
Nota van Zienswijzen en kennisgeving

Inhoudsopgave

Zienswijzen	3
1.1. Algemeen	3
1.2. Zienswijzen	3
1.2.1. Indiener 1 (brief van 7-12-2020, ontvangen 7-12-2020, kenmerk Z/20/627451)	3
1.2.2. Indieners 2 (brief van 7-12-2020, ontvangen 7-12-2020, kenmerk Z/20/627450) ...	5
Kennisgeving	7
1.3. Kennisgeving	7
1.3.1. Veiligheidsregio IJsselland	7
1.3.2. Provincie Overijssel	7
1.3.3. Gemeente Ommen	7
1.3.4. Waterschap Drents Overijsselse Delta	7

Zienswijzen

1.1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “2e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen, camping Bosvreugd” heeft van 28 oktober 2020 tot en met 8 december 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp bestemmingsplan aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

Binnen deze termijn zijn er twee zienswijzen ingediend. De zienswijze is hierna samengevat weergegeven en voorzien van een reactie van de zijde van de gemeente. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Om privacyredenen zijn de ingekomen zienswijzen geanonimiseerd. De zienswijzen zijn in deze nota daarom aangeduid met een nummer. Reclamanten worden hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld.

1.2. Zienswijzen

1.2.1. Indiener 1 (brief van 7-12-2020, ontvangen 7-12-2020, kenmerk Z/20/627451)

Indieners stellen in hun zienswijze het volgende:

Achtergrond- Inspreken raadscommissie

In de raadscommissie van 11 mei 2020 hebben indieners ingesproken. Daarbij is aandacht gevraagd voor de mogelijkheid om ook andere eigenaren van een recreatiewoning de ruimte te bieden om de objectgebonden woonbestemming te wijzigen naar een 'gewone' woonbestemming. Wethouder Schuurman gaf destijds aan dat van het voorliggende plan geen precedentwerking uit zou gaan omdat er altijd sprake zou moeten zijn van passend maatwerk en er tevens sprake moet zijn van een kwaliteitsverbetering. Wat inhoudt dat er op verschillende wijze naar de verschillende parken moet worden gekeken. Daarnaast heeft de wethouder aangegeven dat de nog in te voeren invoering Omgevingswet mogelijk ruimte biedt voor wijziging van het huidige beleid.

Rechtsongelijkheid

Met deze zienswijze willen indieners nogmaals aandacht vragen voor het wat hen betreft ontstaan van rechtsongelijkheid tussen bewoners van voormalige recreatiewoningen.

Eerst beleid ontwikkelen

Indieners pleiten ervoor dat de gemeente Dalfsen eerst in nieuw beleid bepaalt hoe om te gaan met de permanent bewoonde recreatiewoningen in de gemeente alvorens in te stemmen met de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan. In de geactualiseerde Omgevingsverordening wordt de gemeente namelijk de mogelijkheid geboden om onder voorwaarden de woonbestemming van solitaire recreatiewoningen te wijzigen.

Toetsing aan provinciaal beleid

De actualisatie van de provinciale omgevingsverordening is een vervolg op de pilot 'Leer en ontwikkeltraject Vitale Vakantieparken Vechtdal'. De gemeente Dalfsen was mede-initiatiefnemer van dit project. Mede in dat licht vinden indieners het vreemd dat het voorliggende bestemmingsplan nog wordt getoetst aan de Omgevingsverordening 2017. Bij de behandeling door Provinciale Staten van het nieuwe beleid voor verblijfsrecreatie op 3 juni 2020 is, naar aanleiding van vragen van statenleden, door de gedeputeerde gemeld dat na instemming van PS met het Statenvoorstel het geldend beleid wordt en kan worden toegepast. Op 3 juni heeft Provinciale Staten ingestemd met dit voorstel.

Wijzigen van de objectgebonden gedoogbeschikking naar een normale woonbestemming

Indieners ijveren alle vele jaren voor het wijzigen van de objectgebonden gedoogbeschikking naar een normale woonbestemming. Zij stellen meerdere malen brieven te hebben geschreven naar de gemeente Dalfsen en de provincie Overijssel. Indieners geven aan vele gesprekken te hebben gevoerd met wethouders en ambtenaren, echter altijd met hetzelfde resultaat: het bestemmingsplan laat geen afwijkingen toe.

Oog voor belangen van eigenaren van solitaire recreatiewoningen

Indieners doen met hun zienswijze nogmaals een dringend beroep op de gemeente om niet alleen initiatieven van projectontwikkelaars te honoreren, maar ook oog te hebben voor de belangen van eigenaren van solitaire recreatiewoningen.

