

**GEMEENTE VOORST**

**bestemmingsplan**

**De Scherpenhof 1996**

TOELICHTING

april 1999

## INHOUD

bladzijde:

### **1. INLEIDING**

|                                              |   |
|----------------------------------------------|---|
| 1.1. Algemeen.....                           | 1 |
| 1.2. De bij het plan behorende stukken ..... | 1 |
| 1.3. Situering van het plangebied .....      | 2 |

### **2. ONDERZOEK**

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| 2.1. Algemeen.....                   | 3 |
| 2.2. Provinciaal beleid .....        | 3 |
| 2.3. Gemeentelijk beleid .....       | 3 |
| 2.4. Bestaande situatie .....        | 4 |
| 2.5. Milieuhygiënische aspecten..... | 4 |
| 2.6. Ruimte voor de rivier .....     | 5 |

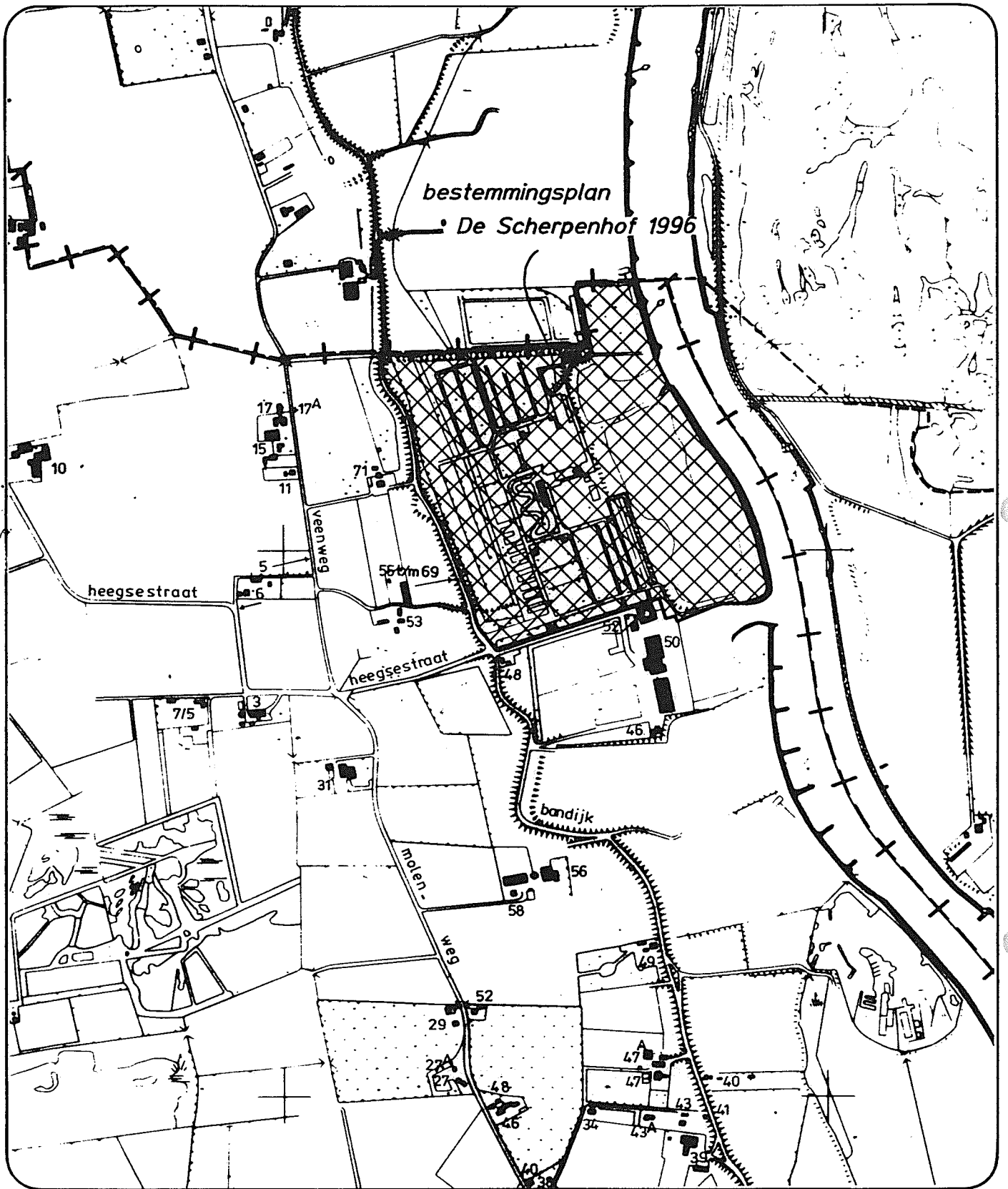
### **3. PLANBESCHRIJVING..... 7**

### **4. TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN..... 9**

### **5. UITVOERBAARHEID..... 12**

### **6. OVERLEG..... 13**

Bijlage Beeldambitieplan centrumgebied de Scherpenhof



afbeelding 1



SITUERING PLANGEBIED

schaal 1 : 10000

## 1. INLEIDING

### 1.1. Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan betreft de juridisch-planologische regeling van het recreatiecentrum "De Scherpenhof". De in deze herziening betrokken gronden vinden thans nog een regeling in het bestemmingsplan "Recreatiecentrum De Scherpenhof 1985", zoals dat plan is vastgesteld bij besluit van de raad d.d. 24 maart 1986 en waarover Gedeputeerde Staten hun beslissing hebben kenbaar gemaakt d.d. 20 april 1987. Genoemd bestemmingsplan is erg gedetailleerd van opzet, hetgeen de uitwisselbaarheid van de verblijfsrecreatieve mogelijkheden beperkt. Mede daardoor kan onvoldoende worden ingespeeld op de ontwikkelingen binnen de verblijfsrecreatieve markt. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt daarnaast beoogd medewerking te verlenen aan een kwaliteitsverbetering van het terrein om zodoende te komen tot een hoogwaardig, eigentijds recreatiecomplex. In dat kader is het onder andere wenselijk om voor bepaalde delen van het terrein te komen tot een grotere mate van uitwisselbaarheid tussen de diverse verblijfsmogelijkheden zoals stacaravans en zomerhuisjes. Onder "zomerhuisjes" zijn ook te begrijpen de houten chalet-achtige recreatiebungalows. Ook een vergroting van het aanbod van de diverse verblijfsmogelijkheden door bijvoorbeeld ruimte te bieden voor recreatieappartementen moet van belang worden geacht voor de na te streven kwaliteitsverbetering.

Gezien de gevoeligheid van het landschap waarin het recreatiecomplex De Scherpenhof is gelegen en de reeds in gang gezette kwaliteitsverbetering van het terrein is terzake een beeldambitieplan opgesteld. Het doel van dat plan is een verbetering te bewerkstelligen in de relatie met de directe omgeving, de bestaande bebouwing, de voormalige steenoven, de IJssel, de oever en de overige voorzieningen in het centrale gebied. Daarnaast is het wenselijk dat toe te voegen bebouwing een versterking van de uitstraling en aantrekkingskracht van het recreatiecentrum betekent. In relatie met een en ander zijn in het beeldambitieplan bebouwingsregels en aandachtspunten opgenomen op basis waarvan de welstandstoetsing zal plaatsvinden. Voor zover deze zaken ook tot direct toetsbare onderwerpen zijn te herleiden, is dit ook in de voorschriften verwerkt.

Bedoeld beeldambitieplan is integraal in een bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

### 1.2. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "De Scherpenhof 1996" is vervat in de volgende stukken:

- *plankaart (tek. no. Vst-4 en 4A);*
- *voorschriften.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden en opstellen weergegeven. In de voorschriften zijn bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan veilig te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en een beschrijving van de planopzet zijn opgenomen. Het geheel wordt afgesloten met de resultaten van de inspraak en het overleg.

### **1.3. Situering van het plangebied**

Het plangebied bevindt zich in de uiterwaarden van de IJssel in het noordelijk gedeelte van de gemeente. De begrenzing van het plangebied wordt aan de noordzijde gevormd door de gemeentegrens met Olst, aan de oostzijde door de IJssel, aan de zuidzijde door een betonfabriek en aan de westzijde door de Bandijk.

## **2. ONDERZOEK**

### **2.1. Algemeen**

Ingevolge artikel 9 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 (Bro '85) dienen burgemeester en wethouders ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderzoek in te stellen naar de bestaande toestand en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkelingen. Gelet op het feit dat het hier een bestaand verblijfsrecreatief complex betreft waarvoor slechts de planologische mogelijkheid wordt gewenst om als onderneming "bij de tijd" te blijven, kan bedoeld onderzoek beperkt blijven.

### **2.2. Provinciaal beleid**

Hoewel een uitbreiding van het verblijfsrecreatieve terrein niet aan de orde is, moet het met betrekking tot dit onderwerp juist worden geacht het provinciaal beleid kort weer te geven.

Op de kaart van het Streekplan Veluwe is het onderhavige terrein aangemerkt als bestaande verblijfsrecreatie. Het gehele uiterwaardengebied heeft een functie voor de waterafvoer en -berging en de bescherming van de natuurwaarden. Het gebruik van de uiterwaarden is overwegend agrarisch. Met betrekking tot verblijfsrecreatieve bedrijven in de uiterwaarden is in de toelichting op het streekplan onder meer gesteld dat uitsluitend bedrijven voor enige uitbreiding in aanmerking komen, welke reeds een zodanige capaciteit bezitten dat met een geringe uitbreiding kan worden volstaan teneinde voldoende bedrijfseconomisch rendement te behalen. Bij de toetsing van de bedrijfseconomische noodzaak wordt primair uitgegaan van externe factoren, die van invloed zijn op de bedrijfsvoering. Hierbij valt te denken aan maatschappelijke ontwikkelingen die leiden tot een veranderende vraag, als gevolg waarvan het bedrijf genoodzaakt is om uit te breiden of de inrichting en het beheer aan te passen, wil het bedrijf zich in de markt kunnen handhaven.

Vastgesteld kan worden dat de onderhavige planologische regeling ten behoeve van een "upgrading" van het ter plaatse gevestigde recreatiebedrijf geen strijd oplevert met het provinciale standpunt.

### **2.3. Gemeentelijk beleid**

Het recreatiecentrum "De Scherpenhof" is in 1993 in andere handen overgegaan. De eigenaar wenst een bedrijfssituatie te ontwikkelen waarbij het park in de recreatieve sfeer het gehele jaar voldoende rendabel is. Daartoe dient het huidige marktsegment van recreatie in het zomerseizoen en in de weekends te worden verbreed door ook in de wintermaanden recreatief woongenot te bieden in stacaravans, chalets en appartementen. Permanente bewoning van de verblijfsrecreatieve mogelijkheden wordt daarbij niet passend geacht en, voor zover dat al bestaat, wordt door de nieuwe eigenaar een actief beleid gevoerd om dit gebruik te beëindigen. Bij de overname werden ongeveer 30 woningen min of meer permanent bewoond. Dit aantal is reeds teruggebracht tot minder dan 20. Onderdeel van de verbetering van het imago van het terrein is voorts het voornemen om sanering door te voeren voor wat betreft diverse bouwsels bij stacaravans.

Het gemeentebestuur is van mening dat bedoeld voornemen in overeenstemming moeten worden geacht met het gemeentelijk beleidsstandpunt om Voorst te profileren als een gemeente waar het ook goed recreëren is en dat het derhalve voor de handliggend moet worden geacht

dat aan de plannen met betrekking tot "De Scherpenhof" de nodige planologische medewerking wordt verleend.

## **2.4. Bestaande situatie**

Het verblijfsrecreatieve terrein "De Scherpenhof" is gelegen in de uiterwaarden van de IJssel in het noordoostelijk deel van de gemeente en ontleend zijn naam aan een toenmalige ter plaatse gevestigde steenfabriek. Het op Voorster grondgebied gelegen complex ( $\pm 27$  hectare) omvat het toenmalige bedrijfsterrein en is omstreeks 1983 uitgebreid tot de huidige omvang. Het terrein heeft naar de landzijde één toegang, welke wordt geaccentueerd door een dienstwoning. Het terrein als zodanig is in gebruik voor en geheel ingericht ten behoeve van de verblijfsrecreatie. Daartoe is een gedeelte van het terrein ingericht voor stacaravans, een gedeelte voor toeristische kampeermiddelen en een gedeelte voor groen-, sport- en spelvoorzieningen en parkeergelegenheid. Een strook langs de IJssel is in het seizoen in gebruik voor toeristische kampeermiddelen. In genoemde strook bevindt zich de insteekhaven van de voormalige steenfabriek en een door dammen gevormde waterplas. Beide waterpartijen worden recreatief gebruikt. De voormalige steenfabriek is in gebruik ten behoeve van diverse voorzieningen en omvat onder meer een feestzaal en een bowlingbaan. In de directe omgeving van dit gebouwencomplex bevindt zich een zwembad, tennisbanen en een speeltuintje.

## **2.5. Milieuhygiënische aspecten**

In dit kader dient aan een aantal aspecten aandacht te worden besteed. In de eerste plaats moet worden opgemerkt dat aan de westzijde van de Bandijk, op circa 250 meter, zich een agrarisch bedrijf bevindt. De aanwezigheid van een terrein voor verblijfsrecreatie betekent dat met de beoordeling van de toekomstige mogelijkheden voor dit agrarisch bedrijf in sterke mate daarmee rekening dient te worden gehouden. In de onderhavige situatie verandert er voor dit agrarisch bedrijf echter niets, omdat er voor "De Scherpenhof" in principe slechts sprake is van een herinrichting van het terrein i.c. een uitwisselbaarheid tussen en een verruiming van de keuze tussen de verschillende verblijfsmogelijkheden. Een nadere beschouwing over de hinderaspecten tussen dit agrarisch bedrijf en het onderhavige verblijfsrecreatieve terrein kan derhalve achterwege blijven.

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect geluid. Deze aandacht kan achterwege blijven als er geen sprake is van geluidgevoelige objecten. Dienaangaande kan worden opgemerkt dat onder andere recreatiewoningen niet worden gerekend tot de geluidgevoelige objecten. Dit neemt overigens niet weg dat ook voor recreatieprojecten als het onderhavige een goede geluidssituatie dient te worden nagestreefd.

Omdat het in de bedoeling ligt op het recreatiecomplex één of meerdere bedrijfswoningen (geluidgevoelig object) te vervangen (en wellicht op een andere plaats te herbouwen), is desondanks een nadere beschouwing over de geluidssituatie noodzakelijk.

Met betrekking tot de geluidproductie van het wegverkeer kan worden opgemerkt dat één dienstwoning is gedacht nabij de entree van het terrein; voor eventuele andere dienstwoningen is geen precieze lokatie bepaald, zodat daarvoor een gericht akoestisch onderzoek niet kan worden uitgevoerd. Overigens blijkt uit een indicatief akoestisch onderzoek dat bij een etmaalintensiteit van 800 mvt/uur, waarbij de dagsituatie bepalend is, de 50 dB(A) ligt binnen de be-

bouwingsvrij te houden zone ten opzichte van de Bandijk. Op dit onderdeel hoeven dan ook geen aanvullende bepalingen in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Met betrekking tot het in de Wgh opgenomen hoofdstuk "zones rond industrieterreinen" kan worden opgemerkt dat "De Scherpenhof" geheel gelegen is binnen de geluidscontour, zoals die is vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 26 juli 1991. Opgemerkt dient te worden dat deze zone voortvloeit uit de zuidelijk van het recreatiecomplex gelegen betonwarenfabriek en de destijds op het recreatiecomplex aanwezige kartingbaan. De consequentie van deze zonering is dat woningen en geluidgevoelige objecten buiten de grens van deze terreinen dienen te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde (50 dB(A)). Aangezien de 50 dB(A)-contour is gelegen buiten de grenzen van de bestemmingen waarbinnen in dit bestemmingsplan een dienstwoning kan worden gerealiseerd hoeft ook aan dit aspect geen bijzondere aandacht te worden besteed.

