

Raadsvoorstel

Status: Opiniërend

Agendapunt:	5
Onderwerp:	Herontwikkeling camping Bosvreugd
Datum:	3 maart 2020
Portefeuillehouder:	Dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	973
Informant:	Marit Gorter m.gorter@dalfsen.nl (0529) 488 286

Doel:

U wordt gevraagd uw opinie te geven over deze ontwikkeling aan de hand van het beeldkwaliteitsplan en de toetsing van het initiatief aan het huidige beleid en u wordt gevraagd om uw opinie te geven over het al dan niet nader uitwerken van deze ontwikkeling in een bestemmingsplanherziening.

Inleiding:

Het gebied rondom de Stuw in Vilsteren kenmerkt zich door vele en verschillende recreatieve functies geconcentreerd in dit landschappelijk gezien waardevol gebied langs de Vecht. Echter is de kwaliteit van ongeveer de helft van de huisjes (mede door hun leeftijd) matig tot slecht. Enkele parken doen rommelig aan door de grote verscheidenheid in type huisjes, hekwerken, terrasjes, auto's, etc. Het contrast met bijvoorbeeld Mooirivier is groot. Er is nu een initiatief voor herontwikkeling van één van de recreatieterreinen in dit gebied. Het betreft een initiatief voor camping Bosvreugd (de Stuw 8) namens twee Dalfser ondernemers. Het terrein bestond voorheen uit negen recreatiewoningen voor recreatief gebruik en vijf recreatiewoningen met een object gebonden beschikking voor permanente bewoning. Daarnaast biedt het huidige bestemmingsplan de mogelijkheid voor het realiseren van een beheerderswoning. Het recreatieterrein maakte een vervallen indruk (zie ook de foto's bij bijlage 2). De huurcontracten zijn opgezegd en de opstallen zijn al gesloopt in verband met blootliggend asbest, hangjeugd en brandgevaar.

De vijf recreatiewoningen met een object gebonden beschikking voor permanente bewoning lagen verspreid over het gehele terrein. De wens van de initiatiefnemers is om deze naar voren te halen, naar de Vecht kant van het terrein, om zo de recreatieve functie en de woonfunctie op het perceel te concentreren en van elkaar te scheiden. De initiatiefnemers willen de vijf recreatiewoningen met object gebonden beschikking voor permanente bewoning en de beheerderswoning om laten zetten naar een woonbestemming. Recreatiewoningen mogen volgens het bestemmingsplan maximaal 300 m³ zijn, met een uitbreiding tot 330 m³ mits een EPC van 0,2 behaald wordt. Zij willen deze vijf woningen en de beheerderswoning vergroten tot 500 m³. De negen recreatiewoningen blijven beschikbaar voor recreatief gebruik en zullen niet vergroot worden. Initiatiefnemers willen voor deze ontwikkeling gebruik maken van het nieuwe beleid van de provincie Overijssel omtrent recreatiewoningen, vastgelegd in de provinciale omgevingsverordening, en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Samenvattend omvat de ontwikkeling de volgende (belangrijkste) onderdelen:

- Het verplaatsen van de vijf recreatiewoningen met object gebonden beschikking voor permanente woning en de beheerderswoning, waarvan vijf op het recreatieterrein zelf blijven en één naar het oostelijk deel van het plangebied en uitgevoerd zal worden als een paalwoning.
- Het vergroten van deze in totaal zes woningen.
- Aan deze zes woningen een woonbestemming toekennen, gebruikmakend van de mogelijkheid in de provinciale omgevingsverordening.
- Het verschuiven van de overige negen recreatiewoningen op het terrein, welke de recreatieve functie blijven behouden.
- Het herstellen van een recreatieve route over het terrein.
- Het landschappelijk herinrichten en opwaarderen van het terrein.
- Het overdragen van de gronden aan de Vecht aan het Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD).

De ontwikkeling betreft een enorme verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de locatie, welke voorheen een rommelige uitstraling had. Het plan wat nu voorligt betekent een grote impuls van de ruimtelijke kwaliteit op het recreatieterrein. Er wordt geïnvesteerd in zowel de bebouwing als de beplanting. Een voormalige recreatieve route over het terrein wordt in ere hersteld, zodat fietsers en wandelaars die richting de Stuw willen een logischere route aangeboden wordt. De bestaande kwaliteiten die het terrein nu al bevat, zullen worden gerespecteerd. De impuls die dit recreatieterrein krijgt kan ook een positieve invloed hebben voor omliggende recreatieterreinen en de beleving van dit recreatief gezien populair gebied. Daarnaast kan het soortgelijke initiatieven die een kwaliteitsimpuls voor recreatieterreinen betekenen, ontlokken. Het college van burgemeester en wethouders heeft dan ook eerder (8 januari 2019) een positieve grondhouding ten opzichte van de plannen ingenomen.

Naar aanleiding hiervan is aan de hand van een intensief traject met de provincie Overijssel, het WDOD, de gemeente Dalfsen, de stadsbouwmeester, de initiatiefnemers en adviseurs van initiatiefnemers een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage 1). Er bleken koppelkansen voor het WDOD, die in dit gebied van de Stuw en de vistrap nog een aantal opgaven heeft waarvoor een oplossing moet komen (denk aan parkeren, de benodigde ruimte voor onderhoudswerkzaamheden). In goed overleg is daarom afgesproken om een deel van de gronden over te dragen aan het WDOD, wat als investering meegeteld kon worden in de KGO-balans. Dit biedt ook perspectief om in de

toekomst een route langs de Vecht de creëren, waarvoor mogelijkheden worden onderzocht. Het beeldkwaliteitsplan gaat uit van hoge architectonische ambitie, wat ook zo is vastgelegd in de welstandscriteria. Het beeldkwaliteitsplan wat nu voorligt krijgt de goedkeuring van alle voorgenomde partijen.

