

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	4
Onderwerp:	Ontwerp-verklaring van geen bedenkingen, off the grid recreatiehuisje Landschap Overijssel/ByMölle
Datum:	7 april 2020
Portefeuillehouder:	Dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1084
Informant:	M.J. Gorter, MSc m.gorter@dalfsen.nl (0529) 488 286

Voorstel:

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor een off the grid recreatiehuisje op de locatie Zuidelijke Vechtdijk (kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie X, nummer 200) met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.
2. De ontwerp-verklaring als benoemd onder besluitpunt 1 als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als tegen het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning van dit bouwplan geen zienswijzen worden ingediend.

Inleiding:

Landschap Overijssel is een provinciale organisatie die als doel heeft om het typische natuur- en cultuurlandschap van Overijssel te beschermen. De organisatie zet zich in voor het herstel, behoud en de ontwikkeling van natuur en landschap in Overijssel. Dit door het stimuleren, coördineren en initiëren van activiteiten die leiden tot beheer, herstel, ontwikkeling en beleving van natuur en landschap in Overijssel. De natuurgebieden worden met zorg beheerd. Veel van deze natuurgebieden zijn opengesteld voor dagtoerisme en binnen een aantal natuurgebieden is het zelfs mogelijk tijdelijk in deze natuur te kunnen verblijven. Hierbij rekening houdend met de natuur- en landschapswaarden van het betreffende gebied. Landschap Overijssel hecht dan ook waarde aan het verder ontwikkelen van de belevingswaarde van het landschap en de gebieden en onderzoekt daarbij verschillende langjarige concepten. Deze laatste zijn het meest duurzaam dragen dus voor de verre toekomst bij aan de belevingswaarde van het gebied. Tenslotte leveren deze concepten voor de lange termijn extra middelen op waarmee het Landschap ook in de verre toekomst kwalitatief goed beheer kan uitvoeren in de gebieden. Omdat het vaak nieuwe concepten zijn worden deze in eerste instantie ingestoken als pilot. Onderhavige project betreft dan ook een pilot.

Landschap Overijssel is een samenwerking aangegaan met By Mölle, een interieurstudio die werkt aan slow living concepten. ByMöller is een lokale onderneming gevestigd in Dalfsen. Daarmee is de samenwerking een echte lokale samenwerking te noemen die zichzelf eerder heeft bewezen bij 't Witte Huis op landgoed De Horte en de Lemelerberg Lodge. Gezamenlijk hebben ze nu het concept van het off the grid recreatiehuisje ontwikkelt, gericht op beleving van het landschap en het slow living concept, als nieuw verdienmodel voor Landschap Overijssel. Voor dit concept zoals hieronder verder toegelicht hebben de partijen in 2018 een LEADER-subsidie toegekend gekregen. Om deze subsidie te kunnen verzilveren, moet er voor eind maart 2021 gerealiseerd zijn.

Locatiekeuze

Na het verkrijgen van de LEADER-subsidie zijn de initiatiefnemers op zoek gegaan naar een geschikte locatie in de rafelranden van de door Landschap Overijssel beheerde natuurgronden. Het uitgangspunt voor de pilot was om een locatie binnen de gemeente Dalfsen te vinden, omdat zowel By Mölle als Landschap Overijssel in Dalfsen gevestigd zijn. Belangrijk hierbij is dat het off the grid recreatiehuisje solitair in het landschap ligt, om zo volledig recht te doen aan het concept. De mogelijkheden van verschillende locaties zijn onderzocht, waaronder locaties op Landgoed 'De Horte', waar het kantoor van Landschap Overijssel gevestigd is. Deze vielen af nadat bleek dat zij onder het Rijksbeschermd deel van de buitenplaats vielen en het concept en de adviezen van de monumentencommissie niet te rijmen waren. Verder zijn natuurtoetsen gedaan en zijn cultuurhistorische waarden onderzocht. Uiteindelijk is één locatie uit de bus gekomen als de beste locatie voor een pilotproject: de locatie langs de Zuidelijke Vechtdijk in een voormalig ruilverkaveling bosje, aan de rand van de landgoederenzone.

