

Bijlage 1 Vilstersedijk 25

Korte beschrijving van de ontwikkeling

Het perceel Vilstersedijk 25 ligt ten noorden van Lemelerveld, vlakbij de grens met de gemeente Ommen. Het ligt aan de rand van een bosgebied en ten oosten kijkt het uit op de Lemelerberg. De woning op het perceel Vilstersedijk 25 was een voormalige tweede bedrijfswoning bij het agrarische bedrijf ten noorden van het perceel. Dit bedrijf is nog steeds actief en wordt gerund door de ouders van één van de aanvragers. Aanvragers (beide dierenarts) hebben een passie voor de agrarische sector en willen hun kennis graag delen met anderen. Daarnaast willen ze deze recreanten laten genieten van de prachtige plek waar zij wonen. Via via zijn zij in contact gekomen met de initiatiefnemers van het Boer-inn concept. Het Boer-inn concept gaat ervanuit dat recreanten overnachten op een agrarisch erf en daar iets leren over de agrarische sector (zie bijlage 1 voor meer informatie). Het gaat om vijf verschillende locaties in de provincie Overijssel (waarvan één in Dalfsen) en recreanten fietsen tussen de locaties, waarbij ze onderweg streekproducten bij agrariërs meenemen voor hun eigen ontbijt of diner. Er is een LEADER subsidie aangevraagd voor dit initiatief en de kans is groot dat deze wordt verleend.



Luchtfoto en uitsnede bestemmingsplan huidige situatie Vilstersedijk 25

De aanvragers willen graag twee recreatieve nachtverblijven plaatsen naast hun erf. Bij het Boer-inn concept zijn er drie mogelijkheden: een melkbus, een boomstam of een verrekijker. Bij de Vilstersedijk zal het gaan om de boomstam. Op [deze website](#) is meer informatie over en impressies van de accommodaties te vinden. De accommodatie wordt circulair en zoveel mogelijk off the grid. Zowel het concept als de accommodatie worden ontwikkeld in samenwerking met studenten van Windesheim, Saxion en Deltion college.

Aanvragers willen de plek aankleden met aanplant en een varkensweitje. Daarnaast willen ze ook de mogelijkheid bieden voor passanten om op een bankje te rusten. Verder is er de wens om het erf van de Vilstersedijk 25 qua tuin iets uit te breiden en de mogelijkheden voor een evt. tuinhuisje/bijgebouw te onderzoeken. Deze kan dan ook dienen als fietsenstalling voor de recreanten die overnachten op het perceel. De woonbestemming ligt nu namelijk heel strak om de woning heen, waardoor er weinig ruimte is tot realisatie van dit bijgebouwtje. De mogelijkheden voor dit verzoek worden verder verkend en meegenomen in deze bestemmingsplanwijziging. Er wordt gebruik gemaakt van de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen, onderdeel Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving voor het realiseren van de ontwikkeling.

Strijdigheid met het bestemmingsplan

De huidige woonbestemming bij de woning en agrarische bestemming op het weiland laat het plaatsen van deze twee recreatieve nachtverblijven niet toe. Om dit mogelijk te maken moet de bestemming van het perceel gewijzigd worden. Dit plan kan alleen worden gerealiseerd met toepassing van KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving). Om die reden wordt dit onderdeel van het 8^e verzamelplan opiniërend aan u voorgelegd.

Toetsing gemeentelijk beleid

Het perceel ligt volgens de structuurvisie Buitengebied in het deelgebied landschap van de jonge heideontginningen (zuid). De gemeente ziet in dit deelgebied met name langs de randen en bij Lemelerveld kansen voor de recreatiesector. Door de nabijheid van het natuurrijke Vechtdal, de Archemerberg en Lemelerberg en de cultuurhistorisch waardevolle landgoederen vormt het deelgebied een goede uitvalsbasis voor recreatieve activiteiten. De gemeente zal initiatieven in de recreatieve sector dan ook ondersteunen, waarmee deze ontwikkeling passend is binnen de structuurvisie.

