



D000018155

Gemeente Twenterand

Principeverzoek

**De Zeven Zaligheden  
Geerdijk 36-B, Den Ham**



Status: Definitief

Datum: 29 maart 2016



**ad fontem**

JURIDISCH BOUWADVIES

## Plangegevens

Naam:  
Plantype:

**De Zeven Zaligheden: Geerdijk 36-B, Den Ham**  
**Principeverzoek**

Datum: 29 maart 2016

Projectnummer: 16JA022

Opdrachtgever: **De Zeven Zaligheden**  
**Mevrouw M. Ingenkamp en de heer R. Kramers**  
Geerdijk 36-B  
7683 SR DEN HAM (Ov)

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**  
Hoofdstraat 43  
7625 PB ZENDEREN  
T) 074 - 255 7020  
E) [info@ad-fontem.nl](mailto:info@ad-fontem.nl)

Contactpersoon: K.B. Klieverik MSc



**ad fontem**

JURIDISCH BOUWADVIES



**ad fontem**

JURIDISCH BOUWADVIES

*Aan:*

College van B&W van de gemeente Twenterand  
t.a.v. mevrouw J. van Beesten  
Postbus 67  
7670 AB VRIEZENVEEN

Zenderen, 29 maart 2016  
Ons kenmerk: 16JA022  
Bijlagen:

*Betreft: De Zeven Zaligheden: Geerdijk 36-B, Den Ham*

Geacht college, geachte mevrouw Van Beesten,

Namens onze opdrachtgever, De Zeven Zaligheden, vertegenwoordigd door mevrouw M. Ingenkamp en de heer R. Kramers, Geerdijk 36-B, 7683 SR Den Ham, vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Op het perceel Geerdijk 36-B te Den Ham is het recreatie-/horecabedrijf 'De Zeven Zaligheden' gevestigd. Het bedrijf bestaat enerzijds uit een rustieke natuurcamping en anderzijds uit een gezellig huiskamerrestaurant en een kookstudio waarin deelnemers les krijgen om de kneepjes van het koken in al zijn diversiteit onder de knie te krijgen. Het bedrijf loopt tegen haar eigen grenzen aan omdat een groot deel van de activiteiten (de natuurcamping) specifiek gericht zijn op het zomerseizoen. De eigenaren hebben daarom het plan opgevat om een deel van het activiteitenaanbod in het winterseizoen sterker in de markt te zetten. Omdat niet alle beoogde activiteiten bij recht in het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand' zijn opgenomen, verzoeken wij uw college met deze brief om medewerking te verlenen aan deze plannen. Hieronder zal daarom worden ingegaan op het voornemen en de motivering. Afgesloten wordt met een concreet verzoek.

#### Huidige situatie bij De Zeven Zaligheden

Op het perceel Geerdijk 36-B te Den Ham is het verblijfsrecreatief- en horecabedrijf De Zeven Zaligheden gevestigd. De verblijfsrecreatie bestaat uit een kleine natuurcamping met maximaal 35 kampeerplaatsen. Zoals de term 'natuurcamping' al aangeeft vormen het milieu en een zorgvuldige omgang met het landschap en de natuur een speerpunt van de camping. Dit blijkt onder meer uit de inrichting van de camping met staanplaatsen in het groen en het ontbreken van verharde wegen, kantines, zwembaden, speeltuinen en auto's. Ook bij de inrichting van de sanitaire ruimten en in de bedrijfsvoering (schoonmaak, afvalverwerking) wordt ingezet op duurzaamheid. De bedrijfsfilosofie is onthaasten, genieten van de weidsheid van het landschap, een goed glas wijn, en heerlijk smaakvol vers eten. Dit brengt ons meteen bij de horeca activiteiten van De Zeven Zaligheden.

De Zeven Zaligheden beschikt over een horecagedeelte wat bestaat uit een huiskamerrestaurant en een kookstudio. Het huiskamerrestaurant is beperkt geopend (van 17.00 tot 21.00 uur) en biedt de gasten de mogelijkheid om in een informele setting te lekker te eten. In de kookstudio kunnen gasten

**Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**

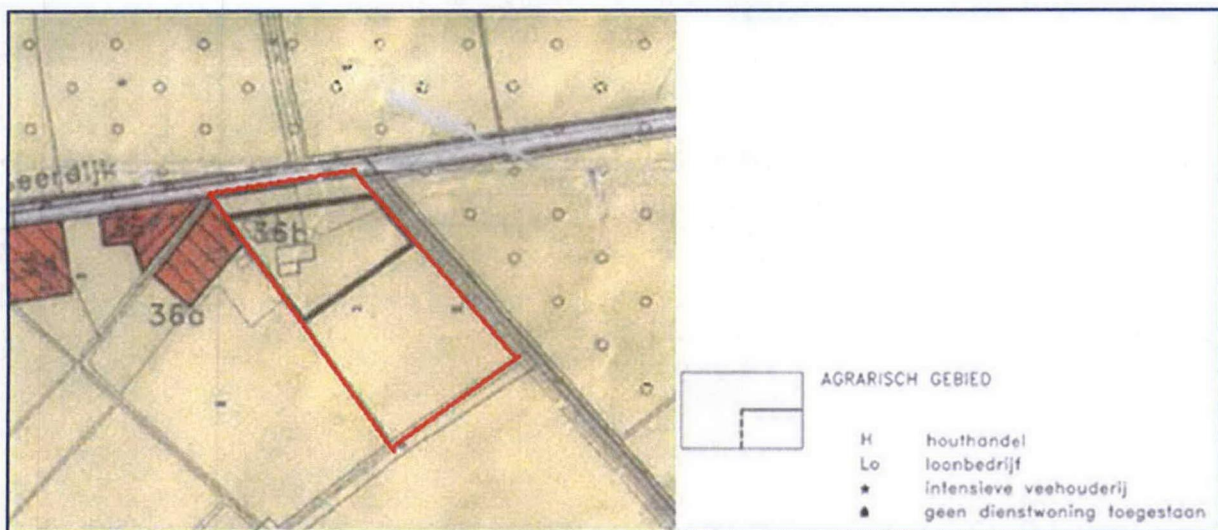
Hoofdstraat 43 | 7625 PB Zenderen | T 074 255 70 20 | IBAN NL88ABNA0491760361 | BIC ABNANL2A  
KvK Veluwe-Twente 08140851 | Btw nr. NL 8151.28.939.B01 | [info@ad-fontem.nl](mailto:info@ad-fontem.nl) | [www.ad-fontem.nl](http://www.ad-fontem.nl)



onder begeleiding een eigen lekkere maaltijd koken en worden onder leiding van een chef-kok eveneens kook-workshops gegeven. Net als bij de camping wordt streeft het bedrijf ook voor deze activiteiten naar een duurzame bedrijfsvoering. Het bedrijf maakt gebruik van verse producten die aansluiten bij het seizoen en afkomstig zijn uit eigen tuin of uit de streek. Bij het horecadeel is een terras aanwezig waarop zowel de campinggasten als andere passanten (fietsers, wandelaars en bezoekers van 'De Zeven Zaligheden') kunnen neerstrijken.

#### Het geldende bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het perceel Geerdijk 36-B in Den Ham het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2005'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Twenterand op 7 november 2006 en onherroepelijk geworden op 31 augustus 2007. Daarin is aan het erf nog een agrarische bestemming toegekend. Zie ook figuur 1 voor een uitsnede van de plankaart met daarop de geldende bestemming. In de daarbij behorende voorschriften is vastgelegd dat de agrarische gronden bestemd zijn voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Binnen het agrarische bouwperceel mogen de agrarische bedrijfsgebouwen worden opgericht.

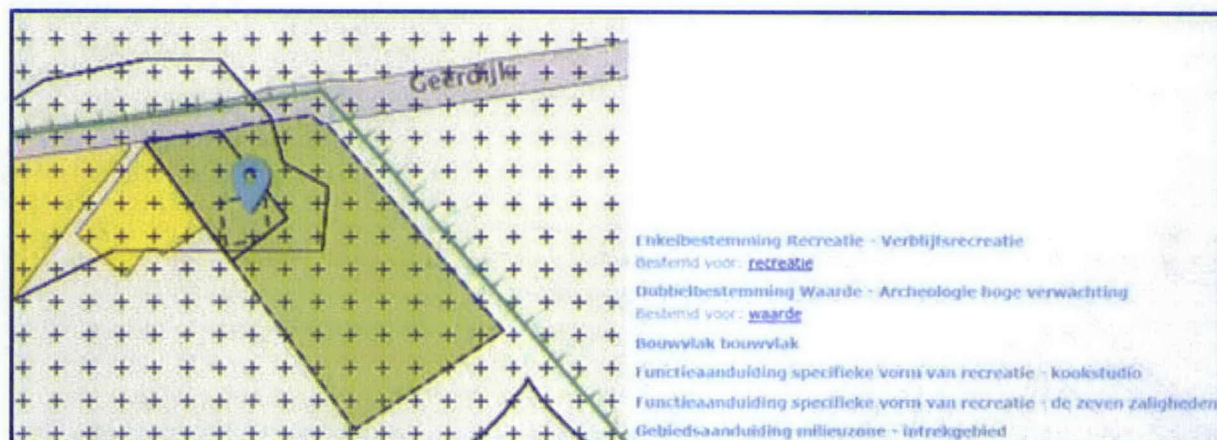


Figuur 1: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2005'

Met toepassing van vrijstellingsmogelijkheden kunnen ondergeschikte (verblijfs)recreatieve functies worden toegestaan in de vorm van kamperen, kampeerboerderij, boerderijkamers en natuurvoorlichting en -educatie. Het bestemmingsplan kent tevens wijzigingsbevoegdheden waarbij na beëindiging van het agrarische bedrijf de agrarische bestemming onder voorwaarden gewijzigd kan worden in verblijfsrecreatieve functies zoals kampeerboerderij en boerderijkamers. Voor De Zeven Zaligheden is op 13-02-2014 een vergunning verleend voor de natuurcamping. Op 23-01-2008 is vergunning verleend voor het kunnen vervangen van het sanitair gebouw. De naast de woning en het horecagebouw gelegen schuur kan vervangen worden door een nieuwe schuur. Hiervoor is op 23-01-2008 een vergunning verleend. De omzetten van het perceel naar een recreatiebedrijf is daarmee middels de genoemde vergunningen bij recht toegestaan.

De gemeente Twenterand bereidt momenteel een herziening/actualisatie van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand 2005' voor. Het voorontwerp heeft vanaf 15 januari 2016 al vier weken voor inspraak ter inzage gelegen. Daarin is aan het perceel de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' toegekend met de aanduidingen 'functieaanduiding specifieke vorm van recreatie -

kookstudio' en 'functieaanduiding specifieke vorm van recreatie - de zeven zaligheden'. Zie ook figuur 2 voor een uitsnede van de toekomstige bestemming.



Figuur 2: Uitsnede voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Twenterand'

Ingevolge het voorontwerp bestemmingsplan zijn op de gronden behorende bij het perceel Geerdijk 36-B te Den Ham toegestaan:

- een kampeerterrein;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - de zeven zaligheden' [Geerdijk 36b]:
  - a. maximaal één bedrijfswoning;
  - b. een kookstudio en een streekwinkel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kookstudio';

Naast de reguliere kampeermiddelen, zoals tenten en caravans, staan de regels ook de bouw van stacaravans en trekkershutten toe. Stacaravans worden op dit moment niet mogelijk gemaakt op het kampeerterrein. De maatvoering van deze objecten wordt daarom niet nader belicht.

Voor trekkershutten geldt dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 30 m<sup>2</sup>. De bouwhoogte mag daarbij niet hoger zijn dan 3 m.

'Recreatie - Verblijfsrecreatie' vormt op de betreffende gronden de belangrijkste functie, waardoor horecavoorzieningen, met uitzondering van de kookstudio, ondergeschikt dienen te zijn aan de recreatiebestemming. Omdat de horeca-activiteiten het hele jaar uitgeoefend kunnen worden, en daarmee een welkome aanvulling vormen op de inkomsten, dient in het bestemmingsplan ook de horecafunctie aan de betreffende gronden gekoppeld te worden. Daarnaast bestaat het idee om in plaats van trekkershutten enkele zogenaamde bakhuisjes op het terrein te plaatsen voor gasten die wat meer comfort nodig of wensen te hebben, zoals ouderen en gasten die slecht ter been zijn. Hiermee wordt ook een voorzet gegeven op het voornemen om de huidige activiteiten uit te breiden.

#### Gewenste toekomstige situatie bij De Zeven Zaligheden

De Zeven Zaligheden wil de huidige activiteiten door te zetten, maar wenst daarnaast de activiteiten meer te spreiden gedurende het jaar. In figuur 3 is een luchtfoto uit 2014 weergegeven met daarop de verschillende functies welke hierna worden toegelicht.



