



Beantwoording technische vragen

Vergadering	Commissievergadering	Datum 11-mei-20
Vragensteller	CDA, ChristenUnie, Gemeentebelangen	
Agendapunt/onderwerp	Herontwikkeling camping Bosvreugd	
Eenheid	Ruimtelijke Ontwikkeling	
Contactpersoon	M. Gorter	
Contactgegevens	m.gorter@dalfsen.nl 0529 488 286	

CDA

1. In hoeverre is er onderzocht wat de ideale hoeveelheid en grootte van de te realiseren (recreatie)woningen is in relatie tot de impact op de omgeving en de kaders uit het gemeentelijk beleid?

De hoeveelheid van de (recreatie-)woningen is gebaseerd op wat het bestemmingsplan nu al toestaat. In de praktijk komt er één woning bij, maar hiervoor was planologisch gezien al ruimte. De (recreatie-)woningen worden binnen het plangebied verplaatst. Het aantal waarvoor nu een omzetting naar een woonbestemming gevraagd wordt, is gebaseerd op het aantal recreatiewoningen wat nu een aanduiding voor permanente bewoning heeft + de planologische ruimte van de beheerderswoning.

De impact van de hoeveelheid en grootte van de te realiseren (recreatie)woningen op de omgeving is uitvoerig besproken met de Citadel Company, die het plan gemaakt heeft, de stadsbouwmeester, de landschapsdeskundige van de provincie Overijssel en het Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD). Vandaar ook de materiaal keuze en aangezichten, die strikt vastgelegd worden in het beeldkwaliteitsplan. Gezamenlijk is tot de conclusie gekomen dat de omgeving het plan wat nu voorligt qua hoeveelheid en grootte van de (recreatie)woningen kan dragen en dat de investeringen die in het landschap worden gedaan voldoende zijn (KGO balans).

Het omzetten van recreatiewoningen naar een woonbestemming is mogelijk op basis de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel, waarbij de gewenste ontwikkeling in balans moet zijn met de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Gezien de enorme kwaliteitsimpuls die hier te behalen valt, de investering in de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en de koppelkansen voor onder andere het WDOD die hier liggen, heeft het college een positieve grondhouding ten opzichte van de plannen aangenomen.

ChristenUnie

1. Wat is de reden om de uitbreiding tot 500 m³ toe te staan? Dit lijkt in tegenspraak met het gemeentelijk beleid tot nu toe. En welke precedentwerking gaat hiervan uit? Hoeveel recreatiehuisjes met permanente bewoning status zijn er die ook deze aanvraag kunnen doen? Waarom nu wel en dan niet?

De uitbreiding naar 500 m³ is alleen aan de orde voor de vijf recreatiewoning met een status voor permanente bewoning en de beheerderswoning waarvoor een omzetting naar een woonbestemming wordt gevraagd. De overige negen recreatiewoningen die hun huidige functie behouden, behouden ook de maximale inhoudsmaat van 300 tot 330 m³. Voor de in totaal 6 woningen is rekening



gehouden met een comfortabel en volwaardig woonprogramma tot 4 personen. Tevens is de verhouding in m3 verschil gekozen om een goede scheiding aan te brengen in recreatie en wonen. Daarbij is bewust gekozen om niet aan te sluiten bij een reguliere woonbestemming van bijvoorbeeld het bestemmingsplan Buitengebied, die woningen van 750 m3 en 100 tot 150 m2 aan bijgebouwen toestaat. Er is een tussenmaat tussen de inhoud van een recreatiewoning à 300 tot 330 m3 en een reguliere woning in het buitengebied à 750 m3 gekozen. Hierdoor ontstaat er wel meer ruimte. Daarbij is afgesproken dat er geen losse bijgebouwen toegestaan worden en dat dit ook op die manier vastgelegd wordt in het bestemmingsplan. Dit om verrommeling en extra versterking tegen te gaan.

Voor de landschappelijke afweging en de afweging omtrent impact op de omgeving wordt verwezen naar de beantwoording van vraag 1 van het CDA.

Volgens [de lijst](#) onderdeel van het bestemmingsplan Recreatieterreinen zijn er ca. 115 recreatiewoningen die bewoond mogen worden op grond van een objectgebonden gedoogbeschikking. Ook het bestemmingsplan Buitengebied kent enkele, maar kent geen lijst. Voor de recreatiewoningen die permanent bewoond mogen worden die binnen dit bestemmingsplan liggen, bieden de [Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen](#) al mogelijkheden. Het staat eenieder vrij om een vergelijkbaar initiatief te ontplooiën. Elk initiatief is echter anders van impact en aard en er zal dan ook altijd uitgegaan moeten worden van maatwerk. Uiteindelijk gaat het bij elk initiatief, dus ook deze, om een afweging tussen de gevraagd ontwikkeling en de totale investering in de ruimtelijke kwaliteit (hier bijv. de opwaardering van het gehele terrein). Voorop staat dat elk initiatief in balans moet zijn met de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad om te bepalen of deze balans inderdaad aanwezig is.

In dit geval betreft het een initiatief die een kwaliteitsimpuls van een geheel gebied met zich meebrengt, in plaats van een postzegelplannetje van één perceel. Er wordt ook geïnvesteerd in reguliere recreatiewoningen, de landschappelijke waarden ter plaatse en er worden gronden overgedragen aan het WDOD waarmee koppelkansen benut kunnen worden. Ook de recreant en de recreatieve sector heeft dus baat bij deze ontwikkeling en niet slechts particulieren. Dit maakt het plan anders dan één enkele recreatiewoning met een status voor permanente bewoning.

2. Zijn er meer van dergelijke verwaarloosde recreatieterreinen in de gemeente en zijn daar plannen voor te verwachten? Of worden die hierdoor misschien wel gestimuleerd?

De gemeente Dalfsen kent geen recreatieterreinen die in een vergelijkbare mate verwaarloosd zijn als recreatieterrein Bosvreugd. Wel hopen wij dat de herontwikkeling op Bosvreugd andere ondernemers inspireert en doet nadenken over de toekomst van hun recreatieterrein.

3. Aanzuigende werking verkeer: wat zijn de gevolgen daarvan o.a. voor het parkeren, dat kan nu beperkt net voor de stuw? Is er een mogelijkheid om de weg op het terrein te beperken tot een wandel/fietspad?

Per saldo komt er één woning bij, waarvoor eigenlijk nu al planologisch gezien ruimte was in het bestemmingsplan. Er wordt niet verwacht dat dit voor dermate extra verkeersbewegingen gaat zorgen dat er problemen zullen ontstaan. Daarnaast moeten de initiatiefnemers bij nadere uitwerking van de plannen in een bestemmingsplan uiteraard aantonen dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Het gemeentelijk beleid omtrent parkeren is hiervoor het uitgangspunt. Overigens is in het inrichtingsplan al rekening gehouden met twee parkeerplaatsen per (recreatie-)woning.



Voor de informatiebijeenkomst zijn alle aangrenzende percelen uitgenodigd. Daarnaast zijn de bewoners van de woningen tussen Bosvreugd en MooiRivier, eigenaren van camping de Stuwe en de woning die pas verkocht is (via de makelaar) uitgenodigd. Ook aan de overkant van de weg is uitgenodigd, namelijk de eigenaren Lodgepark Vechtdal en de bewoners van de woning ernaast. Daarnaast zijn nog enkele grondeigenaren uitgenodigd. Ook was plaatselijk belang Oudleusen uitgenodigd en is ook geweest. De uitnodiging was overigens openbaar.