

## Bijlage 2 Toetsing initiatief aan huidige beleidskader

### Het plangebied

Het plangebied bestaat uit het terrein behorend bij camping de Bosvreugd aan de Stuw 8 in Dalfsen en grenst aan de Vecht en de Stuw Vilsteren.



Op dit moment heeft het recreatieterrein een rommelige uitstraling (zie afbeeldingen hieronder en ook de foto's bijgevoegd bij dit document). Het terrein bestond uit diverse recreatiewoningen en stacaravans. De camping is de afgelopen jaren niet meer in gebruik en verpauperd. De bebouwing op het perceel is al gesloopt. 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. De bestaande kwaliteiten die het terrein nu al bevat, zullen worden gerespecteerd. Een nader te ontwikkelen beeldkwaliteitsplan moet deze verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gaan garanderen en afspraken hierover moeten een plek krijgen in een op te stellen ontwikkelingsovereenkomst.





## Het initiatief

Het initiatief omvat 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 van het terrein.
- Het overdragen van de gronden aan de Vecht aan het Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD).

Er zijn mogelijkheden om met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) medewerking te verlenen aan het initiatief. Om het initiatief verder mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan en een nieuw beeldkwaliteitsplan nodig. Het initiatief wordt hieronder getoetst aan de belangrijkste beleidskaders van toepassing op dit initiatief.

## Masterplan Ruimte voor de Vecht

De provincie Overijssel heeft in 2007 het initiatief genomen tot het programma Ruimte voor de Vecht. Ruimte voor de Vecht is een samenwerkingsprogramma. De provincie Overijssel, gemeenten, waterschappen en maatschappelijke organisaties werken samen aan de veiligheid van de Vecht en de integrale versterking van het Vechtdal. De doelstellingen van het programma zijn samengevat:

- zorg dragen voor de waterveiligheid voor mens en dier in het Vechtdal;
- het creëren van een sociaaleconomische impuls;
- integraal realiseren van de natuuropgaven (zowel water- als landnatuur).

Om deze drie doelstellingen te bereiken, heeft de gemeenteraad van Dalfsen (evenals de andere partners) in 2009 het Masterplan Ruimte voor de Vecht vastgesteld. Het Masterplan Ruimte voor de Vecht vormt een leidraad voor de gezamenlijke planvorming en uitvoering van de gebiedsontwikkeling Ruimte voor de Vecht. Vijf statements geven richting aan het behalen van de doelstellingen van het programma:

1. Ga voor de volle winst van de levende rivier.
2. Maak en behoud het winterbed als grote open ruimte voor landbouw, natuur, recreatie en landschap.
3. Maak de rivier de voorkant van het Vechtdal.
4. Organiseer bezoekersstromen.
5. Maak de Vecht manifest.

Met onderliggend plan draagt bij aan de invulling van de hiervoor beschreven ambities voor de Vecht. Het plan voorziet in een ruimtelijke kwaliteit slag die zowel een impuls is voor de locatie zelf als voor (het winterbed) van de Vecht.

## Provinciaal beleid

Het provinciaal belang wat bij dit plan geraakt wordt, is het omzetten van recreatiewoningen met object gebonden beschikking voor permanente bewoning in een woonbestemming. Hieronder wordt het initiatief getoetst aan het provinciaal beleid omtrent recreatiewoningen.

## Provinciale omgevingsverordening

In 2017 jaar heeft de provincie Overijssel haar ruimtelijk beleid omtrent recreatiewoningen gewijzigd in de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening Overijssel is aangepast, waardoor nu aan bepaalde recreatiewoningen, onder voorwaarden, een woonbestemming toegekend kan worden (zie kader hieronder). Hoewel de mogelijkheid wordt geboden in de provinciale Omgevingsverordening, blijft het de gemeenteraad die uiteindelijk beslist hoe en of zij willen meewerken aan dergelijke initiatieven door het al dan niet vaststellen van een bestemmingsplan.

### **Omgevingsverordening Overijssel (vanaf 12 april 2017)**

Artikel 2.12.4, lid 2, van de Omgevingsverordening luidt als volgt:

“In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan aan een recreatiewoning een woonbestemming worden toegekend, indien wordt voldaan aan een van de volgende voorwaarden:

- de recreatiewoning werd vóór of op 31 oktober 2003 permanent bewoond en deze permanente bewoning is sindsdien onafgebroken voortgezet, of
- op de gronden van de recreatiewoning rust krachtens een onherroepelijk bestemmingsplan op 12 april 2017 object gebonden overgangsrecht op grond waarvan de recreatiewoning voor permanente bewoning mag worden gebruikt;

en indien wordt voldaan wordt aan de volgende voorwaarden;

- a. er kan worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 voor (bestaande) reguliere woningen;
- b. er kan worden voldaan aan de relevante milieuregelgeving;
- c. en de bouwmogelijkheden binnen de te realiseren woonbestemming zijn niet ruimer dan nodig is voor de invulling van de huidige woonfunctie.”

Uitgangspunt is dat de bestemming van recreatiewoningen niet mag worden gewijzigd in een woonbestemming. De achtergrond van deze regel is dat recreatiewoningen die op enig moment als zodanig zijn gebouwd, beschikbaar moeten blijven voor een recreatieve functie om te voorkomen dat voor de bouw van nieuwe recreatiewoningen (opnieuw) beslag wordt gelegd op de Groene Omgeving.

Een uitzondering op deze regel wordt gemaakt voor die permanent bewoonde recreatiewoningen die zijn bewoond voor 31 oktober 2003 en deze permanente bewoning is sindsdien onafgebroken voortgezet; of die op grond van object gebonden overgangsrecht voor permanente bewoning mogen worden gebruikt. Daarbij moet ook worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 voor (bestaande) reguliere woningen en relevante milieuwetgeving en moeten de bouwmogelijkheden binnen de te realiseren woonbestemming niet ruimer zijn dan nodig is voor instandhouding van de recreatiewoning als woning. Gemeentebesturen moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen waarin de wijziging van de bestemming van recreatiewoningen naar woonbestemmingen alle afwegingen te maken die voor een goede ruimtelijke ordening gewenst zijn. Wanneer de bestemming van een recreatiewoning wordt gewijzigd in een woonbestemming, is sprake van een functiewijziging en dus formeel gezien van een nieuwvestiging. Daarop is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing. Dat betekent dat onder meer de gevolgen voor de woningvoorraad, de afspraken met andere overheden en consequenties voor omliggende bestemmingen in de afweging moeten worden betrokken.

De vijf recreatiewoningen waarop de ontwikkeling betrekking heeft, zijn in het geldende bestemmingsplan (vastgesteld op 26 oktober 2015) opgenomen op de lijst '[Recreatiewoningen die bewoond mogen worden op grond van een object gebonden gedoogbeschikking](#)'. Deze lijst is bijgevoegd bij het bestemmingsplan en in de regels is opgenomen dat permanente bewoning van de in de lijst benoemde recreatiewoningen is toegestaan. Voor de beheerderswoning, waarvoor het bestemmingsplan reeds ruimte biedt, geldt dat deze zondermeer permanent bewoond mag worden. Hiermee wordt dus voldaan aan de belangrijkste voorwaarde uit de provinciale verordening. Aan de overige voorwaarden wordt hieronder getoetst.

Ad a.) de voormalige recreatiewoningen op het terrein zijn al gesloopt. Voor alle recreatiewoningen zal er sprake zijn van nieuwbouw, en dus ook de recreatiewoningen met object gebonden beschikking voor permanente bewoning die omgezet worden naar een woonbestemming. De architect van de woningen

Ad b.) het plan is in overleg met de Omgevingsdienst getoetst aan alle relevante milieuaspecten. Hieruit is gebleken dat er geen belemmeringen zijn vanuit relevante milieuregelgeving. Dit zal opgenomen worden in het op te stellen bestemmingsplan voor deze ontwikkeling.

Ad c.) voor de recreatiewoningen die permanent bewoond mogen worden gelden volgens het huidige bestemmingsplan hetzelfde als voor reguliere recreatiewoningen. De inhoud van deze (recreatie-)woningen mag dus maximaal 300 m<sup>3</sup> bedragen, met een uitbreiding tot 330 m<sup>3</sup> mits de recreatiewoning duurzaam uitgevoerd wordt (EPC 0,2). De wens van initiatiefnemers is om de zes woningen een grotere inhoudsmaat te geven, namelijk 500 m<sup>3</sup>. In overleg met de provincie Overijssel is afgesproken dat hier mogelijkheden voor zijn, maar dat dit wel betekent dat de investering in de ruimtelijke kwaliteit (de KGO inspanning) forser moet zijn. Zie onderstaande sectie voor een toetsing aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling voldoet aan de provinciale verordening, voor zover het plan het provinciaal belang raakt.

### Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Bij een ontwikkeling waarmee de functiewijziging van de recreatiewoningen met object gebonden beschikking voor permanente bewoning gepaard gaat, is de KGO van toepassing. Bij het KGO-beleid moet een balans ontstaan tussen de impact van de ontwikkeling en de investering in ruimtelijke en sociale kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving wordt bepaald aan de hand van de mate waarin de ontwikkeling gebiedsvreemd/gebiedseigen is en de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit.

Het betreft het hier een nieuwe, deels gebiedsvreemde/deels gebiedseigen functie, waarvan de schaal middelmatig is en impact groot en welke zowel een eigen als een maatschappelijk belang dient.

#### *Gebiedseigen of gebiedsvreemd*

Volgens de toelichting op de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving in het werkboek van de provincie Overijssel moet het toevoegen van een woonbestemming gezien worden als gebiedsvreemd. Daarnaast moet het toevoegen van een recreatieve functie gezien worden als 'lichte stedenbouw'. Hiermee is deze functie voor het bepalen van de kwaliteitsimpuls te beschouwen als gebiedsvreemd. Echter, betreft het hier een opwaardering, geen uitbreiding, van een recreatieterrein in een gebied wat gekenmerkt wordt door veel recreatie. Daarom is het initiatief deels gebiedsvreemd en deels gebiedseigen.

#### *Schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit*

De schaal van de ontwikkeling is aan te merken als middelmatig. Per saldo wordt er slechts één woning toegevoegd (de beheerderswoning), maar het gehele ontwikkeling bevat ook nog vijf andere woningen en negen recreatiewoningen. De impact is aan te merken als groot. De impact van de functiewijziging an sich is klein, aangezien de (recreatie-)woningen nu ook al permanent bewoond mogen worden. Echter, het gaat hierbij ook om verplaatsing van de (recreatie-)woningen en vergroting van de recreatiewoningen die een woonbestemming krijgen. Daarbij betreft het een gevoelige locatie, welke recreatief gezien erg in trek is en langs de Vecht ligt. Daarom is de impact aan te merken als groot en de schaal als middelmatig.

#### *Eigen belang of maatschappelijk belang*

De ontwikkeling beantwoordt in de eerste plaats in een eigen belang. Er zijn marktpartijen berokken bij de ontwikkeling. Deze zullen altijd vanuit een eigen belang acteren. Tegelijkertijd is er ook sprake van een aantal maatschappelijke belangen. Het betreft namelijk niet alleen de omzetting van recreatiewoningen naar een woonbestemming, maar ook een kwalitatieve opwaardering van het recreatief aanbod ter plaatse. Dit gaat verder dan het terrein zelf, omdat de kwaliteitsimpuls ook een

positieve invloed kan hebben op andere recreatieterreinen in de nabije omgeving. Daarnaast zijn er voor het WDOD een aantal opgaven die ter plaatste spelen waar de extra gronden goed van pas komen. Deze plannen moeten overigens nog verder uitgewerkt worden. met het overdragen van gronden aan het WDOD, wordt ook voorkomen dat deze 'voorkant' steeds privater wordt en de recreatieve belevingswaarde afneemt. Samenvattend dient de ontwikkeling zowel een eigen als een maatschappelijk belang.

### *Basisinspanning*

Voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt altijd een basisinspanning verlangd, waarmee een goede ruimtelijke inpassing wordt gewaarborgd. In dit geval zal de basisinspanning bestaan uit het landschappelijk inpassen van het heringerichte terrein met streekeigen beplanting. Parkeren wordt op eigen terrein geregeld. Hiermee wordt zo min mogelijk afbreuk gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap.

### *Aanvullende kwaliteitsprestaties*

Bovenop de basisinpassing is een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit vereist om mee te kunnen werken aan de ontwikkeling. Omdat een van de beoogde locaties binnen de Zone Ondernemen met Natuur en Water ligt, moet deze investering gericht zijn op versterking van de natuur en het landschap. Opgesomd zullen de belangrijkste aanvullende kwaliteitsprestaties bestaan uit:

- Het eisen van een hoge architectonische ambitie, vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan;
- Een kwaliteitsimpuls voor de recreatiewoningen op het terrein;
- Het herstellen van de openheid op het terrein aan de kant van de Vecht, voor optimale beleving van de hoogteverschillen;
- Het herstellen van een verdwenen route over het terrein, zodat een deel van een oud netwerk hersteld kan worden en de recreatieve belevingswaarde toeneemt;
- Het kosteloos overdragen van gronden vooraan de Vecht aan het WDOD.

Hiermee is de investering in de ruimtelijke kwaliteit in balans met de geboden ontwikkelingsruimte. De provincie Overijssel heeft aangegeven dat het plan wat nu voorligt passend is in het provinciaal beleid.

## Gemeentelijk beleid

### Structuurvisie Buitengebied

De ambitie uit de Structuurvisie Buitengebied luidt als volgt: "een landelijk gebied waar het goed werken en wonen is, waar de plattelandseconomie voldoende perspectief heeft op een duurzaam voortbestaan en waar de landschappelijke kwaliteiten zo hoog zijn dat het gebied voor de langere termijn een belangrijke recreatieve aantrekkingskracht heeft ontwikkeld".

Het terrein ligt binnen de Structuurvisie Buitengebied in het Essenlandschap. Het essenlandschap wordt gekenmerkt door aangename kleinschaligheid, een veelheid aan functies en een fraaie landschappelijke afwisseling van open en besloten delen, microreliëf, historische boerderijen en vele (verschillende) landschapselementen. Ten aanzien van wonen binnen het essenlandschap is in de structuurvisie opgenomen dat dit mogelijk is, maar dat er een duidelijke landschappelijke meerwaarde moet zijn om verstening van het essenlandschap te voorkomen. Het essenlandschap geldt daarnaast als sterke recreatieve trekpleister. De ligging naast de Vecht versterkt de aantrekkingskracht. Er zijn verschillende verblijfsaccommodaties en vele fiets- en wandelroutes. Waar een goede landschappelijke inpassing mogelijk is, wordt opschaling van recreatieve bedrijven toegestaan. Particuliere initiatieven die een versterking betekenen voor de recreatieve infrastructuur zullen worden gefaciliteerd. Daarbij waakt de gemeente voor een inbreuk op of een aantasting van de landschappelijke kwaliteiten, die juist de trekker van het gebied zijn.

In dit geval betreft de ontwikkeling niet een opschaling van het recreatieve aanbod, maar een verbetering van het bestaande recreatieve aanbod in een gebied wat gekenmerkt wordt door de recreatieve functie. De ontwikkeling geeft daarmee invulling aan het beleid zoals beschreven in de structuurvisie. Naast de kwalitatieve verbetering van het recreatieve aanbod, betekent het plan ook een kwalitatieve verbetering van de landschappelijke waarden. Om deze kwaliteitsverbetering mogelijk te maken, worden de vijf recreatiewoningen met object gebonden beschikking voor permanente bewoning omgezet naar een woonbestemming en wordt een beheerderswoning toegevoegd. Per saldo betekent het in de praktijk slecht het toevoegen van één woning, welke planologisch gezien als toegestaan is. Het initiatief vindt plaats op basis van een goede

landschappelijke inpassing, welke in het beeldkwaliteitsplan verwerkt zijn en goedgekeurd zijn door de stadsbouwmeester van de gemeente Dalfsen en de landschapsdeskundige van de provincie Overijssel. De recreatieve infrastructuur wordt hiermee versterkt. Dit beeldkwaliteitsplan heeft ook regels opgenomen voor de recreatiewoningen die permanent bewoond worden en nu omgezet worden naar een woonbestemming. Door in de regels van het bestemmingsplan op te nemen dat er geen losse bijgebouwen gebouwd mogen worden, wordt extra gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en wordt verrommeling tegen gegaan.

### Beleid Recreatie en Toerisme

In het Beleidsplan Recreatie en Toerisme 2012-2020 wordt de toeristisch recreatie missie als volgt geformuleerd: *“ontwikkeling en versterking van de toeristisch/recreatieve mogelijkheden, met name gericht op routegebonden, watergebonden, verblijfs- en dagrecreatie, inspelend op en rekening houdend met natuur- en culturele waarden.”* Het beleidsplan zet in op een zestal strategieën, waar het stimuleren van routegebonden vormen van recreatie en kwaliteitsverbetering van verblijfsrecreatie onderdeel van uitmaakt. Investering in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt hierbij extra gestimuleerd. Het gebied rondom de Stuw is een druk bezocht gebied door recreanten zoals fietsers. De rommelige en verloederde uitstraling van dit recreatieterrein in het bijzonder, doen afbreuk aan de recreatieve beleving. Door de kwaliteitsimpuls die het gebied krijgt, zal de recreatieve en toeristische beleving positief bevorderd worden. Daarnaast wordt een oude route over het recreatieterrein hersteld. Fietsers en wandelaars kunnen daar in de toekomst gebruik van maken om op deze manier richting de Stuw te gaan. De haakse bocht die nu gemaakt moet worden wanneer er richting de Stuw gefietst wordt, voelt als een onlogische route. De te herstellen route voelt als een meer natuurlijke route. Bovendien zal een grote onderneming als MooiRivier zeker profiteren van de kwaliteitsimpuls. Het initiatief past hiermee binnen het Beleidsplan Recreatie en Toerisme 2012-2020.

### Wooncontingenten

De vijf woningen waarvoor de wens bestaat om een woonbestemming toe te kennen, hebben volgens de BAG al een woonfunctie. Dit betekent dat het omzetten naar een woonbestemming geen invloed heeft op de wooncontingenten, omdat deze nu al meegeteld worden als woning zijnde. Het omzetten van deze vijf recreatiewoning met object gebonden beschikking naar permanente bewoning heeft dus geen invloed op uitbreidingsmogelijkheden elders, wat ook bevestigd is door de provincie Overijssel. De beheerderswoning waarvoor de planologische ruimte al bestaat en met deze ontwikkeling gerealiseerd wordt, wordt wel gezien als een nieuwe woning en zal dus beslag leggen op de woonafspraken met de provincie Overijssel. Echter zal deze beheerderswoning op basis van het huidige bestemmingsplan vergund worden als deze nu aangevraagd wordt. Bovendien gaat het om slechts één woning.













































