

ZIENSWIJZENVERSLAG

**Bestemmingsplanprocedure
“Buitengebied, Stadsboerderij Het Laar ong. Ommen”**

**RUIMTELIJK DOMEIN
Maart 2015**

INHOUD:

- I. OVERZICHT GEVOLGDE PROCEDURE**
- II. INGEKOMEN ZIENSWIJZEN EN GEMEENTELIJKE REACTIES**
- III. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN**

I. Overzicht gevolgde procedure

Inleiding

De gemeente Ommen is voornemens om stadsboerderij de Mars in Ommen te verplaatsen naar het hertenkamp aan de zuidkant van Ommen, op landgoed Het Laer. Deze gronden zijn in gemeentelijk eigendom. Aanleiding voor de verplaatsing van de stadsboerderij zijn de uitbreidingsplannen van het Vechtdalcollege waardoor de huidige locatie van de stadsboerderij onder druk komt te staan. Verplaatsing is noodzakelijk om het Vechtdalcollege en de stadsboerderij voldoende ruimte te geven.

De Stichting stadsboerderij is een samenwerkingsverband aangegaan met de huidige beheerder van het hertenkamp, de bijenvereniging, de konijnen- en pluimveevereniging OKPV en Natuur en Milieu om op deze nieuwe locatie te kunnen samenwerken op het gebied van natuur en milieu.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied dat gelegen is ten zuiden van Ommen, nabij landgoed 't Laer. Het plangebied wordt begrensd door de weg Het Laar aan de zuid- en westzijde, de weg Koesteeg aan de noordzijde en aan de oostzijde door de woningen aan de Koesteeg.

Om de plannen tot verplaatsing uit te kunnen voeren is een partiële herziening van het bestemmingsplan "OmmenZuid" (vastgesteld op 29 maart 2007) nodig. In dit bestemmingsplan hebben de gronden waarop de ontwikkeling plaats zou moeten vinden de bestemming "Groene ruimte" en "Bos". Binnen de bestemming "Groene ruimte" is een stadsboerderij als functie wel toegestaan maar is het bouwen van gebouwen niet mogelijk. Alleen bouwwerken (geen gebouw zijnde) met een maximale hoogte van 2 meter.

Communicatie en ter inzage legging

Met de aanwonenden van het 'Hertenkamp' is in een eerder stadium overleg geweest over de beoogde verplaatsing. Ook is er op 21 januari 2015 een inloopavond georganiseerd, deze is goed bezocht door omwonenden en belangstellenden.

Vanaf 15 januari 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was woensdag 25 februari 2015. Binnen deze termijn kon een ieder een zienswijze indienen. Van deze mogelijkheid is binnen de termijn gebruik gemaakt door 4 indieners. Deze zienswijzen worden in het bijgevoegde zienswijzenverslag behandeld en voorzien van een reactie. De ingekomen zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Eén omwonende heeft buiten de termijn zijn zienswijze verzonden, deze reactie kan daarom niet worden meegenomen als ontvankelijke zienswijze. Met deze omwonende is een overleg geweest waarin hij een inhoudelijke reactie op zijn niet-ontvankelijke zienswijze heeft ontvangen.

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling opnieuw bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor de beroepsfase. De indieners van de zienswijzen hebben het concept-zienswijzenverslag ontvangen. Na vaststelling ontvangen zij het vaststellingsbesluit en het vastgestelde zienswijzenverslag.

Zienswijzen

Er zijn 5 schriftelijke zienswijze ontvangen. Vier zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn verzonden en dienen daarom als tijdig ingediend te worden aangemerkt. Er is één zienswijze na het aflopen van de termijn verzonden en is daardoor niet tijdig ingediend. Deze zienswijze met kenmerk 1438854 moet derhalve niet ontvankelijk worden verklaard. Op 16 maart 2015 heeft er een gesprek plaatsgevonden met deze indiener.

II. Ingekomen zienswijzen en gemeentelijke reactie

Er is van 4 personen tijdig een zienswijze ontvangen. Deze zienswijzen worden hieronder puntsgewijs behandeld. De zienswijzen worden, indien mogelijk, samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden benoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun totaliteit beoordeeld.

Om te voldoen aan de Wet bescherming persoonsgegevens en omdat dit zienswijzeverslag op internet zal worden geplaatst is zijn de zienswijzen geanonimiseerd. De nummering correspondeert met de ingekomen reacties zoals opgenomen in ons postregistratiesysteem, de volledige en ingekomen reacties kunnen op verzoek worden opgevraagd en worden ingezien.