Voor een extra toelichting op het concept en de locatiekeuze wordt verder verwezen naar bijlage 1 bij de ruimtelijke onderbouwing.

Off the grid natuurhuisje

Een off the grid natuurhuisje is een kleine solitaire recreatiewoning in een natuurlijke omgeving. Een off the grid huisje heeft geen vaste fundering en is letterlijk verdwenen - uit beeld - van de radar - onvindbaar - uit het zicht. Het is volledig zelfvoorzienend en heeft zo min mogelijk effect op omgeving en milieu. Door de natuurlijke bouwmaterialen en het ontwerp gaat het huisje op in het landschap. Het natuurhuisje is zelfstandig te gebruiken voor 2 personen. Het beschikt over een zitruimte, keukenhoek en bed. Het is 40 m² groot / ca. 90 m³. Het huisje heeft een beperkte buitenruimte in de vorm van een vlonder (ca. 40 m²) en innovatieve water-, elektra- en riolsystemen.

Een off the grid huisje in deze vorm bestaat op dit moment nog niet. Met ondersteuning van een Leader-subsidie hopen initiatiefnemers het natuurhuisje te kunnen ontwikkelen met lokale installatiebedrijven voor de innovatieve systemen en lokale bouwbedrijven en houtbedrijven voor de ombouw. Het huisje wordt verhuurd aan recreanten die bewust kiezen voor optimale beleving van de natuur met minimale impact op de natuur. Naast een zorgvuldig ontwerp, is ook het gedrag van gasten belangrijk om minimale verstoring te kunnen garanderen. Gasten worden actief uitgedaagd om tijdens het verblijf hun gedrag (licht, geluid) aan te passen aan de omgeving, aan de natuur. Parkeren vindt niet bij het huisje plaats, maar op een openbare parkeerplek in de nabije omgevingfl. Gasten kunnen hun bagage wel wegbrengen, maar verder wordt het huisje alleen te voet of met de fiets bezocht.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het is mogelijk om met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) deze ontwikkeling te faciliteren. De regeling KGO gaat om een balans tussen een ontwikkeling en een investering in de (ruimtelijke) kwaliteit. Elk verzoek in het kader van de KGO is maatwerk. Alle verzoeken moeten daarom afzonderlijk beoordeeld worden. Er kan dus ook geen precedent uitgaan van medewerking in dit omdat iedere ontwikkeling weer op een andere locatie ligt, anders van aard is en een andere impact op de omgeving en het landschap heeft.

Argumenten:

1.1 De ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt altijd een basisinspanning verlangd. Hiermee wordt goede ruimtelijke inpassing gewaarborgd. In het geval van deze ontwikkeling, zal dit bestaan uit het inpassen van het huisje in het bestaande landschap. De ervenconsulent heeft advies gegeven over de ontwikkeling, welke verwerkt is in het erfinrichtingsplan. Bovenop de basisinpassing is een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit vereist om mee te kunnen werken aan de ontwikkeling. In dit geval is er sprake een nieuwe, gebiedsvreemde functie, waarvan de schaal klein is, de impact middelmatig en welke deels een maatschappelijk belang van het onderhouden van natuur dient. De aanvullende kwaliteitsprestaties zullen voornamelijk plaatsvinden op buitenplaats (landgoed) De Horte. Zo wordt de tuin van de historische buitenplaats De Horte in oude allure hersteld conform de oorspronkelijke landschapsarchitectuur. Ook werd nog gezocht naar middelen om een vroeger aanwezige "driepuntsbrug" in de zichtlijn van de voordeur van het landhuis te herbouwen, die met deze ontwikkeling ingevuld kunnen worden. Als laatste zal de bestemming op de beoogde locatie van het off the grid huisje, welke nu nog deels agrarisch is, volledig omgezet worden naar natuur. Opgesomd zullen de aanvullende kwaliteitsprestaties bestaan uit:

- Het herstellen van de tuin van de historische buitenplaats de Horte conform de oorspronkelijke landschapsarchitectuur;
- Het herstellen van de "driepuntsbrug" in de zichtlijn van de voordeur van het landhuis op historische buitenplaats De Horte;
- Het omzetten van de agrarische bestemming op de locatie naar natuur.

