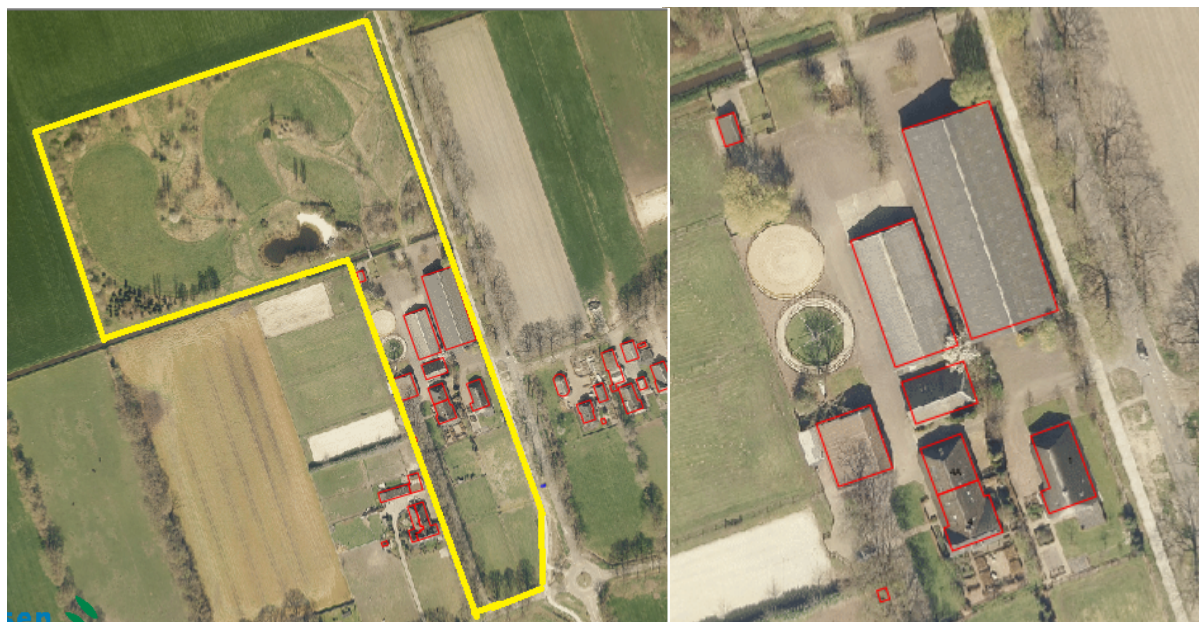


## Bijlage 1 toetsing initiatief aan huidige beleidskaders

### Het plangebied

Het plangebied bevindt zich op de hoek van de Ruitenveen en de Jagtclusterallee. Het erf is groot en bestaat uit verschillende opstallen. Het betreft een voormalig agrarische bedrijfswoning met een inwoonsituatie (Ruitenveen 4/4a), een voormalige woning die planologisch gezien nu een bijgebouw is (Jagtclusterallee 1), enkele agrarische opstallen, twee paardenbakken, een longeerbak en een stapmolen. Daarnaast is het perceel noordelijk van het erf parkachtig ingericht wat zich extensief heeft ontwikkeld door de jaren heen.



Afbeelding 1 en 2: overzicht plangebied (geel omkaderd) en het erf

Het gehele perceel heeft op dit moment een agrarische bestemming met de aanduiding 'agrarisch bedrijf b', waar één bedrijfswoning is toegestaan. Voorheen was op dit erf een paardenhouderij gevestigd. De woning op het perceel Jagtclusterallee 1 is in 2012 bij de gehele herziening van het buitengebied toegevoegd aan de agrarische bestemming. De reden hiervoor is niet terug te vinden. Hiervoor had het namelijk altijd een woonbestemming en het pand heeft volgens de BAG nog altijd een woonfunctie.

### Het initiatief

Het initiatief omvat de volgende ontwikkelingen:

- Het stallen van camperstalling in twee bestaande schuren;
- Het realiseren van sanitair in een deel van een bestaande schuur;
- Het toekennen van een woonbestemming aan de woningen Ruitenveen 4/4a en Jagtclusterallee 1 (twee woningen in totaal);
- Het realiseren van boerderijkamers in twee bestaande schuren;
- Het extensief, recreatief medegebruik van het erf en gronden in de vorm van tien camperplaatsen op het perceel noordelijk van het erf en vijf camperplaatsen voor mindervaliden op het erf zelf;
- Het verwijderen van twee paardenbakken, een longeerbak en een stapmolen.

De boerderijkamers zijn te realiseren via een binnenplanse afwijking in het huidige bestemmingsplan. De overige plannen passen niet in het huidige bestemmingsplan en er is dan ook een wijziging van de bestemming en dus een toetsing aan beleid nodig.

Eenmaal eerder zijn er in de gemeente Dalfsen op particulier initiatief camperplaatsen gerealiseerd, namelijk aan de Den Hulst 20 in Nieuwleusen. Dit betreffen 15 zogenaamde wellness-camperplaatsen.

## Structuurvisie Buitengebied

De ambitie uit de Structuurvisie Buitengebied luidt als volgt: “een landelijk gebied waar het goed werken en wonen is, waar de plattelandseconomie voldoende perspectief heeft op een duurzaam voortbestaan en waar de landschappelijke kwaliteiten zo hoog zijn dat het gebied voor de langere termijn een belangrijke recreatieve aantrekkingskracht heeft ontwikkeld”. Dit initiatief betreft een recreatieve ontwikkeling waar, op de openbare camperplekken en het initiatief aan de Den Hulst na, nog weinig aanbod voor is. Het erf ligt in het deelgebied ‘Landschap van de Veenontginningen’. Binnen dit deelgebied worden bestaande woningen gerespecteerd, zolang deze de mogelijkheden van de landbouwfunctie in het gebied niet beperken. De woningen liggen in dit geval aan het lint Ruitenveen, welke voornamelijk een woonfunctie kent met enkele verspreide agrarische bedrijven. Het omzetten naar een woonbestemming zal in dit geval geen gevolgen hebben voor deze agrarische bedrijven. Het deelgebied biedt verder ruimte voor verblijfs- en/of dagrecreatie in aansluiting op de linten. De gemeente zet hier in op kleinschalige vormen. Het initiatief aan de Den Hulst 20 lag ook in het ‘Landschap van de Veenontginningen’, waarbij kleinschaligheid is gedefinieerd aan de hand van een advies van de ervenconsulent die heeft bekeken wat het landschap ter plekke aan kon. Ook voor het initiatief aan de Ruitenveen/Jagtlusterallee heeft de ervenconsulent een advies uitgebracht. Hierin is het aantal camperplaatsen niet gemaximeerd, maar worden wel plekken aangewezen waar camperplaatsen gerealiseerd zouden kunnen worden. De aanvrager heeft dit advies overgenomen en in zijn erfinrichtingsplan vijftien camperplekken getekend. Hiermee is de schaal vergelijkbaar met het eerdere initiatief, namelijk klein. Het is dan ook niet meer dan logisch om bij dit initiatief welke in hetzelfde landschap ligt ook dezelfde lijn te hanteren. De boerderijkamers worden gerealiseerd in bestaande vrijkomende agrarisch bebouwing, welke dus per definitie aansluit op de linten. Boerderijkamers mogen maximaal 15 slaapplekken bedragen en de totale oppervlakte mag maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen. Door deze kleinschaligheid van het initiatief en de aansluiting op de linten past het initiatief binnen de Structuurvisie Buitengebied.

