

ZIENSWIJZENVERSLAG

Bestemmingsplan Buitengebied, Vechtoevers-Zuid, Ommen"

**AFDELING RUIMTELIJK DOMEIN
TEAM RUIMTE EN VERGUNNINGEN
oktober '15**

INHOUD:

I. Overzicht gevolgde procedure.....	3
II. Ingekomen zienswijzen en gemeentelijke reactie	4
III. Ambtshalve wijzigingen.....	16

I. Overzicht gevolgde procedure

Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 2 juli 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was woensdag 12 augustus 2015. Een ieder kon een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft op de website van de gemeente (www.ommen.nl) als pdf ter inzage gelegen en in gedrukte vorm op het gemeentehuis. Ook via www.ruimtelijkeplannen.nl is het ontwerpbestemmingsplan raadpleegbaar geweest.

Bekendmaking

De ter inzage legging van het ontwerpplan en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is bekendgemaakt in het huis-aan-huis-blad Vechtdal Centraal van dinsdag 30 juni 2015, de Staatscourant van 30 juni 2015 en op de gemeentelijke website (www.ommen.nl).

Zienswijzen

Er zijn 4 schriftelijke zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn verzonden en kunnen daarom als tijdig ingediend worden aangemerkt.

Behandeling in de raadscommissie

Het raadsvoorstel met zienswijzenverslag en overige bijlagen is op 5 november 2015 behandeld in de raadscommissie, die voorafgaat aan behandeling van het plan in de gemeenteraad. Tijdens deze vergadering was de mogelijkheid aanwezig om in te spreken. Hiervan is door "namen insprekers" insprekers gebruik gemaakt. Voor zover de insprekers ook een zienswijze hebben ingediend is de tekst van de inspraak toegevoegd aan de zienswijze. Vervolgens is het (concept) raadsvoorstel behandeld. Van de vergadering is een verslag gemaakt, de inspreksteksten zijn, voor zover ze door de inspreker als schriftelijk stuk aan de griffie zijn overgelegd, als bijlage bij het raadsverslag opgenomen.

College- en raadsvoorstel

De ingekomen zienswijzen worden in dit zienswijzenverslag samengevat en voorzien van een gemeentelijk reactie. De planaanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen worden weergegeven. Ook geeft dit verslag een overzicht van de gewenste ambtshalve wijzigingen.

Dit zienswijzenverslag vormt samen met de ingekomen zienswijzen een onlosmakelijk onderdeel van het raadsvoorstel en –besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

II. Ingekomen zienswijzen en gemeentelijke reactie

Er is van 4 personen, bedrijven of instanties een zienswijze ontvangen. Deze zienswijzen worden hieronder puntsgewijs behandeld. De daarbij opgenomen nummers verwijzen naar het nummer, waaronder de zienswijze in de gemeentelijke administratie (Verseon) is opgenomen. Om te voldoen aan de Wet bescherming persoonsgegevens en omdat dit zienswijzeverslag op internet zal worden geplaatst, is een deel van de zienswijzen geanonimiseerd. De nummering correspondeert met de ingekomen reacties, de volledige en ingekomen reacties kunnen op verzoek worden opgevraagd en worden ingezien. De aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen worden hier tevens **vetgedrukt** aangegeven.

1. Bewoners Zwolseweg 11 en 12 (1498924).

Samenvatting zienswijze:

Indieners zien zich vanaf 1988 geconfronteerd met een voortdurende intensivering van het recreatieve gebruik op het aangrenzende recreatieterrein (animatieteams, muziek voor gasten, zwembad, trekkers- en paalhutten). Dit heeft niet bepaald geleid tot waardevermeerdering van het bezit. Met dit bestemmingsplan wordt een volgende stap gezet. De volgende punten zijn voor indieners van belang:

1. Bereikbaarheid van indieners bezit;
2. Geluidsoverlast door recreatie dan wel werkzaamheden;
3. De bouw mogelijkheden op het recreatieterrein (ondermeer boomhutten en trekkershutten);
4. Waardevermindering van het onroerend goed door externe factoren.

Indieners willen graag in constructief overleg tot consensus komen.

Reactie gemeente:

De intensivering van het recreatieve gebruik die indieners ervaren, is slechts ten dele het gevolg van het bestemmingsplan. Animatieteams of muziek zijn geen zaken die in een bestemmingsplan worden geregeld, maar die via het milieuspoor (geluid) gaan.

Wel zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen over voorzieningen als een zwembad of trekkers- en paalhutten. Zwembaden en trekkershutten zijn al sinds jaar en dag toegestaan binnen de Ommer bestemmingsplannen. Paalhutten zijn sinds 2010 toen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied werd vastgesteld toegestaan als vernieuwende vorm van recreatief nachtverblijf.

Het nieuwe bestemmingsplan staat echter weinig nieuws toe ten hoogte van de percelen van de inspreker. De verblijfsrecreatieve bestemming is grotendeels hetzelfde gebleven. Een wijziging is dat binnen de recreatieve bestemming nu in beginsel overal bebouwing mag worden geplaatst, terwijl dit beperkt was tot het bouwvlak. Dit past in het gemeentelijk streven om campingeigenaren binnen de grenzen van het terrein meer flexibiliteit te geven. Er kunnen echter wel eisen gesteld worden aan de situering van deze gebouwen om te voorkomen dat bebouwing met veel uitstraling naar de omgeving, zoals een zwembad, te dicht op een woning van derden wordt gebouwd.