Daarnaast past het binnen het huidige beleidsplan recreatie en toerisme, waarin staat dat de gemeente een proactieve opstelling heeft ten aanzien van nieuwe agrotourisme initiatieven. Bovendien kent de gemeente Dalfsen nog geen initiatief die verbonden is met verschillende locaties in Overijssel en waar recreanten iets leren over de agrarische sector. Hiermee is het initiatief als onderscheidend aan te merken en een echte toevoeging aan het Dalfser' recreatief aanbod. Het speelt daarnaast in op de vraag om meer duurzame mogelijkheden tot recreëren. De spin-off effecten van het arrangement kunnen ook voor de omgeving veel betekenen, doordat recreanten streekproducten kopen bij agrariërs of andere ondernemers, zoals Kaasboerderij Heileuver (op 150m afstand).

Ook de provincie heeft aangegeven achter dit initiatief te staan, maar dat er nog wel gesprekken moeten plaatsvinden over de precieze inrichting van de percelen.

De ervenconsulent van het Oversticht heeft al een advies uitgebracht over de toekomstige inrichting van het perceel en de toe te passen KGO. Zij concludeert in haar advies (zie ook bijlage 2) dat de wens tot transformatie van het agrarische perceel voor kleinschalige recreatie in het gemeentelijk beleid past dat gericht is op de ontwikkeling van de sociale en economische dynamiek en de leefbaarheid van het platteland. De KGO kan worden ingezet in de ontwikkeling van de biodiversiteit op het erf en het agrarische perceel en de optimalisatie van de agrarische sfeer voor recreant en passant.



Schets ervenconsulent (moet nog nader uitgewerkt worden in erfinrichtingsplan)

Overleg met omwonenden

De initiatiefnemers hebben twee rondes in de buurt gedaan om de reactie van omwonenden over de plannen op te halen. Van de gesprekken zijn verslagen gemaakt, welke ondertekend zijn door de betreffende buurtbewoner. Wegens privacy overwegingen wordt hier nu een samenvatting gegeven van de gesprekverslagen. Initiatiefnemers kregen alleen maar goede reacties en een paar aandachtspunten voor de verdere uitwerking. Deze gingen over het opstellen van huisregels voor recreanten en over rekening houden met uitzicht van omwonenden. Hier wordt in het vervolg aandacht aan besteedt. De ontwikkeling brengt ook kansen mee voor agrariërs of andere ondernemers die in de omgeving streekproducten verkopen, omdat ze opgenomen kunnen worden in de routes die toeristen fietsen.

Bijlagen

1. Extra informatie Boer-inn concept
2. Advies ervenconsulent van Het Oversticht



Keuze arrangementen

	April/okt	Mei/Juni/ Sept	Juli/Aug
1 Bedrijf naar keuze 3 dagen	€ 120	€ 150	€ 180
2 Op een volgende bedrijven naar keuze 5 dgn	€ 240	€ 300	€ 350
3 Op een volgende bedrijven naar keuze 7 dgn	€ 350	€ 400	€ 450
4 Op een volgende bedrijven naar keuze 9 dgn	€ 450	€ 525	€ 575
Rondje Overijssel, bezoek alle 5 deelnemende bedrijven totaal 11 dagen	€ 550	€ 650	€ 700

* Bedragen zijn per persoon, incl gebruik elektrische (zelf ontwikkelde bio composite) fiets, fietsroutes, accommodaties, toeristenbelasting, smaakmakersbox en stoetemaal (diner en ontbijt met recept van de chef)

WIE ZIJN BOER-INN?

Boer-inn is een total concept van het bedrijf Circolodge (circulaire recreatie accommodatie) en is in 2020 opgericht door:

Sebastiaan Moes

Engineer Designer en verantwoordelijk voor het ontwerp en bouw van de circulaire accommodaties.

Momenteel ook werkzaam als technisch coordinator op het FABLAB te Enschede.

&

Jolanda Theisens,

Recreatie ondernemer van De Boergondier in De Krim. Zij is verantwoordelijk voor de uitrol en uitvoering van het concept Boer-inn.

