

2020



Visie Poort van Noord

DE SOCIALE VERBINDING

NATUURBOERDERIJ LINDEHOEVE, AMBACHTELIJKE VECHTDAL BROUWERIJ,
FAMILIE KOGGEL

VOORWOORD

De Poort van Noord vormt de laatste jaren een bron van nieuwe energie en partnerschappen. Natuurboerderij Lindehoeve stelt zich met succes open voor de samenwerking met meer gelijkgestemde organisaties. Om elkaar te helpen in het bereiken van doelstellingen. En om het erf nog beter en aantrekkelijker te maken voor alle Dalfsenaren. Met Philadelphia en Groen Gebogen zijn toekomstplannen gemaakt.

Vanuit een gedeeld gedachtegoed vindt ook de Ambachtelijke Vechtdal Brouwerij de weg naar het erf. Op het naast gelegen perceel willen de uitbaters van hotel-restaurant De Barones een nieuwe zorgvoorziening ontwikkelen.

Mede op verzoek van de verantwoordelijk wethouder hebben wij ons als initiatiefnemers verenigd en een gezamenlijke visie gemaakt voor De Poort van Noord.

Een visie die veel elementen bevat, die wij van waarde achten voor Dalfsen. Sociale verbinding & zorg, natuur& duurzaamheid en beleving & educatie.

We gaan de bestaande samenwerkingen uitbouwen. Deze verbinding laten we ook tot uiting komen in een samenhangende gebiedsontwikkeling. Zodat bezoekers het terrein beschouwen als een aantrekkelijk geheel, dat ook verbonden is met Landgoed Gerner.

Bij de visie Poort van Noord hoort een aantal nieuwe kaders. Het Oversticht heeft hiervoor een Erfconsultenadvies opgesteld, dat integraal onderdeel is van onze visie. Er is een ontwerp gemaakt voor de herinrichting van het terrein. En wij als initiatiefnemers zijn gestart met het ontwerpen van de bouwplannen. Bij dit proces is ook de omgeving betrokken.

Wij zien in De Poort van Noord een waardevol en kansrijk initiatief voor de Gemeente Dalfsen. Ik ben trots op het werk dat is verricht en bied u graag deze visie aan.

Met vriendelijke groet,

Stichting Ambachtelijke Vechtdal Brouwerij, Stichting Natuurboerderij Dalfsen en de familie Koggel

Namens deze,

Jan Dirk Nijkamp

Voorzitter Stichting Natuurboerderij Dalfsen

In opdracht van: Stichting Natuurboerderij
Lindehoeve, Stichting Ambachtelijke Vechtdal
Brouwerij, Familie Koggel
In samenwerking met de Gemeente Dalfsen
Schrijver: Patricia Gerrits
Tekeningen: Van der Vegt Ontwerp en Bouwadvies
Datum: 8 november 2020

LEESWIJZER

Voorwoord	1
Van visie naar planvorming.....	3
Waarom deze visie	3
De visie	4
Natuurboerderij de Lindehoeve	4
Ambachtelijke Vechtdal Brouwerij.....	6
Familie Koggel	7
Ontwerp Terreinplan Poort van noord	8
Beschrijving van het gebied.....	10
Ligging en historie	10
Het plangebied.....	10
Analyse en Advies Oversticht.....	11
Naar een nieuw kader.....	12
Gemeentelijk en provinciaal beleid	12
Van planvorming naar realisatie.....	13
Haalbaarheid.....	13
Organisatie en samenwerking.....	13
Communicatie en draagvlak	13
Vervolgstappen	14

Bijlage I Erfconsulentadvies Het Oversticht

VAN VISIE NAAR PLANVORMING

WAAROM DEZE VISIE

In 2018 en 2019 ontstond er toenadering tussen drie initiatiefnemers: Natuurboerderij Lindehoeve, Ambachtelijke Vechtdal Brouwerij en familie Koggel. Uit deze gesprekken ontstond het plan om een nieuw sociaal maatschappelijk cluster te creëren, een sociale verbinding, in wat de Poort van Noord is gaan heten. Het is een kans om twee aangrenzende locaties als één geheel door te ontwikkelen en een bredere maatschappelijke functie te geven. Met veel verbinding, goede samenwerking en een groter aanbod aan (dag)activiteiten. Zodat de plek nog meer betekenis krijgt voor Dalfsen.

Ideeën zijn verkend, een intentieverklaring is ondertekend en plannen zijn ontworpen. Ook is er afstemming gezocht met andere partners in de omgeving en met de Gemeente Dalfsen. De gemeente is eigenaar van de grond van de Lindehoeve, waarop ook de brouwerij zich wil huisvesten. Familie Koggel is eigenaar van het ernaast gelegen perceel. De twee maatschappelijke en het commerciële initiatief, vormen op inhoud en in de gebiedsontwikkeling en -beleving een kansrijk, samenhangend geheel.

Een breed netwerk is ingezet voor de totstandkoming van deze visie. De initiatiefnemers hebben met elkaar verkend wat de inhoudelijke verbanden zijn, wat de meerwaarde is en hoe er wordt samengewerkt. Dat heeft onder andere geleid tot een terreinplan voor de bestaande locatie met de huidige gebruikers, gemaakt door Van der Vegt Ontwerp en Bouwadvies. De Heidemij denkt mee over de toekomstige samenwerking. Op advies van de gemeente is de ervenconsulent van Het Oversticht betrokken. Die heeft een positief rapport uitgebracht, met een aantal adviezen voor de verdere uitwerking. Marketing Oost ondersteunt de brouwerij bij een subsidieaanvraag (Leader). Voor omwonenden van de Poort van Noord was er eind oktober een informatiebijeenkomst om de laatste plannen toe te lichten en de reacties te kunnen betrekken bij deze definitieve versie.

De visie en de onderliggende plannen vragen om een enigszins aangepast bestemmingsplan. Instemming van het college van B&W en de gemeenteraad van Dalfsen met deze visie en het te wijzigen bestemmingsplan is voorwaardelijk om de volgende stappen te kunnen zetten. Zo heeft de brouwerij zekerheid nodig dat zij zich op deze locatie kunnen vestigen, om financiering aan te trekken voor hun ambitieuze plannen. De huidige locatie is immers een tijdelijke. De familie Koggel heeft zekerheid nodig om verdere investeringen te doen in de planontwikkeling voor hun zorgvoorziening en woning. De Lindehoeve heeft het nodig om stappen te kunnen zetten in de herinrichting van het terrein en het intern verhuizen van de huidige gebruikers, om plaats te maken voor de brouwerij. Voor een van de gebruikers, Philadelphia, kan deze zekerheid leiden tot het besluit om van de Lindehoeve hun centrale vestiging te maken. Iets wat met zorg moet gebeuren voor hun cliënten.

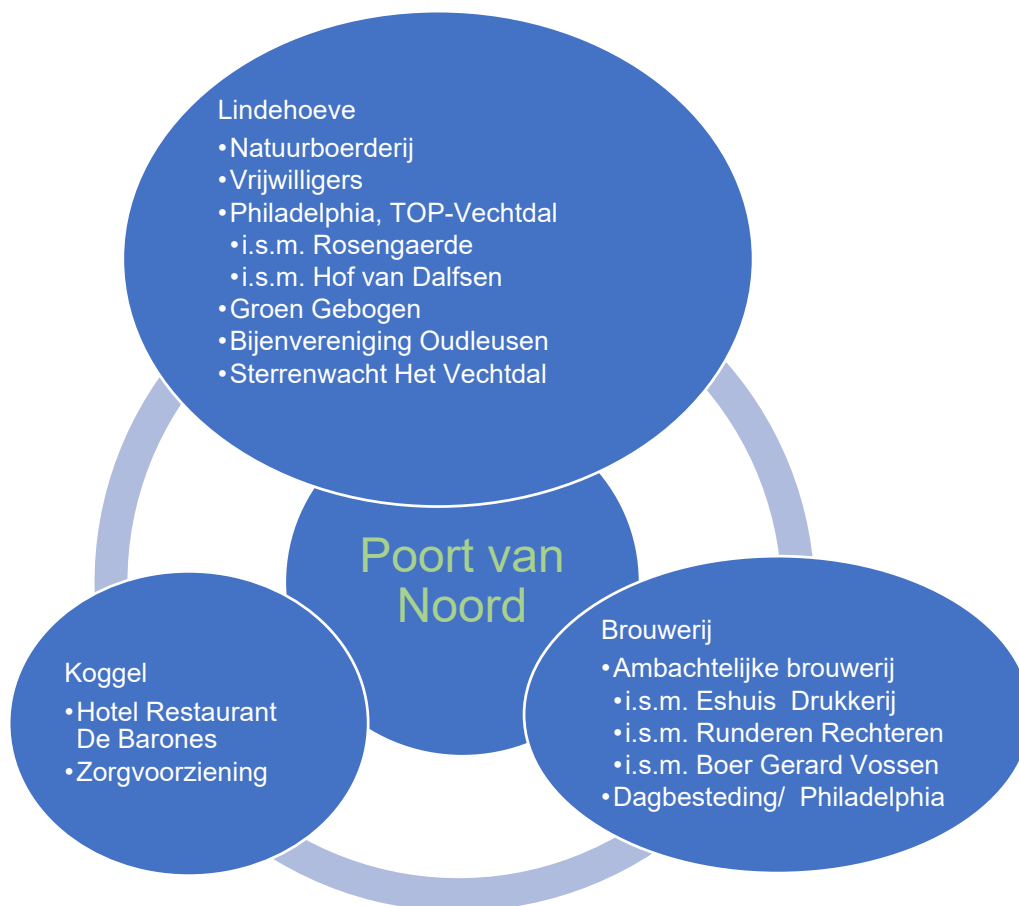
Gedurende dit proces groeide het enthousiasme. Wij zijn ervan overtuigd dat we mooie dingen kunnen doen met elkaar en voor de gemeente. Deze visie wordt u dan ook met trots aangeboden.

DE VISIE

WE WILLEN HOOGWAARDIGE SOCIALE VERBINDINGEN REALISEREN, OP HET MOOISTE ERF VAN DALFSEN; DE POORT VAN NOORD. OP BASIS VAN GEDEELDE NORMEN EN WAARDEN: SOCIALE VERBINDING & ZORG, NATUUR & DUURZAAMHEID, BELEVING & EDUCATIE.

WE BIEDEN EEN RUIME KEUZE AAN (DAGBESTEDINGS)ACTIVITEITEN, VOOR JONG EN OUD. MET DE FOCUS OP BELEVING EN NATUUR(LIJK). WE GAAN VERBINDINGEN AAN MET ORGANISATIES MET GELIJKE DOELEN. WIJ WILLEN EEN EDUCATIEF PLATFORM EN VOORBEELD ZIJN OP HET GEBIED VAN DUURZAAMHEID. ONZE RECREATIEVE VOORZIENINGEN EN AMBACHTELIJKE, LOKALE PRODUCTEN ZIJN ONDERDEEL VAN HET TOERISTISCH NETWERK VECHTDAL. WIJ VERBINDEN ONS AAN ONZE OMGEVING.

DAT DOEN WE VOOR DE DALFSENAREN EN (TOERISTISCHE) BEZOEKERS, VOOR ONZE LEDEN EN CLIENTEN. DIT IS MOGELIJK DANKZIJ GEDREVEN VRIJWILLIGERS, SPONSOREN, EEN PROFESSIONELE ZORGORGANISATIE, ONDERNEMERS MET LEF EN DE STEUN VAN DE GEMEENTE.



Figuur 1 Partners Poort van Noord

NATUURBOERDERIJ DE LINDEHOEVE

Stichting Natuurboerderij LINDEHOEVE is al ruim 16 jaar hoofdbewoner van het gemeentelijke erf, met recht van opstal. Doelstelling is om een plaats te zijn waar mens, natuur, dieren en welzijn samenkomen. Het bestuur wil de bestaande samenwerkingen en verbindingen uitbreiden en versterken. Hiervoor is met meerdere organisaties gesproken. Een van de resultaten is dat sinds dit jaar ook Groen Gebogen is toegetreden als medegebruiker. Samen met Sterrenwacht het Vechtdal,

Bijenvereniging Oudleusen en Philadelphia Zorg & TOP Vechtdal ontstaat een divers pallet aan gebruikers.

Voor kinderen is er de mogelijkheid om te spelen en om met boerderijdieren kennis te maken: hoefdieren, knaagdieren, vogels en insecten. De dieren worden verzorgd door vrijwilligers, die in het weekend ook het aanspreekpunt vormen tijdens de openingsuren. Ook de tuinen, waaronder de biologische groente- en kruidentuin, worden gerund door een gemotiveerde groep vrijwilligers. De tuinen levert een breed assortiment aan gewassen op, die te koop zijn. Net als eieren en de honing van de BIJENVERENIGING, die een bijzondere verzameling bijenkasten heeft op het terrein, in 'de Bijenkroeg'. In de nacht is het erf een oase van rust. De leden van de STERRENWACHT bestuderen dan de hemellichamen vanuit De Lindehoeve. Tevens organiseren zij demonstratie-avonden voor belangstellenden.



Figuur 2 Foto's vrijwilliger Gerard van Weerd en Sterrenwacht

STICHTING PHILADELPHIA gebruikt de hoeve en het terrein voor hun cliënten met een (licht) verstandelijke beperking. Het terrein biedt allerlei kansen voor een fijne dagbesteding en interessant werk. Van het maken van kaarsen, werken in de tuin en met de dieren, tot aan het bewerken van hout. Philadelphia is door de weeks ook beheerder van het terrein. Doelstellingen voor deze locatie zijn o.a. dat mensen in hun kracht staan, zich welkom en gewaardeerd voelen en op een unieke plek ondernemend kunnen zijn vanuit een onderscheidende 'thuisbasis'.

Concentratie van diverse vormen van dagbesteding is een voordeel voor Philadelphia, die de intentie heeft om van het erf haar hoofdlocatie te maken.

TOP-Vechtdal is de talentontwikkelingstak van Philadelphia. Hier kan men terecht voor een leuke dagbesteding, leer- of werkplek. Op de Lindehoeve worden o.a. de volgende evenementen aangeboden:

- workshops voor ouderen, alleenstaanden en mantelzorgers, samen met Woonzorgcentrum Rosengaerde;
- de mogelijkheid om samen te eten, waarbij de maaltijd wordt verzorgd door hotel en restaurant Hof van Dalfsen en vrijwilligers.

Ook Vechtdal Brouwerij is een TOP-partner.



Figuur 3 Impressie werkzaamheden van de cliënten van Philadelphia

GROEN GEBOGEN is recent medegebruiker geworden van de hoeve. Een vereniging met de ambitie om de kwaliteit van onze leefomgeving nog verder te verbeteren. Om anderen te inspireren door de verhalen van de Groene Helden. Zij ontwikkelen projecten om inwoners en ondernemers te helpen duurzaam om te gaan met grondstoffen, energie, milieu, zorg en welzijn. Deze nieuwe partner kan helpen om het erf om te vormen tot dé voorlichtingslocatie van duurzaamheid voor de kern Dalfsen. Met het terrein als showroom. Hier zijn allerlei educatieve (jeugd)projecten aan te koppelen.

Herinrichting van het terrein en het hoofdgebouw is nodig voor de wensen en behoeftes van (nieuwe) partners en gebruikers. Daarbij wordt gekozen voor een grotere focus op duurzaamheid en beleving. De activiteiten in de werkschuur worden verplaatst naar het hoofdgebouw. Ook de Sterrenwacht verhuist naar het hoofdgebouw. Zodat de schuur beschikbaar komt voor de brouwerij. De dieren uit het hoofdgebouw gaan naar nieuwe gecombineerde dierenverblijven. Dit is opgenomen in het ontwerp terreinplan.



Figuur 4 Referentiebeelden natuurlijk spelen, educatieruimte en dierenverblijf



AMBACHTELIJKE VECHTDAL BROUWERIJ

De brouwerij maakt prachtige ambachtelijke bieren voor diverse klanten. Op basis van eerlijke grondstoffen en zonder hulpstoffen. Uniek is dat het een particuliere stichting is. Er zijn lokale en regionale samenwerkingen; met o.a. Eshuis Drukkerij, Runderen Rechters en Boer Gerard Vossen. Deze erkende zorgbrouwerij werkt ook samen met Philadelphia en biedt een mooie dagbesteding voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Onder het motto: U een lekker biertje, zij een mooie beschutte werkplek.

De brouwmeester heeft unieke recepten ontwikkeld. Er is veel belangstelling en waardering voor de producten, die via diverse verkooppunten in de regio worden afgezet: supermarkten, speciaalzaken, restaurants en campings.

De huidige huisvestingslocatie krijgt een andere bestemming. Op De Poort van Noord is een goede samenwerkingsslag te maken. Deze locatie biedt tevens meer mogelijkheden voor uitbreiding van de activiteiten. Een logische plek dus om nieuwbouw te realiseren, op grond van de gemeente, op de plek van de huidige werkschuur van de Lindehoeve.

Vechtdal Brouwerij heeft ambitie. Zij wil dat de Poort van Noord onderdeel gaat uitmaken van het toeristisch netwerk Vechtdal. Zodat meer mensen die een (fiets)tocht maken, het terrein opkomen voor een bezoek. De omliggende horeca zal daar ook van profiteren.

Om een groter publiek te bereiken, komen er besloten proeverijen en rondleidingen.

Met Marketing Oost worden de brandingsmogelijkheden onderzocht, om de Poort van Noord goed te positioneren in de toeristische markt en om bekendheid te verwerven.

Door het hele terrein als één gebied te ontwerpen, ontstaat voor hun bezoekers en de cliënten van de dagbesteding een aantrekkelijke en comfortabele, overzichtelijke omgeving.

De brouwerij moet goed bereikbaar zijn voor de distributie, zonder de bezoekersstroom te kruisen.

Voor ieders veiligheid. Dat is in het terreinplan opgelost, met een gescheiden en niet openbaar toegankelijke route.

Uitgangspunt is om de nieuwe brouwerij gasloos en energieneutraal te maken.



Figuur 5 Referentiebeeld brouwerij Ootmarsum

FAMILIE KOGGEL

Direct aan het terrein van de Lindehoeve, grenst een onbenut deel van De Poort van Noord. De grond is begin 2020 aangekocht door de FAMILIE KOGGEL, de uitbaters van hotel-restaurant De Barones.

Zij wil hier een zorgvoorziening realiseren. Voor o.a. alleenstaande, veelal oudere mensen, die zich na een ziekenhuisopname thuis nog niet alleen kunnen redden. En mogelijk ook voor zorgvakanties. Een voorziening die Dalfsen in deze vorm nog niet heeft. Een concept dat prima past in het gedachtegoed van de sociale verbinding. Ook realiseren zij hier een eigen woning.