Ten aanzien van de door indieners genoemde punten wordt het volgende overwogen:

- Ad 1. De bereikbaarheid wijzigt niet. De toegangsweg blijft op dezelfde plek liggen, waar deze nu ook is gelegen en er wordt hierop geen slagboom geplaatst.
- Ad 2. Het waterschap heeft te kennen gegeven met de werkzaamheden zoveel mogelijk rekening te houden met de bewoners, zodat de hinder zo beperkt mogelijk blijft. Geluid van de camping, zoals bedoeld door indieners, is iets dat geregeld wordt via het milieuspoor.
- Ad 3. De campingeigenaar wordt met het nieuwe plan flexibeler in de situering van bebouwing op het recreatieterrein. Het bestemmingsplan biedt een aantal garanties dat de bebouwing niet te dicht op de woningen van indieners komt. Zo ligt er een contour van 50 mtr om beide woningen waarbinnen geen gebouwen mogen worden opgericht. Daarnaast bevat het bestemmingsplan de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen aan de situering van bebouwing. Daarmee zijn er voldoende waarborgen ingebouwd.
- Ad 4. Indieners hebben niet aannemelijk gemaakt dat als gevolg van de realisatie van dit plan zodanige schade zal optreden dat de raad niet in redelijkheid een doorslaggevend belang kan toekennen aan de belangen die gemoeid zijn met de uitvoering van dit plan. In dit verband wordt overwogen dat de woningen van indieners in het vigerende bestemmingsplan reeds werden ingeklemd door een recreatieve bestemming.

Op 2 september 2015 heeft overleg plaatsgevonden tussen indieners, gemeente en waterschap Vechtstromen. Indieners hebben daarbij een idee voor hun perceel gepresenteerd. Aangegeven is dat dit een separaat traject krijgt.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen.

2. Bureau Takkenkamp b.v. namens camping de Koeksebelt (1503410)

Samenvatting zienswijze:

Indiener vindt het jammer dat het niet mogelijk bleek om voor het door zijn cliënt beoogde sport-, klim- en speelterrein aan de westzijde een adequate bestemming op te nemen.

Indiener richt zijn zienswijze op het perceel aan de oostzijde van het object Zwolseweg 9. Tegen de recreatiebestemming op dit perceel bestaat op zich geen probleem. Wel is er bezwaar tegen verruimde bebouwingsmogelijkheden op het perceel: 400 m² ten behoeve van opslag en receptie op basis van de volgende motivering:

1. het bouwvlak omvat het gehele terrein, zodat direct aangrenzend aan de Zwolseweg 9 een grote schuur kan worden gebouwd;
2. Een zo omvangrijke bebouwing is niet te onderbouwen vanuit oogpunt beheer van een terrein van slechts 0,6 ha;
3. Dit onderdeel van het plan is economisch niet uitvoerbaar. De investeringen in een grote opslag en receptie zijn economisch niet verantwoord voor zo'n klein terrein (17 camperplaatsen);
4. Een gebouw van 400 m² en 10 mtr hoog is niet landschappelijk inpasbaar, ook omdat hoog opgaande beplanting vanwege molenbiotoop niet is toegestaan;
5. Een gebouw van 400 m² gaat niet samen met de waterstaatkundige functie.

Verzocht wordt geen uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden op te nemen.

Reactie gemeente:

In het kader van het project Vechtoevers-Zuid zijn tussen waterschap en camping de Koeksebelt afspraken gemaakt. Daarin is voorzien in een bepaalde ontwikkelingsrichting voor het door indiener aangehaalde terrein aan de westzijde. Deze ontwikkelingsrichting is op dit moment echter onvoldoende uitgewerkt en ruimtelijk onderbouwd om mee te nemen in dit bestemmingsplan. Indien dit nader geconcretiseerd wordt, wordt hiervoor een separaat traject doorlopen.

Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van bestaande rechten. Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied verhindert niet een zelfstandige exploitatie van het perceel naast de Zwolseweg 9. Op dit perceel zijn met uitzondering van sanitairgebouwen, in huidig bestemmingsplan geen bouw mogelijkheden gelegen.

Om een zelfstandige exploitatie van het terrein mogelijk te maken, is een zekere hoeveelheid bebouwing nodig. In het ontwerpbestemmingsplan is daarin voorzien door bebouwing ten behoeve van de meest basale functies als receptie, opslag en sanitair.

Ten aanzien van de door indieners genoemde punten wordt het volgende overwogen:

- Ad 1. Dit bestemmingsplan kent een andere systematiek dan het vigerende bestemmingsplan. Binnen de recreatieve bestemming mag nu in beginsel overal bebouwing mag worden geplaatst, terwijl dit nu nog beperkt is tot het bouwvlak. Dit past in het gemeentelijk streven om campingeigenaren binnen de grenzen van het terrein meer flexibiliteit te geven. Het bestemmingsplan kent echter wel de mogelijkheid nadere eisen te stellen aan de situering van deze gebouwen. Zo kan worden voorkomen dat bebouwing met veel uitstraling naar de omgeving, zoals de door de camping genoemde grote schuur, te dicht op de woning Zwolseweg 9 wordt gebouwd.
- Ad 2. De toegekende oppervlakte van 400 m² aan bedrijfsgebouwen is gebaseerd op wat bij het perceel Zwolseweg 9 aan mogelijkheden voor bedrijfsgebouwen opgenomen was voor voorheen camping 'n Twieg en waar het door indiener bedoelde termijn voorheen planologisch deel van uitmaakte. Op basis hiervan heeft een bepaalde verrekening plaatsgevonden, waarbij evenals bij andere campings een beperkte uitbreidingsmogelijkheid is geïncorporeerd, wat geleid heeft tot een maximale oppervlaktemaat van 400 m². De zienswijze heeft aanleiding gegeven om de maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van 400 m² opnieuw te bezien. Dit aan de hand van gemiddelde normeringen en kwaliteitseisen, die in de recreatiesector worden gehanteerd. Het terrein kent een

oppervlakte van ca. 6000 m². Op een dergelijk terrein is ruimte voor ca. 25 standplaatsen. Voor 25 standplaatsen volstaat ca. 90 m² aan bebouwing voor toiletruimten, doucheruimten en inpandige afwasplaatsen. Voor de receptie inclusief ontvangstruimte kan worden uitgegaan van een gebouw van circa 35 m². Voor het gebouw ten behoeve van opslag (onderhoudsmaterieel en materiaal voor recreatieterrein) kan gesteld worden dat 75 m² voldoende is. Gelet hierop kan worden gesteld dat op dit moment een maximaal toegestane oppervlakte van 400 m² onvoldoende kan worden onderbouwd. Deze oppervlakte wordt naar beneden bijgesteld naar een oppervlakte van 250 m². In deze 250 m² is ook enige ontwikkelingsruimte meegenomen, zoals die bij andere recreatiebedrijven ook wordt toegekend.

- Ad 3. Het bestemmingsplan schrijft ter plaatse niet voor dat 400 m² aan bebouwing moet worden gerealiseerd, maar laat dit als maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing toe. Met andere woorden: er hoeft geen gebruik van te worden gemaakt. Er zijn geen argumenten aangedragen door indiener dat een recreatieterrein van deze omvang überhaupt niet exploitabel is. Overigens staat de bestemming meer dan alleen camperplaatsen toe, maar zijn ook andere kampeermiddelen zoals caravans en tenten, toegestaan.
- Ad 4. Behalve aan de situering van de bebouwing kunnen op basis van het bestemmingsplan ook nadere eisen worden gesteld aan de afmetingen van de bebouwing. Daarnaast staat het ontwerpbestemmingsplan niet 10 mtr als maximale hoogte toe, maar is deze begrensd op 6 mtr. Daarmee bestaan er voldoende waarborgen voor een goede landschappelijke inpassing, zonder dat de molenbiotoop in gevaar komt.
- Ad 5. Uit informatie is gebleken dat bebouwing op dit perceel niet bij voorbaat behoeft te worden uitgesloten. Evenals in het vigerende bestemmingsplan kent ook het ontwerpplan een regeling dat bij elk bouwplan in het winterbed afstemming wordt gezocht met het waterschap.

Conclusie

De zienswijze wordt gedeeltelijk overgekomen. **De toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing voor het terrein direct aangrenzend aan de Zwolseweg 9 wordt bijgesteld van 400 m² naar 250 m².**

3. Van Eysinga & Oostra c.s. namens bewoner Zwolseweg 14b (1503435)

Samenvatting zienswijze:

Client van indiener is eigenaar van het perceel Zwolseweg 14b (kadastraal bekend als Ambt Ommen, sectie H, nummer 7168) en het naastgelegen agrarisch in gebruik zijnde perceel (kadastraal bekend als Ambt Ommen, sectie H, nummer 7048).

Client had graag geparticipeerd in de ontwikkeling van het mogelijk te vormen recreatie-eiland op de zuidoever van de Vecht, maar tot overeenstemming met hem is het niet gekomen. Redelijke aanbiedingen tot minnelijk overleg of tot benoeming van onafhankelijke deskundigen zijn eenvoudigweg terzijde geschoven. Dit is de voornaamste reden van bezwaar in deze zienswijze: met belangen van alle stakeholders in het gebied is rekening gehouden cq die worden passend gecompenseerd, maar met belangen van cliënt is op geen enkele wijze rekening gehouden.

Reactie gemeente:

Het waterschap, de gemeente Ommen en de provincie Overijssel hebben de afgelopen jaren getracht om in minnelijk overleg met betrokken grondeigenaren tot overeenstemming te komen over de realisering van de Vechtoevers-Zuid. In het najaar van 2012 zijn deze pogingen gestrand, waar het de eigendommen van indiener betreft, omdat zowel de inzichten en uitgangspunten om tot overeenstemming te komen te ver uit elkaar lagen.

Vervolgens is verkend welke mogelijkheden er zijn om, met dit gegeven (zonder het eigendom van indiener), tot realisering van de Vechtoevers Zuid te komen. Toen bleek dat hierover met betrokken grondeigenaren mogelijk overeenstemming te behalen viel, is dit ontwerp met belanghebbende grondeigenaren besproken. Zo ook met indiener en zijn adviseur. Er heeft zowel ambtelijk als bestuurlijk minnelijk overleg plaatsgevonden. In een ultieme poging om de gronden van indiener alsnog in het projectplan te kunnen betrekken, is eind 2014 gebleken dat de wederzijdse inzichten te ver uit elkaar lagen om hierover tot overeenstemming te komen.

Samenvatting zienswijze:

Het ontwerpbestemmingsplan is onzorgvuldig en met een onjuiste belangenafweging tot stand gekomen. Hiervoor wordt de volgende argumentatie aangevoerd:

1. De begrenzing van het plangebied is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Er ontstaat een recreatie-eiland, maar niet alle gronden op dat eiland zijn meegenomen in het plan. Dit terwijl er wel sprake is van een ruimtelijk en functioneel samenhangend geheel. Ruimtelijk is er sprake van een gezamenlijke ontstaansgeschiedenis. Functioneel geldt dat de woning van cliënt wordt ontsloten over een toegangsweg naar de Zwolseweg die door het plangebied loopt. Het plan beoogt recreatie en natuur een impuls te geven. Cliënt heeft al een recreatieve bestemming op zijn perceel en wil deze ook graag op het naastgelegen agrarisch perceel.

Reactie gemeente:

In het plangebied zoals begrensd in het ontwerpplan zijn de volgende gronden meegenomen:

- het gebied waar de nevengeul wordt aangelegd;
- de aanleg van de nevengeul maakt een herinrichting van camping de Koeksebelt noodzakelijk. Deze heringerichte en deels verplaatste camping is daarom geheel meegenomen;
- de bestaande bedrijfswoning Zwolseweg 9 met bijbehorende gronden. Deze komt door de aanleg van de nevengeul buiten het park te liggen en verliest zijn functie als bedrijfswoning. Het heeft daarom een nieuwe woonbestemmingsregeling gekregen. Het nog resterende deel van de recreatieve bestemming buiten de geul heeft opnieuw een recreatieve bestemming gekregen;
- de woning Steenoever 2 met bijbehorende gronden.

Deze gronden hebben gemeen dat ze bijdragen aan uitvoering van één samenhangende ontwikkeling, namelijk het project tot aanleg van de nevengeul en herinrichting/verplaatsing van camping de Koeksebelt.

De gronden van cliënt van indiener zijn daarvoor niet per se benodigd. Vanuit planologisch oogpunt is er derhalve geen aanleiding om deze gronden toe te voegen aan het plangebied.

