van het besluit een beslissing omtrent de vraag of vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Artikel 7.17, derde lid, is van overeenkomstige toepassing.

17.2. Bij de voorbereiding van het plan is de mer-beoordeling "bestemmingsplan Buitengebied, Vechtoevers-Zuid, te Ommen" van Antea Group van 28 april 2015 opgesteld. Op grond hiervan heeft de raad besloten dat geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt. De raad stelt dat in de mer-beoordeling voor een groot aantal aspecten is onderzocht of het plan grote nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Volgens de raad is dat niet het geval. Liezenga heeft geen feiten of omstandigheden aangevoerd die aanleiding geven voor het oordeel dat de mer-beoordeling zodanige gebreken of leemten in kennis vertoont dat niet van deze conclusie kan worden uitgegaan. Indien de conclusie van de mer-beoordeling is dat geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen is het ook niet noodzakelijk in het kader van de mer-beoordeling alternatieven te beschouwen.

Het betoog faalt.

#### *Financiële uitvoerbaarheid*

18. Liezenga betoogt dat niet inzichtelijk is gemaakt dat het plan financieel uitvoerbaar is. Hij wijst erop dat onder meer onduidelijk is of geld beschikbaar is voor de realisering van de ontsluitingsweg. Tevens wijst hij erop dat het plan leidt tot aanzienlijke planschade.

18.1. In het kader van een beroep tegen een bestemmingsplan kan een betoog dat ziet op de uitvoerbaarheid van dat plan, waaronder ook de

financieel-economische uitvoerbaarheid is begrepen, slechts leiden tot vernietiging van het bestreden besluit indien en voor zover het aangevoerde leidt tot de conclusie dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet kan worden uitgevoerd binnen de planperiode van in beginsel tien jaar.

18.2. De raad stelt dat voldoende middelen voorhanden zijn om alle kosten te betalen die zullen moeten worden gemaakt om de ontsluitingsweg te realiseren en mogelijke planschade te vergoeden. Voor de financiën heeft de raad afspraken gemaakt met de provincie en het waterschap en is met diverse relevante private partijen een overeenkomst gesloten, zo volgt uit hoofdstuk 7 van de plantoelichting. De Afdeling ziet in hetgeen is aangevoerd geen aanleiding te twijfelen aan de financiële uitvoerbaarheid. Het betoog faalt.

#### *Niet vaststellen van een exploitatieplan*

19. Liezenga voert aan dat ten onrechte geen exploitatieplan is vastgesteld.

19.1. Ingevolge artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb, kan een belanghebbende bij de Afdeling beroep instellen tegen het besluit omtrent vaststelling van een exploitatieplan voor gronden, begrepen in een gelijktijdig vastgesteld bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 8:2, vierde lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) wordt als belanghebbende bij een besluit als bedoeld in artikel 6.12, eerste en tweede lid, van de Wro, in elk geval aangemerkt degene die een grondexploitatieovereenkomst heeft gesloten met betrekking tot de in het desbetreffende besluit opgenomen gronden, of die eigenaar is van die gronden.

19.2. Vaststaat dat een erfdienstbaarheid is gevestigd in de vorm van een recht van overpad voor Liezenga ten aanzien van gronden in het plangebied. Liezenga kan op grond van artikel 8:2, vierde lid, van de Wro evenwel niet als belanghebbende worden aangemerkt bij de vaststelling van het exploitatieplan, nu hij geen eigenaar is van gronden in het exploitatiegebied noch een exploitatieovereenkomst heeft gesloten als bedoeld in dit artikel. De Afdeling ziet zich derhalve voor de vraag gesteld of de omstandigheid dat de eigenaar van het dienende erf moet dulden dat Liezenga zich over deze gronden mag voortbewegen naar zijn eigen gronden buiten het plangebied, ertoe leidt dat Liezenga op grond van artikel 1:2 van de Awb kan worden aangemerkt als belanghebbende bij de vaststelling van het financiële deel van het exploitatieplan, bestaande uit de exploitatieopzet en de daarvan deel uitmakende kostentoerekening als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, van de Wro. Hiervoor is volgens de geschiedenis van de totstandkoming van de Wro van belang dat degenen die uit hoofde van een exploitatieplan geconfronteerd kunnen worden met het verhaal van kosten, verbonden aan exploitatie van de gronden gelegen in het exploitatiegebied, hiertegen rechtsmiddelen moeten kunnen aanwenden (Kamerstukken II 2006-2007, 30 938, nr. 3, p.55). Dit betekent dat