1. Bewoner Koesteeg Ommen (1428703)

Door de verplaatsing van de stadsboerderij zal de verkeersdruk in de Koesteeg toenemen. Door de verkoop van ijs is de verkeersdruk aan de Koesteeg erg hoog en kunnen bewoners niet op het eigen perceel komen. Gevraagd wordt hoe de gemeente dit probleem oplost. Dit is ook van belang voor bereikbaarheid van ambulance en brandweer. Gedacht wordt aan het instellen van een parkeerverbod, maak van de Koesteeg een eenrichtingsweg, maak van Het Laar een eenrichtingsweg naar het station, stel de Koesteeg alleen open voor aanwonenden e.d.

Reactie gemeente ad. 1.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Bij iedere functie worden in de CROW-publicatie een maximum en minimum genoemd. Dit is de bandbreedte. Een kinderboerderij of speeltuin wordt niet specifiek genoemd in de CROW-publicatie. Voor wat betreft deze functie is in dit bestemmingsplan een vergelijking gemaakt met een indoorspeeltuin en een wijkcentrum. Qua functie, verstedelijkheidsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd: wijkcentrum, weinig stedelijk en schil centrum. Hoewel de ontwikkeling leidt tot toename van het aantal verkeersbewegingen, naar verwachting maximaal 96 motorvoertuigen per etmaal, is er geen sprake van een ontwikkeling die de capaciteit van de aansluitende wegen en omliggende wegenstructuur en de verkeersveiligheid op onevenredige wijze aantast. De omliggende wegenstructuur is berekend op het afwikkelen van de huidige en toekomstige verkeersbewegingen, zowel in het laagseizoen als hoogseizoen. De gewenste ontwikkeling vormt geen aanleiding tot infrastructurele wijzigingen. Omdat het gemotoriseerd verkeer voor de stadsboerderij door middel van bebording via de Zwolseweg naar Het Laar wordt geleid, is het niet aannemelijk dat de verkeersdruk in de Koesteeg toeneemt. De meeste bezoekers zullen het terrein via de Zwolseweg benaderen. Aan de zijde van Het Laar zijn ook de parkeerplaatsen gelegen. Met de Stichting is overeengekomen dat ook het gemotoriseerde verkeer van vrijwilligers en leveranciers via de Zwolseweg het terrein zal benaderen. De Koesteeg is overigens ook geen logische route voor gemotoriseerd verkeer richting de stadsboerderij. De Koesteeg, de parkeeroverlast aldaar en het ijsverkoop aan de Stationsweg maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Voor de Koesteeg geldt een parkeerverbod, er mag aan de Koesteeg dus niet geparkeerd worden, ook niet in de berm. De politie is handhavende partij ten aanzien van het parkeren aan de Koesteeg, aan hen is verzocht aandacht aan te geven aan de parkeeroverlast en handhaving van het parkeerverbod.

In het kader van de herinrichting van de Stationsstraat heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de bewoners van de Koesteeg. Tijdens dit overleg is gebleken dat er geen consensus bestaat over afsluiten van de Koesteeg of omzetten van deze weg naar een éénrichtingsweg. Handhaving van het parkeerverbod is naar verwachting voldoende voor het verminderen van de eventuele overlast met betrekking tot de verkeersdruk en parkeeroverlast aan de Koesteeg.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

2. Bewoners Koesteeg Ommen (1426008)

De Koesteeg kan in het weekend totaal geblokkeerd zijn door geparkeerde auto's op weg naar het hertenkamp. Er wordt niet handhavend opgetreden qua parkeerverbod en snelheid (30 km zone). Ook de brandweer en ambulance kan er in het weekend niet langs. Dit is al meerdere keren aangekaart bij de gemeente. Gepleit wordt de Koesteeg af te sluiten zodat alleen fietsers en wandelaars er gebruik van kunnen maken, bewoners kunnen dan omrijden via de Zwolseweg.

Reactie gemeente ad. 2.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder 1.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

3. Bewoner Varsenerstraat Ommen (1436656)

Indiener is een gebruiker van het Landgoed. Het plan zorgt voor aantasting van de natuur en het open landschap in de nabijheid van Rijksmonument Huize Het Laar en het omliggende landgoed. Het plan tast de openheid en de landschappelijke- natuur- en cultuurhistorische waarden van het landgoed aan. Het is nu een rustige en donkere plek, hier wordt afbreuk aan gedaan. De omgeving van de kinderboerderij zal verlicht moeten worden en met de aanwezigheid van educatie- en vergaderruimte ook 's avonds verlicht en bezocht worden. De verkeersstroom zal ook toenemen. Een groot deel van het Landgoed is al opgeofferd door het vakantiehuis, een sportveld, een hondenclub, een ijsclub met schaatsbaan, de scouting en een trouwgelegenheid/restaurant. Ook de aanleg van waterkerende dijken en watergangen is ten koste gegaan van natuur. Er ontbreekt een toekomstvisie voor het landgoed met de gemeente als eigenaar en beheerder met daarin voorstellen tot behoud, herstel of ontwikkeling voor Het Laar. Er ontbreekt ook een financieel opzet van de plannen. Een exploitatieopzet zal een wezenlijk onderdeel moeten zijn van de plannen met daarin de eigendomsverhoudingen, huur/verhuur, kosten/baten. De verplaatsing van de kinderboerderij wordt ten onrechte gezien als een aspect van recreatie en toerisme, Ommen heeft met de aanwezigheid van het Natuur en informatiecentrum de Besthmenerberg reeds een infocentrum voor recreatie en toerisme. Voorbij wordt gegaan dat de kinderboerderij een woonwijkvoorziening is. Het blijkt niet dat alternatieve locaties zijn onderzocht of combinaties met bijvoorbeeld een skeelerbaan en ijsbaan in de Vlierlanden. Gesteld wordt dat het plan voorziet in een behoefte, nergens wordt dat onderbouwd.

