
Nota van Zienswijzen en kennisgeving

oktober 2014

Inhoudsopgave

Zienswijzen	2
1.1 Algemeen	2
1.2 Zienswijzen.....	2
1.2.1 Indiener 1.....	2
1.2.2 Indieners 2.....	4
 Kennisgeving	 8
1. Waterschap Groot Salland	8
2. Provincie Overijssel.....	8
3. Brandweer IJsselland	8

Zienswijzen

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 juli 2014 tot en met 28 augustus 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en zijn ontvankelijk. Hierna zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie van de gemeente. Daarbij is ook aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1.2 Zienswijzen

1.2.1 Indiener 1 (IN/2014-22276)

De zienswijze heeft betrekking op de volgende onderwerpen:

Ladder van duurzame ontwikkeling

De indiener geeft aan dat er met het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt waardoor moet worden voldaan aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro. De in dit artikel gevraagde onderbouwing kan worden geleverd via een distributie planologisch onderzoek. Het bestemmingsplan voldoet nu niet aan genoemd artikel. Indiener vraagt zich af waarom de gemeenteraad niet aan de panden van de cichoreifabriek en de witte villa heeft gedacht.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan voldoet aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro. In paragrafen 2.2.2 en 2.3.3 zijn onze overwegingen ter verduidelijking nog iets verder uitgewerkt. In het Beleidsplan Recreatie en Toerisme 2011-2020 is uitgewerkt wat de behoefte is in de gemeente Dalfsen op het gebied van recreatie en toerisme. De Dalfsenaar sluit aan bij de kansen die wij zien binnen onze gemeente. De ontwikkeling voorziet namelijk in een bijzondere mix van kleinschalige verblijfs- en dagrecreatie. Er is sprake van een combinatie van verblijfsrecreatie, een openbaar toegankelijke beeldentuin en een atelier en expositieruimte, waar ook lezingen en workshops kunnen worden gehouden. Uit het beleidsplan blijkt dat er behoefte is aan hoogwaardige verblijfsrecreatie waarbij duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit moeten worden gestimuleerd. Ook zet het Beleidsplan in op het ontwikkelen van het aanbod van kunstelementen en -objecten en is er ruimte voor musea en galerieën. Met het plan is ingestoken op hoogwaardige kwaliteit. Kwaliteit onder andere in de inrichting, inpassing in de omgeving en bebouwing. Het Oversticht heeft over de ruimtelijke kwaliteit geadviseerd en er is voor deze ontwikkeling een welstandsparagraaf opgesteld. Men maakt gebruik van duurzame materialen. Met deze nieuwe toevoeging wordt de kwaliteit van de verblijfsrecreatie verbeterd en de dagrecreatie en kunst- en cultuur gestimuleerd. Door de combinatie van functies worden activiteiten gecombineerd en de mogelijkheid tot een meerdaagse belevenis gecreëerd. De openbaar toegankelijke beeldentuin biedt verder een maatschappelijke culturele meerwaarde. Direct achter het perceel loopt een gemeentelijke wandelroute en nabij het perceel over de Haersolteweg loopt een fietsroute (ook provinciaal) en hippische route. Het stimuleren van routegebonden vormen van recreatie is een pijler van het Beleidsplan evenals de aanwezigheid van bezienswaardigheden langs de recreatieve routes. De openbaar toegankelijke beeldentuin, atelier met expositieruimte en de verblijfsaccommodatie versterken de recreatieve route. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling aansluit bij de mogelijkheden die de gemeente Dalfsen ziet op recreatief gebied en wordt voorzien in een actuele (regionale) behoefte.

