

## GESPREKSVERSLAG

Onderwerp: Herontwikkeling recreatieterrein Bosvreugd

Datum: 19-05-2020

Locatie: Auberge 't Asje

Aanwezigen: Omwonenden 1 en 2

(mede-initiatiefnemer) en mevrouw Gorter (gemeente Dalfsen, notulist).

Naar aanleiding van de inspraakreactie van de 1 tijdens de commissievergadering van 11 mei 2020 en op uitnodiging van de heer Buitenhuis zijn de aanwezigen bij elkaar om de plannen voor de herontwikkeling van recreatieterrein Bosvreugd te bespreken. Voor de volledigheid is hier [een link](#) naar de stukken die behandeld zijn in de commissievergadering van 11 mei 2020. De heer 3, maar deze konden of wilden niet aanwezig zijn tijdens het gesprek. In de bijlage bij dit gespreksverslag is een uiteenzetting van de aandachtspunten van de 3 te vinden.

1 legt uit wat de bezwaren zijn van deze omwonenden tegen de plannen zoals ze nu voorliggen. Hieronder worden deze puntsgewijs besproken:

- **De omzetting naar woonbestemmingen**  
Het gaat hier om het omzetten naar woonbestemmingen van de recreatiewoningen met object gebonden beschikking voor permanente bewoning. Hier zijn de omwonenden principieel op tegen. 1 vraagt de heer Buitenhuis waarom de bestemmingen niet hetzelfde kunnen blijven, als er binnen het terrein wel geschoven wordt met de recreatiewoningen met object gebonden beschikking voor permanente bewoning.
- **De grootte van de woningen**  
Het gaat hierbij zowel om de inhoud van de woningen als de goothoogte van de woningen. 1 geeft aan dat hij vreest dat het gebied te vol wordt en vanaf de Stuw de kant aan de Vecht te stenig zal lijken. Bovendien zal dit voornamelijk de eerste periode erg opvallen omdat het perceel nu relatief kaal is door de kap van bomen en de nieuwe aanplant tijd nodig heeft om te groeien.
- **Precedentwerking**  
Als laatste spreekt de heer 1 de angst uit voor de precedentwerking die uit gaat door medewerking aan de plannen. Hij wijst hierbij ook op de inspraakreactie van de heer namens de Wildbaan.

De heer 1 geeft aan dat de omwonenden akkoord kunnen gaan met veertien recreatiewoningen van 330 m<sup>3</sup> op het recreatieterrein. Ook de verplaatsing binnen het terrein is akkoord.

De heer Buitenhuis geeft puntsgewijs een reactie op de naar voren gebrachte bezwaren:

- **De omzetting naar woonbestemmingen**  
De heer Buitenhuis geeft aan dat de omzetting naar woonbestemmingen van de recreatiewoningen met object gebonden beschikking voor permanente bewoning voornamelijk voortkomt uit de wens om duidelijkheid te geven over de bestemmingen van deze woningen. Bovendien ontstaat er door de verplaatsing binnen het terrein een duidelijke scheiding tussen wonen en recreëren. Op de vraag waarom de bestemmingen niet hetzelfde kunnen blijven als er wel geschoven wordt binnen het terrein, komt de heer Buitenhuis later terug.  
Mevrouw Gorter vraagt de omwonenden of het omzetten naar woonbestemmingen ook tot bezwaren leidt als de inhoud van de woningen gelijk blijft aan de recreatiewoningen (330 m<sup>3</sup>). Het gebruik blijft immers hetzelfde: voorheen werden de vijf recreatiewoningen met

object gebonden beschikking voor permanente bewoning permanent bewoond en met een woonbestemming worden deze ook permanent bewoond. De heer [ ] geeft aan dat hij ook deze situatie bezwaarlijk vindt.

Er wordt geconcludeerd dat er over het standpunt voor wat betreft het omzetten van de recreatiewoningen met beschikking voor permanente bewoning naar een woonbestemming niet eens te worden is. De heer [ ] blijft hiertegen en de heer Buitenhuis blijft voor. Beide hebben kennisgenomen van elkaars standpunt hierin.