Figuur 3: Luchtfoto Geerdijk 36-B te Den Ham (bron: atlasvanoverijssel.nl)

#### *Parkeren*

Nabij de toegang tot het terrein is een ruime parkeerplaats aanwezig. Hierop kunnen ongeveer 25 auto's geparkeerd worden. Hieronder vallen ook de auto's van de gasten van de camping. Het is namelijk niet de bedoeling dat de auto bij het kampeermiddel blijft staan. Tot heden hebben zich geen knelpunten voorgedaan met betrekking tot het parkeren. Bovendien worden deze ook niet verwacht. In het geval er een situatie ontstaat dat er extra parkeerruimte nodig is, kan een beroep worden gedaan op de omgeving. Maar zoals aangegeven, worden geen knelpunten verwacht. Op het terrein zelf is voldoende ruimte voor het stallen van fietsen.

#### *Bedrijfswoning*

De bedrijfswoning blijft in gebruik als bedrijfswoning. Er bestaan ideeën om op termijn bouwkundige verbeteringen aan de woning door te voeren, dan wel de bestaande woning te vervangen door een nieuwe woning. Op dit moment is daar echter nog geen concreet zicht op.

#### *Horecagebouw*

Het horecagebouw is kleinschalig van aard. Dit blijft zo, waardoor de uitstraling van huiskamerrestaurant behouden kan blijven. Binnen dit gebouw is een professionele horecakeuken aanwezig welke zowel wordt gebruikt voor het bereiden van maaltijden voor het huiskamerrestaurant

als voor het geven van kookworkshops. De exploitatie van de natuurcamping is gekoppeld aan het zomerseizoen. De winterperiode wordt weliswaar gebruikt om onderhoud te plegen aan gebouwen en gronden, maar biedt ook mogelijkheden om de horecafiliteiten optimaal in te zetten. Zonder dat sprake is van uitbreiding van bebouwing, kan de horecafunctie wel voor extra inkomsten zorgen. Er is veel geïnvesteerd in het recreatieverblijf en juist het gebruik van de horecafiliteiten in de winterperiode biedt mogelijkheden om extra inkomsten te genereren. Dit is mogelijk wanneer het huiskamerrestaurant als zelfstandige horecafunctie kan worden uitgeoefend.

Het blijft een kleinschalige horecavoorziening (het knusse en de huiskameruitstraling blijven behouden) waar in beginsel geen grote groepen komen (> 50 personen). Hierdoor blijft de hinder naar buiten toe beperkt. Bovendien ligt het horecagebouw ook gunstig ten opzichte van de direct naastgelegen burelen (Geerdijk 36-A). De bedrijfswoning bevindt zich tussen het buurperceel en de entree van de horecavoorziening. Daarnaast staan er diverse gebouwen ten behoeve van de natuurcamping (opslagruimte en sanitaire ruimte). Bovendien vinden de activiteiten binnen plaats. De kortste afstand tussen het bestemmingsvlak voor het horecagebouw en de woonbestemming van het buurperceel bedraagt weliswaar 7 meter, maar de afstand tot aan het gevoelige object zelf (de woning) bedraagt ongeveer 20 meter. Volgens de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering dient bij een restaurant rekening te worden gehouden met een indicatieve afstand van 10 meter ten opzichte van gevoelige objecten. Gelet op de aanwezige afstand, brengt het gebruik van het horecagebouw geen onaanvaardbare effecten in het woon- en leefklimaat voor de omgeving met zich mee.

#### *Terras (met overkapping)*

In de zomerperiode kunnen naast de gasten van de natuurcamping ook fietsers en wandelaars gebruiken maken van de horecavoorzieningen. Naast een drankje kunnen ook maaltijden genuttigd worden. Omdat de horecavoorziening veel meer is dan een 'kantine' voor de natuurcamping, wensen initiatiefnemers dat deze voorziening voor een ieder ingezet kan worden (dus niet ondergeschikt aan de natuurcamping) en het gehele jaar door. Het terras is al aanwezig, maar de wens is deze te overkappen, zodat de gasten droog kunnen zitten. In de winterperiode kan het terras dienen als ruimte voor het droog stallen van het terrasmeubilair, hetgeen de kwaliteit van het meubilair ten goede komt. Dit heeft weer een gunstig gevolg op de financiën. Er hoeft geen of minder snel nieuw meubilair aangeschaft te worden.

