

## **Bijlage 12 Ruimtelijke onderbouwing Brandweg 3/3A**

## **Ruimtelijke Onderbouwing Brandweg 3 en 3A**

## Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor deze ontwikkeling en de ligging en begrenzing van het gebied aangegeven. Verder wordt een opsomming van het geldende bestemmingsplan gegeven, die met het nieuwe verzamelbestemmingsplan binnen het plangebied komt te vervallen.

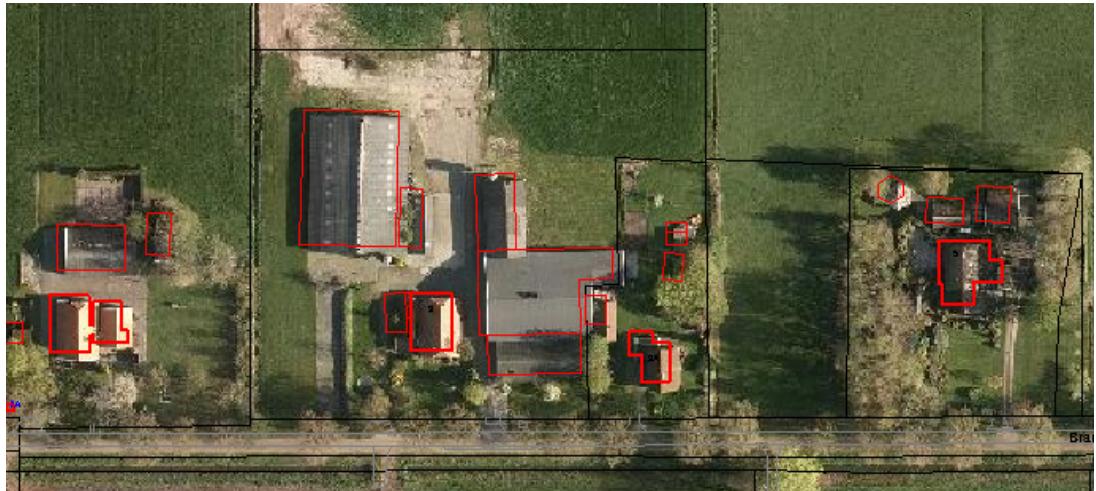
### 1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

De aanvrager heeft het perceel Brandweg 3 aangekocht. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch' en tot voor kort werden er agrarische werkzaamheden uitgevoerd. Deze zijn gestopt en de aanvrager wil de bestemming om laten zetten naar 'Wonen'. Op het erf bevinden zich vijf schuren, die na het stopzetten van het agrarisch bedrijf niet allemaal meer worden gebruikt. Van drie schuren wordt het oppervlak (omgerekend 529 m<sup>2</sup> zonder asbest) vastgelegd, waarna ze gesloopt worden. Deze m<sup>2</sup> kunnen binnen 5 jaar worden ingezet in het kader van de beleidsregels 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied gemeente Dalfsen' onderdeel 'Sloop voor Kansen'.

De noordelijke ligboxenstal en de oostelijke grote varkensstal blijven staan en krijgen met toepassing van de beleidsregels voor Vrijgekomen Agrarische Bebouwing (VAB) een nieuwe bestemming. De voormalige ligboxenstal (910m<sup>2</sup>) zal behouden blijven voor opslag van materiaal voor therapeutische koe baden. De varkensstal (680 m<sup>2</sup>) blijft staan en zal gebruikt worden voor het stallen van caravans en campers. Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen, is een aanpassing van de bestemming 'Agrarisch' nodig.

Brandweg 3 heeft in het bestemmingsplan samen met Brandweg 3A één agrarisch bouwblok. In dit geval betekent dit een wijziging voor beide percelen, omdat ze één gezamenlijke bestemming hebben. Om in de toekomst de percelen ook ruimtelijk te scheiden krijgt Brandweg 3 en Brandweg 3A de bestemming 'Wonen'. Ook op het perceel Brandweg 3A is geen agrarische bedrijvigheid meer aanwezig.

#### Kaart 1. Ligging van het perceel Brandweg 3 en 3A

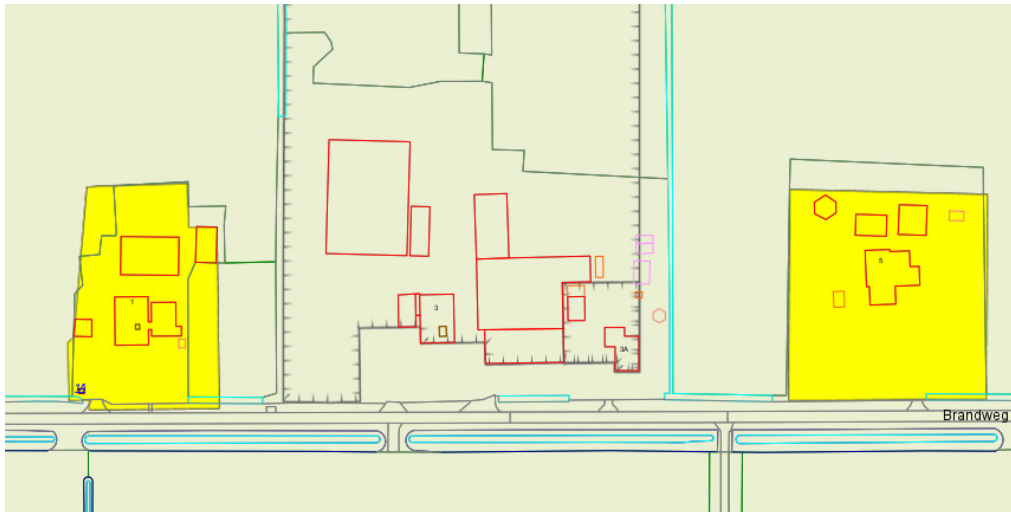


bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

## 1.2 Geldende bestemming

De percelen liggen in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en hebben hierin de bestemming 'Agrarisch' met de aanduidingen 'agrarisch bedrijf b' en 'bomenteelt'.

### Kaart 2. Huidige bestemming



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

De huidige woningen op de percelen Brandweg 3 en 3A staan nu binnen de agrarische bestemming, maar krijgen straks een woonbestemming.

Verschillende stallen op het perceel worden gesloopt (ongeveer 550 m<sup>2</sup>). Deze m<sup>2</sup> kunnen binnen 5 jaar worden ingezet in het kader van de beleidsregels 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied gemeente Dalfsen' onderdeel 'Sloop voor Kansen'.

De twee stallen die blijven staan krijgen via de beleidsregels 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied gemeente Dalfsen' onderdeel 'Vrijgekomen Agrarische Bebouwing (VAB)' een nieuwe functie. Om dit mogelijk te maken krijgt de noordelijke ligboxenstal de aanduiding 'opslag'. De oostelijke varkensstal krijgt de aanduiding 'caravanstalling'.

Om het perceel Brandweg 3 de bestemming 'Wonen' met de aanduidingen 'bomenteelt', 'opslag' en 'caravanstalling' te geven doen de initiatiefnemers mee aan het 5<sup>e</sup> Verzamelplan buitengebied.

## **Hoofdstuk 2    Beleid**

### **2.1    Rijksbeleid**

#### **2.1.1   Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De basiskwaliteit van het gebied blijft gewaarborgd. Met een erfinrichtingsplan zal het erf worden ingepast in de omgeving. Landschapsontsierende bebouwing op het perceel zal worden gesloopt om de landschapskwaliteit te verbeteren. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 5e Verzamelplan Buitengebied (bestemmingsplan) is in overeenstemming met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

#### **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.

Ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing verminderen of verplaatsen, zoals de Ruimte voor ruimteregelingen, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Aan de Brandweg 3 zal 550 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende agrarische schuren worden gesloopt. Deze vierkante meters kunnen op het perceel of elders worden ingezet om bijvoorbeeld een tweede woning op het perceel te bouwen. Als hier gebruik van wordt gemaakt wordt er altijd een rekenfactor toegepast waardoor er slechts een kleiner oppervlak teruggelbouwd mag worden. Zo wordt het beslag op de ruimte verminderd en is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro.

### **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.

Dit bestemmingsplan maakt geen extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving mogelijk. Artikel 2.1.3 Zuinig en Zorgvuldig ruimtegebruik van de Omgevingsverordening is dan ook niet van toepassing. De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken. Om dit te waarborgen is een advies van de ervenconsulent van het Oversticht van de vorige eigenaren van Brandweg 3 gebruikt (zie bijlage 2). Daarnaast wordt de ontwikkeling in paragraaf 2.2 getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel, waar het ontwikkelingsperspectief en de vier-lagenbenadering onderdeel van uitmaken. Dit alles maakt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en daar waar kan versterkt wordt, overeenkomstig artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsverordening.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is daarnaast een belangrijk instrument van de verordening. Ook hier is het extra ruimtebeslag het criterium voor de 'of' vraag. Voor deze opgave is de kwaliteitsimpuls maar in beperkte mate van toepassing, omdat er geen extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving wordt gelegd. Dat betekent dat er een basisinvestering in ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken nodig is. Het erfinrichtingsplan plan B van 11 december 2018 (bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing) dat naar aanleiding van het advies van de ervenconsulent van het Oversticht (bijlage 2) is gemaakt, voorziet hierin. De ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van de omgeving blijft behouden en wordt verbeterd.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen' van de gemeente Dalfsen. Deze ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (buitengebied) van de gemeente Dalfsen. De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Bij dit plan is zeker sprake van 'zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik'. Het aantal bebouwde meters op het perceel Brandweg neemt af. Er worden leegstaande stallen gesloopt en de overige stallen krijgen een nieuwe functie. Dit voorkomt dat elders extra beslag op de ruimte wordt gelegd.

### 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

Voor de percelen Brandweg 3 en 3A geldt de gebiedsspecifieke beleidskeuze 'boringsvrije zone Salland Diep'.

Drinkwater is van levensbelang. De provincie is verantwoordelijk voor de bescherming van het grondwater dat hiervoor wordt gebruikt en wil elk risico op verontreiniging voorkomen. Dit betekent dat we in Overijssel de gebieden waar grondwater voor drinkwater aan de bodem wordt onttrokken en de gebieden die daarvoor gereserveerd zijn, beschermen. Voor dit watervoerende (diepe) pakket onder Salland geldt al sinds 1991 dat we onttrekkingen alleen toestaan voor de openbare drinkwatervoorziening en voor hoogwaardig industrieel gebruik waarop de Warenwet van toepassing is.

Naast een beleidsmatige bescherming geldt in dit gebied ook een fysieke bescherming van de bodem. Dit betekent dat mechanische bodemingrepen die de beschermende functie teniet zouden kunnen doen, niet zijn toegestaan. Ook geldt hier een absoluut verbod om bodemenergiesystemen te installeren die de ondoordringbare kleilaag doorboren en een verbod om koelwater, afvalwater en overige (verontreinigde) vloeistoffen te lozen. Met het behoud van de beschermende bodemlagen en het verbod om schadelijke stoffen te lozen, wordt verontreiniging van de diepe grondwaterlagen voorkomen.

### 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.

De percelen Brandweg 3 en 3A liggen in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

#### Kaart 3 . Brandweg 3 en 3A



#### *Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven*

Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken optimaal in harmonie zijn met deze schaalvergroting. Het omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Dit ontwikkelingsperspectief biedt ruimte aan concurrerende en innovatieve vormen van landbouw en aan opwekking van hernieuwbare energie. Initiatieven binnen dit ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw niet beperken en moeten aansluiten bij bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer routes.

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.

Deze ontwikkeling op Brandweg 3 past binnen het ontwikkelingsperspectief in die zin dat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmerd. Op geen enkele manier wordt verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw beperkt. De nieuwe werkzaamheden op het terrein zijn innovatief en dragen bij aan de vitaliteit van de omliggende agrarische bedrijven. Ook worden oude landschapsontsierende schuren gesloopt waardoor de landschapskwaliteit wordt verhoogd. Het landschap blijft zodoende herkenbaar.

## 2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de Brandweg 3 en 3A zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

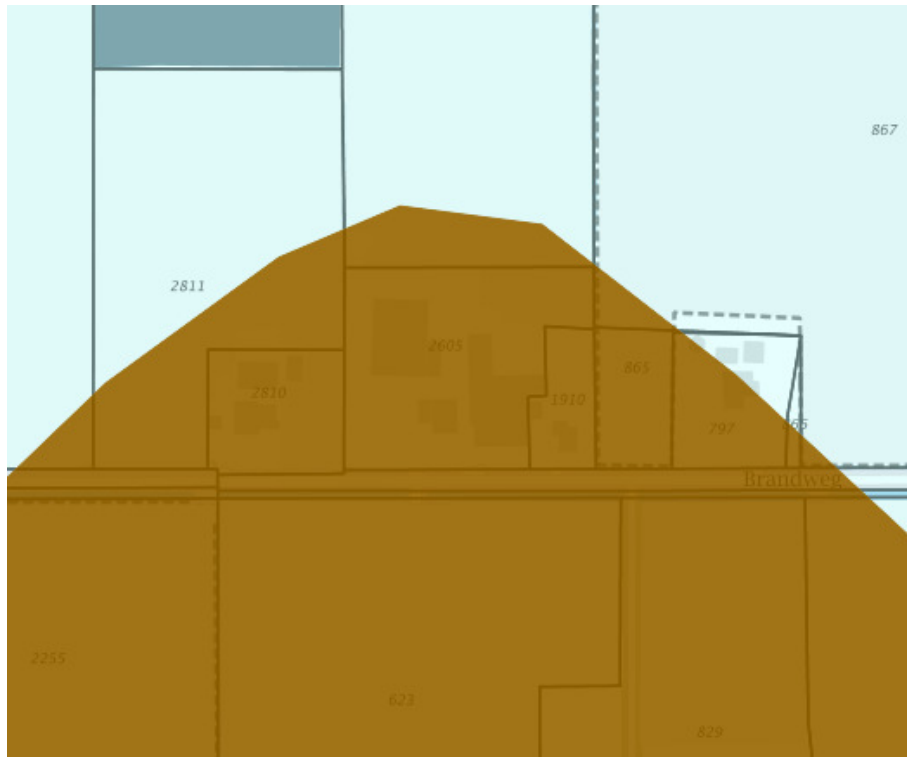
### 2.2.4.1 Natuurlijke laag

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 4. Brandweg 3 en 3A

-    Dekzandvlakte en ruggen
-    Beekdalen en natte laagtes



*Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'*

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.

In de buurt van de Brandweg 3 en 3A liggen geen dekzandvlaktes of –ruggen. Het perceel Brandweg 3 wordt met behulp van een erfinrichtingsplan ingepast in de bestaande omgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met de karakteristiek van het omliggende landschap.

#### 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 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'.

#### Kaart 5. Brandweg 3 en 3A



*Figuur: Relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'*

Veel heidegebieden en nattere delen van het landschap zijn ontgonnen en/of vergaand ontwaterd. Daarmee is een nieuw landschap ontstaan. Hierdoor vertonen de natte en droge jonge ontginningen nu gelijkenis. Dit heeft geresulteerd in grote en kleinere landbouwontginningslandschappen en in landschappen van grote boscomplexen en heidevelden, zoals op de Sallandse Heuvelrug. De landbouwontginningen zijn relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings-' landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat.

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende grote ruimtematen bepalen nu het beeld.

De richtingbepalende uitspraak geeft aan als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, deze dan bijdragen aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Bij het opstellen van het erfinrichtingsplan zal rekening worden gehouden met het omliggende cultuurlandschap. In overeenkomst met de richtingbepalende uitspraak moet er in het kader van 'Ontwikkelen met kwaliteit' geïnvesteerd worden in de ruimtelijke kwaliteit.

#### **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 waaert 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.

##### *Verspreide bebouwing*

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Verspreide bebouwing'. Omdat de kaartlaag slecht zichtbaar is in de vliet van de provincie Overijssel, is er geen uitsnede van opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

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, erfbeplantingen 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 erfahrbaar 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.

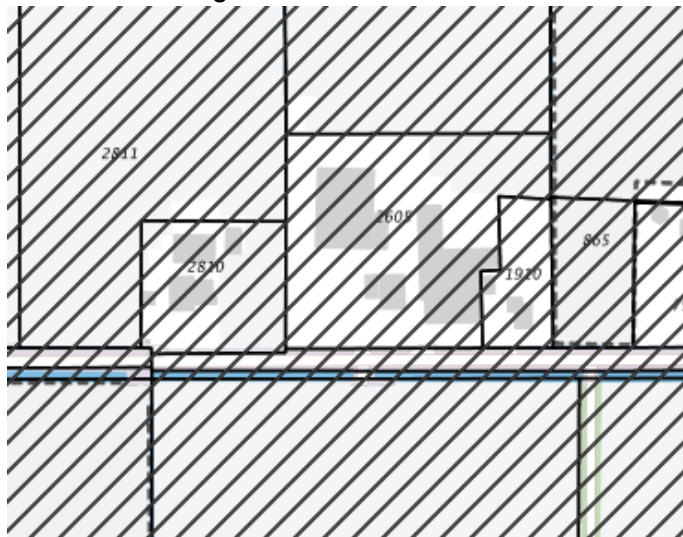
In de omgeving van de Brandweg 3 en 3A zijn er geen gaten in het bestaande netwerk. Ook lijken er geen mogelijkheden te zijn om oude verbindingen te herstellen of nieuwe connecties aan te leggen.

#### 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 'Donkerte'

#### Kaart 6. Brandweg 3 en 3A



*Figuur: Relevant deel 'Laag van de beleving'*

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, op zijn minst zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief.

De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele open afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

In de richtinggevende uitspraken staat dat in de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijk kunstlicht toegepast mag worden. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht. Daarnaast vraagt het veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

De verwachting is dat door het beëindigen van de agrarische werkzaamheden en het slopen van stallen de uitstoot van kunstlicht afneemt. Omdat de nieuwe activiteiten in bestaande bebouwing plaatsvinden zullen deze niet leiden tot extra uitstoot ten opzichte van de huidige situatie.

#### **2.2.5 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.

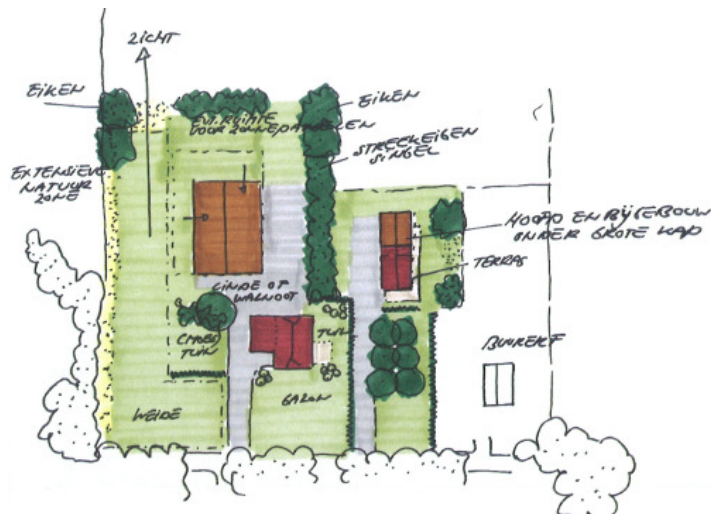
De percelen Brandweg 3 en 3A liggen in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het Landschap van de jonge heideontginningen (zuid). Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

**Kaart 7. Brandweg 3 en 3A**



Het perceel heeft met een eerder verzamelplan meegedaan om een tweede woning te realiseren. Dit project is niet afgerond vanwege de verkoop van het perceel Brandweg 3. Er is destijds al wel een advies door de ervenconsulent van Het Oversticht uitgebracht. Dit advies wordt deels hergebruikt voor het nieuwe project. De huidige eigenaar ziet af van het realiseren van een compensatiewoning en maakt gebruik van hergebruik van Vrijkomende Agrarische bebouwing. Zie kaart 8 voor erfinrichtingsschets van de ervenconsulent.

**Kaart 8. Erfinrichting Brandweg 3**



De Verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen Brandweg 3

#### 2.3.1.1 *Karakteristiek Landschap van de jonge heideontginningen (zuid)*

De voormalige heidegronden zijn pas in de loop van de negentiende eeuw systematisch in cultuur gebracht. Dat heeft geleid tot een stevige rationele structuur en verkavelingsopzet. De percelen zijn meest blokvormig en bebouwing ligt verspreid aan lange, rechte wegen. Lemelerveld is als dorp ontstaan op de kruising van de Vilstersedijk en het Overijssels Kanaal. Dit kanaal is een markante lijn in het landschap.

Het landschap is weids en open met fraaie vergezichten en wordt begrensd door de bossen van het Rechterense veld en Archemer- en Lemelerberg. De landbouw is de belangrijkste functie in het gebied. Het grondgebruik is voornamelijk grasland, maar verspreid komen ook percelen met bouwland voor.

#### 2.3.1.2 *Kernkwaliteit*

Het gebied kan worden getypeerd als een (relatief) open agrarisch landschap met een rationele, blokvormige ontginningsstructuur en verspreide bebouwing, omsloten door natuurgebieden (Rechterense veld en Archemerberg).

#### 2.3.1.3 *Ontwikkelingsrichting Wonen & Werken*

Het deelgebied leent zich voor een verweving van functies. Naast de landbouw en recreatie ziet de gemeente dan ook kansen voor wonen in het gebied, zodat een aantrekkelijk mixlandschap kan ontstaan. In eerste instantie ziet de gemeente de meeste mogelijkheden voor nieuwe woningen in het kader van het Rood voor rood- en VAB-beleid.

In het streven naar verweving van functies, past het bieden van mogelijkheden voor niet-agrarische functies. De gemeente wil daarbij niet zozeer inzetten op de ontwikkeling van nieuwe locaties op nieuwe plekken, maar in dit deelgebied nieuwe bedrijven kansen bieden op vrijkomende agrarische locaties. Zoals ook in andere deelgebieden is het bestaande VAB-beleid daarvoor het toetsingskader. Landschappelijke inpassing vormt een belangrijk aandachtspunt.

### **2.3.2 Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen**

De regels voor het toepassen van 'Sloop voor Kansen' en 'Hergebruik vrijgekomen agrarische bebouwing' (VAB) zijn uitgewerkt in de gemeentelijke Beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen'.

Door gebruik te maken van de VAB regeling krijgen de noordelijke schuur en de oostelijke varkensschuur een nieuwe bestemming. Deze twee schuren worden opgeknapt zodat ze niet langer gezien worden als landschapsontsierend. In combinatie met het erfinrichtingsplan leidt dit ertoe dat de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.

De overige leegstaande agrarische bebouwing wordt gesloopt en vastgelegd voor gebruik in de 'Sloop voor Kansen' regeling. In totaal wordt er 550m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing met en zonder asbest gesloopt.