Vanuit De Barones is er nu al samenwerking met de Lindehoeve in de vorm van schooluitjes en speurtochten. Samen met de brouwerij verzorgen zij bierproeverijen en zij verkopen zelf ook het ambachtelijke bier. Met Woonzorgcentrum Rosengaerde is een samenwerking beoogd rondom de zorgvoorziening. De zorg(vakantie)voorziening bestaat uit één hoofdverblijfsruimte met een aantal aparte appartementen, die aan elkaar verbonden zijn door een gedeelde buitenruimte.

Het gedeelde voorterrein wordt parkachtig opgezet, zodat een aantrekkelijk en eenduidig gebied ontstaat. Voor hun toekomstige zorgcliënten is het fijn dat er gebruik gemaakt kan worden van het gehele terrein. Groen en dieren in de nabijheid dragen bij aan het gevoel van welzijn, en kan positief bijdragen aan het herstel van mensen. De route over het terrein en het landgoed waar De Barones is gevestigd, is een mooie overzichtelijke route om te ontspannen en een ommetje te maken.

De familie zelf heeft de wens om wonen en werken iets meer te scheiden. Momenteel dient het hotel-restaurant op het landgoed ook als woonruimte. Het aangekochte perceel grenst aan het landgoed (met daarop het hotel-restaurant) en het terrein van de Lindehoeve. Het biedt daardoor de gewenste mogelijkheid om nabij zowel het hotel-restaurant als de aanstaande zorgvoorziening te gaan wonen. Nabij, maar toch privé. Door de woning wat hoger te situeren, ontstaat een mooie zichtlijn.

In de afgelopen jaren is diverse keren gesproken met de gemeente en de familie Koggel over de wens en de mogelijkheden voor een woning op of nabij het landgoed.



Figuur 6 Referentiebeelden woning familie Koggel

ONTWERP TERREINPLAN POORT VAN NOORD

De visie is vertaald naar een ontwerp terreinplan voor het gehele erf.

Het plan heeft 4 uitgangspunten: samenhang, openbaar toegankelijk, beleving en duurzaamheid.

SAMENHANG. Er is een integraal ontwerp gemaakt voor de herinrichting, zodat gebruikers en bezoekers de twee terreinen zoveel mogelijk zien en beleven als 1 erf. Er is rekening gehouden met belangrijke zichtlijnen van en naar de omgeving en het Hof van Daltsen. Het hoogtepunt van de bouwblokken ligt centraal, en loopt dan aan beide kanten af naar een lager niveau. Als een puntdak. De samenhang komt ook tot uiting in een eenduidige ontwerpstijl voor de gebouwen.

OPENBAAR TOEGANKELIJK. Alle delen van het terrein die openbaar toegankelijk kunnen zijn, worden dat. Om het gebied maximaal te kunnen benutten. Open, tenzij. De voetgangersroute is een belangrijke drager. Deze route over het erf sluit aan op de route over het achterliggende landgoed. Zo wordt een mooie (avond)wandeling mogelijk voor omwonenden en gasten van de nabijgelegen hotel-restaurants. En voor de cliënten van de dagbesteding en de patiënten van het zorghotel. Alleen het centrale deel van de Lindehoeve wordt afgesloten buiten de openingstijden. Het voorste deel van het terrein van de familie Koggel is openbaar toegankelijk en betrokken bij de route. (westzijde) Het achterste deel is privéterrein (oostzijde).

BELEVING. De hernieuwde inrichting van het erf richt zich op meer beleving. Op je blote voeten in de waterpoel, bij een natuurlijke speelplek. Klimmen in een toren. Lopen langs de dieren en ze aaien. Plukken in de (moes)tuin. Wie wil dat niet? De herinrichting maakt de verschillende onderdelen of thema's bereikbaar vanuit een centraal deel bij de hoeve. Daar kunnen mensen zitten, bijpraten en iets drinken.

Om veilig te kunnen wandelen en spelen, wordt de aanvoerroute voor materialen voor de boerderij en brouwerij gescheiden van de bezoekersroute. Met eventueel een nieuwe toegang vanaf de Haersolteweg. De gemeente wil deze weg vanuit veiligheidsoverwegingen herinrichten. Wellicht is om dit te combineren, waardoor er minder belastende verkeersbewegingen zijn voor de omgeving.

DUURZAAMHEID. Dit komt al terug in de huidige opzet. De bijen, de kruiden- en moestuin, aandacht voor boerderijdieren, hemellichamen, etc. Bij de herinrichting wordt dit versterkt door het gebruik van zoveel mogelijke natuurlijke materialen, de natuurlijke speelplaats, de waterpoel. De brouwerij wordt gasloos en energieneutraal. Het erf kan een showterrein worden voor voorlichting over allerlei vormen van duurzaamheid. Groen Gebogen kan hier een belangrijke rol in spelen. Alle activiteiten op het terrein lenen zich voor interessante schoolbezoeken en maatschappelijke stages.