In de Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen en de Notitie zoekgebied dag- en verblijfsrecreatie kern Dalfsen is onderzocht waar dag- en verblijfsrecreatie een plaats kan krijgen. Volgens onze visie dient er sprake te zijn van concentratie van functies. In de Structuurvisie maken wij een onderscheid in woongebied, bedrijventerrein en ruimte voor dag- en verblijfsrecreatie. In het kader van de Structuurvisie is ook gekeken naar gebouwen met herontwikkelingsmogelijkheden. De betreffende gebouwen zijn aangemerkt als toekomstige ontwikkelingslocatie wonen, vanwege hun ligging in bestaand woongebied waar woningbouw wordt geconcentreerd.

De door indiener aangehaalde objecten (cichoreifabriek en witte villa) zijn onderdeel van het project Waterfront. Het gebied is op de Structuurvisiekaart aangemerkt als centrum. In dit gebied wordt ingezet op een kwalitatieve versterking van de detailhandelsstructuur door concentratie van het aanbod, herinrichting van de openbare ruimte, verbetering van de uitstraling en voldoende (gratis) parkeermogelijkheden op korte loopafstand van het centrum. Over de toekomstige functie van de aangehaalde panden is door de gemeente zeer zorgvuldig nagedacht. De panden moeten een culturele invulling krijgen en moeten bezoekers aantrekken. In de

eerste helft van 2014 hebben wij de cichoreifabriek aangekocht om zo te garanderen dat er ook daadwerkelijk publiekstrekkende functies (cultureel markeringspunt) in de panden komen. De cichoreifabriek en witte villa worden gezamenlijk ingezet om de gewenste culturele invulling (bijvoorbeeld theater of horeca) te kunnen realiseren.

In het kader van de Structuurvisie en de Notitie zoekgebied dag- en verblijfsrecreatie is ook zorgvuldig gekeken waar dag- en verblijfsrecreatie een plaats dient te krijgen. Vanwege de concentratie van recreatieve functies in het noordoostelijk gelegen deel van de kern Dalfsen, leent dit gebied zich goed voor extra recreatieve ontwikkelingen. Immers in het gebied ligt een recreatiepark (Buitenplaats Gerner- verblijfsrecreatie), een hotel / restaurant (Hof van Dalfsen/ Brasserie 't Hof), restaurant (Auberge 't Asje), een sauna, fitnesscentrum, sportvelden, zwembad, tennisbanen, manege en een natuurboerderij. De onderhavige locatie ligt in in de bebouwde kom van de kern Dalfsen, bestaand stedelijk gebied, in het zoekgebied dag- en verblijfsrecreatie.

Alhoewel er sprake is van bestaand stedelijk gebied voorziet het bestemmingsplan in een grondige onderbouwing ten aanzien van de ontsluiting van het perceel en de ligging nabij recreatieve routes in een recreatief gebied. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de vereisten gesteld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Een distributie planologisch onderzoek voor deze recreatieve ontwikkeling achten wij niet noodzakelijk.

Beheerders-/bedrijfswoning:

De indiener is van mening dat de definitie van beheerders- bedrijfswoning te vrijblijvend is. Er moet worden voorkomen dat de woning alleen wordt gebruikt als burgerwoning. Het voorstel is om de definitie aan te passen naar:

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bestemd voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daarin, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is. Hiervan is sprake als deze persoon minimaal 36 uur per week bij dat bedrijf werkzaam is en zijn of haar hoofdkomen uit het bedrijf genereert.

De indiener stelt voor dat er een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen om te voorkomen dat alleen de beheerderswoning wordt gebouwd en slechts een beperkt deel van de bedrijfsbebouwing.

Reactie gemeente:

Wij aanvaarden het hebben van een woning bij de bedrijfsbebouwing voor toezicht en beheer van het terrein, gelet op de aard van de bedrijfsvoering. Het terrein is namelijk deels openbaar toegankelijk (openbare beeldentuin) en deels bedrijfsmatig in gebruik. Vanuit de beheerders-/bedrijfswoning is toezicht en beheer daarop mogelijk. De gebruikers van de verblijfsrecreatieve bebouwing hebben op de locatie een aanspreekpunt. Daarnaast wordt een theetuin op verschillende momenten van de dag bezocht. Evenals de openstelling op mogelijk verschillende tijden van het atelier/expositieruimte, het verhuur als vergaderlocatie en het houden van workshops. Daarom wordt meegewerkt aan een beheerders-/bedrijfswoning op de locatie. Het aantal werkzame uren van de persoon, die een functionele binding heeft met het bedrijf, of een bepaling aangaande het hoofdkomen regelen wij niet in de begripsomschrijving. In de begripsomschrijving wordt opgenomen dat de beheerders-/bedrijfswoning bedoeld is voor beheer/een toezichtsfunctie.