De initiatiefnemers zijn niet van plan om deze direct in te zetten op het eigen perceel. Daarom wordt de sloopoppervlakte vastgelegd, waarna het binnen 5 jaar kan worden ingezet op het eigen perceel, of elders, in het kader van de beleidsregels 'Sloop voor Kansen'. De sloopoppervlakte is onder andere in te zetten voor verkrijgen van een extra wooneenheid of het uitbreiden van het bouwoppervlak van bestaande bebouwing.

### **2.3.3 Landschapontwikkelingsplan**

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft advies uitgebracht over het realiseren van een tweede woning op het perceel. Dit is niet langer het plan voor het perceel, maar het bestaande advies van de ervenconsulent kan voor een deel worden overgenomen.

De ervenconsulent adviseert het behoud en versterking van de doorzichten naar het open heidelandschap ten noorden van het erf. De versterking van de 'groene jas' om het erf door streekeigen erfaanplant: singels, bomenrij, (struweel)haag, erfbos, losse bomen (fruitbomen). Deze streekeigen beplanting draagt niet alleen bij aan de versterking van de voormalige kleinschaligheid rond de erven maar ook aan de waarden voor flora en fauna.

Het behoud van de schuren is maatwerk. Met name aandacht voor de uitstraling van de kopgevels van de te behouden grote schuren. Plaatmateriaal is mogelijk mits in een gedekte kleurstelling en een goede detaillering. Deze voorwaarden zijn aanvullend op de welstandsnota, de KGO vraagt om een hogere kwaliteitsinsteek dan als basis in de nota wordt gesteld. De donkerte in het gebied moet behouden worden. Selectieve toepassing van kunstlicht en ook het richten van het licht zodat er een minimale lichthinder ontstaat.

Het advies is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gedaan. De ontwikkeling past in het Landschapsontwikkelingsplan.

## Hoofdstuk 3 Onderzoeken

### 3.1 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.

#### 3.1.1 Archeologie

Volgens deze beleidskaart hebben de percelen Brandweg 3 en 3A een lage archeologische verwachting (AWV categorie 8). Deze gebieden zijn vrijgesteld van vroegtijdig archeologisch onderzoek. Voorlopig zijn hier geen extra acties voor nodig.

##### Kaart 9. Brandweg 3 en 3A



*Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen*



### **3.1.2 Bodemkwaliteit**

Omdat er op het perceel verder geen activiteiten plaatsvinden waarbij de bodem wordt geroerd is er geen bodemonderzoek nodig.

### **3.1.3 Duurzaamheid**

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.

Met de toepassing van Sloop voor Kansen wordt bijgedragen aan duurzame ontwikkeling van het buitengebied doordat bebouwing zonder vervolgfunctie wordt gesloopt en er duurzaam in ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd wordt. Andere nog bruikbare gebouwen krijgen een nieuwe functie en dragen bij aan een meer circulaire economie.

### **3.1.4 Ecologie**

#### **3.1.4.1 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 Vecht- en Beneden-Reggegebied op een afstand van ca. 4 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 verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

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

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de ruimere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. 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 ingreep slopen van leegstaande schuren en omzetten naar een woonfunctie slechts 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.

### 3.1.4.3 De Wet natuurbescherming

Vanwege de geplande (sloop)werkzaamheden op het erf is een QuickScan Flora & Fauna vereist. Op 7 juni 2017 is het plangebied onderzocht door EcoMilieu (bijlage 3). Uit de effectentoetsing Soortbescherming Wet natuurbescherming wordt geconcludeerd dat bij uitvoering van de geplande ingrepen negatieve effecten mogelijk zijn op broedvogels.

Er worden door de geplande ingrepen, namelijk de sloop van de varkensstallen en werktuigenberging, de bouw van een compensatiewoning met schuur en de bestemmingsplanwijziging van perceel Brandweg 3 en 3A naar wonen, geen negatieve effecten verwacht op de overige beschermde soorten of aanwezige functies.

#### *Broedvogels*

Gedurende de werkzaamheden moet rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient ten alle tijde te worden voorkomen. Worden eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd, dan kunnen negatieve effecten op broedvogels uitgesloten worden. Als broedseizoen kan globaal de periode van 15 maart t/m 1 juli worden aangehouden.

#### *Vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën*

Indien de planning het toelaat, kan schade aan de algemene vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën worden geminimaliseerd door werkzaamheden zoveel als mogelijk uit te voeren buiten de voortplantingsperiode van februari t/m augustus. De minst schadelijke periode is de vorstvrije periode in september t/m november.

#### *Zorgplicht*

Voor de Nederlandse soort- en gebiedsbescherming gelden tevens de algemene beschermingsmaatregelen van Artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming:

1. Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.
2. De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in elk geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:
  - a. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
  - b. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
  - c. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op handelen of nalaten in overeenstemming met het bij of krachtens deze wet of de Visserijwet 1963 bepaalde

#### *Gebiedsbescherming Wet natuurbescherming (Wnb)*

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden Reggegebied ligt op een afstand van ca. 4 km oostelijk van het plangebied. Gezien de lokale aard van de geplande werkzaamheden, ligging van het plangebied en ruime afstand ten opzichte van het Natura 2000-gebied wordt het onwaarschijnlijk geacht dat de geplande ingrepen leiden tot negatieve effecten op kwalificerende Habitattypen. Vervolgstappen op basis van de Gebiedsbescherming Wet natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

#### *Natuur Netwerk Nederland beleid (NNN)*

Gezien de resultaten uit het natuurwaardenonderzoek en de effectentoetsing Wnb en NNN kunnen negatieve effecten op beschermde soorten, aangewezen Habitatsoorten- en typen uitgesloten worden. Het plangebied ligt niet binnen de EHS of ONW begrenzing. Er is geen afname van EHS of ONW areaal en er wordt niet binnen de EHS of ONW begrenzing gewerkt. Door de geplande ingrepen kunnen negatieve effecten op de EHS of ONW uitgesloten worden. De geplande rood voor rood omvorming past daarnaast binnen de gewenste ontwikkelingen in Overijssel.

### 3.1.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan. Risicozonering rondom Brandweg 3 en 3A is hieronder aangegeven.

#### Kaart 10. Brandweg 3 en 3A



*Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen*

#### 3.1.5.1 Toetsing Risicobronnen

##### Toets aan risicokaart

Het plangebied ligt in het groene gebied. Dit betekent dat externe veiligheid geen rol speelt.

##### Conclusie

Het plangebied ligt zo ver af van de risicobronnen, zodat externe veiligheid geen rol speelt. Nader onderzoek is niet nodig.

#### 3.1.6 Milieuzonering

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op 330 meter afstand. Het betreffende bedrijf houdt melkvee, voor welke in de gemeentelijke geurverordening een minimale afstand van 25 meter geldt. Deze minimumafstand tot de woning wordt ruim gehaald.

Het dichtstbijzijnde bedrijf waarvoor geurnormen gelden in plaats van minimumafstanden is een varkenshouderij op 420 meter afstand van het perceel. Vanwege de voormalige agrarische bestemming van de bedrijfswoning zijn de geurcontouren echter niet van toepassing. Het nieuwe plan is geen bedreiging voor het uitvoeren en uitbreiden van de agrarische werkzaamheden in het gebied.

### **3.1.6 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.

De percelen Brandweg 3 en 3A liggen langs een smalle landbouwweg in het buitengebied tussen Dalfsen en Lemelerveld. Deze weg heeft geen doorgaande functie en wordt slechts door bestemmingsverkeer en landbouwverkeer gebruikt.

Het verwachte geluidsniveau is 43-48dB, wat betekent dat het geluidsniveau onder de wettelijke limiet van 48dB blijft. Er is geen hogere waarde procedure of akoestisch onderzoek nodig.

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

### **3.1.7 Luchtkwaliteit**

Het bestemmingsplan bevat slechts de sloop van enkele schuren en het omzetten van een bestemming. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

### **3.1.8 Verkeerssituatie**

De agrarische activiteiten op het erf worden stopgezet. In plaats daarvan krijgt het erf een woonfunctie. Naast het wonen komt er een caravanstalling in de ene schuur en de opslag van apparatuur voor therapeutische koe baden in de andere schuur.

Met deze ontwikkeling zal de verkeerssituatie niet wijzigen. De bestaande erftoegangen blijven ongewijzigd.

### **3.1.9 Water**

#### *3.1.9.1 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.

#### *3.1.9.2 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.

#### *3.1.9.3 Invloed op de waterhuishouding*

Binnen het bestemmingsplan worden geen wooneenheden gerealiseerd. 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.

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woning moet een aansluiting hebben op een IBA.
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 V 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 20 meter van een hoofdwatgang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.

#### 3.1.9.4 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 een IBA.

#### 3.1.9.5 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat betreft de 'korte procedure'. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen negatieve invloed op de waterhuishouding en het waterschap geeft een positief wateradvies.

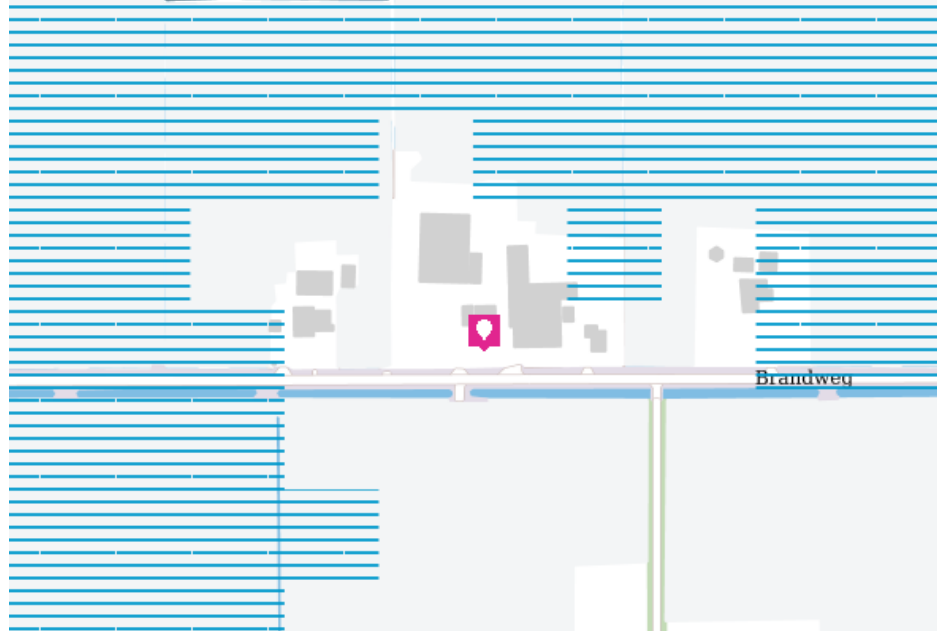
#### 3.1.9.6 Overstromingsrisicoparagraaf

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 niet in overstroombaar gebied (zie kaart 11). Er is geen sprake van overstromingsrisico's.

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



*Bron: provincie Overijssel*

## **Hoofdstuk 4 Planbeschrijving**

### **4.1 Algemeen**

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke manier 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**

Na herziening van het bestemmingsplan is op de percelen Brandweg 3 en 3A de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'agrarisch bedrijf b' en 'bomenteelt' omgezet in 'Wonen' met de aanduidingen 'caravanstalling' en 'opslag'.

De bestemming 'Wonen' voor Brandweg 3 wordt aangepast aan het erfinrichtingsplan plan B 11 december 2018 (bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing).

Initiatiefnemer is verplicht het perceel Brandweg 3 voor de erfbepanting volgens het erfinrichtingsplan plan B van 11 december 2018 in te passen en in stand te houden.

Initiatiefnemer moet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het 5<sup>e</sup> verzamelplan de erfinrichting en beplanting volgens het erfinrichtingsplan plan B van 11 december 2018 te realiseren en deze minimaal twintig jaar of zolang de (bedrijfs)bebouwing aanwezig is in stand houden.

## **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.



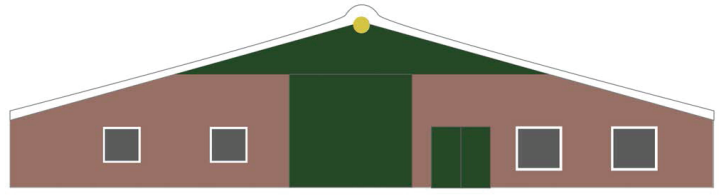
**Bijlage 1 Erfinrichtingsplan plan B (inclusief de te slopen bebouwing)**



# Legenda

-  grasland/weiland
-  moestuin
-  inrit brievenbus + voordeur
-  bestaande beukenheg
-  nieuw aan te planten beukenheg
-  bestaande bomen/bomenrij
-  afrastering 75 cm hoog.
-  boom- en struikgroep.  
- els en lijsterbes.
-  struweelhaag
-  boomgaard hoogstamfruit, inheemse  
appel-, & peersoorten aantal: 9  
- Luster elstar & Schone van Boskoop  
- Wilde peer
-  akkerrand inheems bloemenmengsel
-  meidoornhaag
-  ooievaarsnest
-  leilindes, aantal: 4
-  verlichting erf
-  borders met bescheiden efbepanting

Schaal  
20 m

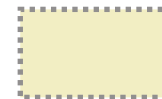


Vooraanzicht schuur met topgevel

Brandweg 3 Lemelerveld



**Legenda**



Te behouden woonboerderij (nr. 1)



Te slopen schuren (nr. 3, 4 & 6)



Te behouden schuren (nr. 2 & 5)

Brandweg

**Bijlage 2      Advies ervenconsulent**

# HET OVERSTICHT



Gemeente Dalfsen  
t.a.v. mevrouw L. van Dam  
Postbus 35  
7720 AA Dalfsen

INGEKOMEN		
03 JULI 2017		
Zaak	Stip	OVBJN
494814	205836	
Afdeling		

Zwolle, 29 juni 2017  
Kenmerk: 017 2347 DS

**Betreft: advies ervenconsulent Brandweg 3 en 3a**  
**Inlichtingen bij: mevrouw ir. I.M. Nij Bijvank van Herel of mevrouw ir. A. Coops**

Geachte mevrouw Van Dam,

Bijgaand treft u ons advies aan betreffende Brandweg 3 en 3a.

### Conclusie

Vanuit zowel de kansen voor ruimtelijke als de sociaal dynamische kwaliteit adviseren wij positief over de vraag voor het behoud/herbouw van een agrarisch volume, groter dan standaard bij wonen mogelijk is. Dit sluit aan bij uw beleid.

Wij stellen daarbij als randvoorwaarde dat (deels) behoud of herbouw van een volume positief bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van gebouw, erf en landschap. Dit is maatwerk. Wij adviseren bij de vraag tot extra behoud van volume ten eerste een onafhankelijke blik naar de fysieke mogelijkheden voor hergebruik van het bestaande volume alvorens ruimtelijke keuzes te kunnen maken.

Het nieuwe erf met woning en bijgebouw is passend in de structuur van het lint mits doorzichten naar het open heidelandschap behouden blijven. Wij vragen hiervoor een alternatieve uitwerking.

Wij hopen u hiermee voldoende informatie verstrekt te hebben.

Hoogachtend,  
ir. A. Buijs, directeur  
Namens deze, mr. ing. H.G.A.M. Verheyen, teammanager

## Ervenconsulentadvies 2347 DS: Brandweg 3 en 3a, Dalfsen

Datum : 21 juni 2017

Kader : KGO (Rood voor Rood)

### Opgave

Op het erf aan de Brandweg 3, een voormalig agrarisch bedrijf, wordt in het kader van de regeling KGO (Rood voor Rood) in totaal 1.165 m<sup>2</sup> aan bebouwing gesloopt. Op de locatie van de compensatiewoning worden alle varkensstallen en de werktuigenberging gesloopt. De huidige eigenaar heeft het verzoek ingediend op deze locatie de ligboxenstal te laten staan. Het behoud van deze stal, met een optie van (hernieuwd) gebruik van stalruimte, draagt mogelijk positief bij aan de realisatie van de verkoop. Er blijft ook met behoud voldoende aan sloop m<sup>2</sup> over voor de bouw van de compensatiewoning.

De gemeente vraagt de ervenconsulent te adviseren over het voorstel tot behoud van de ligboxenstal en de voorgestelde erfinrichting betreffende de compensatiekavel met woning en bijgebouw.

Op 12 juni jongstleden is samen met de ambtenaar mevrouw J. klink het erf bezocht. Daarbij was ook de adviseur van de eigenaar, de heer van 't Erve, aanwezig. Hij heeft voor het erf al een inrichtingsvoorstel opgesteld. Dit voorstel beoordelen wij in dit advies. De gemeente stuurt bij nieuwe ontwikkelingen aan op een goede erfinrichting door een inrichtingsplan te vragen.

### Landschapsbeleid

#### Provincie

##### *Omgevingsvisie en Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving*

Het erf ligt in de jonge- heide ontginning. De ambitie is deze gebieden een stevige impuls te geven. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken, 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 op erven, dan dragen deze bij aan de kenmerkende erfstructuur en volumematen, blijft er een duidelijk onderscheid in de voor- en achterkant en vindt koppeling plaats aan het landschap. Toegankelijkheid van het landschap wordt er mogelijk door verbeterd. Reanimatie agrarisch erfgoed wordt gestimuleerd.

#### Gemeente

##### *Structuurvisie*

De gemeente heeft in haar structuurvisie de volgende karakteristieken en ontwikkelcriteria opgenomen ten aanzien van het plangebied landschap van de jonge heideontginningen (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. Nieuwe ontwikkelingen kunnen bovendien een versterking vormen voor de landschappelijke karakteristiek. De gemeente zal ontwikkelingen in dit deelgebied dan ook zodanig sturen, dat de landschappelijke waarden behouden blijven. Opvallend is het open karakter van de erven. Voor een goede inpassing in het landschap vindt de gemeente een fraaie overgang tussen erf en landschap met erfbeplanting van belang.

Om de aantrekkelijkheid van het gebied te vergroten zet de gemeente in op een versterking van de karakteristiek van de erven. In het kader van het hergebruik van vrijkomende (agrarische) erven, bestaat de mogelijkheid voorwaarden te stellen aan het verbeteren van erven. Hierbij kan worden gedacht aan het versterken van beplantingen, het opwaarderen van karakteristieke panden, of juist het slopen van ontsierende, niet passende bebouwing. 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 zet voor het gebruik in op het behoud van de agrarische bedrijvigheid, verbreding in combinatie met de inzet van groenblauwe diensten (natuur- en waterbeheer). Opschaling van erven en percelen mag, mits er voldoende fysieke ruimte wordt genomen voor een goede landschappelijke inpassing. Bij nieuwe bebouwing bij voorkeur een eigentijds ontwerp, met respect voor de cultuurhistorische kwaliteiten en de lokale bebouwingskarakteristiek.

#### *Landschapsontwikkelingsplan*

Het erf ligt in de jonge ontginning aan de zuidzijde van uw gemeente. Kenmerkend zijn de singels/bomenrijen langs de wegen en percelen, het open karakter en de blokvormige parcelering. De bebouwing ligt aan de weg.

Dit plan stelt geen verdere randvoorwaarden die in dit advies gebruikt kunnen worden.

#### *'Ontwikkelen met kwaliteit'*

Het hoofddoel van dit beleid is naast de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit een verbetering van de sociale economische leefbaarheid. Dit kan door de verweving van functies te stimuleren door de uitvoering van de regelingen rood voor rood, hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Ook niet-agrarische functies krijgen mogelijkheden op voormalige agrarische erven. Vervangen van bestaande opstallen is daarbij mogelijk.

## Advies

### Leefbaarheid platteland

Het beleid zet in op het behoud van de agrarische kenmerken van het gebied en op sociale, economische dynamiek. In het gebied is naast landbouw ook ruimte voor andere, niet agrarische, functies. Nieuwe functies vragen meer fysieke ruimte dan nu standaard te benutten is bij een woning in het buitengebied. Hergebruik van agrarische gebouwen (geheel of gedeeltelijk), of herbouw/vervanging van grotere volumes dan standaard mogelijk als bijgebouw bij een woning in het buitengebied 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. Dit is van positieve invloed op de leefbaarheid van het gebied, mits een ruimtelijke kwalitatieve toevoeging wordt gedaan op de schaal van gebouwen, erfensemble en landschap.

### Agrarische sfeer en ruimtelijke kwaliteit van het erfensemble

De kleine ontginningsboerderij is met de voorzijde gericht op de weg. Deze boerderij verkeert in goede staat van onderhoud. De boerderij heeft wijzigingen ondergaan, maar heeft de kenmerken van de streek behouden. Aan het lint liggen enkele erven, gescheiden door weiland, bijeen. Dit is kenmerkend voor het gebied.

De ligboxenstal ligt vrij solitair op het erf en is in verhouding met de boerderij groot. Parallel aan de stal staat een werktuigenschuur. De stal is niet aan te merken als karakteristiek of streekeigen en verkeert in redelijke tot slechte staat van onderhoud. De gevels vertonen scheuren en het dak is bedekt met asbestplaten. Door de haakse plaatsing op de weg is het doorzicht naar het landschap behouden. Het gebouw is door de staat als ontsierend aan te merken. De aanwezigheid van een dergelijk type agrarisch volume draagt wel positief bij aan de agrarische sfeer van het erf en het landschap.

De te slopen varkensstallen staan dicht op de weg, parallel aan de weg. Dit doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het ensemble als geheel en het open heidelandschap. Ook de werktuigenloods verkeert in redelijke tot slechte staat en heeft geen karakteristieken uit de streek. De ruimtelijke uitstraling van deze schuren draagt niet voldoende bij aan de agrarische sfeer.

Een ensemble van bijgebouwen is passend bij een erf in het buitengebied. Het draagt positief bij aan een sfeer van (voormalig) agrarisch gebruik, of gebruik van aanvullende functies, meer dan alleen wonen. Aanvullende functies versterken de dynamiek van het buitengebied. Vanuit bovenstaande overwegingen adviseren wij positief over (deels) behoud, herbouw/vervanging van een groter schuur/stalvolume dan standaard mogelijk bij wonen. Wij adviseren eerst (onafhankelijk) na te gaan wat de hergebruiksmogelijkheden zijn voor deze ligboxenstal gezien de staat.

Ook adviseren wij positief over de aanvraag tot sloop van de varkensstallen en de werktuigen loods.

Het nieuwe erf past in de structuur van deze heideontginning.

Wij adviseren ten behoeve van de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit op de schaal van gebouwen, erf en landschap onderstaande randvoorwaarden op te nemen.

#### Ruimtelijke randvoorwaarden landschap, erfensemble, gebouwen

- Behoud en versterking van de doorzichten naar het open heidelandschap ten noorden van het erf. In het plan 'groeien' de erven aaneen en zijn de doorzichten niet optimaal. In de schets doen wij hiervoor een voorstel:
  - Door de plaatsing van het bijgebouw parallel aan de weg, zoals voorgesteld in het inrichtingsvoorstel, wordt het doorzicht naar het open landschap verstoord. Wij adviseren na te gaan of een voorstel mogelijk is waar het doorzicht tussen de erven meer wordt behouden. Er zijn verschillende opties mogelijk. Het bijgebouw en de woning zouden bijvoorbeeld onder één groot dak gekoppeld kunnen worden, eventueel met een open tussenruimte. De oriëntatie haaks op de weg is hierbij voor het perceel het meest geschikt. Wonen aan de zuidzijde (goede bezonning), bijvoorbeeld slaapruimtes aan de oostzijde met zicht op het open landschap. Of een los bijgebouw aan de westzijde van het perceel, ingebed in de singel. Ook hier is een haakse plaatsing passend. De gemeente geeft bij nieuwe ontwikkelingen de voorkeur aan een eigentijdse invulling. Hieraan geven wij ook de voorkeur. Een 'boerderette' type doet afbreuk aan de kenmerken en de eigenheid van de naast gelegen kleine ontginningsboerderijtjes.
- Versterking van de 'groene jas' om de erven door streekeigen erfaanplant: singels, bomenrij, (struweel)haag, erfbos, losse bomen (fruitbomen). Deze streekeigen beplanting draagt niet alleen bij aan de versterking van de voormalige kleinschaligheid rond de erven maar ook aan de waarden voor flora en fauna:
  - Aanvullend op de waarden van flora en fauna adviseren wij een extensief beheer van de (sloot) randen. Eventueel door het inzaaien van een weidemengsel dat passend is bij de grondsoort. Beheer van deze mengsels door extensief maaien en hakselen, of afvoer van het gemaaide mengsel.
  - Aanvullend op de waarden van flora en fauna adviseren wij na te gaan of er mogelijkheden zijn op het erf een bijdrage te leveren aan natuurlijk waterbeheer.
- Behoud of herbouw van een schuurvolume dat passend is bij het aanzicht en de maat van het volumes op het erf en qua positie op het erf. Dit is maatwerk en hangt af van vorm en materialisatie van de schuur:
  - Aanpassing of nieuw ontwerp van een schuurvolume met een agrarische, niet industriële uitstraling. Met name aandacht voor de uitstraling van de kopgevel. Plaatmateriaal is mogelijk mits in een gedekte kleurstelling en een goede detaillering. Deze voorwaarden zijn aanvullend op de welstandsnota, de KGO vraagt om een hogere kwaliteitsinstek dan als basis in de nota wordt gesteld.



- Het verdient aanbeveling na te gaan wat de huidige fysieke hergebruikswaarde is van de stal en de kelders. De stal verkeert in slechte staat. Wanneer er veel moet worden vernieuwd adviseren wij het huidige volume (in verhouding) te verkleinen en meer in eenheid te brengen met de andere volumes. Hierbij blijft het nog mogelijk meer dan de standaard aan m<sup>2</sup> op het erf te behouden. De aanpassing van de stal is maatwerk. Wij staan positief tegenover (deels) behoud, maar dit moet wel positief bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebouw op zichzelf alsook van het erf als geheel. Een plan voor hergebruik dient door de koper te worden uitgewerkt en getoetst aan de genoemde randvoorwaarden.
- Aanheling van het erf aan de westzijde, in de ruimte voor de stal. De huidige stal staat na sloop van de andere opstallen vrij solitair op het erf. Dit heeft ook te maken met het feit dat de aanvullende voorzieningen als kuilvoerplaten al eerder verwijderd zijn.
- Behoud van donkerte in het gebied. Selectieve toepassing van kunstlicht en ook richten van het licht zodat er een minimale lichthinder ontstaat.
- Ontwikkeling van een duurzaam erf, wij denken hierbij aan zowel besparing als ook opwekking van energie. Zorgvuldige inpassing van bijvoorbeeld zonnepanelen en kleine windmolens op het erf en de daken. Behoud en ontwikkeling van een groene aanplant passend bij de grondsoort, bescheiden sieraanplant bij de woning, accent op agrarische nutsbeplanting.

In bijlage 1 is een schets bijgevoegd waarop bovengenoemde randvoorwaarden zijn aangegeven. Voor de schets is gebruik gemaakt van het advies van de heer van 't Erve.

#### **Conclusie**

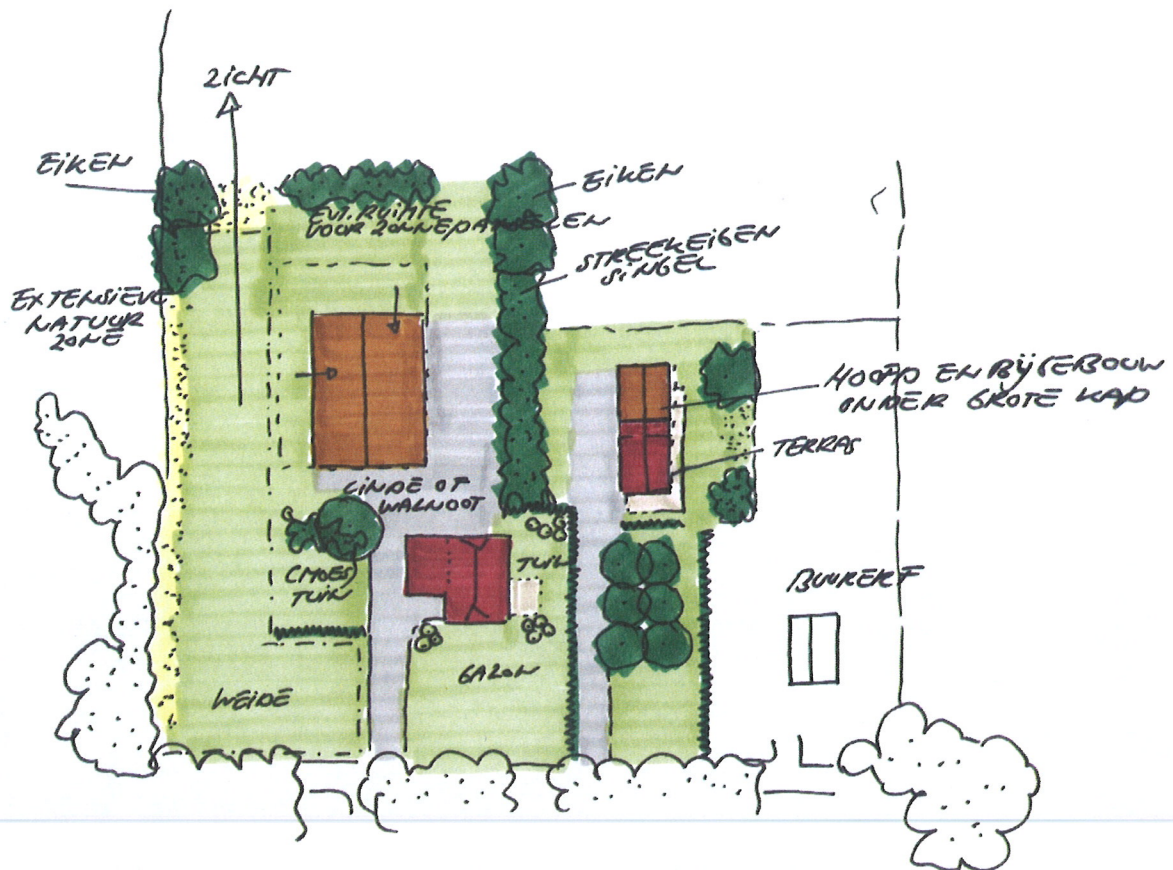
**Vanuit zowel de kansen voor ruimtelijke als de sociaal dynamische kwaliteit adviseren wij positief over de vraag voor het behoud/herbouw van een agrarisch volume, groter dan standaard bij wonen mogelijk is. Dit sluit aan bij uw beleid.**

**Wij stellen daarbij als randvoorwaarde dat (deels) behoud of herbouw van een volume positief bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van gebouw, erf en landschap. Dit is maatwerk. Wij adviseren bij de vraag tot extra behoud van volume ten eerste een onafhankelijke blik naar de fysieke mogelijkheden voor hergebruik van het bestaande volume alvorens ruimtelijke keuzes te kunnen maken.**

**Het nieuwe erf met woning en bijgebouw is passend in de structuur van het lint mits doorzichten naar het open heidelandschap behouden blijven. Wij vragen hiervoor een alternatieve uitwerking.**

### Bijlage 1

Schetsadvies erfstructuur (optie met bijgebouw en woning onder groot dak). Een andere optie is het bijgebouw te positioneren aan de westzijde van het perceel. Zo blijven doorzichten behouden naar het open landschap.



**Bijlage 2**

Hoofd en bijgebouw onder een dak (referentiebeeld).



Overmeenweg, Heeten. Twee woningen onder een dak met een open tussenstuk. Dit is ook toepasbaar met hoofd- en bijgebouw.

**Bijlage 3      Ecologisch onderzoek**



# ECOLOGISCH ONDERZOEK BRANDWEG 3 LEMELERVELD

Oriëntatie in het kader van de natuurwetgeving



Rapport EM170719  
Datum 26-7-2017

In opdracht van

**VantErve**  
**ADVIES**  
*Advies met een visie!*



## COLOFON

*Titel:* Ecologisch onderzoek Brandweg 3 Lemelerveld

*Subtitel:* Oriëntatie in het kader van de natuurwetgeving

*Projectcode:* EM170719

*Datum:* 26 juli 2017

*Auteur:* Ing. R. Gerritsen

*Veldonderzoek:* Ing. R. Gerritsen

*Opdrachtgever:* VantErve Advies, Postbus 48, 8100 AA, Raalte



© EcoMilieu Advies

Kötterskamp 21, 7688 RL, Daarle  
Tel: (06)30315951, e-mail: [info@ecomilieu.nl](mailto:info@ecomilieu.nl)



EcoMilieu is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van EcoMilieu; opdrachtgever vrijwaart EcoMilieu voor aanspraken van derden in verband met deze toepassing. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd of openbaar gemaakt mits onder bronvermelding:

Gerritsen, R. (2017). Ecologisch onderzoek Brandweg 3 Lemelerveld; Oriëntatie in het kader van de natuurwetgeving. Rapport EM170719. EcoMilieu Advies, Daarle.





## INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	1
1.1	Aanleiding.....	1
1.2	Onderzoeksdoel en -vragen .....	1
1.3	Leeswijzer .....	1
2	ONDERZOEKSMETHODIEK.....	2
2.1	Algemene opzet en werkwijze.....	2
3	PLANLOCATIE EN INGREPEN.....	4
3.1	Planlocatie .....	4
3.2	Beschrijving geplande ingrepen .....	4
4	NATUURWAARDENONDERZOEK.....	6
4.1	Veldbezoek .....	6
4.2	Flora.....	6
4.3	Grondgebonden Zoogdieren .....	6
4.4	Vleermuizen.....	6
4.5	Vogels.....	7
4.6	Amfibieën, reptielen en vissen .....	8
4.7	Dagvlinders, libellen en overige insecten en ongewervelde .....	8
5	EFFECTENTOETSING SOORTBESCHERMING.....	9
5.1	Mogelijk optredende effecten .....	9
5.2	Kwalificerende N2000 Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten .....	10
5.3	Flora, dagvlinders, libellen, overige insecten en ongewervelde .....	12
5.4	Vissen en reptielen.....	12
5.5	Grondgebonden zoogdieren en amfibieën .....	12
5.6	Vleermuizen.....	12
5.7	Vogels.....	13
6	EFFECTENTOETSING GEBIEDSBESCHERMING .....	14
6.1	Effectentoetsing Habitattypen N2000 Wnb .....	14
6.2	Effectentoetsing NNN beleid.....	16
7	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN .....	17
7.1	Conclusies en aanbevelingen Soortbescherming Wnb.....	17
7.2	Conclusies en aanbevelingen Gebiedsbescherming Wnb en NNN.....	18
	GERAADPLEEGDE BRONNEN.....	19
	BIJLAGE I: FOTO-IMPRESSIE PLANGEBIED .....	22
	BIJLAGE II: N2000 AANWIJZINGSBESLUIT .....	26



# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

In opdracht van dhr. V. Van 't Erve, namens VantErve Advies, heeft EcoMilieu Advies een ecologische oriëntatie natuurwetgeving uitgevoerd inzake de onderbouwing voor ruimtelijke planvorming op locatie Brandweg 3 te Lemelerveld, gemeente Dalfsen, provincie Overijssel.

De Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuur Netwerk Nederland beleid (NNN) verplichten vooraf te toetsen of ruimtelijke ingrepen of activiteiten conflicteren met aanwezige beschermde plant- en diersoorten, wezenlijke kenmerken en waarden of instandhoudingsdoelen. Het plangebied ligt niet in het Overijsselse deel van het NNN, hierna Natuur Netwerk Overijssel (NNO) en ligt op ca. 4 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura2000 (N2000) gebied. In onderhavig rapport wordt een oriëntatie uitgevoerd aan gebieds- en soortbescherming in het kader van de Wnb en het NNN beleid.

## 1.2 Onderzoeksdoel en -vragen

In deze paragraaf wordt de doelstelling vertaald naar onderzoeksvragen. Het doel is middels ecologisch onderzoek na te gaan of de geplande ingrepen negatieve effecten (kunnen) hebben op (potentieel) aanwezige beschermde plant- en diersoorten, wezenlijke kenmerken en waarden of instandhoudingsdoelen. Concreet komen uit de doelstelling de volgende onderzoeksvragen naar voren, die middels deze oriëntatie worden beantwoordt:

- Welke beschermde plant- en diersoorten komen (potentieel) voor in of direct rond het plangebied?
- Wat zijn de effecten van de geplande ingrepen op deze beschermde soorten?
- Wat zijn de effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden en instandhoudingsdoelen van beschermde N2000 en NNN gebieden en kunnen (significant) negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden en instandhoudingsdoelen van deze beschermde gebieden al dan niet met zekerheid worden uitgesloten?
- Zijn de mogelijke negatieve effecten van de geplande ingrepen een overtreding van de Wnb en kunnen mogelijk negatieve effecten worden voorkomen middels mitigerende of compenserende maatregelen?

## 1.3 Leeswijzer

In dit hoofdstuk is beschreven hoe dit onderzoek, het uitvoeren van ecologisch onderzoek in het kader van soort- en gebiedsbescherming, tot stand is gekomen en werd de doelstelling vertaald naar onderzoeksvragen. In hoofdstuk 2 wordt de onderzoeksmethodiek besproken. In hoofdstuk 3 volgt een algemene beschrijving van het plangebied en de voorgenomen ingrepen. In hoofdstuk 4 wordt aan de hand van bronnenonderzoek, een veldbezoek en expert judgement de (potentiële) aan- of afwezigheid van beschermde soorten onderbouwd. In hoofdstuk 5 volgt de synthese van de resultaten en wordt een effectentoetsing uitgevoerd op beschermde soorten in het kader van de Wnb. In hoofdstuk 6 volgt een effectentoetsing op de gebiedsbescherming Wnb en NNN beleid. In hoofdstuk 7 volgen de conclusies en aanbevelingen mbt eventuele mitigerende maatregelen en wordt de eventuele noodzaak aangegeven tot vervolgonderzoek. Hierna volgen de geraadpleegde bronnen en bijlagen met een foto impressie van het plangebied en het N2000 aanwijzingsbesluit.

## 2 ONDERZOEKSMETHODIEK

### 2.1 Algemene opzet en werkwijze

Dit natuurwaardenonderzoek betreft een inschatting van de (potentiële) aanwezigheid van en mogelijke nadelige effecten op beschermde soorten planten en dieren, wezenlijke kenmerken en waarden en instandhoudingsdoelen in het kader van de natuurwetgeving. Aan de hand van het veldbezoek en de geraadpleegde bronnen is op basis van expert judgement een inschatting gemaakt van het (potentieel) voorkomen van (functies van) beschermde flora en fauna en Habitattypen in en rond het plangebied. Op basis van beschreven ingrepen is een inschatting gemaakt van te verwachten negatieve effecten op de (potentieel) aanwezige beschermde soorten, soortfuncties en gebieden. De mogelijk negatieve effecten zijn getoetst aan de Wnb en het NNN beleid.

Tot slot wordt geadviseerd over de noodzaak tot het nemen van mitigerende (verzachtende of inpassings-) of compenserende maatregelen, dan wel de noodzaak tot het nemen van vervolgonderzoek.

#### ***Bronnenonderzoek***

Het bronnenonderzoek gaat uit van bestaande en beschikbare gegevens. Voor een actueel overzicht van beschermde soorten die in de regio voorkomen zijn verspreidingsgegevens van internetmedia en diverse verspreidingsatlassen van relevante soortgroepen en (jaar)verslagen van Particuliere Gegevensbeherende Organisaties (PGO's) geraadpleegd (zie geraadpleegde bronnen).

#### ***Oriënterend terreinbezoek***

Het plangebied is op 7 juni 2017 bezocht. Tijdens het veldbezoek is zoveel mogelijk concrete informatie verzameld met betrekking tot de aan- of afwezigheid van beschermde soorten, o.a. zicht- en geluidswaarnemingen, sporenonderzoek naar de aanwezigheid van pootafdrukken, nesten, holen, uitwerpselen, haren, etc. Op basis van terreinkenmerken is beoordeeld of het terrein geschikt is voor de in de regio voorkomende beschermde soorten.

#### ***Expert judgement***

Tijdens dit natuurwaardenonderzoek is expert judgement toegepast om de geschiktheid van het plangebied voor mogelijk voorkomende beschermde soorten te beoordelen.

#### ***Gebruikte onderzoeksinstrumenten***

Bij dit onderzoek zijn de volgende instrumenten gebruikt:

- verrekijker;
- digitale fotocamera.

Het ecologisch onderzoek om tot beantwoording te komen van de onderzoeksvragen is uitgevoerd middels volgend schematisch overzicht (figuur 1).

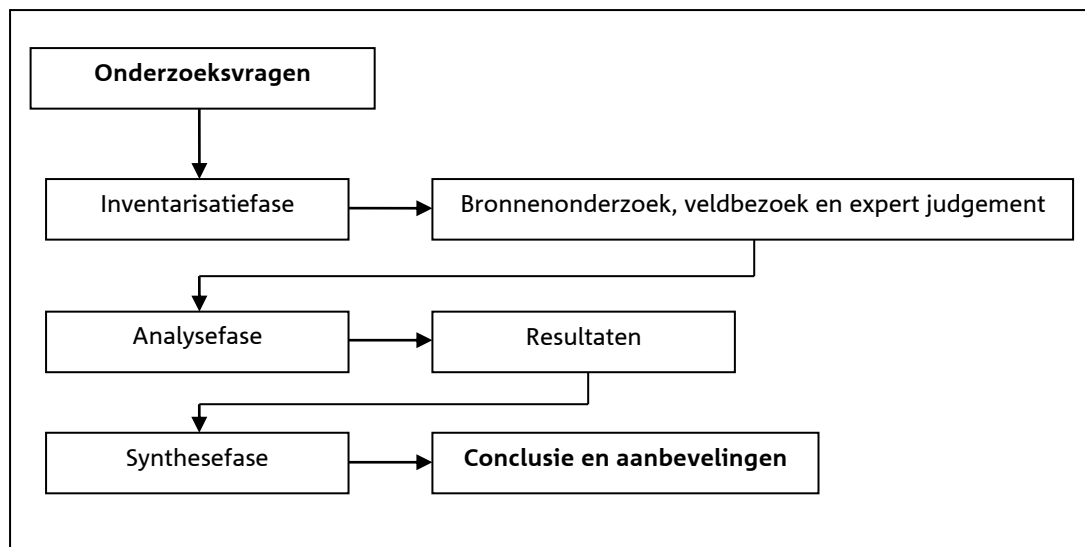


Fig. 1: Schematische weergave onderzoeksmethodiek.

### 3 PLANLOCATIE EN INGREPEN

#### 3.1 Planlocatie

Het plangebied ligt ten noordwesten van de bebouwde kom van Lemelerveld aan de Brandweg nummer 3 en 3A. Het onderzoeksgebied betreft twee woonhuizen, met schuren en agrarische opstallen, verharding, sierbeplanting en een deel grasland (fig. 2 en 3 en foto-impressie bijlage I).

#### 3.2 Beschrijving geplande ingrepen

Gepland staat de aanwezige varkensstallen en werktuigenberging op perceel Brandweg 3 te slopen ten bate van de nieuwbouw van een compensatiewoning met schuur onder de rood voor rood regeling. Daarbij worden de bestemmingsplannen van de percelen van de nieuwe compensatiewoning, Brandweg 3 en 3A gewijzigd naar wonen. Er vinden geen ingrepen plaats aan de aanwezige woning op het perceel van Brandweg 3 en er vinden geen ingrepen plaats op het perceel van Brandweg 3A. Voor wat betreft het perceel van Brandweg 3A betreft het alleen een formaliteit.

De hieruit voortvloeiende ingrepen zijn de sloop van de varkensstallen en werktuigenberging, verwijderen delen van aanwezige (sier)beplanting en het bouwrijp maken van een deel van de grond. In figuur 2 wordt de globale situering van het plangebied weergegeven (rode arcering) en in figuur 3 de situering van het plangebied (rode arcering) in de regio. Foto's van het plangebied zijn opgenomen in bijlage I.



Fig. 2: Globale situering plangebied / onderzoeksgebied (bron: PDok).

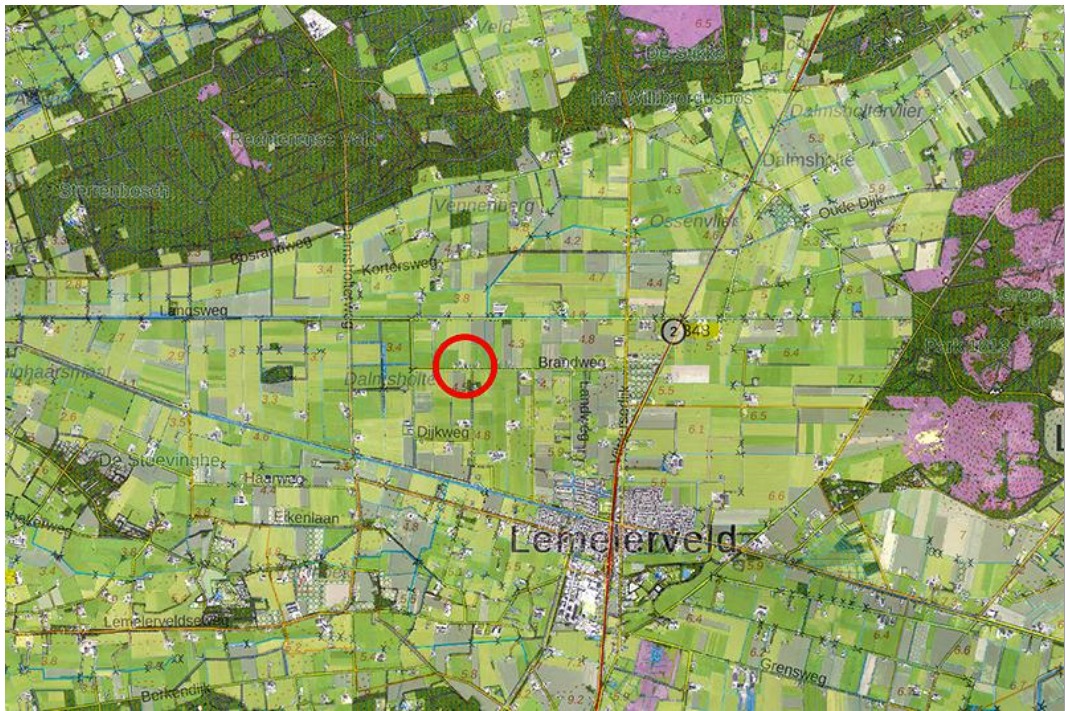


Fig. 3: Plangebied / onderzoekslocatie versus regio (bron: PDok).

## 4 NATUURWAARDENONDERZOEK

In dit hoofdstuk zijn de (potentiële) aan- of afwezigheid van de onderzochte plant- en diersoorten in het onderzoeksgebied onderbouwd. De relevante soorten zijn nader toegelicht.

### 4.1 Veldbezoek

Tijdens het veldbezoek, is voor zover mogelijk een inventarisatie uitgevoerd van de beschermde soorten binnen de Wnb, met de nadruk op de niet vrijgestelde beschermde soorten. In onderstaande tabel zijn de tijdstippen en de waarnemingscondities van het uitgevoerde veldbezoek weergegeven.

Tabel 1: Waarnemingscondities veldbezoek

Datum	Begintijd	Eindtijd	Weersomstandigheden
7 juni 2017	09:00	11:00	Wind WZW 2B, bewolking 3/8, droog, 14°C

### 4.2 Flora

In betreffende onderzoekslocatie zijn de volgende biotopen (CBS, 2005) aangetroffen:

- 521: Erven, volkstuinten en moestuinten.

De onderzoeksdatum is representatief voor onderzoek naar plantensoorten. Er is een goed beeld verkregen van de te verwachten soorten in het plangebied. In en rond de onderzoekslocatie zijn met name algemene plantensoorten aangetroffen en te verwachten van eutrofe stgandplaatsen. Ontheffingsplichtige plantensoorten binnen de Wnb zijn niet aangetroffen in het plangebied tijdens het veldonderzoek en worden gezien de terreingesteldheid en aangetroffen soortensamenstelling ook niet verwacht.

### 4.3 Grondgebonden Zoogdieren

In het plangebied en directe omgeving zijn een aantal vaste verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdiersoorten te verwachten, zoals veldmuis, rosse woelmuis, huisspitsmuis, bruine rat, egel en konijn. In en rond het onderzoeksgebied zijn geen sporen of habitatkenmerken aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van (vaste rust- of verblijfplaatsen) van beschermde soorten zoogdieren, zoals steenmarter, das of eekhoorn. Verwacht wordt dat de das en steenmarter incidenteel wel gebruik kunnen maken van de directe omgeving van het plangebied als foerageergebied. Overige beschermde soorten grondgebonden zoogdieren worden gezien de terreingesteldheid en verspreidingsgegevens niet verwacht.

### 4.4 Vleermuizen

#### *Potentiële verblijfplaatsen*

Verblijfplaatsen bevinden zich in donkere en voor vleermuizen bereikbare ruimten in boomholten, huizen, kelders etc. In het onderzoeksgebied zijn in de te slopen varkensstallen en werktuigenberging geen geschikte verblijfplaatslocaties aangetroffen voor vleermuizen. De spouwmuren in de varkensstallen zijn niet toegankelijk van buiten vanwege de dichte afwerking. In Tabel 2 is weergegeven welke combinatie van soorten en functies (potentieel) voorkomen in het plangebied.



### **Potentiële vliegroutes**

Van veel vleermuissoorten is bekend dat zij gedurende lange tijd gebruik kunnen maken van dezelfde ruimtelijke structuren voor oriëntatie en via deze verbindings-elementen van hun verblijfplaats naar de foerageergebieden trekken en weer terug. Vanwege dit traditiegetrouwe gedrag van vleermuizen vormen bepaalde lijnvormige structuren (bv. rijen woningen, watergangen, rijen bomen en singels) een belangrijk onderdeel van een vliegroute. Gezien de lijnvorming van de wegbeplanting langs de Brandweg wordt verwacht dat de bomen langs de Brandweg een rol kunnen spelen als vliegroute voor vleermuizen. De opstallen binnen het plangebied vormen geen onderdeel van lijnvormige elementen en spelen geen rol als oriëntatiepunt tijdens verplaatsingen (tabel 2).

### **Potentieel foerageergebied**

Vleermuizen foerageren op locaties waar insecten aanwezig zijn, bijvoorbeeld langs randen van bossen en bomenrijen, bij lantaarnpalen of boven open terreinen of water. Verwacht wordt dat het plangebied, gezien aanwezig groen en luwtedelen, deel uitmaakt van foerageerroutes, -gebieden van vleermuizen (tabel 2).

Tabel 2: De potentieel voorkomende vleermuizen en aanwezige functies in het plangebied.

	Zomerverblijfplaats	Kraamverblijfplaats	Paarverblijfplaats	Winterverblijfplaats	Vliegroute	Foerageerroute
Baardvleermuis						X
Meervleermuis						X
Franjestaart						X
Rosse vleermuis						X
Laatvlieger						X
Gewone dwergvleermuis						X
Ruige dwergvleermuis						X
Kleine dwergvleermuis						X
Gewone grootoorvleermuis						X

X = potentieel aanwezig

## **4.5 Vogels**

Aangezien dit natuurwaardenonderzoek een quickscan betreft, is geen volledige broedvogelinventarisatie uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde veldbezoek in combinatie met de terreingesteldheid, bekende verspreidingsgegevens en expert judgement is echter wel een goede uitspraak te doen over de te verwachten soorten. Tijdens het veldbezoek zijn geen (sporen, rust- en verblijfplaatsen) van jaarrond beschermde vogelsoorten aangetroffen in en rond het onderzoeksgebied zoals huismus of kerkuil.

Jaarrond beschermde vogelsoorten worden vanwege de terreingesteldheid en afwezigheid (van sporen) tijdens het veldbezoek ook niet verwacht.

Gezien de terreingesteldheid, worden in het plangebied verder alleen functies van algemene broedvogels verwacht. Op en direct rond het plangebied aangetroffen en te verwachten broedvogels zijn algemene broedvogels van buitengebiederven als graspieper, witte kwikstaart, merel, zanglijster, zwartkop, tjiftjaf, fitis, heggemus, roodborstje etc.

#### **4.6 Amfibieën, reptielen en vissen**

Vanwege de terreingesteldheid en situering van het plangebied ten opzichte van omliggende wateren, kunnen incidenteel foeragerende exemplaren van de kleine watersalamander, bruine kikker, gewone pad en bastaardkikker worden verwacht. Gezien de terreingesteldheid en verspreidingsgegevens worden geen beschermde soorten amfibieën, reptielen of vissen verwacht in het plangebied. Er zijn tijdens het veldbezoek geen amfibieën, reptielen of vissen aangetroffen in het plangebied.

#### **4.7 Dagvlinders, libellen en overige insecten en ongewervelde**

In het plangebied zijn geen beschermde soorten dagvlinders, libellen en overige insecten en ongewervelde aangetroffen. Gezien de terreingesteldheid, ligging en verspreidingsgegevens, worden in het plangebied ook geen beschermde soorten uit deze soortgroepen verwacht.

## 5 EFFECTENTOETSING SOORTBESCHERMING

Op basis van de onderzoeksresultaten en de te verwachten effecten van de ingrepen is een toetsing aan de soortbescherming Wnb uitgevoerd. Hierdoor is inzichtelijk gemaakt voor welke (potentieel) aanwezige beschermde soorten mogelijk negatieve effecten optreden door de geplande ingrepen en of hiervoor aanvullend onderzoek, mitigerende dan wel compenserende maatregelen, of een ontheffing in het kader van de Wnb vereist is.

### 5.1 Mogelijk optredende effecten

De geplande ingrepen (§3.2) kunnen potentieel overtreding van de onderstaande verbodsbepalingen van de Wnb inhouden.

#### Artikel 3.1 Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn

1. Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden of te vangen.
2. Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.
3. Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben.
4. Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen.
5. Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.

#### Artikel 3.5 Beschermingsregime soorten Habitatsrichtlijn:

1. Het is verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatsrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.
2. Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.
3. Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.
4. Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in het eerste lid te beschadigen of te vernielen.
5. Het is verboden planten van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel b, bij de Habitatsrichtlijn of bijlage I bij het Verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

#### Artikel 3.10 Beschermingsregime andere soorten

1. Onverminderd artikel 3.5, eerste, vierde en vijfde lid, is het verboden:
  - a. in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen;
  - b. de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen, of
  - c. vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

## 5.2 Kwalificerende N2000 Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten

Enigzins binnen de externe invloedsfeer op een afstand van ca. 4 kilometer oostelijk van het plangebied, ligt het N2000 gebied Vecht- en Beneden Reggegebied (gele arcering figuur 4). Het N2000 aanwijzingsbesluit is weergegeven in bijlage II. Met behulp van de effectenindicator van het Ministerie kan een oriëntatie worden uitgevoerd naar potentiële (significante) negatieve effecten op kwalificerende soorten door bepaalde activiteiten. De effectenindicator geeft informatie over de meest voorkomende storingsfactoren en de gevoeligheid hiervoor van de aangewezen beschermde Habitat- en Vogelrichtlijnsoorten. In figuur 5 zijn de resultaten van de effectenindicator en daarmee de potentiële optredende storingsfactoren voor het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied opgenomen ten aanzien van de activiteit woningbouw.

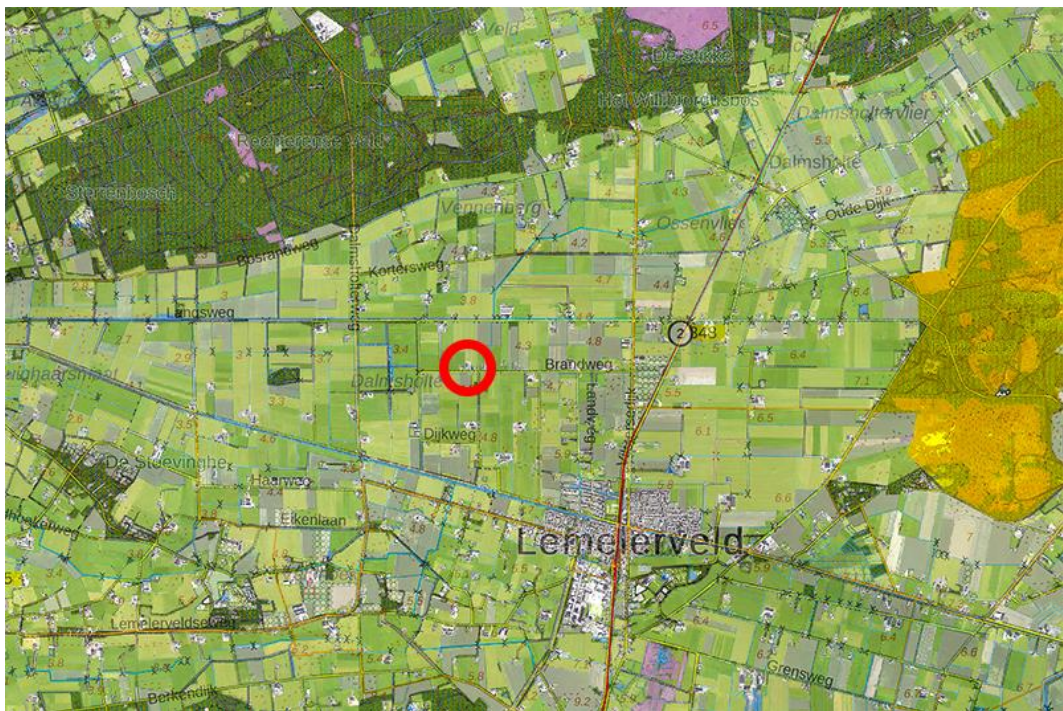


Fig. 4: Globale begrenzing plangebied versus omliggende N2000 gebieden (bron: PDok).

In deze paragraaf wordt verder ingegaan op de eventuele effecten die de geplande ruimtelijke ingrepen kunnen hebben op de kwalificerende Habitatrichtlijnsoorten van het dichtstbijzijnde N2000 gebied.

### ***Effectenbeoordeling potentiële storingsfactoren N2000***

Vanwege de aard van de ingrepen en de ligging / terreingesteldheid van het plangebied kunnen de volgende negatieve effecten op kwalificerende N2000 soorten door de storingsindicator opgesomde storingsfactoren worden uitgesloten.

#### ***Oppervlakteverlies (1) en versnippering (2)***

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een beschermd N2000 gebied. Uit het natuurwaardenonderzoek blijkt dat de kwalificerende Habitatrichtlijnsoorten niet zijn aangetroffen of te verwachten zijn in het plangebied. Hierdoor treedt vanwege de geplande ingrepen geen oppervlakteverlies of versnippering op. Deze aspecten worden derhalve niet verder in deze effectenbeoordeling meegenomen.

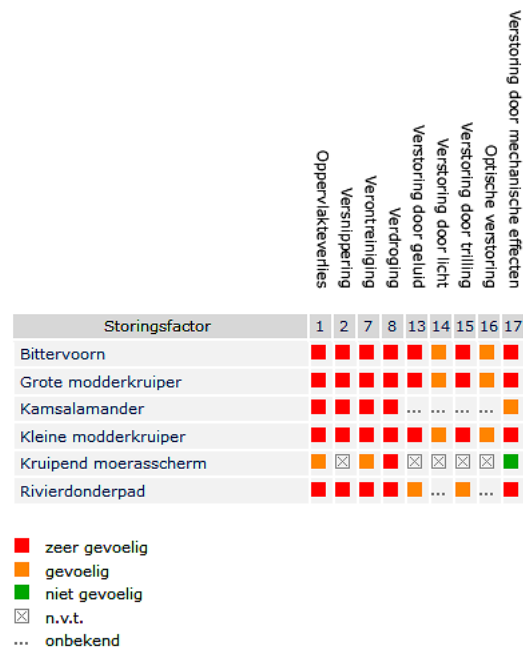


Fig. 5: Potentieel optredende storingsfactoren op beschermde Habitatrichtlijnsoorten Natura2000 door activiteit woningbouw (bron: www.synbiosys.alterra.nl).

### Verontreiniging (7)

Verontreiniging heeft meestal betrekking op afstroming van water ('run-off') met daarin bijvoorbeeld zware metalen, organische stoffen of strooizout. Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een beschermd N2000 gebied. Uit het natuurwaardenonderzoek blijkt dat de kwalificerende Habitatrichtlijnsoorten niet zijn aangetroffen of te verwachten zijn in het plangebied. Door de geplande ingrepen komen geen verhoogde concentraties gebieds-, ecosysteem vreemde stoffen vrij. Er wordt gewerkt volgens de reguliere wettelijke normen, waardoor negatieve effecten als gevolg van verontreiniging op kwalificerende Habitatrichtlijnsoorten daarom niet aan de orde zijn. Dit aspect wordt derhalve niet verder in deze effectenbeoordeling meegenomen.

### Verdroging (8)

Door de geplande ingrepen treedt geen verandering op in lokale en regionale kweldruk aangezien het grondwaterpeil onveranderd blijft ten opzichte van de huidige situatie. Er zijn geen veranderingen in de (grond)waterhuishouding. Negatieve effecten op kwalificerende Habitatrichtlijnsoorten als gevolg van verdroging zijn daardoor uit te sluiten. Dit aspect wordt derhalve niet verder in deze effectenbeoordeling meegenomen.

### Verstoring door geluid (13), licht (14), trilling (15), optische verstoring (16) en mechanische effecten (17)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een beschermd N2000 gebied. Uit het natuurwaardenonderzoek blijkt dat de kwalificerende Habitatrichtlijnsoorten niet zijn aangetroffen of te verwachten zijn in het plangebied. De kwalificerende soorten komen, gezien de verspreidingsgegevens voor in het N2000 gebied en daaromheen liggende weilanden en akkers. Gezien de afstand van het plangebied ten opzichte van het N2000 gebied, de beperkte lokale aard van de activiteiten die gepaard gaan met de geplande werkzaamheden en de ligging van het plangebied, kunnen nadelige effecten door geluid, licht, trilling, optische verstoring of verstoring door mechanische effecten worden uitgesloten.

### ***Cumulatieve effecten***

Voor zover bekend, is ten aanzien van de geplande activiteiten geen sprake van cumulatieve effecten.

#### **5.3 Flora, dagvlinders, libellen, overige insecten en ongewervelde**

Uit de resultaten van het natuurwaardenonderzoek blijkt dat het voorkomen van beschermde soorten uit deze soortgroepen in het plangebied redelijkerwijs kunnen worden uitgesloten. Negatieve effecten op soorten uit deze soortgroepen, door de geplande ingrepen, zijn daarmee redelijkerwijs uit te sluiten. De geplande ingrepen houden voor deze soortgroepen dan ook geen overtreding van de Wnb in.

#### **5.4 Vissen en reptielen**

Uit de resultaten van het natuurwaardenonderzoek blijkt dat het voorkomen van beschermde soorten uit deze soortgroepen in het plangebied redelijkerwijs kunnen worden uitgesloten. Negatieve effecten op soorten uit deze soortgroepen, door de geplande ingrepen, zijn daarmee redelijkerwijs uit te sluiten. De geplande ingrepen houden voor deze soortgroepen dan ook geen overtreding van de Wnb in.

#### **5.5 Grondgebonden zoogdieren en amfibieën**

Door de ingrepen gaan mogelijk foerageer- en verblijfplaatsen van algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën verloren. Voor algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen vrijstelling van de verboden zoals opgenomen in artikel 3.10 Wnb. De ingrepen houden voor deze soorten dan ook geen overtreding van de Wnb in.

#### ***Das en steenmarter***

Het plangebied kan incidenteel gebruikt worden als foerageergebied door de das en steenmarter. Gezien de hoeveelheid alternatief foerageergebied in de directe omgeving van het plangebied worden door de geplande ingrepen geen negatieve effecten verwacht op de foerageermogelijkheden van deze soorten. De ingrepen houden voor deze soorten dan ook geen overtreding van de Wnb in.

#### **5.6 Vleermuizen**

Uit de resultaten van het natuurwaardenonderzoek blijkt dat in het plangebied geen vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen of te verwachten zijn. Gezien de lijnvorming van de wegbeplanting buiten het plangebied, langs de Brandweg, worden de bomen langs de Brandweg potentieel gebruikt als vliegroute. De opstallen en aanwezig groen binnen het plangebied vormen geen onderdeel van lijnvormige elementen en spelen geen rol als vliegroute / oriëntatiepunt tijdens vleermuis verplaatsingen. Door de geplande ingrepen binnen het plangebied worden geen negatieve effecten verwacht op eventuele vliegroutes van vleermuizen langs de Brandweg.

Het plangebied wordt verder potentieel gebruikt door vleermuizen als foerageerroute en -gebied. Gezien de hoeveelheid alternatief foerageergebied in de directe omgeving, wordt door de geplande ingrepen geen negatieve effecten verwacht op de foerageermogelijkheden van vleermuizen. In Tabel 3 is weergegeven op welke in het onderzoekgebied potentieel voorkomende combinatie van soortfuncties mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn.

Tabel 3: De potentieel voorkomende combinatie van soortfuncties in het plangebied en mogelijke negatieve effecten.

	Zomerverblijfplaats	Kraamverblijfplaats	Paarverblijfplaats	Winterverblijfplaats	Vliegroute	Foerageerroute
Baardvleermuis						X
Meervleermuis						X
Franjestaart						X
Rosse vleermuis						X
Laatvlieger						X
Gewone dwergvleermuis						X
Ruige dwergvleermuis						X
Kleine dwergvleermuis						X
Gewone grootovleermuis						X

X = potentieel aanwezig

= Negatief effect niet te verwachten

= Negatief effect niet uitgesloten

## 5.7 Vogels

Alle broedvogels zijn gedurende hun broedseizoen beschermd en mogen in deze periode niet verstoord of geschaad worden, mits kan worden aangetoond dat de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Als broedseizoen wordt gehanteerd: periode van nestbouw, periode van broed op de eieren en de periode dat de jongen op het nest gevoerd worden.

### ***Jaarrond beschermde vogelsoorten***

Uit de resultaten van het natuurwaardenonderzoek blijkt dat in het plangebied geen jaarrondbeschermde vogelsoorten zijn aangetroffen of zijn te verwachten. De geplande ingrepen houden daarmee voor deze soortgroep dan ook geen overtreding van de Wnb in.

## 6 EFFECTENTOETSING GEBIEDSBESCHERMING

Op basis van de onderzoeksresultaten en de te verwachten effecten van de ingrepen is een toetsing aan de gebiedsbescherming Wnb en NNN beleid uitgevoerd. Hierdoor is inzichtelijk gemaakt of door de geplande ingrepen mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde N2000 en NNN gebieden, en of hiervoor een passende beoordeling, danwel een vergunning in het kader van de Wnb vereist is.

### 6.1 Effectentoetsing Habitattypen N2000 Wnb

In een oriënterende toetsing aan de gebiedsbescherming Wnb dient na gegaan te worden of het optreden van (significante) negatieve effecten op aangewezen Habitattypen door activiteiten en ontwikkelingen in of nabij N2000 gebieden al dan niet met zekerheid kunnen worden uitgesloten. In sommige situaties dienen ook ruimtelijke ingrepen buiten de begrenzing van deze gebieden getoetst te worden op mogelijke schadelijke uitstralende effecten, de zogeheten 'externe werking'.

Enigzins binnen de externe invloedssfeer op een afstand van ca. 4 kilometer oostelijk van het plangebied, ligt het N2000 gebied Vecht- en Beneden Reggegebied (gele arcering figuur 4). Het N2000 aanwijzingsbesluit is weergegeven in bijlage II.

Met behulp van de effectenindicator van het Ministerie van EZ, kan een oriëntatie worden uitgevoerd naar potentiële (significante) negatieve effecten op kwalificerende Habitattypen door bepaalde activiteiten. De effectenindicator geeft informatie over de meest voorkomende storingsfactoren en de gevoeligheid hiervoor van de aangewezen beschermde Habitattypen. In figuur 6 zijn de resultaten van de effectenindicator en daarmee de potentiële optredende storingsfactoren voor het Natura2000 gebied opgenomen ten aanzien van de activiteit woningbouw. In deze paragraaf wordt verder ingegaan op de eventuele effecten die de geplande ruimtelijke ingrepen kunnen hebben op de kwalificerende Habitattypen van het N2000 gebied.

#### ***Effectenbeoordeling potentiële storingsfactoren N2000***

Vanwege de aard van de ingrepen en de ligging / terreingesteldheid van het plangebied kunnen de volgende negatieve effecten op kwalificerende N2000 Habitattypen door de storingsindicator opgesomde storingsfactoren worden uitgesloten.

#### ***Oppervlakteverlies (1) en versnippering (2)***

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een beschermd N2000 gebied. Uit het natuurwaardenonderzoek blijkt dat de kwalificerende Habitattypen niet zijn aangetroffen of te verwachten zijn in het plangebied. Hierdoor treedt vanwege de geplande werkzaamheden geen oppervlakteverlies of versnippering op. Deze aspecten worden derhalve niet verder in deze effectenbeoordeling meegenomen.

#### ***Verontreiniging (7)***

Verontreiniging heeft meestal betrekking op afstroming van water ('run-off') met daarin bijvoorbeeld zware metalen, organische stoffen of stroomzout. Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een beschermd N2000 gebied. Uit het natuurwaardenonderzoek blijkt dat de kwalificerende Habitattypen niet zijn aangetroffen of te verwachten zijn in het plangebied. Door de geplande ingrepen komen geen verhoogde concentraties gebieds-, ecosysteem vreemde stoffen vrij. Er wordt gewerkt volgens de reguliere wettelijke normen, waardoor negatieve effecten als gevolg van verontreiniging op kwalificerende Habitattypen daarom niet aan de orde zijn. Dit aspect wordt derhalve niet verder in deze effectenbeoordeling meegenomen.



Storingsfactor	1	2	7	8	13	14	15	16	17
Stuifzandheiden met struikhei	gevoelig	gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
Zandverstuivingen	gevoelig	gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
Zure vennen	gevoelig	gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
Vochtige heiden	gevoelig	gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
Droge heiden	gevoelig	gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
Jeneverbesstruwelen	gevoelig	gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
*Stroomdalgraslanden	gevoelig	gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
*Heischrale graslanden	gevoelig	gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
Ruigten en zomen	gevoelig	gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
*Actieve hoogvenen	gevoelig	gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
Herstellende hoogvenen	gevoelig	gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
Overgangs- en trilvenen	gevoelig	gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
Pioniervegaties met snavelbiezen	gevoelig	gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
Beuken-eikenbossen met hulst	gevoelig	gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
Oude eikenbossen	gevoelig	gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig

■ zeer gevoelig  
■ gevoelig  
■ niet gevoelig  
 n.v.t.  
 ... onbekend

Fig. 6: Potentieel optredende storingsfactoren op beschermde Habitattypen Natura2000 Vecht- en Beneden Reggegebied door activiteit woningbouw (bron: synbiosys.alterra.nl).

### Verdroging (8)

Door de geplande ingrepen treedt geen verandering op in lokale en regionale kweldruk aangezien het grondwaterpeil onveranderd blijft ten opzichte van de huidige situatie. Er zijn geen veranderingen in de (grond)waterhuishouding. Negatieve effecten op kwalificerende Habitattypen als gevolg van verdroging zijn daardoor uit te sluiten. Dit aspect wordt derhalve niet verder in deze effectenbeoordeling meegeomen.

### Verstoring door optische verstoring (16) en mechanische effecten (17)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een beschermd N2000 gebied. Uit het natuurwaardenonderzoek blijkt dat de kwalificerende Habitattypen niet zijn aangetroffen of te verwachten zijn in het plangebied. Habitattypen zijn niet gevoelig voor verstoring door licht, geluid of trilling. Gezien de afstand van het plangebied ten opzichte van het N2000 gebied, de beperkte lokale activiteiten die gepaard gaan met de geplande werkzaamheden en de ligging van het plangebied, kunnen nadelige effecten door geluid, licht, trilling, optische verstoring of verstoring door mechanische effecten worden uitgesloten. Dit aspect wordt derhalve niet verder in deze effectenbeoordeling meegeomen.

### **Cumulatieve effecten**

Voor zover bekend, is ten aanzien van de geplande activiteiten geen sprake van cumulatieve effecten.

## 6.2 Effectentoetsing NNN beleid

Het NNO is een netwerk van natuur- en groen-blauwe landschapselementen, waaronder de Ecologische Hoofstructuur (EHS) en de Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW, fig. 7)).

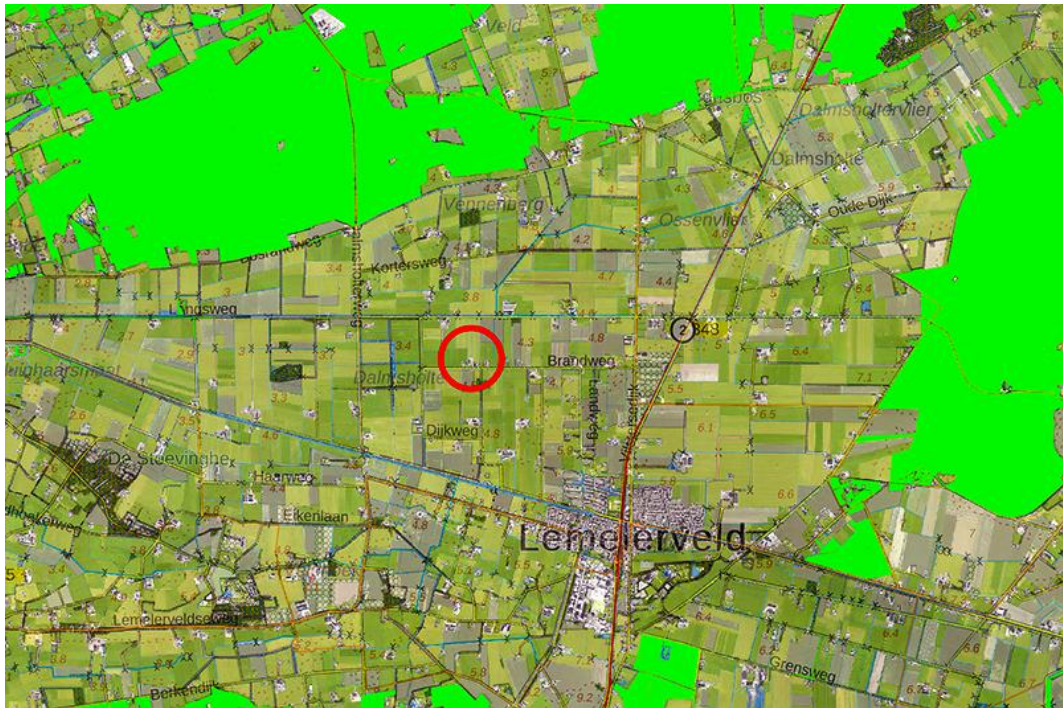


Fig. 7: Plangebied versus omliggende NNN gebieden (bron: PDok).

In de ONW gebieden buiten de EHS is ruimte voor economische ontwikkeling, in combinatie met versterking van natuur, landschap en water. In de zone ONW geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen een 'Ja, mits' principe. De bestaande functies zijn uitgangspunt voor de bestemmingen in dit deelgebied.

Het plangebied ligt niet binnen de EHS of ONW begrenzing. Er is geen afname van EHS of ONW areaal en er wordt niet binnen de EHS of ONW begrenzing gewerkt. Er zijn geen negatieve effecten op aangewezen Habitatrichtlijnsoorten of -typen of op beschermde plant- en diersoorten onder de Wnb. De voormalige varkensstallen en werktuigenberging worden gesloopt en de bestemmingen van Brandweg 3 en 3A worden gewijzigd naar wonen, waardoor beide percelen niet meer voor agrarische doeleinden in gebruik kunnen worden genomen. Hierdoor kunnen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS en ONW uitgesloten worden. De geplande rood voor rood omvorming past daarnaast binnen de gewenste ontwikkelingen in Overijssel.

## 7 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Gepland staat de aanwezige varkensstallen en werktuigenberging op perceel Brandweg 3 te Lemelerveld te slopen ten bate van de nieuwbouw van een compensatiewoning met schuur onder de rood voor rood regeling. Daarbij worden de bestemmingsplannen van de percelen Brandweg 3 en 3A gewijzigd naar wonen. Er vinden geen ingrepen plaats in de aanwezige woning op het perceel van Brandweg 3 en er vinden geheel geen ingrepen plaats op het perceel van Brandweg 3A. Voor wat betreft het perceel van Brandweg 3A betreft het alleen een formaliteit. De hieruit voortvloeiende ingrepen zijn de sloop van de varkensstallen en werktuigenberging, verwijderen delen van aanwezige (sier)beplanting en het bouwrijp maken van een deel van de grond.

Het plangebied ligt niet in het Overijsselse deel van het Natuur Netwerk Nederland, en ligt op ca. 4 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied.

In onderhavig rapport heeft een oriënterende toetsing plaats gevonden aan de soort- en gebiedsbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming en aanvullend op het Natuur Netwerk Nederland beleid.

### 7.1 Conclusies en aanbevelingen Soortbescherming Wnb

Uit de effectentoetsing Soortbescherming Wet natuurbescherming wordt geconcludeerd dat bij uitvoering van de geplande ingrepen negatieve effecten mogelijk zijn op:

- Broedvogels.

Er worden door de geplande ingrepen, namelijk de sloop van de varkensstallen en werktuigenberging, de bouw van een compensatiewoning met schuur en de bestemmingsplanwijziging van perceel Brandweg 3 en 3A naar wonen, geen negatieve effecten verwacht op de overige beschermde soorten of aanwezige functies.

#### **Broedvogels**

Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient ten alle tijde te worden voorkomen. Worden eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd, dan kunnen negatieve effecten op broedvogels uitgesloten worden. Als broedseizoen kan globaal de periode van 15 maart t/m 1 juli worden aangehouden.

#### **Zorgplicht**

Voor de Nederlandse soort- en gebiedsbescherming gelden tevens de algemene beschermingsmaatregelen van Artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming:

1. Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.
2. De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in elk geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:
  - a. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
  - b. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
  - c. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op handelen of nalaten in overeenstemming met het bij of krachtens deze wet of de Visserijwet 1963 bepaalde

### ***Vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën***

Indien de planning het toelaat, kan schade aan de algemene vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën worden geminimaliseerd door werkzaamheden zoveel als mogelijk uit te voeren buiten de voortplantingsperiode van februari t/m augustus. De minst schadelijke periode is de vorstvrije periode in september t/m november.

## **7.2 Conclusies en aanbevelingen Gebiedsbescherming Wnb en NNN**

### ***Gebiedsbescherming Wet natuurbescherming***

Het dichtstbijzijnde N2000 gebied Vecht- en Beneden Reggegebied ligt op een afstand van ca. 4 kilometer oostelijk van het plangebied. Gezien de lokale aard van de geplande werkzaamheden, ligging van het plangebied en ruime afstand ten opzichte van het N2000 gebied wordt het onwaarschijnlijk geacht dat de geplande ingrepen, namelijk de sloop van de varkensstallen en werktuigenberging, de bouw van een rood voor rood compensatiewoning met schuur en de bestemmingsplanwijziging van perceel Brandweg 3 en 3A naar wonen, leiden tot negatieve effecten op kwalificerende Habitattypen. Vervolgstappen in het kader van de Gebiedsbescherming Wet natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

### ***Natuur Netwerk Nederland beleid***

Gezien de resultaten uit het natuurwaardenonderzoek hoofdstuk 4 en de effectentoetsing Wnb en NNN hoofdstuk 5 en 6, kunnen negatieve effecten op beschermde soorten, aangewezen Habitatsoorten en -typen uitgesloten worden. Het plangebied ligt niet binnen de EHS of ONW begrenzing. Er is geen afname van EHS of ONW areaal en er wordt niet binnen de EHS of ONW begrenzing gewerkt. Door de geplande ingrepen, namelijk de sloop van de varkensstallen en werktuigenberging, de bouw van een rood voor rood compensatiewoning met schuur en de bestemmingsplanwijziging van perceel Brandweg 3 en 3A naar wonen, kunnen negatieve effecten op de EHS of ONW uitgesloten worden. De geplande rood voor rood omvorming past daarnaast binnen de gewenste ontwikkelingen in Overijssel.

## GERAADPLEEGDE BRONNEN

- Dietz, C., O. von Helversen, D. Nill, 2011. Vleermuizen, alle soorten vleermuizen van Europa en Noordwest-Afrika. Tirion Natuur i.s.m. Zoogdierverseniging.
- Douma, M., C.P.M. Zoon & A.D. Bode, 2011. De zoogdieren van Overijssel, leefwijze en verspreiding in de periode 1970t/m 2010. Uitgeverij Profiel Bedum.
- Kapteyn, K., 1995. Vleermuizen in het landschap; Over hun ecologie, gedrag en verspreiding. Schuyt & Co Uitgevers en Importeurs BV/ Provincie Noord-Holland, Haarlem.
- Krijgsveld, K.L., *et al*, 2008. Verstoring gevoeligheid van vogels: Update literatuurstudie naar de reacties van vogels op recreatie. Vogelbescherming Nederland.
- Lange, R., P. Twisk, A. van Winden & A. van Diepenbeek, 2003. Zoogdieren van West-Europa. Stichting Uitgeverij van de KNNV en VZZ i.s.m. Vereniging Natuurmonumenten.
- Limpens, H., K. Mostert & W. Bongers (red.), 1997. Atlas van de Nederlandse vleermuizen, Stichting Uitgeverij van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging, Utrecht.
- Ministerie van LNV, 2004. Besluit van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit TRCJZ/2004/5727, houdende vaststelling van rode lijsten flora en fauna.
- Opzeeland, I. *et al*, 2007. Herrie onder water: Vissen en geluidsoverlast. De Levende Natuur, jaargang 108, nummer 2.
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2014. Soortenstandaard Grote modderkruiper 2.0.
- Sierdsema, H., 1995. Broedvogels en beheer. Het gebruik van broedvogelgegevens in het beheer van bos- en natuurterreinen. SOVON-onderzoeksrapport 1995/04. Staatsbosbeheerrapport 1995-1.
- SOVON, 2002. Atlas van de Nederlandse broedvogels. Nederlands Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij en EIS-Nederland, Leiden.
- Sparreboom (red.), 1981. De amfibieën en reptielen van Nederland, België en Luxemburg.
- Twisk, P. *et al*, 2010. Veldgids Europese Zoogdieren. KNNV Uitgeverij en Zoogdierverseniging.
- Weeda, E.J., R. Westra, Ch. Westra & T. Westra, 1994. Nederlandse oecologische flora: wilde planten en hun relaties 1 t/m 5. KNNV Uitgeverij / IVN, Utrecht.

### Websites:

- SOVON ([www.sovon.nl](http://www.sovon.nl))
- Telmee ([www.telmee.nl](http://www.telmee.nl))
- RAVON, Reptielen Amfibieën en Vissen Onderzoek Nederland. ([www.ravon.nl](http://www.ravon.nl))
- Rijkswaterstaat ([www.rijkswaterstaat.nl](http://www.rijkswaterstaat.nl))
- Zoogdierverseniging ([www.zoogdierverseniging.nl](http://www.zoogdierverseniging.nl)).



# BIJLAGEN

## BIJLAGE I: FOTO-IMPRESSIE PLANGEBIED

Planlocatie, te slopen varkensstallen



Planlocatie, te slopen werktuigenberging en varkensstallen





**Planlocatie, te slopen varkensstallen**



**Planlocatie, te slopen werktuigenberging**



### Planlocatie, te slopen werktuigenberging



### Planlocatie, woonhuis perceel Brandweg 3A



**Planlocatie, woonhuis perceel Brandweg 3A**



## BIJLAGE II: N2000 AANWIJZINGSBESLUIT

Programmadirectie Natura 2000 | PDN/2013-039 | 039 Vecht- en Beneden-Reggegebied

### Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden-Reggegebied

#### De Staatssecretaris van Economische Zaken

Gelet op artikel 3, eerste lid, en artikel 4, vierde lid, van Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (PbEG L 206);

Gelet op het Uitvoeringsbesluit van de Commissie 2013/26/EU van 16 november 2012 op grond van Richtlijn 92/43/EEG van de Raad, tot vaststelling van een zesde bijgewerkte lijst van gebieden van communautair belang voor de Atlantische biogeografische regio (PbEU 2013, L 24/379);

Gelet op artikel 10a van de Natuurbeschermingswet 1998;

#### BESLUIT:

##### Artikel 1

1. Als speciale beschermingszone in de zin van artikel 4, vierde lid, van Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (PbEG L 206) wordt aangewezen: het op de bij dit besluit behorende kaart aangegeven gebied, bekend onder de naam: **Vecht- en Beneden-Reggegebied**.
2. De in het eerste lid bedoelde speciale beschermingszone is aangewezen voor de volgende natuurlijke habitattypen opgenomen in bijlage I van Richtlijn 92/43/EEG; prioritaire habitattypen zijn met een sterretje (\*) aangeduid:
  - H2310 Psammofiele heide met *Calluna* en *Genista*
  - H2330 Open grasland met *Corynephorus*- en *Agrostis*-soorten op landduinen
  - H3160 Dystrofe natuurlijke poelen en meren
  - H4010 Noord-Atlantische vochtige heide met *Erica tetralix*
  - H4030 Droge Europese heide
  - H5130 *Juniperus communis*-formaties in heide of kalkgrasland
  - H6120 \*Kalkminnend grasland op dorre zandbodem
  - H6230 \*Soortenrijke heischrale graslanden op arme bodems van berggebieden (en van submontane gebieden in het binnenland van Europa)
  - H6430 Voedselrijke zoomvormende ruigten van het laagland, en van de montane en alpiene zones
  - H7110 \*Actief hoogveen
  - H7120 Aangetast hoogveen waar natuurlijke regeneratie nog mogelijk is
  - H7140 Overgangs- en trilveen
  - H7150 Slenken in veengronden met vegetatie behorend tot het *Rhynchosporion*
  - H9120 Atlantische zuurminnende beukenbossen met *Ilex* en soms ook *Taxus* in de ondergroei (*Quercion robori-petraeae* of *Ilici-Fagenion*)
  - H9190 Oude zuurminnende eikenbossen op zandvlakten met *Quercus robur*
  - H91E0 \*Bossen op alluviale grond met *Alnus glutinosa* en *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)
3. De in het eerste lid bedoelde speciale beschermingszone is aangewezen voor de volgende soorten opgenomen in bijlage II van Richtlijn 92/43/EEG; prioritaire soorten zijn met een sterretje (\*) aangeduid:
  - H1134 Bittervoorn (*Rhodeus amarus*)
  - H1145 Grote modderkruiper (*Misgurnus fossilis*)
  - H1149 Kleine modderkruiper (*Cobitis taenia*)
  - H1163 Rivierdonderpad (*Cottus gobio*)
  - H1166 Kamsalamander (*Triturus cristatus*)
  - H1614 Kruiwend moerasscherm (*Apium repens*)

**Artikel 2**

1. Dit besluit gaat vergezeld van een Nota van toelichting inclusief bijlagen en een kaart die integraal deel uitmaken van dit besluit.
2. De in artikel 1 genoemde speciale beschermingszone vormt het Natura 2000-gebied **Vecht- en Beneden-Reggegebied**, waarvan de instandhoudingsdoelstelling in de zin van artikel 10a, tweede lid, van de Natuurbeschermingswet 1998 is opgenomen in de Nota van toelichting.

**Artikel 3**

1. De bekendmaking van dit besluit geschiedt in de Staatscourant.
2. Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking in de Staatscourant.

De Staatssecretaris van Economische Zaken,  
w.g. Sharon A.M. Dijkema  
d.d. 4 juli 2013

Dit aanwijzingsbesluit en de daarbij behorende Nota van toelichting worden gedurende zes weken ter inzage gelegd. De exacte periode en locatie worden vermeld in de bekendmaking die wordt gepubliceerd in de Staatscourant en in de advertentie die wordt gepubliceerd in gedrukte media en op internet.

Het aanwijzingsbesluit kan digitaal worden ingezien via de website [www.rijksoverheid.nl/natura2000](http://www.rijksoverheid.nl/natura2000).

---

Belanghebbenden die hun zienswijze als bedoeld in artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht naar voren hebben gebracht of die het redelijkerwijs niet verweten kan worden geen zienswijze naar voren te hebben gebracht, kunnen gedurende zes weken ná de bekendmaking beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA te Den Haag.



## **Bijlage 13 Ruimtelijke onderbouwing Oosterhulst 31**

## **Ruimtelijke Onderbouwing Oosterhulst 31**



## Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor deze ontwikkeling en de ligging en begrenzing van het gebied aangegeven. Verder wordt een opsomming van het geldende bestemmingsplan gegeven, die met het nieuwe verzamelbestemmingsplan binnen het plangebied komt te vervallen.

### 1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Op het perceel Oosterhulst 31 staan voormalig agrarische gebouwen. Er worden geen agrarische activiteiten meer uitgevoerd op het perceel en de huidige eigenaar wil daarom de huidige agrarische bestemming wijzigen in een woonbestemming.

Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen, is een aanpassing van de bestemming Agrarisch met de gebiedsaanduiding 'agrarisch bedrijf b' nodig.

#### Kaart 1. Ligging van het perceel Oosterhulst 31

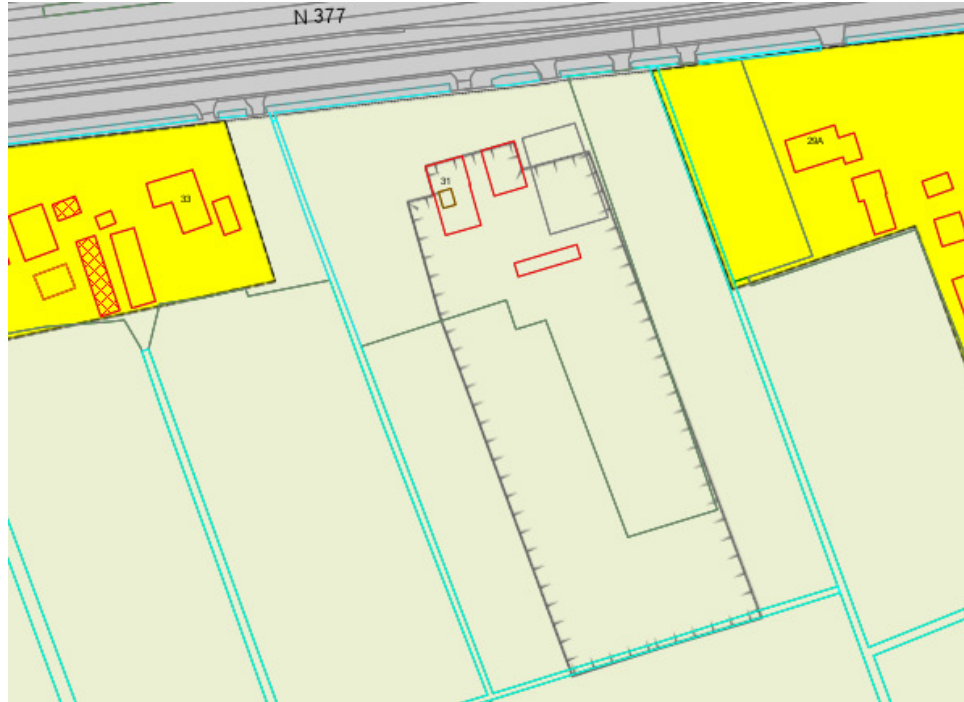


bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

## 1.2 Geldende bestemming

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch' met de gebiedsaanduiding 'agrarisch bedrijf b'.

### Kaart 2. Huidige bestemming



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

De huidige woning op het perceel Oosterhulst 31 staat nu binnen de agrarische bestemming, maar krijgt straks een woonbestemming. Om dit mogelijk te kunnen maken is een procedure nodig. In dit geval heeft de aanvrager ervoor gekozen om met het '5<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied' (jaarlijkse bestemmingsplanherziening) mee te doen. De bestemming 'Wonen' wordt aangepast aan het erfinrichtingsplan.

Verder bevinden zich op het erf ook twee paardenbakken die al jaren op het perceel aanwezig zijn. Hiervoor wordt dan ook de aanduiding 'paardenbak' toegevoegd aan de verbeelding.

## Hoofdstuk 2    **Beleid**

### 2.1    **Rijksbeleid**

#### 2.1.1    **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Het initiatief sluit aan bij de doelstellingen van de SVIR omdat door lokale ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving verbeterd wordt. Er is daarvoor onder andere een erfinrichtingsplan gemaakt, waarbij de lokale identiteit wordt versterkt. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 5<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied (bestemmingsplan) is in overeenstemming met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

#### 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.

Dit plan wijzigt de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. De woonfunctie blijft binnen de bestaande bedrijfswoning. De omzetting naar 'Wonen' geeft geen nieuwe rechten of mogelijkheden op extra bebouwing. Als gevolg van deze bestemmingswijziging wordt dus geen extra beslag op de ruimte mogelijk gemaakt. Noch in deze zin, noch naar de aard en omvang van de functiewijziging is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

### 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.

Deze ontwikkeling maakt hergebruik van een vrijkomend agrarische erf mogelijk. Er wordt geen extra bebouwing opgericht voor dit initiatief en dit wordt binnen het bestemmingsplan ook niet mogelijk gemaakt (zie 2.1.2). Er wordt dus geen extra ruimte beslag gedaan op de Groene omgeving. Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik van de Omgevingsverordening Overijssel 2017 is dan ook niet van toepassing.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is een belangrijk instrument van de verordening. Ook hier is het extra ruimtebeslag het criterium voor de 'of' vraag. Voor deze opgave is de kwaliteitsimpuls maar in beperkte mate van toepassing, omdat er geen extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving wordt gelegd. Dat betekent dat er een basisinvestering in ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken nodig is.

De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken. Om dit te waarborgen is er door de Erfontwikkelaar een erfinrichtingsplan opgesteld (zie bijlage 1). Dit plan is getoetst aan de gemeentelijke structuurvisie en het landschapsontwikkelingsplan. Daarnaast wordt de ontwikkeling in paragraaf 2.2 getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel, waar het ontwikkelingsperspectief en de vier-lagenbenadering onderdeel van uitmaken. Dit alles maakt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en daar waar kan versterkt wordt, overeenkomstig artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsverordening.

#### 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

Op het perceel Oosterhulst 31 is geen gebiedsspecifieke beleidskeuze van toepassing. Er zijn dus geen zwaarwegende belangen die dit initiatief beïnvloeden.

#### 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 Oosterhulst 31 ligt in het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap'. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

#### Kaart 3 . Oosterhulst 31

    Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap



*Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven*

Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken optimaal in harmonie zijn met deze schaalvergroting. Het omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Dit ontwikkelingsperspectief biedt ruimte aan concurrerende en innovatieve vormen van landbouw en aan opwekking van hernieuwbare energie. Initiatieven binnen dit ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw niet beperken en moeten aansluiten bij bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer routes.

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.

De ontwikkeling aan de Oosterhulst 31 is niet strijdig met het ontwikkelingsperspectief aangezien het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmerd. Er worden geen extra wooneenheden op het perceel toegevoegd, waardoor er sprake is van het voortzetten van een bestaande situatie. Er is een erfinrichtingsplan opgesteld om het erf in te passen in het omliggende landschap. Hiermee wordt behoud van de identiteit van het landschap gewaarborgd en de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

## 2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de Oosterhulst 31 zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

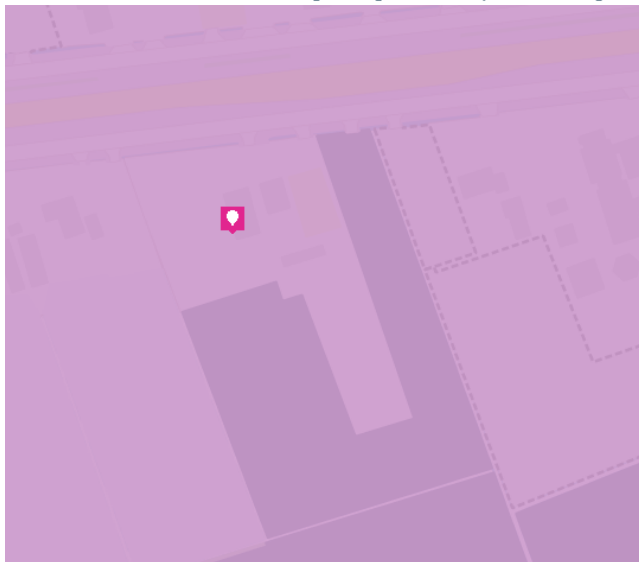
### 2.2.4.1 Natuurlijke laag

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 'Hoogveengebieden'.

#### Kaart 4. Oosterhulst 31

Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)



Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'

Op waterhuishoudkundige geïsoleerde plekken (waar regenwater wordt vastgehouden) ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen, en onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De zure en voedselarme omstandigheden leidden tot natte slecht toegankelijke moerasgebieden, waar vrijwel geen boom kon groeien. De hoogveenrestanten worden gekenmerkt door een hoge waterkwaliteit, een hoge waterstand en een hoge natuurkwaliteit. Lokaal is sprake van “levend hoogveen”.

De ambitie is de hoogveenrestanten in stand te houden en op een aantal plekken het hoogveen opnieuw tot groei te brengen. De inzet is op de randen tussen de hoogveenrestanten en de hoogveenontginningsgebieden, de hoogveenontginningsgebieden landschappelijk leesbaar te maken als ontgonnen deel van het oorspronkelijk veenlandschap. Zo ontstaat een samenhangend en leesbaar landschap in de hoogveengebieden en een overgang naar heide en schaalgraslanden eromheen.

De norm is dat hoogveenrestanten een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van levend hoogveen, de waterkwaliteit, de waterkwantiteit en de natuurkwaliteit. De overige delen van de hoogveengebieden, de niet-hoogveenrestanten, krijgen een beschermende bestemmingsregeling gericht op het behoud van het nog resterende veenpakket, waarop het waterpeil is afgestemd. Als ontwikkelingen plaatsvinden in de nabijheid van hoogveenrestanten, dan dragen deze bij aan verbetering van de hydrologie en, waar mogelijk, aan toename van natuurkwaliteit en het areaal levend hoogveen.

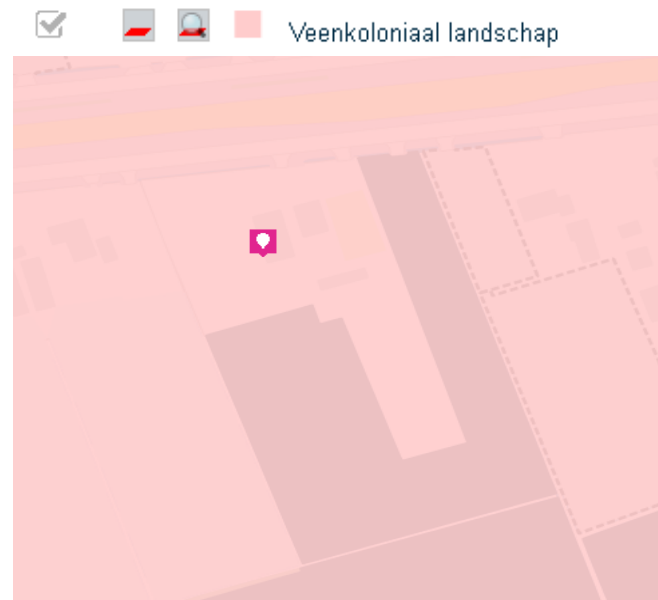
In de buurt van het perceel bevinden zich geen hoogveenrestanten. Het is dus ook niet mogelijk om deze te betrekken bij het project en een overgang te realiseren tussen hoogveenrestanten en de hoogveenontginningsgebieden.

#### 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 Veenkoloniaal landschap.

#### Kaart 5. Oosterhulst 31



Figuur: Relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Het veenkoloniaal landschap kenmerkt zich door grootschalige landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelings- en ontwateringsstructuur. Dit landschap is ontstaan door ontginning (turf) van de hoogveengebieden. Vanuit nieuwe linten en kanaaldorpen werd het hoogveen ontgonnen. Deze gronden werden vervolgens als akkerbouwgrond in gebruik genomen. Inmiddels heeft de melkveehouderij een groot deel van het gebied in gebruik. Het kanaaldorp is het karakteristieke dorpsstype. In de boerderijbouw is herkenbaar dat het landschap mede gevormd is door de vestiging van ontginners en boeren uit andere regio's.

De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en kwaliteit van het veenkoloniaal landschap te versterken. De opgave is om de moderne landbouw te koppelen aan nieuwe ontwikkelingen die gericht zijn op leefbaarheid en economische veerkracht. Daarmee kan het contrast tussen de grote open ruimtes en dichte zones versterkt worden.

De norm is dat het veenkoloniaal landschap een beschermende bestemmingsregeling krijgt die gericht is op instandhouding van de grote open ruimtes, de vergezichten en het contrast tussen deze ruimten en bestaande verdichte zones (bebouwing en beplanting). Het bestaande stelsel van waterlopen, wegen en bebouwingslinten blijft of wordt daarbij gezichtsbepalend en is de plaats waar eventuele ontwikkelingen plaatsvinden. Als ontwikkelingen plaatsvinden dan dragen deze bij aan behoud en versterking van bijzondere architectuur, de bijzondere villa's, de linten door het landschap en de open ruimtes.

Het perceel Oosterhulst 31 bevindt zich in het bebouwingslint langs een gedempt kanaal. Achter het wordt het landschap open en weids. Deze karakteristieke eigenschappen worden behouden in het erfinrichtingsplan. Bebouwing zal in het bestaande lint geconcentreerd blijven en de achterkant van het erf zal zijn openheid behouden.

#### **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.

##### *Verspreide bebouwing*

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Verspreide bebouwing'. Omdat de kaartlaag slecht zichtbaar is in de viewer van de provincie Overijssel, is er geen uitsnede van opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

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, erfbeplantingen 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 een anders gebruikt worden. Door voort te bouwen op de karakteristieke 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.

#### *Informele en trage netwerk*

Het informele 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 erfahrbaar 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.

Na bestudering van historische kaarten lijken er geen mogelijkheden om verdwenen paden en schakels terug te brengen. Het perceel ligt aan een parallelweg langs een provinciale weg, er ontbreken hier geen belangrijke connecties in het landschap.

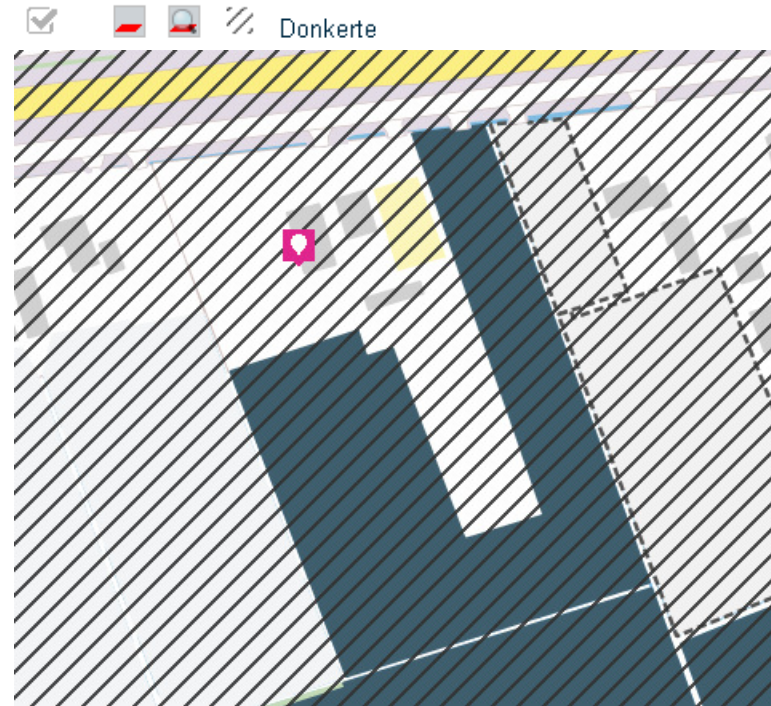
#### **2.2.4.4 Laag van de beleving**

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 'Donkerte'

#### Kaart 6. Oosterhulst 31



*Figuur: Relevant deel 'Laag van de beleving'*

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, op zijn minst zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

In de richtinggevende uitspraken staat dat in de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijk kunstlicht toegepast mag worden. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht. Daarnaast vraagt het veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Aan de Oosterhulst 31 wordt alleen de bestemming gewijzigd. Er zullen geen nieuwe bouwwerken worden toegevoegd aan het perceel, en er is geen extra kunstlicht nodig voor de woonfunctie. De hoeveelheid kunstlicht op het perceel neemt niet toe.

#### 2.2.5 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

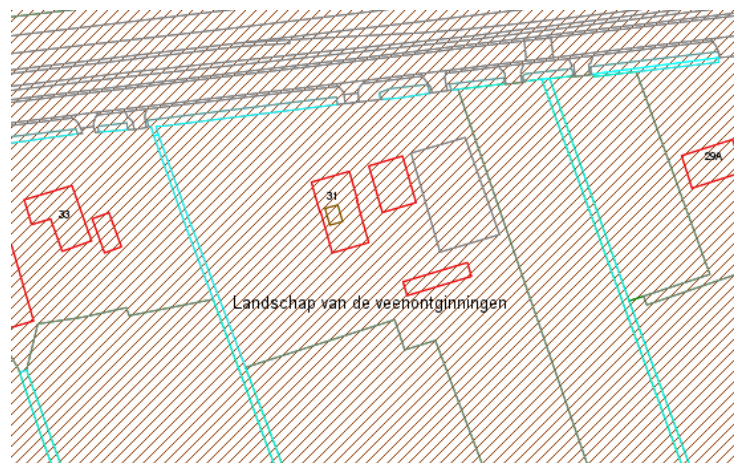
### 2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

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 Oosterhulst 31 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het Landschap van de veenontginningen. Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

#### Kaart 7. Oosterhulst 31



Figuur: Relevant deel 'Structuurvisie gemeente Dalfsen'

#### 2.3.1.1 Karakteristiek Landschap van de veenontginningen

Het veenontginningsgebied in de gemeente Dalfsen kenmerkt zich door enerzijds een grotendeels open en rationeel agrarisch landschap en anderzijds kleinschalige bebouwingslinten (Meele, Oosterveen, Ruitenveen) met een kenmerkende slagenverkaveling. Door het dempen van de Dedemsvaart, de sterke groei van Nieuwleusen en de ruilverkavelingen in de landbouw is de van oudsher sterke noord-zuidgerichtheid in het gebied vertroebeld geraakt. De landbouw is de belangrijkste functie in het gebied. Het grondgebruik is voornamelijk grasland, maar her en der komen ook verspreid percelen met bouwland (maïs) en enkele (boom)kwekerijen voor.

#### 2.3.1.2 Kernkwaliteit

Het veenontginningsgebied in de gemeente Dalfsen kenmerkt zich door enerzijds een grotendeels open en rationeel agrarisch landschap en anderzijds kleinschalige bebouwingslinten (Meele, Oosterveen en Ruitenveen) met een kenmerkende slagenverkaveling.

#### 2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Wonen

Het veenontginningsgebied rond Nieuwleusen vormt een waardevol agrarisch productiegebied. De gemeente zet in op een versterking en uitbreiding van de economische functie van het gebied. Uitbreiding van de woonfunctie ligt dan ook niet voor de hand. De bestaande woningen worden echter gerespecteerd. Aangezien het hier gaat om een bestaande (bedrijfs)woning past dit plan binnen het beleid.

### 2.3.2 Landschapsonwikkelingsplan

Het perceel Oosterhulst 31 ligt in het gemeentelijke landschapsonwikkelingsplan in het veenontginningsgebied. De boerderijen in de jongere veenontginningen zijn meer zichtbaar door hun ligging in een relatief open landschap, door materiaal- (pannen) en kleurgebruik. De erven zijn deels besloten door singels of bomenrijen.

- In het gebied staat voornamelijk lintbebouwing in de dubbele ontginningsas in Ruitenveen en in de wegdorpen De Meele en Den Hulst.
- De bebouwing staat met de voorzijde gericht op de weg, waarbij rekening is gehouden met de structuur van de smalle, langwerpige kavels met elzensingels en hagen.
- Behalve boerderijen komen er diverse woningen en enkele bedrijven in de linten voor. Deze bebouwing volgt het bebouwingspatroon van de boerderijen.
- Naast Type Hallhuis komt ook een dwars geplaatst voorhuis voor de boerderij voor.
- Combinatie van sier- en nutstuinen op het voor- en zijerf met hagen en hekwerken, symmetrie op het voorerf.
- Bloembedden met vaste planten, struiken en éénjarigen aan beide zijden van voorerf.
- Op het voorerf een sierhaag (II aan de weg), een beukenhaag (dwars op de weg) en op het zij-erf meidoorn en sleedoorn.
- Op sommige erven staat (hoogstam)fruit op het voorerf. De symmetrie is behouden.

Voor de wijziging is een erfinrichtingsplan opgesteld, zie de impressie hieronder. De ontwikkeling past in het Landschapsonwikkelingsplan en de gemeentelijke structuurvisie.

**Kaart 8. Erfinrichting Oosterhulst 31**



## Hoofdstuk 3 Onderzoeken

### 3.1 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.

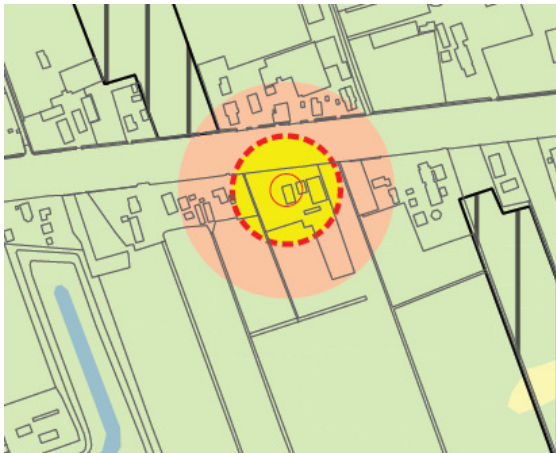
#### 3.1.1 Archeologie

Volgens deze beleidskaart heeft het perceel Oosterhulst 31 een bekende archeologische vindplaats is (AWV categorie 4).

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, voor plangebieden groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,3 m - maaiveld, is een vroegtijdig archeologisch onderzoek volgens de huidige visie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie nodig.

Omdat de aanvraag geen bouwwerkzaamheden bevat, is een dergelijk rapport nu niet noodzakelijk.

#### Kaart 9. Oosterhulst 31



Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

#### 3.1.2 Bodemkwaliteit

Het perceel heeft een voormalig agrarische functie. Dit betekent in veel gevallen dat er een verkennend bodemonderzoek nodig is. De plannen bevatten echter geen fysieke wijzingen op het erf. Het bestaande gebruik (bewonen van de bedrijfswoning) wordt binnen de bestaande bebouwing gehandhaafd. Er vinden op geen bodemwerkzaamheden of -verstoringen plaats. Daarom wordt een verkennend bodemonderzoek in dit geval niet noodzakelijk geacht.

### **3.1.3 Duurzaamheid**

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.

Voor het perceel Oosterhulst 31 wordt de huidige agrarische bestemming omgezet in een woonbestemming. De bestaande situatie wijzigt hierdoor niet. Bestaande bebouwing krijgt een passende nieuwe functie, dit hergebruik draagt bij aan een circulaire economie.

### **3.1.4 Ecologie**

#### **3.1.4.1 Natura 2000 gebieden**

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 10 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 verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

#### **3.1.4.2 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. 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 ingreep wijziging van Agrarisch naar Wonen slechts 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.

#### **3.1.4.3 De Wet natuurbescherming**

Vanuit de Wet natuurbescherming wordt er op gewezen dat werkzaamheden schade kan toebrengen aan vogels, beschermde planten of dieren. Dit is niet toegestaan. Ook mogen geen handelingen of projecten uitgevoerd worden die schadelijk kunnen zijn voor beschermde gebieden.

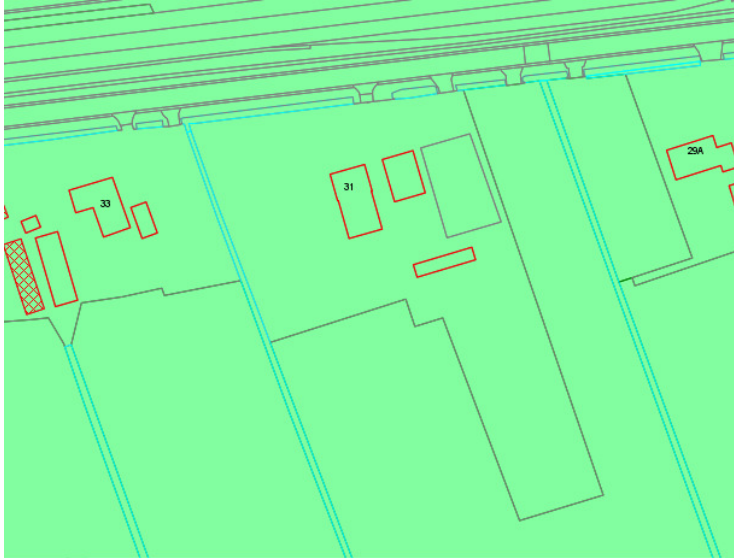
De zorgplicht blijft echter wel van toepassing. Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels 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.

De wijziging aan de Oosterhulst 31 betreft alleen een wijziging van de bestemming, waarbij er geen fysieke wijzigingen plaatsvinden. Een Flora en Fauna Quickscan is dus niet nodig.

### 3.1.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan. De risicozonering rondom Oosterhulst 31 is hieronder aangegeven.

#### Kaart 10. Oosterhulst 31



*Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen*

#### 3.1.5.1 Toetsing Risicobronnen

##### Toets aan risicokaart

Het plangebied ligt in het groene gebied. Dit betekent dat externe veiligheid geen rol speelt.

##### Conclusie

Het plangebied ligt zo ver af van de risicobronnen, zodat externe veiligheid geen rol speelt. Nader onderzoek is niet nodig.

### 3.1.6 Milieuzonering

In de naaste omgeving is de afstand tot het meest nabij gelegen agrarisch bedrijf 250 meter. Dit is een rundveebedrijf, waarvoor een minimumafstand van 25 meter geldt. De minimumafstand wordt in dit geval ruimschoots gehaald.

De dichtstbijzijnde veehouderij waarvoor geurnormen gelden is een pluimveebedrijf op circa 700 meter afstand. Door de afstand en de richting ten opzichte van het perceel wordt er echter geen overschrijding van de geurnormen verwacht.

Daarnaast gelden voor woningen die onderdeel uitmaken van een voormalige veehouderij alleen de minder strikte minimumafstanden. De Oosterhulst 31 voldoet ruim aan deze afstandseis. De wijziging op het perceel Oosterhulst 31 is dan ook geen belemmering voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven in de naaste omgeving.

### 3.1.6 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.

Het perceel Oosterhulst 31 ligt langs een 60-km B-weg welke voornamelijk wordt gebruikt door bestemmingsverkeer. Direct hier naast ligt een 100-km autoweg (N377) die een groot gebied ontsluit en welke plaats biedt aan doorgaand verkeer.

Omdat de bestaande situatie op het erf wordt gehandhaafd is een toetsing van de geluidssituatie niet nodig.

### **3.1.7 Luchtkwaliteit**

Het bestemmingsplan betreft slecht een functiewijziging, van agrarisch naar wonen. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

### **3.1.8 Verkeerssituatie**

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van de percelen en het parkeren van bewoners en bezoekers. Met deze ontwikkeling zal de verkeerssituatie niet wijzigen. Het aantal bewoners en de bestaande erftoegangen zullen niet veranderen.

### **3.1.9 Water**

#### *3.1.9.1 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.

#### *3.1.9.2 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.

#### *3.1.9.3 Invloed op de waterhuishouding*

Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe wooneenheden gerealiseerd. 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 Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (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.

Het rioleringsstelsel grenzend aan het plangebied bestaat uit een drukrioleringsstelsel met een beperkte capaciteit waarop alleen afvalwater van huishoudelijke aard of bedrijfsafvalwater (bijvoorbeeld wasplaatsen) mag worden aangesloten als de capaciteit van het stelsel dit toelaat. Op het drukrioleringsstelsel mag geen drainage of regenwater worden aangesloten, omdat het rioleringsstelsel daar niet op is berekend.

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	N.v.t.	Woning moet een aansluiting hebben op het rioleringsstelsel.
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 V er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	N.v.t.	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Het plangebied ligt op 40 meter van een hoofdwatgang die beschermd wordt door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.

#### 3.1.9.4 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 infiltratierool (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.

#### 3.1.9.5 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat betreft de 'standaard waterparagraaf'. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen negatieve invloed op de waterhuishouding en het waterschap geeft een positief wateradvies.

#### 3.1.9.6 Overstromingsrisicoparagraaf

Er is geen sprake van overstromingsrisico's. Het plangebied ligt volgens de viewer van de provincie Overijssel niet binnen overstroombaar gebied.



## **Hoofdstuk 4 Planbeschrijving**

### **4.1 Algemeen**

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke manier 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. Ook wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de bestemming.

### **4.2 Beschrijving gewenste situatie**

Na herziening van het bestemmingsplan is Oosterhulst 31 de bestemming 'agrarisch' met de gebiedsaanduiding 'agrarisch bedrijf b' omgezet in 'Wonen' met de aanduiding 'Paardenbak'. Initiatiefnemers zijn verplicht om de inrichting van het erf te realiseren zoals is aangegeven in het erfinrichtingsplan van de Erfontwikkelaar d.d. 14 september 2018 (bijlage 1).

## **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.

## **Bijlage 1. Erfinrichtingsplan**

# Legenda

- 1. Bestaande woning
- 2. Bestaande schuur
- 3. Bestaande inrit behouden
- 4. Keren en parkeren
- 5. Bestaande beukenhagen
- 6. Bestaande groentetuin
- 7. Bestaande zomereiken behouden
- 8. Bestaande fruitbomen (twee van de vier behouden)
- 9. Nieuw aan te planten hoogstamfruitbomen  
5 stuks - aanplantmaat 10-12 HO  
Vrije soortkeuze
- 10. Bestaande berk behouden
- 11. Bestaande walnoot behouden
- 12. Bestaande paddock
- 13. Bestaande rijbak
- 14. Weiland
- 15. Zwarte Elzen (beheren als hakhout)  
Eindbeeld transparante bomenrij
- 16. Bestaande gemengde wilde haag
- 17. Bestaande knotplatanen



tekeningno	1   11
formaat	a3
datum	14 sept. 2018
project	1654
versie	1.0
bestand	1654-eip-lvw
door	herbert
schaal	1 : 500

## **Bijlage 14 Ruimtelijke onderbouwing Hagenweg 34**

## **Ruimtelijke Onderbouwing Hagenweg 34**

# Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor deze ontwikkeling en de ligging en begrenzing van het gebied aangegeven. Verder wordt een opsomming van het geldende bestemmingsplan gegeven, die met het nieuwe verzamelbestemmingsplan binnen het plangebied komt te vervallen.

## 1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

De bewoner van de Hagenweg 34 wil gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid om het bestemmingsvlak wonen te verschuiven zodat er een overkapping gerealiseerd kan worden. In overleg met en in opdracht van het waterschap wordt deze ten noordoosten van de woning gebouwd, om de waterkeringen veilig te stellen. Daarnaast worden bijgebouwen gesloopt zodat er wordt voldaan aan het maximaal toegestane hoeveelheid aan bijgebouwen op het perceel.

Het nieuwe bijgebouw wordt van het uitstekende stuk van het bestemmingsvlak in de zuidwesthoek verplaatst naar de noordoosthoek. Hierdoor komt de overkapping binnen het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen'.

**Kaart 1. Ligging van het perceel Hagenweg 34**

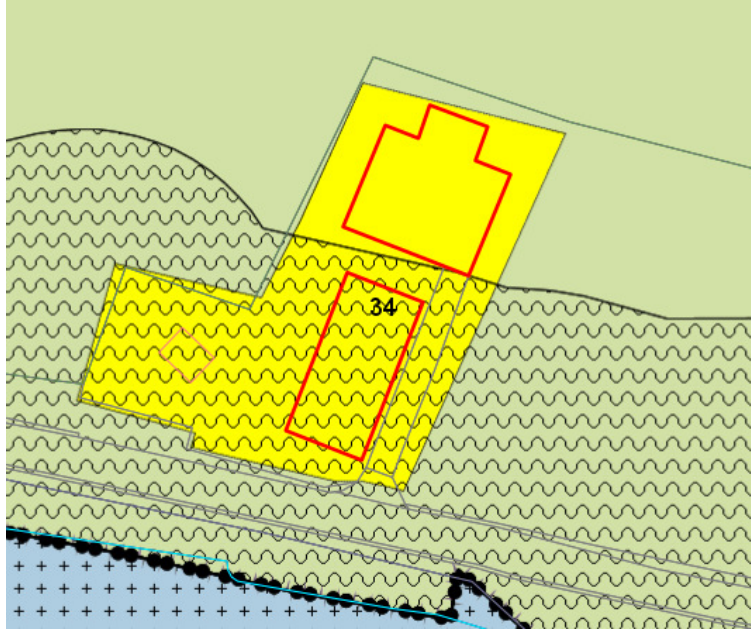


bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

## 1.2 Geldende bestemming

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone' & 'bomenteelt'.

**Kaart 2. Huidige bestemming**



*bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen*

In het nieuwe bestemmingsplan wordt de woonbestemming verschoven. Hierbij blijft de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak voor Wonen gelijk. De uitstulping van 175m<sup>2</sup> uit de zuidwesthoek wordt verplaatst naar de noordoosthoek. De agrarische bestemming in de noordoosthoek wordt vervangen door een woonbestemming en vice-versa voor de zuidoosthoek.



## Hoofdstuk 2    **Beleid**

### 2.1    **Rijksbeleid**

#### 2.1.1    **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Het initiatief sluit aan bij de doelstellingen van de SVIR omdat door lokale ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving verbeterd wordt. Er is daarvoor onder andere een erfinrichtingsplan gemaakt, waarbij de lokale identiteit wordt versterkt. Het overtal aan schuren zal worden gesloopt zodat het weer binnen de legale grens valt. Door het verschuiven van het bestemmingsvlak zal toekomstige bebouwing minder dicht op de waterkering staan. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 5<sup>e</sup> Verzamelplan Buitengebied (bestemmingsplan) is in overeenstemming met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

#### 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.

Door dit plan verschuift het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen'. Een deel van de bestaande bijgebouwen wordt gesloopt en niet teruggebouwd waardoor het bebouwde oppervlakte afneemt. Er is dus totaal geen sprake van extra beslag op de ruimte en er is ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

### 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.

Dit bestemmingsplan maakt geen extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving mogelijk. Artikel 2.1.3 Zuinig en Zorgvuldig ruimtegebruik van de Omgevingsverordening is dan ook niet van toepassing. De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken. Daarnaast wordt de ontwikkeling in paragraaf 2.2 getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel, waar het ontwikkelingsperspectief en de vier-lagenbenadering onderdeel van uitmaken. Dit alles maakt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en daar waar kan versterkt wordt, overeenkomstig artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsverordening.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is daarnaast een belangrijk instrument van de verordening. Ook hier is het extra ruimtebeslag het criterium voor de 'of' vraag. Voor deze opgave is de kwaliteitsimpuls maar in beperkte mate van toepassing, omdat er geen extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving wordt gelegd. Dat betekent dat er een basisinvestering in ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken nodig is. Het erfinrichtingsplan van Bouwburo Wim Verweij van november 2018 (bijlage 1) voorziet hierin. De ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van de omgeving blijft behouden en wordt verbeterd.

#### **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

Voor het perceel Hagenweg 34 geldt de gebiedsspecifieke beleidskeuze 'Boringsvrije zone Salland Diep'.

Drinkwater is van levensbelang. De provincie is verantwoordelijk voor de bescherming van het grondwater dat hiervoor wordt gebruikt en wil elk risico op verontreiniging voorkomen. Dit betekent dat we in Overijssel de gebieden waar grondwater voor drinkwater aan de bodem wordt onttrokken en de gebieden die daarvoor gereserveerd zijn, beschermen. Voor dit watervoerende (diepe) pakket onder Salland geldt al sinds 1991 dat we onttrekkingen alleen toestaan voor de openbare drinkwatervoorziening en voor hoogwaardig industrieel gebruik waarop de Warenwet van toepassing is.








Naast een beleidsmatige bescherming geldt in dit gebied ook een fysieke bescherming van de bodem. Dit betekent dat mechanische bodemingrepen die de beschermende functie teniet zouden kunnen doen, niet zijn toegestaan. Ook geldt hier een absoluut verbod om bodemenergiesystemen te installeren die de ondoordringbare kleilaag doorboren en een verbod om koelwater, afvalwater en overige (verontreinigde) vloeistoffen te lozen. Met het behoud van de beschermende bodemlagen en het verbod om schadelijke stoffen te lozen, wordt verontreiniging van de diepe grondwaterlagen voorkomen.

#### **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 Hagenweg 34 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan kaart 3.

### Kaart 3 . Hagenweg 34

-     Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap
-    Stads- en dorpsrandgebieden



#### *Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven*

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.

De stads- en dorpsrandgebieden vormen de overgang tussen de Stedelijke en de Groene Omgeving, en zijn daarmee zowel entree van de stad als verbinding naar het buitengebied. Het vormgeven als entree van zowel de Groene als de Stedelijke Omgeving is een belangrijk kwaliteitsdoel. Veel stads- en dorpsrandgebieden in Overijssel liggen tegen aantrekkelijke natuurcomplexen of landgoederen aan.

Recreatieve functies en culturele voorzieningen kunnen op specifieke plekken in de stads- en dorpsrandgebieden de kwaliteit en aantrekkelijkheid verhogen. Ook liggen er kansen voor nieuwe landgoederen en/of de landgoedaanpak.

Als er naast de inmiddels geplande woon- en werklocaties nog behoefte ontstaat, kunnen nieuwe woon- en werkmilieus worden ingezet om de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de stads- en dorpsrandgebieden te verhogen en de landschappelijke structuur in deze gebieden te versterken. In de stads- en dorpsrandgebieden liggen ook kansen om beleidsambities op het gebied van natuur, water, en energie te realiseren én om de functie als 'uitloop'-gebied voor de stad te versterken door verdichting van het routenetwerk voor langzaam verkeer.

De ontwikkeling aan Hagenweg 34 past binnen het ontwikkelingsperspectief. De woonfunctie op het perceel komt overeen met de gestelde ontwikkelingsrichting. Het verschuiven van het bestemmingsvlak Wonen en de ligging van het perceel passen binnen de gestelde kaders. De agrarische bedrijven en andere functies in de omgeving worden niet belemmerd. Door het slopen van bijgebouwen wordt het perceel meer open, waardoor het beter bij het omliggende

landschap past. Deze aansluiting bij het bestaande landschap wordt gewaarborgd door het opstellen van een erfinrichtingsplan. Zo blijft het landschap herkenbaar en aantrekkelijk.

#### 2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

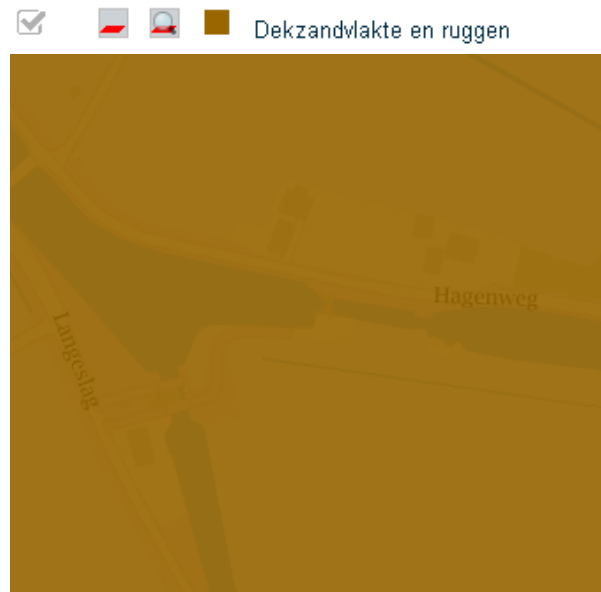
Op de Hagenweg 34 zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

##### 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 4. Hagenweg 34



*Figuur: relevant deel 'Natuurlijke laag'*

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.

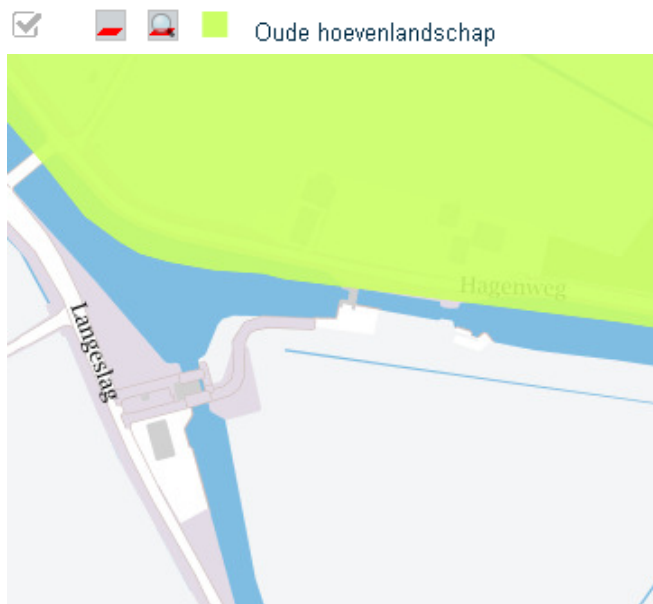
In de buurt van het perceel Hagenweg 34 liggen geen dekzandvlaktes of –ruggen. Het reliëf kan niet betrokken worden bij het inrichten van het perceel. Het watersysteem speelt wel een grote rol. Door het verschuiven van het bestemmingsvlak Wonen wordt bebouwing verder van de naastgelegen waterkering gerealiseerd. De ontwikkeling is in lijn met de wensen van het waterschap en zorgt voor een beter en veiliger watersysteem.

#### 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 5. Hagenweg 34



*Figuur: relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'*

Het oude hoevenlandschap heeft in essentie hetzelfde patroon en dezelfde kwaliteiten als het essenlandschap, maar is jonger, ontstaan op een kleinschaliger patroon in de ondergrond (kleine dekzandkopjes), opgebouwd vanuit individuele erven en daardoor kleiner van schaal. Ook hier is er een samenhangend systeem van es/kamp, erf op de flank, natte laagtes en (voormalige) heidevelen. Contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand. Het is een landschap met verspreide erven.

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, 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 vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

De norm is dat de essen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf. De richtingbepalende uitspraak geeft aan als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, deze dan bijdragen aan behoud en accentuering van de dragende structuren 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. Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

Achter het erf bevindt zich een kleinschalige es met een open karakter. Doordat er bebouwing op het perceel wordt gesloopt komt er een betere balans tussen de open es en de bebouwde percelen. De kleinschaligheid van het gebied wordt hierdoor versterkt. De ontwikkeling aan de Hagenweg 34 past binnen en versterkt het agrarisch cultuurlandschap.

### **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.

#### *Verspreide bebouwing*

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Verspreide bebouwing'. Omdat de kaartlaag slecht zichtbaar is in de viewer van de provincie Overijssel, is er geen uitsnede van opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

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, erfbeplantingen 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 karakteristieke 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.

### Informele en trage netwerk

Het informele 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 omland 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.

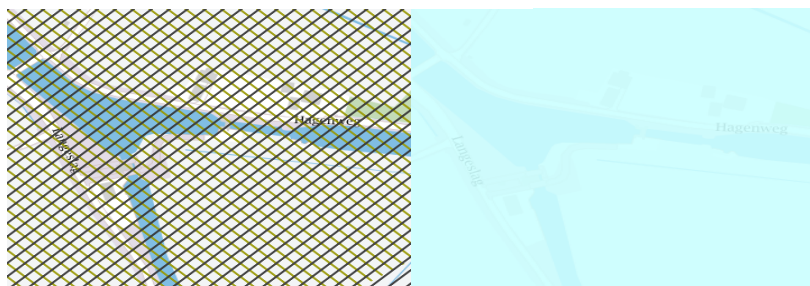
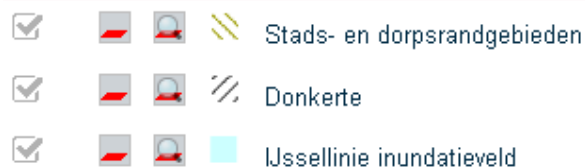
Op historische kaarten zijn geen verdwenen verbindingen in de buurt van de Hagenweg 34 te zien. Ook zijn er geen ontbrekende verbindingen in het omliggende netwerk. Er lijken geen mogelijkheden te zijn om het informele en trage netwerk te versterken.

#### 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 'Donkerte', 'Stads- en dorpsranden' & 'Ijssellinie inundatieveld'.

#### Kaart 6. Hagenweg 34



Figuur: Relevant deel 'Laag van de beleving'

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, op zijn minst zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

In de richtinggevende uitspraken staat dat in de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijk kunstlicht toegepast mag worden. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht. Daarnaast vraagt het veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied. Doordat er niks wordt bijgebouwd op de Hagenweg 34, neemt de hoeveelheid kunstlicht op het perceel niet toe.

Bakens in de tijd zijn overblijfselen van diverse aard uit verschillende perioden van de wordingsgeschiedenis van Overijssel. Bakens zijn niet alleen (water-)torens en andere hoge, kenmerkende bouwsels, ook patronen als de (ruil)verkavelingsstructuur vormen een baken in de tijd. De essentie van de bakens in de tijd is, dat ze de verhalende laag toevoegen aan het landschap.

De ambitie is om verbindingen en verbanden tussen de bestaande bakens te maken, om ze onderdeel te maken van een groter geheel. Voeg bakens van deze tijd toe en behoud monumenten, karakteristieke gebouwen en cultuurhistorische waarden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves. Maak de bakens meer zichtbaar en ontwikkel recreatieve routes langs deze bakens met uitleg over de ontstaansgeschiedenis.

In de richtinggevende uitspraken staat dat de bakens van de tijd geïnventariseerd moeten worden, behouden moeten worden en benut en versterkt moeten worden, wanneer ontwikkelingen in de nabijheid plaatsvinden. Op het perceel de Hagenweg 34 bevinden zich geen bakens van de tijd.

De stads- en dorpsrand is een overgangsgebied. Hier is sprake van 2 elkaar overlappende invloedssferen. De randen zijn bepalend voor de identiteit van zowel de steden- en dorpen als het landschap eromheen. De (potentiële) kwaliteit is die van de 'best of both worlds'; stedelijke voorzieningen, verspreid liggende (gewilde) woon- en werkfuncties, padennetwerk in een landschappelijk raamwerk. Dichtbij stad en dorp en toch buiten. Randen gaan niet alleen over de 'functionele mix', maar vooral ook over herkenbaarheid, duidelijkheid, silhouetten (kerktorens, markante gebouwen, bruggen, ed) het je thuis voelen. Markante zichtlijnen op dorpen versterken de randkwaliteit. In de stads- en dorpsranden sluiten recreatieve en utilitaire routes van buiten de stad/het dorp aan op de binnenstedelijke/dorpsstructuur. In deze gebieden komen veel opgaven en belangen samen zoals dorps- en stadsuitbreidingen, infrastructuur, landbouw, landschapontwikkeling, water en natuur.

De ambitie is om de ontwikkeling van woon-, werken recreatiemilieus in de stads- en dorpsranden te verbinden aan hun omgeving met landschappelijke structuren en routes. Stimuleer integrale projecten waarin stedelijke programma's en landschappelijk raamwerk gelijktijdig worden ontwikkeld en gerealiseerd. Ga verrommeling tegen in de randzones. Bijdragen aan aantrekkelijke mix woon-, werk en recreatiemilieus.

In de richtinggevende uitspraken staat dat de landschappelijke recreatieve routes tussen stad/dorp en land behouden, hersteld en aangelegd moeten worden. De barrières tussen stad en land moeten afgebroken worden. Verbind de opgaven van dorps- en stadsuitbreidingen en infrastructuur aan de opgaven in de groene stadsranden op een wijze dat de identiteit van dorp of stad en landschap worden versterkt. Plaatselijk moet ruimte worden geboden voor ontwikkelingen, mits deze voortbouwen aan de versterking van de stad-land relatie. De inrichting van de stadsrand moet worden opgenomen op in de grondexploitatie van bouwprojecten. Uitnodigende entrees van dorpen en steden moeten worden aangelegd. En er moet gestopt worden met het aanleggen van rondwegen die stad en land scheiden.



De bestemmingsplanwijziging maakt geen ontwikkelingen mogelijk die tegen de geldende ontwikkelingsrichting ingaan. Het slopen van bijgebouwen ruimt het perceel op en gaat de verrommeling in de randzones tegen. Hiermee wordt bijgedragen aan de kwaliteit in de stads- en dorpsrandgebieden.

## 2.2.5 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

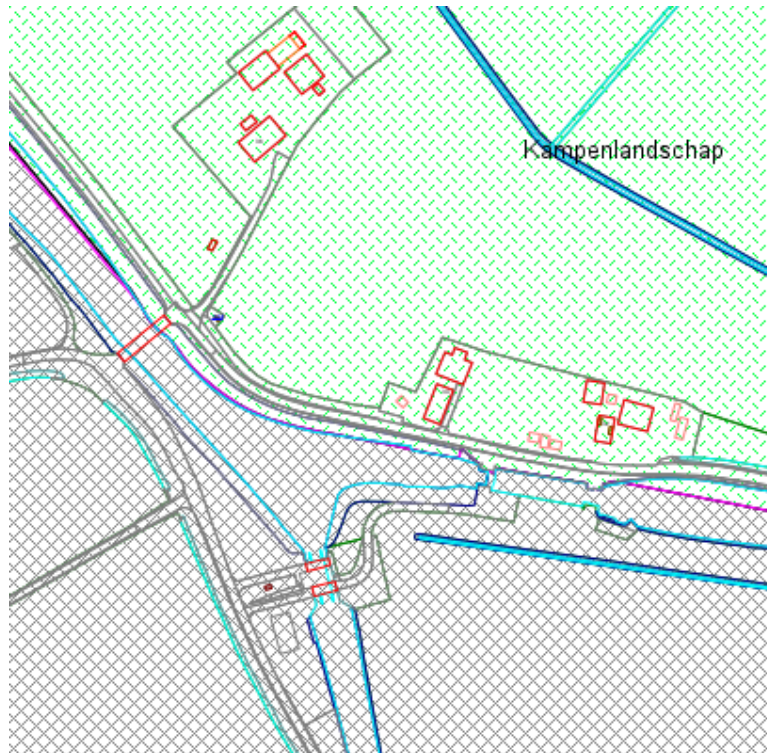
### 2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

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.

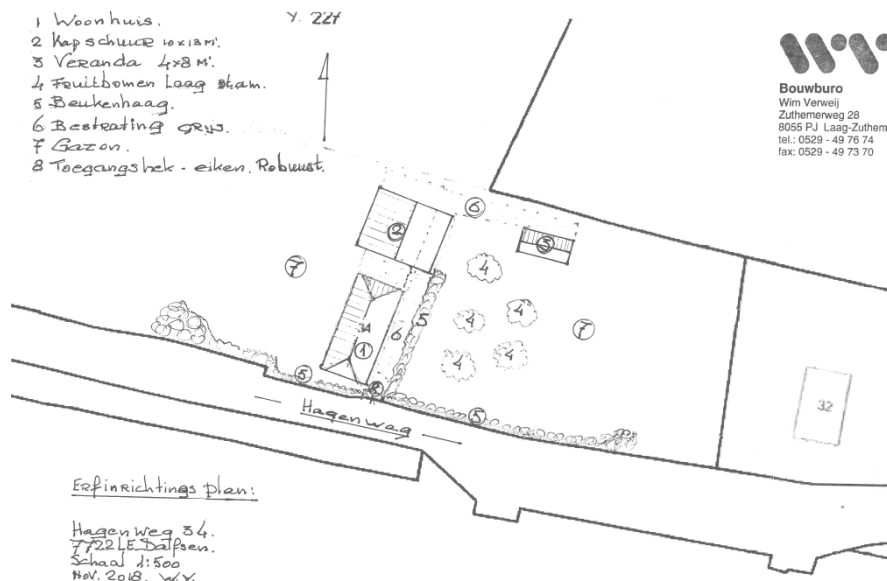
Het perceel Hagenweg 34 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het Kampenlandschap. Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

#### Kaart 7. Hagenweg 34



Er is een erfinrichtingsplan opgesteld om het gewijzigde perceel in te passen in het landschap. Deze is hieronder te zien.

### Kaart 8. Erfinrichting Hagenweg 34



**Bouwbuuro**  
Wim Verweij  
Zuthemweg 28  
8055 PJ Laag-Zuthem  
tel.: 0529 - 49 76 74  
fax: 0529 - 49 73 70

#### 2.3.1.1 Karakteristiek Kampenlandschap

Het kampenlandschap kent een lange bewoningsgeschiedenis. Deze bewoning concentreerde zich op de hogere dekzandruggen. Wegen en bebouwing volgen nabij Hoonhorst en Lemelerveld deze ruggen, waardoor er een afwisselend landschap is ontstaan van bochtige wegen, zandpaden, bebouwing en beplanting. De dorpen en de boerenerven liggen op een natuurlijke wijze in het landschap. Vaak zijn de overgangen tussen dorp en omgeving of erf en buitengebied niet scherp, maar lopen beide op een logische wijze in elkaar over. Erven kennen een rafelig silhouet van bebouwing en boomgroepen.

Het microreliëf is ook in dit deelgebied merkbaar. De ruggen worden afgewisseld door lagergelegen beekdalen. Daarnaast hebben de boeren hun eigen akkers aangelegd, de zogenaamde kampjes (eenmansessen), die voor extra hoogteverschillen zorgen ter plaatse. De variatie aan landschapselementen geeft het landschap een aangename en attractieve afwisseling. Er zijn dan ook meerdere verblijfsaccommodaties te vinden en diverse fiets- en wandelroutes. De landbouw is de belangrijkste grondgebruiker, zowel in de vorm van grasland als bouwlanden.

#### 2.3.1.2 Kernkwaliteit

Het kampenlandschap wordt gekenmerkt door een variatie aan functies en een gevarieerd halfopen landschapsbeeld met microreliëf, kampjes, historische boerderijen en velerlei landschapselementen.

#### 2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Wonen

De gemeente streeft in het kampenlandschap naar een aantrekkelijke mix van landbouw, wonen, werken, recreëren en natuur. In de vorm van bestaand VAB-beleid en de Rood voor rood-regeling wil de gemeente de ruimte bieden aan nieuwe woningen op vrijkomende (agrarische) erven. Buiten deze regelingen zijn nieuwe woningen uitsluitend toegestaan in het kader van landschapsontwikkeling. Daarbij zet de gemeente in op een aantoonbare kwaliteitsverbetering van het landschap ter plekke. De gemeente zal deze landschappelijke meerwaarde nadrukkelijk toetsen.

### 2.3.2 Landschapsonwikkelingsplan

Het perceel Hagenweg 34 ligt in het gemeentelijke landschapsonwikkelingsplan in het gebied 'Kampenlandschap (rondom Hoonhorst).

- Behalve boerderijen komen er woningen, buitenhuizen, recreatiewoningen, recreatiebedrijven, andersoortige bedrijven, maneges etc. in het gebied voor.
- Hallehuis, eenduidige hoofdvorm, ingetogen materiaal- en kleurgebruik.
- Karakteristiek is de losse strooiing van (hoofd- en bij)gebouwen op de erven.
- De oude erven en het landschap zijn sterk met elkaar verweven.
- Het 'rafelig' silhouet van de ensembles in het oude landschap tegenover de strakke singels en erfbosjes op de erven in het jonge heidelandschap.
- Jongere ensembles liggen meer als 'groene' eilanden in het landschap.
- Weg over het erf.
- Bescheiden siertuin op het voorerf in combinatie met de nutstuin ).
- Eiken(groepen), (knot- en lei)lindes en solitaires op de erven.
- Singels en erfbossen op de jonge erven. Ontbreken van singels op de oude erven.

## Hoofdstuk 3 Onderzoeken

### 3.1 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.

#### 3.1.1 Archeologie

Volgens deze beleidskaart is het perceel Hagenweg 34 een bekende archeologische vindplaats (AWV categorie 4), met hieromheen een attentiezone van 50 meter.

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, voor plangebieden groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,3 m - maaiveld, is een vroegtijdig archeologisch onderzoek volgens de huidige visie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie nodig.

Omdat de aanvraag geen bouwwerkzaamheden bevat, is een dergelijk rapport niet noodzakelijk.

#### Kaart 9. Hagenweg 34



*Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen*

### **3.1.2 Bodemkwaliteit**

Het perceel heeft al geruime tijd de functie 'Wonen'. De bestemmingswijziging betreft het verschuiven van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen'. Er vinden geen bodemingrepen plaats en het bestaande gebruik wordt gehandhaafd. Het uitvoeren van een onderzoek naar de bodemkwaliteit wordt niet noodzakelijk geacht.

### **3.1.3 Duurzaamheid**

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.

De wijziging betreft slechts het verschuiven van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen'. Duurzaamheid speelt hierbij slechts een beperkte rol.

### **3.1.4 Ecologie**

#### **3.1.4.1 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 Rijntakken op een afstand van ca. 4 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 verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

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

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de ruimere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. 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 ingreep verandering vorm bestemmingsvlak slechts 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.

#### **3.1.4.3 De Wet natuurbescherming**

Vanuit de Wet natuurbescherming wordt er op gewezen dat werkzaamheden schade kan toebrengen aan vogels, beschermde planten of dieren. Dit is niet toegestaan. Ook mogen geen handelingen of projecten uitgevoerd worden die schadelijk kunnen zijn voor beschermde gebieden.

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.

De wijziging aan de Hagenweg 34 betreft alleen het verschuiven van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen'. Een Quickscan Flora en Fauna is daarom niet nodig.

### **3.1.5 Externe veiligheid**

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan. Risicozonering rondom Hagenweg 34 is hierna aangegeven.

## Kaart 10. Uitsnede Hagenweg 34



*Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen*

### 3.1.5.1 Toetsing Risicobronnen

#### Toets aan risicokaart

Het plangebied ligt in het groene gebied. Dit betekent dat externe veiligheid geen rol speelt.

#### Conclusie

Het plangebied ligt zo ver af van de risicobronnen, zodat externe veiligheid geen rol speelt. Nader onderzoek is niet nodig.

### 3.1.6 Milieuzonering

In de naaste omgeving is de afstand tot het meest nabij gelegen agrarisch bedrijf 500 meter. De wijziging op het perceel Hagenweg 34 is dan ook geen belemmering voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven in de naaste omgeving.

### 3.1.6 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.

Het perceel Hagenweg 34 ligt langs een smalle landbouwweg in het buitengebied tussen Wijthmen en Laag Zuthem. Deze weg heeft geen doorgaande functie en wordt slechts door bestemmingsverkeer en landbouwverkeer gebruikt. Omdat er niks veranderd aan de woning is er geen extra akoestisch onderzoek nodig. Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

### 3.1.7 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan bevat slechts het veranderen van de vorm van het bestemmingsvlak. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

### 3.1.8 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van de percelen en het parkeren van bewoners en bezoekers. Het aantal bewoners blijft gelijk en de uitritten van het erf veranderen niet. Met deze ontwikkeling zal de verkeerssituatie niet wijzigen.

### **3.1.9 Water**

#### *3.1.9.1 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.

#### *3.1.9.2 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.

#### *3.1.9.3 Invloed op de waterhuishouding*

Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe wooneenheden gerealiseerd. 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 Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (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.

Binnen het plangebied ligt een primaire en/of regionale waterkering die op de Legger van het Waterschap Drents Overijsselse Delta is opgenomen. De functie / stabiliteit van deze waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd. Binnen de Keur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta worden eisen gesteld met betrekking tot werkzaamheden binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering. Voor werkzaamheden binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering is een Watervergunning op grond van de Keur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta noodzakelijk. Indien een Watervergunning noodzakelijk is, wordt deze (na eventueel nader overleg) aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Volgens het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) krijgen de gronden waarop een primaire waterkering ligt de dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering” (tot 4 meter uit de teen van de waterkeringen). De gronden die deel uitmaken van de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering krijgen de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – dijk” (tot 100 meter uit de teen van de waterkering). De gronden waarop een regionale kering ligt krijgen de dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering” (tot 4 meter uit de teen van de waterkeringen).

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	Woning moet een aansluiting hebben op het IBA.
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 V 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 5 meter van een hoofdwatrgang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich in de beschermingszone.

#### 3.1.9.4 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 een IBA.

#### 3.1.9.5 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat betreft de 'standaard procedure'. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen negatieve invloed op de waterhuishouding en het waterschap geeft een positief wateradvies.

#### 3.1.9.6 Overstromingsrisicoparagraaf

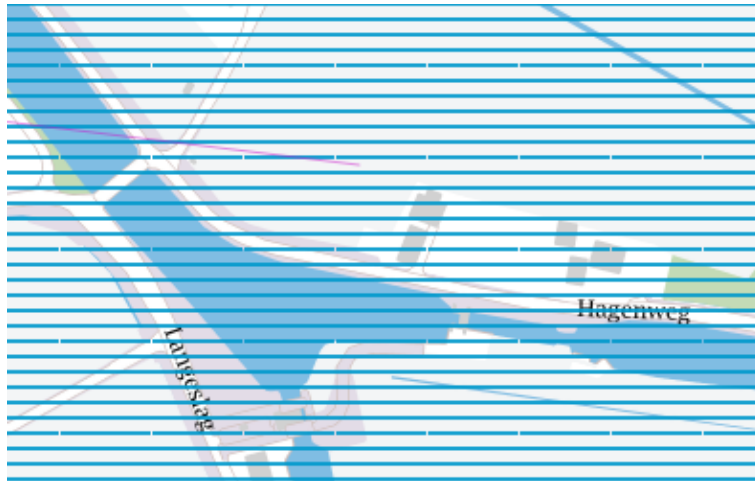
Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de toelichting bij een bestemmingsplan worden opgenomen.

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'

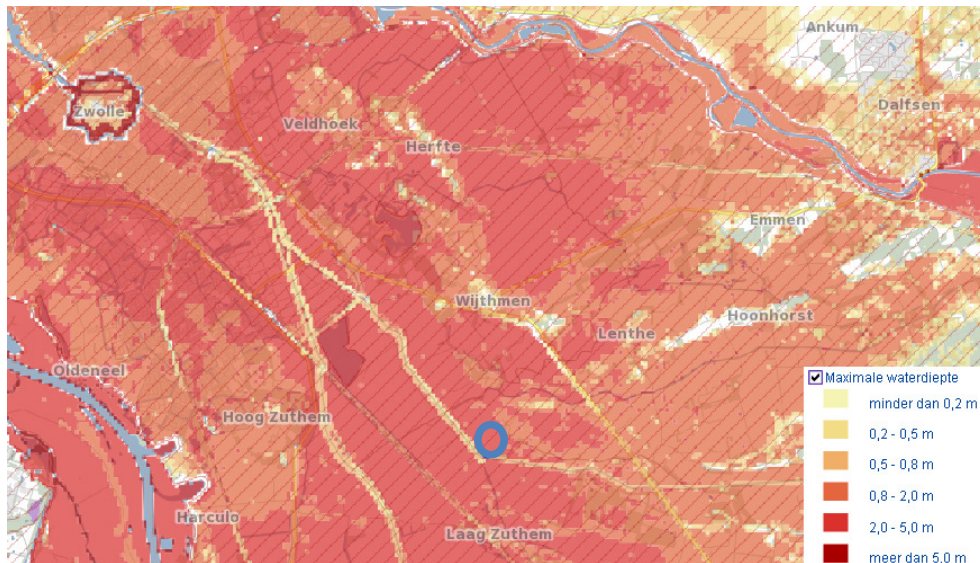


Bron: provincie Overijssel

#### 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 0,8 tot 2 meter gevonden (zie kaart 12). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) wordt dezelfde diepte aangegeven. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.

#### Kaart 12. Uitsnede IPO risicokaart



Bron: IPO risicokaart

#### Conclusie

In geval van overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie toe te staan. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Veiligheidsregio zijn op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. Het bestemmingsplan bevat slechts een wijziging van het bestemmingsvlak. Er komen geen extra bewoners of bezoeker, dus het risico neemt niet toe ten opzichte van de huidige situatie.

## **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**

Na herziening van het bestemmingsplan is aan de Hagenweg 34 het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' gewijzigd. Hierdoor valt een nieuw bijgebouw binnen het bestemmingsvlak. Ook wordt voorkomen dat er in de toekomst opnieuw dichtbij de waterkering gebouwd wordt.

Initiatiefnemers moeten verder de inrichting van het erf realiseren zoals is aangegeven in het inrichtingsplan van Bouwbuuro Wim Verweij d.d. november 2018 (bijlage 1);

Initiatiefnemers moeten de erfbeplanting volgens het inrichtingsplan van Bouwbuuro Wim Verweij d.d. november 2018 (bijlage 1) inpassen en in standhouden;

## **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.

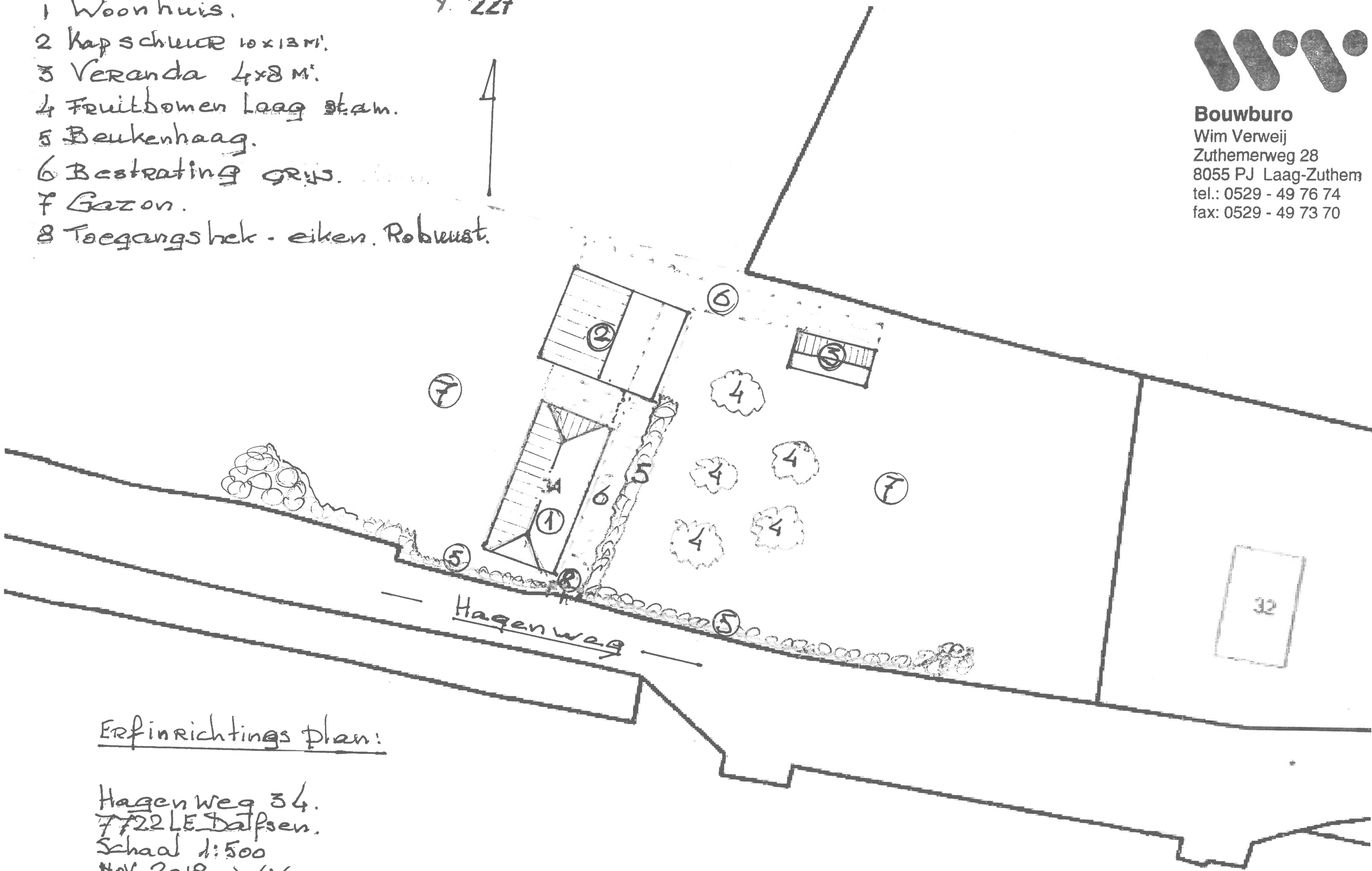
## **Bijlage 1 Erfinrichtingsplan**

Y. 227

- 1 Woonhuis.
- 2 Kap schuur 10x13 m.
- 3 Veranda 4x8 m.
- 4 Fruitbomen laag stam.
- 5 Beukenhaag.
- 6 Bestrating grijs.
- 7 Gazon.
- 8 Toegangshek - eiken. Robuust.



**Bouwbuuro**  
 Wim Verweij  
 Zuthemerweg 28  
 8055 PJ Laag-Zuthem  
 tel.: 0529 - 49 76 74  
 fax: 0529 - 49 73 70



Erfinrichtings plan:

Hagenweg 34.  
 7722 LE Dalpsen.  
 Schaal 1:500  
 Nov. 2018. w.v.