



Beantwoording technische vragen

Vergadering	Commissievergadering	Datum 11-mei-20
Vragensteller	ChristenUnie, CDA	
Agendapunt/onderwerp	ontwerp VVGB pilot off the grid recreatiehuisje	
Eenheid	Ruimtelijke Ontwikkeling	
Contactpersoon	M. Gorter	
Contactgegevens	m.gorter@dalfsen.nl 0529 488 286	

ChristenUnie

1. Het wordt een pilot genoemd. Wat is het doel van deze pilot? Wat beoogt men hiermee aan te tonen?

Het betreft een pilot vanuit Landschap Overijssel, niet vanuit de gemeente Dalfsen. Landschap Overijssel geeft hierover het volgende aan. "Het betreft een pilot voor zowel het concept Off the Grid, als een pilot voor het concept voor verblijfsbeleving voor Landschap Overijssel. In deze pilot wordt de hypothese getoetst, dat het concept een passend recreatief element is, dat ook goed past bij de doelstellingen van Landschap Overijssel".

2. Zijn er toetsingscriteria voor evaluatie van de pilot vastgelegd?

Omdat het geen pilot voor de gemeente Dalfsen betreft, gaat de gemeente het initiatief dus niet evalueren. Voor de gemeenteraad ligt nu de vraag voor om wel of niet een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Dit moet gebaseerd worden op de vraag of wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Het college vraagt de gemeenteraad of hij haar mening deelt dat er inderdaad voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

Landschap Overijssel zegt hier hetzelfde over. "Landschap Overijssel heeft een dergelijke lijst gemaakt, die wordt gebruikt voor onze eigen evaluatie van de pilot. Dit gaat onder andere over effecten op natuur en landschap, beleving en overlast. Op basis van een afweging van deze criteria kan het initiatief gemonitord worden. Dit kan dus ook leiden tot aanpassingen in het initiatief."

3. Hoe lang loopt de Pilot of met andere woorden, wanneer is de evaluatie hiervan en zijn er eventuele vervolg initiatieven te verwachten?

Zoals aangegeven betreft het geen pilot van/voor de gemeente, maar gaat het hier om een vergunningaanvraag (omgevingsvergunning met een uitgebreide procedure). Los van het feit dat de uitkomsten van de evaluatie positief of negatief zijn, gaat het hier om een vergunning voor onbepaalde tijd.

Landschap Overijssel zegt hierover: "We gaan er van uit dat het initiatief op deze locatie permanent is. Het gebruik van het Off the Grid huisje wordt gemonitord. Dit kan leiden tot aanpassingen in het gebruik/de layout. Alle opgedane ervaringen nemen we mee in overwegingen over het al dan niet uitbreiden van Landschap Overijssels verblijfsrecreatie-activiteiten. Voor Landschap Overijssel; is zeker niet vanzelfsprekend dat dit initiatief tot een vervolg komt. En mocht dat zo zijn, dan kijken we niet alleen naar de gemeente Dalfsen."



4. In de stukken wordt een toetsingscriterialijstje voor het initiatief als bijlage toegevoegd. Is dit een overzicht van criteria waaraan initiatieven ook in de toekomst getoetst worden?

Als met deze vraag bijlage 3 wordt bedoeld, dan betreft het niet een toetsingscriterialijstje, maar een overzicht van de voorwaarden die gesteld worden aan de vergunning. Met andere woorden, de aanvragers van de vergunning moeten zich houden aan deze voorwaarden. De gestelde voorwaarden zijn gebaseerd op het initiatief en de beoogde locatie waarover de aanvraag gaat. Mocht er nog een nieuw initiatief komen, dan wordt voor dat specifieke initiatief en de betreffende locatie gekeken onder welke voorwaarden dan eventueel meegewerkt kan worden. Dit kunnen meer, minder of andere voorwaarden zijn, afhankelijk van de aard, impact en locatie van het plan.

5. Wat is de reden om een plek te kiezen vlak bij de Vecht? Zijn er naast deze en de afgevalen locatie aan de Oude Vechtsteeg nog andere (niet persé op eigen gronden) serieus overwogen?

In bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 4 bij het raadsvoorstel) wordt ingegaan op de selectieprocedure van de locaties. Er is begonnen met de keuze voor een pilot binnen de gemeente Dalfsen. Vervolgens hebben ecologen alle gronden van Landschap Overijssel binnen de gemeente Dalfsen onderzocht en zijn er zes locaties aangedragen waar de ecologen geen hinder zagen voor de natuurwaarden ter plaatse. Vervolgens is één locatie afgevalen omdat deze te dicht bij het spoor lag (externe veiligheid, geluid). Daarnaast is één locatie afgevalen omdat deze uitzicht had op elektriciteitsmasten, waardoor de unieke natuurbeleving waar de aanvragers naar op zoek waren niet aan de orde was daar. In totaal zijn vier locaties, waaronder de beoogde locatie, serieus overwogen. Twee hiervan lagen op de Rijksbeschermd buitenplaats Landgoed de Horte. Hierover is in overleg getreden met de Rijksdienst Cultureel Erfgoed en de monumentencommissie. Deze locaties bleken niet haalbaar, omdat het concept van het off the grid huisje niet te rijmen bleek met de standpunten van de RCE en monumentencommissie. Deze zijn daarom afgevalen. Ook locatie Oude Vechtsteeg is serieus overwogen, maar is afgevalen nadat er weerstand ontstond voor deze locatie gedurende het participatieproces. Uiteindelijk bleef toen alleen de locatie Zuidelijke Vechtdijk over.

6. Is het huisje gedurende 365 dagen per jaar te huren, of zijn er periodes uitgesloten?

Het huisje is jaarrond, dus gedurende 365 dagen per jaar, te huren.

7. Is er een minimale periode voor huurders vastgelegd, of is dit ook voor bijvoorbeeld één of enkele dagen/nachten mogelijk?

Het is aan de eigenaar van het recreatiehuisje, in dit geval de aanvragers, om te bepalen voor welke perioden het huisje te verhuren is. Dit geldt ook zo voor elke andere recreatieondernemer in de gemeente Dalfsen. Omdat het een recreatiehuisje betreft, is het huisje bedoeld voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben. Met andere woorden: het huisje mag het niet permanent bewoond worden.

De aanvragers hebben in dit geval aangegeven dat het huisje verhuurt gaat worden voor de periodes van een weekend, een midweek en een week.

8. Hoe wordt het toezicht op de recreatieplek en het daadwerkelijk parkeren op de aangewezen plek georganiseerd? Wie draagt verantwoordelijkheid voor de uitvoering van dit toezicht?

De aanvragers, in dit geval Landschap Overijssel en By Mölle, zijn zelf verantwoordelijk voor het toezicht op het parkeren op de aangewezen plek. Het is immers een voorwaarde van de omgevingsvergunning waaraan zij zich zijn te houden. Het is dan ook aan hen om de recreanten hier



actief op te wijzen en te corrigeren als dit niet juist gebeurt. In dit geval houdt By Mölle toezicht: na elk verblijf een controle en schoonmaak en daarnaast wordt er gedurende het jaar steekproefsgewijs gecontroleerd.

Omdat het als voorwaarde wordt gesteld aan de omgevingsvergunning, kan ook de gemeente Dalfsen een handhavingstraject opstarten en de daarbij behorende instrumenten inzetten, mocht dit nodig zijn.

9. Is er voorafgaand aan de verhuur een vorm van screening op de potentiële huurders? Zijn er naast het aantal huurders bijvoorbeeld leeftijdsgrenzen, zoals sommige campings ook hanteren?

Nee, er wordt niet gewerkt met een screening of leeftijdsgrenzen. De klantenkring van By Mölle, die bijvoorbeeld ook recreëren in de twee andere huisjes die zij met Landschap Overijssel verhuren, zijn bekend: natuurliefhebbers, rustzoekers, wandelaars, etc.

10. Vanuit participatie oogpunt wordt melding gemaakt van een inloopavond en afspraak bezoeken. Is hierbij de Leidraad voor participatie voor initiatiefnemers gevolgd?

Het betreft een initiatief wat al gestart is in 2017. Gedurende de looptijd van het initiatief is de Leidraad geïntroduceerd en vrij recent aangepast (begin 2020). Deze laatste is niet gevolgd, omdat deze te recent was. De principes van de eerste leidraad zoals wij deze kenden, zijn toegepast: belanghebbenden in beeld brengen, vroegtijdig in gesprek met belanghebbenden en de plannen eventueel aanpassen/bijsturen naar aanleiding van opmerkingen. En hoewel de leidraad richting geeft, ligt de verantwoordelijkheid voor participatie bij de initiatiefnemers/aanvragers. In dit geval hebben zij gekozen voor de combinatie van rechtstreeks benaderen van de direct omwonenden voor een gesprek en de inloopavond voor andere geïnteresseerden. Er is gekozen voor de inloopavond, omdat het een innovatief initiatief is en er waarschijnlijk meer geïnteresseerden waren dan de belanghebbenden die in de buurt woonden. Met sommige direct omwonenden zijn meerdere gesprekken gevoerd. Van alle gesprekken zijn de belangrijkste opmerkingen bijgehouden en dit gehele participatietraject heeft ertoe geleid dat plannen bijgestuurd zijn, waarbij de locatie Oude Vechtsteeg is afgevalen. De aanvragers hebben een overzicht van het traject en de belangrijkste opmerkingen aangeleverd bij de gemeente.

11. Is het verbeteren van de in het voorstel genoemde zaken op het Landgoed uitsluitend gekoppeld aan het toestaan van dit vakantiehuisje? M.a.w.: De verbeteringen gaan niet door als dit plan niet wordt geaccepteerd?

Voor landgoed De Horte staan de komende jaren de nodige verbeteringen op de planning. De beperkende factor in deze ontwikkelingen (herstel van siertuin, vervanging van bomen en recreatieve elementen, etc.) is de beschikbaarheid van financiële middelen. Deze middelen bepalen het ritme van de verbeteringen. De verbeteringen zijn dus niet sec gekoppeld aan het initiatief, maar de daarmee verkregen inkomsten versnellen het project wel.

CDA

1. We lezen dat in de voorbereiding verschillende locaties uitvoerig zijn onderzocht. Wat zijn de bepalende argumenten geweest om locatie Oude Vechtsteeg niet door te zetten en locatie Zuidelijke Vechtdijk wel?

Dit is terug te lezen in bijlage 1 bij de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 4 van het raadsvoorstel), waarin wordt gegaan op de selectieprocedure van de locaties. Locatie Zuidelijke Vechtdijk en locatie Oude Vechtsteeg zijn medio 2019 geselecteerd voor de ontwikkeling van de off grid vakantiehuisjes.

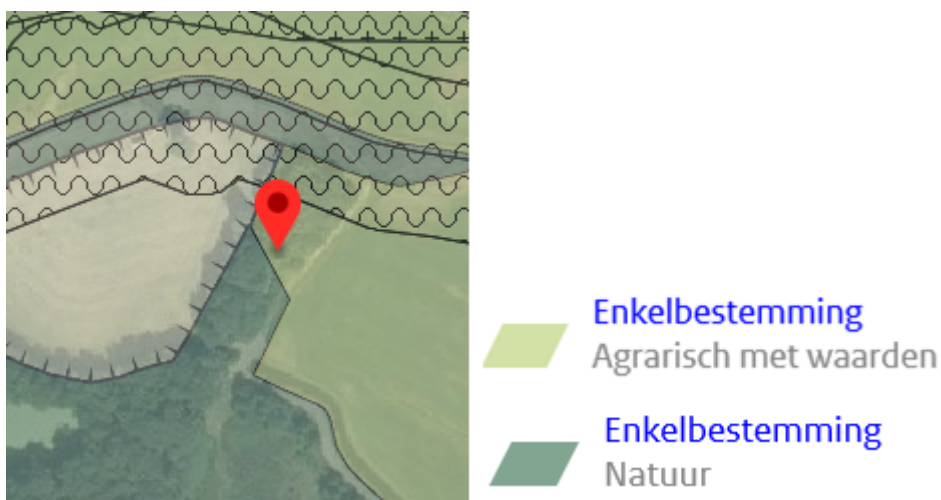
Daarna is de communicatie met omwonenden opgestart. Gedurende dit proces werd de weerstand om een off the grid vakantiehuisje te realiseren aan de Oude Vechtsteeg steeds groter, wat leidde tot de vorming van een groep belanghebbenden die zich hier actief tegen verzet. Door het gebrek aan draagvlak en het risico voor image schade bij zowel Landschap Overijssel en By Mölle is na uitgebreid overleg besloten om af te zien van deze locatie en de locatie aan de Zuidelijke Vechtdijk te gebruiken als pilot voor de ontwikkeling van dit nieuwe concept voor natuurbeleving.

2. Welke ruimte schept het toestaan van dit initiatief aan toekomstige (vergelijkbare) initiatieven voor kleinschalige recreatie in het buitengebied?

Het staat eenieder vrij om een vergelijkbaar initiatief te ontplooiën en wij zullen deze ook op dezelfde manier benaderen. Per initiatief en per locatie moet bekeken worden of het toelaatbaar is, of en hoe er meegewerkt kan worden en welke investering in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) ertegenover moet staan. De KGO gaat uit van een balans: de ruimte die geboden wordt aan de ontwikkeling moet in balans staan met de investering in de groene omgeving. Er zijn strikte voorwaarden verbonden om mee te kunnen werken aan het initiatief. Elk verzoek in het kader van de KGO is maatwerk. Alle verzoeken moeten daarom afzonderlijk beoordeeld worden. Er kan dus ook geen precedent uitgaan als we meewerken, omdat iedere ontwikkeling weer op een andere locatie ligt, anders van aard is en een andere impact op de omgeving en het landschap heeft. Ook of er sprake is van een maatschappelijk belang of eigen belang speelt mee in de wegging van de KGO.

3. In hoeverre kan het omzetten van de bestemming Agrarisch naar Natuur op deze locatie belemmerend werken voor de agrarische activiteiten in de directe omgeving?

Het betreft slechts het omzetten van de bestemming van Agrarisch naar Natuur. Het wordt niet beschermd in die zin dat het Natura 2000 of onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland wordt. Zodra een stuk natuur beschermd wordt, kan het beperkingen opleveren voor agrariërs. Denk aan de Natura 2000 in het kader van stikstofdepositie. Dat hier is dus niet aan de orde. Bovendien zijn er gronden die de natuurbescherming hebben die dichtbij de agrariërs in de omgeving liggen dan dit perceel. Daarnaast heeft het perceel al deels een natuurbestemming (zie ook afbeelding 1). Het is dan ook niet meer dan logisch om het gehele perceel de natuurbestemming te geven, wanneer de omgevingsvergunning wordt verwerkt in het bestemmingsplan. Het omzetten van de bestemming van agrarisch naar natuur heeft dus geen belemmerende werking voor de agrariërs in de nabije omgeving.



Afbeelding 1: bestemmingsplan ter plaatse van de beoogde locatie

