

## **Ruimtelijke Onderbouwing Vilstersedijk 25**

## Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor deze ontwikkeling en de ligging en begrenzing van het gebied aangegeven. Verder wordt een opsomming van het geldende bestemmingsplan gegeven, die met het nieuwe verzamelbestemmingsplan binnen het plangebied komt te vervallen.

### 1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Op het perceel Vilstersedijk 25 is momenteel een woning aanwezig. De initiatiefnemers willen gezien de kleine woonbestemming de woonfunctie uitbreiden en willen daarnaast twee recreatieve nachtverblijven volgens het Boer-inn concept plaatsen in het weiland ten zuiden van de woning.

Het Boer-inn concept heeft als uitgangspunt dat je logeert bij de boer of een agrarisch verwant persoon. Zo kunnen de gasten meer leren over de agrarische sector. Er zijn meerdere Boer-inn locaties gerealiseerd binnen Overijssel. Het concept is erop gericht dat je van de ene naar de andere locatie fietst (een arrangement bestaat uit minimaal twee locaties). Voor de recreatieve nachtverblijven zijn drie varianten beschikbaar: Een melkbus, een boomstam of een verrekijker. De (kleine) recreatieve nachtverblijven hebben de vorm van een van deze drie objecten. Voor de locatie Vilstersedijk 25 wordt waarschijnlijk de boomstam gekozen.

Naast de realisatie van de twee recreatie nachtverblijven bestaat er de wens om een uitbreiding van de tuin te realiseren. Als laatste zouden de initiatiefnemers graag een bijgebouw/tuinhuis voor de woonfunctie realiseren. De maximale bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan hier toestaat is nog niet volledig benut, maar er is geen ruimte om dit bijgebouw binnen de woonbestemming gezien de grootte van het bestemmingsvlak.

Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen, is een aanpassing/uitbreiding van de bestemming 'Wonen' nodig. Daarnaast worden de recreatieve nachtverblijven voorzien van een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief nachtverblijf' en wordt de bestaande agrarische bestemming ter plaatse van de ontwikkeling omgezet in de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie'.

#### Kaart 1. Ligging van het perceel Vilstersedijk 25



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

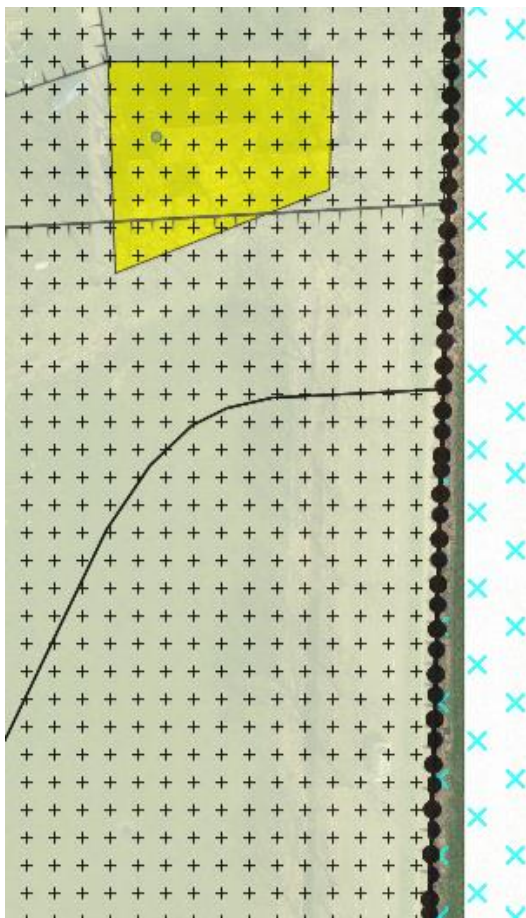
## 1.2 Geldende bestemming

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming 'wonen' en 'agrarisch' met de aanduiding 'Bomenteelt'. Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5'.

Om de gevraagde ontwikkeling mogelijk te maken moet de woonbestemming worden vergroot ten opzichte van de huidige situatie. Met deze vergroting wordt de tuin en het nieuw te realiseren bijgebouw ondergebracht onder de woonbestemming.

Voor het inpassen van de twee recreatieverblijven wordt binnen de bestemming agrarisch twee aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - recreatief nachtverblijf' opgenomen.

### Kaart 2. Huidige bestemming



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

## Hoofdstuk 2    Beleid

### 2.1    Rijksbeleid

#### 2.1.1   Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de NOVI is een van de nationale belangen het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen. Met een erfinrichtingsplan zal het erf worden ingepast in de omgeving. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 8e Verzamelplan Buitengebied (bestemmingsplan) is in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie.

#### 2.1.2   Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat toch gesproken kan worden van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Per saldo maakt deze ontwikkeling meer bebouwing mogelijk dan dat er voorheen in de gemeente aanwezig was. De te realiseren recreatieve nachtverblijven en het bijgebouw/tuinhuis worden gezien als nieuwe bebouwing, er vindt geen compensatie in de vorm van sloop plaats.

Omdat het niet om een woning gaat, moet er volgens de overzichtsuitspraak over de ladder gekeken worden naar het bruto-vloeroppervlakte van het nieuwe gebouw. De twee recreatieverblijven hebben een oppervlakte van circa 21m<sup>2</sup> per unit. Uit eerdere uitspraken van de Raad van State blijkt dat ontwikkelingen van deze schaal niet worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Zo wordt in *ABRvS 17 september 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3398, r.o. 9.2* het mogelijk maken van enkele recreatieverblijven niet gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit is volgens *ABRvS 24 augustus 2016; ECLI:NL:RVS:2016:2319* ook het geval voor een ontwikkeling met een grootte van 500m<sup>2</sup>. Hoewel dit geen harde ondergrens is, is het oppervlak van de twee recreatieverblijven zoveel kleiner dat uit deze uitspraken is af te leiden dat de ontwikkeling niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro.

### 2.2    Provinciaal beleid

#### 2.2.1   Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

## 2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'.

### 2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Actualisatie Omgevingsverordening 2019/2020.

In paragraaf 2.2 wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel, waar het ontwikkelingsperspectief en de vier-lagenbenadering onderdeel van uitmaken. Om te waarborgen dat de ontwikkeling passend is in het landschap, is een advies van de ervenconsulent gevraagd (bijlage 2). Dit advies is doorvertaald in een inrichtingsplan (bijlage 1). Dit alles maakt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en daar waar kan versterkt wordt, overeenkomstig artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsverordening.

Volgens de provinciale verordening (art. 2.12.2, lid 1) mag een gemeente alleen voorzien in de bouw van nieuwe recreatiewoningen indien en voor zover het:

- a. Er sprake is van een innovatief concept
- b. Verzekerd is dat de recreatiewoningen bedrijfsmatig geëxploiteerd en verhuurd gaat worden
- c. De recreatiewoningen in de vorm van een complex van recreatiewoningen worden gerealiseerd

In lid twee van ditzelfde artikel staat vervolgens dat sub c niet van toepassing is op recreatiewoningen die worden gerealiseerd in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), voor zover deze recreatiewoningen voldoen aan de eis van op de verhuurgerichte, bedrijfsmatige exploitatie. De twee recreatiewoningen in deze ontwikkeling zal bedrijfsmatig geëxploiteerd worden en er wordt gebruik gemaakt van de KGO om de ontwikkeling mogelijk te maken. De eis van bedrijfsmatige exploitatie wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) (art. 2.1.6) is dus een belangrijk instrument van de verordening. Ook hier is het extra ruimtebeslag het criterium voor de 'of' vraag. De KGO bepaalt dat nieuwsvesting uitsluitend in de groene omgeving is toegestaan indien hier sociaaleconomisch en/of maatschappelijke redenen voor zijn. Daarnaast moet er worden aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voelbare mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Hoewel er sprake is van een relatief kleinschalige ontwikkeling, is er sprake van nieuwvestiging in de groene omgeving, waardoor de KGO van toepassing is. Naast de basisinspanning, is dus een extra investering nodig in de ruimtelijke kwaliteit. In paragraaf 2.2.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt ingegaan op de KGO aan de hand van het modellschema uit het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

### 2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen

#### Voor het perceel Vilstersedijk 25 geldt de gebied specifieke beleidskeuze boring vrije zone Sallandsdiep

Drinkwater is van levensbelang. De provincie is verantwoordelijk voor de bescherming van het grondwater dat hiervoor wordt gebruikt en wil elk risico op verontreiniging voorkomen. Dit betekent dat we in Overijssel de gebieden waar grondwater voor drinkwater aan de bodem wordt onttrokken en de gebieden die daarvoor gereserveerd zijn, beschermen. Voor dit watervoerende (diepe) pakket onder Salland geldt al sinds 1991 dat we onttrekkingen alleen toestaan voor de openbare drinkwatervoorziening en voor hoogwaardig industrieel gebruik waarop de Warenwet van toepassing is.

Naast een beleidsmatige bescherming geldt in dit gebied ook een fysieke bescherming van de bodem. Dit betekent dat mechanische bodemingrepen die de beschermende functie teniet zouden kunnen doen, niet zijn toegestaan. Ook geldt hier een absoluut verbod om bodemenergiesystemen te installeren die de ondoordringbare kleilaag doorboren en een verbod om koelwater, afvalwater en overige (verontreinigde) vloeistoffen te lozen. Met het behoud van de beschermende bodemlagen en het verbod om schadelijke stoffen te lozen, wordt verontreiniging van de diepe grondwaterlagen voorkomen.

#### **Conclusie:**

De beoogde ontwikkeling aan de Vilstersedijk 25 vormt geen gevaar voor de geldende gebiedsspecifieke beleidskeuzen 'boring vrije zone Sallandsdiep' aangezien er geen diepteboringen plaatsvinden.

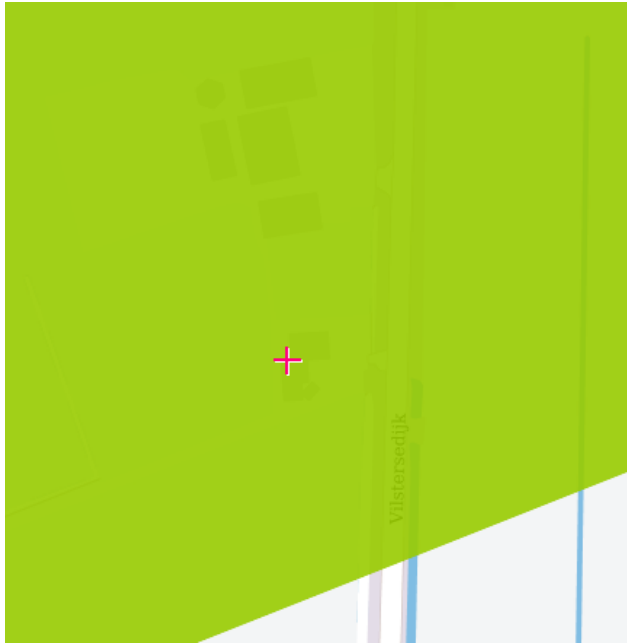
### 2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

Een ontwikkelingsperspectief schetst een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geeft aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het ontwikkelingsperspectief geeft zo richting aan 'waar' wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Het perceel Vilstersedijk 25 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

#### Kaart 3 . Vilstersedijk 25

 Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap



#### *Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven*

Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies van het buitengebied. Het geeft ruimte aan de landbouw, maar tegelijkertijd biedt het ook ruimte voor landschapontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, recreatie, wonen en de overige bedrijvigheid. Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte. Daar waar de ontwikkelruimte voor agrarische bedrijven beperkt is, liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid.

De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om voort te bouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen. Daarnaast gelden ook de ambities zichtbaar en leefbaar mooi landschap, sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel, en continu en beleefbaar watersysteem.

#### **Conclusie**

Het initiatief voorziet in de ontwikkeling van kleinschalige recreatie en een uitbreiding van de reeds aanwezige woonfunctie. De beoogde ontwikkeling wordt zorgvuldig ingepast in het landschap, dit is in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief.

## 2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

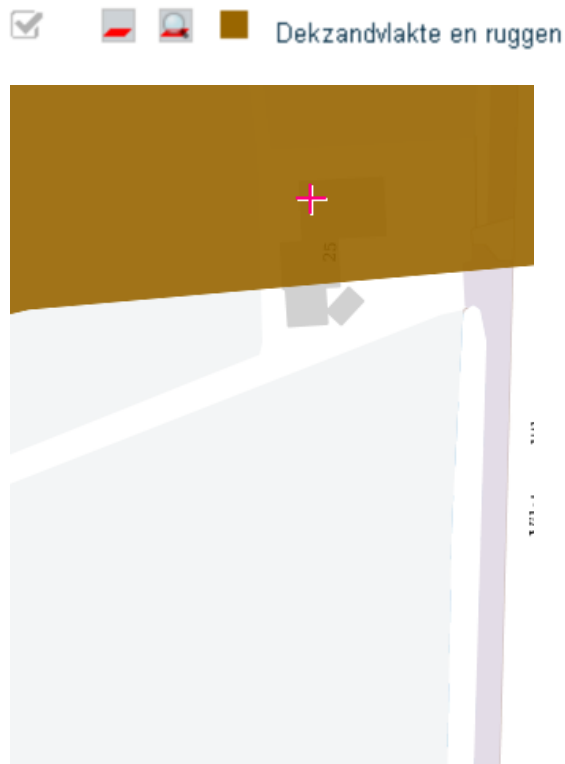
Op de Vilstersedijk 25 zijn vier lagen van toepassing ; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

### 2.2.4.1 Natuurlijke laag

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen' en Beekdalen en natte laagtes.

#### Kaart 4. Vilstersedijk 25



*Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'*

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij behorende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Het is een reliëf rijk landschap, gevormd door de wind dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings-)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

De norm is dat dekzandvlaktes en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. In de richtinggevende uitspraak staat dat als ontwikkelingen plaatsvinden, deze dan bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogte verschillen en het watersysteem. Verder is bij ontwikkelingen de (strekings-)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.



## Conclusie

De ontwikkeling binnen deze natuurlijke laag is de uitbreiding van de woonbestemming zodat de tuin van de initiatiefnemer onder deze bestemming valt. Verder vindt er enkel een ontwikkeling plaats als het gaat om de aanplant van enkele bomen. De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor aantasting van deze natuurlijke laag.



*Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'*

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Het is een dynamisch landschap, met een open karakter met hogere randen.

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

De norm is dat het waterpeil niet lager dan voor graslandgebruik noodzakelijk is. Ontwikkelingen in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dragen bij voorkeur bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

## Conclusie

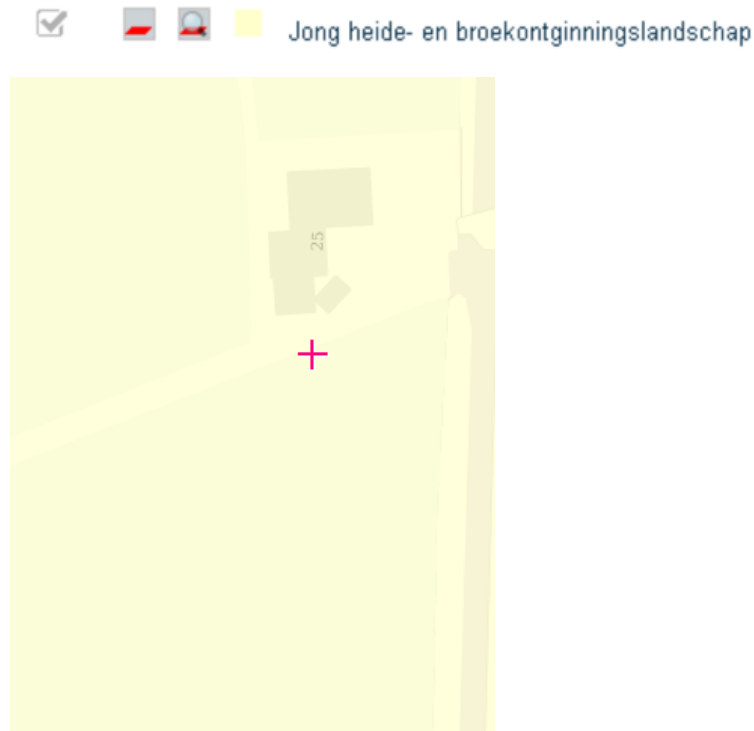
Binnen deze laag vinden voornamelijk de beoogde ontwikkelingen plaats, naast het plaatsen van een extra bijgebouw/tuinhuis en de twee nachtrecreatie gebouwen zal er veel extra groen worden gerealiseerd op het perceel. Dit is bevorderlijk voor het vasthouden van water.

### 2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'.

#### Kaart 5. Vilstersedijk 25



*Figuur: Relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'*

Veel heidegebieden en nattere delen van het landschap zijn met de komst van kunstmest overbodig geworden en in cultuur gebracht. Daarmee is een nieuw landschap ontstaan. Hierdoor vertonen de natte en droge jonge ontginningen nu gelijkenis. Dit heeft geresulteerd in grote en kleinere landbouwontginningslandschappen en in landschappen van grote boscomplexen en heidevelden, zoals op de Sallandse Heuvelrug. De landbouwontginningen zijn relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings-' landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat.

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende grote ruimtematen bepalen nu het beeld. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

De richtingbepalende uitspraak geeft aan als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, deze dan bijdragen aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

## Conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in een uitbreiding van het erf om de recreatie verblijven te plaatsen. De nieuwe ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast, zodat deze deels wordt onttrokken aan het zicht vanaf de weg.

Er blijft een duidelijk onderscheid in de voor- en achterkant van de erven en er vindt koppeling plaats aan het landschap. Toegankelijkheid van het landschap wordt er mogelijk door verbeterd. De beoogde ontwikkeling is in lijn met het gebiedstype.

### 2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Verspreide bebouwing'. Omdat de kaartlaag slecht zichtbaar is in de viewer van de provincie Overijssel, is er geen uitsnede van opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

#### Verspreide bebouwing

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binden met het landschap. Door eenheid in handelen van boeren ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbouwing, erfbepantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype. Naast erven kent het buitengebied losliggende 'gewone' burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan. Door transformatie van erven kan de samenhang tussen erf en landschap vervallen. De erven gaan binnen de landsschappelijke eenheid steeds meer verschillen.

De ambitie is om erven opnieuw te verbinden met het landschap en te verkennen als alternatief woon/werkmilieu. De erven die vrijkomen worden steeds groter. Soms is sloop een goede optie, maar hierdoor worden erven zo klein dat ze kunnen verdwijnen. Deze erven kunnen ook anders gebruikt worden. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling.

De norm is dat ontwikkeling van nieuwe erven bijdraagt aan het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de KGO. In de richtinggevende uitspraken staat dat ontwikkelingen die op erven plaatsvinden, bijdragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen. Daarnaast blijft er een duidelijk onderscheid tussen voorkant en achterkant en vindt koppeling van het erf aan het landschap plaats. Bij transformatie van erven kan de ervenconsulent van het Oversticht adviseren over de ruimtelijke kwaliteit.

### Informele en trage netwerk

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruitersporen, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het omland en met elkaar. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen, is er sprake van onderbrekingen.

De ambitie is om het verplaatsingsgedrag te verschuiven van auto naar fiets. Daarnaast ligt er de ambitie om de onderbrekingen op te heffen. Het fiets- en wandelpaden netwerk wordt op nieuw van de regio samengevoegd tot een compleet systeem. Verbinden van kernen met het buitengebied, ommetjes, gericht op het beleefbaar maken van de directe leefomgeving en het landschap en het verknopen van dit netwerk aan overstapplaatsen aan de hoofd- en regionale infrastructuur.

De norm is om informele routes en netwerken in beeld te brengen en een beschermende bestemmingsregeling te geven. Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij zandwegen, wandel- en fietsroutes worden onderbrekingen in het netwerk voorkomen. In de richtinggevendende uitspraken staat dat wanneer ontwikkelingen plaatsvinden in gebieden dichtbij de stad of dorp, dan dragen deze bij aan het behoud van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden worden benut.

### **Conclusie**

De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt met de KGO, koppeling van het erf aan het landschap is geborgen in het advies van de ervenconsulent. Op het erf is een oud koepad aanwezig, deze kan worden gebruikt door passanten als een rustpunt.

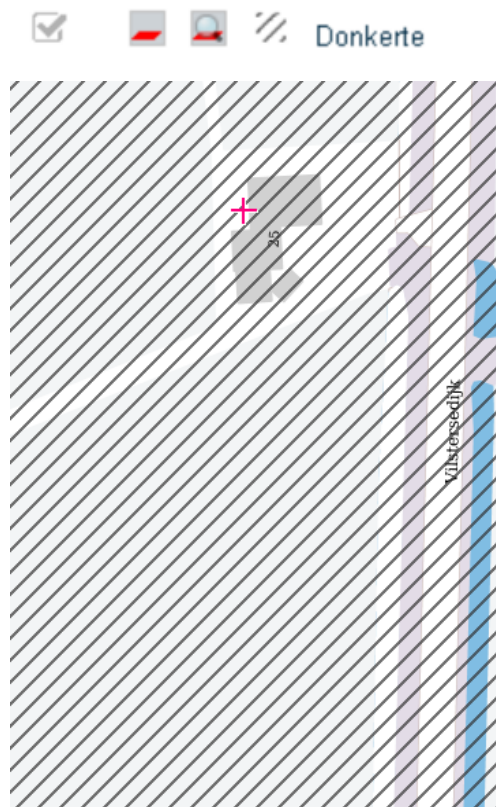
De huidige landschapsstructuur blijft behouden en wordt versterkt.

#### **2.2.4.4 Laag van de beleving**

Met de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' en de 'Stedelijke laag' is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. In de 'Laag van de beleving' komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'

## Kaart 6. Donkerte



*Figuur: Relevant deel 'Laag van de beleving'*

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, op zijn minst zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

In de richtinggevende uitspraken staat dat in de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijk kunstlicht toegepast mag worden. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht. Daarnaast vraagt het veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

### **Conclusie**

Initiatiefnemer wordt verzocht om bescheiden (erf)verlichting, bij voorkeur met sensor, tegen de gevels of laag bij de grond (schijnend naar de grond) aan te brengen. Dit is ter voorkoming van lichthinder voor nachtdieren.

### **2.2.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving**

De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaaleconomische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan hand in hand en vormen de basis voor allerlei ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

Volgens de KGO is er ontwikkelingsruimte voor nieuwvestiging van innovatieve concepten voor differentiatie en kwaliteitsverbetering van het recreatieve aanbod. Om als innovatief te worden aangemerkt moet een ontwikkeling vernieuwend zijn op een van de volgende criteria: omgeving (gebiedskenners, cultuur, identiteit e.d.), duurzaamheid, samenwerking (ondernemingen, activiteiten, productmarktcombinaties).

De recreatieverblijven volgens het Boer-inn concept zijn aan te merken als een innovatief concept op alle criteria: omgeving (het huisje gaat op in de omgeving en laat recreanten het agrarisch landschap op een intieme manier beleven), duurzaamheid (recyclebaar materiaal, fietsen tussen de verschillende locaties en gebruik van lokale producten) en samenwerking (gasten leren wat bij over de agrarische sector).

De balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving wordt bepaald aan de hand van de mate waarin de ontwikkeling gebiedsvreemd/gebiedseigen is en de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit.

#### Gebiedseigen of gebiedsvreemd

Het toevoegen van nieuwe recreatieve verblijven kan op basis van het werkboek van de provincie worden beschouwd als een gebiedsvreemde ontwikkeling en valt onder de categorie 'lichte stedenbouw'. Omdat het initiatief gebiedsvreemd is wordt een hogere inspanning gevraagd dan voor een gebiedseigen functie.

#### Schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit

De impact van de voorgenomen ontwikkeling kan als beperkt worden beschouwd. De beoogde ontwikkeling volgens het Boer-inn concept voorziet in de bouw van twee recreatieve nachtverblijven. De impact op de ruimtelijke kwaliteit is klein, de objecten zijn klein van omvang (circa 21m<sup>2</sup>) en hebben een bijzondere vormgeving (vorm van een boomstam). Omdat de bouw van de bijgebouw volgens het bestemmingsplan in principe al mogelijk is, wordt deze niet meegenomen in deze KGO benadering.

#### Eigen belang of maatschappelijk belang

De ontwikkeling behelst een aantal maatschappelijke belangen. De ontwikkeling vergroot de mogelijkheid om te kunnen recreëren in het buitengebied van Dalfsen. Daarnaast heeft het Boer-inn concept een duidelijk doel voor ogen: Mensen kennis laten maken met de agrarische manier van leven, er is bij de ontwikkeling dus een duidelijk educatief doel voor ogen. Verder is het boer-inn concept erop gericht om zo min mogelijk uitstoot te veroorzaken dit wordt behaald door het reizen per fiets tussen de verschillende locaties en het gebruik maken van lokale streekproducten voor het serveren van maaltijden. Natuurlijk is hier wel sprake van een commerciële exploitatie van de twee recreatie verblijven. Hier is dan wel sprake van een eigen belang van de initiatiefnemer. Er kan wel geconcludeerd worden dat de ontwikkelingen ook een aantal maatschappelijke belangen dient.

#### Basisinspanning

Voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt altijd een basisinspanning verlangd. Hiermee wordt goede ruimtelijke inpassing gewaarborgd. In dit geval zal de basisinspanning bestaan uit een goede landschappelijke inkadering en een ontwikkeling van biodiversiteit op het perceel. Om dit te bereiken zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- Behoud van de hiërarchie van het ensemble van een hoofdgebouw aan de weg en bijgebouwen op het zij- en achtererf. Aan de zuidzijde van de eikenrij zou een bijgebouw in een streekeigen en eigentijdse uitstraling passend zijn
- Behoud van de eiken en de belijning van de oude route langs het erf.
- Aanplant van fruitbomen, een notenboom of kers aan de noordzijde. In aansluiting op de gaarde een gemengde haag aanbrengen.
- Variatie in erfscheiding en het openhouden van het ijzeren hekwerk aan de weg.

#### Aanvullende kwaliteitsprestaties

Bovenop de basisinspanning is een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit vereist om mee te kunnen werken aan de ontwikkeling. De extra investering kan als volgt worden samengevat: *Aandacht voor de ontwikkeling van biodiversiteit op het erf en aandacht voor*

*versterking van de agrarische beleving voor recreant en passant.* De volgende aanvullende kwaliteitsprestaties worden geleverd:

- Beweiding van het perceel met schapen en de aanleg van een kleine varkensweide aan de voorzijde van het perceel;
- Benutten van het oude koepad langs de sloot voor passanten om fietsen te parkeren en te zitten en kijken (enkele houten banken kunnen geplaatst worden in het seizoen);
- Doorzaaien weide met een kruidenrijk mengsel, passend bij de grondsoort en bij de begrazing van schapen;
- Creëren van extensievere zones op het erf, de weide onder de fruitbomen aan de noordzijde, in een kruidenrijk grasmengsel inzaaien en minder vaak maaien zodat meer soorten zich kunnen ontwikkelen;
- Het perceel waarin de objecten komen te staan ook met een kruidenrijk grasmengsel inzaaien. Delen eventueel met een bloemrijk mengsel inzaaien (passend bij de grondsoort). De paden naar de objecten en de zitplek maaien, de andere grasgedeelten langer hoog laten. De slootkant ook extensief maaien;
- Aanplant van hoogstam fruitbomen in de weide (gaarde) en een struweelhaag achterlangs de varkensweide op de overgang naar de recreatieweide;
- Enkele zones inzaaien met een bloemrijk mengsel, passend bij de bodemsoort. Bijvoorbeeld aan de zuidzijde van de nieuwe fruitgaarde, in een strook zichtbaar vanaf de weg, op de overgang van het achtererf naar de open veeweides, en in een strook langs het oude weggedeelte in de zone tussen de weg en het nieuwe bijgebouw;
- De schuur wordt gerealiseerd met streekeigen kenmerken, maar eigentijds.

Deze kwaliteitsprestaties zijn volgens het advies van de ervenconsulent van Het Oversticht (bijlage 2) en worden gewaarborgd in het erfinrichtingsplan van N+ L Landschapontwerp (bijlage 1). Hiermee is de investering in de ruimtelijke kwaliteit in balans met de geboden ontwikkelingsruimte. Dit is tijdens het vooroverleg bevestigd door de provincie Overijssel

### **2.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen**

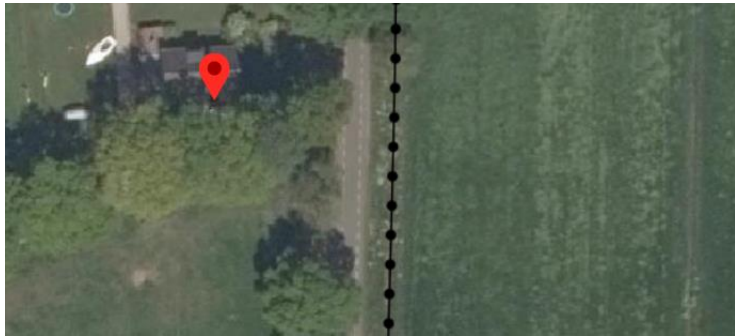
Op de kaart van de Structuurvisie Buitengebied zijn grenzen aangegeven tussen de deelgebieden die misschien een bepaalde 'hardheid' suggereren. Overgangen tussen landschappen zijn in de praktijk echter vaak 'zacht' en niet of nauwelijks op een bepaalde perceelsscheiding te begrenzen.

Datzelfde geldt voor de beschrijving van de karakteristiek. Niet overal in een bepaald deelgebied zullen in dezelfde mate waarden en karakteristieken aanwezig zijn.

Bij (aanvragen voor) ruimtelijke ontwikkelingen is dan ook altijd een verfijningslag nodig. Aanvragers mogen ervan uitgaan dat zal worden getoetst aan daadwerkelijk aanwezige waarden.

Het perceel Vilstersedijk 25 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het landschap van de jonge heideontginningen (zuid). Zie kaart 7 Heideontginningen zuid voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

## Kaart 7 Vilstersedijk 25



Landschap van de jonge  
heideontginningen (zuid)  
Thema: landschap  
Gebiedsbegrenzing: indicatief

Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

### 2.3.1.1 Karakteristiek Heideontginningen zuid

De voormalige heidegronden zijn pas in de loop van de negentiende eeuw systematisch in cultuur gebracht. Dat heeft geleid tot een stevige rationele structuur en verkavelingsopzet. De percelen zijn meest blokvormig en bebouwing ligt verspreid aan lange, rechte wegen. Lemelerveld is als dorp ontstaan op de kruising van de Vilstersedijk en het Overijssels Kanaal. Dit kanaal is een markante lijn in het landschap.

Het landschap is weids en open met fraaie vergezichten en wordt begrensd door de bossen van het Rechterense veld en Archemer- en Lemelerberg. De landbouw is de belangrijkste functie in het gebied. Het grondgebruik is voornamelijk grasland, maar verspreid komen ook percelen met bouwland voor.

### 2.3.1.2 Kernkwaliteit

Het gebied kan worden getypeerd als een (relatief) open agrarisch landschap met een rationele, blokvormige ontginningsstructuur en verspreide bebouwing, omsloten door natuurgebieden (Rechterense veld en Archemerberg).

### 2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Recreatie

De gemeente ziet in dit deelgebied met name langs de randen en bij Lemelerveld kansen voor de recreatiesector. Door de nabijheid van het natuurrijke Vechtdal, de Archemerberg en Lemelerberg en de cultuurhistorisch waardevolle landgoederen vormt het deelgebied een goede uitvalsbasis voor recreatieve activiteiten. De gemeente zal initiatieven in de recreatieve sector dan ook ondersteunen.

Het toeristisch infopunt in Lemelerveld vormt een goed startpunt voor het verkennen van de omgeving. De aanleg en verbetering van fietspaden in de directe omgeving zullen Lemelerveld als routeknooppunt versterken.

## 2.3.2 Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen

De ontwikkeling die centraal staat in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt door onder andere de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toe te passen. Deze regeling is geïntroduceerd in de Omgevingsvisie Overijssel 2017, maar is ook onderdeel van de gemeentelijke Beleidsregels ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen. Het toepassen van de KGO is maatwerk. Ontwikkelingen in het buitengebied zijn zeer divers. Een set met regels voor de toepassing is daarom niet geven. Wel is een stappenplan en de manier waarop de benodigde investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald aan te geven.

Het processchema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uit het werkboek Kwaliteitsimpuls groene omgeving van de provincie Overijssel is hierbij uitgangspunt. Net zoals bij de provinciale KGO dient er sprake te zijn van een juiste balans. Hiervan is sprake. Voor een toetsing wordt verwezen naar paragraaf 2.2.5. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.



### 2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedeekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel Vilsligt in het deelgebied 'Heideontginning'.

Landschap van de jonge heideontginningen (zuid)



#### Heideontginning



- Maatregelen in dit gebied moeten gericht zijn op het versterken van een noordzuid gerichte landschapsstructuur van bomenrijen langs wegen en watergangen met verspreid poelen;
- Oostwest gerichte wegen zijn niet of beperkt beplant en hier kunnen (waar gewenst) heischrale bermen ontwikkeld worden. Daar waar nu beplanting aanwezig is kunnen bomen worden gekapt, of kunnen bomen om-en-om worden gekapt. Daarmee ontstaat er dus een uitzonderlijke plantafstand, wat het mogelijk maakt om een heischrale berm te ontwikkelen. Hiervoor is het nodig om te maaien en het maaisel af te voeren waardoor op den duur een schrale vegetatie ontstaat die hier ooit thuishoorde. De heischrale bermen verwijzen naar het verleden en biedt lange doorzichten. De agrarische functie wordt door deze maatregelen niet belemmerd;
- Wel is het zaak dat door middel van erfbeplanting de agrarische bedrijven meer onderdeel worden van een geheel. Erfbeplanting bestaat in ieder geval uit inheemse soorten en dan bij voorkeur soorten die in dit landschapstype thuishoren zoals eik, esdoorn en berk;
- Extensief slootkantenbeheer, aanleg poelen en meer natuurlijke oevers langs de Dalmholterwaterloiding, de Grootte Grift en het Overijssels Kanaal vergroot de biodiversiteit en de landschappelijke diversiteit.
- Houtwallen/singels tussen Het Luttenbergerven en de Lemelerberg vergroot de migratiemogelijkheden voor een aantal dieren (o.a. das, vlieermuisen).
- Het Overijssels Kanaal als historische lijn kan worden versterkt door een bomenrij (ruime plantafstand).
- Verder is het wenselijk om de beeldkwaliteit rondom de molen Massier te verbeteren.

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap. Het advies is opgenomen in bijlage 2, de schets is verder uitgewerkt tot een erfinrichtingsplan zoals te zien bij kaart 8.

## Kaart 8. Erfinrichting Vilstersedijk 25



Het advies is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gedaan. De ontwikkeling past in het Landschapsontwickelingsplan.

### 2.3.5 Beleidsplan Recreatie en Toerisme 2011-2020

Het Beleidsplan Recreatie en Toerisme geeft een visie op het gebied van de Dalfser recreatieve sector. Verblijfstoerisme is een kwaliteit van de plattelandsgemeente Dalfsen.

Vanwege de huidige marktsituatie in de verblijfsrecreatie (dalend aantal overnachtingen) moet maatwerk geboden worden met betrekking tot de mogelijkheden tot het uitbreiden van bestaand aanbod en mogelijkheden voor ontwikkeling van nieuw aanbod. Uitbreiding en kwaliteitsverbetering van bestaand aanbod gaan voor nieuw. Zowel bij bestaand als voor nieuw aanbod wil de gemeente inspelen op mogelijkheden voor diversiteit. In het beleidsplan is de toeristisch recreatieve missie als volgt geformuleerd: 'Ontwikkeling en versterking van de toeristisch/recreatieve mogelijkheden, met name gericht op route gebonden, watergebonden, verblijfs- en dagrecreatie, inspeland op en rekening houdend met natuur- en culturele waarden.'

Vervolgens wordt een sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen voor het Dalfser toeristisch product opgesomd. Een greep uit de in het beleidsplan benoemde kansen zijn onder andere:

- Vraag naar rust en 'ontstressings' mogelijkheden;
- Vraag naar gezond en duurzaam;
- Vraag naar kwaliteitsproducten;
- De variatie in landschapstypen vormt een goede basis voor een gedifferentieerd aanbod

van extensieve recreatievormen en het aantrekken van een breed publiek. Voor wat betreft verblijfsrecreatie wordt ingezet op het uitbreiden en het verbeteren van de kwaliteit van verblijfsrecreatie. Hierbij is altijd sprake van maatwerk. Nieuwe initiatieven worden ondersteund, mits deze een toevoeging zijn voor het Dalfser recreatief aanbod. Er wordt aangegeven dat initiatieven tot vestiging van onderscheidende vormen van

verblijfsaccommodatie worden ondersteunt en dat duurzaam toerisme daarnaast wordt gestimuleerd.

#### *2.3.5.1 Toetsing initiatief aan het Beleidsplan Recreatie en Toerisme 2011 – 2020*

Het initiatief biedt een vernieuwend concept voor de recreatieve sector van de gemeente Dalfsen. Het betreft een concept wat nog niet in de gemeente Dalfsen gerealiseerd is. Het speelt in op de wens om te 'onthaasten' en om 'gezond, duurzaam en educatief te recreëren.

Het concept gaat uit van kennis maken met de agrarische manier van leven en te genieten van het Overijsselse landschap met de fiets. De recreatieverblijven worden gemaakt duurzame materialen en kunnen na afloop van de levensduur volledig worden gerecycled.

Er kan gesproken worden van een duurzaam initiatief en een vernieuwend concept. Dit alles maakt dat het initiatief passend is in het beleidsplan recreatie en toerisme.

## Hoofdstuk 3 Onderzoeken

In dit hoofdstuk worden alle ruimtelijk relevante omgevingsfactoren op een rij gezet en belangen afgewogen. De belangenafweging moet aantonen dat de betreffende ontwikkeling aan een goede ruimtelijke ordening voldoet. Daarbij wordt op het volgende ingegaan:

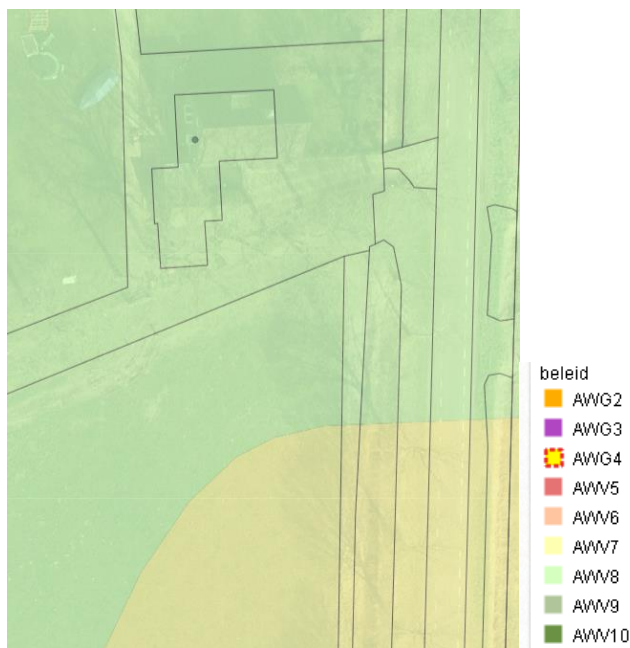
- Archeologie;
- Bodem;
- Duurzaamheid;
- Ecologie;
- Externe veiligheid;
- Milieuzonering;
- Geluid;
- Luchtkwaliteit;
- Verkeerssituatie;
- Water.

### 3.1 Archeologie

Volgens deze beleidskaart heeft het perceel Vilstersedijk 25 een lage archeologische verwachting waarde Archeologie 6 en 7.

Voor waarde archeologie 7 geldt geen onderzoeksplicht. Voor waarde archeologie 6 geldt een onderzoeksplicht als het bouwwerk een oppervlakte heeft van ten hoogste 5000m<sup>2</sup>. De gezamenlijke oppervlakte van de te bouwen objecten zit ruim onder deze grenswaarde.

#### Kaart 9. Vilstersedijk 25



*Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen*

### 3.2 Bodemkwaliteit

Volgens de bodemkwaliteitskaart en het historisch onderzoek blijkt dat op en direct rondom de locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. De bodemkwaliteit is naar verwachting geschikt voor de nieuwe functie en gebruik.

### **3.3 Duurzaamheid**

April 2017 heeft de gemeenteraad van Dalfsen het Beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025 vastgesteld. In dit beleidsplan worden verbeterdoelen en concrete doelen gesteld. De ambitie is om een duurzaam leefbare gemeente te maken. Hiervoor zijn vier verbeterdoelen gesteld: meer lokale kracht, minder energiegebruik, meer duurzame energie en meer circulair.

De ontwikkeling past binnen deze doelen. De te bouwen accommodaties worden geproduceerd van minimaal 75% duurzame materialen. De producent van de accommodaties garandeert dat aan het einde van de levensduur de materialen volledig worden gerecycled en weer terug de keten in gaan.

Daarnaast is het uitgangspunt de gasten zich verplaatsen via elektrische biokompostiet fiets met een ruime bak waarin de gasten zijn eigen spullen meeneemt van de ene naar de andere accommodatie. Hiermee wordt de voetafdruk zo klein mogelijk gehouden.

Het laatste uitgangspunt is dat de gast dineert met lokaal verworven producten, ook op deze manier wordt de voetafdruk zo klein mogelijk gehouden.

Geconcludeerd kan worden dat het plan in overeenstemming is met de doelen vanuit het Beleidsplan 2017-2025.

### **3.4 Ecologie**

#### **3.4.1 Natura 2000 gebieden**

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het natura 2000 gebied Vecht- en Beneden- Reggengebied op een afstand van circa 3 kilometer van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

#### **3.4.2 Stikstof depositie**

De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat al jaren achteruit. Duurzame bescherming van flora en fauna is hard nodig. Planten en dieren trekken zich weinig aan van landsgrenzen en het is daarom belangrijk om natuurbescherming in Europees verband aan te pakken. Zo voorkomen we dat de natuur in Europa en in Nederland steeds eenvormiger wordt. Daartoe is in 1979 de Vogelrichtlijn opgesteld en in 1992 de Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen hebben twee componenten: soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Alle EU-lidstaten wijzen beschermde gebieden aan voor specifieke (leefgebieden van) (vogel-)soorten. De onder beide richtlijnen aangewezen beschermde gebieden vormen het Natura 2000-netwerk. De Nederlandse bijdrage aan dit Europese netwerk van beschermde natuurgebieden bestaat uit ruim 160 gebieden.



*Ligging van Natura2000-gebied in de omgeving van het plangebied. Gronden die tot Natura2000 behoren worden met de groene kleur aangeduid. (bron <https://www.natura2000.nl/gebieden/overijssel>)*

Het plangebied ligt op meer dan 3 kilometer afstand van gronden die tot Natura2000 behoren. Op kaart 10 wordt de ligging van Natura2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven.

#### *Beschermingsregime*

De Wet natuurbescherming regelt in hoofdstuk 2 de bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan. Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

- de leefgebieden van vogels;
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten (art. 2.1 Wet natuurbescherming);

De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op (art. 2.3 Wet natuurbescherming). In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt.

Nederland past een vergunningenstelsel toe. Hierdoor is in ons land een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Vergunningen worden verleend door provincies of door de Minister van EZ. Natura 2000-gebieden mogen geen significante schade ondervinden. Dit houdt in dat bepaalde plannen en projecten, op zichzelf óf in combinatie met andere plannen en projecten, de natuurwaarden waarvoor de gebieden zijn aangewezen niet significant negatief mogen beïnvloeden.

Elke ontwikkeling in of nabij een Natura 2000-gebied dient te worden onderworpen aan een 'voortoets'. Uit de voortoets moet blijken of kan worden uitgesloten dat de gewenste werkzaamheden/ontwikkelingen een (significant) negatief effect hebben (op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten). Voor alle Natura 2000-gebieden dient een beheerplan te zijn opgesteld waaruit duidelijk wordt welke activiteiten wel en niet zonder vergunning mogelijk zijn in en nabij die gebieden.

Als gevolg van het stopzetten van de PAS-systematiek, mogen plannen die leiden tot een verhoogde depositie van NOx/NH3 op Natura2000-gebied, niet in uitvoering gebracht worden zonder Wet natuurbeschermingsvergunning. Er wordt door de landelijke overheid momenteel gewerkt aan een nieuwe methode om plannen, die leiden tot een verhoogde depositie, mogelijk te maken.

### *Effectbeoordeling*

Het plangebied ligt op meer dan 3 kilometer afstand tot het meest nabij gelegen Natura2000-gebied. Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het Natura2000- gebied, is het niet aannemelijk dat de voorgenomen activiteiten, zowel tijdens de sloop- en bouwbase, alsmede tijdens de gebruiksfase, zullen leiden tot een toename van depositie NOx/NH3 op Natura2000-gebied. Voor deze effectbeoordeling is geen gebruik gemaakt van een berekening m.b.v. het computerprogramma Aeries Calculator. Deze aanname is gebaseerd op ervaring met het opstellen van dergelijke berekeningen in Calculator.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden-Reggebied op een afstand van meer dan 3 km van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudings- doelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringsstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

#### **3.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)**

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de ruimere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten. Bovendien kent de ingreep slechts een beperkte effectafstand en zal geen sprake zijn van een opvallende verstoring binnen het NNN. Verdere toetsing in de vorm van een "Nee, tenzij-toets" is niet aan de orde.

#### **3.4.4 De Wet natuurbescherming**

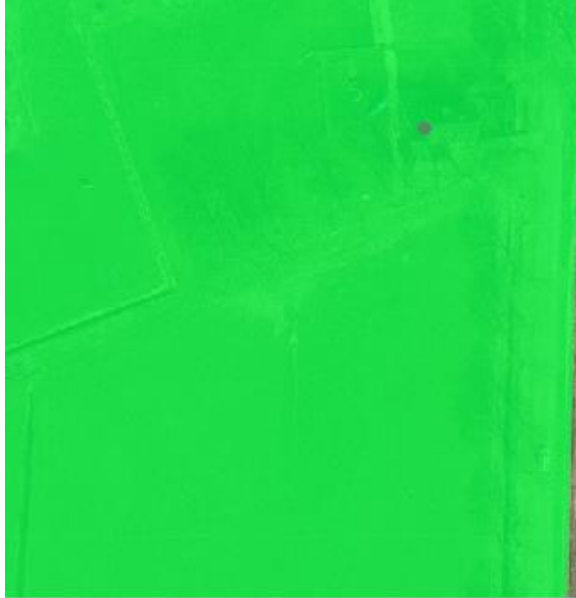
De zorgplicht is van toepassing. Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. De zorgplicht blijft, ongeacht de status van de soorten, wel van kracht.

### 3.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan.

Risicozonering rondom Vilstersedijk 25 is hieronder aangegeven.

#### Kaart 10. Vilstersedijk 25



*Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen*

#### 3.5.1 Toetsing Risicobronnen

##### Toets aan risicokaart

Het plangebied ligt in het groene gebied. Dit betekent dat externe veiligheid geen rol speelt.

##### Conclusie

Het plangebied ligt zo ver af van de risicobronnen, zodat externe veiligheid geen rol speelt. Nader onderzoek is niet nodig.

### 3.6 Milieuzonering

### 3.7 Geluid

De Wet geluidhinder heeft als doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid.

Het perceel Vilstersedijk 25 ligt langs een smalle weg met twee fietspaden in het buitengebied. De verkeersintensiteit is laag en de weg wordt vooral gebruikt door bestemmingsverkeer. Het perceel ligt voor een deel binnen een geluidscontour van maximaal 43 dB. Dit valt binnen de wettelijk toegestane geluidsbelasting van wegverkeerslawaai

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

### 3.8 Luchtkwaliteit

Het voorliggende plan voorziet enkel in de bouw van twee kleine nachtrecreatie verblijven en een tuinhuis. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.



### 3.9 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van de percelen en het parkeren van bewoners en bezoekers.

Met de beoogde ontwikkeling zou het mogelijk kunnen zijn dat er meer verkeer van en naar het perceel gaat. Aangezien het gaat om kleine nachtverblijven voor max 2 personen per unit wil de initiatiefnemer 3 parkeerplekken aanleggen in half verharding. De kadernota parkeernormen van Dalfsen schrijft voor dat voor een bungalow 2,1 parkeerplekken moeten worden aangelegd. Voor deze ontwikkeling wordt afgeweken van deze norm omdat het concept er op gericht is dat mensen zich met de fiets verplaatsen tussen de verschillende locaties. De realisatie van drie parkeerplekken wordt in dit geval gezien als voldoende.

### 3.10 Water

#### 3.10.1 *Watertoets*

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een watertoets verplicht bij gemeentelijke bestemmingsplannen en projectbesluiten. De watertoets is een procesinstrument, waarbij het waterschap en de initiatiefnemer (gemeente) onderlinge afstemming zoeken.

#### 3.10.2 *Relevant beleid*

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

#### 3.10.3 *Invloed op de waterhuishouding*

Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe wooneenheden gerealiseerd. Toename van het verharde oppervlak bedraagt (niet) meer dan 1500 m<sup>2</sup>. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

Bij nieuwe bouwwerken is de minimale ontwateringsdiepte een belangrijk aandachtspunt. De minimale ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de GHG. Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Voor het dempen van watergangen / sloten (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

In de volgende tabel is kort de relevantie van de waterhuishoudkundige aspecten aangegeven.

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande IBA
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap III er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	

#### 3.10.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekragen een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerp van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

De vuilwateraansluitingen van de nieuwe recreatie verblijven worden aangesloten op een bestaande IBA die aanwezig is op het perceel.

#### 3.10.5 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat betreft de 'standaard waterparagraaf'. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen negatieve invloed op de waterhuishouding en het waterschap geeft een positief wateradvies.

#### 3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

Er is geen sprake van overstromingsrisico's. Het plangebied ligt volgens de viewer van de provincie Overijssel niet binnen overstroombaar gebied.

## Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

### 4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de binnen het plangebieden voorkomende functies, zoals die in het voorgaande aan de orde zijn geweest, in het bestemmingsplan worden geregeld. Het betreft de uitgangspunten met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur, de functionele structuur en de milieu-uitgangspunten. Tevens wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de bestemming.

### 4.2 Beschrijving gewenste situatie

Na herziening van het bestemmingsplan is aan de Vilstersedijk 25 de bestemming 'Wonen' vergroot ten opzichte van de huidige situatie.

Ter plaatse van de objecten voor recreatief nachtverblijf, wordt de bestemming 'Agrarisch' omgezet in de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie'. Daarnaast wordt de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – recreatief nachtverblijf' voor de twee nieuwe verblijven opgenomen. De dubbelbestemmingen waarde-archeologie 6 en 7 en de aanduiding bonteelt blijven ongewijzigd.

Verder worden de volgende voorwaarden gesteld aan het medewerken aan deze ontwikkeling:

- De investering in de ruimtelijke kwaliteit, volgens de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, moet worden uitgevoerd:
  - Beweiding van het perceel met schapen en de aanleg van een kleine varkensweide aan de voorzijde van het perceel;
  - Benutten van het oude koepad langs de sloot voor passanten om fietsen te parkeren en te zitten en kijken (enkele houten banken kunnen geplaatst worden in het seizoen);
  - Doorzaaien weide met een kruidenrijk mengsel, passend bij de grondsoort en bij de begrazing van schapen;
  - Creëren van extensievere zones op het erf, de weide onder de fruitbomen aan de noordzijde, in een kruidenrijk grasmengsel inzaaien en minder vaak maaien zodat meer soorten zich kunnen ontwikkelen;
  - Het perceel waarin de objecten komen te staan ook met een kruidenrijk grasmengsel inzaaien. Delen eventueel met een bloemrijk mengsel inzaaien (passend bij de grondsoort). De paden naar de objecten en de zitplek maaien, de andere grasgedeelten langer hoog laten. De slootkant ook extensief maaien;
  - Aanplant van hoogstam fruitbomen in de weide (gaarde) en een struweelhaag achterlangs de varkensweide op de overgang naar de recreatieweide;
  - Enkele zones inzaaien met een bloemrijk mengsel, passend bij de bodemsoort. Bijvoorbeeld aan de zuidzijde van de nieuwe fruitgaarde, in een strook zichtbaar vanaf de weg, op de overgang van het achtererf naar de open veeweides, en in een strook langs het oude weggedeelte in de zone tussen de weg en het nieuwe bijgebouw;
  - De schuur wordt gerealiseerd met streekeigen kenmerken, maar eigentijds.
- De inpassing van de erven en aangrenzende gronden en de beplanting moet gerealiseerd worden volgens het erfinrichtingsplan van N + L Landschapsonwerp van 3 november 2021 (bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing);
- De recreatieve nachtverblijven moeten bedrijfsmatig geëxploiteerd worden.

## **Hoofdstuk 5      Economische Uitvoerbaarheid**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een ontwikkelingsovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat de kosten voor de procedure, de landschappelijke inpassing en eventuele kosten voor planschade volledig voor zijn rekening komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

## **Hoofdstuk 6      Maatschappelijke Uitvoerbaarheid**

De initiatiefnemers hebben aan de hand van het participatiedocument “Ik heb een idee, en nu?” omwonenden gesproken over hun plan en van deze gesprekken een verslag gemaakt. Uit dit verslag blijkt dat omwonenden geen problemen hebben met het plan van de initiatiefnemers. Wel hebben zij gevraagd rekening te houden met hun belangen (denk aan uitzicht, geluidsoverlast). Dit hebben de initiatiefnemers meegenomen in hun plannen. Het verslag is opgenomen in het zaakdossier.

# BIJLAGE 1 Erfinrichtingsplan



- A: Bestaande woning.
- B: Nieuw te bouwen bijgebouw.
- C: Nieuw te bouwen voorziening Bed & Breakfast volgens Boer-inn concept.
- D: Te behouden bomenrij met markante zomereiken. De bomenrij vormt de belijning van de voormalige route langs het erf.
- E: Bestaande wegbeplanting.
- F: Hoogstam fruitbomen op informele wijze voor een goede overgang naar omliggend landschap. Daardoor is het niet te strak afgebakend. Eventueel kan er ook middelstam worden gebruikt. Aan de noordzijde 5 bomen, aan de zuidzijde 6 bomen in maat 8-10 (stamomtrek in cm).
- G: Aanplant van gemengde haag met soorten als hazelaar, jasmijn, Gelderse roos, hondsroos, ribes en liguster. Aan plant in een dubbele rij met een plantafstand van 50 cm in de rij en 40 cm tussen de rij. Aanplant in de maat 80-100 (hoogte in cm). Totaal 60 meter = 240 stuks.
- H: Zone met frequent gemaaid gras / gazon.
- I: Weiland.
- J: Zone met bloemrijk of kruidenrijk grasland, extensief maaibeheer.
- K: Varkensweide met laagte en klein onderkomen.
- L: Koepad met roosterbalkjes voor passant en bereikbaarheid.
- M: Klein gedeelte halfverharding voor parkeren van auto's en fietsers. Ook voor de toevallige passant (rustpunt).
- N: Bestaand oprit onder de bomen (zie gele stippellijnen) blijft gehandhaafd.
- O: Behouden van bestaande (ijzeren) toegangshek.

Op perceelsranden wordt gebruik gemaakt van paal en draad waarbij rondom het erf (ook) sprake is van een-voudige hekwerken. Het landschapsonwerp is conform advies 2716 DS van het Oversticht.

Project: Inpassing B&B  
 Adres: Vilstersedijk 25  
 Woonplaats: Dalfsen

Getekend: NH  
 Datum: 03-11-2021  
 Gecontroleerd: -  
 Schaal: 1:500

Status: DO  
 Aantal pag.: 1  
 Formaat: A3  
 Noord: Tekening is noordgericht

# BIJLAGE 2 Advies ervenconsulent

## Ervenconsulentadvies 2716 DS: Vilstersedijk 25, gemeente Dalfsen

Datum : 19 april 2021  
Kader : advies ontwikkeling kleinschalige recreatieve overnachting  
Fase : initiatief

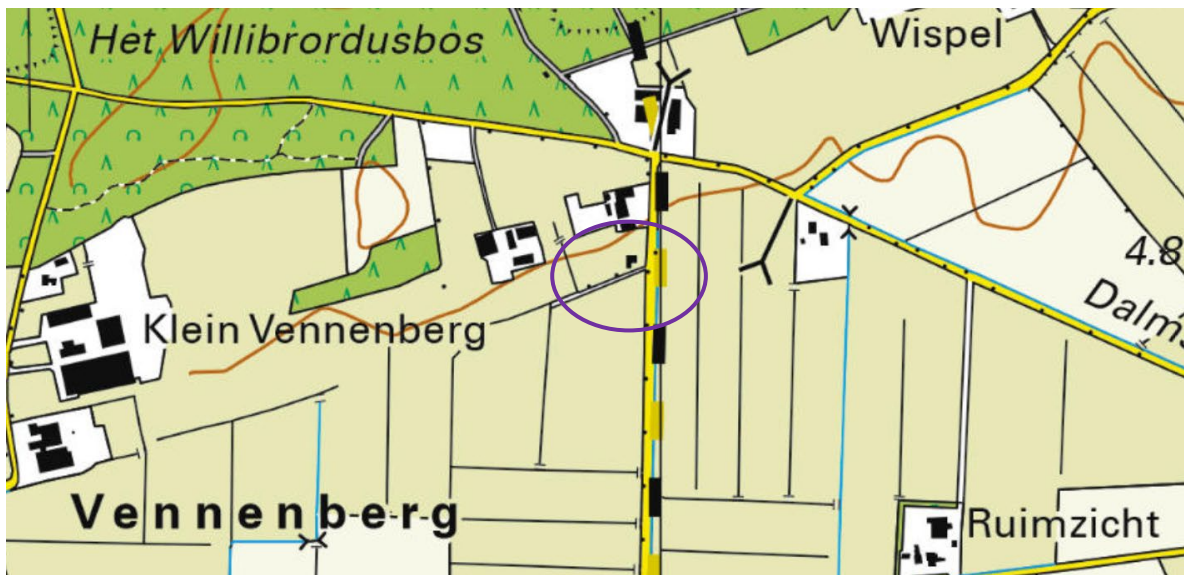


*Erffperceel Vilstersedijk 25, Dalfsen*



## 1. Situatie

Het erf ligt in een open heide-ontginningslandschap ten zuiden van het zandrug gedeelte Willibrordusbos, Vilstersche Veld en het gehucht Venneberg. Ten zuiden ligt het lintdorp Lemelerveld.



*Huidige situatie erf en omgeving. (Bron: internet)*

## 2. Opgave

De initiatiefnemers willen nabij het erf, bestemming wonen, een kleinschalige tak van recreatie opstarten. Zij willen daarbij aansluiten bij het concept Boer – Inn, ontwikkeld door het bedrijf Circolodge (circulaire recreatie accommodatie) wat in 2020 is opgericht. Het is een arrangement van een aantal dagen fietsen door Overijssel met overnachtingen op locaties in het landelijk gebied (locaties als Wanneperveen, De Krim, Denekamp, Enter, Dalmsholte doen hierin al mee). Kleinschalig van opzet met overnachting in een design object: 'een verrekijker', een 'melkbus' en een 'boomstam'. De gasten kunnen bij de boeren in de buurt (of op het erf zelf) streekeigen producten afnemen voor het ontbijt of avondeten. Of een maaltijd bestellen.

Recreanten kunnen zelf een arrangement samenstellen, met minimaal twee nachten op een plek. Voor dit erf zou vanuit het totaalconcept de 'boomstam' ontwikkeld worden.

De initiatiefnemers willen graag aanvullend op de objecten het landelijke karakter in sfeer versterken door begrazing met schapen en door de aanleg van een kleine varkensweide. De varkensweide aan de wegzijde zodat er vanaf de weg ook voldoende zicht is voor de recreanten die passeren op de fiets. Bij de weide willen zij een rustpunt maken. Voor de schapen en de fietsgasten zou het wenselijk zijn een klein bijgebouw te plaatsen en voor de varkens een schuilhutje.

Voor dit erf wordt het type verblijf 'boomstam' ontwikkeld.

De gemeente Dalfsen vindt het van belang dat nieuwe ontwikkelingen op een juiste manier een plek krijgen in het landschap en aansluiten bij de karakteristiek van het landschap, de erven en gebouwen.

Voor deze ontwikkeling wordt een Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) gevraagd. Dit advies gaat in op de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit en geeft aan op welke wijze de KGO kan worden ingevuld. Wij kijken hierbij op de schaal van landschap, erfensemble en gebouwen. Het advies dient als basis voor een verdere planuitwerking.

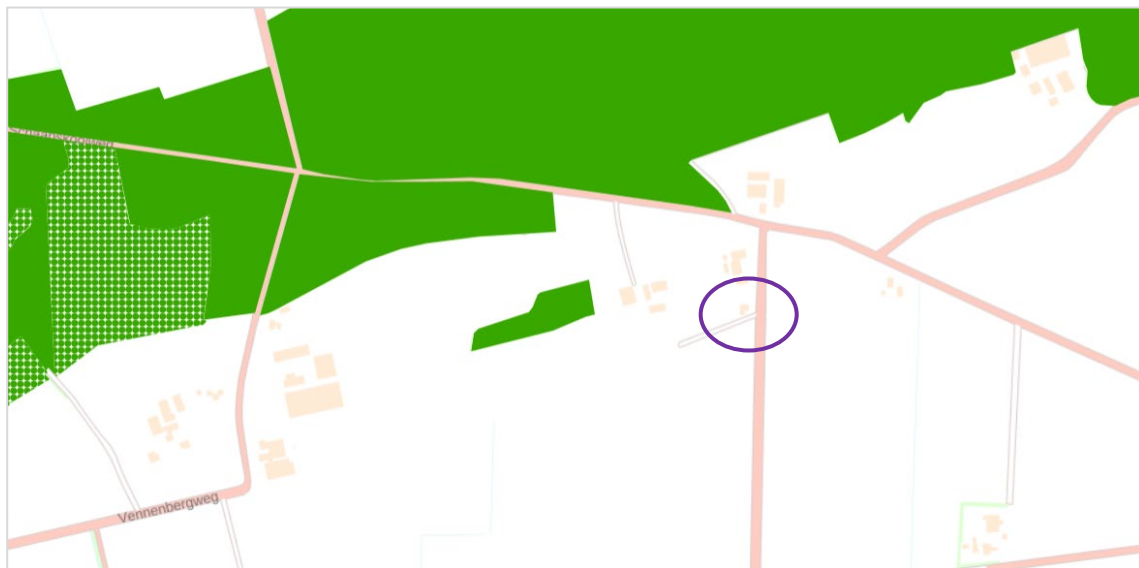
De gemeente staat open voor een overleg naar aanleiding van dit advies om tot een gezamenlijk gedragen ruimtelijk plan te komen. De eigenaar zal zelf draagvlak moeten verkrijgen voor het plan bij de omwonenden. Mogelijk hebben de omwonenden aanvullende ideeën die passend zijn in de KGO.

## 2.1 Beleid provincie

### Omgevingsvisie en Kwaliteitsimpuls groene omgeving

Het erf ligt in de jonge heideontginning. De ambitie is deze gebieden een stevige impuls te geven. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Er is ruimte voor ontwikkeling op deze erven mits deze erven een 'stevige groene jas' krijgen. Als ontwikkelingen plaatsvinden dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken, waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Er blijft een duidelijk onderscheid in de voor- en achterkant van de erven en er vindt koppeling plaats aan het landschap. Toegankelijkheid van het landschap wordt er mogelijk door verbeterd.



*De locatie zelf maakt geen onderdeel uit van de zone NNN en Ondernemen met natuur en water, maar aan de noordzijde zijn deze zones wel gelegen. (Bron: provincie)*

## 2.2 Beleid gemeente

### Structuurvisie (jonge heide-ontginning zuid)

Het deelgebied heeft een duidelijk rationele structuur. Wegbeplantingen markeren de lange lijnen in het landschap. De openheid is kenmerkend en wordt scherp begrensd door de omliggende bosgebieden.

De gemeente zet in op het behoud van deze landschappelijke waarden. De gemeente staat ontwikkelingen alleen toe als ze een bijdrage leveren aan het versterken van de landschappelijke karakteristiek en passen binnen het landschappelijk raamwerk. De gemeente zal ontwikkelingen in dit deelgebied dan ook zodanig sturen, dat de landschappelijke waarden behouden blijven.

De gemeente ziet in dit deelgebied met name langs de randen en bij Lemelerveld kansen voor de recreatiesector. Door de nabijheid van het natuurrijke Vechtdal, de Archemerberg en Lemelerberg en de cultuurhistorisch waardevolle landgoederen vormt het deelgebied een goede uitvalsbasis voor recreatieve activiteiten. De gemeente zal initiatieven in de recreatieve sector dan ook ondersteunen. Het toeristisch infopunt in Lemelerveld vormt een goed startpunt voor het verkennen van de omgeving.

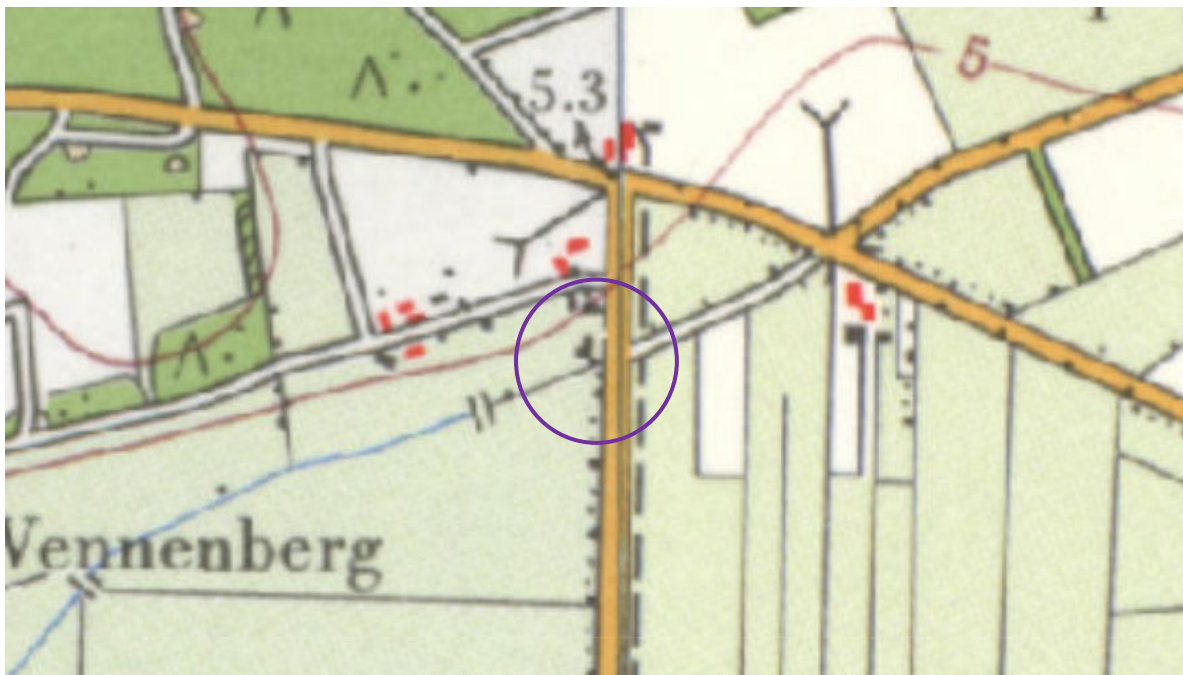
### Leefbaarheid platteland 'Ontwikkelen met kwaliteit', VAB-beleid en Sloop voor Kansen beleid

Het beleid zet in op het behoud van de agrarische kenmerken en de ontwikkeling van de sociale en economische dynamiek. In het gebied is naast landbouw ook ruimte voor andere, niet agrarische, functies. Hergebruik van agrarische gebouwen (geheel of gedeeltelijk), of herbouw/vervanging van grotere volumes dan standaard genereert meer mogelijkheden voor nieuwe en/of aanvullende agrarische functies.

De kansen voor de revitalisatie van de ruimtelijke omgeving (erven en landschap) en de sociale omgeving wordt hiermee groter. Een bredere mix van functies trekt mogelijk een bredere mix van bewoners.

### 3. Advies

Het erf is kleinschalig en bestaat uit een burgerwoning, gebouwd in de jaren' 60. Ten zuiden een bijgebouw met aanbouw. Een siertuin tussen de voorgevel en de weg en tussen het agrarische erf aan de noordzijde ligt een kleine weide. De eikenbomen aan de zuidzijde zijn markant en geven het erf een inkadering.



*Situatie in 1965 met voor het eerst zichtbaar de woning. Aan de overzijde van het erf een weg die al enige tijd verdwenen is (na 1987), waarlangs een kleine waterleiding. (Bron: topotijdreis)*



*Situatie in 1950 waarin zichtbaar dat de weg doorliep langs de huidige locatie van het erf, met een knik naar het zuiden. Met her en der een bosschage erlangs. (Bron: topotijdreis)*



*Situatie 1900 waarin zichtbaar dat het landschap meer gevarieerd was met bomenrijen, singels en natte laagtes. De huidige landschappelijke lijnen zijn deels nog wel te herleiden. (Bron: topotijdreis)*

### 3.1 Landschap

#### Landschap en erfensemble

Voor de kleinschalige recreatieve ontwikkeling adviseren wij een landschappelijke inkadering en een ontwikkeling van biodiversiteit (**basis**):

- Behoud van de hiërarchie van het ensemble van een hoofdgebouw aan de weg en bijgebouwen op het zij- en achtererf. Aan de zuidzijde van de eikenrij zou een bijgebouw in een streekeigen en eigentijdse uitstraling passend zijn. In bijlage 1 is de erfschets opgenomen:
  - Situering objecten aan de zuidzijde in de weide, ingebed in een begraasde en deels kruidenrijke weide (uitgerasterd van de schapen). Een varkensveldje aan de wegzijde.
  - Objecten positioneren in relatie tot het nieuwe bijgebouw. Niet te dicht aan de weg. Tussen de weg en de objecten een groene ruimte creëren in een passende agrarische sfeer, zoals de varkensweide.
  - Behoud van de openheid van het perceel. De weidse doorzichten zijn van waarde. Verruiging gras en aanplant van enkele fruitbomen of lage struweelhagen is wel mogelijk om de objecten een inbedding te geven en een meerwaarde te genereren voor de biodiversiteit.
- Behoud van de markante eiken en de belijning van de oude route langs het erf.
- Aanplant van het erf aan de noordzijde met fruitbomen (hoogstam en/of middelstam), een notenboom of kers. In aansluiting op de gaarde een gemengde haag met soorten als meidoorn, kornoelje, wilde liguster, egelantier, veldesdoorn etc.
- Bescheiden (erf)verlichting, bij voorkeur met sensor, Tegen de gevels of laag bij de grond (schijnend naar de grond) ter voorkoming van lichthinder voor nachtdieren.
- Variatie in erfscheiding: eenvoudige houten hekwerken op het erf, palen met gaas/draad in de weides. Gemengde hagen of enkele losse inheemse struiken voor privacy op het achtererf als: hazelaar, jasmijn, Gelderse roos, etc. Behoud van één van de eenvoudige ijzeren hekwerken aan de weg. Het hek staat open, uitnodigend om het perceel op te gaan.
- Aandacht voor de ontwikkeling van biodiversiteit op het erf en aandacht voor versterking van de agrarische beleving voor recreant en passant door (**KGO**):
  - Beweiding van het perceel met schapen en de aanleg van een kleine varkensweide aan de voorzijde van het perceel, beleefbaar voor de recreant en passant. Het oude koepad langs de sloot is een passende verharding om te benutten voor de passanten om de fietsen te parkeren en te zitten en kijken (enkele houten banken kunnen geplaatst worden in het seizoen). Doorzaaien weide met een kruidenrijk mengsel, passend bij de grondsoort en bij de begrazing van schapen.
  - Creëren van extensievere zones op het erf, de weide onder het fruit aan de noordzijde, in een kruidenrijk grasmengsel inzaaien en minder vaak maaien zodat meer soorten zich kunnen ontwikkelen wat de biodiversiteit ten goede komt (een paar keer per jaar maaien: in juli en september). Bij aanplant de boomspiegel vrij houden.

- Het perceel waarin de objecten komen te staan ook met een kruidenrijk grasmengsel inzaaien. Delen eventueel met een bloemrijk mengsel inzaaien (passend bij de grondsoort). De paden naar de objecten en de zitplek maaien, de andere grasgedeelten langer hoog laten. De slootkant ook extensief maaien.
- Aanplant van hoogstam fruitbomen in de weide (gaarde) en een struweelhaag achterlangs de varkensweide op de overgang naar de recreatieweide. Dit geeft beschutting aan de verblijfsplekken terwijl er ook zichten blijven bestaan.
- Enkele zones inzaaien met een bloemrijk mengsel, passend bij de bodemsoort. Bijvoorbeeld aan de zuidzijde van de nieuwe fruitgaarde, in een strook zichtbaar vanaf de weg, op de overgang van het achtererf naar de open veeweides, en in een strook langs het oude weggedeelte in de zone tussen de weg en het nieuwe bijgebouw.
- De (over)hoeken van het terrein lenen zich voor de aanleg van takken/steen/blader/zandhopen, eventueel een kleine natte laagte, etc. voor biotoop van insecten, reptielen en amfibieën. In deze (over)hoeken kunnen inheemse planten groeien (ingezaaid) als kamille, brandnetel, paardenbloem, weegbree. Plaatsing van nestkasten tegen de gebouwen, in de bomen of los op het erf. Landschap Overijssel kan adviseren over de aanpassingen voor biodiversiteit.



*Behoud van de markante eiken. Een ruimte voor privé parkeren op de bestaande oprit en aan de zijde bij het bijgebouw, tussen de eiken (geen verharding om de eiken, maar behoud van gras of aanleg van een halfverharding zodat de wortels niet geschaad worden en er voldoende vocht en luchttoevoer kan blijven).*





*Situering bijgebouw (streekeigen maar eigentijds) in lijn met de oude weg, buiten het oude wegprofiel en 'ter hoogte' van de garage. Zo blijft het cluster compact en blijft ook het vrije zicht vanuit het achtererf behouden.*



*Aanplant van fruitbomen en een haag, een bloemrijk mengsel aan de zijde van de gaarde inzaaien.*

### 3.2 Gebouwen

Voor de uitstraling van het nieuwe bijgebouw en schuilhokje adviseren wij als randvoorwaarden op te nemen (KGO):

- De schuur met streekeigen kenmerken, maar eigentijds. Het erf is niet oud.
- Het schuilhokje ingetogen kleurstelling en bij voorkeur met hout.

## 4. Conclusie

De wens tot transformatie van het agrarische perceel voor kleinschalige recreatie past in uw beleid dat gericht is de ontwikkeling van de sociale en economische dynamiek en de leefbaarheid van het platteland. Behoud van de agrarische kenmerken en zorg voor de ruimtelijke kwaliteit is daarbij een voorwaarde waaraan moet worden voldaan.

Behoud van een compact cluster van gebouwen, de openheid van het perceel, de markante oude eikenrij is een voorwaarde. De recreatieve objecten en het nieuwe bijgebouw in aansluiting op het bestaande bijgebouw aan de zuidzijde en niet direct aan de weg. De objecten een passende plek geven in het perceel door een extensief beheer van maaien zodat ruimtes ontstaan in het kruidenrijke gras. De schapen en de varkensweides (uitgerasterd) omsluiten het kruidenrijke perceel. De objecten liggen er ruimtelijk gezien in. Aanplant van enkele fruitbomen en een struweelhaag.

De KGO kan worden ingezet in de ontwikkeling van de biodiversiteit op het erf en het agrarische perceel en de optimalisatie van de agrarische sfeer voor recreant en passant.

**Bijlage 1: erfchetsen (de volumes zijn niet exact op maat ingetekend)**

