

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Bijdrage binnen toeristische sector

Toeristische onderbouwing plannen Marsdijk 8a.

In dit hoofdstuk is een toelichting gegeven over hoe de plannen bijdragen aan relevante vrijetijdsontwikkelingen, het onderscheidend vermogen en de bijdrage aan de regionale visie en ontwikkelpijlers van Vechtdal 3.0.

1. Trends en ontwikkelingen in de vrijetijdseconomie

In sneltreinvaart zetten relevante ontwikkelingen zich voort: van **digitalisering tot circulair en duurzaam ondernemen, beleveniseconomie, persoonlijk gastheerschap, seizoensverlenging, zorgtoerisme, agrotourisme** et cetera. Een belangrijke reden van deze ontwikkelingen zijn de klimaatveranderingen, technologisering, vergrijzing en de snel veranderende consumentbehoeften. Een beleving is tegenwoordig voor veel mensen meer waard dan dure bezittingen. De impact op de vrijetijdseconomie is groot en op veel gebieden versnelt en versterkt door COVID-19. Ondernemers moeten blijven ontwikkelen en vernieuwen om relevant aanbod voor aantrekkelijke doelgroepen te bieden. Alleen unieke concepten, met een duidelijke visie, missie en strategie overleven op de concurrerende markt. Gasten willen nu en in de toekomst een duurzame en bijzondere ervaring beleven, men is bereid om hiervoor te betalen en zoekt ontspanning om aan de sleur van alle dag te ontsnappen. De projectplannen maken met een bijzonder, eerlijk een duurzaam agro-toeristisch concept het verschil en de verbinding in de regio!

2. Marktpotentie

In Vechtdal Overijssel en gemeente Ommen is relatief veel toeristisch aanbod. Uit vitaliteitsonderzoek blijkt tevens dat de markt vitaal is. Echter is er ook een grote uitdaging om het huidige aanbod vitaal te houden. Daarnaast is er veel marktruimte voor specifiek aanbod gericht op stijlzoekers, inzichtzoekers en avontuurzoekers (www.leefstijlvinder.nl). De markt voor deze doelgroep is nog niet verzadigd en de vraag van deze doelgroep zal komende jaren toenemen. Deze doelgroepen heeft over het algemeen meer te besteden, zoekt comfort en kwaliteit en is op zoek naar avontuur of lokale verhalen en de lokale cultuur. Mede om deze reden is agrotourisme een groeiende markt.

Kortom, er is veel behoefte aan unieke, onderscheidende concepten. Gasten willen een blijvende herinnering opdoen, waar ze op verjaardagen trots over kunnen vertellen. In de vrijetijdseconomie gaat het daarom over het bieden van een beleving. Het uitwerken en ontwikkelen van een bijzonder concept, zal de succesfactor zijn. Naast het vele aanbod voor gezinnen met kinderen in de regio, is er juist veel marktpotentie voor aanvullende en bijzondere concepten voor nichemarkten.

3. Onderscheidend vermogen

a. De Vecht en natuurbeleving



De Marsdijk 8a is een unieke locatie voor een veelzijdig en onderscheidend vrijetijdsconcept. De locatie is gelegen in Beerze, in Ommen, hart van het Vechtdal. Beerze staat bekend om het prachtige natuurlijke decor. De rust en ruimte trekt vele natuurliefhebbers. Het platteland en het karakteristieke dorp heeft alle ingrediënten om te genieten

van een natuurvakantie of dagje uit. De Vecht is bovendien een uitvalsbasis voor interessante doelgroepen die op zoek zijn naar sport, avontuur en vertier. De duurzame toeristische ontwikkelingen aan de Marsdijk 8a geven mede invulling aan de doelstelling om de beleerbaarheid van het gebied te vergroten en de Vecht als duurzame beleefrivier door te ontwikkelen. De ondernemers geloven namelijk in de kracht van samenwerking met collega-ondernemers, om onderscheidende arrangementen aan te bieden. Natuurbeleving staat hierbij altijd centraal. Op deze manier dragen de ondernemers bij aan bewustzijn van gasten, om zorgvuldig met de natuur om te gaan.

b. Verrukkelijk Vechtdal: de korte voedselketen



De kracht van dit concept is het samenvoegen van agrofood, vrijetijdseconomie en natuur. De ondernemers hebben enorme passie voor de Vechtdal Hooglanders en hebben het welzijn van de dieren hoog in het vaandel staan. Hun passie willen ze delen met veel meer mensen. De gastvrijheidscomponent van de vrijetijdseconomie en hun interesse in natuurbeleving en –ontwikkeling, vormen ingrediënten voor een onderscheidend concept. Een concept waar het verhaal van grond-tot-mond optimaal uitgewerkt kan worden d.m.v. diverse arrangementen. De ondernemers geloven in de kracht van samenwerking en zijn daarom een belangrijke ambassadeur van het regionale initiatief ‘Verrukkelijk Vechtdal’. Door samen te werken

met partijen op het gebied van dagrecreatie, sport, natuur en horeca, kunnen gasten totaalbelevingen ervaren op en rondom de Marsdijk 8a. Denk bijvoorbeeld aan het bieden van vaararrangementen met natuurgids langs de Hooglanders, culinaire vaartochten met streeknatuurproducten, verkopen van streekboxen, aanbieden van kookworkshops met eigen hooglandersvlees et cetera. Hierbij zal altijd het verhaal centraal zijn, een eerlijk en transparant verhaal over de korte voedselketen, dierwelzijn en de natuur. Persoonlijk en regionaal gastheerschap is daarmee van belangrijke waarde binnen het concept.

