

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

| | |
|---------------------|--|
| Agendapunt: | 4 |
| Onderwerp: | 2e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en –woningen, Camping Bosvreugd |
| Datum: | 5 januari 2021 |
| Portefeuillehouder: | A. Schuurman |
| Decosnummer: | 1207 |
| Informant: | M.J. Gorter MSc m.gorter@dalfsen.nl (0529) 488 286 |

Voorstel:

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en kennisgeving.
2. De 2e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen, camping Bosvreugd gewijzigd vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan als wijziging op het beeldkwaliteitsplan van het moederplan bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. De provincie Overijssel te vragen het besluit eerder bekend te mogen maken dan de wettelijk voorgeschreven termijn van zes weken.

Inleiding:

Initiatiefnemers zijn eigenaar van percelen en opstallen van Camping Bosvreugd aan de Stuw 8 in Dalfsen. Er zijn plannen voor het herontwikkelen van het terrein, met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. 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 verplaatst en uitgevoerd zal worden als een paalwoning.
- Het vergroten van deze in totaal zes woningen tot 500 m³ inhoud (580 m³ incl. het inpandige bijgebouw).
- 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).

Tijdens de commissievergadering van 11 mei 2020 heeft u een positieve reactie gegeven op de herontwikkeling van voormalig camping Bosvreugd. Alle fracties onderkenden tijdens de opiniërende behandeling dat het gebied toe is aan een kwaliteitsimpuls en dat deze ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. Wel werden er drie actiepunten aangegeven: (1) onderbouwen dat de volumes à 580 m³ en de voorgestelde goot- en nokhoogte nodig is voor de woonbestemmingen en passend is vooraan de Vecht, (2) een visualisatie maken van de plannen en (3) nogmaals in overleg gaan met omwonenden. Naar aanleiding hiervan hebben de initiatiefnemers een hebben ze een marktverkenning laten doen door een makelaar, zijn zij opnieuw in gesprek gegaan met de omwonenden en hebben zij visualisaties laten maken. Het resultaat is dat de goothoogte is teruggebracht van 8 meter naar een nokhoogte van 6 meter en een goothoogte van 4,5 meter. Verder is er opnieuw een gesprek aangegaan met omwonenden, waaruit bleek dat er principiële bezwaren waren waarbij de omwonenden en initiatiefnemers niet bij elkaar gingen komen. Wel hebben initiatiefnemers gehoor gegeven aan het verlagen van de goot- en nokhoogte. Echter willen initiatiefnemers vasthouden aan de grotere inhoudsmaat. Met de gemaakte aanpassingen, de aangeleverde marktverkenning en de visualisatie is verder aangetoond dat het nodig is en dat het passend is in het landschap. Initiatiefnemers hebben u eerder per brief geïnformeerd over voorgaande, waar de betreffende stukken ook bij zaten.

Dit initiatief is het eerste initiatief welke gebruik wil maken van het nieuwe provinciale beleid omtrent recreatiewoningen en de omzetting naar een woonbestemming. Het omzetten van een recreatiebestemming met object gebonden beschikking voor permanente bewoning 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.

Het bestemmingsplan is met voorgenoemde wijzigingen ten opzichte van de opiniërende behandeling als ontwerp ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan wordt u nu samen met het beeldkwaliteitsplan ter vaststelling aangeboden. Omdat over de ontwikkelingen meerdere malen gecommuniceerd is richting u (via opiniërend raadsvoorstel, raadsmemo en brief van initiatiefnemer), is het aantal bijlagen bij dit raadsvoorstel beperkt tot de stukken waarover u een besluit moet nemen. In bijlage 5 vindt u linkjes naar de eerdere stukken over dit initiatief.

Argumenten:

1.1. Er zijn twee zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan

Het ontwerp van de 2e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen, camping Bosvreugd, heeft van 28 oktober 2020 tot en met 8 december 2020 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn van zes weken zijn twee zienswijzen ontvangen. In bijgevoegde Nota van zienswijzen en kennisgeving zijn ze samengevat en van een reactie voorzien. Het plan wordt naar aanleiding van een zienswijze wat betreft de maatvoering van de woningen aangepast.

1.2. Overheidsinstanties hebben geen bezwaar tegen het plan

Het ontwerpbestemmingsplan is voor kennisgeving toegezonden aan de overheidsinstanties. Van de provincie Overijssel en de gemeente Ommen hebben we een reactie ontvangen. Zij hebben beiden geen bezwaren tegen het plan. De Veiligheidsregio IJsselland heeft gereageerd en verzocht de nieuwe bewoners door risicocommunicatie op de hoogte te brengen van de handelingsperspectieven bij een overstroming. De initiatiefnemers zijn hiervan op de hoogte gebracht en verzocht dit ook aan de toekomstige bewoners door te geven. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD) heeft aangeven dat haar beleidsregels voldoende verwerkt zijn in het bestemmingsplan. Wel vraagt het WDOD om de initiatiefnemers te verzoeken zo spoedig mogelijk contact op te nemen over de verdere uitwerking van de plannen voor de benodigde watervergunning. Dit is uiteraard doorgegeven aan initiatiefnemers.