De overkapping betreft een kap op palen welke aansluit op het horecapand en kan gezien worden als een extra service en draagt bij aan een gastvrij ontvangst. De terrassen liggen ten oosten en ten zuiden van het horecapand, waardoor bezoekers, naar keuze, optimaal van de zon kunnen genieten. Gelet op de ligging van de terrassen en de ondergeschiktheid van de overkappingen, brengen de overkappingen geen grote ruimtelijke impact voor het gebied met zich mee. Hiervoor dient evenwel een passend bouwvlak gemaakt te worden.

#### *Natuurcamping*

Het terrein van de natuurcamping is bedoeld voor de rustzoekende kampeerder. Op het terrein zijn dan ook geen radio's, kantines, zwembaden, speeltuinen of auto's op het terrein. Het kampeerterrein biedt een fraai uitzicht over de weilanden. De groene afscherming die op het terrein aanwezig is, wordt relatief laag gehouden. Enerzijds om enige privacy aan de gasten te bieden en anderzijds om te voorkomen dat het uitzicht op de omliggende weilanden wordt ontnomen.

Het kampeerterrein is bedoeld voor kampeermiddelen in de vorm van tenten en caravans. Vaste plaatsen voor stacaravans zijn niet aan de orde. Wel bestaat de wens om enkele vaste voorzieningen (maximaal vijf stuks) in de vorm van bakhuisjes (in plaats van trekkershutten) mogelijk te maken. Het gaat hierbij om recreatief nachtverblijf voor maximaal 2 personen per bakhuisje. Zoals hiervoor beschreven gaat het om mensen die iets meer comfort nodig hebben om te kunnen genieten van het



buiten zijn. Het kan ook gaan om grootouders die enkele dagen bij de kleinkinderen op de camping willen verblijven. Zij hebben mogelijk niet (meer) de beschikking over een goede tent of caravan of kunnen het fysiek niet meer aan, maar willen wel het gevoel van het 'buitenleven' hebben.

Deze bakhuisjes hebben een fraaie uitstraling en kunnen op goede locaties worden gesitueerd en ingepast, zonder dat daardoor het uitzicht op de landerijen onevenredig wordt aangetast. In figuur 4 zijn enkele voor-/sfeerbeelden weergegeven van bakhuisjes met een recreatieve functie.



*Figuur 4: voor-/sfeerbeelden van bakhuisjes met een recreatiefkarakter (bron: www.google.nl)*

Omdat de vormgeving en de uitstraling verschilt ten opzichte van de trekkershutten, zijn ook andere maatvoeringen van toepassing. Voor een bakhuisje moet gedacht worden aan een oppervlakte van circa 30 m<sup>2</sup>, een goothoogte van ± 2,20 m en een bouwhoogte van ongeveer 4 m. Binnen deze maatvoering kan goed recreatiefnachtverblijf worden geboden aan de daarvoor bestemde doelgroep. Natuurlijk kunnen ook anderen gebruik maken van deze mogelijkheid, maar dat is niet de insteek.

#### Principeverzoek

- Op basis van het vorenstaande verzoeken wij u enerzijds, boven hetgeen het voorontwerpbestemmingsplan toelaat, uw medewerking te verlenen aan:
  - Het toekennen van een horecabestemming op het restaurant, waardoor het horecagebouw het gehele jaar door ingezet kan worden. Hierdoor is het mogelijk om het huiskamerrestaurant optimaal in te zetten, kunnen er kookworkshops worden gegeven en niet onbelangrijk kunnen er inkomsten gegenereerd worden die nodig zijn voor de exploitatie van het gehele bedrijf;
  - Het kunnen overkappen van het buitenterras. Hierdoor komt de horecavoorziening beter tot zijn recht en draagt deze ook weer bij aan de exploitatie van het bedrijf;
  - Het mogelijk maken van maximaal vijf bakhuisjes op het kampeerterrein met de daarbij behorende maatvoering. Hierdoor wordt op een kleinschalig kampeerterrein een unieke





**ad fontem**

JURIDISCH BOUWADVIES

mogelijkheid geboden om ouderen en slecht ter been zijnde liefhebbers van het 'buitenleven' recreatief nachtverblijf te bieden;

- En anderzijds aan te geven welke onderdelen nu al meegenomen kunnen worden in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied, dan wel waarvoor een apart bestemmingsplan kan worden opgesteld.

Mochten er vragen zijn of nader overleg wenselijk worden gevonden, dan zijn initiatiefnemers uiteraard bereid hieraan invulling te geven.

Hoogachtend,  
Namens De Zeven Zaligheden,  
Mevrouw M. Ingenkamp en de heer R. Kramers,

  
Ad Fontem BV,  
K. Klieverik