Reactie gemeente:

In 2017 heeft de provincie Overijssel haar beleid omtrent het omzetten van recreatiewoningen met objectgebonden beschikking voor permanente bewoning naar een woonbestemming aangepast. Tot dan waren er geen mogelijkheden om aan een dergelijke wijziging van het bestemmingsplan medewerking te verlenen. Sinds de aanpassing in het provinciale beleid zijn er geen gesprekken gevoerd met bewoners van de Wildbaan. Tijdens de commissievergadering waar de bewonersvereniging heeft ingesproken, is de bewonersvereniging bovendien uitgenodigd om met een vergelijkbaar plan te komen welke het gehele grondgebied van terrein de Wildbaan omvat en een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bevat. Hier is tot op heden (nog) niet op ingegaan. Uiteraard staat deze uitnodiging nog steeds.

De Omgevingsvisie is inderdaad de plek om dergelijk beleid nader uit te werken voor de gehele gemeente en dit zal ook gebeuren. Dit betekent echter niet dat er op de voorhand geen medewerking verleend kan worden aan een dergelijk verzoek tot bestemmingsplanwijziging. Voor de ontwikkeling wordt namelijk gebruik gemaakt van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, een beleidsinstrument wat op dit moment al geldt voor de gehele gemeente Dalfsen. Het beleid gaat uit van een balans tussen de gevraagde ontwikkelingsruimte en de investering in de ruimtelijke kwaliteit. In deze ontwikkeling is deze balans gevonden. Dit, plus het feit dat de ontwikkeling overeenkomstig de provinciale verordening is, maakt dat de gemeente mee kan werken aan het initiatief.

Voor wat betreft de toetsing aan het 'oude' provinciale beleid het volgende. De voorbereidingen voor de ontwikkeling vervat in dit ontwerpbestemmingsplan lopen al jaren. In de tussentijd, juni dit jaar, is het provinciale beleid aangepast. Hierover is in overleg getreden met de provincie Overijssel en is afgesproken dat dat het 'oude' provinciale beleid nog van toepassing is op deze ontwikkeling. De provincie heeft bovendien in haar reactie op dit ontwerpbestemmingsplan ook aangegeven dat het wat haar betreft passend is in het provinciale beleid.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

1.2.2. Indieners 2 (brief van 7-12-2020, ontvangen 7-12-2020, kenmerk Z/20/627450)

Indieners stellen in hun zienswijze het volgende:

Bestemming Recreatieterrein moet blijven

Het gebied is volgens indieners altijd een recreatieterrein geweest en indieners zien geen enkele goede reden waarom een deel van het terrein middels een herziening van het bestemmingsplan nu opeens een woonbestemming zou moeten krijgen. De enige reden die indieners kunnen bedenken is een financiële: het leidt tot winstmaximalisatie voor de ontwikkelaars van het gebied.

Precedentwerking

Indieners stellen dat precedentwerking hiermee op de loer ligt.

Verdichting

Indieners kunnen instemmen wanneer er op het terrein 14 recreatiewoningen komen. Maar 6 woonhuizen (5 oeverwoningen en een paalwoning) met een inhoud van 500 m³ en een maximale bouwhoogte van 8,0 meter plus 9 recreatiewoningen wordt wat hen betreft voor het bescheiden gebied gewoon veel te veel. Indieners worden naar hun mening als omwonenden en burens opgezadeld met een nieuwe (propvolle) woonwijk.

Landschappelijke inpassing

Indieners stellen dat de gemeenteraad zijn ambitie, om op de locatie een samenhangend geheel te ontwikkelen dat goed past in de schaal van het landschap, met de huidige plannen wel kan vergeten.

Indieners verwachten daarom van de gemeenteraad dat zij met hun belangen rekening houdt en wat hen betreft betekent dit dat de gemeenteraad niet akkoord moet gaan met deze herziening van het bestemmingplan.

Reactie gemeente:

De recreatiewoningen en beheerderswoning (waar planologische ruimte voor is) hebben in het huidige bestemmingsplan een aanduiding voor permanente bewoning. Dit betekent dat zij op dit moment ook al permanent bewoond mogen worden. Dit zal in de nieuwe situatie niet wijzigen. Het is daarom niet duidelijk in welke belangen de omwonenden voor wat betreft het omzetten naar een woonbestemming worden geschaad. Het omzetten van de recreatieve bestemming met objectgebonden beschikking voor permanente bewoning schept voornamelijk duidelijkheid voor wat betreft de functies op dit terrein en zorgt voor een duidelijke scheiding tussen de woonfunctie en recreatie functie. De overige recreatiewoningen die een dergelijke aanduiding voor permanente bewoning niet hadden, blijven de bestemming recreatiewoning houden en moeten als zodanig bedrijfsmatig geëxploiteerd worden.

