

# Ruimtelijke Onderbouwing Poppenallee 24, Dalfsen

## Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor deze ontwikkeling en de ligging en begrenzing van het gebied aangegeven. Verder wordt het geldende planologische regime beschreven.



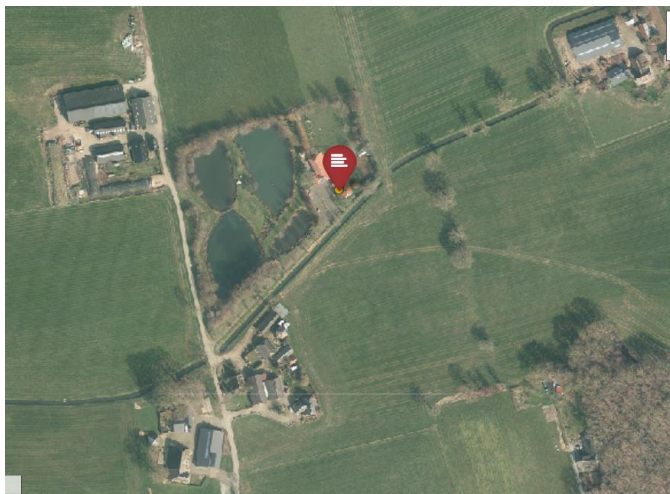
Overzichtsfoto plangebied

### Huidige situatie en gewenste ontwikkeling

Op het perceel Poppenallee 24 te Dalfsen is momenteel een bedrijfswoning met bijgebouw aanwezig en vier visvijvers. Het erf dateert van circa 1930 en de visvijvers zijn in 2009 aangelegd. De initiatiefnemers willen graag twee drijvende recreatiewoningen toevoegen, camperplaatsen en kampeerplaatsen realiseren (maximaal 15 overnachtingsplekken). Ook willen initiatiefnemers investeren in de landschappelijke inpassing van het recreatiebedrijf.

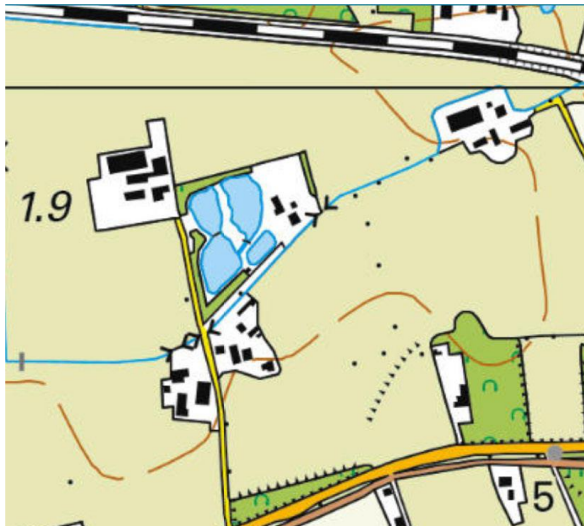
Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen, is een aanpassing van de bestemming “Recreatie – Dagrecreatie” nodig.

### Kaart 1. Ligging van het perceel Poppenallee 24.



.Het perceel is gesitueerd op ongeveer 1 km ten zuidwesten van de kern Dalfsen, tussen de spoorlijn Zwolle-Emmen en de Poppenallee (Dalfsen-Wythmen).

bron: Viewer, gemeente Dalfsen

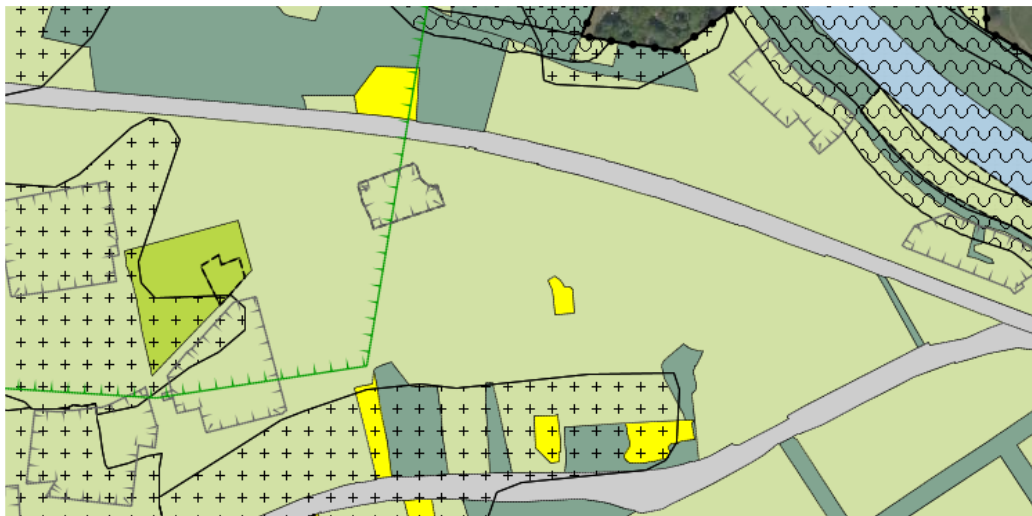


Bron: Topo tijdreis

## 1.2 Geldende bestemming

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming "Recreatie-dagrecreatie" met de aanduiding "Milieuzone – intrekgebied". Deze aanduiding is opgenomen ten behoeve van de bescherming van de nabijgelegen drinkwaterwinning Vechterweerd.

### Kaart 2. Huidige bestemming



Het plangebied betreft het lichtgroene vlak links in het kaartje. Het blauwe vlak rechtsboven is de Overijsselse Vecht. Het bovenste grijze vlak betreft de verkeersbestemming voor de spoorlijn Zwolle – Emmen.

bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

## 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. Door mee te werken aan deze ontwikkeling waarbij de recreatieve mogelijkheden op een perceel met een dagrecreatieve bestemming worden uitgebreid, wordt de leefbaarheid van het platteland vergroot. 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. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met een aantal punten. Per 1 juli 2016 zijn tot slot nog enkele wijzigingen van de Barro van kracht geworden.

De Rijksoverheid laat het beleid wat betreft landschap en verstedelijking momenteel over aan de provincies. Het Rijk vindt een zorgvuldige afweging en een transparante besluitvorming wel belangrijk (Nationaal belang 13, SVIR).

#### 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.

De planologische functie van het perceel Poppenallee 24 wordt iets gewijzigd. Het perceel krijgt een bestemming, waardoor overnachten op het perceel mogelijk wordt. Het aandeel bebouwing binnen de recreatieve bestemming wordt iets groter. Dit wordt gecompenseerd door investeringen in de landschappelijke inpassing en de biodiversiteit.

## 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 Omgevingsverordening Overijssel 2017.

De "*kwaliteitsimpuls groene omgeving*", zoals bedoeld in artikel 2.1.6. van de Omgevingsverordening Overijssel, is van toepassing. De ruimtelijke functie van het plangebied blijft ongewijzigd maar er wordt wel bebouwing toegevoegd (2 drijvende recreatiewoningen de uitbreiding van een bestaand gebouwtje). De instanties Het Oversticht en Landschap Overijssel hebben een erfinrichtingsplan opgesteld dat voorziet in een betere landschappelijke inpassing en een verhoging van de biodiversiteit. De gemeente Dalfsen kan instemmen met het erfinrichtingsplan van deze instanties en acht de kwaliteitsimpuls voldoende.

#### 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

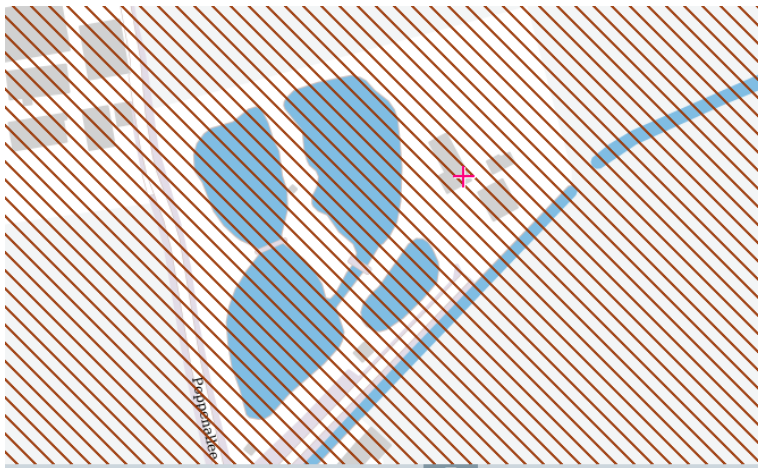
Het perceel Poppenallee 24 is gesitueerd in het intrekgebied van de drinkwaterwinning Vechterwaard.

In artikel 2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden, van de Omgevingsverordening Overijssel is vastgelegd dat bestemmingsplannen moeten voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen die ruimtelijke functies mogen worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

De ruimtelijke functie van het plangebied wijzigt niet door deze bestemmingsplanherziening. Bij de inrichting van het recreatiebedrijf is het minimaliseren van de risico's voor de drinkwaterwinning wel een aandachtspunt (goede vuilwaterafvoer van de drijvende recreatiewoningen, beperken kans op (olie)lekkages op de camperplaatsen).

Zie ook paragraaf 3.11 (Water) van deze ruimtelijke onderbouwing.

### Kaart 3: Poppenallee 24



*Figuur: relevant kaartbeeld Omgivingsvisie provincie Overijssel - intrekgebied*

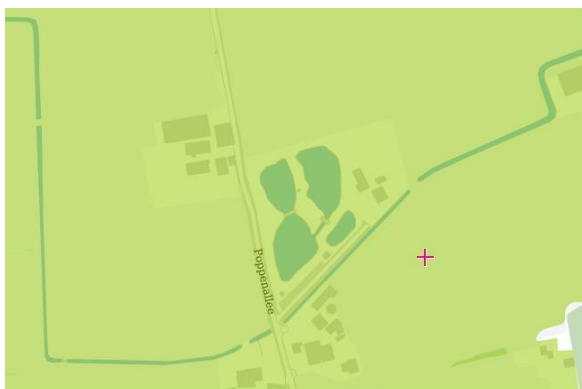
#### 2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

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 Poppenallee 24 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap" geldt. 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 landschapsontwikkeling, 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.

### Kaart 4: Poppenallee 24



*Figuur: relevant kaartbeeld Omgivingsvisie provincie Overijssel*

## Conclusie

Deze ontwikkeling op het perceel Poppenallee 24 past binnen het ontwikkelingsperspectief “Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap” in die zin dat kleinschalige recreatie goed binnen dit perspectief past. Daarnaast wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van het landschap op basis van het erfinrichtingsplan van Het Oversticht en Landschap Overijssel.

### 2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

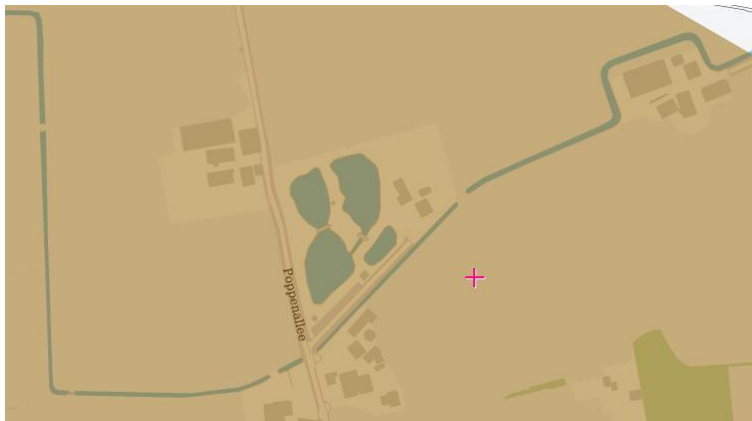
Op het perceel Poppenallee 24 zijn vier beleidslagen met gebiedskenmerken van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

#### 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'.

#### Kaart 5: Poppenallee 24



Figuur: relevant kaartbeeld Omgivingsvisie provincie Overijssel

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 dekzandvlakten 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

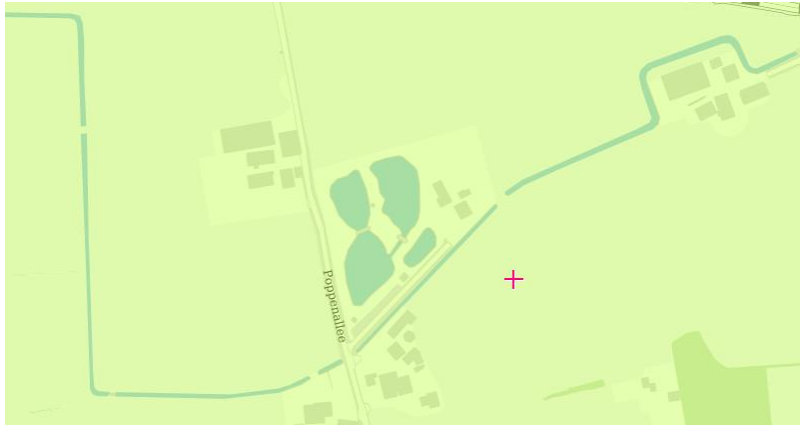
De voorliggende bestemmingsplanherziening voorziet niet in ingrepen in de natuurlijke laag van dekzandvlakten en –ruggen. De in 2009 gegraven vijvers blijven behouden.

### 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 'Oude Hoevenlandschap'.

#### Kaart 6: Poppenallee 24



*Figuur: relevant kaartbeeld Omgivingsvisie provincie Overijssel*

Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.

#### Conclusie

In deze bestemmingsplanherziening wordt er geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het erf en in de erfbeplanting.

### 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'.



### 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, erfbebouwing, 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.

### Informeel en trage netwerk

Het informeel trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, 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 ommeland 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 richtinggevende 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**

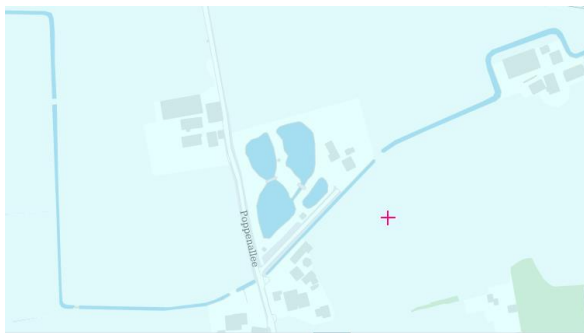
Met de realisering van 2 drijvende recreatiewoningen wordt een nieuw, uniek recreatiemilieu ontwikkeld dat een toevoeging is op het al bestaande recreatieve aanbod in Overijssel.

#### 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 de aanduidingen "Bakens in de tijd" en "Inundatieveld IJssellinie".

#### Kaart 7: Poppenallee 24



Figuur: relevant kaartbeeld Omgivingsvisie provincie Overijssel

Met het baken wordt waarschijnlijk de karakteristieke kerktoren van Dalen uit de 12<sup>e</sup> eeuw na Chr. bedoeld. Met de aanduiding IJssellinie wordt bedoeld dat het perceel deel uitmaakte van de IJssellinie tijdens de Koude Oorlog in de jaren '50 van de twintigste eeuw. De bedoeling hiervan was om een eventuele Russische aanval op Nederland te stoppen in Oost-Nederland door het laten overstromen van gebieden ten oosten van de rivier de IJssel.

#### Conclusie

Aan de initiatiefnemers zal de suggestie meegegeven worden om het historische verhaal van de IJssellinie te verwerken in de website en foldermateriaal.

#### 2.2.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De "kwaliteitsimpuls groene omgeving", zoals bedoeld in artikel 2.1.6. van de geldende Omgevingsverordening Overijssel, is van toepassing. De ruimtelijke functie van het plangebied blijft ongewijzigd maar de geldende bestemming wordt geïntensiveerd. De bouwomstandigheden worden verruimd. Het plan voorziet in de toevoeging van 2 drijvende recreatiewoningen en twee bedrijfsgebouwen. De instanties Het Oversticht en Landschap Overijssel hebben een erfinrichtingsplan opgesteld dat voorziet in een betere landschappelijke inpassing en een verhoging van de biodiversiteit (zie ook paragraaf 2.3.3.). Daarnaast wordt een onveilige brug tussen de vijvers vervangen door een nieuw, kleiner exemplaar van een goede ruimtelijke kwaliteit. De gemeente Dalen kan instemmen met het erfinrichtingsplan van deze instanties en acht deze kwaliteitsimpuls voldoende.

#### 2.2.7 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

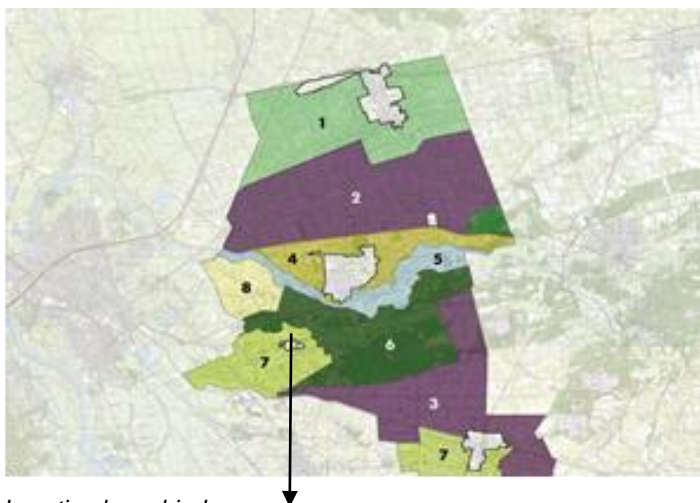
### 2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

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 Poppenallee 24 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het deelgebied 7 Kampenlandschap.

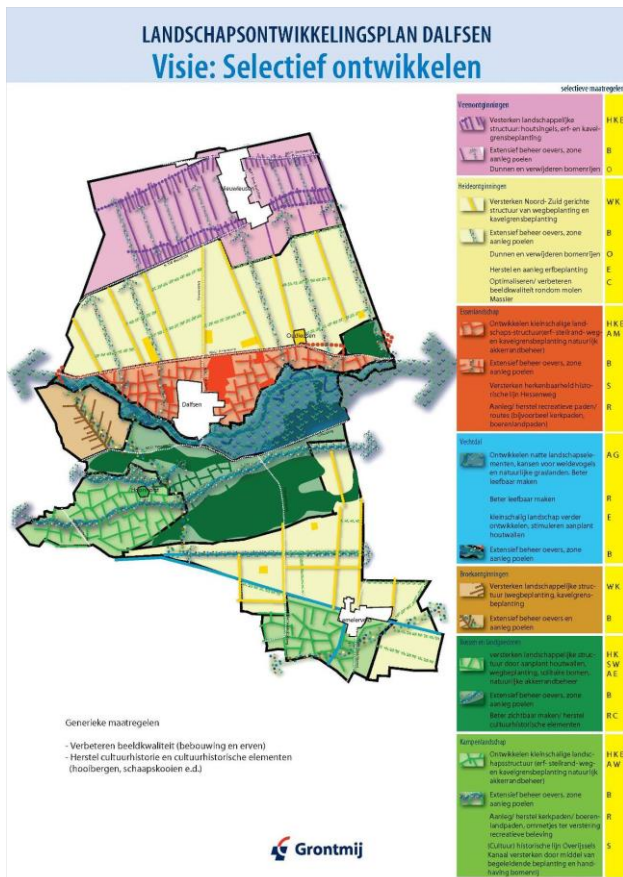


*Locatie plangebied*

Hiervoor geldt hetzelfde beleid als voor het Oude hoevenlandschap in het provinciale omgevingsbeleid. Wij verwijzen daarom naar paragraaf 2.2.4.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

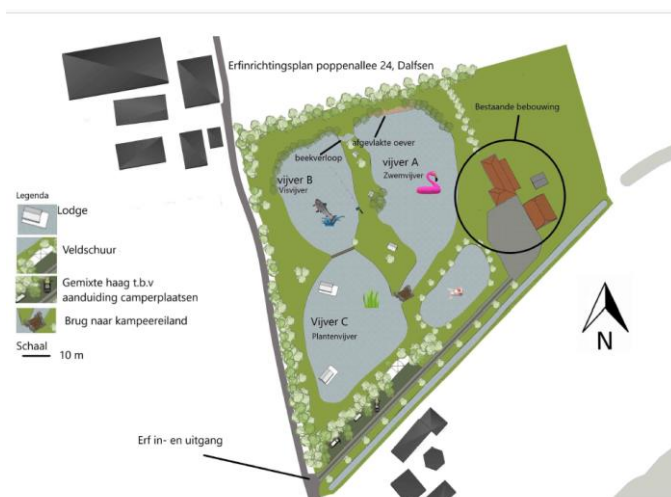
### 2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

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 Poppenallee 24 ligt in het deelgebied Kampenlandschap.



De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap. Zie kaart 8 voor erfinrichtingsschets van de ervenconsulent.

### Kaart 8. Erfinrichting perceel Poppenallee 24.



### Erfinrichtingsplan september 2021

Het advies is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De ontwikkeling past bij de doelstellingen voor het Kampenlandschap in het Landschapsontwikkelingsplan.

## 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

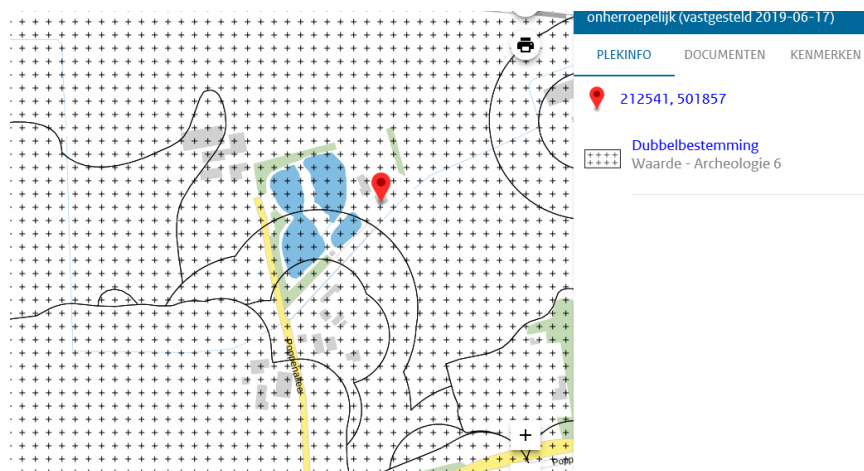
Volgens de beleidskaart van de gemeente Dalfsen heeft het perceel Poppenallee 24 een lage archeologische verwachting (Waarde archeologie 6).

Voor Waarde archeologie 6 geldt:

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, voor bouwwerken groter dan 5000 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,3 m - maaiveld, moet een rapport overlegd worden waarin de aanwezigheid van archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag verstoord zullen worden, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Omdat de aanvraag niet gaat om bouwwerken groter dan 5000 m<sup>2</sup>, is een dergelijk rapport niet noodzakelijk.

#### Kaart 9: Poppenallee 24



Bron: [www.Ruimtelijkeplannen.nl](http://www.Ruimtelijkeplannen.nl)

### 3.2 Bodemkwaliteit

De Omgevingsdienst IJsselland geeft desgevraagd aan dat bodemonderzoek niet noodzakelijk is (advies uitgebracht op 15 april 2021).

### 3.3 Duurzaamheid

In 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.

Het plan voorziet in een vorm van verblijfsrecreatie met een geringe ecologische voetafdruk (kamperen). Initiatiefnemer geeft aan zich in te willen spannen om de hoeveelheid (niet recyclebaar) restafval zo gering mogelijk te houden.

### **3.4 Ecologie**

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

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermde natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 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 instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslecheringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

#### **3.4.2 AERIUS-berekening**

Het beoogde gebruik is minder intensief dan het vorige gebruik van het perceel (viskwekerij en recreatieve visvijvers). De stikstofbelasting van het nieuwe gebruik is naar verwachting ook lager. Er is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Deze heeft geen depositieresultaten boven 0,00 mol/ha/jr opgeleverd.

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

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

In de bredere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op ongeveer 150 m. van het plangebied (direct ten noorden van de spoorlijn).

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 recreatiebedrijf 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 Wet natuurbescherming**

Op basis van de QuickScan kan geconcludeerd worden dat voor de aangetroffen en te verwachten algemeen voorkomende soorten geen extra aanvullend onderzoek nodig is.

De zorgplicht blijft echter wel 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.

De risicozonering rondom het perceel Poppenallee 24 is hieronder aangegeven.

#### Kaart 10: Poppenallee 24



*Uitsnede gemeentelijke risicokaart.*

#### 3.5.1 Toetsing Risicobronnen

##### Basisnet Spoor (netwerk vervoer gevaarlijke stoffen)

Het plangebied is gesitueerd nabij de transportroute gevaarlijke stoffen 370 (Herfte / Emmen). Volgens het Basisnet spoor 2011 is op dit traject het geldende risicoplafond voor het vervoer van gevaarlijke stoffen 500 ketelwagenequivalenten met zeer brandbare vloeistoffen (categorie C3).

##### Advies Veiligheidsregio IJsselland d.d. 10 juni 2021.

Betreft een perceel met een verblijfsrecreatieve bestemming. Voormalige forellenkwekerij met 4 vijvers. Huidige bewoner wil hier meer recreatiemogelijkheden aanbieden: 2 drijvende recreatiewoningen en ruimte voor het plaatsen van 15 campers en tenten.

In totaal zal het aantal aanwezigen (in het hoogseizoen) toenemen met circa 30 personen.

##### Risicobron

De locatie ligt op 150 meter van de spoorlijn Zwolle/Emmen, waarover beperkt transport van zeer brandbare vloeistoffen (500 ketelwagenequivalenten) plaatsvindt. De spoorlijn maakt onderdeel uit van het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen.

##### Advies Veiligheidsregio

De ontwikkeling vindt op circa 150 meter van de spoorlijn plaats. Omdat er over de spoorlijn alleen brandbare (en geen explosieve) stoffen worden vervoerd is de afstand voldoende. De Veiligheidsregio IJsselland ziet geen reden voor verder advies.

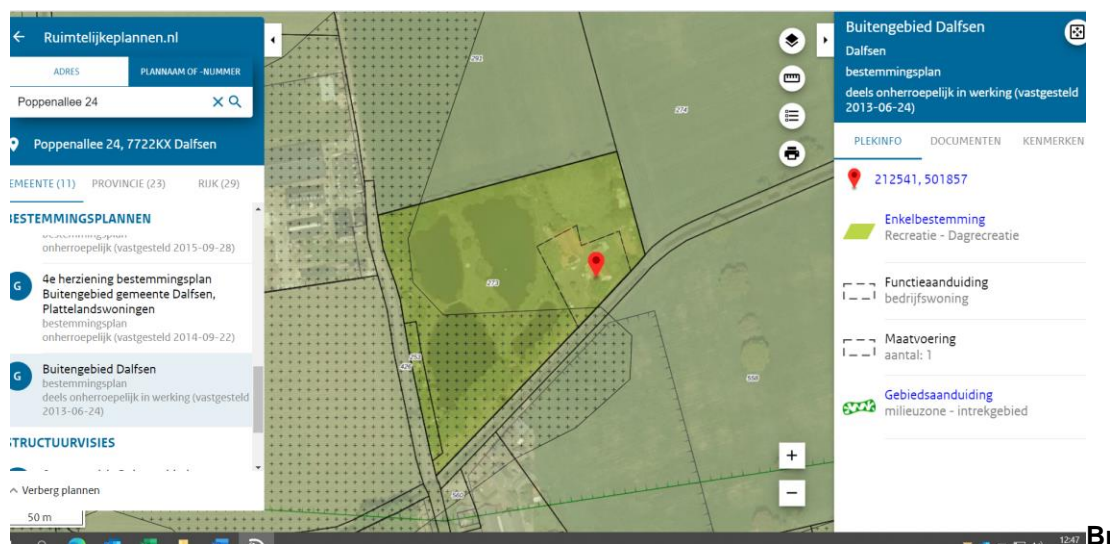
Voor het overstromingsrisico / waterveiligheid verwijzen wij naar paragraaf 3.11 Water.

## 3.6 Milieuzonering

### Bedrijven en milieuzonering

Advies Omgevingsdienst IJsselland d.d. 14.04.2021

#### Kaart 11: Poppenallee 24



Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

#### Externe werking:

De drijvende recreatiewoningen kunnen in bijlage 1 van de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering 2009 worden toegerekend aan de activiteit (SBI-2008 5510) "hotels en pensions met keuken,....." met milieucategorie 1 en grootste richtafstand voor geluid 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Standplaatsen voor tenten zijn niet expliciet opgenomen in de bijlage 1 van de VNG handreiking. De meest overeenkomende activiteit is: (SBI-2008 552 en 553) "kampeerterrainen, vakantiecentra e.d. (met keuken) met milieucategorie 3.1 en grootste richtafstand voor geluid 50 meter. Op basis van de VNG-handreiking vallen de camperplekken onder de categorie "Kampeerterrainen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)". Deze categorie kent in geval van een gemengd gebied richtafstanden van 10 meter voor geur en 30 meter voor geluid.

#### Interne werking

De verblijfsrecreatie voorzieningen bestemd voor kortdurend recreatief verblijf zijn niet te beoordelen als gevoelige bestemmingen voor omliggende bedrijven. Wel is advies om uit oogpunt van geschikt leefklimaat voor de tentplaatsen en drijvende recreatiewoningen voldoende afstand te houden tot het melkveebedrijf aan de Poppenallee 26. Voor geluid minimaal aan de richtafstand 30 meter en voor geur minimaal aan de afstand 25 meter van geurverordening Dalfsen

**Conclusie:** bedrijven en milieuzonering vormen geen belemmering, mits de drijvende recreatiewoningen en tentplaatsen aan de genoemde richtafstanden voldoen. Bij realisering van het erfinrichtingsplan van september 2021 kan (net) aan de genoemde richtafstanden voldaan worden.



### 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.

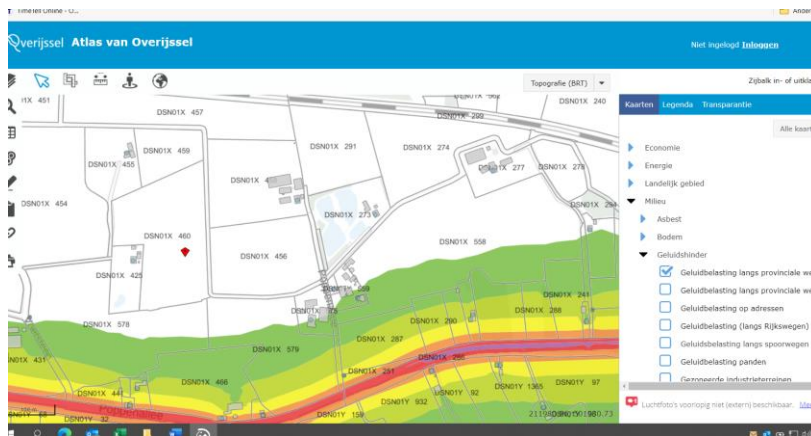
#### Advies Omgevingsdienst IJsselland

##### Wegverkeer en spoorweg lawaai

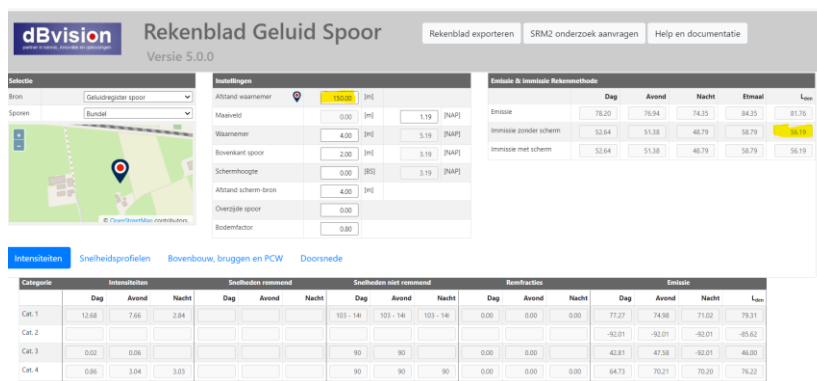
De recreatievoorzieningen zijn niet geluidgevoelig op basis van de wet geluidhinder. Wel van belang is te beoordelen of geluidniveau van wegverkeer en spoor geschikt voor de verblijfsrecreatie. Op de Atlas van Overijssel is te zien dat plan ruim buiten de geluidcontour voorkeursgrenswaarde  $L_{den}$  48 dB van de Poppenallee. Uit een indicatieve berekening met SRM-1 is te zien dat geluid van het spoor (Zwolle =-Emmen) op noordelijke plangrens op 150 meter van het spoor een geluidbelasting  $L_{den}$  56 dB.

Dit is 1 dB boven voorkeursgrenswaarde spoorweglawaai maar nog voldoende geschikt voor de functie verblijfsrecreatie.

#### Kaart 12: Poppenallee 24



Bron: Atlas van Overijssel



##### Geluid omliggende bedrijven

De recreatievoorzieningen zijn niet geluidgevoelig op basis van de wet milieubeheer. Wel van belang is te beoordelen of geluidniveau van bedrijven geschikt voor de verblijfsrecreatie. Advies is om tot het melkrundveebedrijf aan de Poppenallee 26 te voldoen aan de minimale richtafstand van 30 meter voor geluid

##### Conclusie geluid

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plan.