Met betrekking tot mogelijke bodemvervuiling kan worden opgemerkt dat ter plaatse van de kartingbaan wellicht verontreiniging is opgetreden. Gelet op het feit dat het voornemen bestaat ter plaatse recreatieve bewoning mogelijk te maken is een nader bodemonderzoek noodzakelijk. Gezien de ongewisheid van de bouw van recreatiewoningen, moet het reëel worden geacht dat niet op voorhand kostbaar doch wellicht overbodig onderzoek wordt verricht. In het kader van de aanvraag om bouwvergunning, zal dan ook dienen te worden aangetoond dat er geen sprake is van onaanvaardbare verontreiniging van bodem en grondwater.

Voor wat betreft de eventuele verbouwing van het bestaande gebouwencomplex zal, alvorens tot de verlening van bouwvergunning kan worden overgegaan, duidelijk moeten zijn dat ook daar geen sprake is van bodemverontreiniging. Een onderzoek dient in dat geval deel uit te maken van de aanvraag om bouwvergunning. Dezelfde benadering geldt bij vervangende nieuwbouw van een dienstwoning.

Naast deze wettelijke condities is er nog een ander aspect waarmee bij de verdere planinrichting rekening moet worden gehouden. Op het terrein komt ten behoeve van de eigen gasvoorziening enige opslag van propaantanks voor. Gelet op de inhoud van de tanks dient daarbij ten opzichte van de bedrijfswoning een afstand in acht te worden genomen van minimaal 15 meter en tot de overige recreatiewoningen een afstand van minimaal 40 meter. Wellicht is het zinvol om het oog op de inrichtingsmogelijkheden van het terrein de situering van de propaantanks te heroverwegen. Tegen die achtergrond wordt het niet zinvol geoordeeld de huidige situering van de tanks op de plankaart te fixeren.

## **2.6. Ruimte voor de rivier**

In 1996 hebben de ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Verkeer en Waterstaat de beleidslijn "Ruimte voor de rivier" vastgesteld. De beleidslijn is van toepassing op alle nieuwe activiteiten in het winterbed van de grote rivieren, waaronder de IJssel. Het doel is bescherming van de afvoercapaciteit in het winterbed ter voorkoming van overstromingen. Om een onbelemmerde afvoer en berging van het rivierwater te garanderen, mogen slechts bij uitzondering voorzieningen (zoals ophogingen, bouwwerken of andere obstakels) worden toegestaan. Voorzieningen die gekoppeld zijn aan de functie van het winterbed en daarbuiten niet kunnen worden gerealiseerd zijn wel toegestaan. Het gaat hierbij onder meer om waterstaatkundige doeleinden (zoals bruggen, sluizen en waterkeringen), voorzieningen voor de beroepsvaart en natuur. Een en ander uiteraard behoudens zwaarwegende argumenten.

Voor de Scherpenhof geldt dat het een reeds bestaand verblijfsrecreatief terrein betreft, waaraan met het onderhavige plan wordt beoogd kaders aan te geven voor de gewenste "upgrading". Het gedeelte van het terrein waarop de bedrijfsbebouwing staat bevindt zich op een opgehoogd gedeelte. Een onderdeel van de "upgrading" heeft betrekking op de bouw van een aantal vooral op de IJssel gerichte appartementen. Daar een verplaatsing van het bedrijf niet aan de orde is, ligt het in de rede medewerking te verlenen aan bedoelde "upgrading". Met de handhaving van de bestaande bebouwde oppervlakte en het bieden van de planologische mogelijkheid voor deze "upgrading" treedt een relatieve verbetering op voor "ruimte voor de rivier" ten opzichte van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen mogelijkheden. In dat plan werd de mogelijkheid geboden om het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak geheel vol te bouwen. In het onderhavige plan mag, overeenkomstig de ruimte die de beleidslijn biedt, de bestaande bebouwing waarin de voorzieningen zijn ondergebracht (de bestemming "recreatieve centrumvoorzieningen") met nog slechts 10% worden uitgebreid.

### 3. PLANBESCHRIJVING

Het gehele plangebied is door middel van een zogenaamde dubbelbestemming bestemd voor "waterstaatkundige doeleinden". Deze bestemming is ontleend aan de waterafvoerende functie, die de uiterwaarden nu eenmaal hebben. Omdat genoemde dubbelbestemming zich over alle andere bestemmingen uitstrekt, is deze dubbelbestemming - ter vermijding van onduidelijkheden - aangegeven op een afzonderlijke plankaart.

Op een andere kaart zijn de overige (enkelvoudige) bestemmingen aangegeven. Uit deze kaart blijkt dat het grootste deel van het plangebied is bestemd tot "verblijfsrecreatieve doeleinden" en de ten behoeve daarvan opgenomen bestemming "recreatieve centrumvoorzieningen". De van het plan deeluitmakende juridische regeling is flexibel van opzet, teneinde goed in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen, zonder daarbij de rechtszekerheid voor derdenbelanghebbenden uit het oog te verliezen.

Het gehele complex is - met uitzondering van het water - bestemd voor recreatief verblijf in (al dan niet mobiele) recreatiewoningen, sta- en toercaravans, tent- en kampeerwagens en tenten. De toeristische kampeermiddelen mogen zich over het gehele terrein bevinden. Ten aanzien daarvan dient te worden opgemerkt dat voor het campinggedeelte dat globaal wordt begrensd door de gronden met de bestemming "recreatieve centrumvoorzieningen" en de IJssel geldt dat daar, uitsluitend in de periode tussen 15 maart en 31 oktober, alleen kampeermiddelen mogen worden geplaatst; dus geen stacaravans of mobiele recreatiewoningen. Het betreffende gebied is op de plankaart aangeduid met "zone kampeermiddelen". In de kampeervergunning is bedoelde periode voorgeschreven. Het voorbehoud met betrekking tot het uitsluitend plaatsen van kampeermiddelen is ook opgenomen voor een strook langs de Bandijk. Dit voorbehoud is met name ingegeven door afstemming op de aan de andere zijde van de Bandijk gelegen woningen en vanuit landschappelijke overwegingen. Over het gehele gebied verspreid, met uitzondering van de "zone kampeermiddelen" mogen maximaal 10 trekkershutten worden gerealiseerd. Chalet-achtige of recreatiewoningen mogen uitsluitend worden gebouwd of aanwezig zijn in het gebied dat op de kaart is aangegeven met "zone recreatiewoningen".

Met betrekking tot de chalet-achtige recreatiewoningen kan nog worden opgemerkt dat de oppervlakte van dergelijke recreatiebungalows circa 70 m<sup>2</sup> bedraagt.

Ten aanzien van stacaravans zal het gestelde in de "Richtlijnen beheer en inrichting kampeerplaatsen" van de Nederlandse Kampeerraad, januari 1980, worden gevolgd. Dit betekent dat een stacaravan in principe geen grotere oppervlakte mag hebben dan 45 m<sup>2</sup>, geen grotere hoogte, gemeten vanaf de grond, dan 3,50 meter en geen grotere breedte dan 3,50 meter. De bergruimte bij een stacaravan dient beperkt van afmetingen te zijn en is gesteld op een goothoogte van 2,50 en een maximale oppervlakte van ten hoogste 6 m<sup>2</sup>.

Ten behoeve van het beheer is eveneens aansluiting gezocht bij eerder genoemde richtlijnen. In deze richtlijnen is met betrekking tot het beheer onder meer gesteld dat het noodzakelijk is dat voldoende huisvestingsaccommodatie voor de met het beheer belaste personen op het terrein aanwezig is. Het aantal dienstwoningen wordt daarbij afhankelijk gesteld van de oppervlakte van het terrein. Voor terreinen kleiner dan 10 hectare geldt één dienstwoning en een vrijstellingsmogelijkheid voor een tweede woning; voor terreinen tussen 10 en 20 hectare worden twee dienstwoningen noodzakelijk geacht met een vrijstellingsmogelijkheid voor een derde woning en voor terreinen groter dan 20 hectare geldt: drie dienstwoningen met een vrijstellingsmogelijkheid voor een vierde woning. Bij de besluitvorming al of niet vrijstelling te verlenen spelen diverse factoren een rol, zoals de aard van gebruik van het terrein (vaste plaatsen, toeristen, en dergelijke) de noodzaak van bewaking, huisvestingsmogelijkheden in de directe omgeving, enz. Op

het terrein komen conform de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan vier dienstwoningen voor. Voor het onderhavige centrum is eveneens uitgegaan van maximaal vier bedrijfswoningen. De regeling daarvan is zodanig opgezet, dat deze dienstwoningen zowel binnen de bestemming "recreatieve centrumvoorzieningen" kunnen worden opgericht als binnen de bestemming "verblijfsrecreatieve doeleinden". Het totale aantal op het complex blijft echter gelimiteerd tot vier dienstwoningen.

Voor over het terrein verspreide voorzieningen zoals sanitaire voorzieningen, bergingen voor onderhoudsmateriaal en dergelijke is een oppervlakte van maximaal 500 m<sup>2</sup> gereserveerd.

De mogelijkheid voor het treffen van de centrale voorzieningen is aangegeven ter plaatse van de thans bestaande voorzieningen. Onder deze centrumvoorzieningen is een scala van mogelijkheden begrepen, die mede de basis kunnen vormen voor een "jaar-rond-gebruik" van dit recreatiepark. In dat kader wordt er ook vanuit gegaan dat het zwembad op niet al te lange termijn zal worden overdekt. Behalve de heden ten dage gebruikelijke horeca-, sport- en "slecht weer" voorzieningen is binnen deze bestemming de mogelijkheid opgenomen voor detailhandel. Deze detailhandel is vooral bedoeld als kampwinkel; het ontmoet overigens geen bezwaar dat ter plaatse ook andere vormen van detailhandel wordt uitgeoefend zoals sportkleding en -artikelen. De oppervlakte ten dienste van de detailhandel, welke thans ongeveer 600 m<sup>2</sup> bedraagt, is gelimiteerd op 750 m<sup>2</sup>. Voorts is binnen deze bestemming de mogelijkheid opgenomen om al dan niet gestapelde recreatiewoningen (appartementen) te realiseren. Het moet wenselijk worden geacht dat deze appartementen blijven binnen de maatvoering c.q. verschijningsvorm van de voormalige steenfabriek.

Met betrekking tot de binnen het plangebied tot "water" bestemde gronden kan worden opgemerkt, dat het voornemen bestaat het haventje te verbinden met de zuidelijk daarvan gelegen (surf-)plas. De door deze verbinding onderbroken toegankelijkheid van het kampeergedeelte langs de IJssel zal middels een beweegbare brug worden hersteld. Voor het haventje ligt het in de bedoeling een aantal ligplaatsen aan te brengen. Met het oog op de aan het winterbed van de IJssel te stellen eisen zullen de daarvoor benodigde constructies demontabel dienen te zijn opdat deze in het najaar ook betrekkelijk eenvoudig te verwijderen zijn. Dit verwijderen wordt noodzakelijk geacht om obstakelvorming in de afvoer van water, slib, ijs en dergelijke zoveel als mogelijk te voorkomen.

De aanwezige beplantingsstrook langs de Bandijk en de forse beplantingsstrook op het terrein evenwijdig aan de Bandijk zijn met het oog op de eerdergenoemde rechtszekerheid en landschappelijke overwegingen bestemd tot "beplantingsstrook".

#### 4. TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN

De voorschriften geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de voorschriften is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen dat werkelijk noodzakelijk is. Hoewel het uitgangspunt voor het onderhavige bestemmingsplan is gebaseerd om op eenvoudige wijze tot aanpassing van het recreatiecentrum te komen als de maatschappelijke ontwikkeling daarom vraagt is het voor bepaalde situaties wenselijk om als gemeentelijke overheid over enige sturings- en/of afwegingsmogelijkheid te beschikken. De hier bedoelde mogelijkheden bestaan uit een vrijstellingsbepaling en de mogelijkheid voor het stellen van nadere eisen. De vrijstellingsmogelijkheid en het stellen van nadere eisen zijn gebaseerd op artikel 15 van de wet op de Ruimtelijke Ordening.

De bij dit plan behorende voorschriften zijn onderverdeeld in drie paragrafen, te weten:

- I. Definities;*
- II. Bestemmingen;*
- III. Algemene bepalingen.*

In paragraaf I worden enkele in de voorschriften gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In paragraaf II worden de op de kaart aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de grond en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

In paragraaf III tenslotte zijn enkele algemene bepalingen opgenomen. Daar deze bepalingen van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, verdient het uit praktische overwegingen de voorkeur deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

De in relatie met de in het beeldambitieplan opgenomen bebouwingsregels en aandachtspunten ten behoeve van de welstandstoetsing, zijn - voor zover deze zaken ook tot direct toetsbare onderwerpen zijn te herleiden - zijn deze maten op de plankaart en in de voorschriften verwerkt.

Voor zover dit wenselijk is worden enige artikelen van de bij het plan behorende voorschriften van een nadere toelichting voorzien.

##### Recreatieve centrumvoorzieningen (artikel 3)

Deze bestemming omvat de mogelijkheid om te komen tot één complex van al dan niet gestapelde recreatiewoningen, horeca-activiteiten en sport- en spelvoorzieningen. Onder deze sport- en spelvoorzieningen worden gerekend zwembad, sauna, fitnessruimten, bowlingbanen en dergelijke meer. Er bestaat geen bezwaar tegen een zalencentrum mits het gebruik daarvan aansluit bij het verblijf ter plaatse. Met opzet wordt hier niet gesproken over recreatief verblijf omdat het niet ondenkbaar is, dat in het wat stillere seizoen de accommodatie gedeeltelijk gebruikt wordt als conferentie-oord of iets dergelijks. Een dergelijk nevenschikkend gebruik, als onderdeel van de exploitatie van het verblijfsrecreatieve terrein, moet aanvaardbaar worden geacht.

Naast de mogelijkheid voor verblijfs- en horeca-activiteiten wordt met deze bestemming de mogelijkheid geboden om - als ondergeschikte activiteit - detailhandel uit te oefenen. Deze detailhandel zal, zoals ook in de planbeschrijving tot uitdrukking is gebracht, vooral gericht dienen te zijn op het recreatieve verblijf (kampwinkel en sportartikelen en -kleding) en dient beperkte blijven tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 750 m<sup>2</sup>. De niet te bebouwen gronden ware in te richten voor groen- en spelvoorzieningen.

Bij de spel- en sportvoorzieningen is vooral gedacht aan voorzieningen welke ondersteunend voor de verblijfsaccommodatie kunnen zijn. Omdat het ruimtegebruik van de te onderscheiden "open lucht" sport- en speelvoorzieningen nogal uiteenlopend is, biedt de bestemming tevens de mogelijkheid te komen tot de aanleg van parkeergelegenheden.

#### **Verblijfsrecreatieve voorzieningen (artikel 4)**

In de doeleindenomschrijving is duidelijk gemaakt dat het hier gronden betreft die vrijwel geheel zijn bestemd voor verblijfsrecreatie en de daarmee verbonden voorzieningen. In de lokatie voor de verschillende verblijfsrecreatieve mogelijkheden is een nader onderscheid gemaakt. Zo mogen aan de IJssel, in het winterbed van de rivier, uitsluitend mobiele kampeermiddelen worden geplaatst (dus geen trekkershutten). De periode waarbinnen het plaatsen van deze kampeermiddelen is toegestaan voor dit terreingedeelte is bepaald op 15 maart tot 31 oktober. Deze periode is overigens niet in het bestemmingsplan geregeld maar in de kampeervergunning. Dit gebied is op de kaart aangegeven met "zone kampeermiddelen". Eenzelfde restrictie is opgenomen voor een strook langs de Bandijk. Voorts is door middel van de aanduiding "zone recreatiewoningen" een gebied aangegeven waar zomerhuizen, chalets en dergelijke kunnen worden gerealiseerd. Voor de zomerhuizen, chalets en dergelijke waarvoor een maximale oppervlakte geldt van 70 m<sup>2</sup>, bedraagt het aantal ten hoogste 120. Ten behoeve van de stacaravans (maximaal 125) wordt de planologische ruimte geboden om een al dan niet vrijstaande berging te bouwen. Deze berging mag geen grotere oppervlakte hebben dan 6 m<sup>2</sup> terwijl de goothoogte ten hoogste 2,50 meter mag bedragen. Voor zomerhuizen, chalets en dergelijke is de berging begrepen onder de aangegeven oppervlaktemaat van het zomerhuis.

Voorts biedt deze bestemming ruimte voor een aantal trekkershutten, sanitaire en andere voorzieningen, die voor een goed beheer van het terrein noodzakelijk worden geacht.

Onder deze bestemming is, evenals bij de voorgaande bestemming, vanzelfsprekend ruimte voor groen-, spel-, sport- en parkeervoorzieningen begrepen.

Om te benadrukken dat "De Scherpenhof" uitsluitend is bedoeld voor recreatief (nacht-)verblijf is in de gebruiksbepaling permanente bewoning als strijdig gebruik aangemerkt.

#### **Waterstaatkundige doeleinden (dubbelbestemming) (artikel 8)**

Deze dubbelbestemming heeft een functie voor het algemeen belang en derhalve prevaleert deze dubbelbestemming boven de direct aan de grond gebonden activiteit (= de onderliggende bestemming). In deze bestemming is tot uitdrukking gebracht dat de in dit plan betrokken gronden tevens zijn bestemd voor de aanleg, het onderhoud en de verbetering van de hoofdwaterkering (Bandijk) alsmede voor de afvoer van hoog oppervlaktewater, sediment en ijs, de waterhuishouding als totaal en ten behoeve van het verkeer te water (scheepvaarttekens).

**Aanvullende vrijstellingsbevoegdheden** (artikel 9)

In dit artikel is een aantal regelen opgenomen ten einde het mogelijk te maken het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden in redelijkheid niet mogen worden geschaad. Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de voorschriften opgenomen dan wel op de kaart aangegeven maten kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt.

**Dubbeltelbepaling** (artikel 10)

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen indien een deel van een bouwperceel, dat reeds bij een berekening was betrokken, wederom - nu ten behoeve van de berekening van een ander onderdeel - wordt betrokken. Voor het onderhavige plan is dit vooral van belang voor de berekening van het aantal stacaravans of het aantal zomerhuizen.

**Gebruiksbeepaling** (artikel 11)

Voor de redactie van de gebruiksbeepaling is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaats vinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk dat de bestemmingsomschrijving (in deze voorschriften steeds lid A van het betreffende artikel) voldoende duidelijk is. In ieder geval wordt permanente bewoning van recreatiewoningen strijdig geacht met de bestemming.

Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van het van het rechtskracht worden daarvan, mag worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is strafbaar gesteld, indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

**Overgangsbepalingen** (artikel 12)

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan op het tijdstip van het van rechtskracht worden van het plan, is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing wordt mogelijk gemaakt. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat, is volledige herbouw toegestaan.

**Strafbepaling** (artikel 13)

In dit artikel wordt overtreding van de gebruiksbeepaling strafbaar gesteld ingevolge het bepaalde in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zodat administratieve of strafrechtelijke sancties mogelijk zijn.

## 5. UITVOERBAARHEID

Conform artikel 9 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 (Bro '85) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan ondermeer een onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid. Voor wat betreft de financieel-economische uitvoerbaarheid kan worden opgemerkt dat het hier een planologische regeling betreft van een overwegend bestaand gebruik. De planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt om tot een "upgrading" van "De Scherpenhof" te komen zijn zodanig dat de gemeente daarbij in financiële zin niet actief behoeft te worden.

Voor wat betreft de maatschappelijke uitvoerbaarheid kan worden opgemerkt dat overeenkomstig de in de gemeente gebruikelijke wijze inspraakmogelijkheden zijn geboden. Voorafgaand aan deze formele inspraak heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden met buurtbewoners van De Scherpenhof. In die bijeenkomst zijn de buurtbewoners op de hoogte gesteld van de ontwikkelingen op De Scherpenhof en het voornemen om voor het terrein een adequate kampeervergunning af te geven. Naar aanleiding van deze bijeenkomst is de planopzet (hoewel die tijdens de bijeenkomst niet nadrukkelijk in beeld was) nog enigszins aangepast door de beide beplantingsstroken langs en evenwijdig aan de Bandijk in het bestemmingsplan vast te leggen en aan te geven dat in de tussenliggende strook uitsluitend kampeermiddelen mogen worden geplaatst.

## 6. OVERLEG

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 Bro'85 zijn reacties ingekomen van de provinciale dienst Ruimte, Economie en Welzijn en van de Inspectie van de Ruimtelijke Ordening in de provincies Overijssel en Gelderland.

Het ontwerp-plan geeft de provinciale diensten aanleiding op te merken ten aanzien van:

### **Het uiterwaardenbeleid**

waarbij gesteld wordt dat het plan slechts bouwmogelijkheden kent, die vrijwel uitsluitend uitbreidingen in verticale zin mogelijk maken. De diensten vragen zich af of dit gegeven voor de rijksdiensten voldoende motief is om het "tenzij" uit de beleidslijn "ruimte voor de rivier" inhoud te geven. Dit laatste is onder andere afhankelijk van berekeningen inzake het doorstromingsprofiel. Gelet op de omstandigheid dat de in het plan geboden bouwmogelijkheden het doorstromingsprofiel niet beïnvloeden en dat er bovendien met toestemming van Rijkswaterstaat een dijk is aangelegd, welke in feite het doorstromingsprofiel bepaalt zijn de diensten van mening dat het ontwerp-plan geen conflict oplevert met het provinciaal beleid.

#### Reactie gemeente

*Nader overleg met Rijkswaterstaat heeft duidelijk gemaakt dat in het kader van de Rivierenwet in 1981 vergunning is verleend voor het ophogen van en bouwen op het terrein landwaarts gelegen van de winternormaallijn. Daarvan uitgaande, zo stelt ook de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening in zijn reactie, is er voor onder andere de bouw van de appartementen geen rivierenwetvergunning nodig. Rijkswaterstaat heeft voorts berekend dat er geen "verpletterende" winst ontstaat wanneer het terrein wordt "teruggegeven" aan de rivier. Ook het aangelegde dijkje kan naar het oordeel van Rijkswaterstaat gehandhaafd blijven.*

### **De stedenbouwkundige aspecten**

De diensten constateren dat de bestemming "recreatieve centrumvoorzieningen" ruimer is dan het bestaande omvangrijke gebouw. Omdat er al in zeer ruime mate centrale functies aanwezig zijn wordt een aanzienlijke uitbreiding niet wenselijk geacht.

#### Reactie gemeente

*In het thans nog vigerende bestemmingsplan is het bebouwingsvlak strak om de bestaande bebouwing gesitueerd en mag dit bebouwingsvlak voor 100% worden bebouwd. In het onderhavige ontwerp-plan is een ruimer bebouwingsvlak aangegeven met een lager bebouwingspercentage. Per saldo blijft het bouwvolume nagenoeg gelijk. Bij nader inzien is het gemeentebestuur met de provinciale diensten van mening dat de bestaande oppervlakte voldoende mogelijkheden bieden. Het plan is op dit onderdeel dan ook aangepast.*

### **De recreatieve aspecten**

De diensten zijn van mening dat het gebruik van de centrale voorzieningen voorbehouden dient te zijn aan de personen die ter plaatse verblijven (recreatief of vanwege de functie als conferentieoord). Geconstateerd is evenwel dat ook personen, die slechts een (deel van de) dag doorbrengen op het terrein gebruik maken van deze voorzieningen. Het wordt wenselijk geacht om laatstbedoeld gebruik te beperken en zo mogelijk tot nul terug te brengen. Opgemerkt wordt nog dat tengevolge van het dagbezoek de verkeersintensiteit verder toeneemt waardoor extra verkeersproblemen optreden.

Reactie gemeente

*Het gemeentebestuur wil in ieder geval geen verzwarend van het huidige "niet-eigen"-gebruik. Nagegaan zal worden wat de feitelijke gebruikssituatie van de gebouwen is. Voorts zal in goed overleg de ondernemer duidelijk worden gemaakt dat de bestemming is afgestemd op de verblijfsrecreatie en dat het (overigens buitengewoon moeilijk te controleren) dagrecreatief gebruik daarmee in feite in strijd is.*

De diensten constateren dat de recreatiewoningen aan particulieren worden verkocht. Derhalve is het voorkomen van permanente bewoning van belang. Voorts wordt het van belang geacht om aan de voorschriften toe te voegen dat het gaat om de bedrijfsmatige exploitatie van recreatiewoningen.

Reactie gemeente

*In de gebruiksbepaling (thans artikel 11) is permanente bewoning van recreatiewoningen, stacaravans, trekkershutten, kamphuizen en kampeermiddelen aangemerkt als strijdig gebruik.*

*Met betrekking tot de exploitatievorm dient allereerst te worden opgemerkt dat de bedrijfsmatigheid naar de mening van het gemeentebestuur geen ruimtelijk relevant aspect is. Dat neemt overigens niet weg dat in de artikelen 3 en 4 de voorwaarde voor een bedrijfsmatige exploitatie is opgenomen.*

Voor de vaststelling van het plan c.q. de toepassing van artikel 19 WRO dient in een privaatrechtelijke overeenkomst te zijn vastgesteld waarin het verbod op permanente bewoning en een verhuurverplichting (beide met kettingbeding) zijn opgenomen.

Reactie gemeente

*In de overeenkomst tot aankoop van "De Scherpenhof" is destijds een verwijzing opgenomen naar het van toepassing zijnde "parkreglement". In dit reglement is in artikel 14 gesteld dat permanente bewoning niet is toegestaan.*

De diensten adviseren om het maximale aantal en de toegestane oppervlakte/inhoud van zowel de te bouwen gestapelde recreatiewoningen als de stacaravans/chalets aan te geven omdat een intensivering van het terreingebruik niet zal bijdragen aan de beoogde kwaliteitsverbetering.

Reactie gemeente

*Er bestaat geen bezwaar tegen om de regeling in de zin van de opmerking aan te passen.*

De diensten zijn van mening dat het aanvaardbaar is dat de vier bestaande woningen als dienstwoning zijn aangemerkt

Reactie gemeente

*De opmerking is voor kennisgeving aangenomen.*

**De milieuaspecten**

De diensten wijzen erop dat zowel het bodem- als het akoestisch onderzoek bij de stukken gevoegd dient te worden.

Reactie gemeente

*Bij de inzending van het bestemmingsplan ter goedkeuring zal het akoestisch onderzoek ten behoeve van de verplaatsing van de dienstwoning worden toegevoegd. Omdat niet zeker is dat recreatiewoningen ter vervanging van stacaravans zullen worden gebouwd, is vooralsnog geen bodemonderzoek uitgevoerd. Indien metterdaad recreatiewoningen zullen worden gerealiseerd, zal in het kader van de aanvraag om bouwvergunning tevens*

*aangetoond dienen te worden dat geen verontreiniging van bodem en/of grondwater ter plaatse aanwezig is.*

De Scherpenhof heeft een milieuvergunning, die is gebaseerd op de zone voor industrielawaai. Het is in die situatie niet toegestaan dat de zon geheel of gedeeltelijk ophoudt te bestaan. Voor de delen van de zone die binnen het plangebied zijn gelegen behoren de voorschriften de noodzakelijke beperkingen te bevatten.

Reactie gemeente

*De Scherpenhof is geheel gelegen binnen de vastgestelde geluidcontour. Dit betekent dat de gevelbelasting van woningen en andere geluidgevoelige objecten buiten deze contour niet hoger mag zijn dan 50 dB(A). Voor nieuwe woningen binnen deze zone geldt dat een bepaalde binnenwaarde (35 dB(A)) niet mag worden overschreden. Omdat het hier bestaande woningen betreft, zo is ook in paragraaf 2.5. van deze toelichting gesteld, hoeft aan dit aspect geen verdere aandacht te worden besteed. In nader overleg met de dienst Milieu en Water is eveneens geconcludeerd dat een aanpassing van het plan op dit onderdeel achterwege kan blijven.*

In de voorschriften en/of op de plankaart dient te worden vastgelegd dat voldoende afstand wordt aangehouden tussen de centrumvoorzieningen (waaronder propaantanks) en de verblijfsrecreatieve onderdelen.

Reactie gemeente

*In het kader van het bevorderen van de rust en uit een oogpunt van veiligheidspreventie kan worden ingestemd om de situatie mogelijkheden voor recreatiewoningen en dergelijke in relatie tot de centrumvoorzieningen te nuanceren. Op basis van de diverse functies zoals bistro, bowlingbaan, overdekt zwembad e.d. met de daarbij behorende voorzieningen en opslag is in relatie tot de brochure "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, juli 1992) bezien welke onderlinge afstand tussen de centrumvoorzieningen en de verblijfsrecreatieve onderdelen redelijk is. De bedoelde afstand is op de plankaart aangegeven als onbebouwd erf behorende bij de centrumvoorzieningen. Bij een ander dient te worden bedacht dat het hier in feite een inrichtingsaspect van een gebouw betreft dat in planologische zin naar believen kan worden gewijzigd. Met betrekking tot de propaantanks kan worden opgemerkt dat in het kader van de milieuvergunning (die thans in behandeling is) daaraan nadere aandacht zal worden besteed. Daarbij zal worden uitgegaan van de afstandsmaten zoals die gelden voor een categorie II-object.*

## **De aspecten van verkeer en vervoer**

De diensten merken op dat in de toelichting nauwelijks aandacht wordt besteed aan de mobiliteitseffecten. Dit wordt in het licht van het terzake in het streekplan gestelde wel noodzakelijk geacht. Voorts wordt aandacht gevraagd voor de toename van het verkeer, met name personenautoverkeer met recreatief ritmotief, voor de ontsluiting per openbaar vervoer en fiets alsmede voor de verkeersveiligheid.

Reactie gemeente

*Toegegeven dient te worden dat er in de toelichting nauwelijks aandacht wordt besteed aan het mobiliteitseffect. Bedacht dient daarbij evenwel te worden dat het hier een bestaand verblijfsrecreatief terrein betreft dat voornamelijk een "upgrading" ondergaat. Een aanzienlijke toename van de verkeersintensiteit tengevolge van deze "upgrading" wordt dan ook niet verwacht. Het terrein wordt ontsloten door een halte van Mobinet (een soort belbus) voor het vervoer van en naar Twello met de overstapmogelijkheden op de trein en*

*andere buslijnen. De ervaring heeft geleerd dat tengevolge van deze mogelijkheid geen structurele vermindering van het aantal verkeersbeweging is opgetreden.*

#### **De voorschriften**

De diensten merken ten aanzien van artikel 1 op dat het begrip permanente bewoning ontbreekt, terwijl het wel in artikel 12 (thans artikel 11) wordt gebruikt.

##### Reactie gemeente

*Een nadere definitie van het begrip "permanente bewoning" wordt gelet op het spraakgebruik niet noodzakelijk geacht.*

Aanbevolen wordt om de inhoud van een dienstwoning conform de maatvoering in het bestemmingsplan "Buitengebied" te beperken tot 600 m<sup>3</sup>

##### Reactie gemeente

*De thans vigerende regeling staat rechtens een inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup> toe. Er bestaat geen reden om de regeling op dit onderdeel aan te passen.*

Het wordt wenselijk geacht om de strekking van artikel 4, lid B, sub 5a te verduidelijken.

##### Reactie gemeente

*Met deze bepaling, die gelet op het voorgaande (het aangeven van de maximale aantallen) niet meer is opgenomen, werd beoogd om nadrukkelijk duidelijk te maken dat voor de bepaling van de aantallen recreatiewoningen, chalets en dergelijke: de betreffende gronden slechts eenmaal in de berekening voor een categorie mag worden betrokken. Deze bepaling kan worden gezien als een (anti-)dubbeltelbepaling.*

Het ontwerp-plan geeft de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening aanleiding op te merken ten aanzien van:

#### **"ruimte voor de rivier"**

dat de voorgenomen ontwikkelingen niet strijdig mogen zijn met het rivierbelang alsmede dat in overleg met de rivierbeheerder geconstateerd wordt dat de voorgenomen activiteit past binnen de in 1981 verleende Rivierenwetvergunning. Dienaangaande is een toetsing aan de beleidslijn "Ruimte voor de rivier" niet noodzakelijk. Voorts merkt de Inspecteur op dat de rivierbeheerder een onderzoek zal instellen om door middel van werken in het winterbed van de rivier de maatgevende waterstanden te beheersen. Om die reden is een terughoudende opstelling met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen gewenst.

