



NOTITIE ECOLOGES

**Aanvulling Nota Recreatiewoningen
d.d. 3 oktober 2011**

COLOFON

Deze notitie kan worden aangehaald als "Notitie Ecolodges 2013" en is vastgesteld op 9 juli 2013.

De notitie is, na publicatie, in werking getreden op 20 juli 2013.



Inhoud

1. Inleiding	4
Tij van de toekomst	5
2. Richtlijnen per thema	6
2.1 Algemeen	6
Kwaliteitsteam Buitengebied	6
Greenkey-certificaat	7
Exploitatieovereenkomst en Bouwbesluit	7
2.2 Categoriedeën ecolodges	8
Minimummodel	8
Midden	9
Luxe ecolodge	10
Periode aanwezigheid	10
Centraal bedrijfsmatige exploitatie	11
Geen uitponning	11
Toezicht	11
Richtlijnen oppervlak en inhoud	11
2.3 Zoeklocaties	11
Zoeklocaties	12
Proeflocaties	13
Maximum per zoeklocatie	13
2.4 Overige richtlijnen	13
Opbouw ecolodges	13
Energie	14
Transport	15
Water	15
Materialen	16
Afval	17
Verplichte eis voor het label Green Key	17
Landgebruik en ecologie	17
Gezondheid	17
Overig	18

De toekomstvisie 2040 'Tij van de toekomst' stelt dat de gemeente 'ruimte geeft aan initiatieven op, aan of onder het water op zorgvuldig geselecteerde locaties (vakantiewoningen, hotels). Het Noordzeestrand is hiervan uitgesloten. Nieuwe ontwikkelingen zijn per definitie met respect voor de kwaliteiten van het eiland vormgegeven'.

Op basis van deze ambities wordt de gemeente geconfronteerd met aanvragen voor het realiseren van zogenaamde 'ecolodges'. Er is onvoldoende afwegingskader om deze verzoeken te beoordelen. Ecolodges kunnen worden beschouwd als recreatiewoningen en vallen dan ook formeel onder de Nota Recreatiewoningen. Deze notitie beoogt een aanvullend afwegingskader te geven, alsmede de kwaliteitscriteria vast te leggen waaraan ecolodges dienen te voldoen. Deze notitie sluit nauw aan bij de nota 'Richtlijnen Ecolodges' van het Natuur- en Recreatieschap De Grevelingen.

De kwaliteitscriteria dienen ervoor te zorgen dat Schouwen-Duiveland zich op het gebied van ecolodges (duurzame, kleinschalige verblijfsaccommodaties, unieke concepten) en verblijf aan of op het water, verder kan ontwikkelen, passend bij de ambities in 'Tij van de toekomst', waarbij wel sprake is van een eenduidige kwaliteit in beeld en presentatie. De gemeente gebruikt de kwaliteitscriteria ook als toetsingsinstrument om de (integrale) kwaliteit van eco-lodge-ontwikkelingen te waarborgen, in relatie tot (gebieds)ontwikkelingen in het kader van bijvoorbeeld de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de Visie Buitengebied, Climate Proof Area's (bouwen op dijken) en Zicht op de Grevelingen (Brouwersdam en Grevelingendam).

Deze notitie biedt mogelijkheden en richtlijnen voor kleinschalige clusters van ecolodges, dat wil zeggen een zeer beperkt aantal eenheden (circa 10 stuks per ontwikkeling), zodat er balans blijft tussen versterking van natuurwaarden en de potentiële verstoring die de aanwezigheid van en activiteiten rond ecolodges met zich meebrengen. Door de notitie te koppelen aan de Visie Buitengebied kan het Kwaliteitsteam Buitengebied tot een goede beoordeling van dergelijke initiatieven komen.

TIJ VAN DE TOEKOMST

In 2011 heeft de gemeente de toekomstvisie "Tij van de Toekomst" vastgesteld, waarin ambities voor Werken, Wonen en Verblijven zijn weergegeven. Uitgangspunten bij Verblijven zijn onder meer:

- We gaan zorgvuldig om met landschap, natuur, cultuur, monumenten en milieu (...).
- We gaan zorgvuldig om met de uitbreiding en nieuwvestiging van activiteiten in het landschap.
- Nieuwe ontwikkelingen worden met zorg voor het landschap ontworpen.
- We geven ruimte aan initiatieven op, aan, of onder het water op zorgvuldig geselecteerde locaties (...).

Deze uitgangspunten gelden dus ook voor initiatieven rond duurzame verblijfsrecreatie. Op deze manier kan duurzame, kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van ecolodges bijdragen aan:

- Verbinding tussen land en water
- Natuurbeleving

Initiatiefnemers moeten naast deze kwaliteitscriteria rekening houden met andere regelgeving, zoals Natura 2000, Flora- en Faunawetgeving en bestemmingsplannen.

Een initiatief dient in beginsel niet in strijd te zijn met de volgende richtlijnen. De gemeente beoordeelt in specifieke gevallen of en van welke richtlijnen in bijzondere omstandigheden onder voorwaarden kan worden afgeweken.

2.1 ALGEMEEN

Uitgangspunt is dat nieuwe initiatieven rondom ecolodges ontwikkeld moeten worden met zorg voor het landschap. Een ecolodge dient te passen in de omgeving en mag geen versturende invloed uitoefenen op het landschap en de natuur. Deze algemene richtlijn moet initiatiefnemers de ruimte geven om verschillende vormen van ecolodges te ontwikkelen, die zijn afgestemd op de locatie en op verschillende doelgroepen. De richtlijnen zijn (mede) gebaseerd op de zogenaamde BREEAM¹ certificatie.

Kwaliteitsteam Buitengebied

Ieder initiatief voor ecolodges leggen we ter beoordeling voor aan het Kwaliteitsteam Buitengebied om te kunnen beoordelen of een initiatief past bij de betreffende omgevingskwaliteiten. Hierdoor kan ook de mate van differentiatie ten opzichte van andere verblijfsvoorzieningen en het innovatieve gehalte van het concept per geval worden beoordeeld.

1 BREEAM is een meetinstrument voor de beoordeling van de duurzaamheid van gebouwen. BREEAM is ontwikkeld door het Centre for Sustainable Construction of Britisch BRE. De afkorting staat voor Building Research Establishment Environmental Assessment Method. Bij deze notitie hebben wij de Nederlandse Beta versie d.d. 18 febr.2009 gehanteerd, met wijziging v1.0 2011. Zie ook www.breeam.org.

Greenkey-certificaat

Bedrijven met een Green Key gaan bewust om met milieu en de natuur. Omdat de gemeente bekend wil staan als een duurzaam kustgebied met ECO XXI (waaronder Blauwe Vlag en Greenkey) en Quality Coast Keurmerk en ecolodges veelal in of nabij kwetsbare (natuur)gebieden worden ontwikkeld, dient een bedrijf met dergelijk initiatief het keurmerk Green Key² te bezitten, dan wel dient dit bedrijf het Greenkey certificaat, binnen een door de gemeente nader te stellen termijn, te behalen. Gelet op het lage voorzieningenniveau bij het minimummodel (zie hieronder), geldt de Greenkey-certificaateis niet voor het minimummodel. In overleg met de gemeente en, indien van toepassing, het Natuur- en Recreatieschap De Grevelingen, wordt nader bepaald aan welke Greenkeyeisen wel moet worden voldaan.

Een en ander wordt vastgelegd in de exploitatieovereenkomst tussen exploitant en gemeente.

Exploitatieovereenkomst en Bouwbesluit

Realisatie van ecolodges is een ontwikkeling waarvoor een exploitatieplan moet worden opgesteld. Gelet op de (kwetsbare) zoeklocaties voor ecolodges is het belangrijk dat de economische uitvoerbaarheid van ecolodgeplannen goed is onderbouwd. Dit betekent dat we bij iedere ontwikkeling de eis stellen dat overeenstemming moet worden bereikt over een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de exploitant. In die exploitatieovereenkomst zullen dan ook voorwaarden worden opgenomen over de exploitatie van ecolodges. Gelet op het Besluit Omgevingsrecht moet rekening worden gehouden met de mogelijkheid dat ecolodges, nadat deze in het bestemmingsplan zijn geregeld, eventueel omgevingsvergunningvrij kunnen worden gebouwd. Teneinde te kunnen waarborgen dat de ecolodges die de exploitant wil realiseren ook daadwerkelijk worden gerealiseerd, zal de bouwtekening eveneens dienen

