

## MEMO

<b>Vergadering</b>	Raadsvergadering	<b>Datum</b> 25-mei-20
<b>Onderwerp</b>	ontwerp VVGB pilot off the grid recreatiehuisje	
<b>Eenheid</b>	Ruimtelijke Ontwikkeling	
<b>Contactpersoon</b>	M.J. Gorter	
<b>Contactgegevens</b>	m.gorter@dalfsen.nl 0529 488 286 / 06 406 92 920	

Het college heeft tijdens de behandeling van het plan van Landschap Overijssel en By Mölle voor een off the grid recreatiehuisje in de commissievergadering van 11 mei jl. gemerkt dat er twee belangrijke bedenkingen leven bij meerdere raadsfracties, namelijk: de locatie en de natuurwaarden ter plaatse (1), en de vraag of er precedentwerking uitgaat als meegewerkt wordt aan het initiatief (2). Via deze memo wil het college hier graag op terugkomen en extra toelichting geven op deze punten. Bovendien wil het college nog een alternatief benoemen om toch mee te kunnen werken aan het initiatief (3).

### 1. De locatie en natuurwaarden ter plaatse

De beoogde locatie ligt langs de Zuidelijke Vechtdijk en betreft een oud verkavelingsbosje. Het bosje heeft Landschap Overijssel ooit in eigendom gekregen tijdens een ruilverkaveling. Het gebied kenmerkt zich door een afwisseling van vergelijkbare bosjes en weilanden die agrarisch in gebruik zijn. Er zijn dan ook meerdere agrarische bedrijven in de nabije omgeving. Het perceel heeft op dit moment deels de bestemming Agrarisch met waarden en deels de bestemming Natuur (zie ook afbeelding 1).



Afbeelding 1: bestemmingsplan ter plaatse van de beoogde locatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het perceel is geen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland en is ook geen onderdeel van de Natura 2000. Er ligt dus geen beschermingsregime op het perceel vanuit de natuurwaarden. Wel ligt de locatie dichtbij het NNN deelgebied Vechtdal en ligt de locatie binnen de Zone Ondernemen met Natuur en Water van de provincie Overijssel.

Landschap Overijssel heeft ecologisch onderzoek laten doen naar de eventuele aanwezige natuurwaarden en diersoorten ter plaatse. Dit hebben zij door zowel hun eigen ecologen, als een onafhankelijk bureau laten doen. Het volledige rapport is te vinden in bijlage 4 van de ruimtelijke onderbouwing. Volgens de QuickScan flora en fauna die uitgevoerd is op deze locatie, heeft de beoogde ontwikkeling geen negatieve effecten op de kernkwaliteiten en waarden van het betreffende NNN-deelgebied. De ruimtelijke kwaliteit binnen de Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) wordt versterkt door de het recreatiehuisje landschappelijk in te passen en de beleving te vergroten. Deze conclusie is bevestigd door de provincie Overijssel, bevoegd gezag voor zowel de NNN als de

zone ONW. Bovendien kan uit de QuickScan flora en fauna geconcludeerd worden dat het plan geen negatieve effecten op beschermde flora, reptielen, ongewervelden en vissen heeft.

De zorgplicht blijft echter voor altijd van toepassing. Om te monitoren wat wordt de locatie twee jaarlijks bezocht door een ecooloog. Mochten de natuurwaarden toch in het gedrang komen, dan zal het off the grid recreatiehuisje worden verwijderd. Deze voorwaarde wordt aan de omgevingsvergunning gesteld.

## **2. Precedentwerking**

Over de precedentwerking in relatie tot medewerking verlenen aan dit initiatief, is een juridisch advies gevraagd aan Nysingh advocaten. Hierop is het volgende advies ontvangen:

De advocaat stelt voorop dat het in de onderhavige kwestie gaat om een omgevingsvergunning voor een zeer specifiek initiatief, gelegen in een specifieke omgeving. In zijn ogen is daarmee sprake van een bijzonder plan. De reikwijdte van het precedent is daarmee in zoverre beperkt tot toekomstige aanvragen om een vergunning voor (off the grid) huisjes die voldoen aan de beschrijving zoals die in paragraaf 1 is gegeven.

In het kader van de vraag of medewerking moet worden verleend aan het plan is verder van belang dat elke initiatief op zijn eigen merites moet worden beoordeeld. Daarbij staat in deze kwestie de vraag centraal of het plan naar het oordeel van de gemeente ruimtelijk aanvaardbaar is en voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Die toets moet de gemeenteraad ook op grond van artikel 6.5 lid 2 van het Bor verrichten.

Uit de stukken maakt de advocaat op dat daarvoor een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld. Daarin is toegelicht dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Er zijn hem verder geen omstandigheden bekend die aan de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het off the grid huisje in de weg staan. In zoverre kan de medewerking aan dit plan dus geen precedent scheppen als het gaat om het afwijken van het huidige ruimtelijke beleid.

Verder is van belang dat voor de eventuele medewerking aan het initiatief gebruik wordt gemaakt van het KGO beleidsinstrument, waarbij onder meer wordt gekeken naar de impact, aard en locatie van het initiatief. Dit zijn zeer specifieke aspecten die per initiatief dus wezenlijk kunnen verschillen. Elk verzoek in het kader van de KGO is dus maatwerk. Van een rechtens vergelijkbaar geval zal in de ogen van de advocaat dan ook niet snel sprake zijn. Gelet op deze omstandigheden is in zijn ogen het risico op precedentwerking beperkt.

Het precedent dat wordt geschapen is dat de gemeente bereid is om medewerking te verlenen áls:

1. wordt voldaan aan voorwaarden uit het ruimtelijk beleid en het KGO beleid, hetgeen een zeer specifieke afweging vraagt van het initiatief en de locatie en,
2. als naar het oordeel van de gemeente het off the grid huisje ook voor het overige ruimtelijk aanvaardbaar is - waarbij eveneens uiteenlopende locatie specifieke aspecten van belang zijn.

In die gevallen kan dan van het bestemmingsplan worden afgeweken ten behoeve van een off the grid huisje. Dit betekent echter niet dat de gemeente zonder meer verplicht of gebonden is om in de toekomst aan elk initiatief voor een off the grid huisje zijn medewerking te verlenen.

Wat als gevolg van de vergunningverlening wél van de gemeente kan worden verlangd is dat zij in een toekomstig (en ogenschijnlijk vergelijkbaar) geval nader motiveert waarom zij in dat geval *anders* beslist op een initiatief dan dat het in het onderhavige geval heeft gedaan (ervan uitgaande dat medewerking wordt verleend) en wél vasthoudt aan de geldende bestemming. Zoals eerder aangegeven kunnen daarvoor uiteenlopende locatie specifieke aspecten van belang zijn die maken dat geen sprake is van een rechtens vergelijkbaar geval. Het begrip *goede ruimtelijke ordening* kent in dat opzicht ook een ruime bandbreedte.

Tot slot wijst de advocaat nog op de uitspraak van 11 maart 2020 van de Afdeling waarin zij overweegt dat een initiatief op grond van artikel 2.12 WABO en artikel 6.5 lid 2 van het Bor niet kan worden geweigerd enkel vanwege de vrees voor precedentwerking. Het besluit om in het onderhavige geval medewerking te weigeren *alleen* vanwege deze vrees, zonder dat er bijkomende ruimtelijke motieven zijn, zou gelet op deze uitspraak dus in rechte kwetsbaar zijn.

Uiteraard heeft u als gemeenteraad de mogelijkheid om te besluiten geen VVGB te verlenen, mits dit gebaseerd is op ruimtelijk relevante aspecten.

### **3. Alternatief**

Met de initiatiefnemers is ook gesproken over een alternatief, mocht u als raad toch niet in kunnen stemmen met de VVGB die nu voorligt. Zoals eerder aangegeven in de beantwoording van de technische vragen, betreft het initiatief een pilot vanuit Landschap Overijssel, niet vanuit de gemeente Dalfsen. U kunt ervoor kiezen om ook vanuit de gemeente het initiatief als een pilot aan te duiden, waarmee u aangeeft dat u nu één off the grid recreatiehuisje vergund in het kader van een proef. Het voorstel van Landschap Overijssel zal zijn dat zij de pilot continu monitoren (elk half jaar een bondige rapportage daarover) en eventuele benodigde wijzigingen als gevolg van die monitoring bespreken. Dit betreft dus eventuele wijzigingen zonder ruimtelijk-juridische consequenties, maar wijzigingen aan het concept/detailinrichting. Deze rapportages verstrekken zij ook aan de gemeente. Na een door u nader te bepalen periode wordt er een gezamenlijke evaluatie door de gemeente en Landschap Overijssel uitgevoerd waarin het gehele project wordt geëvalueerd, waarvan u op de hoogte wordt gesteld. U krijgt dan de mogelijkheid om te beslissen of u het gemeentelijk beleid wilt aanpassen en ruimte wilt bieden voor soortgelijke initiatieven, of dat u juist het beleid wilt inperken en het bij één off the grid recreatiehuisje wilt houden. De Omgevingsvisie, wat een dynamisch document moet worden en met een beleidscyclus aangepast kan worden naar aanleiding van nieuwe inzichten, zou een juiste plek hiervoor zijn.