1.3. Tussen het ontwerpplan en het vastgestelde plan zitten een paar verschillen

Op basis van een zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast. De maatvoering van de nieuw te bouwen woningen zijn gewijzigd; de bouwhoogte is gewijzigd van 8 meter naar een bouwhoogte van 6 meter en de goot-hoogte van 3,5 meter naar 4,5 meter. Om die reden wordt voorgesteld de 2e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen, camping Bosvreugd, gewijzigd vast te stellen.

2.1. Het plan betekent een behoorlijke kwaliteitsimpuls op en rondom het terrein

Door mee te werken aan deze ontwikkeling zal een kwaliteitsimpuls voor voormalig camping Bosvreugd gerealiseerd worden, zowel op het ruimtelijke als recreatieve vlak. De oude recreatiewoningen die niet meer voldoen aan de wensen vanuit recreatief aspect en weinig ruimtelijke kwaliteit hebben, gesloopt en vervangen door luxere en meer eigentijdse recreatiewoningen. Tevens wordt een oude route over het terrein voor fietsers en wandelaar opnieuw opgesteld, wat recreatief gezien meerwaarde biedt. Bovendien wordt er meer duidelijkheid geschept over de mogelijkheden voor permanente bewoning door aan de recreatiewoningen met object geboden beschikking een woonbestemming toe te kennen. Hierdoor is in één oogopslag duidelijk wat waar planologisch gezien is toegestaan. Daarnaast is het beoogd effect ook dat de ontwikkeling een positief effect heeft top de omliggende recreatieterreinen en het gebied an sich aantrekkelijker kan maken. Verder biedt het voor het Waterschap Drents Overijsselse Delta de kans om gronden in bezit te krijgen waarmee zij in een later stadium het gebied rondom de stuw en de vistrap aan kunnen pakken op gebied van parkeren, maar ook ruimtelijke kwaliteit.

2.2. De ontwikkeling wordt landschappelijk goed ingepast

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 landschapsdeskundige adviseur van initiatiefnemer. Hierbij is vooral gekeken naar de karakteristiek en de landschapskenmerken van het gebied. Verder moet de initiatiefnemer extra investeringen doen om te voldoen aan de eisen Kwaliteit Groene Omgeving. Daardoor neemt de ruimtelijke kwaliteit toe. Gezamenlijk is tot de conclusie gekomen dat het landschap de ontwikkeling kan dragen en dat deze ontwikkeling passend is op deze locatie.

2.3. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Het plan is getoetst aan alle relevante wet- en regelgeving en er zijn diverse onderzoeken gedaan. In hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de ruimtelijk relevante aspecten uitgewerkt. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is het belangrijkste beleidsinstrument waarbinnen deze ontwikkeling moet passen. Omdat de initiatiefnemer ontwikkelingsruimte vraagt (omzetten naar woonbestemming, herinrichting perceel en woningen 500 m³), is bovenop de basisinspanning een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit vereist om mee te kunnen werken aan de ontwikkeling. 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.

De aanvullende kwaliteitsprestaties worden vastgelegd in zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan. Hiermee is de investering in de ruimtelijke kwaliteit in balans met de geboden ontwikkelingsruimte. De provincie Overijssel heeft aangegeven dat het plan passend is in het provinciaal beleid.

3.1 De landschappelijke inpassing en de hogere ambitie voor wat betreft architectuur worden gewaarborgd in het beeldkwaliteitsplan

Om de landschappelijke inpassing en de hoge architectonische ambitie goed vast te leggen en te zorgen dat er volgens het beeldkwaliteitsplan gehandeld wordt, is het nodig om deze vast te stellen. Dit beeldkwaliteitsplan zal dan het beeldkwaliteitsplan van het moederplan bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen voor de locatie Bosvreugd vervangen en vormt hiermee het nieuwe toetsingskader. Bij de vergunningverlening worden de aanvragen voor de nieuwe woningen dan daaraan getoetst.

4.1. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig

Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te laten stellen, omdat het kostenverhaal op een andere manier is geregeld (artikel 6.12, lid 2, sub a Wet ruimtelijke ordening). In de vergadering van 8 september 2020 heeft het college ingestemd met het sluiten van een overeenkomst, waarin is opgenomen dat de initiatiefnemer alle kosten voor zijn rekening neemt. Deze overeenkomst is inmiddels gesloten.

5.1 Wettelijk is bepaald dat een gewijzigd plan zes weken na vaststelling van het plan ter inzage wordt gelegd

In artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening staat dat een bestemmingsplan binnen twee weken na vaststelling bekend moet worden gemaakt. Als een plan gewijzigd wordt vastgesteld krijgt de provincie tijd om daarop te reageren. De publicatie van het besluit wordt dan vier weken uitgesteld. De wijzigingen die in de 2e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen, camping Bosvreugd ten opzichte van het ontwerpplan worden voorgesteld raken geen provinciale belangen. Daarom vragen wij de provincie om eerder in te stemmen met de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.