DE POORT VAN NOORD. EEN ERF VOL MENSEN EN MAATSCHAPPELIJKE ORGANISATIES. VOOR OPTIMALE SOCIALE VERBINDINGEN EN EEN GEZOND, DUURZAAM DALFSEN.



Figuur 7 Terreinplan Poort van Noord

BESCHRIJVING VAN HET GEBIED

LIGGING EN HISTORIE



Dalfsen heeft een duidelijke zuidelijke entree. Onlangs is bij de brug over de Vecht het Waterfront afgerond. De gemeente is momenteel bezig met de ontwikkeling van een centrumvisie en entree van het centrum aan de Oostzijde (Oostpoort) Aan de oostkant van Dalfsen wordt de nieuwbouwijk Oosterdalfsen ontwikkeld. Aan de westkant heeft de gemeente onlangs een voorkeursrecht gevestigd voor een mogelijke toekomstige woonwijk.

De entree vanuit het noorden kan een prachtige plaats worden voor de Poort van Noord, met diverse maatschappelijke ontwikkelingen, tussen de woonwijk en de sportvelden in. Rondom de sportvelden zijn al diverse maatschappelijke partijen en verenigingen gevestigd waaronder voetbal, handbal, scouting, hockey, tennis, zwembad, enz.

Het Oversticht beschrijft en toont in hun rapport de historie van de locatie en de ontwikkeling van landgoed Gerner. Het is van belang om de unieke mix van die adellijke sfeer en de meer landschappelijke stijl van De Lindhoeve te versterken in de nieuwe gebiedsontwikkeling. Met het oude kronkelende toegangspad als drager. Het aanwezige water kan mogelijk ook als drager dienen.

HET PLANGEBIED



Figuur 8 Bestaand terrein Lindehoeve, Koesteg 4



Figuur 9 Bestaand terrein familie Koggel, Koesteg 2a



Figuur 10 Impressie bebouwing

Na integratie van beide terreinen ontstaat er meer eenheid in massa en bouwvolume.

ANALYSE EN ADVIES OVERSTICHT

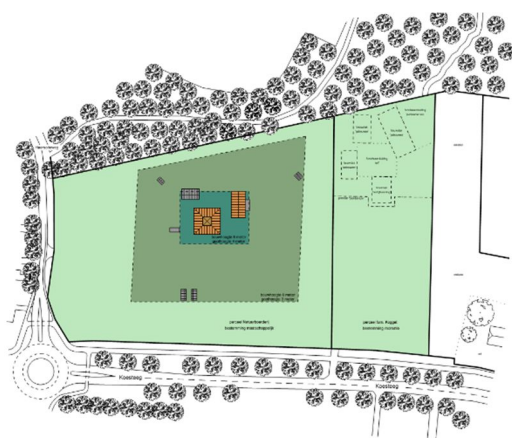
De ervenconsulent van het Oversticht heeft in opdracht van de initiatiefnemers een adviesrapport opgesteld op basis van de visie, de plannen en het geldende beleid bij provincie en gemeente. Ook is de situatie ter plaatse bekeken. Het volledige rapport is als bijlage bij dit document gevoegd.

Het rapport bevat een analyse van het gebied en adviezen voor de verdere concretisering van de plannen. In de vorm van uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling en inpassing. De initiatiefnemers zijn blij met de positieve conclusies van Het Oversticht, en beschouwen die als een steun in de rug voor de ingeslagen weg. De uitgangspunten worden meegenomen als kader voor de verdere uitwerking van de plannen.

Het Oversticht concludeert dat:

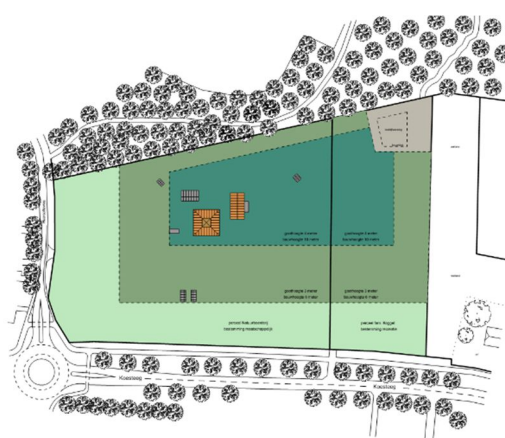
- De beide deelontwikkelingen van de Poort van Noord, vooral in samenhang, een programmatische en ruimtelijke meerwaarde voor het gebied opleveren.
- De ontwikkeling van het perceel van de familie Koggel biedt een kans om de kwaliteit van de huidige Lindehoeve te verbinden met het landgoed rondom huize Gerner.
- Daarnaast versterkt het de open groenstructuur vanaf het bedrijventerrein ten oosten van de kern Dalfsen naar het buitengebied, en draagt het bij aan het versterken van het kleinschaliger karakter dat is ingezet.
- Door de nieuwe bebouwing te laten aansluiten bij de omgeving in bebouwingstypologie, materialisering en uitstraling zal er een eenheid ontstaan in het gehele plangebied.
- Daarnaast wordt er door de aansluiting van paden en routes een fijnmazig netwerk gecreëerd dat de toegankelijkheid van het gebied verruimt, en deze aantrekkelijker maakt voor recreatief gebruik. Daarbij ontstaat er een veilige langzaam verkeerroute (karrespoor) van de wijk Gerner Es naar de Lindehoeve.
- De samenwerking van verschillende plaatselijke ondernemingen versterken daarnaast de sociale cohesie van het hele dorp en dragen bij aan multifunctioneel gebruik en bijzondere maatschappelijke evenementen.