De ondernemers zijn bijvoorbeeld mede-initiatiefnemers van het unieke concept ‘Openluchtmuseum Verrukkelijk Vechtdal’ en ‘Vechtfloat’. Juist door hier een passend verblijfsconcept aan toe te voegen, wordt de totale waarde nog meer vergroot. Er zijn in de regio weinig tot geen concepten waar de componenten, verblijf, dagrecreatie, horeca, retail (streekwinkel), sport en natuur zo enorm met elkaar verbonden worden in de vorm van arrangementen en gezamenlijke producten. De verbindende kracht van de ondernemers is enorm.

c. Sport & avontuur

Gasten worden steeds bewuster. Enerzijds als het gaat om de natuur en duurzaamheid, maar ook als het gaat om eigen gezondheid. Ook tijdens vakantie is het ondernemen van sport een vaak gekozen activiteit. Een enorm groeiende en interessante doelgroep zijn de sportvissers. Deze doelgroep besteedt relatief veel en is met weinig voorzieningen uitermate tevreden. Het gaat hierbij ook om Duitse gasten en gasten die graag in het laagseizoen verblijven. De ondernemers richten de faciliteiten in om deze nichemarkt m.b.t. vissers te verwelkomen.

Bovendien zijn er veel gasten die op zoek zijn naar avontuurlijke belevenissen. Kanoën, suppen, zwemmen, sportieve activiteiten ondernemen et cetera. Samen met ondernemers zoals Expedition Outdoor, Vechtfloat, Vechtdal Express, Rederij Peters en Total Outdoor worden sportieve arrangementen (op maat) aan geboden voor gezinnen, groepen, stellen, mensen met een beperking (inclusie) of de zakelijke markt.

4. Aansluiting op regionale ontwikkelingen

In het Vechtdal werken regionale vrijetijdspartijen samen om de regio te ontwikkelen en te vermarkten. Er is een gezamenlijke visie vastgesteld door de Vechtdal gemeenten en Vechtdal Marketing. Bij het ontwikkelen van nieuw aanbod is het wenselijk om aan te sluiten op de programmalijnen van de Vechtdal Visie 3.0. Pijlers zijn:

- Beleefbaar Landschap
- Verbindende Vecht
- Gastheerschap en Ondernemerschap
- Zorgzaam en Gezond

Het concept voor Marsdijk 8a draagt in sterke mate bij aan alle pijlers. Het concept vervult daarmee een belangrijke rol binnen de regionale aanbodontwikkeling. Het bedrijf heeft veel potentie en de ondernemers zien ontwikkelkansen om het concept in de toekomst nog verder te versterken met onderscheidende activiteiten. Er is veel potentieel en perspectief, binnen de kaders van natuur en ruimtelijke ordening.

Bijlage 2 Watertoets

datum 20-4-2021
dossiercode 20210420-63-26224

Samenvatting van de watertoets(normale procedure)

In dit document vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens op de website www.dewatertoets.nl. De toets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van waterschap Vechtstromen. Voor algemene informatie over de watertoets van Vechtstromen kunt u ook terecht op de website van het waterschap www.vechtstromen.nl Mocht u specifieke vragen hebben naar aanleiding van deze toets dan kunt u ons bereiken via telefoonnummer 088- 220 3333. U kunt ook een email sturen naar info@vechtstromen.nl.

Uit deze toets volgt de **normale procedure**.

Hieronder vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens.

Gegevens aanvrager:

Naam: D. Hartman

Adres: Dr. van Deenweg 13

Postcode: 8025 BK

Plaats: Zwolle

E-mail: devlin@bjz.nu

Telefoon:

Gegevens gemeente:

Naam: Ommen

E-mail: gerald.vandersleen@ommen.nl

Telefoon: 0638690230

Plan gegevens:

Naam plan: Marsdijk 8a, Beerze

Omschrijving van het plan:

Kleinschalig kampeerterrein aan de Marsdijk 8a, Beerze

Plan adresgegevens:

Adres: Marsdijk 8a

Postcode: 7736 PL

Plaats: Beerze

Kadastraal:

Ingevoerde plangegevens:

Geraakte kaartlagen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt? **ja**

Het grootste deel van het door u ingetekende plangebied ligt in de gemeente **Ommen**.

Toets vragen:

- 1) Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt? **nee**
- 2) Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd? **nee**
- 3) Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast? **nee**
- 4) Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is? **nee**
- 5) Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500 m²? **nee**
- 6) Worden er op bedrijfsmatige wijze activiteiten verricht waardoor het verharde oppervlak verontreinigd raakt? **nee**
- 7) Betreft het een algehele herziening van een bestemmingsplan? **nee**
- 8) Bedraagt het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 30 centimeter? **ja**
- 9) Bedraagt het verschil tussen de GHG (Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand) en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 80 centimeter? **ja**
- 10) Wordt op het perceel hemelwater (HWA) en huishoudelijk afvalwater (DWA) verzameld in dezelfde rioolbuis? **nee**

Aanvullende vragen:

- 11) Het verharde oppervlak neemt toe met circa **15m²**.
- 12) Hemelwater en huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via een:
 - Gemengd stelsel
 - Gescheiden stelsel (hemelwater wordt geïnfiltreerd) **ja**
 - Gescheiden stelsel (hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater)

- Gescheiden stelsel (hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool en verbeterd gescheiden stelsel)

13) Ligt het plan in een intrekgebied van de waterwinning? **nee**

14) Is er in of grenzend aan het plangebied oppervlaktewater aanwezig? **ja**

15) Worden er materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken? **nee**

16) Vinden er in het plangebied agrarische activiteiten plaats? **ja**

17) Gaat er grondwater onttrokken worden binnen het plangebied (tijdelijk of permanent)? **nee**



Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

Copyright Digitale watertoets <http://www.dewatertoets.nl/> Dit document is gegenereerd via de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.