Het landschappelijk inpassingsplan en het beeldkwaliteitsplan, wat ten grond ligt aan dit bestemmingsplan, is tot stand gekomen door een samenwerking tussen landschapsdeskundigen van de provincie, de gemeente Dalfsen, de stadsbouwmeester (welstand) en de landschaps-

deskundige adviseur van initiatiefnemer. Gezamenlijk is tot de conclusie gekomen dat het landschap de ontwikkeling kan dragen en dat deze ontwikkeling passend is op deze locatie. De visualisatie heeft dit wat ons betreft bevestigd.

Ditzelfde geldt voor de grootte en hoogte van de woningen. Dit is als passend beoordeeld op deze locatie door voorgenoemde partijen. Daarnaast heeft initiatiefnemer een marktverkenning gedaan voor minimale inhoud van woningen met een woonbestemming en is initiatiefnemer nogmaals in gesprek gegaan met omwonenden, ook over de grootte en hoogte van woningen. Het resultaat daarvan is dat initiatiefnemer de bouwhoogte heeft gewijzigd van 8 meter naar een bouwhoogte van 6 meter en de goothoogte van 3,5 meter wijzigt naar 4,5 meter. Dit is per abuis niet goed overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en wordt in de vast te stellen versie hersteld. Met de gemaakte aanpassingen, de aangeleverde marktverkenning en de visualisatie is verder aangetoond dat de grootte en hoogte van de woningen het nodig is en dat het passend is in het landschap.

Voor wat betreft precedentwerking het volgende. Zoals in de reactie op de zienswijze van indiener 1 aangeven, wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt op basis van de Kwaliteitsimpuls Groenen Omgeving (KGO). De regeling KGO gaat om een balans tussen een ontwikkeling en een investering in de (ruimtelijke) kwaliteit. Elk verzoek in het kader van de KGO is maatwerk. Alle verzoeken moeten daarom afzonderlijk beoordeeld worden. Er kan dus ook geen precedent uitgaan van medewerking in dit omdat iedere ontwikkeling weer op een andere locatie ligt, anders van aard is en een andere impact op de omgeving en het landschap heeft.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast. De goothoogte en bouwhoogte bij de woningen met een woonbestemming wordt gewijzigd van respectievelijk 3,5 meter naar 4,5 meter (goothoogte) en 8 meter naar 6 meter (bouwhoogte).

Kennisgeving

1.3. Kennisgeving

In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wro is het ontwerpbestemmingsplan 2e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen, camping Bosvreugd aan de daartoe aangewezen instanties digitaal toegezonden.

De volgende instanties hebben schriftelijk gereageerd:

1. Veiligheidsregio IJsselland
2. Provincie Overijssel
3. Gemeente Ommen
4. Waterschap Drents Overijsselse Delta

De reacties zijn in deze paragraaf kort samengevat en van commentaar voorzien.

1.3.1. Veiligheidsregio IJsselland

De Veiligheidsregio IJsselland heeft de volgende reactie gegeven. Ik adviseer u om naast de bestemmingsplanprocedure het initiatief te nemen om samen met de ontwikkelaar de aanwezigen/nieuwe bewoners door risicocommunicatie op de hoogte te brengen van de handelingsperspectieven bij een overstroming. De afdeling risicocommunicatie wil u hierbij graag van advies voorzien. Bij een incident zijn de hulpdiensten vaak niet meteen ter plaatse. De aanwezigen zijn in de tijd dat de hulpdiensten nog niet op locatie zijn aangewezen op zelfredzaamheid.

Reactie gemeente:

Wij hebben de initiatiefnemers geïnformeerd over het advies van de Veiligheidsregio IJsselland en geadviseerd om contact op te nemen met de afdeling risicocommunicatie.

1.3.2. Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft de volgende reactie gegeven: Wij constateren dat dit plan past in ons ruimtelijk beleid. Wij zien dan ook geen reden om GS te adviseren een zienswijze in te dienen. Succes met het vervolg van de procedure.

1.3.3. Gemeente Ommen

Omdat het plangebied nabij de grens met de gemeente Ommen ligt, is ook de gemeente Ommen geïnformeerd over de plannen. De gemeente Ommen heeft het volgende gezegd over het bestemmingsplan: De plannen dragen bij aan een verbetering van de beleving van de Vecht en het toeristisch karakter van het Vechtdal. Daarmee past het binnen het bestaande beleid hoe we omgaan met recreatieparken.

1.3.4. Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD) heeft aangegeven dat de beleidsregels en dergelijke goed opgenomen zijn. Verder benadrukken zij het belang om snel in overleg te gaan over vergunningverlening, zodat de detailuitwerking afgestemd kan worden.

Reactie gemeente:

Wij hebben de initiatiefnemers geïnformeerd over het verzoek van het WDOD en gevraagd zo spoedig mogelijk contact op te nemen met de vergunningverleners van het WDOD.

2e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen, camping Bosvreugd

december 2020