2. Er is sprake van een onjuiste belangenafweging. Cliënt heeft op 5 december 2014 al een principeverzoek ingediend om een recreatieve bestemming te krijgen op zijn agrarische perceel. Hiermee is in het plan geen rekening gehouden. Dit is niet in lijn met het provinciale beleid van Ruimte voor de Vecht en de daarin opgenomen doelstelling "Het creëren van een sociaal economische impuls".

Reactie gemeente:

Indiener heeft namens cliënt een principeverzoek ingediend. Deze wordt separaat opgepakt. Er is namelijk geen sprake van een onlosmakelijk verband tussen de door indiener gewenste ontwikkeling en het project Vechtoevers-Zuid, dat het had moeten worden meegenomen. Evenmin is er sprake van een voldoende concreet en ruimtelijk onderbouwd voorstel, nu het principeverzoek slechts een verzoek betreft om medewerking aan een recreatieve ontwikkelingsrichting voor het agrarisch perceel van cliënt van indiener.

Het beleid van Ruimte voor de Vecht is één van de beleidskaders die van toepassing is bij de beoordeling van een initiatief zoals aangedragen door indiener. Het vormt echter geen dwingend voorschrift. Ook ander beleid en van toepassing zijnde wet- en regelgeving zal getoetst moeten worden.

3. De doelen worden onvolledig verwezenlijkt. Er is geen sprake van een toename van de natuur. De beoogde smalle ecologische corridor langs de Zwolseweg zal niet als migratieroute gebruikt gaan worden, gelet op de recreatieve druk. Daarnaast wordt de geomorfologie aangetast door ophoging van lage gronden voor recreatief gebruik. Dit was niet nodig geweest als daarvoor de hooggelegen percelen van cliënt gebruikt waren. Bovendien was dan meer oppervlakte beschikbaar gebleven voor verdere verlaging van de MHM en was de druk op de natuur minder geweest door de grotere afstand daar naar toe. Het basisidee van de overheden uit 2013 was ook geheel anders. Dat voorzag in een nieuwe geul, behoud en versterking van geomorfologische waarden en verhogen van de recreatieve waarden van het gehele eiland. Toen er geen overeenstemming met belanghebbenden werd bereikt, is camping de Koeksebelt met een plan gekomen, dat nu volledig wordt gerealiseerd.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan dient meerdere doelen, die niet met elkaar strijdig zijn. Het primaire doel is het vergroten van de waterveiligheid voor Ommen. Daarnaast levert de inrichting ook een bijdrage aan de natuuropgaven en specifiek de Kaderrichtlijn Water. Om hier invulling aan te geven worden natuurvriendelijke oevers aangelegd. Door extra lengte aan natuurvriendelijke oever in het gebied te koppelen aan naastliggend groen, wordt de migratiezone voor flora en fauna vergroot.

Anders dan indiener stelt maakt de ligging en het ontwerp van het gebied waarin de nevengeul wordt aangelegd het gaan voorkomen van soorten die gebruik maken van vochtige verbindingen waarschijnlijk. Soorten die gebruik maken van vochtige verbindingen zijn onder andere de otter, waterspitsmuis, kamsalamander, ringslang, poelkikker en de knoflookpad. De nevengeul vormt een ecologische corridor tussen het oostelijk gelegen Natura 2000 gebied Vecht en Beneden Regge en het gebied Ommermars aan de westzijde.

Het project kent aanvaardbare effecten op het milieu en de omgeving. Het plangebied is gelegen in het dal van de Overijsselse Vecht en bestaat volgens de aardkundige en archeologische waardenkaart van de provincie Overijssel uit meanderruggen en geulen en

geulen van een meanderend afwateringsstelsel. Er is archeologisch onderzoek en een archeologisch inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat de archeologie en geomorfologie al is verstoord door onder andere agrarisch gebruik en door egalisatie bij de aanleg van de in het gebied al aanwezige camping. Het gebied is om die reden archeologisch vrijgegeven.

4. De ontsluiting van de woning van cliënt op de Zwolseweg wordt met het ontwerpplan afgepakt. Dat levert strijd op met het recht. De erfdienstbaarheid die er nu ligt, is niet verplaatsbaar. Cliënt wil ontsloten blijven op de Zwolseweg. Het plan voorziet in een nieuwe ontsluiting op de Steenoever. Dit is echter niet reëel vanwege het grote hoogteverschil. Daarnaast zal de tuin anders moeten worden ingericht en moet het huidige dure hekwerk met poort verplaatst worden. Dit heeft forse financiële gevolgen, wat direct impact heeft op de uitvoerbaarheid van het plan.

Reactie gemeente:

Volgens vaste rechtspraak staat een privaatrechtelijke belemmering (zoals een erfdienstbaarheid) slechts aan de vaststelling van een bestemmingsplan in de weg, wanneer deze belemmering een evident karakter heeft. De huidige ontsluiting is gebaseerd op een erfdienstbaarheid. Titel 6 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek biedt de mogelijkheid de rechter te vragen de erfdienstbaarheid te verleggen, wijzigen dan wel op te heffen, wanneer er geen minnelijke overeenstemming wordt bereikt. Eén van de gronden waarop dit kan plaatsvinden is het "algemeen belang" en (onder meer) dat is in dit geval aan de orde. Dit blijkt uit het inmiddels onherroepelijke projectplan van het Waterschap Vechtstromen en het hiertoe opgestelde bestemmingsplan. Zo nodig zal het Waterschap Vechtstromen namens de eigenaar van het dienende erf de rechter verzoeken de erfdienstbaarheid te verleggen, wijzigen of op te heffen. Verder is relevant dat het bestemmingsplan expliciet ruimte biedt voor een alternatieve ontsluiting via de aanleg van een ontsluitingsweg zoals weergegeven op de bestemmingsplankaart (aanduiding "os"). De kosten daarvan inclusief het op een goede wijze aansluiten van het perceel Zwolseweg 14b worden gedekt vanuit het project. De bestaande ontsluiting kent een afstand tussen woning en Zwolseweg van ca. 150 mtr, in de nieuwe situatie is de totale afstand vanaf de Zwolseweg circa 285 meter. De bereikbaarheid blijft daarmee voldoende gewaarborgd en acceptabel.