Hebt u vragen bel of mail gerust:

info@circolodge.nl

0652376981



Circulaire
Recreatie accommodatie
recreatie ac-
Capellastraat 4
7782 SL De Krim
www.circolodge.nl
www.boer-inn.nl

Boer-inn Arrangement




Rondje Overijssel





Boer-inn arrangement:

FIETS DOOR HET PLATTELAND, PROEF MET AL UW ZINTUIGEN DE GEUREN EN KLEUREN. GENIET WAT SALLAND/TWENTE EN/OF DE WEERRIBBEN U TE BIEDEN HEBBEN!

HOE?

Fiets door Salland, Twente en de Weerribben ruik het vers gemaaid gras, voel de wind door je haren. Onthaast en neem alle tijd om van het landschap te genieten. Zie met hoeveel liefde en tijd de boeren hun land bewerken en hun producten telen.

Stap van uw biocomposietfiets en ontdek de pure smaak van verse melk, versgeraapte eieren, groenten en (h)eerlijk vlees. Krijg antwoord in het minimuseum op al uw vragen over de landbouw van het verleden en heden.

U slaapt in luxe en comfortabele duurzame accommodaties in de vorm van een melkbus, graskieker en/of droomstam. De accommodaties zijn voorzien van een goed uitgeruste keuken en sanitair. De bedden zijn opgemaakt en de badjassen hangen voor u klaar.

Uw fietst +/- 60 km naar de volgende boer-inn met een elektrische biocomposietfiets inclusief koelbox en picknickbank. Ziet u een mooi plekje? klap de fiets uit en u kan heerlijk zitten en genieten van het moment.

Mooie uitgezette knooppuntenroutes zijn voor u beschikbaar, deze voeren u langs boeren die met liefde mooie producten voor u hebben klaargezet. Stap af....proef en beleef met al je zintuigen het platteland zoals die echt is, lees de QR code voor het echte verhaal of stel uw vraag aan de bevlogen boeren. Neem de agrofood producten vers mee, en bereid uw culinaire diner in de (volgende accommodatie) die de Chefkok voor uw heeft samengesteld van de door u meegenomen streekproducten.

• **Start De Boergondier:**

De Boergondier is een akkerbouwbedrijf met als neventak pioenrozen en minicamping. U kunt met een gerust hart uw auto voor de duur van uw fietstocht op het erf stallen. Bezoek het minimuseum op het erf en stel al uw vragen aan de boer(in).

U kunt ervoor kiezen om direct te starten met fietsen naar een van de deelnemende bedrijven of rustig beginnen met onthaasten met 2 nachten knus in de melkbus op de Boergondier. Fiets op dag 2 door het mooie Vechtdal of breng een bezoek aan de veenkolonieën met zijn historie en de basis van ons zorgstelsel.

BOER-INN CONCEPT:

- FIETSEN DOOR OVERIJSSSEL VAN MELKBUS NAAR DROOMSTAM NAAR GRASKIEKER
- +/-60 KM PER DAG, KEUZE UIT: 3-5-7-9-11 DAGEN FIETSEN, 2 NACHTEN VERBLIJF PER LOCATIE
- UNIEK VORMGEGEVEN ACCOMODATIES OP BIJZONDERE LOCATIES
- MAAK KENNIS MET DE BOER(IN), ZIJN LAND EN ZIJN PRODUCT
- (H)EERLIJKE CULINAIRE MENU'S VAN DE CHEF MET PRODUCTEN VAN DE BOER UIT DE STREEK (TWENTE/SALLAND/WEERRIBBEN)



• **Minicamping t'Brook, melkveehouderij in Denekamp:**

T'Brook is de maatschap van de familie ter Duys, zij heten jullie welkom op hun mooie melkveebedrijf gelegen aan de Dinkel. Uw hebt op uw fietstocht verse streekproducten gehaald rechtstreeks bij de boer. De chef kok heeft van deze ingredienten een verrassend en culinair menu gemaakt die u zelf in de accommodatie kan bereiden. Geniet van de verse melk van de koeien op het erf bij uw ontbijt.

Op uw rustdag kunt u kiezen voor relaxen aan de dinkel of een mooie fietstocht of bezoek het Natuur Docet Wonderlijk in Denekamp.