2 Green Key, voorheen milieubarometer, is een internationaal keurmerk voor bedrijven in de toerisme- en recreatiebranche die serieus en controleerbaar bezig zijn met de milieuzorg op het bedrijf. Zie www.greenkey.nl.

te worden getoetst aan de vereisten en is deze onderdeel van de exploitatieovereenkomst.

Waar nodig zullen in deze exploitatieovereenkomst afspraken worden gemaakt over het waarborgen van ambtelijke inzet, bestemmingsplanprocedure en de noodzaak tot eventuele verevening.

2.2 CATEGORIEËN ECOLOGDES

De beelden in onderstaande modellen betreffen indicatieve beelden en foto's van niet per definitie goedgekeurde ecolodges. Onder welke categorie een initiatief valt, wordt nader bepaald door de gemeente.

Voor Schouwen-Duiveland onderscheiden we drie categorieën ecolodges: minimum, midden en luxemodel om diverse doelgroepen te bedienen (van avonturiers tot luxe).

Minimummodel

Het basismodel is een ecolodge met minimale voorzieningen en comfort. Het is het doel om zoveel mogelijk zelfvoorzienend te zijn. Bij voorkeur geen elektra. Puur gericht op de beleving in de natuur.



Midden

Het middenmodel is een ecolodge met een basisniveau aan voorzieningen en comfort.



Luxe ecolodge

Dit betreft het topsegment van de ecolodges met veel voorzieningen en comfort.



Periode aanwezigheid

Ecolodges mogen, indien gewenst door een exploitant, jaarrond worden geëxploiteerd, teneinde initiatieven voor ecolodges daadwerkelijk mogelijk te maken en verstoring van de omgeving als gevolg van op- en afbouwen te voorkomen.

Centraal bedrijfsmatige exploitatie

Ecolodges moeten centraal bedrijfsmatig worden geëxploiteerd.

Geen uitpounding

Omdat ecolodges niet op reguliere kampeer- of recreatie(woningen) terreinen staan en de zoeklocaties voor ecolodges zich bevinden in (meer) kwetsbare gebieden, nabij natuur en water, mag voor de ontwikkeling en exploitatie van ecolodges geen sprake zijn van uitpounding. Het uitponden van ecolodges en de daaronderliggende gronden is dus uitgesloten. Hiermee voorkomen we dat sprake is van privédoeinvorming in kwetsbare natuurgebieden. Deze regeling is dus voor ecolodges afwijkend ten opzichte van de regeling in de Nota Recreatiewoningen.

Toezicht

Er moet sprake zijn van voldoende toezicht, waarbij een exploitant 24 uur per dag telefonisch bereikbaar moet zijn voor de gasten in de ecolodges en in een straal van 5 kilometer van de locatie woonachtig moet zijn.

Richtlijnen oppervlak en inhoud

Per model gelden de volgende richtlijnen voor oppervlak en inhoud:

- Minimummodel: 20 m², 1 bouwlaag, 60 m³
- Middenmodel: 30 m², 1 bouwlaag, 90 m³ (een vide is toegestaan)
- Luxemodel: 40 m², 2 bouwlagen, 150 m³

2.3 ZOEKLOCATIES

Zoekgebieden voor ecolodges zijn die gebieden op Schouwen-Duiveland die in principe geschikt zijn voor de bouw van (een) ecolodge(s). Onder de zoeklocaties en dus onderhavige notitie, vallen niet de (bestaande) reguliere kampeerterreinen en recreatiewoningterreinen. Ecolodges die staan of worden geplaatst op kampeerterreinen, vallen onder de Nota kamperen, specifiek onder de regeling kampeerhuisjes. Ecolodges die staan of worden geplaatst op recreatiewoningenterreinen, vallen onder de Nota recreatiewoningen en niet deze notitie. Voor het realiseren van kampeerhuisjes of recreatiewoningen onder de noemer 'ecolodges' op

dergelijke terreinen, kan onderhavige notitie met de daarbij behorende uitgangspunten zoals vermeld onder paragraaf 2.4 'Overige richtlijnen', wel als richtlijn worden gehanteerd. Het is dus geen verplichting. Een dergelijke richtlijn biedt een ondernemer duidelijkheid over wat het duurzaamheidsaspect voor 'ecolodges' kan betekenen, zodat hij hiermee in zijn ondernemersplan voor ecologische verblijfsvormen rekening kan houden.

De lijst met zoekgebieden is niet uitputtend. Belangrijk uitgangspunt voor een potentiële locatie is dat er een potentiële recreatieve bestemming voor het gebied mogelijk moet zijn.

Uitzonderingslocaties aan de rand van natuurzones zijn eventueel mogelijk, mits passend in de ruimtelijke zonering en mits begeleid met adequate compensatie. Hier ligt de nadruk op de eco-2 gedachte: er moet een goede balans zijn tussen ecologie en economie. Dat betekent dat gevolgen van economische ontwikkeling in evenwicht moet zijn met ecologische winst. Dit betekent afwegen per locatie tussen de recreatieontwikkeling en de in het gebied aanwezige en te beschermen natuurwaarden.

Zoeklocaties

Op Schouwen-Duiveland zijn de volgende potentiële zoeklocaties:

- *'Noord Schouwen-Duiveland'*
 - Zonnemaire (Kom Zuidzijde Grevelingenmeer, ter hoogte van camping Kijkuit)
 - Bommenede (westzijde haven, kopzijde)
 - Den Osse (strandje)
 - Grevelingendam (zijde Grevelingen)
 - 1 Natuureiland Grevelingen (voor zover betreedbaar)
 - West-Repart
- *'Zuid Schouwen-Duiveland'*
 - Plan Tureluur
 - Schelphoek

Proeflocaties

Omdat ecolodges op Schouwen-Duiveland een nieuwe ontwikkeling zijn en wij de kwaliteit van de natuurwaarden willen waarborgen, staan wij in eerste instantie slechts 'proeflocaties' toe. Deze proefontwikkelingen worden in ieder geval na één volledig exploitatie seizoen geëvalueerd. Pas als uit evaluatie van deze proef blijkt dat er geen onevenredige gevolgen zijn voor desbetreffende natuurwaarden en omgevingskwaliteiten, worden overige nieuwe ontwikkelingen toegestaan. De proef is dus bedoeld als afwegingskader voor overige ontwikkelingen. Dit betekent dat een exploitant van een proeflocatie dus wel (permanent) in deze proeflocatie kan investeren.

Afhankelijk van de locatie, de aantallen en de soort ecolodges kan de evaluatieperiode door burgemeester en wethouders langer worden vastgesteld tot maximaal drie jaar. Als proef staan wij vooralsnog twee proeflocaties op Schouwen-Duiveland toe. Mede afhankelijk van de aantallen en de soort ecolodges kunnen burgemeester en wethouders bezien of meerdere proeftrajecten tot de mogelijkheden behoren.

Deze proeflocaties worden, afhankelijk van de eventuele initiatieven en prioriteiten in het Uitvoeringsprogramma Tij van de Toekomst, nader door burgemeester en wethouders bepaald.

Maximum per zoeklocatie

Per zoeklocatie staan wij maximaal 10 ecolodges toe.

2.4 OVERIGE RICHTLIJNEN

Opbouw ecolodges

- Tijdens de bouw van de ecolodge is sprake van zo min mogelijk verstoring van de (natuurlijke) omgeving.
- De bouw dient plaats te vinden buiten natuurgevoelige periodes en is gebonden aan de voorwaarden in regelingen als de Waterwet, Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet.

- De bouwperiode duurt maximaal 100 werkdagen per ecolodge project (dat wil zeggen de bouw van alle objecten in het project).
- De ecolodge beschikt over een calamiteitenplan en een milieuplan.
- Toekomstige gebruikers dienen te worden voorgelicht over procedures in geval van calamiteiten, zoals brand. En over milieuaspecten zoals afvalscheiding, duurzaam watergebruik etcetera.

ENERGIE

- Bij het ontwerp en lokalisering van de ecolodges dienen wind- en zonne-energie op een passieve manier te worden benut waardoor de energiebehoefte zo laag mogelijk blijft. Dit kan bijvoorbeeld door natuurlijke ventilatie toe te passen voor de luchtverversing in de zomer en winter of door het realiseren van een dakoverstek waardoor de vraag naar koeling in de zomer beperkt wordt.
- Bij de ecolodges dient de Trias Energetica³ uitgangspunt te zijn. De energiebehoefte wordt in de eerste plaats voorzien met duurzame energie. Voorbeelden hiervan zijn: energiezuinige keukenmachines, (LED)-verlichting, ventilatiesystemen etcetera.
- De ecolodges voorzien in ruimteverwarming door middel van een warmtepomp of een bio-warmtekrachtkoppeling (bio-wkk) of een combinatie daarvan. De warmtepomp kan zijn brontemperatuur bijvoorbeeld halen uit het grondwater, omliggend water, de bodem of de lucht. Per locatie dient hiervoor nader onderzoek te worden gedaan. Ingekochte elektriciteit dient groene stroom te zijn en indien gebruik wordt gemaakt van een bio-wkk, dan dient deze gevoed te worden met lokale biomassa.
- Er mogen geen gasaansluitingen aanwezig zijn.

3 Trias Energetica is een ontwerpstrategie om energie en het milieu te besparen. De drie stappen hierin zijn: Stap 1 Gebruik zo min mogelijk energie. Stap 2 Gebruik duurzame energie, zoals zonne-energie of windenergie. Stap 3 Gebruik energie van bronnen die op kunnen raken (aardgas, kolen) zo slim mogelijk.

- Zonnecollectoren dienen te worden aangebracht, bijvoorbeeld in de vorm van zonneboilers of een energy-dak⁴. Per locatie dient dit te worden gezien.
- Het initiatiefnemende bedrijf dient energie-efficiënte binnen- en buitenverlichting te gebruiken op de bouwlocatie. Ten minste 80 % van de verlichting is energiebesparend.

Transport

- Het bedrijf gebruikt voor vervoersbewegingen van mens en goederen op het terrein zo veel mogelijk duurzame middelen, zoals (bak)fietsen en voertuigen op groene stroom.
- Parkeerplaatsen krijgen een centrale locatie om lokale vervoersbewegingen en daarmee uitstoot te minimaliseren.
- De parkeerplaatsen worden landschappelijk zo ingepast dat de geparkeerde voertuigen zoveel mogelijk uit het zicht staan.
- De parkeerplaatsen worden voorzien van halfverharding in combinatie met duurzame materialen en biofiltering van water en olie/vuilresten, zodat deze niet in het milieu terecht komen.
- Zorg voor een goede toegankelijkheid van het parkeerterrein voor mindervaliden.

Water

- Hemelwater wordt deels vastgehouden en opgevangen en teruggevoerd in het lokale grondwatersysteem. Een vegetatiedak kan zorgen voor een vertragende werking op de afwatering, maar ook verschillende regenzuilen⁵ kunnen worden aangebracht.
- Alle waterbehoevende toepassingen dienen te zijn gericht op waterbesparing.

4 Een dak met zonnecollectoren.

5 De regenzuil is een hemelwatersysteem dat bijna 400 liter kan bevatten. Dankzij de hoogte van 215 cm is er voldoende druk om een tuinslang aan te sluiten. Door de slanke vorm neemt de zuil weinig plaats in.

- Vaatwassers en wasmachines zijn voorzien van een hotfill-aansluiting.
- Douches zijn uitgerust met waterbesparende douchekop en warmte- terugwinning.

Materialen

- Gebruik indien mogelijk Cradle to Cradle⁶ gecertificeerde materialen.
- Houten materialen dienen FSC⁷ of PEFC⁸ gecertificeerd te zijn.
- Hanteer de levenscyclusanalyse van NIBE⁹ en pas geen materialen toe hoger dan de klasse 3c.
- Gebruik indien mogelijk materialen uit de Europese Unie en bij voorkeur zo dicht als mogelijk bij de locatie geproduceerd, zodat bij de bouw van de ecolodges wordt ingezet op een zo klein mogelijke CO₂ footprint.
- Ontwerp robuust, zodat er geen overbodig (afdek)materiaal wordt gebruikt.
- Indien er gekozen wordt voor baksteen, dan dient cement niet tot nauwelijks te worden toegepast. Dit is mogelijk middels het ClickBrick¹⁰ systeem.
- Schenk aandacht aan de materialen in relatie tot de wind, die veel zout kan bevatten.

6 Cradle to Cradle is een filosofie dat zegt dat afval voedsel is. Materialen bewegen in een kringloop, variërend van een biologische kringloop tot een technische kringloop. Zie voor meer informatie www.mbdic.nl en www.cradletocradle.nl.

7 Het FSC-keurmerk van de Forest Stewardship Council geeft aan dat het hout afkomstig is uit een bos dat onafhankelijk is beoordeeld als een goed beheerd bos volgens normen voor milieu (duurzaam), sociale omstandigheden en economie.

8 PEFC is het Programme for the Endorsement of Forest Certification schemes en werd opgericht op initiatief van boseigenaars uit verschillende Europese landen.

9 NIBE is het Nederlands Instituut voor Bouwbiologie en Ecologie, een advies- en onderzoeksbureau op het gebied van duurzaam en gezond bouwen te Bussem.

10 Onzichtbare roestvrij stalen clips nemen bij de ClickBricks de rol over van de mortel. De clips passen perfect in de groeven aan de achterzijde van de baksteen en zorgen zo voor een solide verbinding tussen de bakstenen.

Afval

- Zorg voor minimaal twee compostvoorzieningen die gebruikt kunnen worden voor een ecologisch beheer van de omgeving.

Verplichte eis voor het label Green Key

- Op het terrein van de onderneming zijn voorzieningen aanwezig voor het gescheiden inzamelen van de afvalfracties papier, glas, KGB (Klein Gevaarlijk Afval) en restafval.

Landgebruik en ecologie

- Gebruik uitsluitend inheemse planten om daarmee lokale biodiversiteit te stimuleren. Plant bij voorkeur zo min mogelijk aan en tracht condities te creëren voor spontane vestiging van gewenstebegroeiing. Burgemeester en wethouders bepalen, in overleg met andere (semi) overheden, welke mogelijke aanplantverplichtingen noodzakelijk zijn.
- Draag zorg voor een duidelijke inpassing van de ecolodges in de natuurlijke omgeving. Houd hier rekening mee in het ontwerp met de landschappelijke en ruimtelijke inpasbaarheid.
- Pas vegetatiedaken toe en gebruik hiervoor gebiedseigen grond.
- Beperk de verstoring van kleine diersoorten door reductie van geluid, licht, beweging in de 'buitenruimte' van de ecolodge.

Gezondheid

- De ecolodges dienen een gezond binnenklimaat te hebben waarvoor een combinatie wordt gebruikt van natuurlijke en mechanische ventilatie met warmteterugwinning.

Overig¹¹

- Tijdens nieuwbouw, verbouw of renovatie is het bedrijf verplicht in het offerte traject naar duurzame materialen te informeren of bouwmaterialen die een duurzaamheidskeurmerk hebben.
- Alle op het bedrijf aanwezige kantoorpapier is minder milieubelastend ECF of TCF geproduceerd.
- De inkoop van food en beverage door de ondernemers bestaat ten minste uit 10 minder milieubelastende producten of sociaal verantwoorde producten.

¹¹ Deze richtlijnen zijn van toepassing op de bedrijfsvoering en vormen tevens vereisten voor een Green Key label.



Laan van St. Hilaire 2
4301 SH Zierikzee

Postadres:
Postbus 5555
4300 JA Zierikzee

T (0111) 452 000

gemeente@schouwen-duiveland.nl
www.schouwen-duiveland.nl