Uit het voorgaande volgt dat de door indiener genoemde erfdienstbaarheid geen evidente privaatrechtelijke belemmering is die in de weg staat aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

De aanleg van deze ontsluitingsweg is goed technisch uitvoerbaar tegen zodanige kosten dat de financiële uitvoerbaarheid van het gehele plan niet in het geding komt. Belangrijk daarbij is dat de ontsluitingsweg gelegen is daar waar het terrein sowieso al opgehoogd wordt om de grond geschikt te maken voor verblijfsrecreatief gebruik.

5. Het perceel Zwolseweg 14b wordt door het plan geheel opgesloten en is voor de toekomst geheel overgeleverd aan de Koeksebelt. Dit is een vooropgezet plan. De gronden van cliënt zijn veel beter geschikt om camping de Koeksebelt te compenseren. Tot redelijke onderhandelingen is het niet gekomen en nu heeft cliënt alleen maar de nadelen. De huidige beleving, namelijk een woning op een ruim erf op een unieke locatie wordt door het plan teniet gedaan. Ook het agrarisch gebruik van het naastgelegen perceel zal belemmerd worden door de ligging op een eiland, wat consequenties heeft voor de waarde. Ook het naastgelegen intensieve recreatieve gebruik zal hier negatieve gevolgen voor hebben.

Reactie gemeente:

Het perceel Zwolseweg 14b kan zelfstandig blijven functioneren en houdt de mogelijkheid van zelfstandig uitwegen op de openbare weg. Er is geen sprake van een afhankelijkheidsrelatie

tussen het terrein van cliënt van indiener en de Koeksebelt. Relevant is verder dat de gronden gelegen tussen de woning Zwolseweg 14b en de Zwolseweg in het vigerende bestemmingsplan al een recreatieve bestemming hebben. In het bestemmingsplan is voldoende onderbouwd dat de recreatieve herontwikkeling van de Koeksebelt vanuit planologisch oogpunt acceptabel is, ook ter hoogte van de Zwolseweg 14b.

Het plan leidt evenmin tot beperkingen in het agrarisch gebruik. Het bestemmingsplan kent geen extra beperkingen en ook de toegang ertoe blijft gegarandeerd en verbetert zelfs enigszins door verbreding van de weg. De stellingname dat recreatief gebruik nadelige gevolgen heeft voor regulier agrarisch gebruik wordt niet onderbouwd door indiener en komt vreemd over gelet het reeds bestaande recreatieve gebruik op aangrenzende percelen.

6. Het bestemmingsplan bevat onjuistheden:

- a. Cliënt's huidige ontsluiting wordt afgenomen. Dit kan alleen middel onteigening en die procedure is niet opgestart.

Reactie gemeente:

de huidige ontsluiting is gebaseerd op een zogenoemde erfdienstbaarheid, zoals hier het recht van overpad. Een erfdienstbaarheid is een last waarmee een onroerende zaak ten behoeve van een andere onroerende zaak is bezwaard. Onteigening van de onroerende zaak van cliënt van indiener is een mogelijkheid, maar niet de enige, zoals onder punt 4 al is verwoord.

- b. De begrenzing van het plangebied is ondeugdelijk.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar het gestelde onder punt 1.

- c. De woning Zwolseweg 14b is niet de bedrijfswoning van de Koeksebelt zoals in de toelichting vermeld staat.

Reactie gemeente:

De toelichting zal hierop worden aangepast.

- d. Bij de woning van cliënt is niet de afstand tot het zwembad bepaald, wat bij andere woningen wel is gebeurd.

Reactie gemeente:

De genoemde 100 mtr is een aan te houden richtlijnafstand. De Koeksebelt kent reeds een zwembad, dat rehtens was toegestaan. Het nieuwe bestemmingsplan kent geen strakke bouwvlakken meer, maar biedt de mogelijkheid om in principe overal op de camping te mogen bouwen. Zo kan maatwerk worden verleend. Het bestemmingsplan kent nadere eisen, waarmee o.a. randvoorwaarden ten aanzien van de situering van de bebouwing kunnen worden gesteld. Op deze wijze is gewaarborgd dat er voldoende afstand blijft tussen geluidsemitterende bebouwing en gevoelige objecten. **De toelichting zal op het vorenstaande worden aangepast.**

- e. Tegenstrijdig is dat de woning van cliënt nog steeds als bedrijfswoning wordt beschouwd, terwijl dit in het vigerende bestemmingsplan reeds een woonbestemming had moeten krijgen.

Reactie gemeente:

Bij de beoordeling van de diverse ruimtelijke aspecten is uitgegaan van bestaande rechten. In dit geval betekent dit dat uit is gegaan van een recreatieve bestemming op het bebouwde perceel van cliënt van indiener en de als gevolg daarvan geldende status van bedrijfswoning op de woning Zwolseweg 14b. Het nieuwe bestemmingsplan wijzigt de status niet.

- f. De beoogde groene singel ter hoogte van de woning is niet hard vastgelegd in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

De beoogde groene singel is, anders dan indiener stelt, wel dwingend geregeld in het bestemmingsplan in artikel 4.5.1. sub d.

- g. Uitvoering van het plan betekent een grote kans op verdroging van de landbouwgrond van cliënt.

Reactie gemeente:

De effecten van de aanleg van de nevengeul op de opbrengst van landbouwgewassen zijn vastgesteld met behulp van een speciaal daartoe door Alterra ontwikkelde applicatie. De gemiddelde GLG (Gemiddeld Laagste Grondwaterstand) ter plaatse van het landbouwperceel is 200 centimeter beneden maaiveld. De GHG (Gemiddeld hoogste grondwaterstand) ter plaatse van het landbouwperceel bevindt zich gemiddeld 150 centimeter beneden maaiveld. Door de aanleg van de nevengeul wordt de GLG en de GHG ter plaatse van het landbouwperceel met circa 10 centimeter verlaagd. Uit berekeningen met de applicatie is gebleken dat voor het gewas 'snijmais' de droogte- als de combinatieschade met 1% toe. Voor het gewas 'gras' is er geen toename. De effecten van de aanleg zijn kortom te verwaarlozen.

- h. Het ruimtelijk kwaliteitsplan rept over soorten als Brandnetel, Doornstruweel en Braam, die de recreatieve belevingswaarde fors zullen drukken en uitnodigen tot dumpen van afval.

Reactie gemeente:

In het ruimtelijk kwaliteitsplan zijn ook wensen geschetst vanwege het mogelijk voorkomen van otters. De door indiener genoemde soorten betreft moeilijk doorgaanbare vegetatie bedoeld om op plekken langs de oever betreding door mensen en honden te voorkomen, zodat er rustige plekken zijn die ten gunste komen van de otter. De genoemde soorten zijn niet vereist op grond van het bestemmingsplan. Door het noemen van de soorten wordt onnodig een verkeerd beeld geschetst. Het is namelijk niet nodig dat overal langs de geul dit noodzakelijk is. Bovendien zijn er ook andere mogelijkheden. **De betreffende paragraaf uit het ruimtelijk kwaliteitsplan wordt hierop aangepast.**

- i. In het ruimtelijk kwaliteitsplan is wel rekening gehouden met wensen van anderen, maar niet met die van cliënt.

Reactie gemeente:

Het ruimtelijk kwaliteitsplan is afgestemd met de Koeksebelt gelet de herinrichting van de camping en met de eigenaren van het perceel naast de Zwolseweg 9 gelet de noodzakelijke goede landschappelijke inpassing van dit perceel. Cliënt van indiener heeft evenals andere partijen nabij het plangebied geen direct belang en is daarom ook niet benaderd.

- j. Er wordt zonder onderbouwing een aanlegplaats voor een rondvaartboot in de nevengeul toegestaan.

Reactie gemeente:

Anders dan indiener stelt is er geen sprake van een aanlegplaats, maar van een winterstalling van de rondvaartboot. Het bestemmingsplan voorziet niet in verplaatsing van de bestaande aanlegaccommodatie/opstapplaats van Rederij Peters.

- k. De Koeksebelt mag uitbreiden met 120 stacaravans zonder dat dit gemotiveerd wordt.

Reactie gemeente:

Er is geen sprake van een uitbreiding. Ook op grond van het vigerende bestemmingsplan heeft camping de Koeksebelt op delen van haar terrein de mogelijkheid om stacaravans te plaatsen. In verband met een andere bestemmingssystematiek is dit recht gekwantificeerd.

- 7. De uitkomsten van de m.e.r.-beoordeling zijn onjuist. De mogelijkheden in dit bestemmingsplan kennen wel een forse nadelige impact op het milieu, met name verstoring, geomorfologie en gebiedskenmerken. Er zijn geen alternatieven onderzocht. Verzocht wordt alsnog een m.e.r.-onderzoek op te stellen, waarbij rekening wordt gehouden met alle stakeholders en belangen en er alternatieven worden onderzocht.

Reactie gemeente:

Voor het bestemmingsplan is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Deze is vereist op basis van artikel 7.2 lid 1 sub b en artikel 7.8b van de Wet milieubeheer. De activiteit wordt in het Besluit m.e.r. genoemd onder categorie D 3.2 (kleiner dan de drempelwaarde) en categorie D 16.1. In paragraaf 1.2 van de aanmeldnotitie is verwoord waarom een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd is. Het bevoegd gezag moet in deze een besluit nemen of een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden. De onderbouwing hiervoor is opgenomen in de aanmeldnotitie. Deze is opgesteld conform bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling. Daarin worden kenmerken van het voornemen, plaats van het voornemen en kenmerken van potentiële effecten benoemd.

Bij een m.e.r.-beoordeling is geen sprake van de afweging van alternatieven of varianten. De aanmeldnotitie is bedoeld als onderbouwing van het besluit om al dan niet een m.e.r.-procedure op te starten. In de aanmeldnotitie is onderbouwd, dat er geen aanleiding bestaat om een m.e.r.-procedure op te starten, omdat geen grote nadelige effecten op de milieu-aspecten wordt verwacht. Bovendien is op basis van de permanent geworden Crisis- en herstelwet ook in een m.e.r.-procedure het onderzoek van alternatieven niet langer verplicht. Dit is alleen noodzakelijk als dit redelijkerwijs beschouwd moeten worden. Aangezien geen m.e.r.-procedure doorlopen behoeft te worden is een behandeling van de alternatieven daarmee niet aan de orde.

Voor wat betreft de gebiedskenmerken geldt dat het plan aansluit bij de gebiedskenmerken zoals beoogd door de provincie Overijssel. Dit is uitgebreid gemotiveerd in de paragraaf 'Provinciaal beleid' van de toelichting van het bestemmingsplan. In de m.e.r.-beoordeling is hierop ingegaan in de paragraaf die de effecten op het landschap beoordeeld.

Met betrekking tot de geomorfologie zijn de effecten beschreven in de paragraaf van de m.e.r.-beoordeling die de potentiële effecten op archeologie beschrijft. Zoals elders in dit zienswijzen-verslag verwoord is de bodem ter plaatse al verstoord door onder andere agrarisch gebruik en door egalisatie bij de aanleg van de in het gebied al aanwezige camping.

8. Het plaatsen van dit plan onder de Crisis- en herstelwet is een farce, omdat twee jaar geleden om financiële redenen de stekker uit het idee is gehaald.

Reactie gemeente:

Wat er in de planvorming al dan niet heeft plaatsgevonden, is niet bepalend in of de Crisis- en herstelwet van toepassing kan worden verklaard. In maart 2011 is het programma Ruimte voor de Vecht opgenomen in de 2^e tranche van de Crisis- en herstelwet. Omdat het project Vechtoevers-Zuid uitvoering geeft aan het programma Ruimte voor de Vecht kan voor de noodzakelijke bestemmingsplanprocedure gebruik worden gemaakt van de Crisis- en herstelwet.

Conclusie

De zienswijze wordt deels overgenomen en wel op de volgende punten:

- **In de toelichting zal het juiste adres van de bedrijfswoning van camping Koeksebelt worden vermeld;**
- **De toelichting wordt aangepast op het aspect aan te houden afstand tussen een zwembad en een woning;**
- **De toelichting van het ruimtelijk kwaliteitsplan wordt aangepast op het aspect "moeilijke doorgaanbare vegetatie";**

4. Bewoner Zwolseweg 8b namens 'Omwonenden Zwolseweg 9' (1504169)

Samenvatting zienswijze:

Indiener maakt bezwaar tegen het toestaan van camperplaatsen en bebouwing op het perceel naast Zwolseweg 9. Dit onder de volgende motivering:

1. Het vigerende bestemmingsplan staat recreatie toe, maar dit was bedoeld als uitbreidingsmogelijkheid voor voorheen camping 'n Twieg. Dat is essentieel anders dan nu een nieuwe exploitant toe te staan.
2. Er is sprake van nieuwvestiging, want op het terrein is nu niets aanwezig. Het is bijzonder dat nu camping de Koeksebelt zich terugtrekt op het eiland, er opnieuw campers worden toegestaan. De camperplaatsen voegen niets toe aan het bestaande aanbod en het is zeker niet innovatief.
3. Het fraaie landschapsbeeld van Ommen wordt zowel vanuit het centrum als het Laar permanent negatief aangetast. Dit terwijl met de aanleg van de geul juist de natuurlijke corridor tussen het Laar en het centrum wordt verfraaid.

Een goede ontwikkeling zou de aanleg zijn van een soort stadspark met goede wandelmogelijkheden richting het centrum en langs de Vecht en het Laarbos richting het station.

Reactie gemeente:

Ten aanzien van de door indieners genoemde punten wordt het volgende overwogen:

- Ad 1. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van bestaande rechten. Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied verhindert niet een zelfstandige exploitatie van het perceel naast de Zwolseweg 9. Dat daar tot op heden geen gebruik van is gemaakt, maakt dan eigenlijk niet uit. De eigenaar van dit perceel heeft te kennen gegeven gebruik te willen maken van deze rechten en heeft daartoe onlangs ook omgevingsvergunning voor de bouw van een sanistation op het terrein gekregen.
- Ad 2. Zoals hiervoor aangegeven is er sprake van gebruikmaking van een bestaand recht. Planologisch gezien is er geen sprake van nieuwvestiging. Relevant is verder dat de recreatieve bestemming fysiek ook niet wordt uitgebreid. Om die reden hoeft niet getoetst te worden aan het gemeentelijke beleid omtrent nieuwvestiging of uitbreiding van recreatieterreinen, waarin opgenomen is dat er sprake moet zijn van een toegevoegde waarde voor het Ommer aanbod en innovatie.
- Ad 3. Het perceel Zwolseweg 9 evenals het naastgelegen perceel zijn opgenomen in het Ruimtelijk kwaliteitsplan. De hierin opgesomde maatregelen ten aanzien van landschappelijke inpassing zijn bindend opgenomen in het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting. Deze is opgenomen in artikel 4.5.1 sub d van het ontwerpplan. Op deze wijze wordt voorzien in een zo goed mogelijke landschappelijke inpassing van dit recreatieterrein.

De ontwikkeling van het bestemmingsplan Buitengebied, Vechtoevers-Zuid, Ommen is voorafgegaan door een ruimtelijke verkenning, dat in 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld. Op basis hiervan zijn diverse maatregelen aan de Vecht doorgevoerd.

Het inrichten van een soort stadspark behoorde daar niet toe en valt daarom ook buiten de scope van het bestemmingsplan. In het kader van dit project Vechtoevers-Zuid is dit verder ook niet aan de orde. Bovendien heeft de eigenaar van het betreffende perceel te kennen gegeven zijn bestaande recreatie rechten te willen effectueren.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen.

III. Ambtshalve wijzigingen

Dit onderdeel beschrijft de ambtshalve aanpassingen. Op verschillende punten is het bestemmingsplan ambtshalve verduidelijkt en aangevuld. Deze punten komen hierna aan orde, voor zover dit meer is dan een technische of redactionele aanpassing. Bij verwijzingen naar artikelnummers, paragrafen etc. is uitgegaan van de bij dit besluit gevoegde versie van het bestemmingsplan.

Wijziging verbeelding:

- Het plangebied is aan de noordoostzijde bij het recreatieterrein gelegen naast het perceel Zwolseweg 9 vergroot.

Motivering:

Deze strook grond gelegen aan de Vecht heeft in het vigerende bestemmingsplan ook reeds een verblijfsrecreatieve bestemming en is abusievelijk niet meegenomen in het ontwerpplan.

- Op de verbeelding zijn de functieaanduiding "verblijfsrecreatie" en de functieaanduiding "specifieke vorm van recreatie – voorzieningen" geschrapt.

Motivering:

Eerstgenoemde aanduiding betrof een "loze" aanduiding, want niet voorzien van een regeling in de planregels. De andere aanduiding is niet meer nodig door als gevolg van een hieronder beschreven wijziging van artikel 4 in de planregels.

Wijzigingen toelichting:

De toelichting is op verschillende punten verduidelijkt en aangevuld, voor wat betreft de volgende onderdelen / onderwerpen:

- Par 4.9 is aangevuld met een samenvatting van de uitkomsten van het vervolgonderzoek natuur. Dit vervolgonderzoek is integraal opgenomen in een nieuwe bijlage 5. De oude bijlage 5 en de daaropvolgende bijlagen zijn door genummerd.

Motivering:

In het ontwerpplan is aangegeven dat nader onderzoek dient te worden uitgevoerd voor de grote en kleine modderkruiper en voor de poelkikker, rugstreeppad, ringslag en levendbarende hagedis. Dit omdat het onderzoek naar deze soorten plaats dient te vinden in het voorjaar en de zomer.

Ook is er aanvullend gekeken naar het voorkomen van beschermde flora.

De resultaten van dit vervolgonderzoek zijn beschreven in het briefrapport 'Inventarisatie diverse soortgroepen Vechtoever Ommen, zuidoever' (Antea Group, 4 september 2015). Uit het onderzoek volgt dat in het plangebied de beschermde soort kleine modderkruiper voor komt. Bij werkzaamheden aan wateren dient dan ook rekening te worden gehouden met het voorkomen van deze soort. Door te werken conform een goedgekeurde gedragscode kan worden gewerkt zonder een ontheffing van de Flora- en faunawet aan te vragen.

In het plangebied is voortplantingswater en landhabitat van diverse amfibieën aanwezig. Er zijn geen streng beschermde amfibieën aangetroffen. In het kader van de zorgplicht dient wel rekening te worden gehouden met de gevoelige periodes van de bruine kikker, de bastaardkikker en de kleine watersalamander.

De noodzakelijke maatregelen zullen worden verwerkt in een ecologisch werkprotocol alvorens te starten met de werkzaamheden. In dit protocol worden de relevante werkzaamheden uit de gedragscode en de maatregelen uit de zorgplicht opgenomen.

- Par. 6.3 (Bestemmingsregels) is aangevuld met de extra bestemming die gecreëerd wordt voor het recreatieterrein naast het perceel Zwolseweg 9.

Motivering:

Deze aanvulling is het gevolg van een aanpassing van de regels.

- Er is een nieuwe par. 8.3 ingevoegd. Hierin is in het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid ingegaan op de vaststellingsprocedure. Het Zienswijzenverslag is opgenomen in bijlage 8.

Wijzigingen regels:

- Art 1.28 is aangepast in die zin dat het begrip "stacaravan" is toegevoegd als een vorm van kampeermiddel.

Motivering:

Uit het ontwerpplan bleek niet duidelijk of een stacaravan als een kampeermiddel wordt beschouwd. Met deze aanpassing is de begripsomschrijving weer gelijk getrokken met de begripsomschrijving uit het bestemmingsplan Buitengebied en daarmee de regeling zoals die ook geldt voor de andere verblijfsrecreatieterreinen in Ommen.

- De bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie" is gesplitst in een bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie 1" (art 4.) en "Recreatie – Verblijfsrecreatie 2" (art 5.). In artikel 4 zijn art 4.2.1 sub e, art 4.2.2. sub d, art 4.2.2 sub e en art 4.2.2 sub f geschrapt.

Er is een nieuw artikel 5 ingevoegd die gedeeltelijk bestaat uit delen van het oude artikel 4.

Overgenomen (en hernummerd) zijn de volgende artikelen uit het ontwerpplan:

- Artikel 4.1 sub a. met dien verstande dat in plaats van het begrip "kampeerterrein" de zinsnede "terrein voor kampeermiddelen" wordt gebruikt;
- Artikel 4.1 sub b. met dien verstande dat de centrale voorzieningen worden ingeperkt tot alleen voorzieningen ten behoeve van sanitair, opslag en receptie, en in plaats van het begrip "kampeerterrein" de zinsnede "terrein voor kampeermiddelen" wordt gebruikt;
- Artikel 4.1 sub g., artikel 4.1 sub h. en artikel 4.1 sub k;
- Artikel 4.2.1 sub a. met dien verstande in plaats van het begrip "kampeerterrein" de zinsnede "terrein voor kampeermiddelen" is gebruikt;
- Artikel 4.2.1 sub d;
- Artikel 4.2.8 met dien verstande dat de maximale bouwhoogte in plaats van 12 mtr 6 mtr bedraagt;
- Artikel 4.2.9
- Artikel 4.2.10
- Artikel 4.3.
- Artikel 4.4.1 en artikel 4.4.3,
- Artikel 4.4.4 met dien verstande dat de bouwhoogte niet 18 mtr mag zijn, maar 12 mtr.
- Artikel 4.4.5
- Artikel 4.5.1. sub a, sub b en sub d;
- Artikel 4.6
- Artikel 4.7.

Voor wat betreft de bouwbepalingen voor bedrijfsgebouwen is het nieuwe artikel 5 als volgt ingevuld: de gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 250 m², de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 mtr en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 mtr.

Tevens wordt een nieuwe specifieke gebruiksregel toegevoegd die duidelijk maakt dat stacaravans niet zijn toegestaan.

Motivering:

Gebleken is dat de bestemmingsregeling uit artikel 4 van het ontwerpplan onvoldoende duidelijk maakt welke bouw- en gebruiksmogelijkheden nou gelden voor de beide recreatieterreinen (camping de Koeksebelt en het recreatieterrein naast Zwolseweg 9). Door elk recreatieterrein een eigen bestemmingsregeling te geven is voor elk recreatieterrein helder wat de mogelijkheden zijn op beide terreinen.

Inhoudelijk wijzigt de regeling voor camping de Koeksebelt niet ten opzichte van het ontwerpplan. Inhoudelijk wijzigt de regeling voor het recreatieterrein gelegen naast het perceel Zwolseweg 9 wel ten opzichte van het ontwerpplan. Als gevolg van een zienswijze is het maximaal toegestane oppervlak aan bedrijfsgebouwen bijgesteld van 400 m² naar 250 m². Daarnaast wordt de maximaal toegestane hoogte van speel- en sporttoestellen verlaagd naar 6 mtr en bij afwijking naar 12 mtr. Hierbij wordt aangesloten op de reeds afwijkende bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen, die in plaats van de standaard 10 mtr ter plaatse ook 6 mtr bedraagt. De motivering voor deze inperking wordt gevonden in de relatief geringe omvang van het recreatieterrein, de landschapswaarden ter plaatse en de molenbiotoop die deels over dit terrein is gelegen. Het toevoegen van een specifieke gebruiksregel waarmee stacaravans niet zijn toegestaan is geen inhoudelijke wijziging. Via de bouwregels bestonden hiertoe immers al geen mogelijkheden. Het is echter consequent dit ook in de gebruiksbepalingen uit te sluiten.

- In art 4.1. sub a is het woord "een" vervangen door "één".

Motivering:

Door deze wijziging wordt duidelijk dat binnen het bestemmingsvlak slechts één camping is toegestaan.