• **De Moestuin in Enter:**

De familie Moes heet u van harte welkom op een voormalige varkenshouderij. Vanuit uw graskieker hebt u een mooi uitzicht op het twentse coulissenlandschap. Proef de heerlijke appelsap/appelmoes uit de moestuin van de familie Moes. Deze combineert mooi met ook hier weer een menu van de chef kok en de door u opgehaald streekproducten. Maar laat u ook inspireren hoe u duurzaam uw huis kan verwarmen of andere toepassingen, het zal u verrassen.

Ook hier kunt u op uw rustdag kiezen voor een fietsroute of wandel langs de meanderende regge, deze en meer opties liggen voor u klaar!

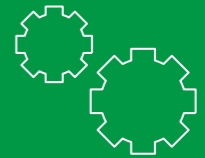
• **B&B Dalmsholte**

Echtpaar Hendriks beide dierenarts en woonachtig naast de ouderlijke veehouderij ontvangt u hartelijk op hun locatie met uitzicht op de lemelerberg. Zij hebben hun locatie opnieuw ingericht met een geres taureerd oud pad, de pinken (jong volwassen koe) en schapen lopen rond uw droomstam midden tussen de vele (biodiversiteit) bloemen en planten. Al uw vragen over dierenwelzijn kunnen zij als geen ander beantwoorden. Haal uw kaas en inspiratie voor de kunsten bij hun buren op het Heileuver.

• **De Oltenbarg, minicamping en voormalig kalverbedrijf**

Rustig maar alles dichtbij is hun slogan, Vanuit uw graskieker kijkt u uit over uitgestrekte weilanden. De weerribben en Giethoorn liggen letterlijk aan uw voeten, te water, te voet of met de fiets kan u deze unieke en bijzondere omgeving in alle rust bewonderen.

Na uw verblijf fietst u op uw gemak door de bossen van Ijhorst weer terug naar De Boergondier. Wij hopen dat u een goede indruk heeft gekregen van het landschap, de bevlogen boeren regulier en /of biologisch en hopen dat u mooie herinneringen hebt gemaakt.



Boer-inn biedt:

- Actieve, educatieve en culinaire beleving van het platteland
- Combineer dag fietsen met een dag rust of museumbezoek
- Inclusief multifunctionele biocomposiet melkfiets



Opties

- Te boeken vanaf 2 nachten per locatie met start adres op de Boergondier
 - Smaakmakers diner pakket uit de streek staat desgewenst voor uw klaar in uw accommodatie
- Met verse melk, eieren en stoete begint u de dag goed



Reserveren

- Reserveren is eenvoudig:
- Ga naar de website boer-inn.nl > klik op de button reserveren en u wordt door een reserveringsprogramma geleid waar in u uw keuze kenbaar kan maken.
- Bellen om te reserveren mag natuurlijk altijd

Ervenconsulentadvies 2716 DS: Vilstersedijk 25, gemeente Dalfsen

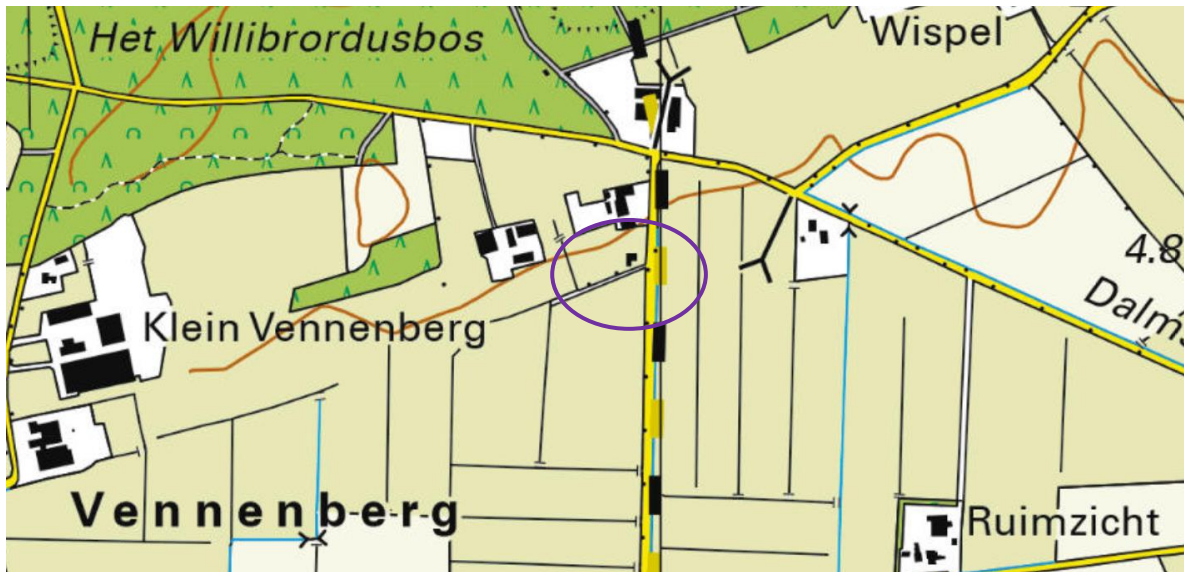
Datum : 19 april 2021
Kader : advies ontwikkeling kleinschalige recreatieve overnachting
Fase : initiatief