In de bestemmingsregeling is reeds een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijze is echter artikel 3.4.1 (met de voorwaardelijke verplichting) van de regels van het bestemmingsplan voor de leesbaarheid vernummerd en als volgt aangescherpt:

1. Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- g. het gebruiken van de beheerders-/bedrijfswoning als de drie bedrijfsgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van 475 m² niet binnen 3 jaar na afgifte van een daarvoor verleende omgevingsvergunning zijn opgericht en niet bedrijfsmatig voor dag- of verblijfsrecreatie worden geëxploiteerd. Er dient één omgevingsvergunning te worden aangevraagd die betrekking heeft op alle vergunningplichtige bebouwing. Daarnaast dient één van de bedrijfsgebouwen bedoeld voor recreatief nachtverblijf gelijktijdig (in ieder geval niet later) met de bedrijfswoning te worden opgeleverd en bedrijfsmatig te worden geëxploiteerd.
- h. met uitzondering op sub g is het toegestaan om een omgevingsvergunning aan te vragen voor uitsluitend de bedrijfsbebouwing. Een omgevingsvergunning voor de beheerders-/bedrijfswoning kan dan echter slechts worden afgegeven als de bedrijfsbebouwing (475 m²) is opgericht en bedrijfsmatig in gebruik is genomen.

Begrip evenement

De indiener geeft aan, dat in de begripsbepaling het begrip evenement is opgenomen terwijl dit in de regels en in de toelichting van het bestemmingsplan niet voorkomt.

Reactie gemeente:

Dit is een juiste constatering. Het begrip evenement is verwijderd uit de begrippenlijst.

De zienswijze heeft aanleiding gegeven om de voorwaardelijke verplichting in de planregels (3.4.1) aan te scherpen en de begripsbepaling ‘evenement’ te verwijderen. In de begripsomschrijving beheerder-/bedrijfswoning is opgenomen dat de beheerders-/ bedrijfswoning bedoeld is voor beheer/toezichtsfunctie. Tot slot is de onderbouwing van de SER-lader nader uitgewerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

1.2.2 Indieners 2 (IN/2014-22293)

De zienswijze heeft betrekking op de volgende onderwerpen:

Schriftelijke reactie voorontwerpbestemmingsplan

De indieners van de zienswijze geven aan, dat de onderwerpen die zij hebben aangehaald in de reactie op het voorontwerpbestemmingsplan opnieuw worden aangehaald in de ontwerpfase van het bestemmingsplan. De indieners hebben een afschrift van de brief bijgesloten.

Reactie gemeente:

Op de aangehaalde reactie is reeds gereageerd middels de Nota van inspraak en overleg die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. De reactie daarop dient hier als herhaald en ingelast worden te beschouwd.

Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen

De indieners van de zienswijze geven aan, dat de Notitie Zoekgebied dag- en verblijfsrecreatie kern Dalfsen van belang is in deze procedure. Omdat deze notitie niet ter inzage is gelegd kan de inhoud niet gehanteerd worden bij verdere planvorming.

Reactie gemeente:

In de fase van het voorontwerp is dit argument reeds aangehaald. In de Nota van inspraak en overleg hebben wij aangegeven dat volgens het Bro in een Structuurvisie moet worden aangegeven op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties zijn betrokken bij de voorbereiding van de structuurvisie. In de Bro en Wro zijn verder geen eisen opgenomen over de procedure van een structuurvisie. Het is aan het bevoegd gezag te oordelen of en waarover er inspraak wordt verleend. Jurisprudentie waaruit iets anders blijkt is niet bij ons bekend. Opnieuw zijn er door de indieners geen concrete uitspraken aangehaald waaruit anders blijkt. De Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen is ter inzage gelegd en vervolgens door de gemeenteraad inclusief de zoekzone voor recreatie vastgesteld.

Er is ten aanzien van het uitgevoerde nadere onderzoek geen mogelijkheid tot inspraak geweest, anders dan de mogelijkheid om in te spreken bij de raad. Wij zijn de mening toegedaan dat hiertoe ook geen verplichting bestaat. De Notitie Zoekgebied dag- en verblijfsrecreatie betreft een door de gemeenteraad vastgestelde (nadere) beleidsnotitie met betrekking tot de vastgestelde zoekzone uit de structuurvisie. Wij hebben in de bestemmingsplanprocedure dan ook tevens kunnen verwijzen naar de betreffende nota. Voorts zijn in de toelichting van het bestemmingsplan alle ruimtelijk relevante onderdelen en belangen afgewogen. Wij zijn van mening dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Gemeentelijk verkeer en vervoersplan

1. De indieners van de zienswijze bestrijden dat de gemeente kan afwijken van haar eigen beleid vanwege de volgende redenen: het is een vastgesteld beleidsplan, er zijn al verschillende belangen afgewogen en er mag geen sprake zijn van willekeur.
2. De indieners bestrijden het argument in het bestemmingsplan, dat omdat de uitrit al bestaat ook een definitieve situatie kan worden gerealiseerd omdat de melding is gedaan voor agrarische activiteiten. De intensiteit van dit gebruik wijkt af van de intensiteit van het gewenste gebruik.

3. Het argument dat een afslaan auto ter plaatse in het verwachtingspatroon valt van de weggebruiker is innerlijk tegenstrijdig met het gestelde in de GVVP op grond waarvan er geen individuele ontsluitingen dienen te worden gerealiseerd op de rondweg. Dit heeft de gemeente meerdere malen concreet herhaald.
4. De gemeente heeft bij de omschrijving van het gebruik, geen rekening gehouden met de beeldentuin en de theetuin. Dit moet meegenomen worden in de belangenafweging.
5. De veiligheidssituatie voor voetgangers en fietsers wordt onvoldoende meegenomen in de onderbouwing in het bestemmingsplan, terwijl in het GVVP hiervoor wel randvoorwaarden worden meegegeven.
6. In het bestemmingsplan is aangegeven dat de initiatiefnemer in overleg met de gemeente treedt over de uitwerking van de uitrit. Dit is zo globaal, dat er sprake is van onvoldoende rechtszekerheid ten aanzien van omwonenden.

Reactie gemeente:

1. Dit argument is door de indieners ook in de inspraakreactie aangevoerd. Er is aangegeven, dat reeds uit het GVVP zelf volgt, dat dit een beleidsstuk betreft waarvan bij ruimtelijke procedures in concrete gevallen kan worden afgeweken, gelet op het gegeven dat daarin is aangegeven dat dit beleid 'waar mogelijk' dient te worden meegenomen. Verder kan in zijn algemeenheid van gemeentelijk beleid in concrete gevallen gemotiveerd worden afgeweken. Dat de mogelijkheid bestaat om gemotiveerd af te wijken, betekent niet dat er sprake is van willekeur. In casu rechtvaardigen de concrete omstandigheden het afwijken van het beleid waardoor er geen sprake is van willekeur. In de Nota van inspraak en overleg zijn wij hier reeds op ingegaan (onderdeel GVVP). De tekst daarvan kan als herhaald en ingelast worden beschouwd. Naast de daar reeds genoemde redenen, zijn wij van mening dat de ontwikkeling van een recreatieve voorziening ter plaatse ruimtelijk gezien wenselijk is. De ontwikkeling van een nieuwe recreatieve functie is passend binnen het Beleidsplan Recreatie & Toerisme 2011 - 2020 en is gelegen binnen de in de Structuurvisie Kernen Dalfsen vastgestelde zoekzone voor recreatieve ontwikkelingen. Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaan geen belemmeringen voor de ontwikkeling ter plaatse, zoals in de plantoelichting is onderbouwd. Tegen de ontsluiting van het perceel op de Koesteeg bestaan vanuit ruimtelijk oogpunt ook geen bezwaren. Een ontsluiting op de Koesteeg past juist bij de gewenste (landschappelijke) oriëntatie van het perceel, zoals in de plantoelichting en rapportage van 'the Citadel Company' van 5 februari 2014 is onderbouwd, en bij ter plaatse beoogde functies, in het bijzonder de openbaar toegankelijke beeldentuin direct aan de Koesteeg, gelet op de ligging van het perceel en de beoogde functie komt de Koesteeg derhalve ruimtelijk gezien primair in aanmerking voor de ontsluiting van het perceel.