Dit initiatief is het eerste initiatief welke gebruik wil maken van het nieuwe provinciale beleid omtrent recreatiewoningen en de omzetting naar een woonbestemming. U wordt daarom vroegtijdig in het proces gevraagd om uw opinie over de ontwikkeling. Het omzetten van een recreatiebestemming met object gebonden beschikking voor permanente bewoning en de rest van de gevraagde ontwikkeling is mogelijk op basis van het KGO-beleid. Medewerking aan een dit initiatief kan andere ontwikkelaars uitnodigen soortgelijke initiatieven te starten. 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 deze gevallen omdat iedere ontwikkeling weer op een andere locatie ligt, anders van aard is en een andere impact op de omgeving en het landschap heeft. Ook als u nu aangeeft dat u met het standpunt van het college over dit initiatief in principe kunt instemmen, kunt u op basis van nieuwe standpunten of gewijzigde inzichten of uitwerking van het plan bij de vaststelling van het bestemmingsplan alsnog anders besluiten.

U wordt gevraagd uw opinie te geven over deze ontwikkeling aan de hand van het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) en de toetsing van het initiatief aan het huidige beleid (bijlage 2). Bovendien wordt u gevraagd om uw opinie te geven over het al dan niet nader uitwerken van deze ontwikkeling in een bestemmingsplanherziening. Uw opinie is geen besluit.

Alternatieven:

Naast een positieve grondhouding innemen ten opzichte van de plannen, heeft u de volgende alternatieven:

- *Voorwaarden stellen aan verdere uitwerking*
U kunt ervoor kiezen een positieve grondhouding in te nemen ten opzichte van de plannen, maar wel enkele voorwaarden mee te geven bij de verdere uitwerking van deze ontwikkeling. Deze voorwaarden moeten wel ruimtelijke aspecten betreffen.
- *Geen medewerking te verlenen aan een deel van de plannen*
Ook kunt u ervoor kiezen om voor een deel van de plannen geen medewerking te willen verlenen.
- *Helemaal geen medewerking te verlenen aan de plannen in de huidige vorm*
Als laatste kunt u ervoor kiezen om helemaal geen medewerking aan de plannen te verlenen of alleen in een andere vorm.

Voor elk alternatief geldt dat de initiatiefnemer opnieuw terug moet naar de tekentafel en wederom in overleg moet treden met alle partijen. De vraag is of er dan wel een plan kan ontstaan dat dezelfde meerwaarde voor het gebied heeft als het plan wat nu voorligt. Er bestaat een kans dat de investering in het gebied niet meer opweegt tegen de inkomsten die de initiatiefnemers genereren uit dit plan, waardoor de planvorming en de daarmee gepaarde impuls in het gebied geen doorgaan meer vinden.

Duurzaamheid

Het doel van de initiatiefnemers is het duurzaam ontwikkelen van een toekomstbestendig recreatieterrein. Er wordt daarbij ingezet op het realiseren van recreatiewoningen met een EPC van 0,2, waarbij de zonne-energie collectief wordt ingekocht. Het collectief inkopen van zonne-energie is toegestaan.

Communicatie:

De initiatiefnemers hebben gecommuniceerd met omwonenden en de ondernemers in de nabije omgeving. Conform de leidraad participatie lag de verantwoordelijkheid hiervan bij de initiatiefnemers. Initiatiefnemers hebben de directe omwonenden geïnformeerd en hebben daarnaast een informatiebijeenkomst georganiseerd. Volgens initiatiefnemers zijn de reacties van omwonenden en ondernemers voornamelijk positief, gezien de kwaliteitsverbetering van het perceel.

De initiatiefnemers worden op de hoogte gesteld van uw opinie over de plannen.

Vervolg:

Mocht u een positieve grondhouding hebben ten opzichte van deze ontwikkeling, dan zullen initiatiefnemers de plannen verder uitwerken in een bestemmingsplanherziening voor de percelen waar de ontwikkeling betrekking op heeft. Hierin kunnen uw eventuele opmerkingen meegenomen worden. Er wordt een ontwikkelingsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemers om afspraken, rechten en verplichtingen vast te leggen. De bestemmingsplanherziening zal vervolgens de normale procedure volgen en uiteindelijk ter vaststelling aan u aangeboden worden.

Mocht u geen positieve grondhouding hebben ten opzichte van (een deel) van het plan, dan zullen de initiatiefnemers, in overleg met partijen als provincie Overijssel, WDOD en gemeente, terug moeten naar de tekentafel om het plan aan te passen of de keuze zal gemaakt worden om geheel te stoppen met het ingezette proces.

Bijlagen:

1. Ruimtelijk beeldkwaliteitsplan Park 't Holt (nieuwe naam)
2. Toetsing initiatief aan huidige beleidskader incl. fotoserie plangebied
3. **VERTROUWELIJK** - Samenvatting overleg met omwonenden

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de adjunct-gemeentesecretaris-directeur,
H.J. van der Woude