##### Reactie gemeente

*Zoals in de reactie op een soortgelijke opmerking van de provinciale diensten is opgemerkt heeft nader overleg met Rijkswaterstaat inderdaad duidelijk gemaakt dat in het kader van de Rivierenwet in 1981 - zoals de Inspecteur reeds stelde - vergunning is verleend voor het ophogen van en bouwen op het terrein landwaarts gelegen van de winternormaallijn. Daarvan uitgaande is er voor onder andere de bouw van de appartementen geen rivierenwetvergunning nodig. Om die reden, zo stelt de rivierbeheerder, is er dan ook geen relatie met de beleidslijn "ruimte voor de rivier". Rijkswaterstaat heeft voorts berekend dat er geen "verpletterende" winst ontstaat wanneer het terrein wordt "teruggegeven" aan de rivier. Ook het aangelegde dijkje kan naar het oordeel van Rijkswaterstaat gehandhaafd blijven.*

Het is niet wenselijk, aldus de Inspecteur, om wijzigings- en vrijstellingsmogelijkheden op te nemen, die in strijd zijn met de beleidslijn. Voorts is het wenselijk dat de bebouwingsoppervlakte niet toeneemt.

Reactie gemeente

*Er bestaat geen bezwaar tegen om de ontwikkelingsregeling achterwege te laten. Voor wat betreft de vrijstellingsbepaling in artikel 3 kan worden opgemerkt dat het daarbij uitsluitend gaat om de maat van de goothoogte. De aanvullende vrijstellingen in artikel 9 mogen conform vaste jurisprudentie worden gerekend tot de standaardbepalingen. Handhaving daarvan ligt dan ook voor de hand.*

*Ten aanzien van de centrumvoorzieningen is het bebouwingsvlak vrijwel geheel beperkt tot de omvang van de op dit moment bestaande bebouwing.*

**Het streekplan**

dat de ontwikkelingen, die met het ontwerp-plan worden beoogd niet geheel aansluiten op het streekplan.

Reactie gemeente

*De provinciale diensten hebben in hun reactie op het ontwerp-plan ondermeer gesteld dat een kwaliteitsverbetering van het toeristisch/recreatief produkt een belangrijk uitgangspunt is van de provincie. In zoverre komt de opzet van het plan daarmee overeen.*

**Het appartementencomplex**

Het bouwen van het appartementencomplex op het hoofdgebouw lijkt aanvaardbaar indien het landschappelijk inpasbaar is en de nokhoogte van het complex niet hoger is dan de nokhoogte van de steenoven.

Reactie gemeente

*De voorschriften van het bestemmingsplan zijn voor wat betreft de maatvoering van dit onderdeel afgestemd op de omgevingsfactoren. Overigens kan worden opgemerkt dat de welstandscommissie niet afwijzend staat ten aanzien van voornoemd voornemen.*

**Het hoofdgebouw**

Naar aanleiding van de opmerking van de beheerder om de kampwinkel onder te brengen in het hoofdgebouw en de huidige winkel te gebruiken als werk- en opslagplaats merkt de Inspecteur op dat het naar zijn mening beter is bedoeld gebouw te amoveren en één van de vele ruimtes in het hoofdgebouw te gebruiken als werk- en opslagplaats. Overigens is de Inspecteur van mening dat het wenselijk is dat ook een gedeelte van het hoofdgebouw wordt geamoveerd.

Reactie gemeente

*Het al dan niet gebruiken van gebouwen en ruimtes is evenals het al dan niet slopen van gebouwen naar de mening van het gemeentebestuur, bijzondere situaties daargelaten, een recht van de eigenaar en overigens in deze situatie planologisch niet relevant.*

mei 1994,

gew.: juli 1996,

augustus 1996,

oktober 1996,

december 1996,

november 1997,

april 1999.

Behoort bij besluit van de Raad van de  
gemeente Voorst d.d.

29 MAART 1999

Mij bekend,

De Secretaris,





**BIJLAGE**

Beeldambitieplan centrumgebied de Scherpenhof

## **INHOUD**

**bladzijde:**

|           |                                               |           |
|-----------|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b><u>INLEIDING</u></b>                       | <b>1</b>  |
| <b>2.</b> | <b><u>DOEL VAN HET PLAN</u></b>               | <b>2</b>  |
| <b>3.</b> | <b><u>BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED</u></b> | <b>3</b>  |
| <b>4.</b> | <b><u>RUIMTELIJK ONTWIKKELINGSKADER</u></b>   | <b>5</b>  |
| <b>5.</b> | <b><u>UITGANGSPUNTEN VAN HET PLAN</u></b>     | <b>6</b>  |
| <b>6.</b> | <b><u>OPZET VAN HET BEELDAMBITIEPLAN</u></b>  |           |
| 6.1.      | De vorm van het plan                          | 9         |
| 6.2.      | Het plan in hoofdlijnen                       | 9         |
| 6.3.      | Thematische beeldvorming                      | 11        |
| <b>7.</b> | <b><u>BEBOUWINGSREGELS</u></b>                |           |
| 7.1.      | Algemeen                                      | 13        |
| 7.2.      | Bebouwingsregels                              | 13        |
| <b>8.</b> | <b><u>AANDACHTSPUNTEN</u></b>                 | <b>14</b> |

## 1. INLEIDING

In de vierde nota Ruimtelijke Ordening wordt het begrip "ruimtelijke kwaliteit" geïntroduceerd als een van de centrale thema's van het ruimtelijk beleid voor de dagelijkse leefomgeving. Het begrip "ruimtelijke kwaliteit" wordt hierin zeer ruim omschreven: "Er is sprake van ruimtelijke kwaliteit als de dagelijkse leefomgeving (ruimer gezien: dit geldt voor alle verblijfsgebieden, dus ook een recreatiecomplex) door de gebruikers als goed en prettig ervaren wordt; als er volop gelegenheid voor allerlei activiteiten en vormen van ontspanning is, de gebouwen en ruimten er goed uitzien en de omgeving schoon en veilig is en blijft".

Reeds in 1991 vormden de toenemende zorg over de architectonische kwaliteit van de bebouwde omgeving en de daarmee samenhangende belangstelling voor en erkenning van de sociaal-culturele betekenis van architectuur, een belangrijke aanleiding voor het uitbrengen van de Nota Architectuurbeleid.

Als elementen waarop een inhoudelijk oordeel over architectonische kwaliteit kan worden gebaseerd noemt de nota: "de gebruikswaarde, de culturele waarde en de toekomstwaarde van bebouwing en omgeving". De culturele waarde - het element dat bij uitstek betrekking heeft op vormkwaliteit en beleving van bebouwing en ruimte, afzonderlijk en in onderlinge samenhang - is het gegeven van waaruit het begrip beeldambitieplan is ontstaan.

Gezien de gevoeligheid van het landschap waarin het recreatiecomplex De Scherpenhof is gesitueerd is het zinvol een instrument te ontwikkelen dat is gericht op de totstandkoming van een goede vormkwaliteit van de bebouwde omgeving. Er dienen uitgangspunten voor het te ontwikkelen stedenbouwkundig-architectonisch ontwerp te worden opgesteld. Grondslag hiervoor is een inventarisatie en analyse van de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande (bebouwde) omgeving. Daarnaast dienen een aantal vragen gesteld te worden waarop het stedenbouwkundig-architectonisch ontwerp antwoord moet geven. Met name hoe toevoegingen in de vorm van bebouwing of herinrichting op de bestaande situatie reageren.

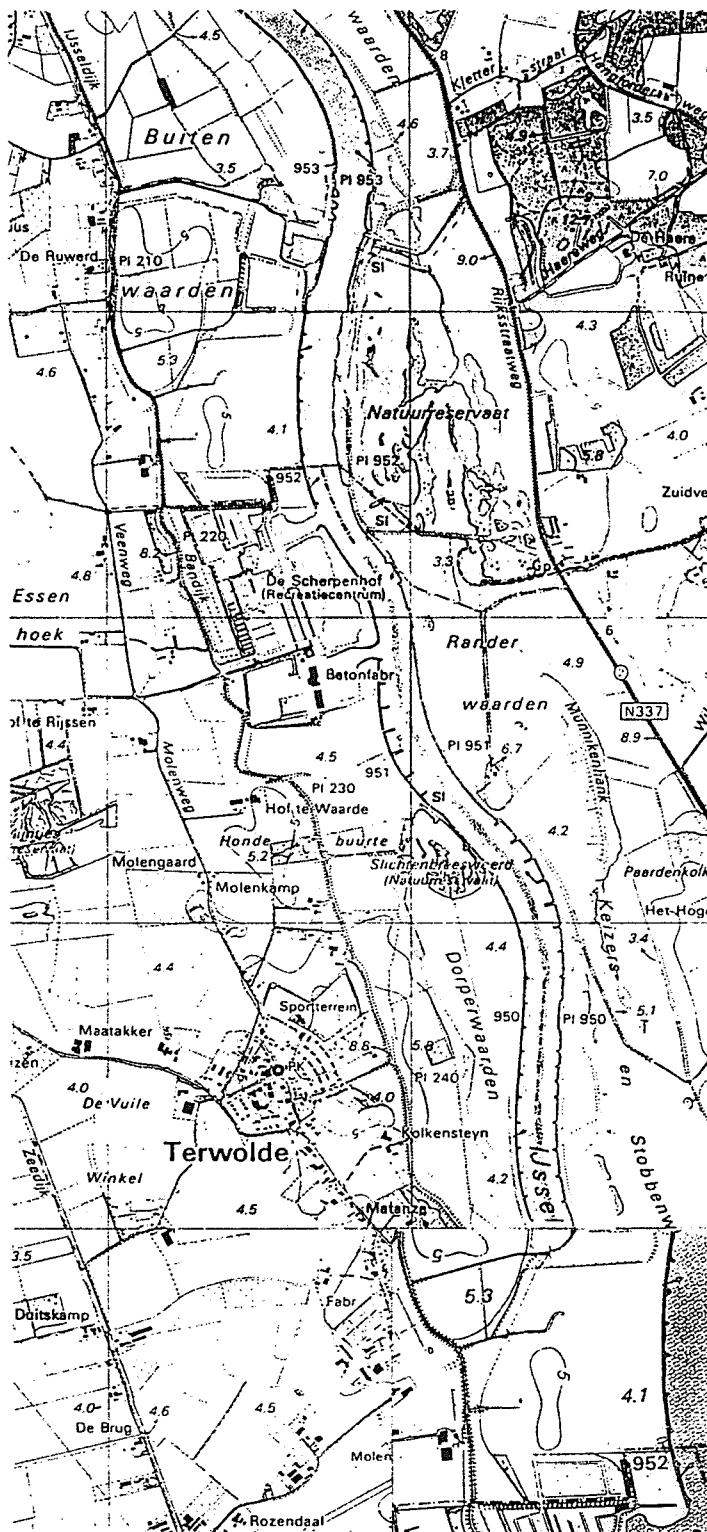
Het beeldambitieplan voor het centrumgebied van camping de Scherpenhof heeft betrekking op een deel van het terrein van dit recreatiecentrum. Het betreft het centrale voorzieningencomplex en met name de situering van en te stellen eisen aan de voorgenomen appartementenbebouwing. Dit beeldambitieplan beoogt mede richting te geven aan de reeds in gang gezette kwaliteitsverbetering van het terrein. Vergroting van het aanbod van de diverse verblijfsmogelijkheden door ruimte te bieden aan recreatie-appartementen wordt dan ook van belang geacht voor de na te streven kwaliteitsverbetering. Van belang hierbij is de relatie met de directe omgeving, de bestaande bebouwing, de voormalige steenoven, de IJssel, de oever en de overige voorzieningen in het centrale voorzieningengebied. Daarnaast dient het bouw-object op zich een complex met uitstraling en aantrekkingskracht te vormen om het potentieel van recreatiecentrum te versterken.

Dit beeldambitieplan beoogt in ruimer verband een ruimtelijk toetsingskader te bieden voor de toekomstige ontwikkelingen.

## **2. DOEL VAN HET PLAN**

In dit beeldambitieplan wordt, na afweging van een aantal ruimtelijke modellen, de te realiseren ruimtelijke opzet van het toekomstige appartementencomplex in relatie tot de directe omgeving beschreven. Het plan legt echter niet de fysieke totaliteit vast, maar zal gaan functioneren als toetsingskader van toekomstige bouw- en inrichtingsplannen. Met dit plan wordt een strategisch aanpak voor verdere planontwikkeling voorgesteld; als zodanig is het te beschouwen als een raamwerk met meerdere invullingsmogelijkheden. De strategie bestaat uit het aangeven van een bodemkwaliteit. Hiermee wordt het ambitieniveau bespreekbaar gemaakt en tevens wordt een minimum eisenpakket in de vorm van randvoorwaarden, waaraan het ontwerp minstens moet voldoen, opgesteld.

Er is zowel een scenario met als zonder behoud van de voormalige steenoven denkbaar. Om de hier beschreven planopzet te realiseren is reeds een bestemmingsplan in voorbereiding. Bij de beoordeling van bouwaanvragen kan voor de toetsing van welstandsaspecten de tekst van deze toelichting een leidraad vormen. Welstandscriteria zijn met name verwoord in de hoofdstukken 6 en 7 waar is beschreven welke invulling wordt beoogd.



Rivierenlandschap

Scherpenhof

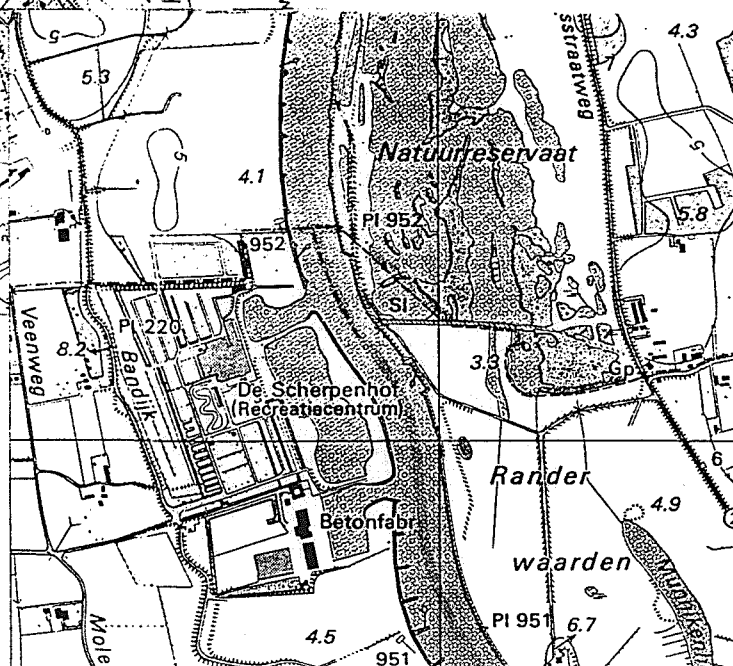
lineaire ordening  
rivier en dijk

lappendeken  
kavelstructuur

doorzichten

Scherpenhof en  
betonfabriek

coulissen



### 3. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

Het feitelijke plangebied is het centrale voorzieningengebied van de camping Scherpenhof in Terwolde. Deze bevindt zich in de uiterwaarden van de IJssel aan de noordzijde van de gemeente, ingeklemd tussen de gemeentegrens van Olst, een betonfabriek, de Bandijk en de rivier. Het voorzieningengebied, omgeven door terreinen voor verblijfsrecreatie, omvat een gebouwencomplex (circa 15.000 m<sup>2</sup>), een midgetgolfbaan, een speeltuin, een zwembad, speel- en ligweides en een jachthaven.