Gelet op het ontbreken van verkeerskundige bezwaren tegen de ontsluiting op deze concrete locatie voor deze (specifieke) beoogde functie(s), alsmede gelet op het gegeven dat ter plaatse reeds een erfaansluiting (voor een andere minder intensieve functie) is toegestaan en andere bestaande ontsluitingen in de nabijheid van het perceel (waaronder de ontsluiting voor het onherroepelijke plan dat voorziet in woningbouw tegenover onderhavige locatie) en gelet op de vanuit ruimtelijk oogpunt gewenste oriëntatie van het perceel op de Koesteeg en het belang dat met de realisatie van de ontwikkeling is gediend (en waarvoor een goede ontsluiting van het perceel noodzakelijk is), zijn wij van mening dat in dit concrete geval het gebruiken van erfaansluiting voor de ontsluiting van het perceel, ondanks het in het GVVP opgenomen algemene verkeersbeleid om erfaansluitingen op gebiedsontsluitingswegen zoveel mogelijk te beperken, voor deze functie aanvaardbaar is.

2. Het gaat om een bestaande uitrit die door de bestemmingsplanherziening voor andere activiteiten zal worden gebruikt. Het feit dat de uitrit reeds bestaat, betekent niet dat het gebruik voor de nieuwe functie ook aanvaardbaar is. Wij hebben daarom ook beoordeeld of de verkeeraspecten (zie H.2 en H.3 van de toelichting) aanvaardbaar zijn, alsmede of de ontsluiting vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.
3. In de toelichting is aangegeven, dat een afslaan auto ter plaatse in het verwachtingspatroon valt van de weggebruiker. Deze constatering is gebaseerd op de feitelijke omstandigheden in de omgeving van het onderhavige perceel, namelijk: een uitrit van een woning tegenover het perceel, relatief lage snelheid van 50 km/u en aansluiting van de Gerner Es (ontsluiting bestaande (en een toekomstige) woonwijk(en)). Dit betreft derhalve een beoordeling van de concrete verkeerskundige situatie ter plaatse van het perceel en de reeds toegestane uitrit en niet een algemene afweging met betrekking tot beleid voor gebiedsontsluitingswegen of voor de gehele Koesteeg.

4. Er is ook rekening gehouden met de theetuin en beeldentuin. Dit is uitgewerkt in paragraaf 3.6 van de toelichting. In de ASVV staan richtlijnen voor verkeersaspecten waar gemeenten gebruik van kunnen maken. Hiertoe bestaat overigens geen verplichting. De theetuin en beeldentuin komen niet als specifieke functie voor in de ASVV. Omdat de functies aansluiten bij de expositieruimte en het atelier hebben wij dit tot één categorie gerekend. Het atelier met expositieruimte sluit het meest aan bij de categorie museum van de ASVV. Omdat er bij het atelier met expositieruimte ook een theetuin en beeldentuin aanwezig zijn, zijn wij bij de inschatting uitgegaan van een 'museum' met een veel groter oppervlak. Daarnaast zijn we steeds uitgegaan van de maximale normen in plaats van de minimale normen. Ook wordt er nog minimaal één extra parkeerplaats aangelegd. Voor de berekening van de verkeersgeneratie van de ontwikkeling en het benodigde aantal parkeerplaatsen is dus ook met de theetuin en beeldentuin rekening gehouden.
- 5/6. Ook met niet-gemotoriseerd verkeer is in de toelichting van het bestemmingsplan rekening gehouden. In de toelichting is ingegaan op het fietspad, dat tussen de rondweg en onderhavige locatie ligt. Daar is ook ingegaan op de te treffen veiligheidsmaatregelen. Voor het bestemmingsplan is van belang dat het realiseren van een veilige ontsluiting ter plaatse mogelijk is. De feitelijke uitvoering, keuze materialen en eventueel te nemen verkeersbesluiten vindt geen plaats in dit bestemmingsplan. Criteria over uitritten, fietspaden, wegen en andere verkeerstechnische aspecten zijn te vinden in de Wegenverkeerswet, het Reglement Verkeerstekens en Verkeersregels 1990, het Besluit administratieve bepalingen, de Uitvoeringsvoorschriften BABW inzake verkeerstekens en uiteraard in gemeentelijke regels zoals het GVVP en de APV. Daarnaast biedt ook het ASVV 2012 handvatten voor verkeerstechnische aspecten. In de ASVV 2012 staat bijvoorbeeld, dat erfontsluitingen op een gebiedsontsluitingsweg mogelijk zijn. Deze moeten attentieverhogend worden vormgegeven en de asmarkering moet lokaal worden onderbroken. Voor een belangrijk deel verrichten wij de aanpassingen die ter plaatse noodzakelijk zijn zelf. Daarbij nemen wij uiteraard de geldende regels in acht. Hetzelfde geldt voor het verlenen toestemming voor werkzaamheden die wij niet zelf uitvoeren. Wij komen dan ook tot de conclusie, dat de omwonenden niet in een rechtsonzekere toestand verkeren.

Inpassing in de omgeving en kleinschaligheid

1. In de Nota van inspraak en overleg is aangegeven, dat het begrip kleinschaligheid in de juiste context gelezen dient te worden. Wat die context is, wordt echter niet duidelijk gemaakt. Opheldering daarvan is geboden.
2. Middels een verbeelding in het bestemmingsplan is de kleinschaligheid niet geborgd. Er dienen duidelijke begripsbepalingen opgenomen te worden die de kleinschaligheid borgen ten aanzien van de bebouwing en het gebruik.
3. In de Nota van inspraak en overleg is aangegeven, dat de ruimtelijke effecten van het beoogde gebruik aanvaardbaar zijn geoordeeld. Een onderbouwing van deze conclusie ontbreekt echter.

Reactie gemeente:

1. In de Nota van inspraak en overleg heeft "De juiste context" betrekking op het deel van de alinea dat direct daaraan voorafgaat. De indieners geven aan dat volgens de Notitie zoekgebied dag- en verblijfsrecreatie kern Dalfsen de ontwikkeling kleinschalig moet zijn en dat het bestemmingsplan dit moet waarborgen. Wij geven aan dat het bestemmingsplan die kleinschaligheid zoals bedoeld is bedoeld in de notitie ook waarborgt. De notitie geeft namelijk aan (dit is de context die wij bedoelen), dat het overschrijden van structuurbepalende lijnen met grootschalige dichte bebouwing voor grootschalige recreatiecomplexen niet de voorkeur heeft. Voor kleinschalige dag- en verblijfsrecreatie is wel ruimte. Het onderhavige plan voorziet niet in grootschalige dichte bebouwing. Om de kleinschaligheid van de bebouwing te waarborgen kent de het bestemmingsplan vier losse bouwblokjes waardoor het oppervlak niet tot één groot gebouw geclusterd kan worden en is de bebouwing in oppervlakte beperkt. Daarmee zijn tevens de functies ter plaatse in omvang begrensd. Verder hebben wij het gebruik van het perceel en de bebouwing anderszijds passend geoordeeld. Voor de onderbouwing daarvan verwijzen wij naar de hoofdstukken 2 en 3 van de toelichting van het bestemmingsplan.
2. Wij hebben op de verbeelding (die onderdeel is van het juridische deel van het bestemmingsplan) vier losse bouwblokjes opgenomen, zodat de bebouwing niet geclusterd kan worden tot één groot gebouw. Ten aanzien van de functie is verder geregeld dat op het

voorerf (beeldentuin) uitsluitend een beeldentuin en extensieve recreatie is toegestaan en uitsluitend op het binnenerf tussen de bebouwing (ter plaatse van de aanduiding erf) een theetuin. Daarmee zijn tevens de functies ter plaatse in omvang begrensd. Daarnaast hebben wij in de regels voorwaarden gesteld ten aanzien van de bouwhoogte en zijn er welstandscriteria opgenomen. Artikel 3.1 sub g is bij nadere bestudering hergeformuleerd om eventuele onduidelijkheid over de beeldentuin te voorkomen.

3. De onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de ruimtelijke effecten is te vinden in de hoofdstukken 2 en 3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid kan niet worden aangetoond.

Reactie gemeente:

Indieners onderbouwen niet waarom de economische uitvoerbaarheid niet zou kunnen worden aangetoond. Verwezen wordt naar de reactie in de Nota van Inspraak en Overleg zoals gegeven naar aanleiding van de eerdere inspraakreactie van indieners.

De zienswijze heeft aanleiding gegeven het bestemmingsplan te wijzigen. Artikel 3.1 sub g van de planregels is hergeformuleerd om eventuele onduidelijkheid over de beeldentuin te voorkomen.

Kennisgeving

In het kader van de kennisgeving ex artikel 3.8 van de Wro is het ontwerpbestemmingsplan aan de daartoe aangewezen instanties toegezonden.

De volgende instanties hebben gereageerd:

1. Waterschap Groot Salland.
2. Provincie Overijssel.
3. Brandweer IJsselland.

1. Waterschap Groot Salland

In de toelichting van het bestemmingsplan en in de bijlage moet opgenomen worden dat er een watergang van het WGS in het plangebied ligt en dat daarop De Keur van toepassing is. WGS heeft dit ook al aangegeven in de inspraakfase.

Reactie gemeente:

De reactie van Waterschap Groot Salland was al verwerkt in het voorontwerpbestemmingsplan, nu zonder cursieve tekst.

2. Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft aangegeven dat het plan geen reden biedt om GS te adviseren een zienswijze in te dienen. Het plan betreft geen provinciaal belang.

Reactie gemeente:

De reactie van Provincie Overijssel wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Brandweer IJsselland

Op 6 augustus 2014 heeft de Brandweer IJsselland gereageerd op het ontwerpplan. De waterwinning ten behoeve van brandbestrijding is niet optimaal. In de directe omgeving ligt namelijk geen brandkraan. De afstand tot de dichtstbijzijnde is ongeveer 150 meter. Daarop is het advies om in de buurt van de te bouwen objecten een vorm van waterwinning te realiseren.

Reactie gemeente:

Het advies van de brandweer over de eis van een vorm van waterwinning is met de initiatiefnemer besproken. Deze heeft aangegeven een bluswatervoorziening op het perceel te realiseren. Het bestemmingsplan staat de aanleg van bijvoorbeeld een brandkraan niet in de weg. Bij de vergunningverlening voor de bouw van de verblijfsobjecten zal getoetst wordt getoetst aan het Bouwbesluit op grond waarvan moet worden voorzien in bluswatervoorzieningen. Aan een te verlenen vergunning wordt deze voorwaarde dan ook gekoppeld.