Erffperceel Vilstersedijk 25, Dalfsen

1. Situatie

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



Huidige situatie erf en omgeving (bron: internet).

2. Opgave

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

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

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

Voor dit erf zou de 'boomstam' ontwikkeld worden.

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

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

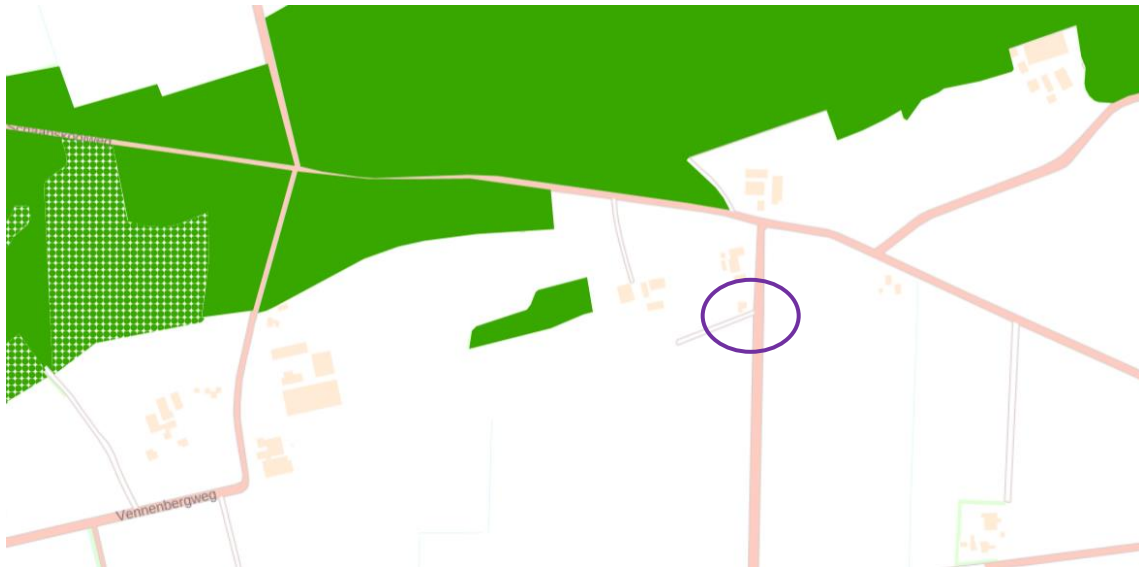
De gemeente staat open voor een overleg naar aanleiding van dit advies om tot een gezamenlijk gedragen ruimtelijk plan te komen. De eigenaar zal zelf draagvlak moeten verkrijgen voor het plan bij de omwonenden. Mogelijk hebben de omwonenden aanvullende ideeën die passend zijn in de KGO.