In het gebouwencomplex zijn onder meer receptie, feestzaal, bowlingbaan en kampwinkel ondergebracht. Ter plaatse van de voormalige skelterbaan is het areaal voor verblijfsrecreatie uitgebreid. Hier heeft de voorgestane kwaliteitsverbetering van het recreatiecentrum reeds vorm gekregen in een verzorgde aanleg van (semi-)permanente recreatiewoningen.

Recreatiecomplex de Scherpenhof is gelegen in een grootschalig landschap. Een aantal kenmerken hiervan zijn in het kader van deze beschrijving van belang. Het ordeningsprincipe van het rivierenlandschap is een zonering parallel aan de rivier; uiterwaarden, winterdijk, oeverwal en komgronden. Deze doorgaande lijnen bepalen de esthetische kwaliteit van het landschap.

Coulissen in de vorm van bomerijen, bosschages en bebouwingselementen begrenzen afzonderlijke ruimten en bieden doorzichten van de ene naar de andere ruimte. Hiermee wordt het transparante karakter van het landschap vastgelegd. Binnen het grootschalige karakter delen de coulissen en het onregelmatig blokvormige kavelpatroon het landschap in een kleinschaliger wereld op.

De Scherpenhof vormt in combinatie met het complex van de betonfabriek en de rondom aanwezige beplantingselementen zo'n coulisse. Het doorzicht wordt bij beweging over dijk of rivier hier tijdelijk afgestopt. Het centrumgebied van de Scherpenhof is vanaf de rivier en de oostelijke dijk slechts ten dele waarneembaar achter rijkelijk aanwezige beplantingselementen. Het genoemde kleinschalige kavelpatroon is ter plaatse van de Scherpenhof en de betonfabriek onherstelbaar uitgewist.

Vanaf het recreatiecomplex is het landschap slechts in zeer beperkte mate voelbaar. Vanuit het centrumgebied is noch de dijk noch de rivier goed waarneembaar.

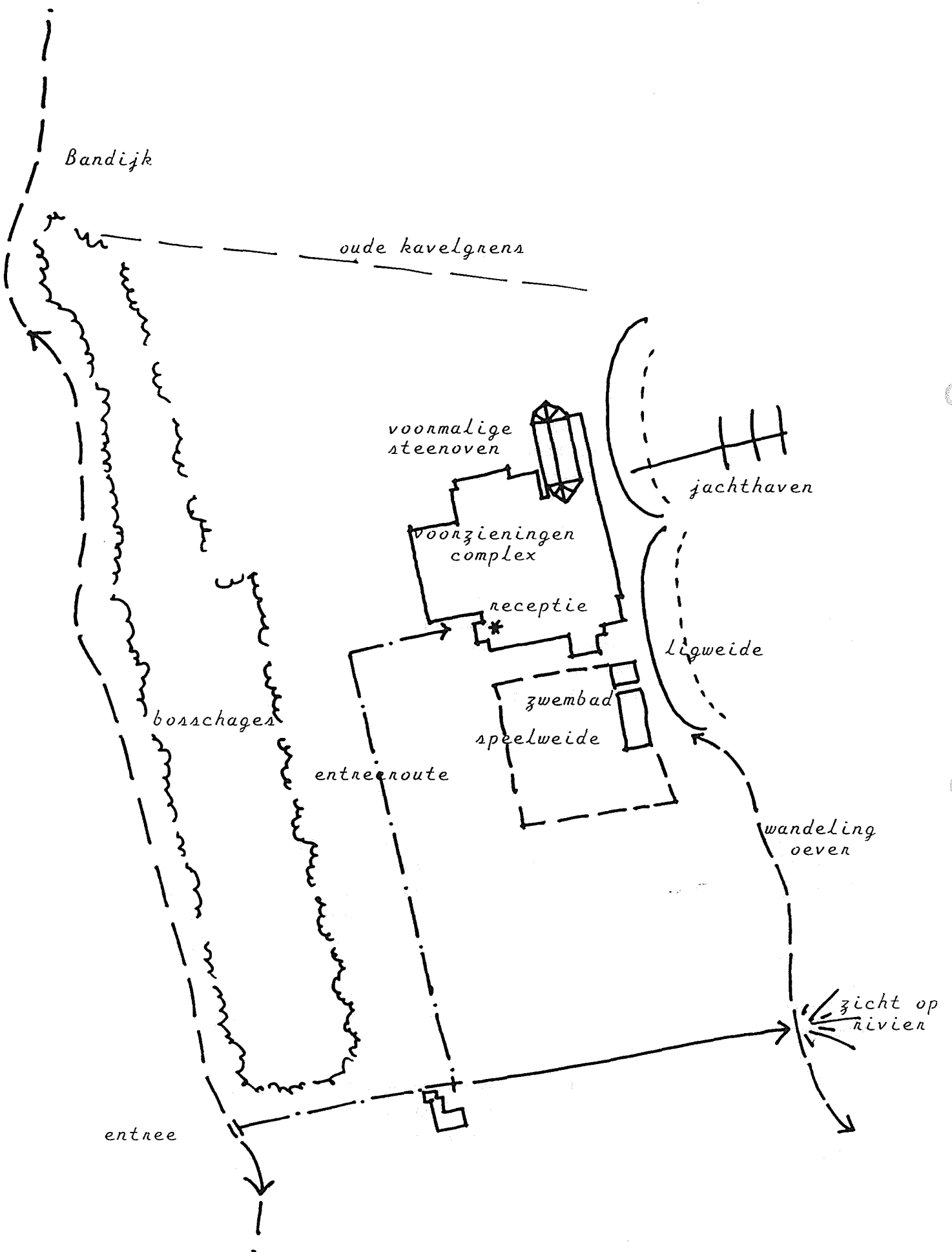
In feite is de relatie met het landschap minimaal.

Het centrale gebouwencomplex bestaat uit een aantal doosvormige volumes, in hoogte variërend van 3,50 tot 10 meter, met een lowbudget bedrijfsmatige uitstraling.

Aan de noordoostzijde van dit complex staat de voormalige steenoven. Een langwerpig gebouw met ovale beëindigingen, evenwijdig aan de rivier geplaatst, bestaande uit een gemetselde onderbouw met een imposant pannendak. Dit gebouw verkeert gedeeltelijk in vervallen staat en de oorspronkelijke kapvorm is aan de rivierzijde aangetast.

De terreininrichting van het middengebied kent een sobere maar doelmatige uitstraling. De aanwezige beplanting vormt geen kader voor de ruimte. Ten gevolge van de ad hoc aanleg vormt dit gebied een onsamenvattend geheel.

De relatie van het voorzieningengebied met de rivier is voornamelijk visueel. De noodwaterkering tussen het middengebied en oevergebied vormt een barrière in de directe relatie. De nooddijk is weliswaar minder dan één meter hoog en plaatselijk met kleine trappartijen oversteekbaar maar levert vanwege de uitstraling van een tijdelijke voorziening geen positieve bijdrage aan het



beeld. Vanuit de ligweide en jachthaven gezien vormt de nooddijk evenwel een natuurlijk deel van het oevertalud.

De relatie tussen de dijk en de camping wordt bepaald door de hoofdweg naar het voorzieningencentrum. Via twee haakse richtingsveranderingen komt de entreeroute aan de achterzijde van het centrale gebouwencomplex bij de receptie. De route wordt ruimtelijk nauwelijks begeleid door beplantingen. Dichte beplantingen tussen dijk en camping verstoren de visuele relatie tussen beide.

De ligging van de camping aan de rivier wordt momenteel slechts ten dele benut. Het overgrote deel van het terrein heeft geen directe relatie met de oevers.

Aan de oostzijde, rondom de surfplas en ten noorden van de jachthaven zijn zones gelegen waar het mogelijk is om in het zomerseizoen direct aan het water te kamperen. Op het hoge deel hebben alleen de standplaatsen aan de oostrand zicht op de IJssel.

De oriëntatie van het hoofdpadenstelsel evenwijdig aan de rivier houdt de situering van een camping aan het water verborgen. Slechts de laan in het verlengde van de entree haaks op de rivier heeft een open vizier op de einder waardoor de ligging van de rivier voor de campinggast duidelijk wordt.

Op bijgaande afbeeldingen is vorenstaande analyse in hoofdlijnen in beeld gebracht.



*Zicht op de horizon (nivien) vanaf de route haaks op de IJssel*



*Weinig samenhang in de openbare ruimte*



*Ligweide, terras en steenoven*



*Gebouwencomplex aan de rivier, met nooddijk en jachthaven*

#### 4. RUIMTELIJK ONTWIKKELINGSKADER

Het beleid van hogere overheden voor het rivierenlandschap legt de nadruk op natuurontwikkeling. Intensieve recreatie is alleen op concentratiepunten, zoals de Scherpenhof, mogelijk.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn afhankelijk te stellen van de plaatselijke ruimtelijke omstandigheden. Het behoeden van landschappelijke kwaliteiten kan op gespannen voet staan met het benutten van potenties voor intensieve recreatie. Bij ontwikkelingen ten behoeve van intensieve recreatie wordt met name waarde gehecht aan zorgvuldige inrichtingsplannen.

De voorgestane ontwikkeling van een appartementencomplex grijpt enerzijds in het landschap in. Anderzijds vormt het een aangrijpingspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling van het recreatiecomplex.

De realisatie van een appartementencomplex dient dan ook te worden gezien in het perspectief van een algehele kwaliteitsverbetering van het recreatiecentrum. Hiertoe zijn door de eigenaar van de Scherpenhof reeds initiatieven ontplooid. De genoemde aanleg van recreatiewoningen ter plaatse van de voormalige skelterbaan, sanering van bouwsels bij stacaravans en voorstellen ter restauratie van de steenoven en de bouw van appartementen zijn hiervoor illustratief.

In het hiervoor gekenschetste beeld van het recreatiecomplex komt reeds naar voren dat de relatie met het landschap (rivier en dijk) niet optimaal is. Het te realiseren appartementengebouw zou de eerste stap kunnen vormen in het proces dat gericht is op versterking van deze relatie als onderdeel van de voorgestane algehele kwaliteitsverbetering.

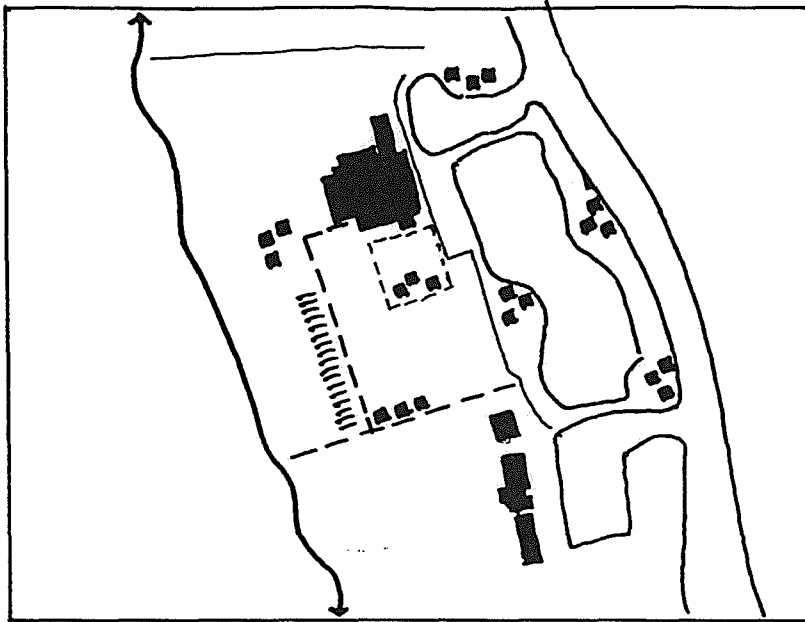
In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan wordt reeds vermeld dat bedoelde kwaliteitsverbetering past binnen het provinciale- en gemeentelijke beleid en dat het voor de hand liggend moet worden geacht dat aan de plannen met betrekking tot "De Scherpenhof" de nodige planologische medewerking wordt verleend.

Daar het hier niet slechts om de bouw van appartementen gaat maar er een directe relatie bestaat met onder andere de karakteristieke steenoven vraagt het ontwerp de nodige aandacht. Temeer omdat er sprake is van een gevoelig landschap waarin een nieuw solitair object geplaatst wordt. Het mogelijke effect op het landschapsbeeld mag niet onderschat worden.

Ook de bestaande vormen van verblijfsrecreatie (recreatiewoningen, (sta-)caravans en tenten) verdragen een grofschalige solitaire toevoeging slecht.

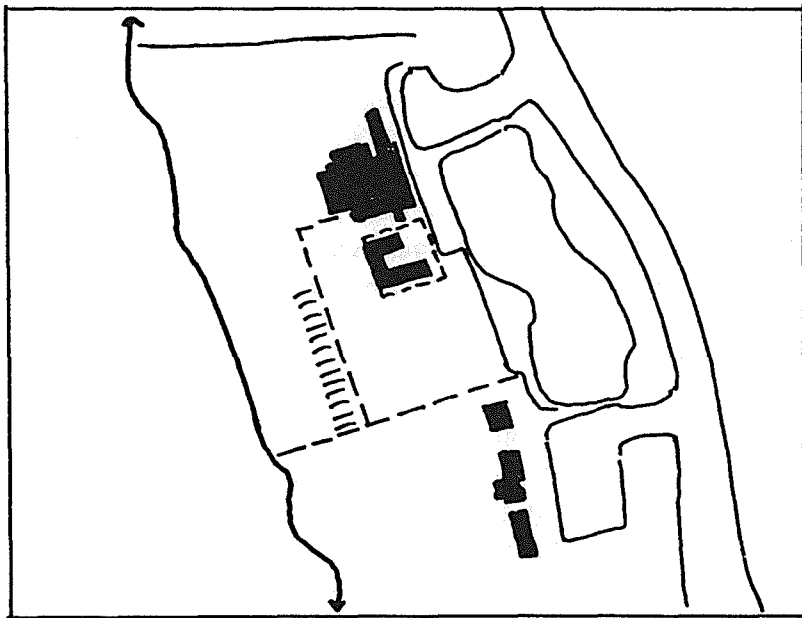
De ruimtelijke situatie ter plaatse zal door toevoeging van een appartementengebouw ingrijpend wijzigen. De onontkoombare schaalvergroting dient te worden ingebed in een visie ter verbetering van de ruimtelijke samenhang van het gehele complex. Derhalve dienen een aantal principiële verschillende modellen naast elkaar te worden gezet. Vergelijking van deze modellen leidt tot een basismodel dat als uitgangspunt voor de ontwikkeling kan dienen.

Dit beeldambitieplan geeft praktisch inhoud aan de aan dit basismodel te stellen randvoorwaarden. Hierin worden opbouw, oriëntatie en relatie met de omgeving uitgewerkt. Tevens worden een aantal richtinggevend advies gegeven die betrekking hebben op beeldbepalende zaken zoals de terreininrichting maar ook op details. Deze zijn geformuleerd vanuit het kader dat in de volgende hoofdstukken aan de orde komt.

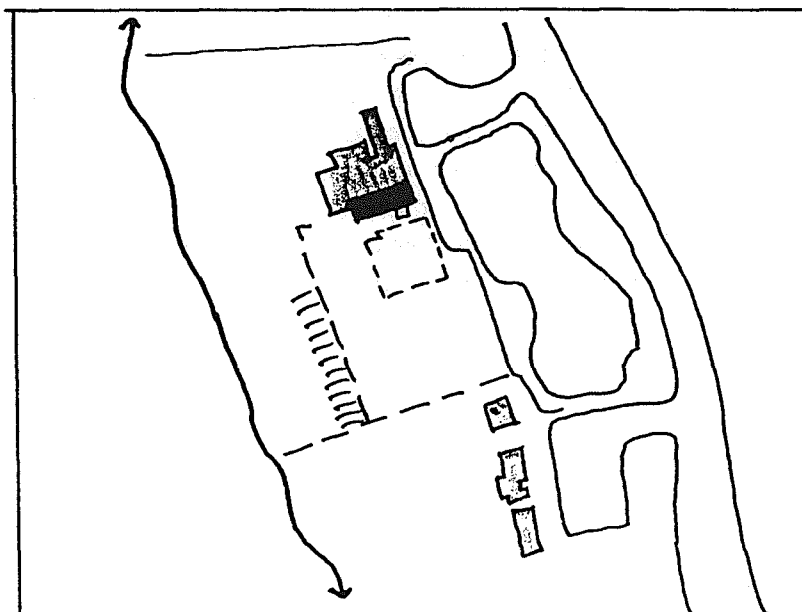


*modellen*

*spreading*



*cluster*



*opbouw*

## 5. UITGANGSPUNTEN VAN HET PLAN

Belangrijkste uitgangspunt van een beeldambitieplan is een stedenbouwkundig-architectonisch geheel te ontwerpen met een hoge "visueel ruimtelijke kwaliteit". Daarmee wordt in dit geval bedoeld dat het centrumgebied zo moet worden opgezet en ingericht dat een herkenbare verschijningsvorm, een herkenbare relatie met het landschap ontstaat. Hiervoor is geen recept beschikbaar. Er zijn echter wel een aantal specifieke kwaliteiten te beschrijven die hieraan zullen bijdragen.