degenen van wie vaststaat dat zij niet rechtstreeks met een kostenverhaal uit hoofde van een exploitatieplan te maken zullen krijgen, dienaangaande niet als belanghebbende kunnen worden aangemerkt. In het onderhavige geval voorziet het bestemmingsplan in bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro op de gronden waarop de erfdienstbaarheid is gevestigd. Niet is gebleken echter dat Liezenga gerechtigd is op de gronden dergelijke bouwplannen te realiseren. Hierbij betreft de Afdeling dat het recht van overpad niet als een dergelijk recht kan worden aangemerkt. Gelet hierop zal Liezenga niet rechtstreeks met kostenverhaal uit hoofde van een exploitatieplan te maken krijgen.

Gelet hierop en nu ook anderszins niet is gebleken van belangen van Liezenga, die rechtstreeks betrokken zouden zijn bij de vaststelling van de desbetreffende delen van een exploitatieplan, kan hij ook niet worden aangemerkt als belanghebbende bij het niet vaststellen van de desbetreffende delen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, van de Wro.

Het beroep van Liezenga is in zoverre niet-ontvankelijk.

19.3. Voor zover Liezenga zich richt tegen het niet vaststellen van eisen voor het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder b, van de Wro, overweegt de Afdeling dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat hij dit niet nodig acht. Liezenga heeft niet aannemelijk gemaakt waarom het vaststellen van dergelijke eisen wel nodig zou moeten worden geacht. Reeds daarom bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat omwille van het vaststellen van dergelijke eisen een exploitatieplan had moeten worden vastgesteld.

Het betoog faalt.

#### *Conclusie*

20. Het beroep van Liezenga is ongegrond.

#### *Proceskosten*

21. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep van R.W. Liezenga niet-ontvankelijk voor zover dat is gericht tegen het niet vaststellen van delen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, van de Wro;
- II. verklaart het beroep van R.W. Liezenga ongegrond voor zover dat is gericht tegen het niet vaststellen van delen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, van de Wro;
- III. verklaart de beroepen van D.S.P. Boersen en R.W. Liezenga tegen het besluit van de raad van de gemeente Ommen van 3 december 2015 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied, Vechtoevers-Zuid, Ommen" ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. J.A.W. Scholten-Hinloopen, voorzitter, en mr. D.J.C. van den Broek en mr. J.W. van de Gronden, leden, in tegenwoordigheid van mr. M. Priem, griffier.

w.g. Scholten-Hinloopen  
voorzitter

w.g. Priem  
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 15 juni 2016

646.

Verzonden:

15 juni 2016

## BIJLAGE

**Artikel 4 Recreatie - Verblijfsrecreatie 1****4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de bedrijfsmatige exploitatie van één kampeerterrein;
- b. centrale voorzieningen ten dienste van het kampeerterrein;
- c. sport- en speelterreinen ten dienste van het kampeerterrein;
- d. recreatiewoningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluitingsweg': tevens een ontsluitingsweg ten behoeve van de ontsluiting van aan het kampeerterrein grenzende gronden;
- f. wandel- en fietspaden;
- g. behoud en herstel van de ter plaatse aanwezige natuur- en landschapswaarden;
- h. het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van het verblijfsrecreatieve terrein;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden': het voorkomen van lichtuitstraling op foerageergebieden en vliegroutes van vleermuizen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'speelterrein' zijn uitsluitend een sport- en speelterrein, wandel- en fietspaden, parkeerterrein en overloopcamping toegestaan;
- k. bijhorende voorzieningen, zoals (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, tijdelijke waterberging en sierwater.

**4.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels

**4.2.1 Algemeen**

- a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van het kampeerterrein moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. recreatiewoningen met aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. bedrijfswoningen met aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- d. speel- en sporttoestellen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie uitgesloten - centrale voorzieningen' mogen geen centrale voorzieningen worden gerealiseerd. Gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen en opslag zijn ter plaatse van die aanduiding wel toegestaan;
- f. stacaravans zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - stacaravans'.