## VAB-beleid

De Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen vormen verder de basis voor (ruimtelijke) ontwikkelingen in het buitengebied. Het doel van dit beleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaal economisch leefbaar landelijk gebied. De komende jaren komen veel agrarische erven vrij. Hergebruik van deze erven kan de economische vitaliteit helpen behouden. Het VAB-beleid en het KGO-beleid bieden in dit geval mogelijkheden om de gevraagde ontwikkeling te kunnen realiseren. Zowel het toekennen van een woonbestemming aan de (voormalig) agrarische bedrijfswoningen als het toekennen van de vervolgfunctie ‘camperstalling’ aan de grote loods en het toestaan van boerderijkamers in twee andere schuren vallen onder het VAB-beleid. Deze functies worden binnen de bestaande bebouwing uitgevoerd. Volgens de ervenconsulent van het Oversticht zijn het goede vervolgfuncties voor de bestaande bebouwing. De nieuwe functies hebben met ongeveer 15 extra vervoersbewegingen per dag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking. Er wordt gebruik gemaakt van de huidige ontsluitingen op de Ruitenveen en Jagtlusterallee. Het hergebruiken van woningen voor ‘wonen’, het hergebruiken van de grootste schuur voor camperstalling en het hergebruiken van twee andere schuren voor boerderijkamers past binnen de beleidsregels voor vrijkomende agrarische bebouwing.

## KGO-beleid

Bij het KGO-beleid moet een balans ontstaan tussen de impact van de ontwikkeling en de investering in ruimtelijke en sociale kwaliteit. In dit geval betreft het een nieuw buitengebied gebonden functie, deels voor eigen belang en deels voor maatschappelijk belang. De impact van het initiatief is gezien de kleinschaligheid als relatief klein aan te merken. Dit betekent dat de KGO inspanning die ertegenover moet staan ook relatief klein hoeft te zijn. De provincie Overijssel heeft hierbij aangegeven dat hierbij gedacht kan worden aan het bestaande erf een impuls geven, gebiedseigen aanplant en natuur inclusief ontwerpen. Al deze zaken kwamen ook terug in het advies van de ervenconsulent van Het Oversticht. Volgens de ervenconsulent is de keuze voor kleinschalige recreatie op en in aansluiting op het erf in combinatie met natuurontwikkeling landschappelijk en ecologisch gezien een goede keuze. De ontwikkeling en de investering in de ruimtelijke kwaliteit zijn voldoende in evenwicht. Het advies van de ervenconsulent is verwerkt in het erfinrichtingsplan. Hiermee is het initiatief passend in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

## Beleidsplan Recreatie en Toerisme

De "Notitie gereguleerde overnachtingplaatsen voor campers" uit augustus 2012 (in aanvulling op de Nota Kampeerbeleid 2011) biedt mogelijkheden voor camperplaatsen buiten kampeerterreinen. Het plan van de initiatiefnemer zou hierbinnen (onder vergelijkbare voorwaarden als voor Den Hulst 20) een plek kunnen krijgen. Het initiatief aan de Den Hulst 20 is destijds toegestaan op basis van het onderscheidende karakter (camperplaatsen + wellness). Een voorwaarde bij de Den Hulst 20 was destijds dat het initiatief kleinschalig moest blijven en binnen de landschappelijke kaders moest passen. Kleinschaligheid is in dat initiatief uitgelegd als maximaal 15 camperplaatsen, aan de hand van een advies van de ervenconsulent die naar het landschap kijkt. Ook bij het initiatief Ruitenveen/Jagtlusterallee gaat het om in totaal 15 camperplaatsen, waarbij de locaties gekozen zijn aan de hand van het advies van de ervenconsulent.

Daarnaast biedt het Beleidsplan Recreatie en Toerisme ruimte voor het uitbreiden van verblijfsrecreatie. Initiatieven tot vestiging van onderscheidende vormen van verblijfsrecreatie worden hierbij ondersteunt. In tegenstelling tot andere camperplaatsen, zijn de camperplaatsen bij de Ruitenveen/Jagtlusterallee verspreid over een natuurlijk ingericht perceel. Het betreft hier het aanbieden van recreatie in combinatie met natuur. Daarnaast worden er voorzieningen voor mindervaliden aangeboden. Het initiatief is als passend aan te merken binnen de huidige beleidskaders.