NAAR EEN NIEUW KADER



bestaand
bestemmingsplan

- bouwvlak goothoogte 4 meter nokhoogte 8 meter
- bouwvlak goothoogte 3 meter nokhoogte 6 meter
- bestemming tuin, geen bebouwing toegestaan
- bouwvlak voorbestemming goothoogte 4 meter inhoud max 750 m³



voorstel
aangepast bestemmingsplan

- bouwvlak goothoogte 4 meter nokhoogte 10 meter
- bouwvlak goothoogte 3 meter nokhoogte 6 meter
- bestemming tuin, geen bebouwing toegestaan
- bouwvlak voorbestemming goothoogte 4 meter inhoud max 750 m³

Figuur 11 Situatie huidige bestemmingsplan

Figuur 12 Situatie nieuw/gewijzigd bestemmingsplan

In de twee bovenstaande figuren is te zien hoe de Poort van Noord is opgenomen in het huidige bestemmingsplan (links) en in de voorgestelde toekomstige situatie (rechts). Door de twee percelen als één gebiedsontwikkeling te beschouwen, ontstaat er een beter samenhangend beeld. De bouwblokken zijn op elkaar afgestemd, net als de inrichting van het terrein. Ook het voorste deel van het terrein (aan de westzijde) wint hiermee aan eenheid.

Er zijn bouwvlakken gemaakt met verschillende maximale hoogtes. De hoofdgebouwen vallen in een afbuigend bouwvlak met de maximale hoogte, en de bijgebouwen in het bouwvlak met een lagere bouwhoogte. Dit leidt tot goede zichtlijnen, vanaf de omringende wegen en ook is hiermee rekening gehouden met de zichtlijn van en naar Hof van Dalfsen.

GEMEENTELIJK EN PROVINCIAAL BELEID

Het Oversticht heeft in beeld gebracht met welke beleidskaders rekening moet worden gehouden. Bij de Provincie Overijssel is dat de Omgevingsvisie en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving; bij de Gemeente Dalfsen het Landschapsontwikkelingsplan en de Sociale transformatie 'dichter bij de kern'. De visie Poort van Noord draagt bij aan deze beleidsdoelstellingen.

VAN PLANVORMING NAAR REALISATIE

HAALBAARHEID

Als het bestemmingsplan wordt gewijzigd, dient de economische haalbaarheid aangetoond te zijn. We zijn hier positief over. Er is veel voorwerk verricht. Kansen op subsidies en fondsen worden onderzocht en zo optimaal mogelijk benut. Voor de bouw van de brouwerij wordt een Europese LEADER-subsidieaanvraag gedaan, via de Provincie Overijssel. Voor de herinrichting van het terrein van de Lindehoeve wordt gedeeltelijk een beroep gedaan op diensten en materialen van sponsors.

De huidige recessie als gevolg van de wereldwijde Corona-pandemie zal ook van invloed zijn op de realisatiekracht van de initiatieven.

ORGANISATIE EN SAMENWERKING

In 2019 hebben de Stichting Natuurboerderij Dalfsen, de Stichting Ambachtelijke Vechtdal Brouwerij en Philadelphia W&B Groot Veluwe B.V. een intentieverklaring ondertekend. Voor de ontwikkeling van de locatie Koesteege 4. Afgesproken is om de plannen samen verder te onderzoeken en indien mogelijk uit te voeren. Hierdoor ontstaat een 'social enterprise', waarin ook andere instellingen en organisaties een plek kunnen vinden. Ten behoeve van ieders toekomstplannen en doelstellingen. Er zijn afspraken gemaakt over het dragen en verdelen van diverse soorten kosten. En er wordt samengewerkt in het werven van fondsen en aanvragen van subsidies.

De visie en het ontwerp terreinplan komen voort uit deze samenwerking. De familie Koggel heeft zich hierbij aangesloten.

