

Bijlage 1 Toetsing initiatief aan huidige beleidskaders

Het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van de gemeente Dalfsen aan de grens met de gemeente Ommen. Het betreft een voormalig agrarisch erf dat in het verleden met een procedure voor herziening van het bestemmingsplan is omgezet van een agrarische bestemming naar een woonbestemming met de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie'



Figuur 1&2: overzicht plangebied en voormalig agrarisch erf

Het perceel heeft in het noorden, tot de zuidelijkste schuur, de bestemming 'Wonen' de rest van het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch'

Het initiatief

Het initiatief omvat de volgende ontwikkelingen:

- Het realiseren van 25 kampeerplaatsen;
- Het realiseren van een parkeerplek voor paardentrailers;
- Het aanleggen van (half) verharding op het terrein voor de kampeerplaatsen en ontsluiting;
- Het realiseren van sanitair in een deel van een bestaande schuur.

De gewenste ontwikkelingen passen niet in de huidige bestemming en er is dan ook een herziening van het bestemmingsplan nodig en dus ook een toetsing aan het geldende beleid.

Omgevingsvisie gemeente Dalfsen

In de Omgevingsvisie gemeente Dalfsen zijn vier gemeente brede ambities omschreven, deze luiden als volgt:

- Ambitie 1: Een toekomstbestendige, sociale en gezonde en veilige woon- en leefomgeving;
- Ambitie 2: Aantrekkelijke, leefbare kernen voor iedereen;
- Ambitie 3: Een eigentijds, aantrekkelijk en onderscheidend platteland;
- Ambitie 4: Een lokaal geworteld, vitaal en innovatief ondernemerschap dat goed aangehaakt is op de regio.

Aangezien het een initiatief betreft van ondernemers in het buitengebied van Dalfsen is vooral ambitie 4 relevant. Binnen deze ambitie faciliteren wij, binnen de landschappelijke kaders, de ontwikkeling van (bestaande) kleinschalige bedrijvigheid. Het runnen van de B&B (boerderijkamers) is een bestaande kleinschalige bedrijvigheid.

Door de toevoeging van een kleinschalige camping op het perceel wordt de bedrijvigheid op het perceel verder ontwikkeld en versterkt.

Om te bepalen of het een kleinschalige ontwikkeling betreft is een advies van de ervenconsulent van het Oversticht nodig. De ervenconsulent heeft ook bij gelijksoortige initiatieven een advies uitgebracht over de mogelijke indeling van het terrein.

Het erf ligt in het deelgebied 'Parels in het landschap' en daarbinnen in de Landgoederenzone.

Binnen de Landgoederenzone koersen we op 'behoud door ontwikkeling'. Het ontwikkelen van een kleinschalige camping kan hier een goede mogelijkheid voor zijn.

KGO beleid

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna KGO) biedt in dit geval mogelijkheden om de gevraagde ontwikkeling te kunnen realiseren. 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. Bij het opstellen van het ervenconsulentadvies moet ook aandacht besteed worden of een kleine of grote KGO inspanning nodig is. Daarnaast moet uit het advies blijken welke inspanning gedaan moet worden. Dit advies moet verwerkt worden in een erfinrichtingsplan dat door de ervenconsulent goedgekeurd moet worden. Hiermee is het initiatief passend (te maken) volgens de beleidsregels.

Beleid Recreatie en Toerisme

In het kampeerbeleid van de gemeente Dalfsen zijn mogelijkheden opgenomen voor het starten van een kampeerterrein op een voormalig agrarisch erf. De locatie moet qua grootte en ligging geschikt zijn en landschappelijke inpassing is verplicht. Beide moeten bepaald worden aan de hand van een advies van de ervenconsulent van het Oversticht. Naast de inpassing moet het initiatief een toevoeging zijn aan het recreatieve aanbod in de gemeente.

Het perceel heeft een woonbestemming en volgens de beleidsregels is het alleen toegestaan een kleinschalige camping te starten bij een actief agrarisch bedrijf. Een kleinschalige camping mag daarnaast alleen binnen het zoekgebied en het agrarisch erf gerealiseerd worden. Omdat het hier een woonbestemming betreft ontbreekt hier een zoekgebied en agrarisch erf. Wel betreft het hier een voormalig agrarisch perceel.

De plannen van initiatiefnemers vallen deels buiten het voormalige agrarische erf op het perceel. De maximaal 25 toegestane plaatsen van een kleinschalige camping zijn nodig om voldoende inkomen te generen voor de initiatiefnemers om beide van te leven. Er is binnen het voormalige agrarische erf niet voldoende ruimte de benodigde 25 plekken te creëren en daarom willen de initiatiefnemers het gehele zuidelijke agrarische deel van hun perceel benutten voor de realisatie van de camping.

Door de aanvulling op het huidige aanbod qua recreatiemogelijkheden binnen de gemeente Dalfsen en de eisen die gesteld kunnen worden aan de ontwikkeling op basis van het op te vragen ervenconsulent advies, is dit een goede reden om van het geldende kampeerbeleid af te wijken en onder nader te definiëren voorwaarden de ontwikkeling van de kleinschalige camping mogelijk te maken.

Verruiming kampeerbeleid

De gemeenteraad heeft op 9 maart 2021 de uitgangspunten voor verruiming van het kampeerbeleid vastgesteld. Hierdoor is het ook mogelijk geworden een kleinschalige camping te realiseren op een voormalig agrarisch erf.

Zoals aangegeven in de vorige paragraaf passen de gewenste 25 kampeerplekken niet binnen het voormalig agrarisch erf en moet er dus alsnog afgeweken worden van het vastgestelde beleid om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.