**4.2.2 Bedrijfsgebouwen**

- a. het gezamenlijke oppervlak aan bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan het bestaande oppervlak vermeerderd met 25%;
- b. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,5 m of niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer dan 5,5 m bedraagt;

c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m of niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer dan 10 m bedraagt;

#### **4.2.3 Bedrijfswoningen**

a. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 2;

b. de inhoud van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m<sup>3</sup> bedraagt;

c. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 4,5 m of niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer dan 4,5 m bedraagt;

d. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 m of niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer dan 10 m bedraagt;

e. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 6 meter bedragen of niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer dan 6 m bedraagt;

f. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 4 meter bedragen of niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer dan 4 m bedraagt;

g. het oppervlak van bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup> bedragen of niet meer dan het bestaande oppervlak indien deze meer dan 150 m<sup>2</sup> bedraagt.

#### **4.2.4 Recreatiewoningen**

a. het aantal recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan 3;

b. de inhoud van een recreatiewoning, inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 300 m<sup>3</sup> of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer dan 300 m<sup>3</sup> bedraagt;

c. de goothoogte van een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 3 m of niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer dan 3 m bedraagt;

d. de bouwhoogte van een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 6 m of niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer dan 6 m bedraagt;

e. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bij een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 3,75 m of niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer dan 3,75 m bedraagt;

f. het oppervlak van bijgebouwen bij een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 6 m<sup>2</sup> of niet meer dan het bestaande oppervlak indien deze meer dan 6 m<sup>2</sup> bedraagt;

g. het oppervlak van overkappingen bij een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup> of niet meer dan het bestaande oppervlak indien deze meer dan 15 m bedraagt.

#### **4.2.5 Trekkershutten en tenthuisjes**

**a. het aantal trekkershutten en tenthuisjes mag gezamenlijk niet meer bedragen dan 32;**

b. het oppervlak van een trekkershut mag niet meer bedragen dan 28 m<sup>2</sup> of niet meer dan het bestaande oppervlak indien deze meer dan 28 m<sup>2</sup> bedraagt.

c. het oppervlak van een tenthuisje mag niet meer bedragen dan 36 m<sup>2</sup> of niet meer dan het bestaande oppervlak indien deze meer dan 36 m<sup>2</sup> bedraagt.

d. de goothoogte van trekkershutten en tenthuisjes mag niet meer bedragen dan 4,3 m of niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer dan 4,3 m bedraagt.

#### **4.2.6 Boomhutten**

a. het aantal boomhutten mag niet meer bedragen dan 8;

b. het oppervlak mag per boomhut niet meer bedragen dan 28 m<sup>2</sup> of niet meer dan het bestaande oppervlak indien deze meer dan 28 m bedraagt;

c. de bouwhoogte van een boomhut mag niet meer bedragen dan 10 m of niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer dan 10 m bedraagt;

d. de onderste verblijfsruimte van een boomhut mag niet minder dan 3 meter boven peil worden gesitueerd of niet meer dan de bestaande hoogte indien deze minder dan 3 m bedraagt.

#### **4.2.7 Stacaravans**

a. het aantal stacaravans mag gezamenlijk niet meer bedragen dan 120;

b. het totale oppervlak van een stacaravan inclusief bijgebouw en/of aanbouw mag maximaal 60 m<sup>2</sup> bedragen of niet meer dan het bestaande oppervlak indien deze meer dan 60 m<sup>2</sup> bedraagt, waarbij de oppervlakte van het bijgebouw en/of aanbouw niet meer bedraagt dan maximaal 6 m<sup>2</sup> of niet meer dan het bestaande oppervlak indien deze meer dan 6 m<sup>2</sup> bedraagt;

c. de bouwhoogte van een stacaravan mag niet meer bedragen dan 3,75 m of niet meer dan de bestaande hoogte indien deze meer dan 3,75 m bedraagt.

#### **4.2.8 Speel- en sporttoestellen**

a. de bouwhoogte van sport- en speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 12 m

#### **4.2.9 Nutsvoorzieningen**

a. de inhoud van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag per gebouw niet meer bedragen dan 30 m<sup>3</sup>

b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### **4.2.10 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1,50 m of niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer dan 1,50 m bedraagt;

b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen die zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 2 m of niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer dan 2 m bedraagt.

c. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;

d. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

### **4.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. een samenhangend bebouwingsbeeld;

- b. de milieusituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. bescherming van de natuur- en landschapswaarden.

#### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

##### **4.4.1 Afwijken t.b.v. bedrijfsgebouwen**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van hetgeen is gesteld in lid 4.2.2 en een groter oppervlak aan bedrijfsgebouwen toestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. de uitbreiding dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. de ruimtelijke kwaliteit dient te worden versterkt, hetgeen aangetoond wordt met een ruimtelijk kwaliteitsplan;
- c. er mag geen oneveredige afbreuk worden gedaan aan de natuur- en landschapswaarden;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden beperkt.

##### **4.4.2 Afwijken t.b.v. recreatiewoningen**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van hetgeen is gesteld in lid 4.2.4 en een grotere inhoud van recreatiewoningen toestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. de ruimtelijke kwaliteit dient te worden versterkt, hetgeen aangetoond wordt met een ruimtelijk kwaliteitsplan;
- b. er dient sprake te zijn van een toegevoegde waarde voor het bestaande recreatieve product;
- c. er mag geen oneveredige afbreuk worden gedaan aan de natuur- en landschapswaarden;
- d. het bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden aangetast;
- e. de vergroting mag er niet toe leiden dat de recreatiewoningen als groepsaccommodaties worden gebruikt.

##### **4.4.3 Afwijken t.b.v. ruimere goot- en bouwhoogte**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van hetgeen is gesteld in lid 4.2 en hogere goot- en bouwhoogtes van gebouwen toestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. er mag geen oneveredige afbreuk worden gedaan aan de natuur- en landschapswaarden;
- b. het bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden aangetast.

##### **4.4.4 Afwijken t.b.v. bouwhoogte speel- en sporttoestellen**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van hetgeen is gesteld in lid 4.2.8 voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte voor speel- en sporttoestellen met inachtneming van het volgende:

- a. de maximale bouwhoogte mag worden overschreden tot ten hoogste 18 m;
- b. er mag geen oneveredige afbreuk worden gedaan aan de natuur- en landschapswaarden;
- c. het bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden aangetast;

##### **4.4.5 Afwijken t.b.v. bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van hetgeen is gesteld in lid 4.2.10 voor het overschrijden de genoemde hoogtematen met inachtneming van het volgende:

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3 meter
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals bedoeld in lid 4.2.10 onder d mag niet meer bedragen dan 10 meter
- c. er mag geen oneveredige afbreuk worden gedaan aan de natuur- en landschapswaarden;
- d. het bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden aangetast.

#### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

##### **4.5.1 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken van kampeermiddelen, tenthuisjes, trekkershutten, boomhutten, recreatiewoningen en bedrijfsgebouwen voor permanente bewoning;
- b. het gebruiken van gronden gelegen buiten het bouwvlak ten behoeve van sport- en speelterrein;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden', het gebruik van gronden en bouwwerken voor verlichting zonder afscherming van lichtuitstraling over foerageergebieden en/of vliegroutes van vleermuizen;
- d. het gebruiken van gronden en bouwwerken conform de bestemming zonder dat de afschermende groenvoorziening, zoals aangegeven in paragraaf 5.2 van het Ruimtelijk Kwaliteitsplan als opgenomen in bijlage 1 is gerealiseerd. De afschermende groenvoorziening moet binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden gerealiseerd en in stand gehouden. Deze voorwaardelijke verplichting is niet van toepassing op bestaand legaal gebruik;

##### **4.5.2 Toegestaan gebruik**

Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval niet gerekend

- a. het gebruiken van bedrijfswoningen voor een aan huis gebonden beroep voorzover het oppervlak ten behoeve van deze activiteit niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>.
- b. het gebruik van horecagelegenheden door derden (anderen dan verblijfsrecreanten van het eigen recreatieterrein).