Hiermee is de investering in de ruimtelijke kwaliteit in balans met de geboden ontwikkelingsruimte. Dit is afgestemd met en bevestigd door de provincie Overijssel via het vooroverleg. De provincie Overijssel heeft aangegeven dat de ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid. Voor de volledige toetsing aan het KGO beleid wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing.

1.2 De ontwikkeling past binnen de Structuurvisie Buitengebied

De locatie ligt volgens de Structuurvisie Buitengebied in het 'Bos- en landgoederenlandschap'. Het bos- en landgoederenlandschap heeft een grote recreatieve aantrekkingskracht, hetgeen wordt versterkt door de ligging nabij de Vecht. De toegankelijkheid van de landgoederen en van het gebied is daarbij een aandachtspunt. De gemeente wil de kleinschalige en hoogwaardige recreatie in het gebied behouden, maar niet actief vergroten. De gemeente zoekt voor dit deelgebied een goede balans tussen een sterke recreatieve infrastructuur en goede omstandigheden voor de aanwezige natuurwaarden. Nieuwe functies ten behoeve van behoud en beheer van landgoederen zijn mogelijk. Daarnaast streeft de gemeente naar een goede toegankelijkheid van de landgoederen voor

recreanten. Het initiatief betreft een kleinschalige recreatieve ontwikkeling, waarbij zorg voor het landschap en de natuur leidend zijn. In dit geval hebben zowel ecologen van Landschap Overijssel als de ervenconsulent van Het Oversticht getoetst of deze ontwikkeling geen afbreuk doet aan de landschappelijke en natuurlijke waarden van het gebied. Met een QuickScan flora en fauna is aangetoond dat deze ontwikkeling geen afbreuk doet aan de natuurwaarden en eventueel aanwezige beschermde diersoorten. Bovendien zijn de doelstellingen van het initiatief om meer gelden beschikbaar te maken voor onderhoud van de natuur. Daarbij is het initiatief een goede toevoeging aan het recreatieve aanbod van de gemeente Dalfsen. Het betreft een initiatief die zich inzet voor natuurbeleving, waarbij ook zoveel mogelijk opgegaan wordt in de natuur. Verder wordt er door deze ontwikkeling een nieuwe economische drager toegevoegd aan zowel Landgoed De Horte als Landschap Overijssel, waardoor een duurzaam voortbestaan beter gewaarborgd wordt. Gezien het feit dat natuur en natuurbeleving leidend is in het initiatief, er aangetoond is dat het initiatief geen afbreuk doet aan landschappelijke en natuurlijke waarden en het initiatief een toevoeging aan het Dalfser recreatief aanbod betreft, wordt dit initiatief als passend in de structuurvisie beoordeeld.

1.3 De ontwikkeling past binnen het Beleidsplan Recreatie en Toerisme

In het Beleidsplan Recreatie en Toerisme worden enkele kansen voor het Dalfser toeristisch product opgesomd, zoals: vraag naar rust en 'ontstressings' mogelijkheden; vraag naar gezond en duurzaam; vraag naar kwaliteitsproducten en de variatie in landschapstypen vormt een goede basis voor een gedifferentieerd aanbod van extensieve recreatievormen en het aantrekken van een breed publiek. Voor wat betreft verblijfsrecreatie wordt ingezet op het uitbreiden en het verbeteren van de kwaliteit van verblijfsrecreatie. Hierbij is altijd sprake van maatwerk. Nieuwe initiatieven worden ondersteund, mits deze een toevoeging zijn voor het Dalfser recreatief aanbod. Het initiatief biedt een vernieuwend concept voor de recreatieve sector van de gemeente Dalfsen. Het betreft een concept wat nog niet in de gemeente Dalfsen gerealiseerd is. Het speelt in op de wens om te 'onthaasten' en om 'back to basic' te gaan. Het concept gaat uit van opgaan in het landschap, wat een nieuwe manier van het beleven van het landschap oplevert. Aangezien het recreatiehuisje volledig off the grid is, kan er gesproken worden van een duurzaam initiatief. Ook op dat vlak is er sprake van een vernieuwend concept. Dit alles maakt dat het initiatief passend is in het Beleidsplan Recreatie en T.

