

Raadsvoorstel

Status: Opiniërend

Agendapunt:	5
Onderwerp:	Haalbaarheid aanvraag 6e verzamelplan buitengebied, Ruitenveen-Jagtlusterallee
Datum:	17 september 2019
Portefeuillehouder:	André Schuurman
Decosnummer:	988
Informant:	Marit Gorter m.gorter@dalfsen.nl (0529) 488 286

Doel:

U wordt gevraagd om uw opinie te geven over het principestandpunt van het college om een initiatief voor de herontwikkeling van een agrarisch erf aan de Ruitenveen 4 en 4A/Jagtlusterallee 1 deel te laten nemen aan het 6^e verzamelplan.

Inleiding:

In mei 2019 is gestart met de zesde ronde voor het verzamelplan buitengebied. 15 van de 19 aanmeldingen zijn na de eerste beoordeling op kans van slagen doorgegaan. Onder deze 15 is één aanvraag waarover wij op voorhand in het kader van de haalbaarheid graag uw opinie krijgen. Dit omdat deze deels binnen de VAB beleidsregels vallen, en daarnaast volgens ons ook onder de voorwaarden van het Beleidsplan Recreatie en Toerisme en de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De KGO gaat om een balans tussen een ontwikkeling en een investering in het landschap. Daarnaast gaat het bij het Beleidsplan Recreatie en Toerisme bij toevoeging van aanbod om onderscheidenheid en het bieden van een toegevoegde waarde voor het Dalfser recreatief aanbod. Omdat beide maatwerk zijn, willen wij u op voorhand uw opinie vragen over het standpunt van het college dat er in dit geval inderdaad sprake is van deze balans en dat dit initiatief een toegevoegde waarde kan zijn. Dit zodat de aanvrager met meer zekerheid zijn plan verder uit kan werken voor de vaststelling van het 6^e verzamelplan.

Toelichting initiatief:

Het plan betreft een initiatief voor hergebruik van een voormalig agrarisch erf en het toevoegen van 15 camperplaatsen aan de Ruitenveen 4/4a en Jagtlusterallee 1. Het onderdeel hergebruik gaat over de volgende ontwikkelingen:

- Het stallen van camperstalling in twee bestaande schuren;
- Het realiseren van sanitair in een deel van een bestaande schuur;
- Het toekennen van een woonbestemming aan de woningen Ruitenveen 4/4a en Jagtlusterallee 1 (twee woningen in totaal);
- Het realiseren van boerderijkamers in twee bestaande schuren.

Deze ontwikkelingen zijn mogelijk te maken via het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing, ook wel het VAB-beleid genoemd.

Het laatste onderdeel van het plan betreft een kleinschalige recreatieve ontwikkeling in de vorm van tien camperplaatsen op het achterliggende agrarische perceel en het realiseren van vijf camperplaatsen voor mindervaliden op het erf zelf. Hierbij zijn twee beleidsvelden van belang, namelijk Recreatie en Toerisme en Ruimtelijke Ordening. Meer specifiek gaat het bij deze eerste om het beleidsplan Recreatie en Toerisme. Het beleidsplan biedt ruimte voor het uitbreiden van verblijfsrecreatie. Initiatieven tot vestiging van onderscheidende vormen van verblijfsrecreatie worden hierbij ondersteunt. Aanvrager zet hierbij in op recreëren midden in natuur en biedt ruimte voor mindervaliden. Ruimtelijk wordt dit onderdeel van het plan gezien als een nieuwe ontwikkeling, een toevoeging dus, welke niet binnen de kaders van het VAB-beleid of de Sloop voor Kansen-regeling past. Wel is het mogelijk te maken via de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO-beleid). De tegenprestatie in dit geval is het erf een nieuwe impuls geven en natuur inclusief ondernemen.

Bijlage 1 wordt verder toegelicht hoe dit initiatief zich verhoudt tot de huidige beleidskaders. Verder heeft de aanvrager een bedrijfsplan, erfinrichtingsplan en een verslag van overleg met omwonenden aangeleverd. Het erfinrichtingsplan en een samenvatting van de overige stukken zijn bijgevoegd bij dit voorstel in bijlage 2 en 3.

Het plan is eerder via een principeverzoek in het college besproken. Naar aanleiding van het principebesluit zijn de plannen aangepast en zijn bijgevoegde stukken aangeleverd. Op basis hiervan heeft het college het voorlopige standpunt ingenomen dat het plan haalbaar is. Het college vindt het natuur inclusieve aspect van het plan voldoende onderscheidend van andere, bestaande camperplaatsen. De kleinschaligheid van het initiatief is passend in het landschap. Ook het aanbieden van camperplekken voor mindervalide recreanten wordt toegejuicht. Hiermee is dit een mooie toevoeging aan het recreatieve aanbod van de gemeente Dalfsen. Met deze ontwikkeling worden bovendien voormalige agrarische bebouwing in stand gehouden en wordt verpaupering tegengegaan. Het platteland krijgt hiermee een sociaal economische impuls, waarmee de leefbaarheid vergroot wordt. Daarnaast vindt het college het plan geschikt voor deelname aan het 6^e verzamelplan. Het plan is afgestemd met omwonenden en hieruit zijn geen grote bezwaren naar voren gekomen. Mede hierdoor wordt niet verwacht dat dit plan vertraging zal opleveren voor andere plannen. Het plan is bovendien al voorgelegd aan de provincie Overijssel en zij heeft aangegeven geen reden te zien om niet in te kunnen stemmen met de huidige plannen.

U wordt gevraagd uw opinie te geven over het door het college ingenomen standpunt over de haalbaarheid van het initiatief en de geschiktheid ervan voor deelname aan het 6^e verzamelplan. Zoals al is genoemd is elk verzoek in het kader van de KGO en het Beleidsplan Recreatie en Toerisme maatwerk. Alle verzoeken moeten daarom afzonderlijk beoordeeld worden. Er kan dus ook geen precedent uitgaan van medewerking in deze gevallen 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 als u nu aangeeft dat u met het standpunt van het college over dit initiatief in principe kunt instemmen, kunt u op basis van nieuwe standpunten of gewijzigde inzichten of uitwerking van het plan bij de vaststelling van het bestemmingsplan alsnog anders besluiten. Uw opinie is geen besluit.

Alternatieven:

U kunt ervoor kiezen voorwaarden mee te geven bij de verdere uitwerking van deze ontwikkeling. U kunt daarnaast aangeven zich niet te kunnen verenigen met het standpunt van het college voor wat betreft dit initiatief. In beide gevallen zal de aanvrager zijn plannen moeten aanpassen.

U kunt het initiatief daarnaast niet geschikt vinden voor deelname aan het 6^e verzamelplan Buitengebied. In dat geval moet de aanvrager een losse procedure opstarten, wat meer geld en tijd zal kosten.

Duurzaamheid

Door mee te werken aan voorgesteld initiatief krijgt de vrijkomende agrarische bebouwing een duurzame vervolgfunctie. Daarnaast krijgt de locatie een sociaaleconomische impuls.

Communicatie:

Mede op basis van uw opinie beoordelen wij over de haalbaarheid van deze aanvraag van het 6^e verzamelplan buitengebied. Aanvrager wordt van uw opinie en de gevolgen voor zijn plan op de hoogte gesteld.

Er is al overleg met de omgeving geweest, waarvan de resultaten te lezen zijn in de bijlagen. Initiatiefnemer staat altijd open voor extra gesprekken met omwonenden, mocht er behoefte aan zijn.

Vervolg:

Als u zich kunt verenigen met het standpunt van het college en het plan dus haalbaar en geschikt voor het 6^e verzamelplan is, moet de aanvrager de plannen verder uitwerken volgens de stappen van het 6^e verzamelplan Buitengebied. Het 6^e verzamelplan wordt in mei/juni 2020 ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

Gezien de verwachte groei in de campermarkt en dus een verwachte toenemende vraag naar en aanbod van camperplaatsen, wordt onderzocht of de huidige beleidskaders nog voldoen of dat hiervoor nieuw beleid opgesteld moet worden.

Bijlagen:

1. Toetsing van het initiatief aan de huidige beleidskaders
2. Samenvatting van het bedrijfsplan en het overleg met omwonenden
3. Voorgestelde erfinrichting

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris-alg. directeur,
drs. J.H.J. Berends