#### **4.6 Afwijken van de gebruiksregels**

##### **4.6.1 Afwijken t.b.v. gebruik kampeerterrein**

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van hetgeen is gesteld in lid 4.1, zodanig dat er naast kampeermiddelen, trekkershutten, tenthuisjes, stacaravans en boomhutten en recreatiewoningen ook andere en vernieuwende vormen van verblijfsrecreatieve middelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf aanwezig mogen zijn, met inachtneming van het volgende:
  - 1. afwijking is slechts mogelijk voor maximaal 10% van het aantal standplaatsen;
  - 2. er dient sprake te zijn van een toegevoegde waarde voor het bestaande recreatieve product;

3. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, waarbij de verblijfsrecreatieve middelen niet mogen leiden tot een onevenredige aantasting van de in de directe omgeving voorkomende natuurlijke en landschappelijke waarden.

b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van hetgeen is gesteld in lid 4.5.1 onder d en het gebruik voor recreatief nachtverblijf toestaan, met inachtneming van het volgende:

1. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, waarbij de verblijfsrecreatieve middelen niet mogen leiden tot een onevenredige aantasting van de in de directe omgeving voorkomende natuurlijke en landschappelijke waarden.

2. het parkeren wordt in voldoende mate op eigen terrein voorzien.

#### **4.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### **4.7.1 Verbod**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. ontginnen, ophogen, afgraven, bodemverhogen of egaliseren;
- b. dempen, graven, afdammen, vergroten of herprofilieren van sloten of ander oppervlaktewater;
- c. verwijderen van opgaande beplanting, vellen/rooien houtopstanden.

##### **4.7.2 Uitzondering**

Het verbod als bedoeld in lid 4.7.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. betrekking hebben op de aanleg van de nevengeul, de bijbehorende oevers en voorzieningen;
- d. betrekking hebben op de inrichting van de camping op gronden die in het beplantingsontwerp, zoals opgenomen in paragraaf 5.2 in bijlage 1, zijn aangeduid met de letter B.

##### **4.7.3 Voorwaarden**

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 4.7.1 wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de vergunning aan de hand van een inrichtingsplan kan aantonen dat elders op het verblijfsrecreatieve terrein compensatie plaatsvindt van de verloren natuur- of landschapswaarden als gevolg van de uitgevoerde werken of werkzaamheden.

### **Artikel 5 Recreatie - Verblijfsrecreatie 2**

#### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de bedrijfsmatige exploitatie van één terrein voor kampeermiddelen;

- b. centrale voorzieningen ten dienste van het terrein voor kampeermiddelen, uitsluitend in de vorm van sanitaire voorzieningen, opslag en receptie;
- c. behoud en herstel van de ter plaatse aanwezige natuur- en landschapswaarden;
- d. het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van het verblijfsrecreatieve terrein;
- e. bijhorende voorzieningen, zoals (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, tijdelijke waterberging en sierwater.

## **5.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels

### **5.2.1 Algemeen**

- a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van het terrein voor kampeermiddelen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. speel- en sporttoestellen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.

### **5.2.2 Bedrijfsgebouwen**

- a. het gezamenlijke oppervlak aan bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen 250 m<sup>2</sup>
- b. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 4 m;
- c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m;

### **5.2.3 Speel- en sporttoestellen**

- a. de bouwhoogte van sport- en speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 6 m

### **5.2.4 Nutsvoorzieningen**

- a. de inhoud van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag per gebouw niet meer bedragen dan 30 m<sup>3</sup>
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m.

### **5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1,50 m of niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer dan 1,50 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen die zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 2 m of niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer dan 2 m bedraagt.
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

## **5.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. bescherming van de natuur- en landschapswaarden.

#### **5.4 Afwijken van de bouwregels**

##### **5.4.1 Afwijken t.b.v. bedrijfsgebouwen**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van hetgeen is gesteld in lid 5.2.2 en een groter oppervlak aan bedrijfsgebouwen toestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. de uitbreiding dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. de ruimtelijke kwaliteit dient te worden versterkt, hetgeen aangetoond wordt met een ruimtelijk kwaliteitsplan;
- c. er mag geen oneveredige afbreuk worden gedaan aan de natuur- en landschapswaarden;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden beperkt.

