

COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP : Principeverzoek bouw uitkijktoren op de Luttenberg

ZAAKNUMMER : 9048-2017

B&W VERGADERING : 31 oktober 2017

INTEGRALE ADVISERING : Rob Hoefs (ruimte), Henny Huis in' t Veld (samenleving), Ruurd Klaver (recreatie en toerisme)

PORTEFEUILLEHOUDER : Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans

VOOR INFORMATIE : Roelof Ekkelenkamp

BESTUURSSAMENVATTING

De Stichting 700 jaar Luttenberg heeft het voornemen om op de Luttenberg een uitkijktoren te bouwen. De bouw van de uitkijktoren is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. De stichting vraagt om de bouw van de uitkijktoren planologisch- juridisch mogelijk te maken.

BESLISPUNTEN

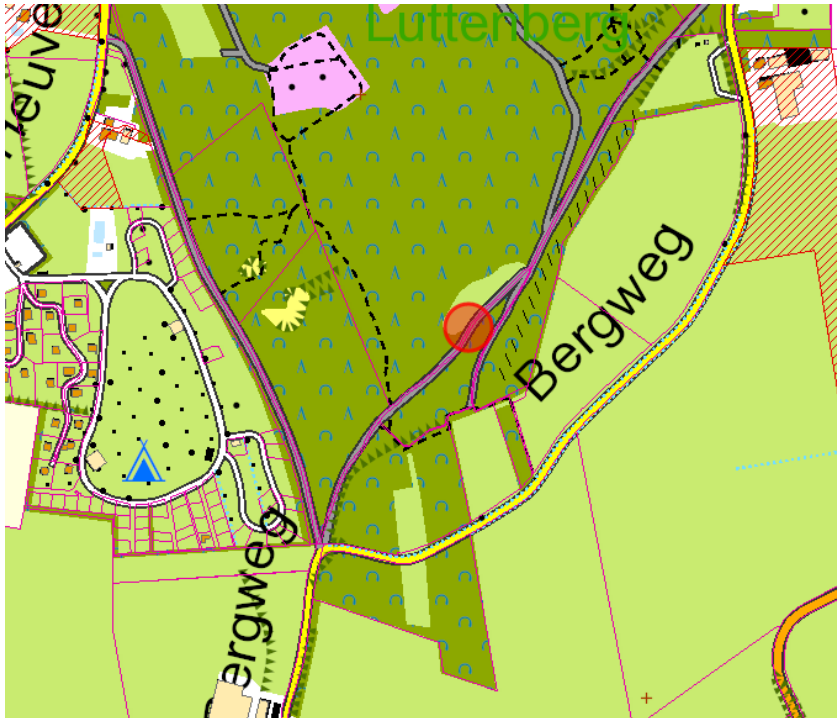
1. In principe in te stemmen met de beoogde locatie voor bouw van een uitkijktoren;
2. Voornemens te zijn om de procedure tot het afwijken van het bestemmingsplan in gang te zetten (uitgebreide voorbereidingsprocedure omgevingsvergunning, artikel 3.10, lid 1 onder a Wabo) nadat van initiatiefnemer een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing is ontvangen;
3. In te stemmen met bijgevoegd concept brief principe medewerking.

BESLUIT

Conform, 

INLEIDING

In 2018 bestaat Luttenberg 700 jaar. De bewoners van Luttenberg hebben in verband hiermee het project "Luttenberg in beweging, beleef het mee" opgestart. De Stichting 700 jaar Luttenberg organiseert de activiteiten en voorzieningen om in 2018 te vieren dat Luttenberg dan 700 jaar als gemeenschap bestaat. Door het college is cofinanciering toegezegd aan het Leaderproject uit het programma De Kracht van Salland. In dit project heeft Luttenberg een aantal activiteiten gebundeld die elkaar versterken. De doelstelling van dit project is de Luttenbergers en Sallanders op een speelse manier te betrekken bij het ontstaan en de ontwikkeling van Luttenberg. Eén van speerpunten uit het project is om de mensen via een uitkijktoren uit te dagen om over Salland uit te kijken en de stuwwallen van Salland zichtbaar te maken. Vanaf de beoogde locatie heeft men zicht op de Sallandse Heuvelrug, op de Palhetoren, op het bezoekerscentrum op de Nijverdalseweg en op de Lemelerberg. Vooralsnog wordt bij het ontwerp uitgegaan van het gebruik van oude elementen van Baileybruggen. De beoogde hoogte bedraagt ca. 19 meter. In onderstaande situatieschets is de beoogde locatie aangegeven.



BEOOGD EFFECT

Mee te werken aan het verzoek en de gewenste ontwikkeling planologisch juridisch te borgen.

ARGUMENTEN

1.1. *Het initiatief is in overeenstemming met het provinciaal beleid*

De Luttenberg is één van de stuwwallen welke tijdens de ijstijd zijn ontstaan. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door de zichten erop én er vanaf te versterken. De provinciale sturing is er op gericht dat als er ontwikkelingen plaatsvinden, deze dan bij dragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving. De locatie is in overleg met Landschap Overijssel (eigenaar van de grond) gekozen. De locatie voor de toren is een compromis, waarbij gekeken is naar een plek die de minste schade toebrengt aan ecologie en landschap. De plek maakt dat de toren grotendeels schuil gaat in het bos, dus niet een pontificaal aanzicht heeft. De plek is tevens al een drukker punt vanwege de bewegingsroute en de dagcamping nabij. Volgens de ecooloog van Landschap Overijssel heeft het daar weinig versturende werking op aanwezige flora en fauna. De bouw van een uitkijktoren past in de provinciale ambitie.