Voor het houden van de dieren is wellicht een Milieuvergunning nodig of een MERonderzoek. Er zal in de nabijheid van monumentale bomen riolering en energievoorzieningen, een mestplaat en parkeergelegenheid aangelegd moeten worden met alle nadelige gevolgen van dien voor de oude bomen. De Koesteeg is niet geschikt voor meer autoverkeer, autoverkeer voor alleen aanwonenden van de Koesteeg zal noodzakelijk blijken. Extra bebouwing e.d. op het hertenkamp is niet wenselijk.

Reactie gemeente ad. 3.

Aangaande de te verwachten verkeersbewegingen op de Koesteeg wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 1.

Een uitgangspunt van de nieuwe inrichting van het hertenkamp is dat de bestaande waarden, waaronder de beeldbepalende bomen, behouden blijven.

Het plan betreft de bouw van een hoofdgebouw voor een multifunctionele ruimte, dierenverblijven, opslag van voer en gereedschap en een ruimte voor de beheerder. De bestaande bouwwerken op het terrein worden behouden en gerenoveerd en er zal daarbij voldoende ruimte blijven voor het

huidige hertenkamp. In één van de bestaande gebouwen zal er ruimte worden gerealiseerd voor bijenkasten van de bijenvereniging met daarbij een bloementuin voor Natuur en Milieu.

Noodzaak verplaatsing en toekomstige invulling

Verplaatsing van de huidige stadsboerderij is noodzakelijk om het Vechtdalcollege en de stadsboerderij voldoende ruimte te geven. De stichting van de stadsboerderij is een samenwerking aangegaan met de huidige beheerder van het hertenkamp, de bijenvereniging, de konijnen- en pluimveevereniging OKPV en Natuur en Milieu om op deze nieuwe locatie te kunnen samenwerken op het gebied van natuur en milieu. Ten aanzien van de omvang is geen groei van de activiteiten en het aantal dieren beoogd. Wel wenst de stichting op de nieuwe locatie in het hoofdgebouw een multifunctionele ruimte voor onder andere educatieve doeleinden. Dat wordt op de huidige locatie ook al gedaan, maar daar is nu geen aparte ruimte voor beschikbaar.

In overleg met de stichting Stadsboerderij is gekeken naar een geschikte alternatieve locatie. Deze locatie is gevonden in het 'Hertenkamp' op Landgoed Het Laer omdat deze een logische combinatie vormt met de huidige functie, goed ontsloten is, geen probleem vormt qua milieuzonering en in gemeentelijk eigendom is. Daarnaast kunnen de bestaande gebouwen gebruikt worden door de Stadsboerderij.

Binnen de bestaande bestemming van het plangebied is een stadsboerderij als functie wel toegestaan maar is het bouwen van extra gebouwen niet mogelijk, om deze reden is een bestemmingsplanherziening nodig. Een kinderboerderij heeft zowel een recreatieve als een maatschappelijke functie en kan goed aan de rand van een stad gevestigd worden.

Stichting stadsboerderij

De stichting heeft samen met de hierboven genoemde partijen een intentieverklaring gesloten waaruit de wens tot een verdergaande samenwerking is uitgesproken. Met name op het gebied van de organisatie van activiteiten en educatie ontstaan er synergievoordelen en kansen om een bredere doelgroep te bedienen. Daarnaast biedt samenwerking kansen om de exploitatie te versterken. De Stichting stadsboerderij is een bestaande stichting die ruim 30 jaar bestaat. De stichting is niet afhankelijk van gemeentelijke subsidies gebleken en laat door de lange bestaansgeschiedenis zien dat zij in staat is een duurzame exploitatie van de stadsboerderij te houden. Een beheerplan met daarin de verantwoordelijkheden e.d. van de verschillende partijen die straks gebruik maken van het terrein maakt geen onderdeel uit van een bestemmingsplan, omdat dit aspect ruimtelijk niet relevant is. De gemeente heeft samen met de toekomstige gebruikers van het plangebied een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over een duurzame exploitatie en beheer.