##### **5.4.2 Afwijken t.b.v. ruimere goot- en bouwhoogte**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van hetgeen is gesteld in lid 5.2 en hogere goot- en bouwhoogtes van gebouwen toestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. er mag geen oneveredige afbreuk worden gedaan aan de natuur- en landschapswaarden;
- b. het bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden aangetast.

##### **5.4.3 Afwijken t.b.v. bouwhoogte speel- en sporttoestellen**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van hetgeen is gesteld in lid 5.2.3 voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte voor speel- en sporttoestellen met inachtneming van het volgende:

- a. de maximale bouwhoogte mag worden overschreden tot ten hoogste 12 m;
- b. er mag geen oneveredige afbreuk worden gedaan aan de natuur- en landschapswaarden;
- c. het bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden aangetast;

##### **5.4.4 Afwijken t.b.v. bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van hetgeen is gesteld in lid 5.2.5 voor het overschrijden de genoemde hoogtematen met inachtneming van het volgende:

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3 meter
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals bedoeld in lid 5.2.5 onder d mag niet meer bedragen dan 10 meter
- c. er mag geen oneveredige afbreuk worden gedaan aan de natuur- en landschapswaarden;
- d. het bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden aangetast.

#### **5.5 Specifieke gebruiksregels**

##### **5.5.1 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken van kampeermiddelen voor permanente bewoning;
- b. het gebruiken van gronden gelegen buiten het bouwvlak ten behoeve van sport- en speelterrein;
- c. het gebruiken van gronden ten behoeve van stacaravans;

d. het gebruiken van gronden en bouwwerken conform de bestemming zonder dat de afschermdende groenvoorziening, zoals aangegeven in paragraaf 5.2 van het Ruimtelijk Kwaliteitsplan als opgenomen in bijlage 1 is gerealiseerd. De afschermdende groenvoorziening moet binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden gerealiseerd en in stand gehouden. Deze voorwaardelijke verplichting is niet van toepassing op bestaand legaal gebruik.

## **5.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### **5.6.1 Afwijken t.b.v. gebruik**

a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van hetgeen is gesteld in lid 5.1, zodanig dat er naast kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans, ook andere en vernieuwende vormen van verblijfsrecreatieve middelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf aanwezig mogen zijn, met inachtneming van het volgende:

1. afwijking is slechts mogelijk voor maximaal 10% van het aantal standplaatsen;
2. er dient sprake te zijn van een toegevoegde waarde voor het bestaande recreatieve product;
3. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, waarbij de verblijfsrecreatieve middelen niet mogen leiden tot een onevenredige aantasting van de in de directe omgeving voorkomende natuurlijke en landschappelijke waarden.

b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van hetgeen is gesteld in lid 5.5.1 onder d en het gebruik voor recreatief nachtverblijf toestaan, met inachtneming van het volgende:

1. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, waarbij de verblijfsrecreatieve middelen niet mogen leiden tot een onevenredige aantasting van de in de directe omgeving voorkomende natuurlijke en landschappelijke waarden.
2. het parkeren wordt in voldoende mate op eigen terrein voorzien.

## **5.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **5.7.1 Verbod**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. ontginnen, ophogen, afgraven, bodemverhogen of egaliseren;
- b. dempen, graven, afdammen, vergroten of herprofilieren van sloten of ander oppervlaktewater;
- c. verwijderen van opgaande beplanting, vellen/rooien houtopstanden.

### **5.7.2 Uitzondering**

Het verbod als bedoeld in lid 5.7.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

c. betrekking hebben op de aanleg van de nevengeul, de bijbehorende oevers en voorzieningen;

d. betrekking hebben op de inrichting van de camping op gronden die in het beplantingsontwerp, zoals opgenomen in paragraaf 5.2 in bijlage 1, zijn aangeduid met de letter H.

#### **5.7.3 Voorwaarden**

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 5.7.1 wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de vergunning aan de hand van een inrichtingsplan kan aantonen dat elders op het verblijfsrecreatieve terrein compensatie plaatsvindt van de verloren natuur- of landschapswaarden als gevolg van de uitgevoerde werken of werkzaamheden.