1.4 Er is vooroverleg gepleegd met de Provincie Overijssel, het Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD) en de Veiligheidsregio IJsselland

Omdat de ontwikkeling belangen van meerdere ketenpartners raakt, is vooroverleg gepleegd. Alle ketenpartners kunnen instemmen met de ontwikkeling. De Provincie Overijssel heeft aangegeven dat de ontwikkeling binnen het provinciaal beleid past. De locatie aan de Zuidelijke Vechtdijk ligt in de nabijheid van de Vecht, waardoor hier een waterschapsbelang speelt. Zo werkt het WDOD met andere partijen aan het Hoogwaterbeschermingsprogramma. Op dit moment bevindt dit project zich in een verkennende fase en is het niet duidelijk of en welke maatregelen op de locatie plaats moeten vinden. In overleg met het WDOD en de initiatiefnemers is daarom afgesproken om een alternatieve locatie binnen hetzelfde perceel aan te wijzen. Het off the grid huisje kan hiernaartoe verplaatst worden als maatregelen vanuit het HWBP daarom vragen. In overleg met de Veiligheidsregio IJsselland is bovendien afgesproken dat de recreanten die verblijven in het recreatiehuisje aan de hand van een informatieboekje geïnformeerd worden over hoe zij moeten handelen in noodsituaties. De informatie is te vinden in bijlage 6 bij de ruimtelijke onderbouwing.

1.5 Er is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing

Het weigeren van een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen is alleen mogelijk als er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bij het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning is een goede ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Het plan past binnen het gemeentelijke en provinciale beleid en er zijn ook geen verdere ruimtelijke belemmeringen voor de uitvoering. Er is specifiek aandacht besteedt aan de natuurwaarden op de betreffende plek. De QuickScan flora en fauna die uitgevoerd is toont aan dat het off the grid huisje geen negatieve impact heeft op de natuurwaarden ter plaatse. Om te voorkomen dat dit in de toekomst toch voorkomt, wordt tweejaarlijks door een ecooloog een toetsing gedaan. Mocht blijken dat de natuurwaarden toch aangetast worden, dan

worden of maatregelen getroffen of het betreffende off het grid huisje wordt verwijderd. Kortheidshalve wordt voor de rest onderbouwing verwezen naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt ook bij het (ontwerp-)besluit van de omgevingsvergunning van het bouwplan gevoegd.

1.6 Er worden voorwaarden gesteld aan de omgevingsvergunning

Er zijn meerdere afspraken gemaakt omtrent de ontwikkeling, waarvan enkele voortvloeien uit overleggen met ketenpartners. Om deze afspraken vast te leggen, worden er voorwaarden gesteld aan de omgevingsvergunning. De voorwaarden zijn ook vastgelegd in een ontwikkelingsovereenkomst met de partijen. Een volledig overzicht van deze kunt u vinden in bijlage 3.

1.7 Een verklaring van geen bedenkingen van u is verplicht

U heeft een lijst met categorieën van gevallen opgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Dit bouwplan past niet binnen een categorie op deze lijst. Daarom is een verklaring van geen bedenkingen van u noodzakelijk.

2.1 U beoordeelt de binnengekomen zienswijzen

Als er zienswijzen tegen het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning van het bouwplan worden ingediend, worden deze door ons aan u voorgelegd voor een beslissing op de ingediende zienswijzen. Wij doen dan een voorstel aan u al dan niet het besluit te nemen of definitief een verklaring van geen bedenkingen kan worden afgegeven. Als er geen zienswijzen worden ingediend, besluit u met dit voorstel de ontwerp-verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken. Vervolgens kunnen wij de omgevingsvergunning verlenen.

Kanttekeningen

1.1 De omgeving kan zienswijzen indienen

De initiatiefnemers hebben de directe omwonenden geïnformeerd over het plan. Daarnaast hebben zij een informatiebijeenkomst gehouden en heeft Landschap Overijssel een groene tafel voor haar achterban gehouden. Een overzicht van de genomen stappen richting omwonenden en andere belanghebbenden is als vertrouwelijke bijlage bij dit voorstel gevoegd. Ondanks de gesprekken staat het eenieder vrij om een zienswijze indienen. Vanuit verschillende hoeken zijn er bedenkingen geuit over de ontwikkeling, zowel richting de initiatiefnemers als richting het college. Belangrijkste bedenkingen liggen op het gebied van natuurwaarden, die uitgebreid onderzocht zijn, en precedentwerking door medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling.

Alternatieven:

- Het is mogelijk dat u besluit om geen ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven. Dit kan alleen als er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening en u dit goed motiveert. Wij moeten de gevraagde omgevingsvergunning dan weigeren.
- Een alternatief is het opstellen van een bestemmingsplan. Wettelijk gezien is het echter aan de initiatiefnemer om te kiezen tussen het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning of een verzoek om herziening van het bestemmingsplan. Bij beide planologische besluiten worden dezelfde ruimtelijk relevante aspecten overwogen.

Duurzaamheid:

Het te bouwen huisje zal zelfvoorzienend zijn. Een van de speerpunten van het project is dat het huisje off the grid, niet netwerk gebonden, is. Het wekt eigen energie op, voorziet in eigen water en is niet aangesloten op de riolering. Op deze manier is het huisje geen last voor het natuurlandschap waarin het geplaatst wordt en daarnaast is het ook nog eens enorm duurzaam. Het zelfvoorzienende huisje sluit aan bij de duurzaamheidsdoelen van de gemeente Dalfsen en kan zelfs als voorbeeldproject dienen. Recreanten komen daarbij in aanraking met een duurzaam project. Daarnaast zal deze ontwikkeling een nieuw verdienmodel voor Landschap Overijssel betekenen, waardoor zij een duurzame economische toekomst zullen krijgen.

Financiële dekking:

Het betreft een particulier initiatief en de aanvrager heeft de leges betaald voor de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning volgens de legesverordening. In een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld dat mogelijke planschade in rekening wordt gebracht bij de aanvrager.

Communicatie:

Volgens de wettelijke procedure. De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen wordt na uw besluit samen met het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning en overige stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Vervolg:

Als er geen zienswijzen worden ingediend, is de verklaring van geen bedenkingen definitief en wordt de omgevingsvergunning verleend. Via het RIS wordt de gemeenteraad dan geïnformeerd.

Bijlagen:

1. Aanvraag omgevingsvergunning;
2. Locatie geplande off the grid recreatiehuisje;
3. Voorwaarden gesteld aan de ontwikkeling;
4. Ruimtelijke onderbouwing;
5. Impressie off the grid recreatiehuisje;
6. **VERTROUWELIJK** – overzicht participatietraject.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de adjunct-gemeentesecretaris/directeur,
H.J van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 april 2020, nummer 1084;

overwegende dat;

- er op 14 februari 2020 een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor een off the grid recreatiehuisje op de locatie Zuidelijke Vechtdijk (kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie X, nummer 200) met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving;
- het college bevoegd is te besluiten over een aanvraag omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo;
- het besluit van het college moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- de aanvraag omgevingsvergunning van het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan;
- er geen andere mogelijkheden zijn om af te wijken van het bestemmingsplan dan met een afwijking op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo;
- het bouwplan niet past binnen de voorwaarden van de op 25 november 2013 vastgestelde lijst van projecten waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is;
- een verklaring van geen bedenkingen moet worden afgegeven voordat deze aanvraag vergund kan worden;
- de verklaring van geen bedenkingen uitsluitend kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening;

gelet op het bepaalde in artikel 2.27, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht;

b e s l u i t :

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor een off the grid recreatiehuisje op de locatie Zuidelijke Vechtdijk (kadastraal bekend als gemeente Dalfsen, sectie X, nummer 200) met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.
2. De ontwerp-verklaring als benoemd onder besluitpunt 1 als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als tegen het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning van dit bouwplan geen zienswijzen worden ingediend.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 25 mei 2020.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater