



IJSSELHAM

Tweede partiële herziening van het bestemmingsplan "Campings Paasloo"
(villapark De Weerribben)

**Tweede partiële herziening van het bestemmingsplan "Campings Paasloo"
(villapark De Weerribben)**

Code 95-82-02 / 09-10-96

**GEMEENTE IJSSELHAM 95-82-02 / 09-10-96
TWEDE PARTIELE HERZIENING VAN HET
BESTEMMINGSPLAN "CAMPINGS PAASLOO"
(VILLAPARK DE WEERRIBBEN)**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
2. UITGANGSPUNTEN EN BELEID	3
2. 1. Wijziging	3
2. 2. Motivering	3
3. PLANBESCHRIJVING	5
3. 1. Juridische vormgeving	5
3. 2. De planherziening	5
4. INSPRAAK EN OVERLEG	7
4. 1. Inspraak	7
4. 2. Overleg	7

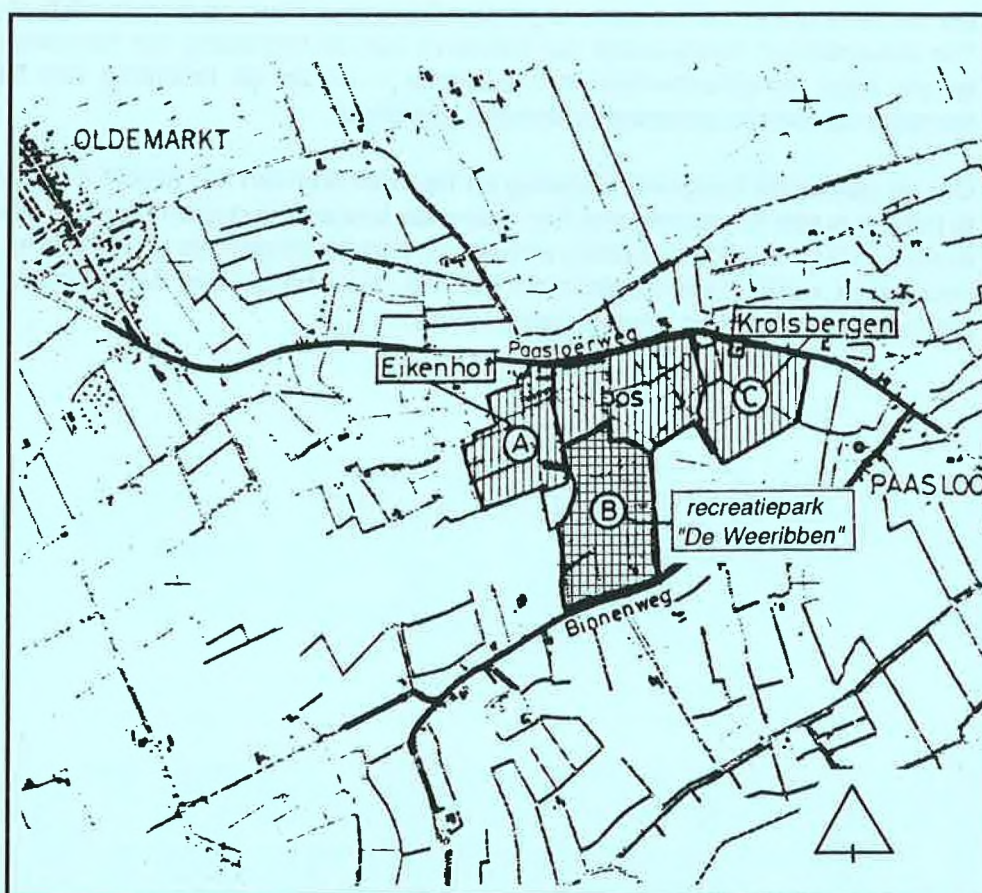
Bijlage 1 Inspraakverslag en reactie

Bijlage 2 Overlegreacties

Inrichtingsschets

1. INLEIDING

De onderhavige partiële herziening heeft betrekking op een planologische regeling voor een functieverandering c.q. wijziging van de inrichting van een deel van het villapark "De Weerribben" te Paasloo. Het terrein ligt tussen Oldemarkt en Paasloo, ten noordoosten van het natuurgebied De Weerribben en is bereikbaar vanaf de Binnenweg. In figuur 1 is de ligging van het villapark weergegeven.