Bescherming waarden

Voor de totstandkoming van het plan hebben wij AtelierOverijssel gevraagd een werkatelier te organiseren om de verplaatsing van de stadsboerderij verder te concretiseren. Belangrijkste onderdeel hiervan was de terreininrichting, uitstraling van de gebouwen en de bijbehorende kosten. Op basis van het resultaat van het werkatelier, een uitwerking van het gekozen model en criteria voor beeldkwaliteit, is het plan nader uitgewerkt door een architect en is een schetsplan gemaakt voor het te bouwen hoofdgebouw. Omdat het landgoed een Rijksmonument is, heeft er gedurende het proces ook afstemming plaatsgevonden met de monumentencommissie. Zij hebben op 28 november 2014 advies gegeven over het plan. Daarin is aangegeven dat zij akkoord zijn met het plan. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 2.4. en 3.2) en het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1 van het bestemmingsplan) is weergegeven hoe de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving ten behoeve van het onderhavige perceel is uitgewerkt. Ook is een uitvoeringsverplichting in de regels opgenomen ter uitvoering van het ruimtelijk kwaliteitsplan en het behoud en bescherming van de waarden van het plangebied. Wij zijn van mening dat de vestiging van de stadsboerderij bij het hertenkamp de landschappelijke, stedenbouwkundige en natuurlijke waarde van het gebied niet aan tast. De bestaande bebouwing en inrichting wordt

vervangen en gerenoveerd. De nieuwe op te richten bebouwing doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde.

Nodige vergunningen

Voor het houden van de dieren is geen milieuvergunning nodig, ook is het initiatief niet MERplichtig zoals bedoeld in de Wet Milieubeheer. Na het afronden van de bestemmingsplanprocedure zal de stichting een melding indienen in het kader van het Activiteitenbesluit.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

4. Bewoner Voorbrug Ommen (1437293)

Vraagt als huidige beheerder van het hertenkamp aandacht voor het behoud van het huidige karakter en historie van het hertenkamp, het toekomstige beheer en de verantwoordelijkheid, de nieuwe indeling/verdeling van het terrein en de persoonlijke betrokkenheid en verbondenheid van de huidige beheerder.

Reactie gemeente ad. 4.

De nieuwe inrichting van het terrein waar nu het hertenkamp op is gevestigd wordt in goed overleg met alle betrokken partijen gerealiseerd, hierbij zal aandacht worden besteed aan voldoende ruimte voor het hertenkamp. Een beheerplan met daarin de verantwoordelijkheden e.d. van de verschillende partijen die straks gebruik maken van het terrein maakt geen onderdeel uit van een bestemmingsplan, omdat dit aspect ruimtelijk niet relevant is. De gemeente heeft samen met de toekomstige gebruikers van het plangebied een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over een duurzame exploitatie en beheer. Een uitgangspunt van de nieuwe inrichting van het hertenkamp is dat de bestaande waarden, waaronder de beeldbepalende bomen, behouden blijven. Voor de totstandkoming van het plan hebben wij AtelierOverijssel gevraagd een werkatelier te organiseren om de verplaatsing van de stadsboerderij verder te concretiseren. Belangrijkste onderdeel hiervan was de terreininrichting, uitstraling van de gebouwen en de en de bijbehorende kosten. Op basis van het resultaat van het werkatelier, een uitwerking van het gekozen model en criteria voor beeldkwaliteit, is het plan nader uitgewerkt door een architect en is een schetsplan gemaakt voor het te bouwen hoofdgebouw. Omdat het landgoed een Rijksmonument is, heeft er gedurende het proces ook afstemming plaatsgevonden met de monumentencommissie. Zij hebben op 28 november 2014 advies gegeven over het plan. Daarin is aangegeven dat zij akkoord zijn met het plan. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 2.4. en 3.2) en het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1 van het bestemmingsplan) is weergegeven hoe de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving ten behoeve van het onderhavige perceel is uitgewerkt. Ook is een uitvoeringsverplichting in de regels opgenomen ter uitvoering van het ruimtelijk kwaliteitsplan en het behoud en bescherming van de waarden van het plangebied. Wij zijn van mening dat de vestiging van de stadsboerderij bij het hertenkamp de landschappelijke, stedenbouwkundige en natuurlijke waarde van het gebied niet aan tast. De bestaande bebouwing en inrichting wordt vervangen en gerenoveerd. De nieuwe op te richten bebouwing doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde.

De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen, het bestemmingsplan hoeft derhalve niet te worden gewijzigd.

III. Ambtshalve wijzigingen.

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

Bijlagen: ingekomen zienswijzen.