1.2. *Een uitkijktoren op zich past in principe binnen de beleidskaders van het geldende bestemmingsplan.*

De gronden binnen het plangebied zijn in de bestaande situatie bestemd als Natuur. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden en bos. De gronden zijn overeenkomstig het gebruik ingericht. Extensieve dagrecreatie is rechtstreeks toelaatbaar. De locatie ligt nabij een zandpad, genaamd Het Rot, en wordt daarmee een integraal onderdeel van de bewegingsroute en van het bestaande ommetje over de berg. De bouw van een uitkijktoren is op grond van de planregels niet toegestaan. Een uitkijktoren past op zich evenwel wel in extensief medegebruik van de gronden.

1.3. *Via de uitkijktoren wordt een bijdrage geleverd aan het toerisme en de vitaliteit in Salland*

Begin 2017 is het beleid van de gemeente rondom recreatie en toerisme geëvalueerd. De herijking van het recreatief toeristische beleid is vervolgens vastgelegd in het Beleidsplan Recreatie & Toerisme 2017-2020. In de evaluatie wordt als één van de sterke punten genoemd dat naar voren is gekomen dat mensen graag gaan fietsen en wandelen in de omgeving vanwege het afwisselende en aantrekkelijke landschap.

In het beleidsplan wordt weergegeven wat de visie van de gemeente is vanuit het perspectief van vrijetijdseconomie op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op het terrein van verblijfsrecreatie, dagrecreatie en horeca. Daarbij wordt gesteld dat hedendaagse consument kritisch is en zoekt naar bijzondere ervaringen. Vernieuwend aanbod is hierom erg belangrijk. De ondernemers die kwaliteitsverbeteringen willen doorvoeren in hun bedrijf wil de gemeente dan ook zo veel mogelijk de ruimte geven. Het gevarieerde landschap is een eigenschap die Raalte als bestemming aantrekkelijk maakt. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied is het daarom van belang om hier kansen van te maken. Dit betekent dat, naast dat nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied passend moeten zijn in de omgeving en altijd zorgvuldig in het landschap moeten worden ingepast, we kansen moeten oppakken om juist dit landschap te leefbaar te maken via productontwikkeling. De gemeente staat in ieder geval open voor nieuwe initiatieven op het terrein van dagrecreatie. De Luttenberg biedt als één van de belangrijkste structuurdragers van het Sallandse landschap in de gemeente Raalte daartoe volop kansen. Via de beweeg- en educatieroute, het karrespoor en de uitkijktoren zal de Luttenberg een aangenaam verblijfgebied zijn. Het bos zal aantrekkingskracht krijgen. Het wordt een aangenaam gebied om te verblijven. Het dorp zal hier ook van profiteren.

KANTTEKENINGEN

1.1. *De draagkracht van de natuur dient afgewogen te worden tegen de bouw van de uitkijktoren.* Op grond van provinciaal omgevingsbeleid kunnen kleinschalige ontwikkeling worden toegestaan als;

- a. daardoor de waarde van een bos- of natuurgebied slechts in beperkte mate wordt aangetast en
- b. er per saldo sprake is van een versterking van de waarden van het gebied en/of vergroting van het oppervlakte daarvan en
- c. is aangetoond dat er in redelijkheid geen alternatieven voor de ingreep mogelijk zijn.

Maatgevend is de impact van de ontwikkeling op de kwaliteit van het bos- of natuurgebied. Daarbij spelen factoren als de ecologische kwaliteit van het bos- of natuurgebied, de samenhang en de mate van verstoring een rol. Ook de maatschappelijke meerwaarde van de ontwikkeling kan een rol spelen. Een belangrijk punt is de uitstraling van de toren, vooral in het bovenste deel, het deel dat boven de kruinen uitsteekt: daarin mogen geen menselijke silhouetten herkenbaar zijn (verstoring vogels) en het moet er natuurlijk uitzien en passend in de omgeving. In de ruimtelijke onderbouwing zal moeten worden aangetoond dat aan de voorwaarden voor afwijking wordt voldaan.

FINANCIËN

Door het college is cofinanciering toegezegd aan het Leaderproject uit het programma De Kracht van Salland. De bouw van de uitkijktoren is hier onderdeel van. Het betreft een particulier initiatief, er zijn geen financiële risico's voor de gemeente. Er wordt een planschadeovereenkomst aangegaan met de initiatiefnemer.

VERVOLG

Omdat het bouwwerk in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan en het niet mogelijk is om binnenplannen of met de kruimelgevallenlijst uit artikel 4 Bijlage II Bor van dat plan af te wijken, kan de vergunning slechts worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder a ten derde Wabo. Op grond van artikel 6.5 van het Bor vereist voor een project-omgevingsvergunning een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) nodig van de gemeenteraad, tenzij het bouwplan past binnen een door de gemeenteraad krachtens artikel 6.5 lid 3 Bor aangewezen categorie. De gemeenteraad heeft besloten een aantal categorieën van gevallen aan te wijzen waarin geen vvgb is vereist. Het bouwplan voldoet aan de categorie F *Kleinschalige bouwwerken in openbare ruimte* omdat het een bouwwerk, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van recreatieve voorzieningen betreft. Na dit besluit zal de initiatiefnemer met een aanvraag omgevingsvergunning een ruimtelijke onderbouwing moeten aanleveren, met bijbehorende (milieu)onderzoeken.

COMMUNICATIE

Na uw akkoordbevinding wordt verzoeker middels bijgevoegd concept- brief over uw besluit geïnformeerd.

BIJLAGEN

Bijlage: mail met principe verzoek Stichting 700 jaar Luttenberg
Uitgaand doc; concept brief