- *Een duidelijke structuur*  
*een heldere ruimtelijke samenhang tussen dijk, centrumgebied en rivier draagt ertoe bij dat men zich goed kan oriënteren en een ruimtelijke voorstelling van het gebied kan vormen.*
- *Een eigen identiteit*  
*met identiteit wordt hier bedoeld: een herkenbare eigenheid van het gebied of complex; bijvoorbeeld een duidelijke gerichtheid op de rivier of dijk.*
- *Een hoge belevingswaarde*  
*de meest voor de hand liggende kwaliteit, als het gaat om visueel-ruimtelijke kwaliteit; ziet het complex er mooi, aantrekkelijk uit; hierbij gaat het niet alleen om het gebouw maar tevens om de inpassing in de omgeving.*

De ontwikkeling van het centrumgebied van de camping gaat niet uit van een blanco situatie. Bestaande gegevens bepalen de mogelijkheden van het beeldambitieplan. Voor het opstellen ervan zijn de volgende modellen en uitgangspunten gehanteerd.

### I. Modellen

Afweging van een aantal principieel verschillende ruimtelijke modellen kan inzicht bieden op welke wijze een versterking van de ruimtelijke structuur wordt verkregen. Versterking wordt gezocht in de relatie met het landschap, in casu de rivier en de dijk, en de relatie met het bestaande gebouwencomplex.

De huidige ruimtelijke opbouw van het recreatiecomplex kan op diverse manieren worden beschouwd. In samenhang met het complex van de betonfabriek, als geheel in het rivierenlandschap; als zelfstandig complex direct gekoppeld aan rivier en dijk of als object ingebed in een recreatieve omgeving. Bij een dergelijke beschouwing verschuift het schaalniveau van hoog naar laag.

In alle drie de beschouwingen kunnen de volgende ruimtelijke modellen worden geplaatst:

- a. een *spreiding* van appartementenunits over het terrein;
- b. een *cluster* naast het huidige gebouwencomplex, gekoppeld aan bijvoorbeeld het zwembad;
- c. een *opbouw* op het huidige gebouwencomplex.

Vanuit de gewenste versterking van de ruimtelijke structuur, met name in het centrumgebied, kunnen de effecten van de theoretische modellen op een rij worden gezet.

*Spreiding* van units zou een gunstig effect kunnen hebben op de ruimtelijke opbouw van het terrein. Er kunnen accenten gelegd worden op plaatsen die ondersteuning nodig hebben. Een landschappelijke inpassing van kleine elementen is mogelijk maar het huidige gebouwencomplex wordt als centrum echter niet versterkt; bovendien verlangt een dergelijke benadering een

spoedige transformatie van het gehele complex. Praktisch gezien een weinig realistische benadering.

Een *cluster* naast het huidige gebouwencomplex kan als afzonderlijk element de oriëntatie op de rivier versterken en de aandacht van het rommelige centrumcomplex afleiden. In groter verband voegt dit model echter een derde gebouwencluster toe (tussen centrumcomplex en betonfabriek) aan het rivierenlandschap waardoor een onherroepelijke verstedelijking of schaalvergroting zal optreden. Dit model is om deze reden niet te prefereren.

Een opbouw op het huidige gebouwencomplex heeft het gevaar in zich dat er in de lijn van de ontwikkeling tot op heden een nieuwe onsamenvangende toevoeging ontstaat. Daarnaast zal er een concurrentie met de steenoven optreden, indien er niet voldoende afstand wordt gehouden. Er zijn echter ook mogelijkheden aanwezig om het totale gebouw een "facelift" te geven en de relatie met de rivier te versterken.

Uit pragmatische overwegingen - wat is haalbaar onder de gegeven omstandigheden - is het realistisch te kiezen voor een *opbouw* van appartementen op het huidige gebouwencomplex. Dit dient echter onder bepaalde voorwaarden te geschieden. Het toe te voegen volume zal antwoord moeten geven op vragen die de huidige situatie stelt.

De ontwerper van het appartementengebouw zal rekenschap moeten afleggen over hoe de toevoeging zich ten opzichte van het bestaande (gebouw en omgeving) verhoudt. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten opgesteld:

## II. Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten vormen de ingrediënten voor het te vervaardigen ontwerp.

### a. Ontsluiting

*De camping omvat een netwerk van paden, met name bedoeld voor de voetganger. In de zones voor vakantiewoningen en kampeermiddelen is de tracering eenduidig. In het centrale voorzieningengebied is weliswaar een verhard padenstelsel aanwezig maar niet gearticuleerd, bijvoorbeeld door een begeleidende bomenrij.*

*Ook de route voor voetgangers langs de oever heeft geen continu karakter. Getracht dient te worden om in samenhang met overige ontwikkelingen hierin meer structuur aan te brengen. Tevens dient gezien te worden of de aanleg van een nieuwe hoofd-ontsluiting ten noorden van de huidige mogelijk is. De relatie met de rivier kan worden versterkt door direct vanaf de dijk het zicht, voor het toe te voegen appartementencomplex langs, op de rivier te richten.*

### b. Verschijningsvorm

*De te realiseren bebouwing dient zich herkenbaar te presenteren. Het appartementengebouw dient een representatief karakter te krijgen maar mag de steenoven niet overschreeuwen. Dit houdt in dat gezocht dient te worden naar een rustig architectuurbeeld. Hierbij is ook de oriëntatie van het complex van belang. Vanuit de landschappelijke ligging van de camping gezien is een duidelijke gerichtheid op de rivier en haar oevers (ligweide en jachthaven) van belang. Dit houdt niet zonder meer een situering parallel aan de rivier in.*

*De toevoeging zal ook op de interne structuur van het bestaande gebouw ingrijpen. Hier liggen kansen om de relaties met de omgeving te versterken en een samenhangende uitstraling te bewerkstelligen.*

*c. Terreininrichting*

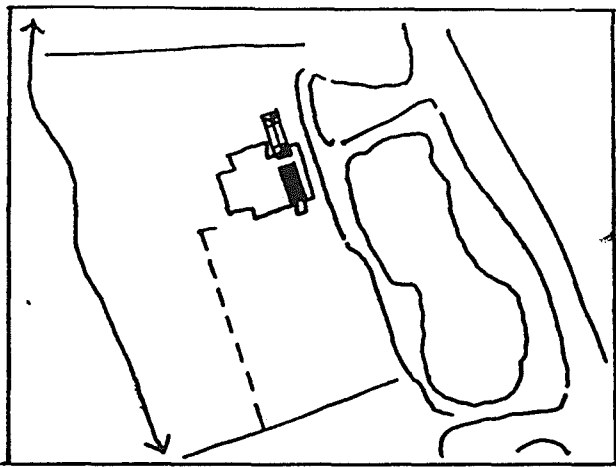
*Om een samenhangend beeld te creëren zou in relatie tot de nieuw te ontwikkelen bebouwing ook de buitenruimte in het ontwerp betrokken dienen te worden. Ook de nieuw te realiseren bebouwing dient een directe oriëntatie op en relatie met de aanliggende publieke ruimte te krijgen. Het gaat hierbij om een ruimtelijk consistent beeld waarbij eenheid en verbijzondering zorgen voor verschillende sferen. Een thematisch aanpak helpt hierbij om herkenbare gebruiksruidten te creëren.*

*d. Ontwerp-strategie (facultatief)*

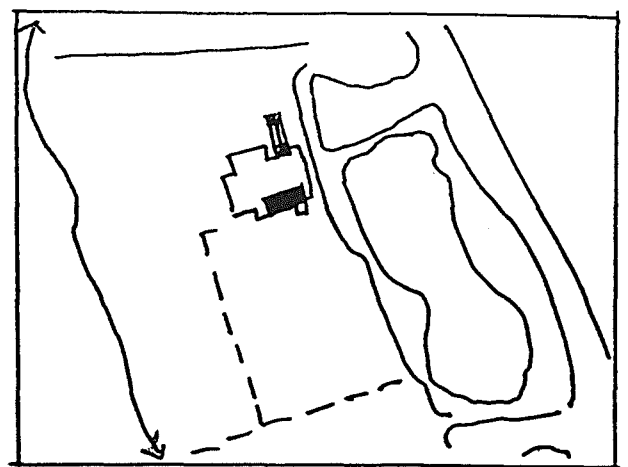
*Thematisering van de beoogde ingrepen kan leiden tot een bespreekbaar beeld vooraf. De presentatie van de camping aan de IJssel dient positief te worden opgevat; een benadering om de verschillende functies te versterken en met elkaar in verband te brengen.*

*Thematisering geeft tevens een houvast voor ontwikkelingen op lange termijn. Een verleidelijk beeld kan bij een gefaseerde uitvoering als inspiratiebron blijven dienen.*

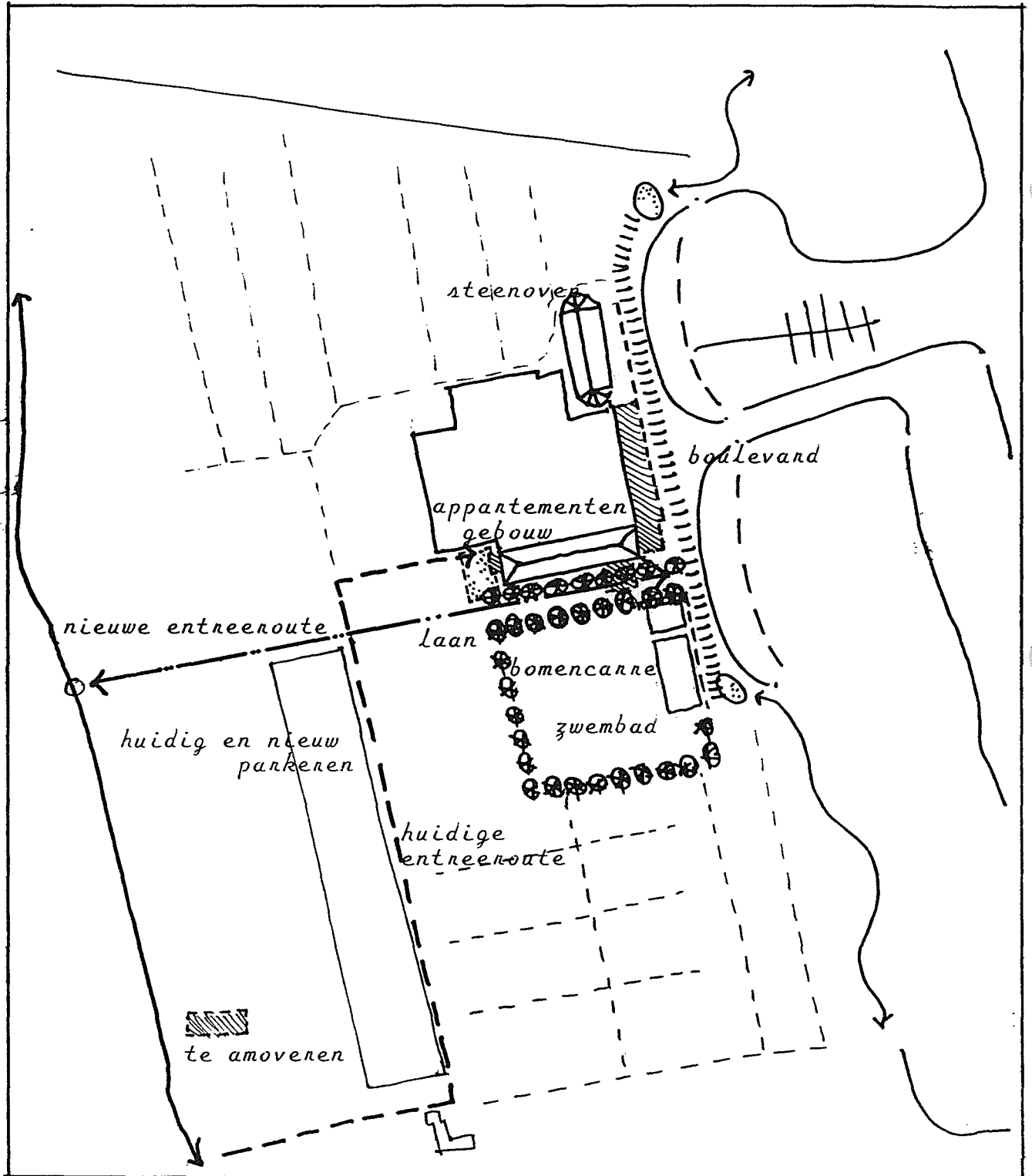
*Een thema is overigens niet dwingend maar kan als kapstok dienen om ideeën aan op te hangen. In de paragraaf "thematische beeldvorming" is een voorbeeld gegeven op welke wijze hierbij gewerkt zou kunnen worden. Dit voorbeeld geeft echter geen richting aan de voorgestane ontwikkeling en is derhalve vrijblijvend van karakter.*



front naar de IJssel



situering haaks op de rivier



## **6. OPZET VAN HET BEELDAMBITIEPLAN**

### **6.1. De vorm van het plan**

Het beeldambitieplan is vervat in een kaart "ruimtelijke hoofdstructuur" en deze toelichting. Op de kaart worden de elementen die de ruimtelijke hoofdstructuur bepalen aangegeven; ze hebben zelfs een naam gekregen om ze in het ontwerpproces goed te kunnen benoemen. Met elkaar vormen ze de dragers van het plan. Het zijn de (toekomstige) hoofdmassa's en ruimten van het gebied.

Aangegeven wordt waar rooilijnen, lijnen waarachter gebouwd moet worden, liggen. Ook accenten in de bebouwing worden, waar gewenst, aangeduid.

Voorts is op de kaart opgenomen waar de belangrijkste ruimten, routes en beplantingselementen liggen.

In de onderhavige toelichting zijn de bebouwingsregels opgenomen (zie hoofdstuk 7) die bij de invulling van de diverse gebieden in acht moeten worden genomen. Deze regels vormen een wezenlijk onderdeel van het beeldambitieplan. De kaart en de bebouwingsregels vormen het toetsingskader dat sturing geeft aan de ontwikkeling van het centrumgebied.

In deze toelichting wordt tevens middels referentiebeelden een indruk van een mogelijk na te streven ruimtelijk beeld gegeven. De beelden hebben een illustratieve betekenis, en zijn niet bindend. Ze geven een mogelijke invulling weer die in overeenstemming is met de uitgangspunten, met de kaart "ruimtelijke hoofdstructuur", met de in de volgende paragraaf verwoorde hoofdlijnen en met de bijbehorende bebouwingsregels.

De uiteindelijke invulling zal (op onderdelen) afwijken van het geschetste beeld.

### **6.2. Het plan in hoofdlijnen**

De opzet van dit plan houdt rekening met een gefaseerde aanleg. Daarom wordt in eerste instantie de "ruimte" vormgegeven als drager van het plan.

Het centrumgebied vormt immers als kern van het complex een samengesteld geheel van verblijfsplekken, bewegingslijnen en bouwmassa's.