Een logische vervolgstap is een samenwerkings- en/of realisatieovereenkomst voor de Poort van Noord. Hierdoor is helder is wie waarvoor financieel en juridisch gezien verantwoordelijk is, wat gezamenlijke en individuele opgaves zijn en welke (nieuwe) organisatievorm passend is. Hier wordt momenteel aan gewerkt.

De initiatiefnemers beschikken over een netwerk, wiens kennis en kunde mogelijk in te zetten is als 'Vrienden van De Poort van Noord'.

Met de huidige gebruikers van de Lindehoeve zijn samenwerkingsovereenkomsten gesloten, net zoals er een overeenkomst is tussen de Brouwerij en Philadelphia. Lindehoeve en Philadelphia hebben bovendien een planning gemaakt, om toe te groeien naar de nieuwe situatie.

COMMUNICATIE EN DRAAGVLAK

Met de partners en de achterban van de initiatiefnemers is in de afgelopen jaren meerdere keren gesproken over de visie en de terreinplannen. Met de ondernemers uit de directe omgeving zijn samenwerkingen tot stand gekomen.

Op zaterdag 21 september 2019 vierde de Lindehoeve haar 15-jarige jubileum met haar partners met de omgeving. Er waren activiteiten voor jong en oud. De gebruikers van de hoeve toonden op verschillende manieren wat zij doen en te bieden hebben. Dit was ook het moment dat Dalfsen kennis kon maken met de toekomstplannen. Aan de hand van banners en posters en toegelicht door vrijwilligers en bestuurders.

De gemeenteraad is op 9 december 2019 tussentijds geïnformeerd over de plannen.

Op 27 oktober jongstleden was er nog een informatiebijeenkomst voor de omgeving. Veertien adressen zijn aangeschreven. Vier personen/families hebben daar gebruik van gemaakt.

De visie en de bijbehorende plannen zijn toegelicht. Vervolgens hebben de omwonenden diverse vragen gesteld die tot een goede uitwisseling leidde. In het algemeen waren de aanwezigen positief over het initiatief; “mooie naam” en “mooi project”. De zorgfunctie wordt als een mooie aanvulling gezien. Ook over de komst van de brouwerij en de herinrichting van het terrein is men positief. Een van de vragen ging over de uitvoering van de weg vanaf de Haersolteweg naar de hoofdgebouwen. De omwonenden, initiatiefnemers en Het Oversticht delen een voorkeur voor een landelijke stijl (geen asfalt). Een andere vraag was of er voldoende parkeerplaatsen komen, omdat er meer bezoekers worden verwacht, en over de toegankelijkheid daarvan na sluitingstijd. Er is toegelicht dat daar oog voor is in de verdere uitwerking. Vanwege het grote lokale karakter, komt een deel van de bezoekers te voet en te fiets. Uitgelegd is welke delen van het terrein openbaar zijn en welke worden afgesloten na sluitingstijd.

Een aantal omwonenden uitte zorg over de uiteindelijke invulling van het plan van de familie Koggel. Bijvoorbeeld in de vorm van commerciële horeca in plaats van de in de visie beschreven maatschappelijke zorgvoorziening. Aangegeven is dat dat niet de bedoeling is en dat de visie daar ook geen kader voor biedt.

Tot slot was er een vraag over een mogelijke toegang naar het terrein van de familie Koggel vanuit de Gerner Es. Dat is jaren geleden onderzocht (door de gemeente) en blijkt om diverse redenen niet mogelijk te zijn.

In het visietraject was dit de laatste bijeenkomst. De omgeving wordt ook betrokken bij de verdere uitwerking van de bouwplannen. Wanneer die plannen door de gemeente ter inzage worden gelegd, is er voor belanghebbenden ook de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze en bezwaar. Onze inzet is erop gericht om plannen uit te voeren waar zo veel mogelijk draagvlak voor is.

VERVOLGSTAPPEN

Als het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad de visie vaststellen en instemmen met de nieuwe kaders, is de basis gelegd. De basis voor het wijzigen of afwijken van het bestemmingsplan, voor de plannen die passen binnen de visie en de ruimtelijke uitgangspunten volgens het advies van Het Oversticht.

Daarmee ontstaat er voldoende zekerheid voor de initiatiefnemers om verdergaande investeringen te doen in de ontwikkeling van hun plannen. Er volgen naar verwachting 3 aanvragen voor een omgevingsvergunning. Eén voor het dierenverblijf en één voor de brouwerij op Koesteeg 4 (Lindehoeve – Brouwerij) plus één voor de zorgvoorziening voor Koesteeg 2a (Koggel). Parallel wordt er gewerkt aan ontheffingen en/of vergunningen voor de exploitatie van de brouwerij.

Het streven is om in 2022 te starten met de uitvoering aan de Koesteeg 4. Vechtdal Brouwerij heeft een jaarcontract voor de huidige locatie en wil door. De planning van het plan van de familie Koggel is nog niet zeker, mede als gevolg van de economische recessie door Corona.