Advies is wel om voor de aangevraagde verblijfsrecreatievoorzieningen te voldoen aan richtafstand geluid tot omliggende woningen Poppenallee 22 en 26 (10 meter voor de drijvende recreatiewoningen en 50 meter voor de tentstandplaatsen) En omgekeerd ook te voldoen aan richtafstand 30 meter van het melkrundveebedrijf op adres Poppenallee 26.

### **3.8 Luchtkwaliteit**

Het plan is zelf voor de emissie van de luchtverontreinigende stoffen fijnstof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) als Niet in Betekenende Mate (NIBM) te beschouwen. In de directe omgeving zijn geen industriële of agrarische emissiebronnen van betekenis op planlocatie. Op de grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland blijkt dat in het km<sup>2</sup> vak waarin het plan ligt de achtergrondconcentratie Stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> ruim voldoen aan grenswaarden van de wet milieubeheer en de WHO-advieswaarden.

#### Conclusie luchtkwaliteit

De emissie van het plan is voor emissie Niet in Betekenende Mate

- De luchtkwaliteit in het plangebied is geschikt voor de aangevraagde activiteit

### **3.9 Gezonde leefomgeving / risico op zoönosen / richtlijnen GGD**

- GGD-richtlijn Veehouderij en gezondheid
- In de GGD-richtlijn veehouderij en gezondheid, gepubliceerd oktober 2020, wordt geadviseerd terughoudend te zijn met inpassing van nieuwe gevoelige bestemmingen binnen 2 km van een geitenhouderij en binnen 250 meter van overige veebedrijven.
- Binnen deze afstand is voor het plan een advies van de GGD nodig.
- Doorwerking in plan:
- Het plan voorziet in inpassing van een recreatieve bedrijfsvoorzieningen.
- Het plan ligt niet binnen 2 km van een geitenhouderij
- Het plan ligt binnen 250 meter van een melkrundveehouderij op adres Poppenallee 26.
- Voor de ligging van een recreatiebedrijf binnen 250 meter van een rundveebedrijf is geen advies van de GGD nodig.

### **3.10 Verkeerssituatie**

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

#### Ontsluiting van de percelen

Het aantal te verwachten bezoekers van het perceel is vele malen minder, dan in de periode dat de visvijvers in bedrijf waren. De ontsluiting van het perceel voldoet toen en in de nieuwe situatie ook.

#### Parkeren

Conform de kadernota parkeernormen Dalfsen 2020 artikel 2.3.5 Horeca en (verblijfs)recreatie dienen er circa 12 parkeerplaatsen aanwezig te zijn.

Hier wordt ruimschoots aan voldaan door middel van de reeds aanwezige semi-verharde parkeerruimte. Er zijn naast de beoogde camperplaatsen circa 15 parkeerplaatsen beschikbaar binnen het plangebied.

### 3.11 Water

#### 3.11.1 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.

#### 3.11.2 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.

#### 3.11.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden *niet meer dan 10 wooneenheden/ geen wooneenheden* gerealiseerd. *Toename van het verharde oppervlak bedraagt (niet) meer dan 1500 m<sup>2</sup>/ Er vindt geen toename van het verharde oppervlak plaats.* 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.

#### Kaart 13: Poppenallee 24



Ligging plangebied naast een primaire A-watergang van het waterschap Drents-Overijsselse Delta. Ten oosten van de erftoegangsweg naar de Poppenallee ligt het hoofdriool tussen Hoonhorst en Dalfsen.

#### **Watergangen:**

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een primaire A-watergang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, primaire watergang HW0378-HW0385.

De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

- Primaire A-watergangen (>25 L/s afvoer gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar): watergangen waar het waterschap verantwoordelijk is voor de inrichting en het onderhoud.

Ten behoeve van het beheer en onderhoud geldt langs de watergang (vanaf de insteek) een obstakelvrije zone van 5 meter. Door middel van een Watervergunning kan hiervan worden afgeweken. In het erfinrichtingsplan van Het Oversticht en Landschap Overijssel is rekening gehouden met deze obstakelvrije zone.

### **Hoofdrioolleiding**

Naast de erftoegangsweg (oostelijk) ligt de persleiding Hoonhorst – RWZI Dalfsen. Een aandachtspunt is dat deze leiding niet beschadigd wordt door de bouwwerkzaamheden.

Verder heeft het de voorkeur deze zone rond deze leiding obstakelvrij te houden en een voordat eventuele graafwerkzaamheden worden uitgevoerd, moet een klic melding worden gedaan.

Het plangebied ligt in het intrekgebied van een drinkwaterwinning. In deze gebieden is het beleid gericht op het verminderen van de risico's op verontreiniging van het grondwater. Drinkwatervriendelijke functies worden gestimuleerd en voor de overige functies wordt een restrictief beleid gevoerd. Het provinciale grondwaterbeschermingsbeleid voor de drinkwaterwinning is verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel 2017. De regels omtrent grondwaterbescherming zijn verwerkt in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

De ruimtelijke functie van het plangebied wijzigt niet door deze bestemmingsplanherziening. Bij de inrichting van het recreatiebedrijf is het minimaliseren van de risico's voor de drinkwaterwinning Vechterweerd wel een aandachtspunt (goede vuilwaterafvoer van de drijvende recreatiewoningen, beperken kans op (olie)lekkages op de camperplaatsen).

Indien er **geen** nieuw rioleringsstelsel wordt aangelegd maar wordt aangesloten op het bestaande vuilwaterstelsel onderstaande tekst toevoegen

Het plan bevat een rioleringscomponent, want door het plan neemt het afvalwaterdebiet in het bestaande gemengde- of vuilwaterstelsel toe. Door de uitvoering van het bestemmingsplan neemt de belasting van het bestaande rioleringsstelsel toe. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

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

<b>Waterhuishoudkundig aspect</b>	<b>Relevantie</b>	<b>Toelichting</b>
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Sanitaire voorzieningen moeten een aansluiting krijgen op het rioleringsysteem.
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 VI 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.	Het plangebied ligt op 16,5 meter van een hoofdwatgang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.

#### 3.11.4 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 infiltratiekratten 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 woningen moeten worden aangesloten op het rioolstelsel (deze loopt langs de ontwikkellocatie).

#### 3.11.5 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. De digitale watertoets geeft aan dat de normale advisering door het Waterschap noodzakelijk is. Dit advies is uitgebracht op 16 september 2021.

#### 3.11.6 Overstromingsrisicoparagraaf

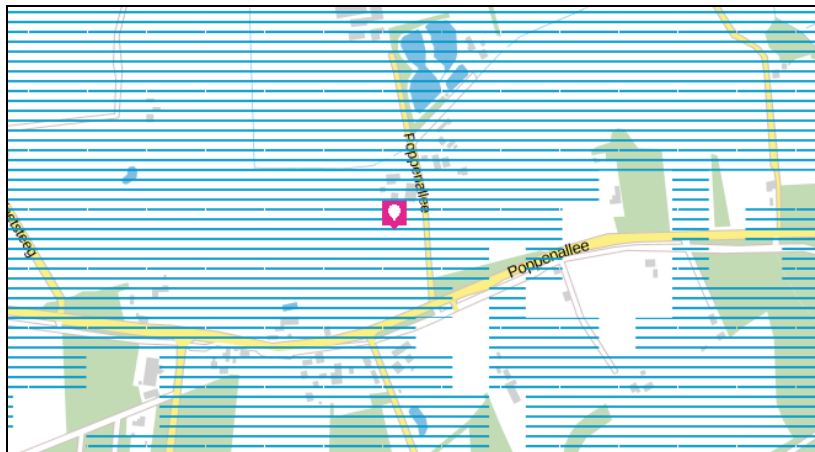
Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de toelichting bij een bestemmingsplan worden opgenomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse

gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied in overstroombaar gebied (zie kaart 11).

#### Kaart 11. Uitsnede kaart 'Overstroombaar gebied'

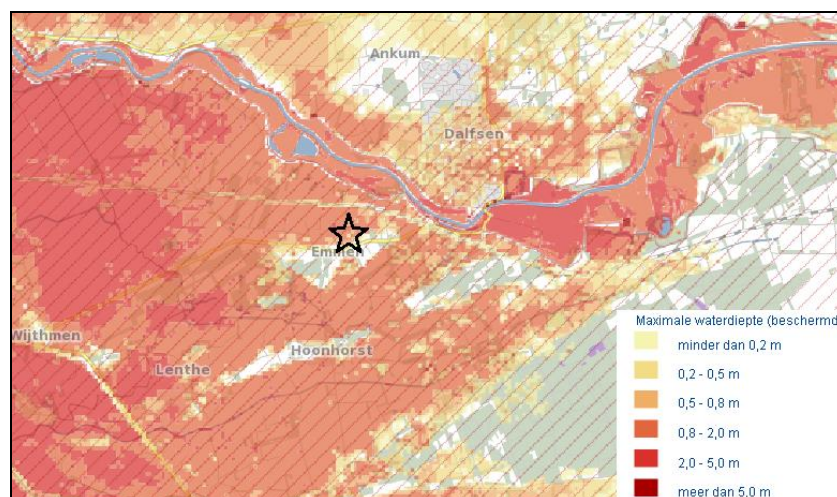


Bron: provincie Overijssel

#### Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een kleine kans (1/1000 tot 1/10.000 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een maximale waterdiepte van 0,2 tot 0,8 meter gevonden (zie kaart 12). De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan. Door de klimaatverandering wordt de kans op extreem weer en het overstromingsrisico in het Vechtdal groter.

#### Kaart 12. Uitsnede IPO risicokaart



Bron: IPO risicokaart

#### Conclusie

Het recreatiebedrijf Poppenallee 24 ligt in een gebied dat gevoelig is voor overstromingen van de Overijsselse Vecht. Het is gesitueerd op ongeveer 200 m. van het buurtschap Emmen dat hoger ligt en bij calamiteiten kan dienen als vluchtheuvel voor de aanwezige personen op het recreatiebedrijf.

## 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

De geldende bestemming wordt aangepast. Na herziening van het bestemmingsplan is de huidige bestemming 'Recreatie – dagrecreatie' gewijzigd in 'Recreatie – verblijfsrecreatie'. De aanduiding "Milieuzone – intrekgebied" blijft bestaan. Verder worden de aanduidingen "specifieke vorm van recreatie – tenten" en "specifieke vorm van recreatie – campers" toegevoegd. Verder komt er een aanduiding voor twee waterlodges, met een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>. En een maximale maatvoering voor bijbehorende bouwwerken: 275 m<sup>2</sup>.

De recreatieve bestemming wordt aangepast aan het erfinrichtingsplan d.d. september 2021 (zie bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing). Het erfinrichtingsplan moet gerealiseerd zijn (realisering landschappelijke inpassing en vervanging van de brug op het perceel) voordat het nieuwe recreatiebedrijf in gebruik wordt genomen (voorwaardelijke verplichting). Dit is ook vastgelegd in de ontwikkelingsovereenkomst die de gemeente Dalfsen met aanvrager heeft gesloten.