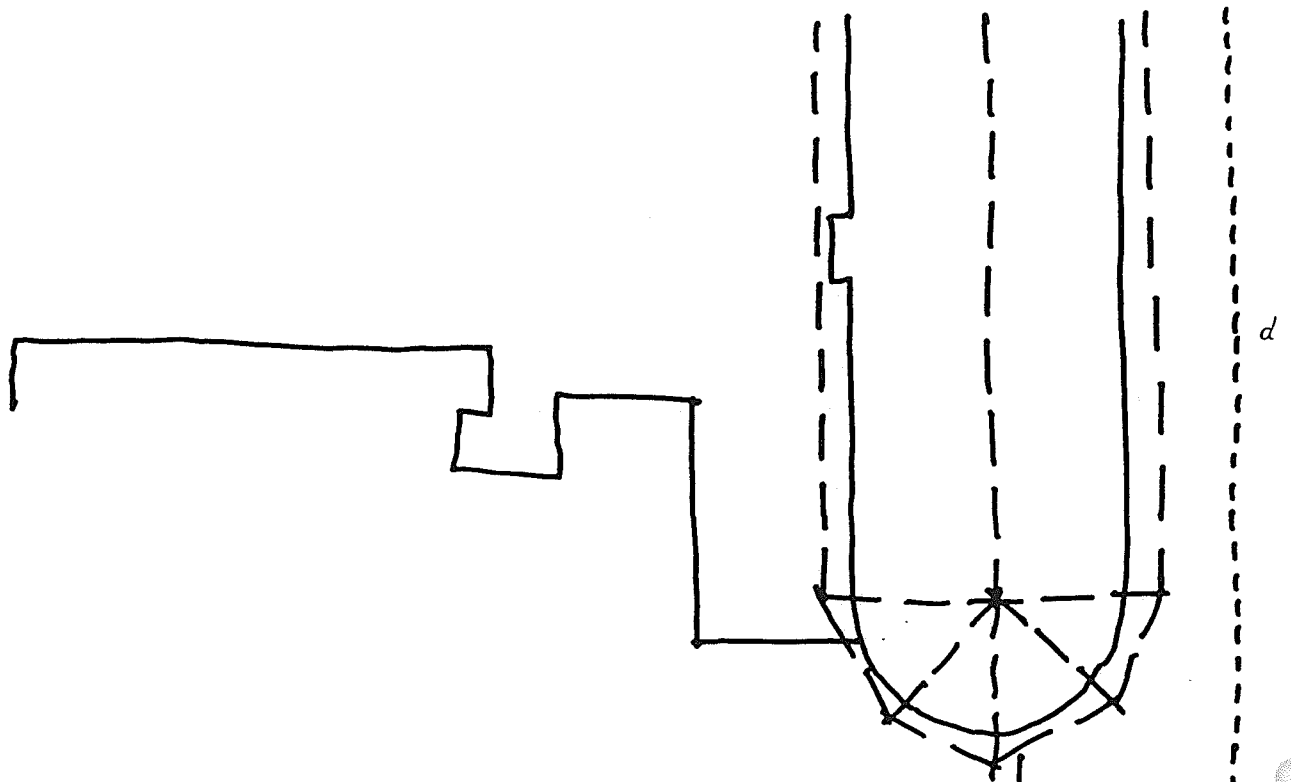
Richtinggevend voor de ontwikkeling van dit gebied is de context van het IJssellandschap. In het voorgaande is reeds aangeduid op welke wijze de relaties over en weer versterkt kunnen worden.

Op de schaal van de rivier benadrukt de parallelle situering van een langgerekt gebouw, de steenoven in de uiterwaarden, het lineaire karakter van de stroom.

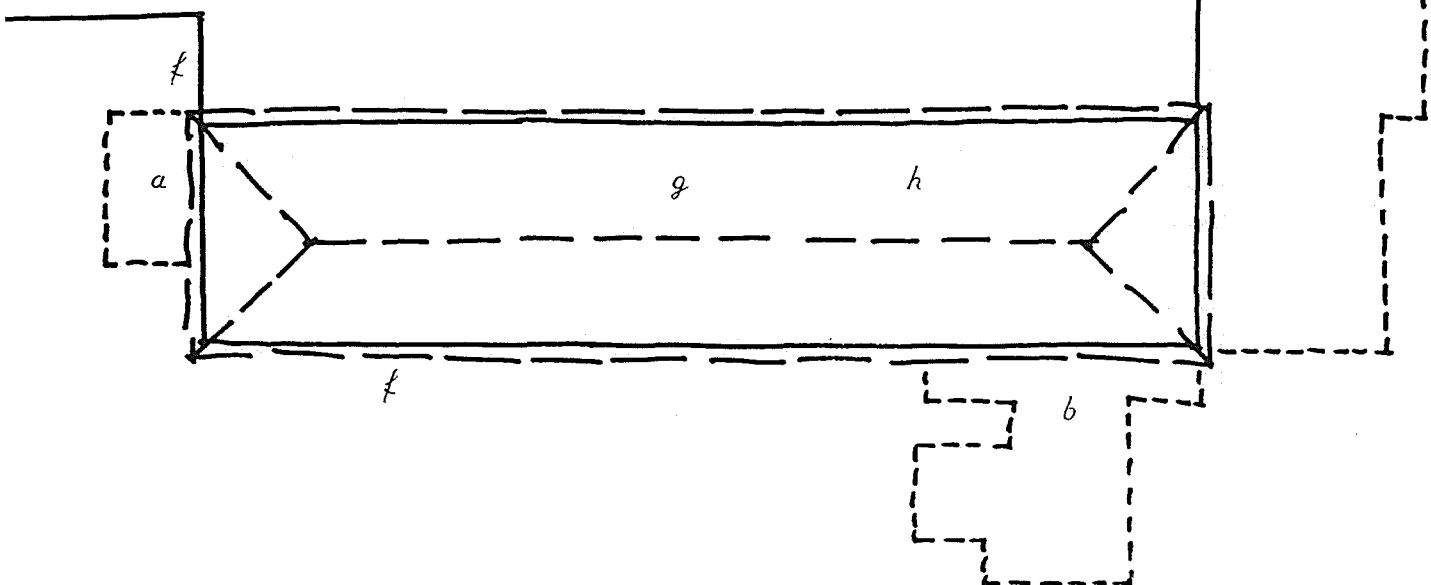
Op de schaal van de camping is het eerder de massaliteit van het voormalige fabriekscomplex dat als baken boven een zee van huisjes en tenten een herkenningspunt zou kunnen vormen. Wat op dit niveau ontbreekt is echter een samenhang met de directe omgeving. Hierdoor blijven de oriëntatiemogelijkheden op een hoger schaalniveau beperkt.

De geprojecteerde structuur vormt een versterking van het huidige ruimtelijke schema. In een ruimtelijke schets wordt de structuur uitgewerkt in bouwmassa, situering en benaderingswijze tot een samenhangend geheel.

De ruimtelijke schets is gebaseerd op de stelling dat een eenduidige thematiek voor het centrumgebied met name op belevingsaspecten dient te worden afgestemd.



- a receptie amoveren
- b botenopslag amoveren
- c strandwinkel en IJsselzaal amoveren
- d muur amoveren
- e nieuwe rooilijn rivierzijde
- f gevels in samenhang te ontwerpen
- g zadeldak met wolfsseinden
- h diepte bouwblok maximaal 15 meter



De hoofdropzet van het centrumgebied bestaat uit een gebouwencomplex dat aan de IJsselzijde zal worden opgebouwd uit een reeks: steenoven, appartementen en eventueel een zwembadgebouw. Een route evenwijdig aan én haaks op de rivier en een grote verblijfsruimte (speelweide) completeren het geheel.

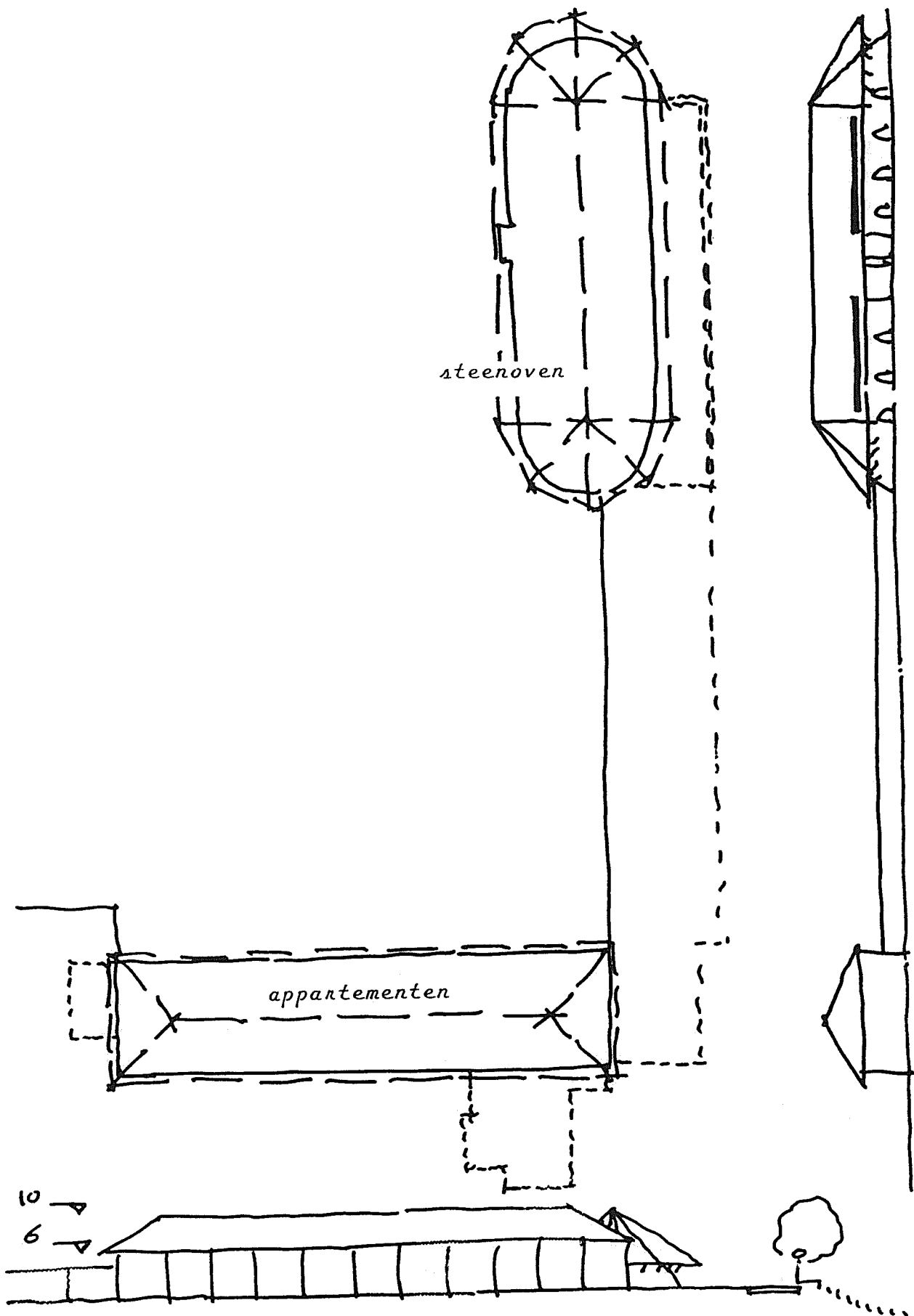
In de gebouwenreeks dient sprake te zijn van een nevenschikkend karakter. Noch appartementencomplex, noch zwembad mogen met hun massa en uitstraling dominant zijn over de steenoven. De ruimtelijk maximaal toelaatbare omvang van het appartementengebouw maakt in principe twee situeringen voorstelbaar.

Ten eerste zou een langgerekte reeks gebouwen front kunnen maken naar de IJssel. Hierbij treedt een schaalvergroting langs het rivierfront op en bestaat een niet ondenkbeeldige kans op visuele concurrentie voor de steenoven. Daarnaast is een situering van het appartementengebouw haaks op de rivier mogelijk. Op deze wijze kan zowel beperkt front gemaakt worden naar de rivier terwijl de steenoven slechts geringe visuele concurrentie ondervindt. De haakse situering biedt daarnaast de mogelijkheid om een nieuwe route van dijk naar rivier te begeleiden en het centrumgebied vanaf de campingzijde te introduceren en aldus het complex in de omgeving te verankeren. Om deze redenen geniet de haakse situering de voorkeur en wordt in dit beeldambitieplan als uitgangssituatie gehanteerd.

De hoogte van het appartementengebouw dient vooral afgestemd te worden op de steenoven. Het appartementengebouw mag worden gerealiseerd in maximaal twee lagen met een pannendak. Een kap wordt verplicht gesteld. Belangrijk is een goede beëindiging van het gebouw aan de bovenzijde. In de kap kunnen eveneens appartementen in worden gerealiseerd. Om het "dekkend vermogen" van een pannendak te waarborgen dienen dan raampartijen in de kap als dakkapellen te worden uitgevoerd. De dakbedekking van de kapellen dient dan eveneens van pannen te zijn en dus onder een helling te liggen. De helling van dak en dakkapel ligt dan tussen de 30 en 40 respectievelijk 20 en 30 graden.

De opbouw van het appartementencomplex op het bestaande samengestelde gebouw zal aan de volgende ruimtelijke en beeldbepalende voorwaarden moeten voldoen:

- *er dient een samenhangend geheel met het bestaande gebouw te worden ontworpen; er mag geen losse "doos" op het complex worden geplaatst;*
- *om de steenoven tot zijn recht te laten komen dient de gevel aan de rivierzijde teruggelegd te worden tot aan de huidige bowlingbaanruimte. In een scenario zonder steenoven blijft het profiel van de opbouw gelijk, maar kan de gevel aan de rivierzijde gelijk liggen met die van de eetzaal;*
- *de eetzaal/bar, het overdekte terras, de strandwinkel en de muur voor de steenoven dienen hiertoe te worden geamoveerd;*
- *de nieuwe zuidgevel mag maximaal 10 meter voor de huidige zuidgevel worden geplaatst; hiertoe zal de botenopslag moeten worden geamoveerd;*
- *de zuidgevel dient een verticale geleding te krijgen;*
- *de gevel aan de campingzijde (west) mag maximaal gelijk liggen met de huidige hoofd-entreegevel; de hoofdentree en receptie dienen in het ontwerp te worden geïntegreerd;*
- *de maximale diepte van de bebouwingsstrook bedraagt 15 meter;*
- *oost-, west- en zuidgevel vormen doorgaande vlakken tot op het peil; hierdoor staat het appartementengebouw visueel op de grond;*
- *een pannendak wordt uitgevoerd als zadeldak met wolfseinden;*



gevel-massastudie oost

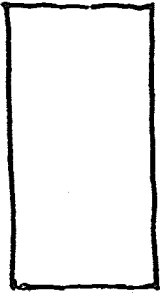
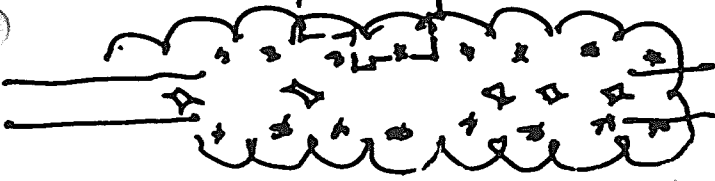
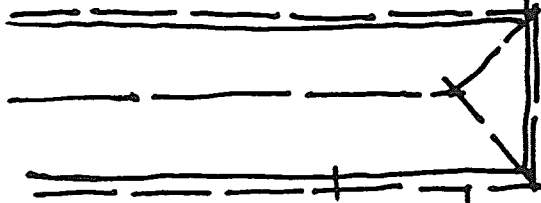
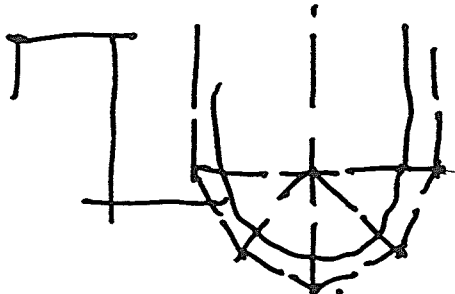
gevel-massastudie zuid