2.1 Beleid provincie

Omgevingsvisie en Kwaliteitsimpuls groene omgeving

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

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



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

2.2 Beleid gemeente

Structuurvisie (jonge heide-ontginning zuid)

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

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

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

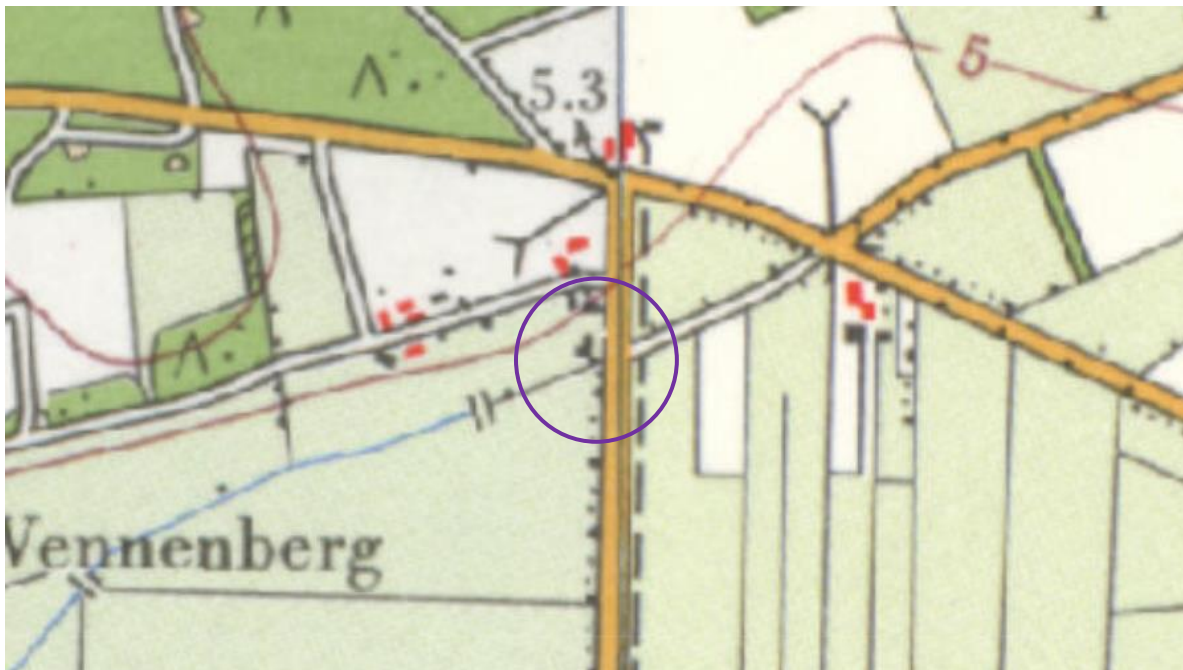
Leefbaarheid platteland 'Ontwikkelen met kwaliteit', VAB-beleid en Sloop voor Kansen beleid

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

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

3. Advies

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



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



Situatie in 1950 waarin zichtbaar dat de weg doorliep langs de huidige locatie van het erf, met een knik naar het zuiden. Met her en der en bosschage erlangs. De huidige eiken zullen langs deze weg hebben gestaan (bron: topotijdreis).



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

3.1 Landschap

Landschap en erfensemble

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

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

- Enkele fruitbomen? Struweelhaag achterlangs de varkensweide op overgang recreatieweide?
- enkele zones inzaaien met een bloemrijk mengsel, passend bij de bodemsoort. Bijvoorbeeld aan de zijde van de nieuwe fruitgaarde, in een strook zichtbaar vanaf de weg, op de overgang van het achtererf naar de open veeweides, en in een strook langs het oude weggedeelte, in de zone tussen de weg en het nieuwe bijgebouw.
- de (over)hoeken van het terrein lenen zich voor de aanleg van takken/steen/blader/zandhopen, eventueel een kleine natte laagte, etc. voor biotoop van insecten, reptielen en amfibieën. In deze overhoeken kunnen inheemse planten groeien (ingezaaid) als kamille, brandnetel, paardenbloem, weegbree. Plaatsing van nestkasten tegen de gebouwen, in de bomen of los op het erf. Landschap Overijssel kan adviseren over dergelijke invullingen.



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



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



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

3.2 Gebouwen

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

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

4. Conclusie

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

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

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

Bijlage 1: erfschetsen (de volumes zijn niet exact op maat ingetekend maar als zoekruimte)