## 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. Het verslag is opgenomen in het zaakdossier.

## Bijlage 1



# Erfinrichtingsplan poppenallee 24, Dalfsen

## Legenda



Lodge



Veldschuur



Gemixte haag t.b.v  
aanduiding camperplaatsen

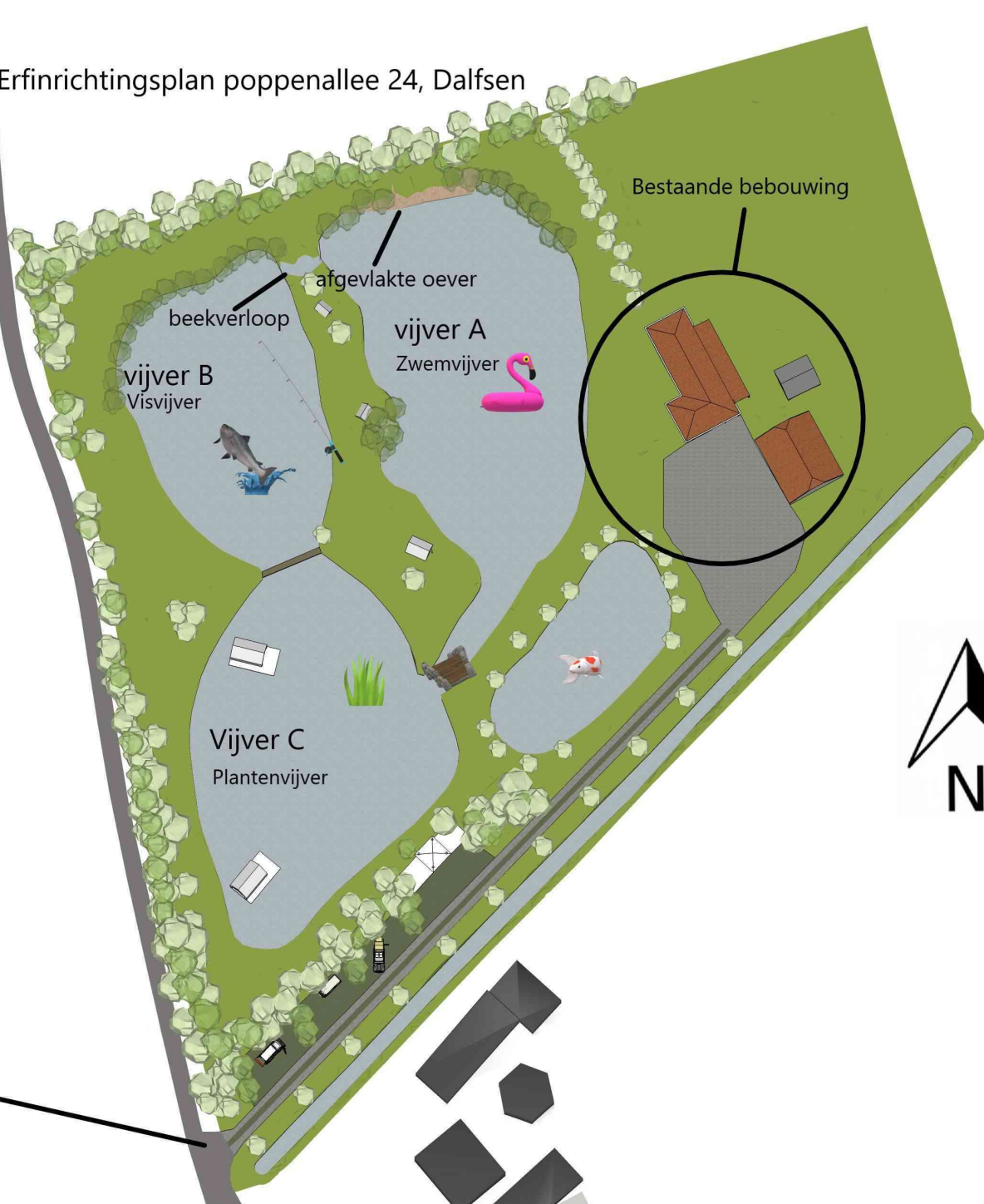


Brug naar kampeereiland

## Schaal

10 m

Erf in- en uitgang



## Bijlage 2      Advies Ervenconsulent

## Ervenconsulentadvies 2735 DS: Poppenallee 24, gemeente Dalfsen

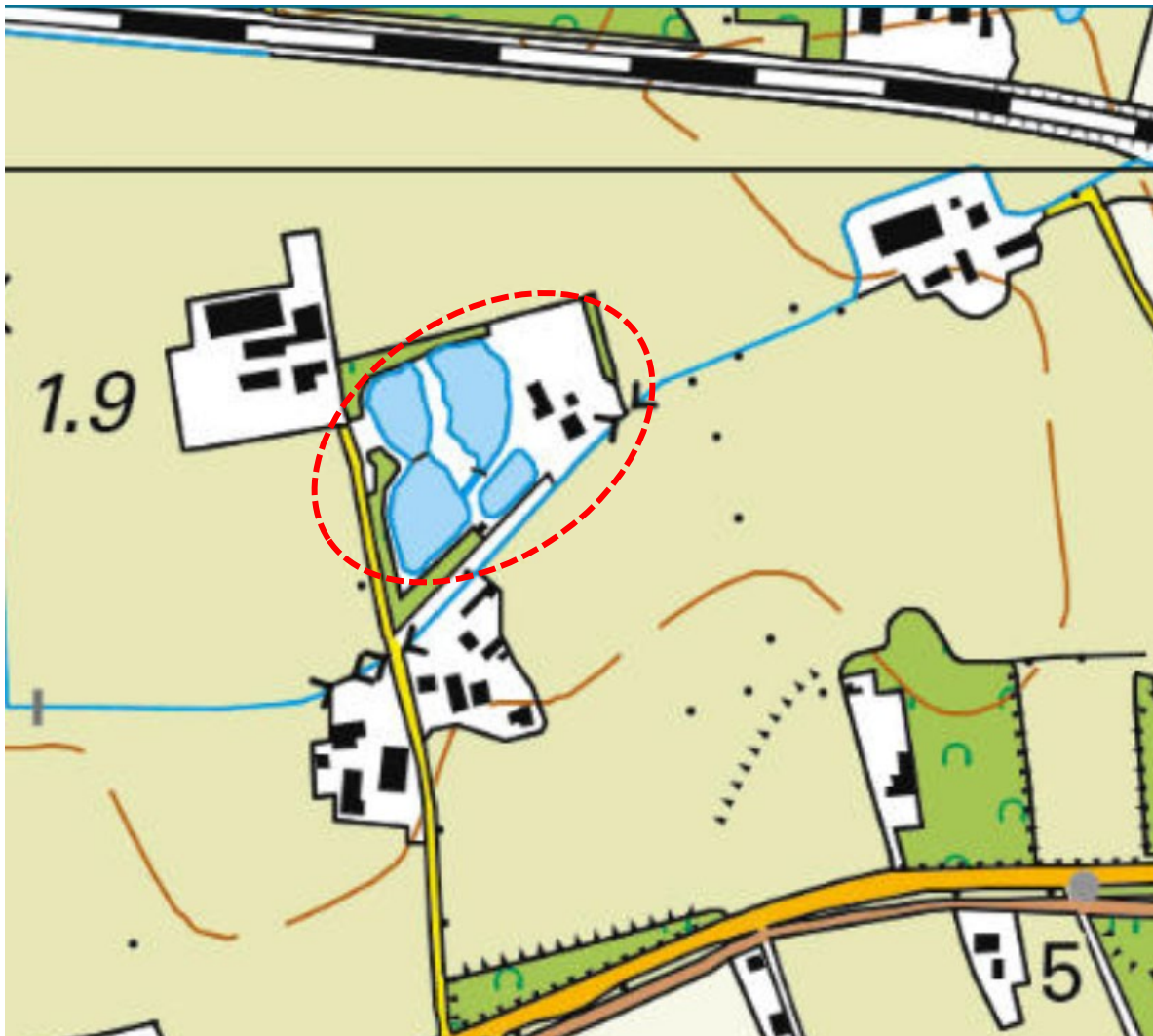
Datum : 26 mei 2021  
Kader : advies ontwikkeling kleinschalig kamperen en paviljoens, KGO  
Fase : initiatief



*Erf Poppenallee 24, bestaande visvijvers*

## 1. Situatie

Het erf Poppenallee 24 ligt aan een doodlopende weg. De weg is een kleinschalig agrarisch lint nabij de afslag naar Hoonhorst. Aan de noordzijde ligt de spoorlijn Zwolle-Emmen. Aan de zuidzijde de doorgaande Poppenallee.



*Huidige situatie, het erf met visvijvers aan de Poppenallee 24 (Bron: topotijdreis)*

## 2. Opgave

De initiatiefnemer heeft het erf enige jaren geleden gekocht en wil het natuurlijke, landschappelijke karakter van de plek combineren met een vorm van kleinschalige recreatie. De wens van de eigenaar is dat gasten optimaal kunnen genieten van de landelijke ligging en het unieke van deze plek. De bestaande situatie van (vis)vijvers, natuurlijke aanplant en het ingetogen erf karakter wordt hierbij in de basis benut. De huidige begrazing met schapen moet hierin ook een plek krijgen.

Het overnachten en kamperen wordt kleinschalig van opzet, maximaal 15 overnachtingsplekken, en zal bestaan uit enkele kampeerplekken (trekkers/natuurlijk kamperen), een aantal camperplekken aan de rand van het terrein en twee waterpaviljoens. De nieuwe toevoegingen moeten de kwaliteiten van de plek ondersteunen en waar mogelijk versterken.

De gemeente staat positief tegenover de combinatie met kleinschalige verblijfsrecreatie omdat het in deze opzet een aanvulling vormt op de vormen van recreatie die Dalfsen nu kent. Voorwaarde is dat het kleinschalige, landelijke karakter van het erf en het landschap niet wordt aangetast. Omdat het om een nieuwe toevoeging van gebruik gaat met ook enkele bebouwingselementen (waterpaviljoens) vraagt de gemeente naast de basisinspanning aanvullend te investeren in de ruimtelijke kwaliteit van het erf en het landschap, regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). In dit advies beschrijven wij de mogelijkheden die daarvoor zijn.

Dit 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 initiatiefnemer heeft zelf zijn plannen al besproken met de omwonenden. Zij zijn positief over de nieuwe ontwikkelingen.

### 2.1 Beleid provincie

#### *Omgevingsvisie*

Het erf ligt in het oude hoevenlandschap. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende landschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken en recreatie mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er volop mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

De locatie ligt redelijk in aansluiting op het natuurnetwerk (NNN) en de zone Ondernemen met Natuur en Water (zone ONW) (bron: provincie).



*Uitsnede NNN-Netwerk, bron provincie.*

## 2.2 Beleid gemeente

### *Structuurvisie (bos- en landgoederenlandschap)*

De gemeente steunt de economische ontwikkeling van het gebied, mits dit past bij het natuurlijke en recreatieve imago. Het toevoegen van nevenfuncties aan bestaande landgoederen en erven kan bijdragen aan de instandhouding. De gemeente stelt in dit deelgebied de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten centraal. Nieuwe ontwikkelingen zijn dan ook uitsluitend mogelijk als dat per saldo leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit vraagt per geval om maatwerk en een zorgvuldige afweging. Ten aanzien van de bebouwing staan behoud en bescherming voorop. Herbestemming met een passende functie is mogelijk, zeker als karakteristiek erfgoed daarmee voor de toekomst kan worden behouden. Bij aanpassingen van erven wil de gemeente voldoende ruimte voor een logische en natuurlijke inpassing in de omgeving.

Het gebied is rijk aan (oude) landschapselementen en herbergt belangrijke natuurwaarden. Het gebied heeft dan ook een belangrijke waarde voor de aanwezige flora en fauna. Bovendien is de natuur van belangrijke waarde voor de recreatie in het gebied. Nieuwe functies mogen dan ook geen onevenredige afbreuk doen aan de ervaring van natuur, zoals rust, ruimte, donkerte en natuurgeluiden. De gemeente zal in dit deelgebied dan ook actief sturen op het behoud van de natuurlijke waarden en de daaraan verwante belevingskwaliteiten. De gemeente zal geen initiatieven ontwikkelen voor het vergroten van het areaal aan natuur, maar zal wel zoeken naar mogelijkheden voor natuurontwikkeling bij andersoortige initiatieven.

Het bos- en landgoederenlandschap heeft een grote recreatieve aantrekkingskracht, wat wordt versterkt door de ligging nabij de Vecht. De gemeente wil de recreatie in het gebied behouden, maar niet actief vergroten. De gemeente zoekt voor dit deelgebied een goede balans tussen een sterke recreatieve infrastructuur en goede omstandigheden voor de aanwezige natuurwaarden. Recreatie en natuur vragen om een goede zonering van activiteiten. In principe worden particuliere initiatieven die een versterking betekenen voor de recreatieve infrastructuur gefaciliteerd. Daarbij waakt de gemeente voor een inbreuk of een aantasting van de landschappelijke of natuurlijke kwaliteiten, die juist de trekker van het gebied zijn (bron: gemeente).

### 3. Advies

Het lint waaraan het erf ligt is kleinschalig, agrarisch van karakter. Op oude kaarten (uitsnede 1916) is zichtbaar dat het landschap begin 20<sup>e</sup> eeuw meer besloten was door grote bosschages en singels en bomenrijen om de percelen. Richting het zuidoosten is het landschap besloten nabij de landgoederen.



*Uitsnede topotijdreis 1916 (Bron: topotijdreis)*



*Uitsnede topotijdreis 1932 (Bron: topotijdreis)*



In 1933 ontstaat het erf. Het landschap werd vanaf eind jaren '30 geleidelijk meer open van karakter. Bepanting van enkele losse bomen en bomenrijen (mogelijk knotbomen) stonden langs de waterlijnen en de percelen, ten zuiden en oosten van het erf enkele kleine bosschages. Het land werd vanaf die periode geoptimaliseerd voor de landbouw.

Na de aanleg van de vijvers in 2009 is het huidige perceel als geheel weer meer besloten geraakt. Deze beslotenheid is landschappelijk passend bij de historische ontwikkeling van het landschap, zichtbaar in deze beknopte kaartanalyse.



*Uitsnede topotijdreis 1933 (Bron: topotijdreis)*

### 3.1 Landschap

#### *Landschap, erfstructuur, ruimtelijke randvoorwaarden KGO*

Bij de ontwikkeling van het perceel naar kleinschalige verblijfsrecreatie adviseren wij de volgende randvoorwaarden op te nemen:

- Door de kleinschalige invulling met verblijf van camperaars en tenten (kleine familietent en trekkers) zal de huidige ruimtelijke uitstraling van het perceel niet veel wijzigen. Het perceel is besloten aan de zijden door een inheemse, landschappelijke aanplant. De huidige erftoegang kan voor de ontsluiting van de gasten worden benut:
  - De camperaars hoeven het terrein niet geheel op te gaan, maar kunnen aan de zuidzijde en westzijde van het perceel, onder het bladerdak van de singel, een plek vinden. Plaatsing van de campers aansluitend op het landschappelijke kader op een kruidenrijke, extensief gemaaide graszone. Een bescheiden zitplek voor de camperaars kan intensiever worden gemaaid. Waar nodig leemtes in de singels aanplanten met bloeiende en bes/nootdragende inheemse soorten als: kornoelje, gelderse roos, meidoorn, hazelaar, krent, wilde appel, etc. De struiken kunnen in een losse setting (golvende lijn) de plekken voor de camperaars duiden. Zo ontstaat ook op een landschappelijke wijze privacy voor de gasten.
  - De tenten kunnen worden geplaatst op het middeneiland. Te voet bereikbaar langs de noordoever en over de brug.



*Het middeneiland kan met weinig ingrepen geschikt worden gemaakt voor kleinschalig kamperen (trekkers). Het breedste deel aan de zuidzijde is geschikt voor een kleine familietent. Het middeneiland kan mogelijk tijdelijk niet begraasd worden bij recreatief gebruik.*



*Camperaars aan de rand van het perceel tegen de singels, zone kruidenrijk, extensief gemaaid gras. Verspreid enkele inheemse struiken voor privacy van de plekken.*

- De paviljoens op het water hebben ruimtelijk gezien een groter effect en vragen om een zorgvuldig ontwerp. Het object op zichzelf moet een toegevoegde waarde hebben. Deze meerwaarde, gecreëerd door een passend architectonisch ontwerp, kan worden gezien als KGO. Het gaat daarbij niet alleen om het object, maar ook om de plaatsing in het geheel en de routing op het perceel. De natuurlijke, landschappelijke sfeer is een ingrediënt voor het ontwerp. De verschillende overnachtingsplekken moeten elkaar ondersteunen in de beleving.

Enkele referenties geven de gevraagde ambitie weer, objecten op het water en aan het water:



*Referentie bijzonder object op het water, Frankrijk, Limerzel*



*Referenties bijzonder object op het water (Bron: internet)*



*Referentie bijzonder object aan het water (Stellendam) (Bron: internet)*



*Referentie bijzonder object aan het water (Bron: internet)*

- Het perceel heeft in de basis mogelijkheden voor de ontwikkeling van biodiversiteit door de ligging in de luwte, de aanwezigheid van zandhopen, randzone oever, extensieve ‘overhoeken’ waar inheemse planten kunnen groeien, etc.:
  - De biodiversiteit kan worden vergroot door de plassen optimaal te ontwerpen in een ecologisch systeem met ook aanpassing van de oevers waardoor de waterkwaliteit en de variatie in oeverbiotoop optimaal kan worden. Zo heeft een flauwere oever op de zon meer potentie voor bijvoorbeeld reptielen. Veel oevers zijn nu vrij stijl en beplant met riet. Een ecologisch ontwerp voor meer biodiversiteit kan worden gezien als inzet in de KGO.
  - Het is wenselijk een ecooloog van bijvoorbeeld Landschap Overijssel te benaderen voor een onderzoek naar optimalisatie van waterkwaliteit, natuurwaarden in en rond de vijvers. Mogelijk is een verbinding van de vijvers een vereiste voor een duurzame waterkwaliteit. EMogelijk kan daarbij één vijver als visvijver worden behouden. Dit geeft extra mogelijkheden voor gasten.
  - De zwanen zijn vaste gasten op het perceel. Het is een wens van de eigenaar om na te gaan op welke wijze een optimale verblijfsplek voor de zwanen behouden kan blijven.



*Steile oever kan mogelijk worden verflauwd, afhankelijk van ligging op de zon en de wenselijke biotoop om te ontwikkelen.*

- Het huidige dierenverblijf is achterstallig in onderhoud en zou vervangen kunnen worden door een veldschuur die tevens ook een kookgelegenheid biedt en/of een kleine sanitaire (compost)eenheid. Zwart hout met pan is hiervoor passend. Deze investering kan worden gezien als KGO.
- De huidige brug vanaf het middeneiland naar het zuidelijke deel van het terrein is vrij fors. Deze brug zou vervangen kunnen worden door een minder brede (vlonder)brug met een meer ingetogen landschappelijk karakter. Deze investering kan worden gezien als KGO.
- Behoud van donkerte. Functionele verlichting, minimale basisverlichting met lage intensiteit op het terrein (gasten gebruiken zaklamp), bij voorkeur 's avonds uit of na een bepaalde tijd met sensor.
- Behoud van de invulling van de huidige erftoegang, een karrespoor. Deze toegang heeft een informeel karakter wat wenselijk is te behouden bij de sfeer van het geheel. Hierop in aanvulling de parkeerruimte nabij de boerderij ontstenen zodat het karakter van het karrespoor op informele, landelijke wijze wordt verbonden met het erfensemble. Een deel van deze plek kan worden bestraat met grasstenen, een deel kan mogelijk worden verwijderd en geheel met een bloemrijk mengsel en/of een kruidenrijk grasmengsel worden ingezaaid. Hierdoor ontstaat ook ruimte voor de aanplant van wat fruitbomen, kleinfruit of enkele losse struiken als jasmijn, hazelaar. Het huidige privé terras bij de boerderij kan naar wens worden vergroot en worden begrensd met een haag van liguster of beuk. De kastanjes kunnen de begrenzing vormen van het privé erfdeel.
- Behoud van het informele achtererf met het houten bijgebouw (gezamenlijke ruimte en terras). Een kleinschalig terras met zicht op het water. De sparren zijn niet streekeigen, maar geven dekking voor vogels en kunnen vervangen worden door groenblijvende inheemse aanplant zoals wilde liguster, of compacte struiken en bomen als hazelaar en els.



*Vernieuwen van het huidige dierenverblijf door een kleine veldschuur, zwart hout met pan.*



*De 'forse' brug over het water kan worden vervangen door een meer ingetogen versie.*



#### 4. Conclusie

De wens tot kleinschalige recreatie met een natuurlijk karakter past in de ambitie van de gemeente. Een unieke kleinschalige recreatieve beleving wordt toegevoegd aan het landschap van Dalfsen.

De campers en trekkerstenten zullen zich vrijwel vanzelfsprekend voegen in de bestaande context van de singels aan de zijde van het perceel en op het middeneiland. De paviljoens op of aan het water vragen om een goed ontwerp (object en setting). Deze extra ontwerp kwaliteit kan worden gezien als KGO. De verschillende mogelijkheden voor kleinschalig verblijf moeten elkaar ondersteunen. Het landelijke karakter en de ingetogen uitstraling van het perceel en de bebouwing vormt hierin een belangrijke basiskwaliteit.

Aanvullend adviseren wij als randvoorwaarden KGO op te nemen dat de natuurwaarden, met name gericht op de waterkwaliteit en op de biotopen in en aan het water, op deze plek optimaal worden ontwikkeld in combinatie met de functie van recreatie. De aanvullende natuurontwikkeling op het perceel zelf en in en in aansluiting op de waterzones is een waardevolle toevoeging als stapsteen tussen de NNN-gebieden ten noorden en zuiden. Wij adviseren bij een verkenning naar deze optimalisatie van natuurwaarden een ecooloog van bijvoorbeeld Landschap Overijssel in te schakelen.

Bijlage 3

Plan in 't Groen

---

# ERFINRICHTING

POPPENALLEE 24

---



In 't Groen

---

## COLOFON

Titel: 'Erfinrichting 'in 't Groen'

Auteur:

Ontwerp:

Luchtfoto's:

Natuurfoto's:

Ruimtelijke ordening:

Ervenconsulent: Het Oversticht

Overig advies: Landschap Overijssel

Opdrachtgever: Gemeente Dalfsen

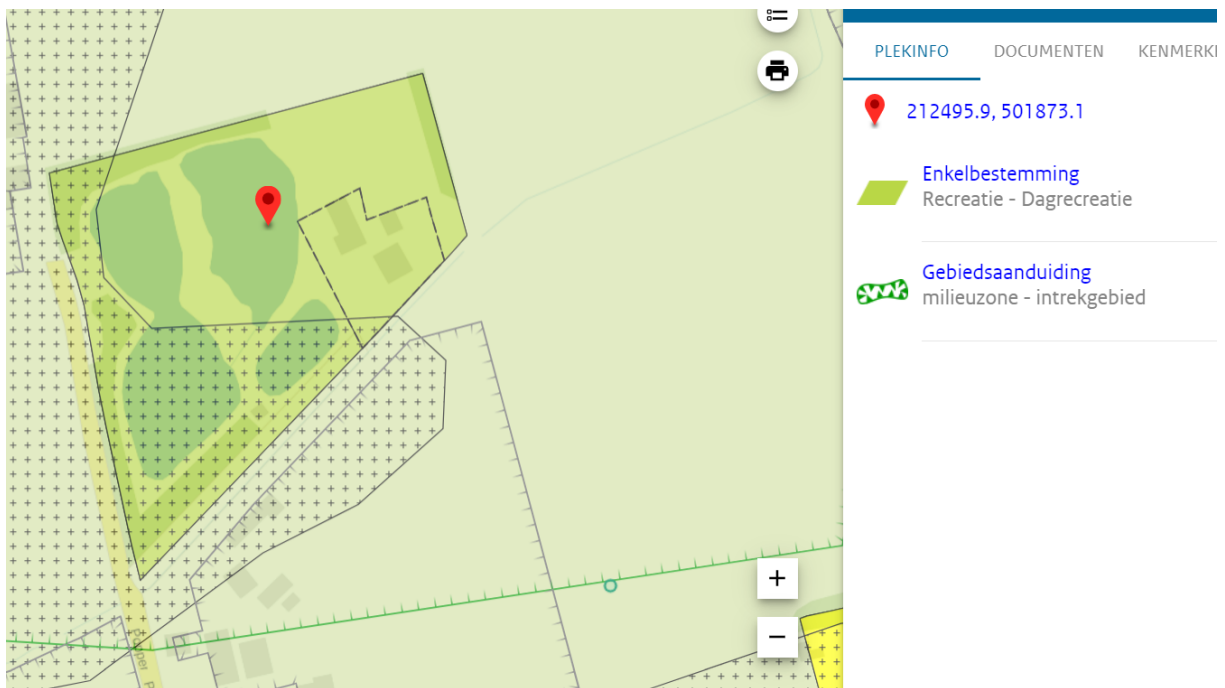
# Inhoud

Aanleiding .....	4
Bestaande situatie .....	5
Bebouwing .....	5
Overige objecten .....	6
Flora en Fauna .....	7
Verharding en parkeergelegenheid .....	8
Verlichting .....	8
Reclame .....	8
Gewenste situatie .....	9
Bebouwing .....	9
Overige objecten .....	10
Verharding .....	11
Parkeren .....	11
Water(-berging) .....	12
Beplanting .....	12
Verlichting .....	14
Buitenactiviteiten .....	14
Reclame .....	14
Verwijzingen .....	15
Bijlage 1. Soortenlijst .....	16
Bijlage 2. AERIUS calculator .....	18

## Aanleiding

Initiatiefnemer woont sinds augustus 2016 op het erf aan de poppenallee 24 te Dalfsen waar momenteel een dag recreatieve bestemming op rust. Gezien de vijvers op het erf, die vroeger dienst deden als forellenvijver, niet meer als zodanig worden uitgebaat, zag de initiatiefnemer mogelijkheden om op en rond de vijvers rustieke verblijfsmogelijkheden te creëren. Via het 8<sup>e</sup> verzamelplan buitengebied bleek dat het initiatief aansluiting vond bij de doelstelling van de gemeente Dalfsen tot uitbreiding van kleinschalige verblijfsrecreatie. Vanwege de huidige dag recreatieve bestemming van het perceel en de voorzieningen die hiervoor reeds getroffen waren hoefden er geen ingrijpende aanpassingen op het erf te worden aangebracht.

In de volgende paragrafen zal een beeld geschetst worden van de huidige en toekomstige situatie. Ook zal hierin worden stilgestaan bij de eventuele effecten op de aanwezige flora en fauna, en hoe deze via de verderop beschreven KGO worden gecompenseerd doormiddel van onder andere de adviezen van stichting Het Oversticht.



Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

## Bestaande situatie



Foto 1.

### Bebouwing

De woonboerderij op het woonerf aan de oostkant van het perceel stamt uit 1926 en kent een informeel achtererf wat in principe niet aangesproken wordt voor recreatieve doeleinden. De schuur die westelijk gelegen is van de boerderij met het bijbehorende terras met zicht op het water echter wel. Deze is voorzien van een grote ruimte die dienst doet als vergaderruimte en tevens geschikt is voor informeel samenzijn voor groepen tot circa 40 personen. De ruimte is gebouwd ten behoeve van de dagrecreanten van de visserij en kent de nodige sanitaire voorzieningen waaronder twee toiletten en een urinoir.



Foto: Het Oversticht

Het huidige dierenverblijf is achterstallig in onderhoud maar kent functionele waarde gezien de elektriciteitsvoorzieningen.

## Overige objecten



Foto: Het Oversticht

Het 'eiland' tussen de vijvers is bereikbaar via een balkenbrug. Deze is achterstallig in onderhoud. Ondanks dat het ontwerp past in de karakteristiek van het landschap is deze aan vervanging toe. Op het terras langs de meest noordelijk gelegen vijver staat een overdekte vuurplaats en is een oude (niet functionele) windmolen geplaatst.



## Flora en Fauna

Nadat het perceel tussen 1933 en 2008 is geoptimaliseerd voor de landbouw is er vanaf 2009 met de herbestemming sprake geweest van de aanplant van een grote diversiteit aan inheemse



Uitsnede topotijdreis 1933 (Bron: topotijdreis)

bomen en struiken. Het erf is sindsdien weer geheel besloten geraakt. Een soortenlijst van de houtwal die het perceel omringt is opgenomen in [bijlage 1](#). De bomen en heesters geven dekking en broedmogelijkheden voor verschillende vogels en de vijvers geven een koppel zwanen een vaste verblijfsplaats. Ook foerageren hier in de vroege ochtend geregeld eenden en waterhoenen. De vijvers in het plangebied worden gedomineerd door uitgezette vis exoten waaronder meerval die het andere soorten moeilijk maakt. Vanwege de aanwezige, relatief grote, vissen in de vijver hebben amfibieën het tamelijk lastig. Ten tijde van het veldonderzoek van Ecogroen inzake de inrichting van de forellenvijvers zijn geen beschermde zoogdieren, broedvogels, amfibieën, reptielen, vissen of ongewervelden aangetroffen. (ecogroen, 2007)

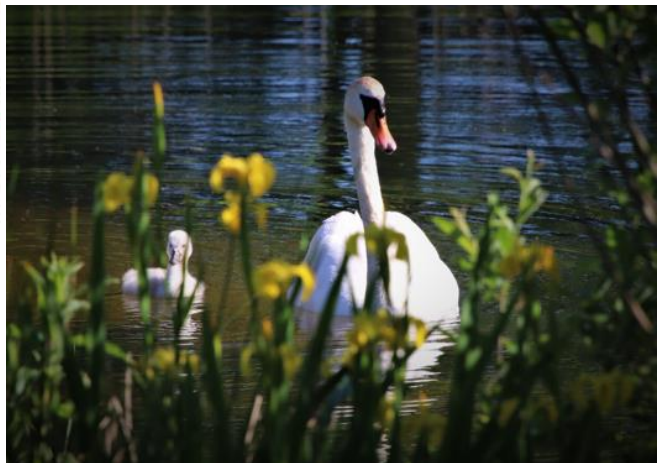


Foto 2.

Bewoners van het erf voeren rondom de vijvers een extensief snoei- en maaibeleid waardoor ontwikkeling van biodiversiteit op het land kansrijk is. Rondom de vijvers worden schapen verweid waardoor slechts selectief gemaaid hoeft te worden.

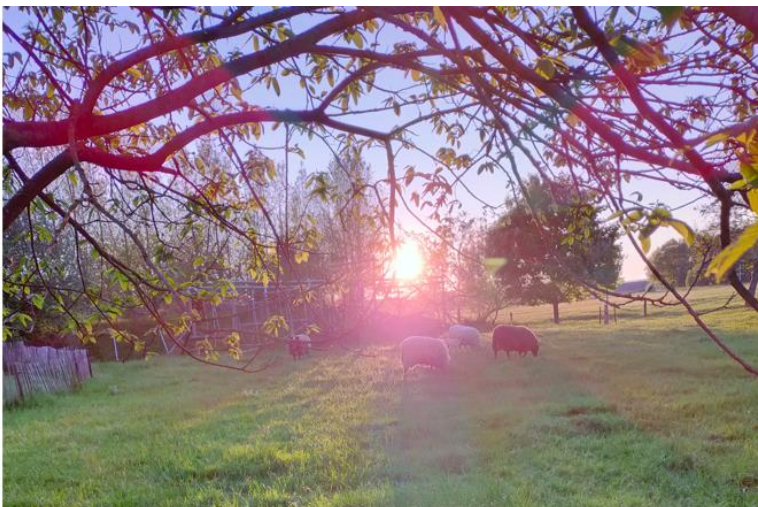


Foto 3.

## Verharding en parkeergelegenheid



Foto: Het Oversticht

Aan de zuidzijde van het perceel wordt het erf ontsloten door een informeel karrespoor. Dit karrespoor is zowel de in- als uitrit. Aan de linkerkant is een semi-verharde parkeerruimte te vinden met puin als ondergrond. De semiverharde ondergrond creëert parkeergelegenheid voor circa 20 auto's.

## Verlichting

Het terrein is alleen rondom het bouwblok verlicht waar dat functioneel van belang is. De in- en uitrit is tamelijk donker. Het huidige dierenverblijf kan worden verlicht. Overige delen van het perceel zijn donker.

## Reclame

De reclame-uitingen ten behoeve van de visvijvers is verwijderd. Er zijn in de bestaande situatie geen reclame uitingen.

## Gewenste situatie



Figuur 1

## Bebouwing

De bebouwing zal bestaan uit twee drijvende accommodaties met daarbij ondersteunend een veldschuur op advies van Het Oversticht. Dit wordt een semi-open constructie waar mogelijk sanitaire voorzieningen geplaatst kunnen worden wanneer de voorzieningen in de bestaande schuur niet toereikend zijn. De investering in deze veldschuur kan worden gezien als KGO. (Het Oversticht, 2021)

De drijvende accommodaties worden ontworpen en gebouwd vanuit het circulaire gedachtegoed waarbij kleur- en materiaalgebruik aansluiten bij de bestaande bebouwing op het erf en de criteria in de welstandsnota respecteren. De objecten krijgen de nodige architectonische aandacht om deze zo bij te laten dragen aan een landelijke en natuurlijke beleving en zodoende op te gaan in de omgeving.

Gezien zowel de drijvende constructie als de accommodaties zelf niet op locatie worden gebouwd zal er vrijwel geen stikstof neerslaan op of nabij het perceel. Voor de bouwfase is een AERIUS-berekening dan ook niet relevant.



Foto: Het Oversticht

## Overige objecten

Naast de hiervoor beschreven bebouwing zal op advies van Het Oversticht de huidige brug worden vervangen door een kleinere variant die logisch gelegen ligt ten opzichte van de toegang van de kampeerweide.

Het huidige dierenverblijf wordt omgebouwd tot karakteristieke hoischuur die aansluit bij de veel geziene klassieke hoischuren in de omgeving. De hoischuur wordt onder andere ingericht voor sanitaire doeleinden maar zal ook zijn huidige functie behouden.



Foto: V.D.V. Hout & Tuinbouw



Op het 'eiland' binnen de kampeerweide worden kampeerplaatsen gecreëerd door middel van een extensief maaibeleid. De onderlinge afstand tussen de kampeerplaatsen wordt ruim opgezet zodat het gevoel van rust en ruimte wordt versterkt.



*Westelijk perspectief*



*Zuidoostelijk perspectief*

## Verharding

Er zal in de gewenste situatie geen sprake zijn van extra verharding. In het kader van de KGO zal op advies van Het Oversticht en Landschap Overijssel bestaande, weinig overreden, verharding deels worden vervangen door grastegels die ingezaaid worden met pioniersplanten.



Referentie: grastegels

## Parkeren

Conform de kadernota parkeernormen Dalfsen 2020 artikel 2.3.5 Horeca en (verblijfs)recreatie dienen er circa 12 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. (Gemeente Dalfsen, 2020) Hier wordt ruimschoots aan voldaan doormiddel van de reeds aanwezige semi-verharde parkeerruimte. Er zijn naast de beoogde camperplaatsen circa 15 parkeerplaatsen beschikbaar.

## Water(-berging)

Hemelwater komt in de vijvers of naburige sloot terecht of zal irrigeren tussen de semi-verharde ondergrond. Afvalwater zal naar de reeds aanwezige IBA installatie worden geleid die berekend is op het verwachte belasting. Dit gezien het aantal bezoekers minder groot is in de gewenste situatie ten opzichte van de dagrecreanten die het perceel bezochten ten tijde van de forellenvisserij. Ook wordt de mogelijkheid voor gebruik van het Eco-Composting Toilet onderzocht die al dan niet nabij of in de hooischuur wordt gerealiseerd. Wasmiddelen zullen worden aangeboden door de initiatiefnemers om zo ecologisch afbreekbare producten te garanderen.



Dunsterhouse.co.uk

## Bepanting



Foto 4

De naam 'In 't Groen recreatie' is niet zonder reden gekozen door initiatiefnemers. De reeds aanwezige groensingel rondom het perceel kenmerkt zich door streekeigen soorten als meidoorn, sleedoorn, hazelaar en vlier. Naast het water gelegen zijn met name de zwarte els en verschillende soorten wilgen dominerend. De weides, evenals het terrein waar campers kunnen staan, is kruidenrijk en zal extensief worden gemaaid om zo grassen en kruiden de kans

te geven om tot bloei te komen en tevens de biodiversiteit te bevorderen. De aanwezige bomen en struiken worden ongemoeid gelaten in het plan en worden alleen waar nodig gesnoeid. Op advies van Het Oversticht zullen plaatsen voor campers gemarkeerd worden doormiddel van de aanplant van een speelse haag. Deze zal in de basis bestaan uit 50% meidoorn en een mix van gele kornoelje, sleedoorn, krent, kruisbes en hazelaar. Een dergelijk mix geeft in combinatie met de reeds bestaande aanplant een authentiek karakter weer van het vroegere coulisselandschap.



Foto: Landschapsbeheer Flevoland

De vijvers op het perceel zijn gegraven ten behoeve van de sportvisserij. Vanwege het aantal uitgezette graskarpers is er weinig beplanting aanwezig in en rond de vijvers. Na bezoek en advies van Geert Schoemakers, Adviseur Natuur- en Landschapsbeheer bij Landschap Overijssel, is het

idee besproken om drie vijvers met elkaar te verbinden. Hierbij zou water uit vijver A naar vijver B gepompt kunnen worden met wind- en/of zonneenergie waarna het water uit vijver B over de aanwezig dam loopt naar vijver C. Het water in vijver C kan onder de brug door, via het 'rietfilter' naar vijver A teruglopen. Door de aanwezig vis met name in vijver B over



Figuur 2

te plaatsen kunnen de planten in vijver C een kans krijgen zich te vermeerderen. Dit geeft vijver C een reinigende functie waarbij stikstofrijk water uit vijver B de planten in vijver C voedt. Vijver A ontvangt daarmee het meest schone water uit vijver C, wat hem geschikt kan maken als zwembijver. Met dit plan kan vijver B bewaart blijven als visvijver voor de gasten. In het kader van de KGO zal vijver C met zuiverende water- en oeverplanten worden verrijkt. Goede aanplant hiervoor is lisdode, iris, oeverzegge en kattenstaart als ook gedoornnd hoornblad en waterpest (Biodivers, 2021). Iedere diepte-zone in vijver C zal de de aandacht krijgen. Zie [bijlage 1](#) voor een compleet overzicht van de gewenste aanplant.

## Verlichting



Figuur 3

Het lichtplan is zeer beperkt. Alleen op die plekken waar verlichting functioneel noodzakelijk is of het veilig betreden van de kampeerweide of accommodatie waarborgt, zal verlichting aanwezig zijn. Ook hierbij staat natuurbeleving, de waarde van donkerte (Gemeent Dalfsen, 2021) en rustiek kamperen centraal. De icoontjes in figuur 2 geven weer waar verlichting noodzakelijk is. Bijvoorbeeld bij de ingang van het kampeerterein, de brug naar het kampeereiland, de sanitaire voorziening en de drijvende lodges. Waar mogelijk zal solarverlichting worden gebruikt. In de weide zal gekozen worden voor groen licht om lichtvervuiling te beperken. Bij de bouwwerken en toegang van het perceel en de weide zal gekozen worden voor een extra warme kleur van maximaal 2500k met een beperkt aantal lumen waar dat functionaliteit en veiligheid niet in de weg staat.

## Buitenactiviteiten

Naast de mogelijkheid om te overnachten biedt initiatiefnemer gasten de gelegenheid om te vissen in vijver B (figuur 2). Wanneer de waterkwaliteit dit toestaat zal in vijver A gezwommen kunnen worden. Initiatiefnemers zijn daarnaast voornemens een aantal fietsen met routesuggesties beschikbaar te stellen voor dagrecreanten en gasten van de camping. Met het oog op de stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase zijn de verkeersbewegingen in andere mogelijke stikstofveroorzakers verwaarloosbaar ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsdoel van het perceel. Uitgaande van maximaal 1000 gemotoriseerde verkeersbewegingen per jaar inzake het plan levert een AERIUS berekening geen depositieresultaten op van boven de 0,00 mol per hectare per jaar. [Zie bijlage 2.](#) voor een berekening via de AERIUS Calculator (AERIUS, 2021).

## Reclame

Acquisitie zal met name online plaatsvinden. Er zijn geen plannen voor fysieke reclame-uitingen dan alleen een aanduiding bij de ingang van het perceel.



# Verwijzingen

AERIUS. (2021). <https://calculator.aerius.nl/calculator/>. Opgehaald van <https://calculator.aerius.nl>:

Biodivers. (2021). *natuurvriendelijke-oever*. Opgehaald van <https://biodivers.nl/>:  
<https://biodivers.nl/natuurvriendelijke-oever/>

Boeve, W. (2021, juni). figuur 1. *bovenaanzicht*.

Ecogroen. (2007). *Quickscan natuurtoets recreatievijvers*.

Gemeent Dalfsen. (2021). *Verkennend onderzoek sterrenzone*. Dalfsen: Gemeente Dalfsen.

Gemeente Dalfsen. (2020). *Kadernota Parkeernormen Dalfsen 2020*. Dalfsen: Gemeente Dalfsen.

Het Oversticht. (2021). *advies ontwikkeling kleinschalig kamperen en paviljoens, KGO*. Het Oversticht.

## Bijlage 1. Soortenlijst

### Aanwezige aanplant

Aanwezige soort	Aantal in stuks
<b>Houtwal</b>	
Appel (diverse soorten)	5-10
Berk	5-10
Tweestijlige meidoorn	>20
Wilde kardinaalsmuts	5-10
Mispel	5-10
Sleedoorn	15-20
Egelantier	15-20
Esdoorn	2
Gewone Vlier	10-15
Eenstijlige meidoorn	>20
Hazelaar	>20
Gewone es	15-20
Steeliep	10-15
Tamme kastanje	3
Trosvlier	5-10
Zomereik	5-10
Zwarte Els	15-20
Zoete Kers	2
<b>Weide</b>	<i>Als % van totaal</i>
Raaigras	50%
Witte klaver	5%
Rode klaver	10%
Phacelia	<2%
Brandnetel	10%
Biggekruid	10%
Distelachtigen	3%
Overig	10%
<b>Oever- en waterplanten</b>	
<b>Waterlelie</b>	Aantal in stuks
Dotter	2
Riet	1
Riet	>100
Waterpest	>100
Gedoornd hoornblad	50-100
Lisdodde	>100
Gele lisdodde	50-100

Gewenste aanplant

<b>Gewenste aanplant</b>	
<b><i>Haagjes camperplaats aanduiding</i></b>	Aantal in stuks
Gele Kornoelje	30 stuks
Hazelaar	30 stuks
Krent	15 stuks
Kruisbes	30 stuks
Meidoorn tweestijlig	60 stuks
Sleedoorn	30 stuks
<b><i>Weide + berm karrespoor</i></b>	
Bijenmengsel voor honing- en wilde bij	2kg <b>biodivers</b>
<b><i>Oever- en waterplanten</i></b>	
Waterplantenmengsel	5kg <b>biodivers</b>
Kattestaart	30 stuks
Lidsteng	50 stuks
Dotter	15 stuks
Kleine waterlelie	10 stuks
Kikkerbeet	10 stuks
Oever zegge	20 stuks
Zwanebloem	10 stuks
<b><i>Solitairen</i></b>	
Zomerlinde	2 stuks

## Bijlage 2. AERIUS calculator

### AERIUS CALCULATOR

#### Contact

Rechtspersoon

Inrichtingslocatie

Poppenallee 24, 7722KX Dalfsen

Datum berekening

Rekenjaar

Rekenconfiguratie

13 juli 2021, 19:46

2021

Berekend voor natuurgebieden

#### Totale emissie

Situatie 1

NOx < 1 kg/j

NH<sub>3</sub> < 1 kg/j

#### Resultaten

Hectare met  
hoogste bijdrage  
(mol/ha/j)

Natuurgebied

Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

#### Toelichting

Natuurcamping

Locatie  
Situatie 1



Emissie  
Situatie 1

Bron Sector	Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
1 Zuidelijke richting Wegverkeer   Buitenwegen	< 1 kg/j	< 1 kg/j

Emissie  
(per bron)  
Situatie 1



Naam  
Locatie (X,Y)  
NO<sub>x</sub>  
NH<sub>3</sub>

Zuidelijke richting  
212467, 501631  
< 1 kg/j  
< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	1.000,0 / jaar	NO <sub>x</sub> NH <sub>3</sub>	< 1 kg/j < 1 kg/j