boulevard

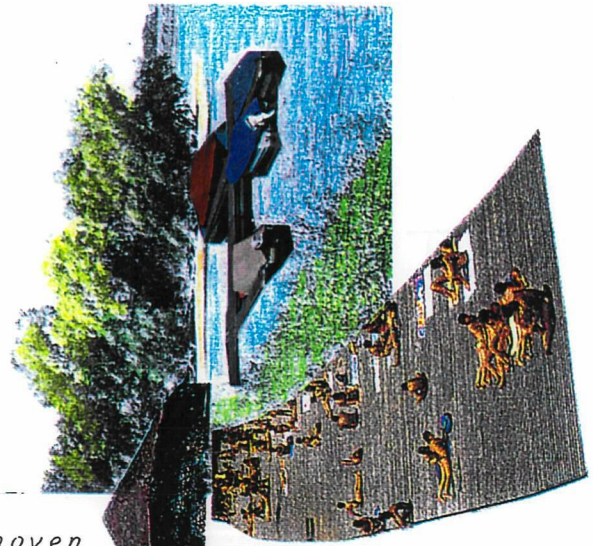
gevel loopt door tot aan begane grondvloer  
geleding en ritmische

steenoven

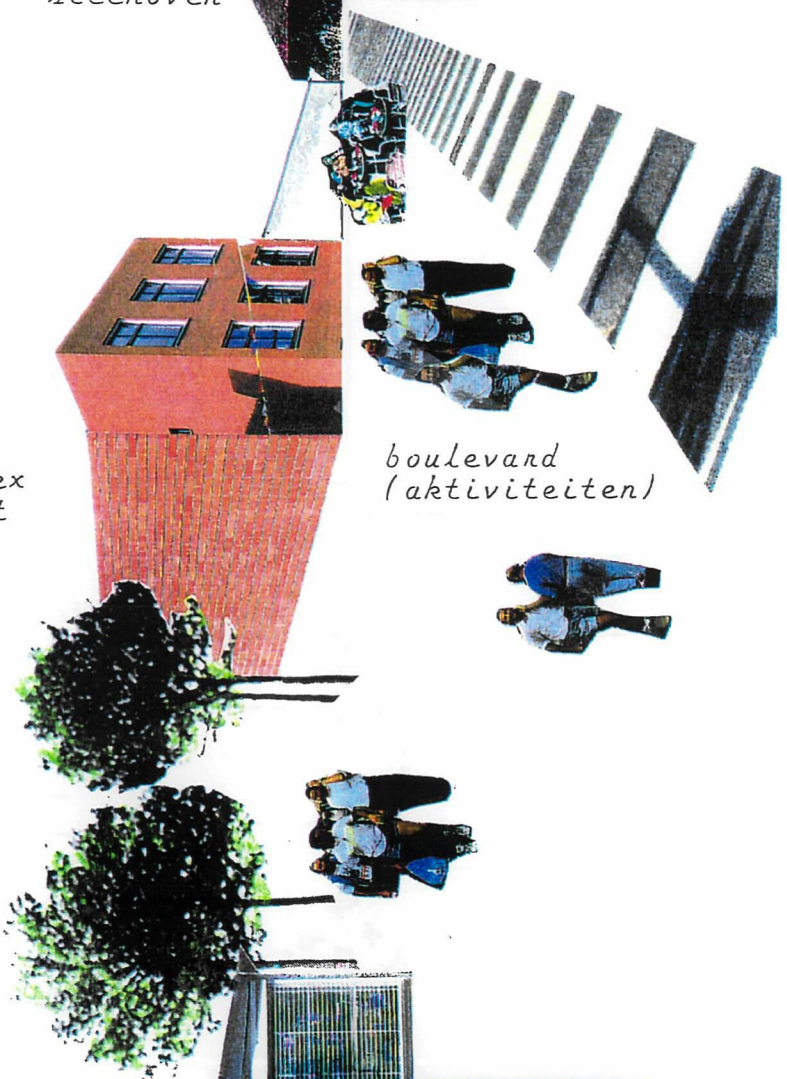
appartementen



steenoven



appartementencomplex  
'n gebouw dat staat



boulevard  
(aktiviteiten)

zwembad  
lichtvoetig gebouw



- *tussen appartementencomplex en toekomstig zwembadgebouw dient minimaal een afstand te worden aangehouden van 25 meter om het gewenste doorzicht naar de rivier open te houden.*

De routes zoals die momenteel aanwezig zijn, zijn louter functioneel van aard. Teneinde samenhang te creëren dienen vooral de route evenwijdig aan de rivier, voor de gebouwen langs en de route van en naar, haaks op de rivier meer uitstraling te krijgen.

Begeleiding van de haakse route met bomen maakt deze meer tot een laantje dan een pad. In samenspel met de ruimte voor de huidige receptie en het speelveld kan een bomencarr, een ruimtelijk kader bieden.

De route langs de rivier zou op bescheiden schaal het karakter van een boulevard kunnen dragen. Hiermede komt zowel de verbindende functie tussen de verschillende aanliggende elementen als het verblijfskarakter van de oever tot uiting. Langs de boulevard zouden derhalve ook entreepartijen van de nieuw- of verbouwprojecten moeten worden geconcentreerd. De noodzaak zou bij een herinrichting in de boulevard geïntegreerd moeten worden.

### **6.3. Thematische beeldvorming**

In voorgaande ruimtelijke schets is een structuurbeeld opgeroepen dat in deze paragraaf thematisch wordt uitgewerkt. Voor de te projecteren bebouwing zijn de navolgende thema's bedacht.

In aansluiting op het beeld van de voormalige steenoven en de associatie met het gebakken product ervan is voor het appartementengebouw gekozen voor het thema: "stenen zwaarte"; Dit houdt in dat gestreefd wordt naar een statig en voornaam gebouw. Om het gewenste effect, een gebouw dat "staat", te bereiken is baksteenarchitectuur, met een duidelijke basement en bekroning in een forse kap, op zijn plaats. Het gebouw behoort duidelijke bevindingen te krijgen om het zelfstandige karakter ervan te benadrukken. Dit betekent niet alleen een verzelfstandiging binnen de reeks. Maar bij de haakse situering tevens dat begin en eind van het blok de entree-route over de camping én de boulevard markeren. Markering aan de campingzijde van het complex is zeer gewenst daar de huidige receptie een zeer geringe uitstraling heeft welke verbetering behoeft in de vorm van een gebouwd accent of een pleintje. De gevelopbouw van het appartementengebouw dient rustig te zijn. Monotone herhalingen van raampartijen en/of balkons zijn uit den boze. Ritme, maatvoering, accenten en ondersteuning ervan in de materialisatie dienen zorg te dragen voor een evenwichtig geheel.

Indien een nieuwe hoofdontsluiting wordt geprojecteerd dient deze in het verlengde te liggen van het laantje om een directe relatie tussen dijk en rivier te leggen.

De speelweide achter het zwembad heeft een wisselend gebruik. Om dit mogelijk te houden wordt slechts de toevoeging van een carr, van bomen en hagen voorgesteld. Een zijde van het carr, begeleidt het laantje.

De boulevard is een lijnvormig element tussen gebouwen en oever.

Dat maakt de twee beëindigingen, waar de oever en de camping van karakter veranderen, ruimtelijk interessant.

Deze overgangen zouden kunnen worden benadrukt. Bijvoorbeeld door een plateau met een zitplek aan te brengen op de nooddijk. Hiermee wordt tevens begin en eind van de boulevard

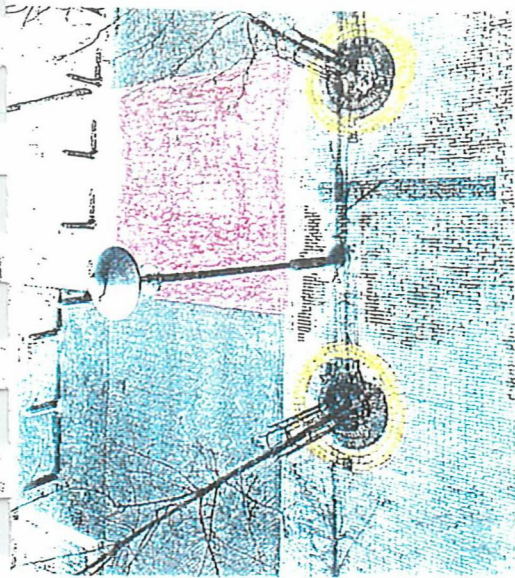


*boulevard*

*publieksfuncties op  
de begane grond*

*verbijzondening  
kop van het gebouw*

*receptie*



verbijzondering van de  
openbare ruimte op de  
juiste plekken



aandacht voor aansluiting  
met de openbare ruimte

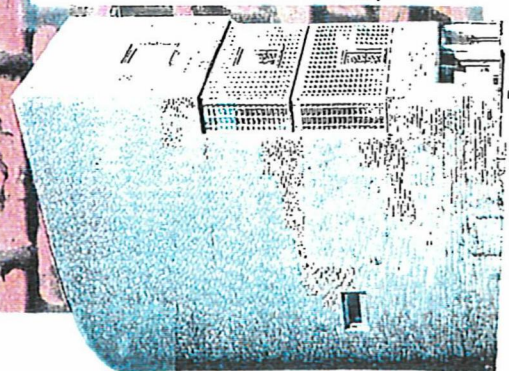
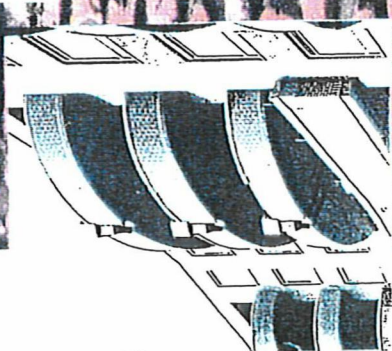
kap niet verplicht,  
wel een goede beëindiging  
aan de bovenzijde



maan geleiding en ritmeling  
van het gebouw

geen langgerekte herhaling  
van elementen,

verbijzondering van begin  
en eind van het gebouw,  
ondersteund door funkties



bijzondere aandacht voor  
materiaalgebruik en details

gedefinieerd. Langs de boulevard kan een reeks van voorzieningen zoals kampwinkel, bar en dergelijke, worden ontwikkeld. Hiermee krijgt deze promenade ook functioneel meer inhoud. Het niveauverschil in de nooddijk kan als langgerekte trappartij/zitelement in de boulevard worden geïntegreerd. Langs de boulevard worden in een ritmische reeks bomen geplant.

## **7. BEBOUWINGSREGELS**

### **7.1. Algemeen**

In deze paragraaf worden de bebouwingsregels aangegeven die in acht moeten worden genomen bij de realisering van bouwplannen.

Deze regels moeten worden gezien in samenhang met de kaart.

Bij de interpretatie van deze bebouwingsregels dient het streven naar het zo goed mogelijk realiseren van de in de voorafgaande hoofdstukken omschreven uitgangspunten en opzet van het beeldambitieplan voorop te staan.

De bebouwing dient te worden gerealiseerd binnen de op de plankaart aangegeven "bebouwingsvlakken" en mag conform het bestemmingsplan een maximale hoogte krijgen van 10 meter en een maximale goothoogte krijgen van 6 meter. De totale bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte (10.692) vermeerderd met 10%.

### **7.2. Bebouwingsregels**

#### ***Appartementencomplex***

Het beeld van de Scherpenhof zal in de toekomst in hoge mate worden bepaald door het appartementencomplex. Dit dient dan ook een uiterst representatief karakter te krijgen. In de paragraaf "thematische beeldvorming" is hier een nadere invulling aangegeven.

Het in de bestemmingsplanvoorschriften opgenomen artikel "nadere eisen" is uitgewerkt met de meest gewenste situering, vertaald in het bebouwingsvlak.

Bebouwing gerealiseerd binnen dit bebouwingsvlak dient te worden voorzien van een kap. De toegestane lengtemaat ligt vast in het bebouwingsvlak; de dieptemaat van de bebouwing is maximaal 15 meter. De hoogte- en goothoogtemaat liggen in de voorschriften bij het bestemmingsplan vast.

## 8. AANDACHTSPUNTEN

Maar al te vaak wordt het ruimtelijk beeld van een complex ontsierd door storende details; slordigheden hadden kunnen worden voorkomen. Een kwestie van aandacht, vaak.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op een aantal onderdelen in het ruimtelijk plan, die in dit verband extra aandacht vragen. Daarbij moet de aandacht vooral worden gericht op de meest beeldbepalende elementen, de plekken die het meest in het oog zullen springen, omdat ze al vanaf afstand goed waarneembaar zijn.

### *Verlichting*

Het ontwerp van de buitenverlichting wordt meestal niet gezien als een onderdeel van het ruimtelijk ontwerp. Toch kan ook de buitenverlichting bijdragen aan de beoogde beeldkwaliteit. Eén type armatuur en een lichtkleur zorgt voor continuïteit in het beeld. Ook overdag kan een route of plek herkenbaar zijn aan bijzondere armaturen. De plaatsing van armaturen moet goed worden afgestemd op het nagestreefde ruimtelijk beeld. Zo zou het zonde zijn als bijvoorbeeld de zorgvuldig ontworpen symmetrie van de voorruimte van een gebouw in de verlichting wordt genegeerd. Ook de plaatsing van lantaarns en bomen ten opzichte van elkaar verdient de nodige aandacht.

### *Eindgevels*

Goed zichtbare blinde eindgevels dienen niet voor te komen. Op hoeken moeten eindgevels in elk geval voorzien zijn van raamopeningen; bij voorkeur worden er ook deuren geplaatst, waardoor een zijgevel ook een voorkant wordt.

### *Technische detaillering buitenruimte*

De beoogde samenhang in beeldkenmerken zal ook tot uitdrukking komen in de keuze van bestratingsmaterialen en nog meer in de wijze van detaillering van de bestratingen: toepassing van trottoirbanden of molgoten, vormgeving van boomspiegels, etc. In het algemeen wordt een rustig, terughoudend vormgegeven verhardingsvlak voorgestaan. Verlevendiging van bijzondere plekken kan door toepassing van sterk gekleurde accenten worden bewerkstelligd; te denken valt aan entreepartijen, een pleintje voor de receptie, terrassen en de boulevard.

De boulevard wordt begeleid door de nooddijk. Deze voorziening tegen hoogwater dient te worden geïntegreerd in de vormgeving van de boulevard. Deze plek is zonder meer als beeldbepalende locatie aan te merken en moet dan ook meer zijn dan een technisch goede oplossing; het geheel moet er goed uitzien en aanleiding geven om er te verpozen.

### *Kleur*

Een goed gebruik van kleur kan de beeldkwaliteit zeer ten goede komen. Door middel van kleur kan de samenhang in een gebied worden versterkt, en kunnen verschillen worden benadrukt. Het strikt voorschrijven van kleuren zal echter als te beperkend voor de architect worden ervaren.

Voor het toepassen van kleuren gelden de volgende principes.

In het gehele complex is kleurverloop mogelijk; grote contrasten in kleur zijn echter ongewenst. Ruimtelijke accenten worden zo mogelijk ondersteund door kleuraccenten (contrasten).

### ***Beplantingen***

De beeldkwaliteit van de gebruikruimte wordt in niet onaanzienlijke mate mede bepaald door de aan- of afwezigheid van beplantingen. Met name bomen zijn in dit opzicht van belang.

Goede beplantingen, dat wil zeggen de juiste soort op de juiste plek met de goede groeiomstandigheden, vormen met de jaren een steeds belangrijker beeldbepalend aspect. Ze dienen derhalve ook als integraal onderdeel van de na te streven omgevingskarakteristiek te worden ingezet. De boomsoortenkeuze dient te worden afgestemd op de beoogde ruimtelijk-architectonische kenmerken; uiteraard passend binnen de landschapsstructuur.

### ***Overig***

Oog voor details betekent ook dat voorzieningen voor vuil en afval maar ook hekwerken en vlaggenmasten niet plompverloren in de ruimte dienen te worden geplaatst. Het totaalresultaat dient een toonbeeld van beeldkwaliteit te zijn.