- **De grootte van de woningen**

De heer Buitenhuis geeft aan dat hij door een lokale makelaar een marktonderzoek laat doen naar de behoefte van de markt qua woonoppervlak. Bovendien is hij aan het onderzoeken of er mogelijkheden zijn om de inhoud en goothoogte van deze woningen terug te brengen. Als laatste zegt de heer Buitenhuis toe dat er een visualisatie van de plannen gemaakt zal worden, waardoor iedereen een beter beeld krijgt van de (landschappelijke) impact van de ontwikkeling.

- **Precedentwerking**

Mevrouw Gorter geeft aan dat het aan de gemeenteraad is om een afweging te maken over de eventuele precedentwerking die uitgaat na medewerking aan deze ontwikkeling. Verder is de gemeente bereid om naar elk initiatief even serieus te kijken als deze en het staat eenieder vrij om zich met een vergelijkbaar initiatief te melden bij de gemeente. Een initiatief zal dan op dezelfde manier behandeld worden, op basis van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Hierbij moet er een balans zijn tussen de impact van de ontwikkeling op de omgeving en de investering in deze omgeving.

### **Afspraken**

Het volgende is tijdens het overleg afgesproken:

- De heer Buitenhuis gaat kijken of de grootte van de woningen (zowel inhoud als de goothoogte) nog teruggebracht kan worden.
- De heer Buitenhuis laat een visualisatie van het plan maken met de eventuele nieuwe grootte van de woningen. Deze wordt rondgestuurd aan omwonenden en wordt gedeeld met de gemeenteraad.
- De heer Buitenhuis komt nog terug op de vraag waarom de bestemmingen niet hetzelfde kunnen blijven. Dus: vijf recreatiewoningen met beschikking voor permanente bewoning en negen recreatiewoningen.
- De heer Buitenhuis geeft een reactie op de aandachtspunten van de [ ] 3 voor zover deze de initiatiefnemer aangaan.
- Mevrouw Gorter geeft een reactie op de aandachtspunten van de [ ] 3 voor zover deze de gemeente Dalfsen aangaan. (NB: deze zijn toegevoegd aan de bijlage).
- Het verslag wordt gecontroleerd en akkoord bevonden door alle aanwezigen. Het akkoord bevonden verslag wordt teruggekoppeld aan het college en de gemeenteraad.

## BIJLAGE 1 – aandachtspunten

3

Reactie van mevrouw Gorter namens de gemeente Dalfsen in het **rood**.

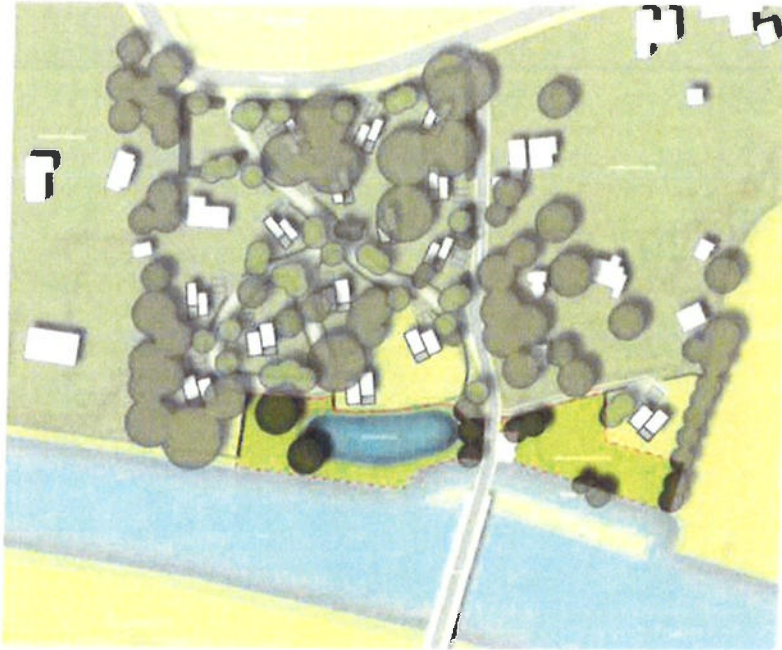
Reactie van de heer Buitenhuis namens de initiatiefnemers in het **groen**.

---

### Geachte Gemeente

Bij deze aandachtspunten betreft Herontwikkeling camping Bosvreugd:

- **Wij vrezen een woonwijk in dit beschermde gebied wat alleen voor recreatie bedoeld is. (alleen een paar gedoogde zomerhuisjes die permanent bewoond werden) . Dit kan niet inhouden dat er nu permanente woningen gebouwd mogen worden. Daar is dit gebied uit landschappelijk oogpunt niet geschikt voor aldus ons inzicht. Een geluid uit de omgeving is dat meerderen dán een permanente bewoning op hun huisje willen hebben.**  
De recreatiewoningen die omgezet worden naar een woonbestemming hebben al een aanduiding voor permanente bewoning, wat ook al zo in het bestemmingsplan opgenomen is. Deze werden al permanent bewoond in de oude situatie en dit was ook al toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. Per saldo komt er één woning bij, waarvoor eigenlijk nu al planologisch gezien ruimte was in het bestemmingsplan (de beheerderswoning). In de ontwikkeling van het plan hebben landschapsarchitecten van de Citadel Company, de provincie Overijssel en de stadsbouwmeester van de gemeente Dalfsen meegedacht.
- **Precedent werking is duidelijk merkbaar.**  
Er wordt verwezen naar het gedeelte over precedentwerking eerder in dit verslag.
- **Dan een paalwoning in het oostelijk stukje dit is rivierbed wat veelal overstroomd wordt. Hoe is de toegang er naar toe ??**  
De plannen zijn meerdere malen besproken met het Waterschap Drents Overijssels Delta en de paalwoning moet voldoen aan de uitgangspunten van het Waterschap qua hoogte. Dit om te voorkomen dat het overstroomt wordt.
- **Dan de parkeergelegenheid bij de stuw wat nu soms al een probleem is. De fietsers hebben er last van wat alleen maar erger wordt.**  
Als de plannen doorgang vinden, dan worden de gronden vooraan de Vecht overgedragen aan het Waterschap Drents Overijsselse Delta (zie ook afbeelding 1). Het WDOD erkent de parkeerproblemen rondom de Stuw en ziet deze ontwikkeling dan ook als een kans om te zoeken naar oplossingen hiervoor. Hier worden later plannen voor gemaakt.



*Afbeelding 1: gronden die worden overgedragen aan het WDO. De gronden ertussen (de weg en het parkeervlakje) zijn eigendom van de gemeente Dolfsen.*

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 voor het recreatieterrein. Het gemeentelijk beleid omtrent parkeren is hiervoor het uitgangspunt. Overigens is in het inrichtingsplan al rekening gehouden met twee parkeerplaatsen per (recreatie-)woning.

- De woningen die men wil bouwen liggen op een glooiend perceel wordt dit gewoon gelijk geschoven. (natuurwaarde) Net zo als de onaangekondigde kaalslag die vorig jaar heeft plaatsgevonden waar de flora en fauna veel onder geleden heeft. Het was mooi lommerijk. De glooiingen in het landschap worden niet gelijk geschoven en zullen blijven bestaan. Verder zullen de bomen die nu op het recreatieterrein staan blijven staan en wordt dit aangevuld met nieuwe aanplant.

Al met al komt er te veel druk op dit mooie gebied.

Overbodig te melden hebben wij juist oude stacaravans afgevoerd voor aangezicht verbetering en om tevens iets meer ruimte aan de natuur te geven. Hoewel nostalgie moet blijven.

Hopelijk neemt de raad en Gemeenteraad notitie van dit schrijven.

## BIJLAGE 2 – aanvullingen de heer Buitenhuis d.d. 26 mei 2020

- De heer Buitenhuis gaat kijken of de grootte van de woningen (zowel inhoud als de goothoogte) nog teruggebracht kan worden.  
Aan de hand van rondvraag bij makelaarskantoor Jeanette Visscher geeft zijn aan dat woningen voor de doelgroep zoals zij deze omschrijft bij voorkeur rond de 600m<sup>3</sup> moeten zijn. Met de juiste inrichting van de woning hebben wij dit kunnen reduceren naar 550m<sup>3</sup> om hier een volwaardig woonprogramma te creëren. De woning is ontworpen om op te gaan in de omgeving aan de Vecht, hierover zijn de landschap architect en de stadsbouwmeester het reeds eens. Ook de natuurlijke materialen die gebruikt worden geven recht aan de omgeving en woonbeleving van het gebied.  
Voor wat betreft de goot hoogte deze is terug gebracht naar 4,5 meter met een nok van 6 meter. De grondpositie blijft gelijk aan een vergelijkbaar van 330m<sup>3</sup>.
- De heer Buitenhuis laat een visualisatie van het plan maken met de eventuele nieuwe grootte van de woningen. Deze wordt rondgestuurd aan omwonenden en wordt gedeeld met de gemeenteraad.  
Wij laten een filmpje maken met inpassing van de woningen.
- De heer Buitenhuis komt nog terug op de vraag waarom de bestemmingen niet hetzelfde kunnen blijven. Dus: vijf recreatiewoningen met beschikking voor permanente bewoning en negen recreatiewoningen.  
Dat heeft meerdere redenen, de belangrijkste is het creëren van duidelijkheid in het gebied ten aanzien van waar wel of niet permanent gewoond mag worden. Voor kopers van een woning is het ook van groot belang ten aanzien van de financiering, krediet verstrekkers zijn toeschietelijker wanneer de aanduiding duidelijk is. Uiteindelijk is het dus van belang voor het slagen van het project.

### **BIJLAGE 3 – reactie de heren 3 : 2 juni 2020 op Bijlage 1**

Reactie op de opmerking van de heer Buitenhuis: wij kunnen ons niks van enthousiasme herinneren. Wel dat hij tussen haakjes een plan had dat hebben we als zoete koek aangehoord en gedeeltelijk gezien. Nogmaals het terrein heeft een recreatieve functie al eerder uitgelegd.

Over de paalwoning in het oostelijk stukje. Waarom een paalwoning? Juist omdat het overstromd. Hoe wil men er komen een dijk ernaar toe leggen of met een bootje. Slecht plan om in uiterwaarden en rivierbedding te bouwen. Het was ook geen camper stukje wat de heer Buiten aanhaalt.

Er stonden louter TOERCARAVANS die er met hoogwater uitgesleept werden hier zijn foto's van. In het afgelopen najaar was het water weer hoog. De vecht is een regenrivier die erg grillig kan zijn dat zag je in 1998 wel toen was het enorm hoog.

Nogmaals de grote kaalslag die vorig juni heeft plaats gevonden onaangekondigd betreuren wij nog steeds. Heel het lommerrijke is weg.

Iedereen verbaasd zich erover die er langs fietst. Menig telefoontje van omwonenden naar Gemeente en Provincie mochten niet baten.

Iedereen heeft het kunnen lezen in de Stentor ronkende motorzagen grote schovels en bulldozers hebben het terrein vernietigd.

Met het gespreksverslag kunnen we instemmen.

We hebben wel nog wat opmerkingen met betrekking tot 'Bijlage 2 - aanvullingen de heer Buitenhuis d.d. 26 mei 2020':

Los van het feit dat er in een recreatiegebied helemaal geen huizen met een woonbestemming moeten komen, is een inhoud van 550 m3 gewoon veel te veel. Dit geeft massieve huizen die - in tegenstelling tot wat in de tekst staat - juist niet op zullen gaan in de (mooie) omgeving aan de Vecht. (De bijgevoegde impressie van de oeverwoning is daar een afschrikwekkend voorbeeld van: veel te groot en hier niet passend. Zo wordt het echt een woonwijk.)

Ten aanzien van de reactie op onze vraag waarom de bestemmingen niet hetzelfde kunnen blijven (dus: vijf recreatiewoningen met beschikking voor permanente bewoning en negen recreatiewoningen) wordt gesteld dat de belangrijkste reden het creëren van duidelijkheid is van waar wel of niet permanent gewoond mag worden.

Een onzinnig argument wat ons betreft, omdat er in dit gebied altijd een scheiding blijft tussen permanent en tijdelijk, waar de huisjes ook staan. De enige duidelijkheid komt voort uit het bestemmingsplan, zoals dat nu ook al het geval is. Ook voor de financiering van de huisjes geeft het bestemmingsplan duidelijkheid genoeg.