Figuur 1: Ligging van het villapark "De Weerribben"

Het recreatieterrein "De Weerribben" is geregeld in het bestemmingsplan *Campings Paasloo*, zoals dat door de gemeenteraad op 15 juli 1986 is vastgesteld. Dit bestemmingsplan is vervolgens, naar aanleiding van de onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten aan enkele delen van het plan en het daarop ingestelde Kroonberoep ¹⁾, ingevolge artikel 30 c.q. artikel 34 van de *Wet op de Ruimtelijke Ordening* (WRO) herzien.

1) Het Kroonberoep tegen het goedkeuringsbesluit is thans vervangen door een beroep op de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State.

2. UITGANGSPUNTEN EN BELEID

2. 1. Wijziging

De belangrijkste verandering voor het villapark "De Weerribben" is de wens het resterende deel kampeerterein met een capaciteit van maximaal 140 kampeereenheden te benutten ten behoeve van de realisering van 30 zomerhuizen.

Deze verandering brengt onder andere met zich mee dat de inrichting van het gebied zodanig verandert dat deze niet meer overeenstemt met de op de plankaart in het vigerende bestemmingsplan opgenomen bestemmingen. Daarnaast is de voorliggende partiële herziening noodzakelijk om reeds bestaande inrichtingsprincipes, welke afwijken van de inrichting van het vigerende bestemmingsplan, een juridisch-planologische regeling te geven.

Met het oog op een kwaliteitsverbetering van het recreatieterrein is er verder het voornemen om een nieuw voorzieningengebouw te bouwen met onder meer een sauna en een overdekt zwembad. Het vigerende bestemmingsplan biedt voor een overdekt zwembad geen mogelijkheden.

2. 2. Motivering

Op basis van het *Tendrapport Toerisme 1994/1995* blijkt dat zowel het aantal korte als lange vakanties in Overijssel in 1994 met circa 8 procent is toegenomen. Verder blijkt dat de meeste binnenlandse vakanties van Nederlanders worden doorgebracht in de kampeer- en bungalowsector.

Het gehuurde vakantiehuisje behoort samen met de caravan en de tent tot de meest favoriete logiesaccommodaties. In 1994 werd 70% van de korte en 85% van de lange binnenlandse vakanties doorgebracht in dergelijke accommodaties. Voor het villapark "De Weerribben" wordt, enerzijds op basis van de sterke terugval in het aantal binnenlandse vakanties in caravans op vaste standplaatsen (de zogenaamde seizoensrecreatie) over de afgelopen jaren, en anderzijds de noodzaak om te anticiperen op demografische veranderingen (o.a. een verdergaande vergrijzing), een grotere belangstelling verwacht voor het recreëren in zomerhuizen.

De functieverandering past binnen het beleid, zoals dat geformuleerd is in het *Streekplan West Overijssel* en de ontwerp-notitie *Gebiedsgericht beleid* (zie paragraaf 2.1). Het gaat in de onderhavige situatie immers om een kwaliteitsverbetering. Daarnaast betreft het een herinrichting van een bestaand recreatieterrein, waardoor ongewenste effecten op de natuur- en landschapswaarden uitblijven.

In de in voorbereiding zijnde notitie *Gebiedsgericht beleid* wordt eveneens aangegeven dat bestaande ondernemers in de toeristische sector voldoende ruimte moeten krijgen zich te kunnen ontplooien, zodat de werkgelegenheid hier blijft gegarandeerd dan wel zich verder kan ontwikkelen.

3. PLANBESCHRIJVING

3. 1. Juridische vormgeving

De onderhavige partiële herziening is juridisch vertaald in de vorm van een besluit. Dit houdt in dat slechts de wijzigingen van het vigerende bestemmingsplan *Campings Paasloo* (met inbegrip van de voorgaande correctieve en partiële herzieningen), die uit de nieuwe ontwikkelingen voortvloeien, behoeven te worden vastgesteld.

De wijzigingen in de voorschriften zijn zodanig geformuleerd dat, indien deze aan de tekst van het vigerende bestemmingsplan worden toegevoegd, een nieuwe integrale tekst ontstaat.

Voor wat betreft de plankaart is de herziening van toepassing op het als zodanig aangegeven gebied (de gewijzigde delen). Deze delen zijn door middel van een plangrens, welke zich uitstrekt tot de gewijzigde delen van het vigerende bestemmingsplan, vastgelegd.

In de volgende paragraaf wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste wijzigingen in de voorschriften en/of op de plankaart. De gewijzigde inrichting van het complex is toegevoegd in een bijlage bij deze toelichting.

3. 2. De planherziening

De herziening voor het gebied heeft betrekking op de herinrichting van het terrein. De omzetting van het kampeerterrein naar zomerhuizenterrein heeft tot gevolg dat de bestemming "Kampeerterrein" niet meer van toepassing is op het recreatieterrein. Om deze reden is artikel 3 lid B sub 5 onder b komen te vervallen.

Verder is, gelet op de uitbreiding van het zomerhuizenterrein, de verkaveling zodanig gewijzigd dat de Beschrijving in Hoofdlijnen van de bestemming "Zomerhuizen met bijbehorend terrein" voor het overgrote deel is aangepast. In de Beschrijving in Hoofdlijnen worden de uitgangspunten geformuleerd, zoals die moeten gelden voor de inrichting van het terrein. Tevens is een fasering met betrekking tot de ontwikkeling van het terrein opgenomen, dit om garanties in te bouwen dat ook daadwerkelijk realisering van de verschillende onderdelen plaatsvindt en dat niet slechts de buitenranden snel worden ingevuld. Zonodig zal dit ook worden vastgelegd in een met de exploitant af te sluiten overeenkomst.

Ten gevolge van de uitbreiding is bovendien in lid C sub 2 van deze bestemming het maximum aantal te bouwen zomerhuizen verhoogd tot 80.

De voorgenomen plannen voor de (ver)bouw van het voorzieningencomplex heeft ook gevolgen voor de bestemming "Bebouwing categorie I" (artikel 4). In de eerste plaats betreft dit een uitbreiding van het voorzieningenpakket in de bestemmingsomschrijving ten behoeve van een overdekt zwembad, een sauna en sport- en speelterreinen. Deze voorzieningen dienen geconcentreerd op het terrein gebouwd te worden.

4. INSPRAAK EN OVERLEG

4. 1. Inspraak

In het kader van de inspraak is op 3 mei 1996 de mogelijkheid geboden tot het verkrijgen van (mondelinge) informatie betreffende het ontwerp van de 2e partiële herziening van het bestemmingsplan "Campings Paasloo".

Hiervan hebben twee personen gebruik gemaakt, waarvan één als vertegenwoordiger van de Vereniging voor Paasloër Belang.

In bijlage 1 is het verslag van de inspraakmorgen opgenomen.

Tevens heeft het ontwerp vanaf 22 april 1996 gedurende 4 weken terinzage gelegen op het gemeentehuis en in de bibliotheek te Oldemarkt.

Gedurende deze termijn konden schriftelijke reacties worden ingediend.

Er is één schriftelijke reactie binnengekomen, namelijk een reactie van de Vereniging voor Paasloër Belang. Op deze reactie wordt hieronder nader ingegaan.

Vereniging voor Paasloër Belang:

De Vereniging voor Paasloër Belang (VPB) deelt bij brief van 14 mei 1996 (ontvangen 21 mei 1996) mede dat het ontwerp van de partiële herziening in haar jaarvergadering van 12 maart 1996 onderwerp van gesprek is geweest, waarbij de meerderheid besloot om een aantal opmerkingen en bedenkingen kenbaar te maken. Ingegaan wordt daarbij op de voorgeschiedenis met betrekking tot de reeds vigerende bestemmingsplannen voor de campings te Paasloo.

Ten aanzien van de functieverandering van een deel van het villapark "De Weerribben" deelt VPB mede enige huivering en zorg te hebben m.b.t. de handhaving van de recreatiefunctie van de bungalows en het voorkomen van permanente bewoning. Verder wordt gewezen op het eventueel ongewild in andere handen overgaan van een dergelijk terrein.

Reactie: De handhaving van de recreatiefunctie en het voorkomen van permanente bewoning in het park zal worden geregeld middels een privaatrechtelijke overeenkomst met de eigenaren van de recreatiewoningen in het park.

4. 2. Overleg

In het kader van het Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro), is het ontwerp van de partiële herziening toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provinciale planologische commissie (PPC);
2. Bureau recreatie van de provincie Overijssel;
3. [REDACTED] en Wieden;
4. Zuiveringschap West Overijssel.

Ad 4. Zuiveringschap West Overijssel.

Het Zuiveringschap West Overijssel merkt in haar brief van 21 mei 1996 (ontvangen 22 mei 1996) op dat in het plan dient te worden aangegeven hoe het afvalwater van de verblijfsvoorzieningen wordt verzameld, afgevoerd en gezuiverd. Hierbij wordt opgemerkt dat lozen van ongezuiverd afvalwater op oppervlaktewater niet wordt toegestaan. Gevraagd wordt om een en ander in de plantoelichting aan te geven.

Reactie: Het afvalwater zal via het bestaande rioleringsnet worden afgevoerd en worden gezuiverd via de bestaande zuiveringsinstallatie. in de toelichting is hierover een en ander aangegeven.

Verder wijst het Zuiveringschap op de in het gebied liggende transportleiding Oldemarkt-Steenwijk. Op de plankaart van de onderhavige partiële herziening is de leidingenstrook van deze transportleiding ondermeer een bestemming "zomerhuizen met bijbehorend terrein" aangegeven, hetgeen het Zuiveringschap bevreemdt.

In de strookbreedte waarvoor een zakelijk rechtsovereenkomst met de betreffende grondeigenaren is gevestigd is een voorwaarde opgenomen, dat boven de transportleiding geen bebouwing plaats mag vinden en dat de strook niet gebruikt mag worden voor verkeersdoeleinden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Zuiveringschap. Verzocht wordt met deze beperkingen in het onderhavige bestemmingsplan rekening te houden.

Reactie: De regeling dat er geen bebouwing plaats mag vinden binnen een strook van 2,00 m gemeten vanaf de kantlijn van de leiding is reeds opgenomen in het Bestemmingsplan "Campings Paasloo". De regeling voor de leidingstrook wordt in de onderhavige tweede partiële herziening niet herzien. Daarom gelden de beperkingen en voorwaarden die in het kader van het bestemmingsplan Campings Paasloo zijn opgenomen onverminderd.

===

BIJLAGE 1

Inspraakverslag en -reactie

Besluit gemeenteraad

**GEMEENTE IJSSELHAM 95-82-02 / 09-10-96
TWEDE PARTIELE HERZIENING VAN HET
BESTEMMINGSPLAN "CAMPINGS PAASLOO"
(villapark De Weerribben)**

De raad der gemeente IJsselham

overwegende:

dat het wenselijk is het bestemmingsplan "Campings Paasloo", op grond van artikel 34 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, gedeeltelijk te herzien;

gelet op artikel 34 van de *Wet op de Ruimtelijke Ordening*

besluit:

vast de stellen de volgende
"Tweede partiële herziening van het
bestemmingsplan Campings Paasloo
(villapark De Weerribben)"

PLANKAART

De plankaart wordt aangepast op de wijze zoals aangegeven op de bij deze herziening behorende kaart.

VOORSCHRIFTEN

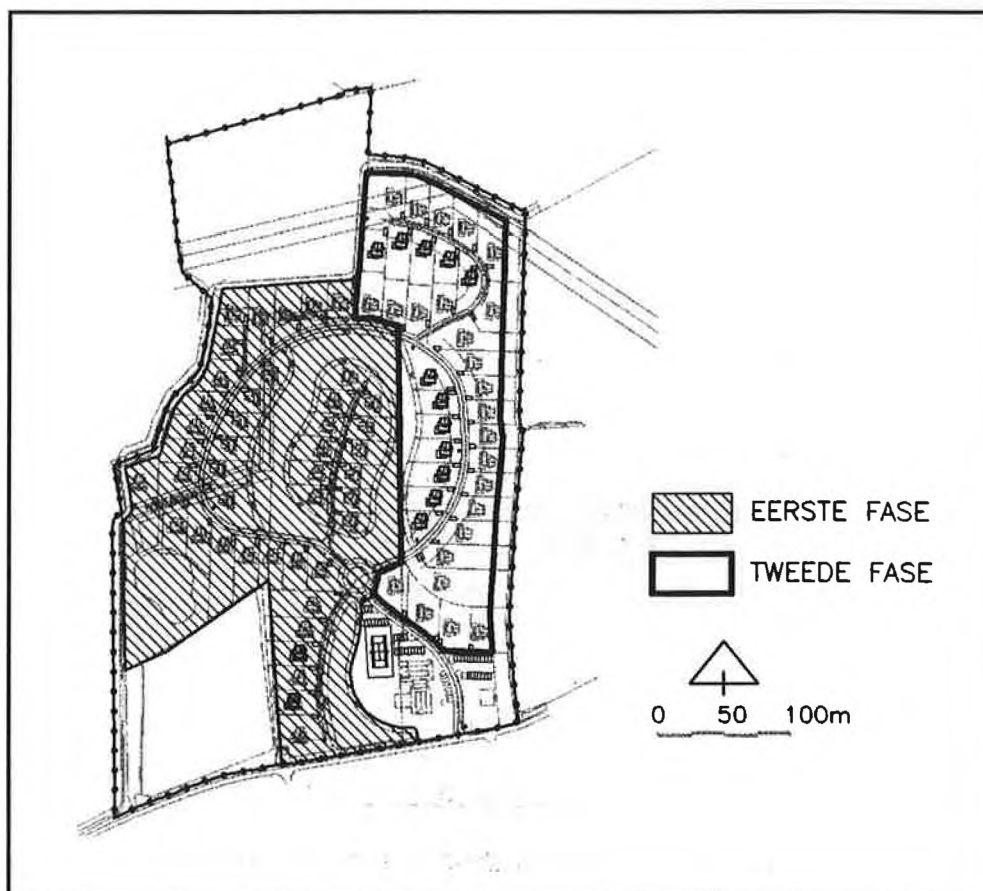
Artikel 3: Kampeerterreinen

Lid B sub 5.b vervalt.

Artikel 4: Bebouwing categorie I

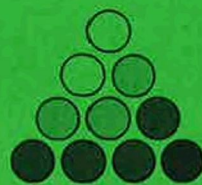
In lid A wordt na de tekst van het eerste aandachtstreepje de volgende tekst tussengevoegd:

- gebouwen ten behoeve van sport- en recreatieve voorzieningen, zoals een zwembad en een sauna, uitsluitend voor zover de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "sport- en recreatieve voorzieningen toegestaan";
- een gebouw ten behoeve van onderhoud en beheer;



Figuur 1: Fasering zomerhuizencomplex

- de zomerhuizen zullen op een zodanige wijze gesitueerd worden dat deze in een gevarieerde opzet op de omringende beplanting, het bos en het water gericht zijn;
- de vrijstaande zomerhuizen zullen worden gesitueerd op ruime kavels. Rondom een zomerhuis dient een vrije ruimte aanwezig te zijn van 10 meter;
- er wordt gestreefd naar de realisering van centrale parkeervoorzieningen per cluster zomerhuizen, waarbij het minimaal aantal parkeerplaatsen per parkeervoorziening ten minste 4 zal bedragen. Een percentage van 10% van de parkeervoorzieningen dient gesitueerd te worden bij de ingang van het complex;
- voorts wordt gestreefd naar de aanleg van enkele waterlopen en waterpartijen en het behoud van het in het zuidoosten van het plangebied aanwezige vennetje;
- in de directe omgeving van een cluster zomerhuizen zal ruimte worden gereserveerd voor de aanleg van speelvoorzieningen.



buro wijn bv

adviseurs voor ruimtelijke ordening en milieu

stania state
rengersweg 98
postbus 81
9062 zj oenkerk
tel. 
fax 