Kanttekeningen en risico's

1.1. Er kan beroep worden ingesteld tegen het vastgestelde plan

Indieners van zienswijzen en overheidsinstanties die een reactie hebben ingediend, kunnen beroep instellen bij de Raad van State. Ook belanghebbenden die het niet eens zijn met de wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan, kunnen beroep instellen. Als er beroep wordt ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening wordt gevraagd, treedt het bestemmingsplan pas in werking na uitspraak van de voorzitter van de Raad van State.

Alternatieven:

U kunt er voor kiezen het bestemmingsplan niet vast te stellen. Dit is alleen mogelijk als u daarvoor voldoende ruimtelijk relevante redenen heeft, eventueel aangevuld met opmerkingen over het doorlopen participatieproces. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er op dit moment geen ruimtelijk relevante redenen bekend zijn om niet mee te werken aan het plan. Daarnaast is in de toelichting onder het kopje "Maatschappelijke uitvoerbaarheid" opgenomen dat en hoe met omwonenden over het plan is gesproken. Het risico van het niet vast stellen van het bestemmingsplan, is dat de hiermee gepaarde kwaliteitsimpuls geen doorgaan vindt.

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.

Financiële dekking:

Er is een ontwikkelingsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd en wordt eventuele planschade afgewenteld op de initiatiefnemer. De leges voor de herziening zijn betaald.

Communicatie:

- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in KernPUNTEN, de Staatscourant en op de website van de gemeente Dalfsen.
- De digitale versie van het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken worden gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl
- Er wordt een digitale kennisgeving verzonden aan onze overlegpartners, zoals vermeld in de Wet ruimtelijke ordening.

De initiatiefnemer wordt rechtstreeks op de hoogte gesteld van uw besluit.

Vervolg:

Nadat u het plan heeft vastgesteld, wordt het vastgestelde en gewijzigde bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen of belanghebbenden die het niet eens zijn met de wijzigingen in het bestemmingsplan, kunnen beroep instellen bij de Raad van State. Als er binnen deze termijn niet wordt verzocht om het treffen van een voorlopige voorziening, treedt de 2e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen, camping Bosvreugd in werking en/of is onherroepelijk. De initiatiefnemer kan dan een aanvraag omgevingsvergunning voor de (recreatie-)woningen indienen.

Bijlagen:

1. Nota van zienswijzen en kennisgeving
2. Toelichting en regels 2^e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen, camping Bosvreugd
3. Verbeelding 2^e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen, camping Bosvreugd
4. Beeldkwaliteitsplan
5. Linkjes naar achterliggende stukken

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de waarnemend gemeentesecretaris / directeur,
H.J. van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 januari 2021, nummer 1207;

overwegende dat:

- de 2e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen, camping Bosvreugd is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- de 2e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen, camping Bosvreugd van 28 oktober 2020 tot en met 8 december 2020 voor iedereen als ontwerp ter inzage heeft gelegen;
- het ontwerp in de genoemde periode ook digitaal was in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl;
- er binnen deze termijn twee zienswijzen zijn ingediend;
- dat er door de Provincie Overijssel, de Veiligheidsregio IJsselland, het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de gemeente Ommen een reactie op het plan is ingediend;
- wat betreft de ontvankelijkheid, inhoud en overwegingen ten aanzien van deze reacties wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen en kennisgeving, die onderdeel uit maakt van dit raadsbesluit en als zodanig gewaarmerkt wordt;
- er naar aanleiding van één van de zienswijzen een aanpassing is gedaan in de regels van het ontwerp 2e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen, camping Bosvreugd die is opgenomen in de Nota van zienswijzen en kennisgeving;
- bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBT-versie van 7 januari 2019;
- de 2^e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen, camping Bosvreugd is vervat in een bestandset met planidentificatie NL.IMRO.0148.BPCampingBosvreugd-vs01;
- de 2^e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen, camping Bosvreugd met de daarbij behorende toelichting en regels met bijlagen en de verbeelding zowel via de elektronische weg als in analoge vorm vastgesteld moet worden;
- er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening hoeft te worden vastgesteld;

gelet op de artikelen 3.1 lid 1 en 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a Woningwet, artikel 25, lid 2 en artikel 55, lid 2 van de Gemeentewet en artikel 7g van het Besluit Crisis- en Herstelwet;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en kennisgeving;
2. De 2e herziening bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen, camping Bosvreugd gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan als wijziging op het beeldkwaliteitsplan van het moederplan bestemmingsplan Recreatieterreinen en recreatiewoningen gemeente Dalfsen vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. De provincie Overijssel te vragen het besluit eerder bekend te mogen maken dan de wettelijk voorgeschreven termijn van zes weken.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 15 februari 2021.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater