

Ruimtelijke Onderbouwing De Brandt 1 en 3

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor deze ontwikkeling en de ligging en begrenzing van het plangebied 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

Het plangebied aan De Brandt 1 en 3 ligt in het buitengebied van Dalfsen. Het betreft voormalig agrarische erven met verschillende landschapsontsierende bebouwing. De woningen zijn al met een omgevingsvergunning omgezet naar een woonbestemming.

Het plangebied is met het 6^e Verzamelplan Buitengebied voorzien van een woonbestemming voor twee woningen. De agrarische gebouwen liggen in de bestemming 'Agrarisch'. De wens van de initiatiefnemer van De Brandt 1 is om een compensatiewoning te realiseren en hiervoor landschapsontsierende bebouwing te slopen aan zowel De Brandt 1 als De Brandt 3.

Bij de bestaande woning (aan De Brandt 1) blijft de oude hooiberg staan en een bijbehorende bouwwerk (het voormalige kokhuisje) van 10 m². Daarnaast wil initiatiefnemer een fokvarkenstal met een oppervlakte van 227 m² behouden. Behoud kan onder de voorwaarde dat deze gerenoveerd wordt door een herstel in streekeigen kenmerken. Deze herstellde varkenstal wordt dan het bijgebouw van de compensatiewoning (aan De Brandt 5).

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken heeft initiatiefnemer op het perceel De Brandt 1 535,83 m² met asbest gesloopt en aan de Brandt 3, 494 m² met asbest en 50 m² zonder asbest. Tezamen is er 1.079,83 m² gesloopt. Verder waren er twee mestkelders (44 m²) aanwezig op het perceel De Brandt 1 waarvan de sloop m² voor de helft meetellen, dit is 22 m². In totaal is er dan 1.123,83 aan landschapsontsierende bebouwing inclusief mestkelders gesloopt. Omgerekend naar m² met asbest is dit 1.094,33 m². Dit is voldoende voor het realiseren van één compensatiewoning. Na aftrek van 850 m² voor de compensatiewoning blijft er nog 244,33 m² over. Hiervan wordt 39,83 ingezet voor een tussenlid bij de nieuwe woning als aan de welstandseisen wordt voldaan. De overige 204,5 sloop m² worden ingezet voor het realiseren van een grotere schuur op het perceel Westeinde 37 met toepassing van het Sloop voor Kansen beleid.

Omdat er in het huidige bestemmingsplan 6^e Verzamelplan Buitengebied Gemeente Dalfsen maar twee woningen zijn toegestaan voor het plangebied, is een aanpassing van de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' nodig.

Kaart 1. Ligging van de percelen De Brandt 1 en 3

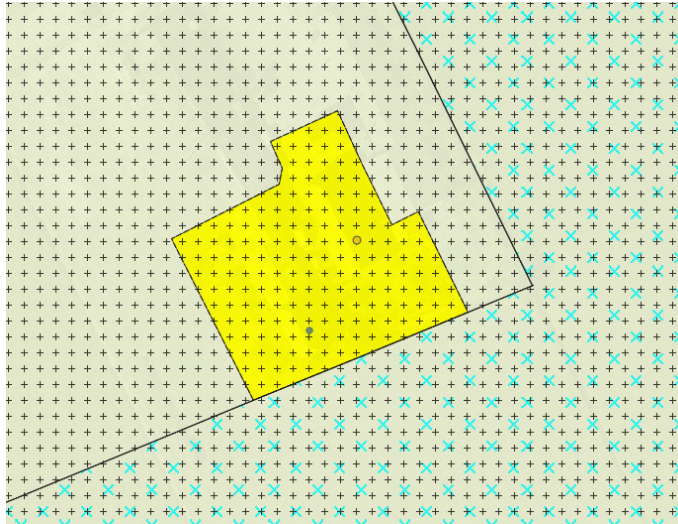


bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

De percelen liggen in het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 6^e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Wonen' met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2', 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7'.

Kaart 2. Huidige bestemming De Brandt 1 en De Brandt 3



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Het plangebied met de woningen en een aantal bijgebouwen liggen binnen de bestemming 'Wonen'. Het grootste gedeelte van de schuren staan echter in de bestemming 'Agrarisch'. Het bestemmingsvlak voor 'Wonen' wordt aangepast om de realisatie van een schuur op het perceel De Brandt 1 mogelijk te maken. Voor de compensatiewoning en het bijgebouw (de bestaande varkensstal) wordt een apart bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 **Rijksbeleid**

2.1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De basiskwaliteit van het gebied blijft gewaarborgd. Er wordt een grote hoeveelheid leegstaande landschapsontsierende agrarische bebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats komt een (compensatie)woning terug, die met een erfinrichtingsplan worden ingepast in de bestaande omgeving. Deze inpassing draagt positief bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, terwijl de negatieve invloed van de leegstaande schuren verdwijnt. Het project draagt hiermee bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 7e 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.

Aan de Brandt 1 is in totaal 535.83 m² aan landschapsontsierende bebouwing met asbest gesloopt. En een tweetal mestkelders met een totaal van 44 m². Om te voldoen aan de minimale sloop eis voor een compensatiewoning is er daarnaast ook 494 m² met asbest en 50 m² zonder asbest aan landschapsontsierende bebouwing aan De Brandt 3 gesloopt. Hiervoor in de plaats mag één compensatiewoning gerealiseerd worden. In totaal is er 1.094,33 m² met asbest gesloopt. Alleen de voormalige fokvarkensstal met een opp van 227 m² blijft behouden. Dit betekent dat de hoeveelheid bebouwing in het buitengebied per saldo afneemt. Er is daardoor 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 en aanvullend advies van de ervenconsulent van het Oversticht gevraagd (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 van (bijlage 1) welke naar aanleiding van het advies en aanvullende advies van de ervenconsulent van het Oversticht (bijlage 2) is gemaakt, voorziet hierin. De uitstraling van de omgeving blijft behouden en de ruimtelijke kwaliteit 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'. Er worden in totaal drie leegstaande landschapsontsierende stallen gesloopt, en als compensatie wordt een (compensatie)woning gebouwd, met een kleiner totaaloppervlak. Daarnaast zal als bijgebouw van de compensatiewoning de bestaande fokvarkenschuur behouden blijven met een oppervlakte van 227 m². Hierdoor neemt het aantal bebouwde meters in het buitengebied van de gemeente Dalfsen af.

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 de percelen aan De Brandt 1 en De Brandt 3 zijn geen gebiedsspecifieke beleidskeuzes 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.

De percelen De Brandt 1 en 3 liggen in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 3 . Percelen De Brandt 1 en 3

   Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap



Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap

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 de percelen De Brandt 1 en De Brandt 3 past binnen het ontwikkelingsperspectief in die zin dat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmert. Op geen enkele manier wordt verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw beperkt. Verder wordt het erf volgens het advies van het Oversticht aangesloten bij het landschap. Het landschap blijft zodoende herkenbaar.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de percelen De Brandt 1 en 3 zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

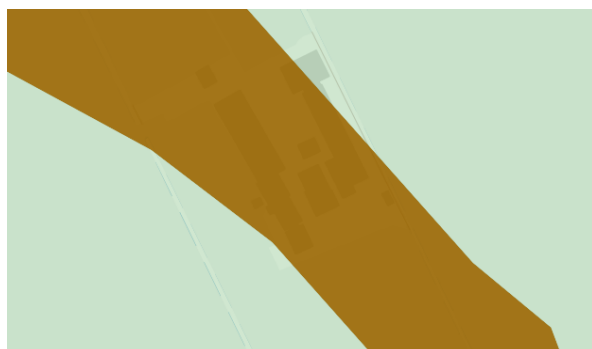
2.2.4.1 Natuurlijke laag

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.

Op de percelen De Brandt 1 en 3 is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen' en een klein gedeelte als 'Beekdalen en natte laagtes'.

Kaart 4. Brandt 1 en 3

-  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 dekzandvlaktes 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.

Het perceel De Brandt 1 en 3 ligt niet in de buurt van een dekzandrug. Het landschap om het perceel heen is vlak, hoogteverschillen kunnen niet benadrukt worden. Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing zal de openheid verder benut worden.

Daarnaast is het plangebied gedeeltelijk gelegen in de natuurlijke laag: 'Beekdalen en natte laagtes'. Als ontwikkelingen plaatsvinden in of in de nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze onder andere bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water. Bijgaande ontwikkeling ziet toe op het slopen van landschapsontsierende bebouwing. Daarnaast zal ook een gedeelte van de erfverharding verdwijnen, waardoor het water beter vastgehouden kan worden op het plangebied.

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 percelen zijn op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'.

Kaart 5. De Brandt 1 en 3

Jong heide- en broekontginningslandschap



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.

Beide percelen hebben nog steeds de kenmerkende structuren van het omringende landschap. Doordat de leegstaande schuren op het perceel worden gesloopt, zal de ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Dit biedt de mogelijkheid om de erven opnieuw in te richten en de karakteristieke kenmerken te versterken. Deze kwaliteitsimpuls is vastgelegd in het erfinrichtingsplan (bijlage 1).

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. De 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 infrastructuurnet-

werk.

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.

Verspreide bebouwing

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. Dit is in dit geval gebeurt, zie hiervoor bijlage 2 bij de ruimtelijke onderbouwing.

Informele 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.

Sinds 1944 is te zien dat er een pad liep vanaf de Hessenweg naar De Brandt. Deze liep dwars over het erf van De Brandt 1 en 3. Sinds 1970 is deze echter onderbroken en is het perceel ontsloten op De Brandt. Het terugbrengen van deze verbindingen lijkt niet reëel en ook niet in alle gevallen gewenst. Tussen de percelen en de Hessenweg komt in de toekomst ook een provinciale weg (verleggen van de Hessenweg). Ontsluiting via de percelen op De Brandt lijkt ook in dit geval niet wenselijk. De doorgaande verbinding is opgeheven, maar de structuur zoals die er altijd was richting De Brandt bestaat nog.

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

De percelen aan De Brandt 1 en 3 zijn op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'.

Kaart 6. De Brandt 1 en 3



Figuur: Relevant deel 'Laag van de beleving'

Donkerte

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.

Bij de inrichting van het erf is aandacht besteed aan het terugdringen van de hoeveelheid kunstlicht. Kunstlicht zal slechts selectief worden toegepast en waar mogelijk op een sensor worden aangesloten.

2.2.7 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 De Brandt 1 en 3 liggen in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het 'Landschap van de jonge heideontginningen (noord)'. Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied gemeente Dalfsen.

Kaart 7. De Brandt 1 en 3



2.3.1.1 Karakteristiek Jonge heideontginningen (noord)

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. De bebouwing vormt puntsgewijze verdichtingen aan de wegen. Dorpen komen in dit gebied niet voor.

Opvallend is de noord-zuidgerichtheid van de wegen, wat wordt versterkt door de aanwezige wegbeplanting. Het landschap is weids en open met fraaie vergezichten.

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 noordelijke heideontginningslandschap kenmerkt zich door de sterke rationele opzet, wat zich uit in lange noord-zuidgerichte wegen met laanbeplantingen en verspreid liggende erven. Het is een open agrarisch productielandschap. Slechts plaatselijk komen verdichtingen voor in de vorm van houtsingels, bosstroken en bebouwing.

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Wonen

Het deelgebied van de heideontginningen vormt een waardevol agrarisch productiegebied. De gemeente zet in op een versterking en uitbreiding van deze functie. Woningbouw kan hiermee op gespannen voet staan. Bestaande woningen worden echter gerespecteerd en in het kader van het VAB-beleid kunnen wellicht in de toekomst nieuwe woningen worden gerealiseerd. Daarbij vindt altijd afstemming plaats met de omliggende functies. Wonen wordt beschouwd als een ondergeschikte functie in dit deelgebied.

2.3.3 Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen

Om het realiseren van één (compensatie)woning op het perceel mogelijk te maken, wil de initiatiefnemer gebruik maken van de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen, onderdeel Sloop voor Kansen.

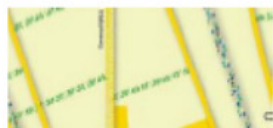
Op het perceel De Brandt 1 staat een verzameling aan landschapsontsierende schuren. De initiatiefnemer wil de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel slopen, wat omgerekend 535,83m² sloop met asbest oplevert. Om te voldoen aan de minimale sloop van 850 m² aan schuren met asbest, is er nadere sloop noodzakelijk.

Daarom heeft de initiatiefnemer omgerekend 536,50 m² sloop met asbest gekocht van De Brandt 3. Hiermee komt het totaal op 1.072,33 sloop m², daarbij komen de helft van de 44 m² van de mestkelders en wordt het totaal 1.094,33 m². Dit is voldoende om met de Sloop voor Kansen regeling één (compensatie)woning te ontwikkelen. Bij elke compensatiewoning kan 150m² aan bijbehorende bebouwing worden opgericht. De eigenaar wil een voormalige fokvarkensstal met een oppervlakte van 227 m² behouden die het bijgebouw van de compensatiewoning wordt.

2.3.4 Landschapsontwikkelingsplan De Brandt 1 en 3

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeente dekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. De percelen De Brandt 1 en 3 liggen in het deelgebied 'Landschap van de jonge heideontginningen (noord)'.

Heideontginning



- Maatregelen in dit gebied moeten gericht zijn op het versterken van een noordzuid gerichte landschapsstructuur van bomenrijen langs wegen en watergangen met verspreid poelen;
- Oostwest gerichte wegen zijn niet of beperkt beplant en hier kunnen (waar gewenst) heischrale bermen ontwikkeld worden. Daar waar nu beplanting aanwezig is kunnen bomen worden gekapt, of kunnen bomen om-en-om worden gekapt. Daarmee ontstaat er dus een uitzonderlijke plantafstand, wat het mogelijk maakt om een heischrale berm te ontwikkelen. Hiervoor is het nodig om te maaien en het maaisel af te voeren waardoor op den duur een schrale vegetatie ontstaat die hier ooit thuishoorde. De heischrale bermen verwijzen naar het verleden en biedt lange doorzichten. De agrarische functie wordt door deze maatregelen niet belemmerd;
- Wel is het zaak dat door middel van erfbepanting de agrarische bedrijven meer onderdeel worden van een geheel. Erfbepanting bestaat in ieder geval uit inheemse soorten en dan bij voorkeur soorten die in dit landschapstype thuishoren zoals eik, esdoorn en berk;
- Extensief slootkantenbeheer, aanleg poelen en meer natuurlijke oevers langs de Dalmholterwaterleiding, de Groote Grift en het Overijssels Kanaal vergroot de biodiversiteit en de landschappelijke diversiteit.
- Houtwallen/singels tussen Het Luttenbergerven en de Lemelerberg vergroot de migratiemogelijkheden voor een aantal dieren (o.a. das, vleermuizen).
- Het Overijssels Kanaal als historische lijn kan worden versterkt door een bomenrij (ruime plantafstand).
- Verder is het wenselijk om de beeldkwaliteit rondom de molen Massier te verbeteren.

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap. Het advies is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gedaan. Op basis van dit advies is door de initiatiefnemers een erfinrichtingsplan opgesteld, welke gecontroleerd is door de ervenconsulent. De ontwikkeling past in het landschapsonwikkingsplan. Zie kaart 8 voor het erfinrichtingsplan van De Brandt 1, 3 en 5.

Kaart 8. Erfinrichting Brandt 1 en 3.



Hoofdstuk 3 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:

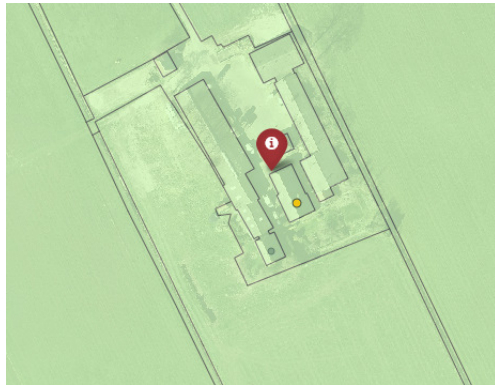
- Archeologie;
- Bodem;
- Duurzaamheid;
- Ecologie;
- Externe veiligheid;
- Milieuzonering;
- Geluid;
- Luchtkwaliteit;
- Verkeerssituatie;
- Water.

3.1 Archeologie

3.1.1 De Brandt 1 en 3

Volgens de beleidskaart hebben de percelen De Brandt 1 en 3 een lage archeologische verwachting (Waarde - archeologie 8). In de directe omgeving liggen geen gebieden of percelen met een hoge verwachtingswaarde(n).

Kaart 9. De Brandt 1 en 3



Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, voor bouwwerken groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,3 m - maaiveld, moet een rapport overlegd worden waarin de aanwezigheid van archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag verstoord zullen worden, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Omdat de aanvraag niet gaat om bouwwerken groter dan 2.500 m², is een dergelijk rapport niet noodzakelijk.

3.2 Bodemkwaliteit

Beide percelen zijn voormalig agrarische erven, waardoor ze beide als verdacht zijn aangemerkt. Er zijn dus zowel aan De Brandt 1 als aan De Brandt 3 verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd.

3.2.1 De Brandt 1 en 3

Aan De Brandt 1 en De Brandt 3 (alleen het bebouwde erf met opstal) is in juli-augustus 2020 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door AvA Milieuonderzoek. Hierbij is ook een onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van asbest op het perceel. Het gehele onderzoek is te vinden als bijlage 3. Hieronder zijn de conclusies van de verkennende bodemonderzoeken overgenomen.

Eindconclusie

Ter plaatse van de onderzochte locatie zijn enkele licht verhoogde gehalten aangetoond in de (boven)grond en in het grondwater. De licht verhoogde gehalten in de bodem betreffen relatief geringe overschrijdingen van de achtergrondwaarden en streefwaarden. Bij de gemeten gehalten zijn geen risico's voor milieu en volksgezondheid aanwezig en hoeft geen vervolgonderzoek plaats te vinden.

De Omgevingsdienst IJsselland heeft het bodemrapport gecontroleerd en geconcludeerd dat het onderzoek inhoudelijk akkoord is (bijlage 4).

3.3 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 de duurzame ontwikkeling van het buitengebied, doordat bebouwing zonder vervolgfunctie wordt gesloopt en er duurzaam in ruimtelijke kwaliteit wordt geïnvesteerd. De nieuwe (compensatie)woning op het perceel wordt gasloos gerealiseerd, waardoor er minder energie wordt verbruikt en er meer duurzame energie wordt opgewekt. De ontwikkeling is in overeenstemming met het Beleidsplan duurzaamheid.

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

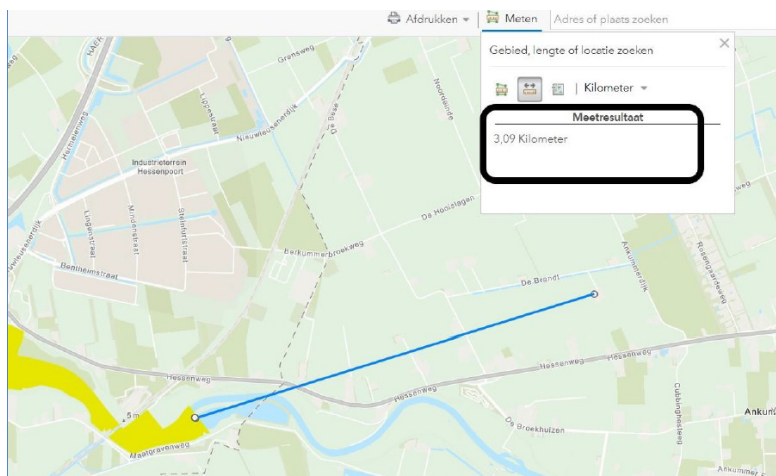
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 3,0 km van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied 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.

3.4.2 Stikstofdepositie

De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat al jaren achteruit. Duurzame bescherming van flora en fauna is hard nodig. Planten en dieren trekken zich weinig aan van landsgrenzen en het is daarom belangrijk om natuurbescherming in Europees verband aan te pakken. Zo voorkomen we dat de natuur in Europa en in Nederland steeds eenvormiger wordt. Daartoe is in 1979 de Vogelrichtlijn opgesteld en in 1992 de Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen hebben twee componenten: soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Alle EU-lidstaten wijzen beschermde gebieden aan voor specifieke (leefgebieden van) (vogel-)soorten. De onder beide richtlijnen aangewezen beschermde gebieden vormen het Natura 2000-netwerk. De Nederlandse bijdrage aan dit Europese netwerk van beschermde natuurgebieden bestaat uit ruim 160 gebieden.

Kaart 10. De Brandt 1 en 3



Ligging van Natura2000-gebied in de omgeving van het plangebied. Gronden die tot Natura2000 behoren worden met de okergele kleur aangeduid. (bron: ArcGis.com).

Het plangebied ligt op minimaal 3 kilometer afstand van gronden die tot Natura2000 behoren. Op kaart 10 wordt de ligging van Natura2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven.

Beschermingsregime

De Wet natuurbescherming regelt in hoofdstuk 2 de bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan. Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

- de leefgebieden van vogels;
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten (art. 2.1 Wet natuurbescherming);

De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op (art. 2.3 Wet natuurbescherming). In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt.

Nederland past een vergunningenstelsel toe. Hierdoor is in ons land een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Vergunningen worden verleend door provincies of door de Minister van EZ. Natura 2000-gebieden mogen geen significante schade ondervinden. Dit houdt in dat bepaalde plannen en projecten, op zichzelf óf in combinatie met andere plannen en projecten, de natuurwaarden waarvoor de gebieden zijn aangewezen niet significant negatief mogen beïnvloeden.

Elke ontwikkeling in of nabij een Natura 2000-gebied dient te worden onderworpen aan een 'voortoets'. Uit de voortoets moet blijken of kan worden uitgesloten dat de gewenste werkzaamheden/ontwikkelingen een (significant) negatief effect hebben (op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten). Voor alle Natura 2000-gebieden dient een beheerplan te zijn opgesteld waaruit duidelijk wordt welke activiteiten wel en niet zonder vergunning mogelijk zijn in en nabij die gebieden.

Als gevolg van het stopzetten van de PAS-systematiek, mogen plannen die leiden tot een verhoogde depositie van NO_x/NH₃ op Natura2000-gebied, niet in uitvoering gebracht worden zonder Wet natuurbeschermingsvergunning. Er wordt door de landelijke overheid momenteel gewerkt aan een nieuwe methode om plannen, die leiden tot een verhoogde depositie, mogelijk te maken.

Effectbeoordeling

Het plangebied ligt op 3 kilometer afstand tot het meest nabij gelegen Natura2000-gebied. Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het Natura2000-gebied, is het niet aannemelijk dat de voorgenomen activiteiten, zowel tijdens de sloop- en bouwbase, alsmede tijdens de gebruiksfase, zullen leiden tot een toename van depositie NOx/NH3 op Natura2000-gebied. Gelet op de aard voor de voorgenomen ontwikkelingen (rood-voor-rood) is het aannemelijk dat er zelfs sprake is van afname van depositie NOx/NH3 vanwege vermindering van uitstoot NOx als gevolg van een afname van verkeer. Voor deze effectbeoordeling is geen gebruik gemaakt van een berekening m.b.v. het computerprogramma Aeries Calculator. Deze aanneme is gebaseerd op ervaring met het opstellen van dergelijke berekeningen in Calculator.

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. 3 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.

3.4.3 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 het Vechtdal. 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 landschapsontsierende bebouwing en het bouwen van een (compensatie)woning) 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.

3.4.4 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 altijd 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 verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. De zorgplicht blijft, ongeacht de status van de soorten, wel van kracht.

Omdat er op de percelen fysieke wijzigingen plaatsvinden is een Quickscan Flora & Fauna uitgevoerd door Alcedo natuurprojecten. Dit rapport is aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd als bijlage 5. De aanbevelingen en conclusies uit het plan zijn hieronder overgenomen.

3.4.4.1 Quickscan F&F – De Brandt 1 en 3

- Het onderzoek kon niet volledig worden uitgevoerd omdat een deel van de te onderzoeken bebouwing reeds was afgebroken;
- Er zijn in de gebouwen de nog niet waren afgebroken geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;
- Het wordt niet noodzakelijk geacht vervolgonderzoek uit te laten voeren volgen het vleermuisprotocol 2017, omdat kan worden uitgesloten dat er ter plaatse vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn (of waren) van gebouw-bewonende en/of boombewonende vleermuissoorten;
- Er gaat geen belangrijk en onvervangbaar foerageergebied van vleermuizen verloren en er zullen geen vliegroutes van vleermuizen worden doorsneden;

- In de nog niet afgebroken bebouwing zijn geen vaste verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdieren aangetroffen.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

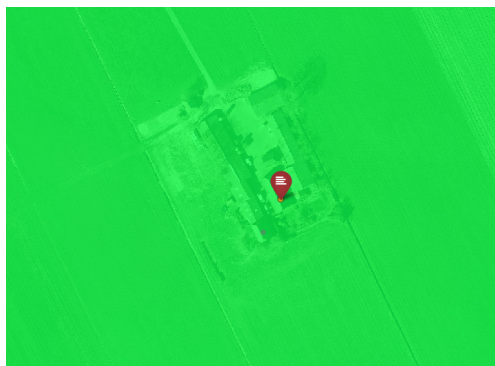
- Vanwege het feit dat de sloopwerkzaamheden al zijn gestart voordat deze ecologische quickscan is uitgevoerd zijn er mogelijk nestplaatsen van boerenzwaluw, huismus en kerkuil verloren gegaan;
- Het wordt daarom aanbevolen om, wanneer er sprake is van nieuwbouw deze te voorzien van ingebouwde nestkasten voor boerenzwaluw, huismus en kerkuil;
- Ook het integreren van inbouwkasten voor vleermuizen worden van harte aanbevolen;
- Mocht er geen sprake zijn van nieuwbouw, dan is het noodzakelijk dit elders in bestaande bebouwing toe te passen;
- Informatie hierover is te vinden op www.vivaropro.nl.

3.5 Externe veiligheid

3.5.1 Toetsing Risicobronnen – De Brandt 1 en 3

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan. Risicozonering rondom De Brandt 1 en 3 is hieronder aangegeven.

Kaart 11. De Brandt 1 en 3



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

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.

3.6 Milieuzonering

3.6.1 Milieuzonering – Brandt 1 en 3

In de buurt van het perceel bevindt zich de dichtstbijzijnde veehouderij op meer dan 290m afstand van de nieuwe woning. Deze afstand is zo groot dat de veehouderij geen negatieve invloed uitoefent op het perceel.

Verder liggen in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven die mogelijk hinder gaan ondervinden van de ontwikkeling. Hierdoor kan gesteld worden dat de gewenste realisatie van een compensatiewoning geen hinder ondervindt.

3.7 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. Aan geluidshinder uit bedrijfsfuncties is uit de vorige paragraaf al gebleken dat deze niet van toepassing is.

Daarnaast ligt het perceel op een afstand van 400 meter afstand van de Hessenweg. Op de onderstaande afbeelding is te zien wat de huidige belasting op het perceel is.

Kaart 12. De Brandt 1 en 3



Uitsnede gemeentelijk milieumodel Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

Op dit moment is het geluidsniveau 48 dB. De bestaande woningen op het perceel Brandt 1 en 3, liggen op een afstand van circa 190 meter van de (nieuwe) provinciale weg. Het ligt binnen de geluidscontour van deze nieuwe weg. Bij de bouw van de compensatiewoning en bij de eventuele herbouw van de bestaande woning moet dan rekening worden gehouden met de binnenwaarde voor wat betreft geluid zoals deze is opgenomen in het bouwbesluit.

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.8 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan bevat de bouw van één nieuwe woning, sloop van 1.299,33 m² landschapsontsierende bebouwing en het stoppen van een agrarisch bedrijf. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling aan De Brandt 1 en 3 de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

3.9 Verkeerssituatie

De ontwikkeling betreft het realiseren van één extra woning op het perceel De Brandt 1. Hiermee neemt het aantal bewoners op het perceel toe. De ontsluiting van het perceel zal via één erftoegang (blijven) verlopen. Het bestaande verkeersnetwerk kan de (beperkte) toename van het aantal verkeersbewegingen van- en naar het perceel aan.

3.10 Water De Brandt 1 en 3

3.10.1 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.

3.10.2 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.

3.10.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden/ geen wooneenheden gerealiseerd. Toename van het verharde oppervlak bedraagt (niet) meer dan 1500 m²/ 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. Voor het dempen van watergangen / sloten (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

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 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 IV 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 niet binnen een hoofdwatergang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.

3.10.4 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.

3.10.5 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.

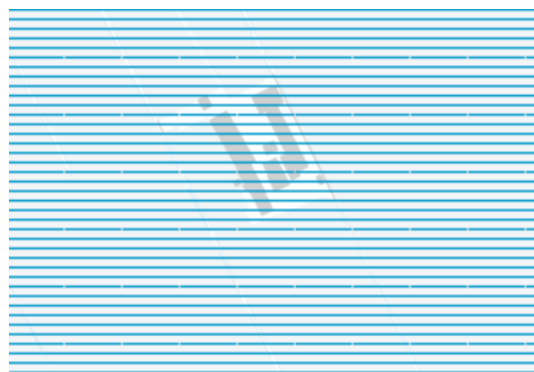
3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

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 13).

Kaart 13. Uitsnede kaart 'Overstroombaar gebied'

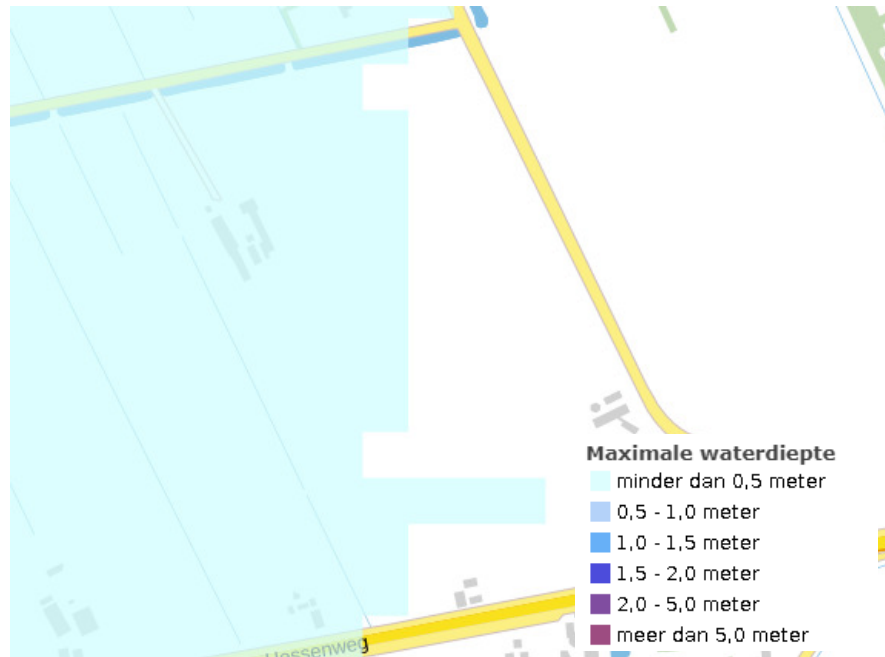


Bron: provincie Overijssel

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een middelgrote kans (1/100 per 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 minder 0,5 meter gevonden (zie kaart 14). Op de kaart van grote kans blijft de betreffende locatie droog (kans 1/10 per jaar). De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.

Kaart 14. Uitsnede IPO risicokaart



Bron: IPO risicokaart

Conclusie

In geval van overstrooming 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 maakt de ontwikkeling van één extra (compensatie)woning op het perceel De Brandt 1 mogelijk. Gezien de kleine kans van overstrooming en het feit dat het bestemmingsplan geen verblijfsfunctie voor kwetsbare groepen mogelijk maakt, is het niet nodig om maatregelen te nemen.

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 blijft aan De Brandt 1 en 3 de bestemming 'Wonen' met een maatvoering voor 'maximum aantal wooneenheden: 2' en 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7'. Een deel van de bestemming 'Agrarisch voor de compensatiekavel De Brandt 5 wordt omgezet in de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7'. Ten opzichte van de huidige situatie zal de woonbestemming op het perceel De Brandt 1 iets uitgebreid worden voor een nieuw bijgebouw en wordt er een apart bestemmingsvlak voor De Brandt 5 toegevoegd;

Het overige gebied zal de bestemming 'Agrarisch' behouden. Het plangebied zal worden aangepast aan het erfinrichtingsplan opgesteld door de Erfontwikkelaar van 15 september 2020 (bijlage 1).

Aan de ontwikkeling zullen de volgende voorwaardelijke verplichtingen worden verbonden:

- Initiatiefnemer 535.83 m² aan landschapsontsiende bebouwing met asbest op eigen terrein (De Brandt 1) en 44 m² aan mestkelders sloop (waarvan de inhoud van deze mestkelders voor de helft meetelt in de berekening). Daarnaast er aan De Brandt 3, 494 m² zonder asbest en 50 m² zonder asbest aan landschapsontsiende bebouwing wordt gesloopt;
- In totaal er dan 1.123,83 aan landschapsontsiende bebouwing inclusief mestkelders gesloopt wordt. Omgerekend naar m² met asbest is dit 1.094,33 m²;
- De betreffende landschapsontsiende bebouwing wordt gesloopt voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning voor de compensatiewoning;
- Initiatiefnemers verplicht zijn om, indien en voor zover zij overgaan tot realisatie van het 7^e verzamel-bestemmingsplan, de (compensatie)woning en het erf op de percelen De Brandt 1, 3 en 5 realiseren zoals is aangegeven in het erfinrichtingsplan van de Erfontwikkelaar van 15 september 2020 (bijlage 1);
- Initiatiefnemers verplicht zijn om, indien en voor zover zij overgaat tot realisatie van het 7^e verzamel-bestemmingsplan, de terreininrichting en beplanting te realiseren zoals is aangegeven in het erfinrichtingsplan van de Erfontwikkelaar van 15 september 2020 voor De Brandt 1, 3 en 5 (bijlage 1);
- Initiatiefnemers moeten binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het 7^e verzamelplan de erfinrichting volgens bijlage 1 (De Brandt 1, 3 en 5) realiseren en deze minimaal tien jaar in stand houden.
- Alle aanwezige asbest op de percelen De Brandt 1, 3 en 5 moet worden gesaneerd;
- Initiatiefnemers alleen als welstand akkoord is, 39,83 sloop m² in mogen zetten voor een tussenlid bij de compensatiewoning op het (nieuwe) perceel De Brandt 5;
- Initiatiefnemers de bestaande varkensschuur van 227 m² inzetten als bijgebouw bij de compensatiekavel op het (nieuwe) perceel De Brandt 5. Renovatie, herstel van deze varkensschuur moet in streekeigen kenmerken plaatsvinden;

- De bestaande woning op het perceel De Brandt 1 in volume en oppervlakte gehandhaafd blijft. Waarbij de verplichting geldt van behoud van het hele oude achterhuis van de boerderij en het bakhuisje door renovatie zoals aangegeven in het veldverslag van het Oversticht van 2 september 2020 (bijlage 6). En voor het voorhuis geldt dat dit deels door renovatie en/of vervangende nieuwbouw hersteld kan worden geïnspireerd op het veldverslag van het Oversticht van 2 september 2020 (bijlage 6);

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.

Ruimtelijke Onderbouwing Peezeweg 15 en 17

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 Peezeweg 17 staan twee woningen en een verzameling aan voormalig agrarische gebouwen. Daarnaast is er een camping op het perceel waardoor het perceel de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' heeft. De initiatiefnemers zijn van plan om te stoppen met de camping en willen alleen nog op het perceel wonen.

De tweede woning op het perceel, met het huisnummer Peezeweg 15, wordt gesloopt en herbouwd worden aan de oostkant van het perceel.

Met toepassing van de beleidsregels 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied' onderdeel 'Sloop voor Kansen' wordt daarnaast ook ongeveer 1.170m² aan schuren gesloopt, samen met de mestkelder die achter één van de stallen ligt. De schuur (190m²) direct achter het woonhuis blijft behouden, net als de hooiberg (61 m²) en een klein dierenverblijf (33m²). Dit is voldoende sloopoppervlakte om een (compensatie)woning te kunnen realiseren. Deze komt langs de watergang aan de zuidkant van het perceel.

Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen, is een aanpassing van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' nodig.

Kaart 1. Ligging van het perceel Peezeweg 15 en 17



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming 'Recreatie - Verblifsrecreatie' met de aanduiding 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 7'.

Kaart 2. Huidige bestemming



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Het gehele perceel heeft momenteel de bestemming 'Recreatie - Verblifsrecreatie'. Er staan twee woningen en een verzameling aan schuren. Een aantal schuren verdwijnen, en een blijft staan. Door deze sloop krijgt men het recht op een extra woning op het perceel.

Omdat de werkzaamheden op het perceel stopgezet worden en er alleen nog bewoning gaat plaatsvinden, krijgt het perceel de bestemming 'Wonen'. Normaal gesproken is er slechts 1 woning per woonperceel toegestaan. Vanwege de herbouw van de bestaande woning en het toevoegen van een (compensatie)woning krijgt het perceel twee extra bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen'. De rest van het perceel krijgt een agrarische bestemming, overeenkomend met het omliggende land.

Uiteindelijk blijven op het perceel de bestaande woning en de achterliggende schuur, hooiberg en dierenverblijf in de huidige vorm staan. Achter op het perceel komen twee nieuwe woningen. Op het perceel liggen dan drie losse bestemmingsvlakken voor 'Wonen'.

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 zal worden gesloopt om de landschapskwaliteit te verbeteren. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 7e 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 vermindert de bebouwing op het perceel door het slopen van meer dan 1.000 m² aan landschapsontsierende bebouwing. Ook wordt één van de twee woningen gesloopt. In de nieuwe situatie wordt de gesloopte woning, samen met een (compensatie)woning, teruggebouwd.

Na deze wijzigingen is de bouwoppervlakte op het perceel kleiner dan in de bestaande situatie. Beide nieuwe woningen mogen maximaal een inhoud hebben van 750m³, wat een kleiner oppervlak geeft dan dat er gesloopt wordt. Er is hierdoor 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 er gebruikt gemaakt van een advies uit 2014 van de ervenconsulent van het Oversticht (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 van 27 april 2019 (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'. Er worden leegstaande landschapsontsierende stallen gesloopt, ter compensatie worden woningen met een kleiner oppervlak gebouwd. Hierdoor neemt het aantal bebouwde meters in het buitengebied van de gemeente Dalfsen af.

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 Peezeweg 15 en 17 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 Peezeweg 15 en 17 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan kaart 3.

Kaart 3 . Peezeweg 15 en 17

   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 ontwikkelingen aan de Peezeweg 15 en 17 passen binnen het ontwikkelingsperspectief in die zin dat de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet wordt belemmerd. Het erf is een voormalige veehouderij, waardoor de (compensatie)woningen op het perceel alleen tegen geuroverlast beschermd wordt via de wettelijke minimumafstanden. Op de geplande plekken voor de nieuwe woningen is de afstand tot de omliggende agrarische bedrijven groter dan deze minimumafstanden. Op geen enkele manier wordt verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw beperkt.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de Peezeweg 15 en 17 zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

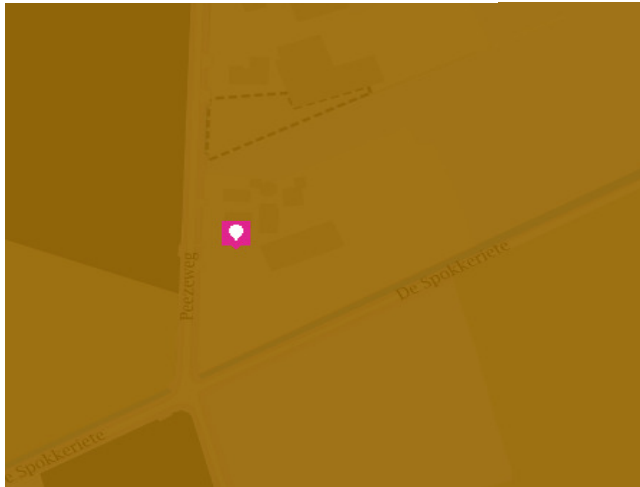
2.2.4.1 Natuurlijke laag

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. Peezeweg 15 en 17

 Dekzandvlakte en ruggen



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.

Er bevinden zich geen reliëfrijke landschapselementen op het erf. Toch zal in het erfinrichtingsplan er rekening worden gehouden met het omliggende landschap en getracht worden om dit te behouden waar het kan, en terug te brengen waar mogelijk.

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. Peezeweg 15 en 17



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.

Het erf maakt deel uit van het open, ruim opgezette heideontginningslandschap. In het erfinrichtingsplan wordt geprobeerd om de bestaande structuren zoveel mogelijk in stand te houden, en waar nodig te versterken. Zo wordt de bebouwing geconcentreerd op het bestaande erf om het samenspel tussen open ruimtes en rommelige concentraties van bebouwing te 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 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.

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.

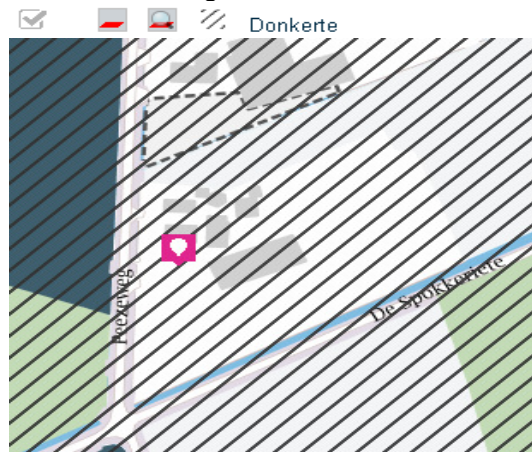
Langs het afwateringskanaal bij het perceel loopt een onverharde weg. Deze zal behouden blijven. Ook is de naastgelegen landbouwer van plan om een deel van het perceel aan te kopen en hier een koe-pad aan te leggen om zijn koeien naar omliggende weilanden te laten lopen. Deze nieuwe verbinding draagt bij aan de landelijke kwaliteit van het gebied. Op de oude kaarten zijn geen oude verbindingen te zien die binnen het plan hersteld kunnen worden.

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. Peezeweg 15 en 17



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 veel bijgebouwen worden gesloopt en de camping wordt stopgezet zullen er naar verwachting gemiddeld minder personen aanwezig zijn op het terrein. Hoewel het aantal woningen toeneemt, neemt het gemiddelde aantal personen dus af. Hierdoor wordt er geen significante toename in de hoeveelheid kunstlicht verwacht.

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

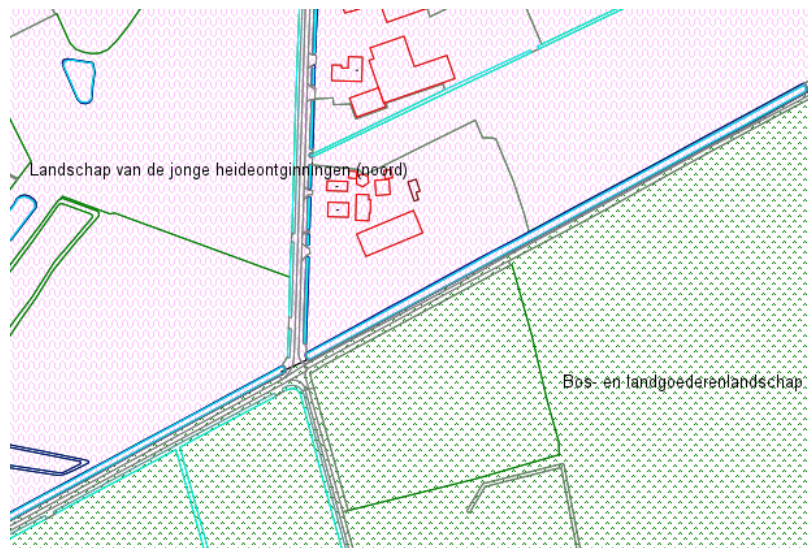
2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

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 Peezeweg 15 en 17 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het 'Landschap van de jonge heideontginningen (noord)'. Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied gemeente Dalfsen.

Kaart 7. Peezeweg 15 en 17



2.3.1.1 Karakteristiek Landschap van de jonge heideontginningen (noord)

De voormalige heidegronden zijn pas in de loop van de negentiende eeuw systematisch in cultuur gebracht. Dat heeft geleid tot een stevige rationale structuur en verkavelingsopzet. De percelen zijn meest blokvormig en de bebouwing ligt verspreid aan lange, rechte wegen. De bebouwing vormt puntsgewijze verdichtingen aan de wegen. Dorpen komen in dit gebied niet voor.

Opvallend is de noord-zuidgerichtheid van de wegen, wat wordt versterkt door de aanwezige wegbeplanting. Het landschap is weids en open met fraaie vergezichten. De landbouw is de belangrijkste functie in dit gebied. Het grondgebruik is voornamelijk grasland, maar verspreid komen ook percelen met bouwland voor.

2.3.1.2 Kernkwaliteit

Het noordelijke heideontginningslandschap kenmerkt zich door de sterke rationale opzet, wat zich uit in lange noord-zuidgerichte wegen met laanbeplantingen en verspreid liggende erven. Het is een open agrarisch productielandschap. Slechts plaatselijk komen verdichtingen voor in de vorm van houtsingels, bosstroken en bebouwing.

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Wonen

Het deelgebied van de heideontginningen vormt een waardevol agrarisch productiegebied. De gemeente zet in op een versterking en uitbreiding van deze functie. Woningbouw kan hiermee op gespannen voet staan. Bestaande woningen worden echter gerespecteerd en in het kader van het VAB-beleid kunnen wellicht in de toekomst nieuwe woningen worden gerealiseerd. Daarbij vindt altijd afstemming plaats met de omliggende functies. Wonen wordt beschouwd als een ondergeschikte functie in dit deelgebied.

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

De regels voor het toepassen van 'Sloop voor Kansen' zijn uitgewerkt in de gemeentelijke Beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen'.

De bestaande woning aan de Peezeweg 17 blijft, samen met de achterliggende schuur, hooiberg en een dierenverblijf ongewijzigd staan. De overige landschapsontsierende bebouwing op het perceel, inclusief mestkelders buiten de bebouwing, verdwijnt. In totaal geeft dit 1170 m² sloop met asbest. Deze worden ingezet voor het bouwen van een (compensatie)woning en dit is opgeteld genoeg om te voldoen aan de eis van minimaal 1000 m² sloop. Ook de tweede woning op het perceel (Peezeweg 15) wordt gesloopt. Deze wordt net als de (compensatie)woning achterop het perceel her/gebouwd.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedeekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel Peezeweg 15 en 17 ligt in het deelgebied 'Landschap van de jonge heideontginningen (noord)'.

Heideontginning



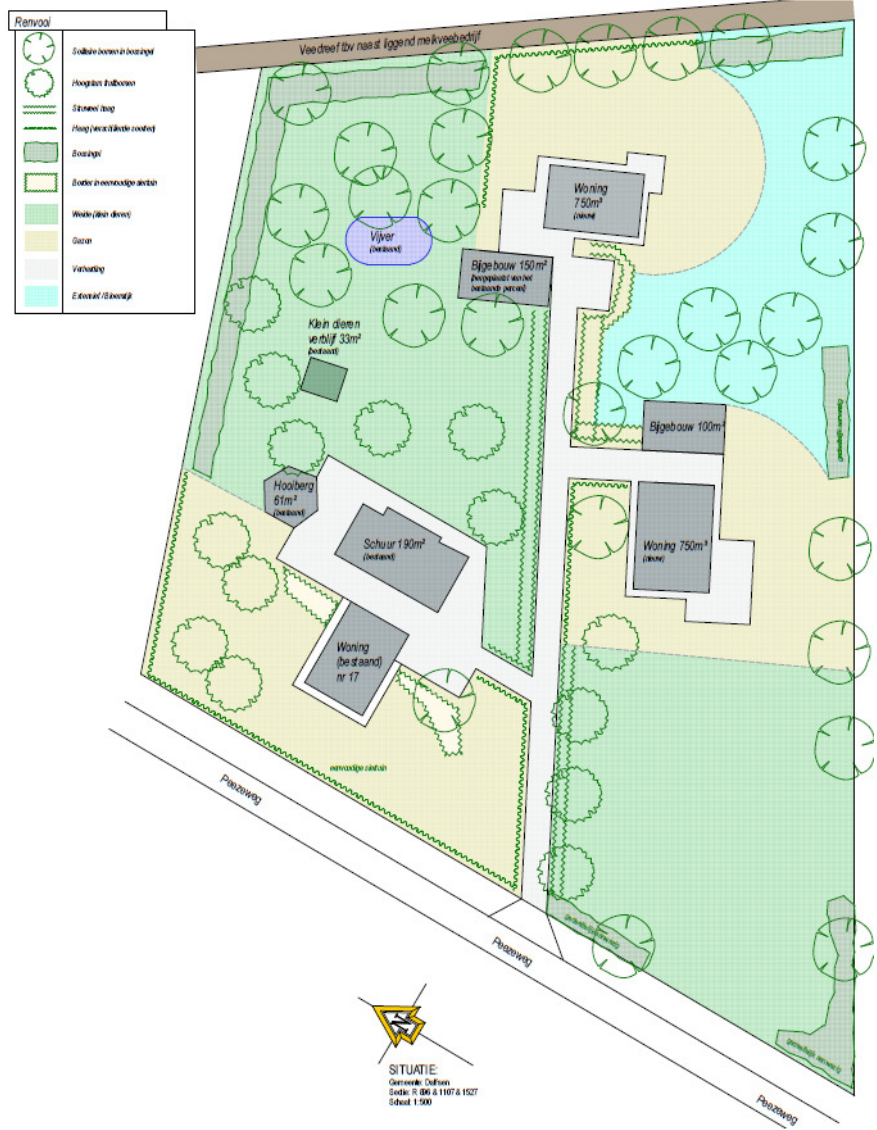
- Maatregelen in dit gebied moeten gericht zijn op het versterken van een noordzuid gerichte landschapsstructuur van bomenrijen langs wegen en watergangen met verspreid poelen;
- Oostwest gerichte wegen zijn niet of beperkt beplant en hier kunnen (waar gewenst) heischrale bermen ontwikkeld worden. Daar waar nu

bepanting aanwezig is kunnen bomen worden gekapt, of kunnen bomen om-en-om worden gekapt. Daarmee ontstaat er dus een uitzonderlijke plantafstand, wat het mogelijk maakt om een heischrale berm te ontwikkelen. Hiervoor is het nodig om te maaien en het maaisel af te voeren waardoor op den duur een schrale vegetatie ontstaat die hier ooit thuishoorde. De heischrale bermen verwijzen naar het verleden en biedt lange doorzichten. De agrarische functie wordt door deze maatregelen niet belemmerd;

- Wel is het zaak dat door middel van erfbepanting de agrarische bedrijven meer onderdeel worden van een geheel. Erfbepanting bestaat in ieder geval uit inheemse soorten en dan bij voorkeur soorten die in dit landschapstype thuishoren zoals eik, esdoorn en berk;
- Extensief slootkantenbeheer, aanleg poelen en meer natuurlijke oevers langs de Dalmholterwaterleiding, de Grootte Griff en het Overijssels Kanaal vergroot de biodiversiteit en de landschappelijke diversiteit.
- Houtwallen/singels tussen Het Luttenbergerven en de Lemelerberg vergroot de migratiemogelijkheden voor een aantal dieren (o.a. das, vleermuizen).
- Het Overijssels Kanaal als historische lijn kan worden versterkt door een bomenrij (ruime plantafstand).
- Verder is het wenselijk om de beeldkwaliteit rondom de molen Massier te verbeteren.

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap. Het advies is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gedaan. Op basis van dit advies is door de initiatiefnemers een erfinrichtingsplan opgesteld, die gecontroleerd is door de ervenconsulent. De ontwikkeling past in het landschapsontwikkelingsplan. Zie kaart 8 voor het erfinrichtingsplan van de Peezeweg 15-17.

Kaart 8. Erfinrichting Peezeweg 15 en 17



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 Peezeweg 15 en 17 een middelmatige archeologische verwachting (AWV categorie 6 en 7).

Waarde - Archeologie 6

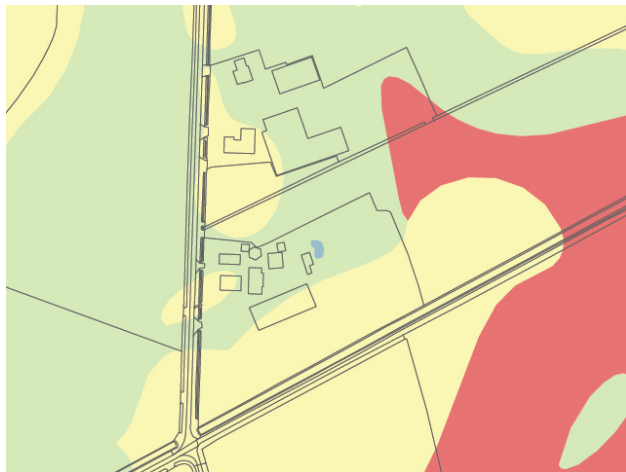
Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, voor bouwwerken groter dan 5000 m² en dieper dan 0,3 m - maaiveld, moet een rapport overlegd worden waarin de aanwezigheid van archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag verstoord zullen worden, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Omdat de aanvraag niet gaat om bouwwerken groter dan 5000 m², is een dergelijk rapport niet noodzakelijk.

Waarde - Archeologie 7

De gronden met deze waarde hebben geen onderzoeksplicht.

Kaart 9. Peezeweg 15 en 17



Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

3.1.2 Bodemkwaliteit

Omdat de ontwikkeling plaats zal vinden op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel is een verkennend bodemonderzoek verplicht. Dit onderzoek is in november 2018 uitgevoerd door Kruse Groep uit Geesteren (bijlage 3). Het bodemrapport is ter controle doorgestuurd naar de Omgevingsdienst IJsselland. Zij geven de volgende conclusie (bijlage 4).

Onderzoeksresultaten

Tijdens het verkennende onderzoek zijn in de vaste bodem plaatselijk zintuiglijk bodemvreemde materialen waargenomen (voornamelijk baksteen en puin). Visueel zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. In twee mengmonsters van de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond. In de overige mengmonsters van zowel de boven- als de ondergrond zijn geen gehalten van de geanalyseerde parameters aangetoond boven de achtergrondwaarden. In de monsters van het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden.

Het licht verhoogde gehalte minerale olie in de bovengrond ter plaatse van de voormalige dieseltank is mogelijk (deels) veroorzaakt door mogelijke morsverliezen tijdens het tanken. Op basis van de beschikbare gegevens is het licht verhoogde minerale olie gehalte in het andere mengmonster niet direct verklaarbaar. Minerale olie is een bestanddeel van olieproducten en brandstoffen. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, is het uitvoeren van een nader onderzoek niet noodzakelijk.

In vier van de mengmonsters van de fijne fracties is asbest aangetoond. In de druppelzones aan de zuidzijde van de varkensstal en aan de noordzijde van de woning is asbest aangetoond boven de toetsingswaarde voor een nader asbestonderzoek. Uit nader onderzoek blijkt dat slechts de toplaag ter plaatse van de druppelzone aan de zuidzijde van de voormalige varkensstal sterk verontreinigd is met asbest. De omvang van de asbestverontreiniging wordt geschat op 22 m³.

Conclusie en advies

Naar onze mening is het ingediende bodemonderzoek voldoende van opzet en uitvoering voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen. Op basis van de onderzoeksresultaten achten wij de bodemkwaliteit van de locatie, na sanering van de sterke asbestverontreiniging ter plaatse van de druppelzone aan de zuidzijde van de voormalige varkensstal, geschikt voor de beoogde functie (wonen met tuin). Met betrekking tot de sterke asbestverontreiniging adviseren wij de omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarde dat een door het bevoegde gezag Wbb (provincie Overijssel) goedgekeurd saneringsplan wordt overlegd.

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.

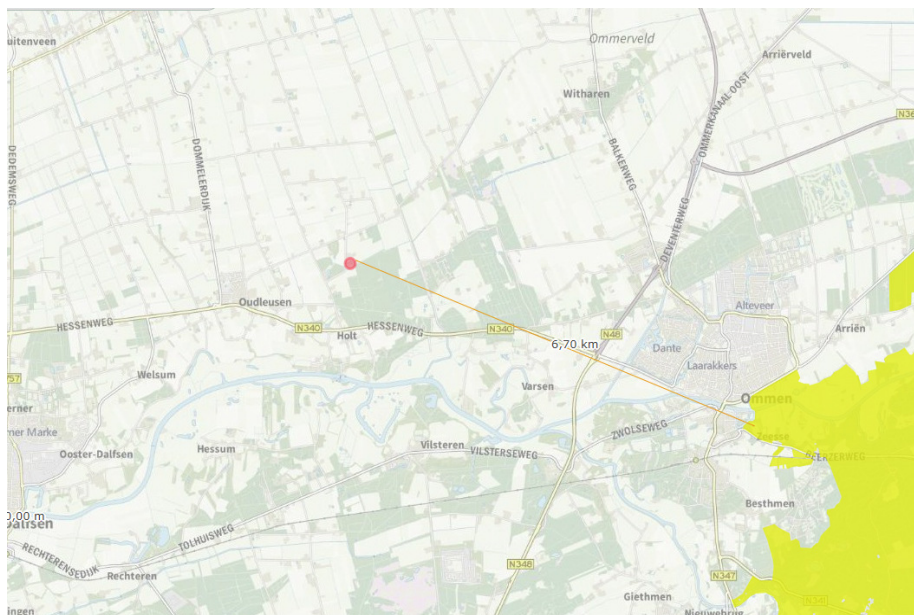
3.1.4 Ecologie

3.1.4.1 Natura 2000 gebieden

De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat al jaren achteruit. Duurzame bescherming van flora en fauna is hard nodig. Planten en dieren trekken zich weinig aan van landsgrenzen en het is daarom belangrijk om natuurbescherming in Europees verband aan te pakken. Zo voorkomen we dat de natuur in Europa en in Nederland steeds eenvormiger wordt. Daartoe is in 1979 de Vogelrichtlijn opgesteld en in 1992 de Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen hebben twee componenten: soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Alle EU-lidstaten wijzen beschermde gebieden aan voor specifieke (leefgebieden van) (vogel-)soorten. De onder beide richtlijnen aangewezen beschermde gebieden vormen het Natura 2000-netwerk. De Nederlandse bijdrage aan dit Europese netwerk van beschermde natuurgebieden bestaat uit ruim 160 gebieden.

Kaart 10. Peezeweg 15 en 17



Ligging van Natura2000-gebied in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de rode marker aangeduid. Gronden die tot Natura2000 behoren worden met de okergele en groene kleur aangeduid. (bron: geo.overijssel.nl).

Het plangebied ligt op minimaal 6,7 kilometer afstand van gronden die tot Natura2000 behoren. Op kaart 10 wordt de ligging van Natura2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven.

Beschermingsregime

De Wet natuurbescherming regelt in hoofdstuk 2 de bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan. Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

- de leefgebieden van vogels;
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten (art. 2.1 Wet natuurbescherming);

De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op (art. 2.3 Wet natuurbescherming). In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt.

Nederland past een vergunningstelsel toe. Hierdoor is in ons land een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Vergunningen worden verleend door provincies of door de Minister van EZ. Natura 2000-gebieden mogen geen significante schade ondervinden. Dit houdt in dat bepaalde plannen en projecten, op zichzelf óf in combinatie met andere plannen en projecten, de natuurwaarden waarvoor de gebieden zijn aangewezen niet significant negatief mogen beïnvloeden.

Elke ontwikkeling in of nabij een Natura 2000-gebied dient te worden onderworpen aan een 'voortoets'. Uit de voortoets moet blijken of kan worden uitgesloten dat de gewenste werkzaamheden/ontwikkelingen een (significant) negatief effect hebben (op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten). Voor alle Natura 2000-gebieden dient een beheerplan te zijn opgesteld waaruit duidelijk wordt welke activiteiten wel en niet zonder vergunning mogelijk zijn in en nabij die gebieden.

Als gevolg van het stopzetten van de PAS-systematiek, mogen plannen die leiden tot een verhoogde depositie van NO_x/NH₃ op Natura2000-gebied, niet in uitvoering gebracht worden zonder Wet natuurbeschermingsvergunning. Er wordt door de landelijke overheid momenteel gewerkt aan een nieuwe methode om plannen, die leiden tot een verhoogde depositie, mogelijk te maken.

Effectbeoordeling

Het plangebied ligt op 6,7 kilometer afstand tot het meest nabij gelegen Natura2000-gebied. Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het Natura2000-gebied, is het niet aannemelijk dat de voorgenomen activiteiten, zowel tijdens de sloop- en bouwbase, alsmede tijdens de gebruiksfase, zullen leiden tot een toename van depositie NO_x/NH₃ op Natura2000-gebied. Gelet op de aard voor de voorgenomen ontwikkelingen (rood-voor-rood) is het aannemelijk dat er zelfs sprake is van afname van depositie NO_x/NH₃ vanwege vermindering van uitstoot NO_x als gevolg van een afname van verkeer. Voor deze effectbeoordeling is geen gebruik gemaakt van een berekening m.b.v. het computerprogramma Aeries Calculator. Deze aanname is gebaseerd op ervaring met het opstellen van dergelijke berekeningen in Calculator.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden Reggegebied op een afstand van ca. 6,7 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 heeft het slopen van landschapsontsierende bebouwing en het terugbouwen van twee woningen 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

Op basis van de QuickScan, bijlage 5 kan geconcludeerd worden dat het project voor de aangetroffen en te verwachten algemeen voorkomende soorten geen negatieve gevolgen heeft. Wel wordt aanbevolen om een aanvullend onderzoek te doen naar de aanwezigheid van vleermuizen in de schuren. Uit het aanvullend moet blijken of mitigerende maatregelen nodig zijn en of een ontheffing aangevraagd moet worden.

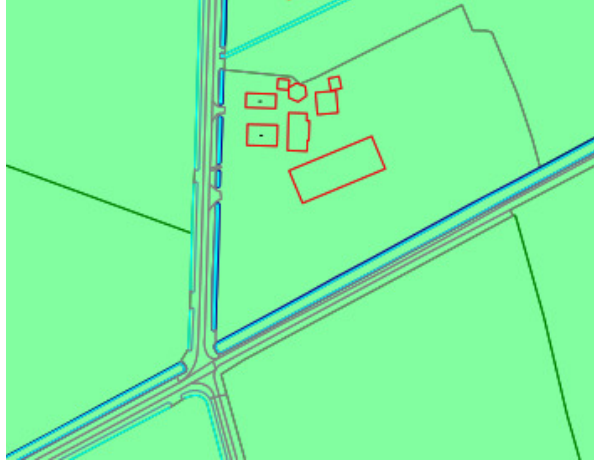
Om schade aan vogelbroedsels te voorkomen wordt geadviseerd om buiten het broedseizoen te werken. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart-half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor. Het is mogelijk om tijdens het broedseizoen te werken wanneer maatregelen zijn genomen om broedgevallen te voorkomen of wanneer een inspectie uitwijst dat er geen broedsels aanwezig zijn.

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 verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. De zorgplicht blijft, ongeacht de status van de soorten, wel van kracht.

3.1.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan. Risicozonering rondom Pezeweg 15 en 17 is hieronder aangegeven.

Kaart 11. Pezeweg 15 en 17



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.

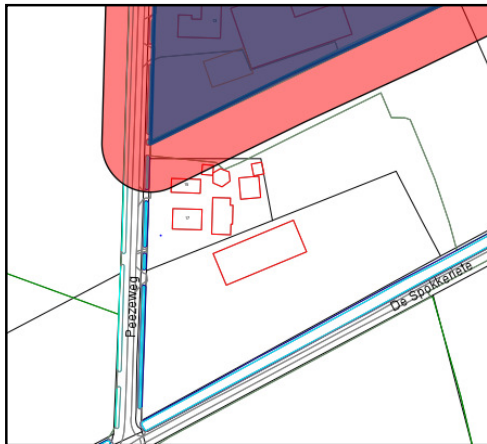
Conclusie

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

3.1.6 Milieuzonering

De afstand van de perceelgrens tot het meest nabij gelegen agrarisch bedrijf (rundvee) is 7 meter. Dit betekent dat er op een deel van het perceel woningbouw niet is toegestaan. In de geurverordening van de gemeente Dalfsen bedraagt de minimumafstand tussen een woning en een rundveebedrijf namelijk 25 meter. Om te zorgen dat de nieuwe woningen toekomstige uitbreidingen van het agrarische bedrijf niet blokkeren moeten ze 25 meter uit de rand van het agrarische perceel worden gebouwd. Deze zonering is hieronder (kaart 12.) uitgebeeld.

Kaart 12. Milieuzonering Pezeweg 15 en 17



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

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 Peezeweg 15 en 17 ligt langs een smalle landbouwweg in het buitengebied tussen Oudleusen en Ommen. Deze weg heeft geen doorgaande functie en wordt slechts door bestemmingsverkeer en landbouwverkeer gebruikt. De verwachte geluidsbelasting is onder 43dB, ver onder het wettelijke maximum.

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.1.7 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan bevat de bouw van twee nieuwe woningen en het slopen van ongeveer 1.000m² schuren. Ook verdwijnt de huidige camping op het perceel. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in dit 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

Doordat de camping op het perceel sluit zal de toestroom van campingbezoekers verdwijnen. Hierdoor is de verwachting, dat ondanks het bouwen van één extra woning, de hoeveelheid verkeer afneemt.

De erfopgang voor de te slopen woning aan de noordkant van het perceel verdwijnt. Alle drie de woningen zullen worden ontsloten door de bestaande erfopgang aan de zuidzijde van het perceel. Hierdoor blijft de verkeerssituatie hetzelfde.

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 2 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 beschermingszone van een hoofdwatgang of watgang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze watgang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watgangen zoals in de Keur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta beschreven. Met betrekking tot deze watgangen gelden de binnen de Keur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor het beheer en onderhoud geldt langs de watgang (vanaf de insteek) een obstakelvrije zone van 5 meter. Door een Watervergunning kan hiervan worden afgeweken.

Voor het dempen van watgangen / sloten (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woningen moeten 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 0 meter van een hoofdwatgang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich binnen 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 'normale 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

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 aan de Peezeweg 15 en 17 de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' met de aanduiding 'Waarde – Archeologie 6' omgezet in drie bestemmingsvlakken 'Wonen' met de overige delen 'Agrarisch'. Voor het perceel gelden verder de aanduidingen 'Waarde – Archeologie 6' & 'Waarde – Archeologie 7'.

De woonbestemming wordt aangepast aan het erfinrichtingsplan van 27 april 2019 (zie bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing).

Initiatiefnemers moeten de woning Peezeweg 15 en alle landschapsontsierende bebouwing slopen en de vervangende - en compensatiewoning en de herinrichting van de erven op het perceel Peezeweg 15 en 17 te realiseren zoals is aangegeven in het erfinrichtingsplan van 27 april 2019 (bijlage 1).

Initiatiefnemers moeten binnen één jaar na het in gebruik nemen van de vervangende woning de erfbeplanting volgens het door de gemeente goedgekeurde erfinrichtingsplan van 27 april 2019 realiseren en deze minimaal tien jaar in stand houden.

Initiatiefnemers moeten binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het 7^e verzamelplan de erfinrichting volgens bijlage 1 (Peezeweg 15 en 17) realiseren en deze minimaal tien jaar 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.

Ruimtelijke Onderbouwing Markeweg 14

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

Het perceel Markeweg 14 is een voormalig agrarisch perceel met een aantal agrarische opstallen en heeft nu nog een agrarische bestemming. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt. Initiatiefnemer wil nu de grote schuur (580,8 m² met asbest) en de mestkelders (53 m²) slopen. Ook de paardenbak zal worden verwijderd. De overige bebouwing, waaronder een hooiberg, een kippenhok en de aangebouwde schuur aan de huidige woning, blijven staan. Samen met sloop aan de Hessenweg 64 (247 m² met asbest) wordt voldaan aan de minimale sloop voor het realiseren van één compensatiewoning op het perceel Markeweg 14.

Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen, is een aanpassing van de bestemming 'Agrarisch met waarden' nodig. Het perceel Hessenweg 64 levert ook sloop oppervlakte voor een ander project, welke ook onderdeel is van het 7^e verzamelplan Buitengebied. Om dubbeling te voorkomen worden de (bestemmingsplan-)wijzigingen in de ruimtelijke onderbouwing van de Vossersteeg 12 behandeld.

Kaart 1. Ligging van het perceel Markeweg 14

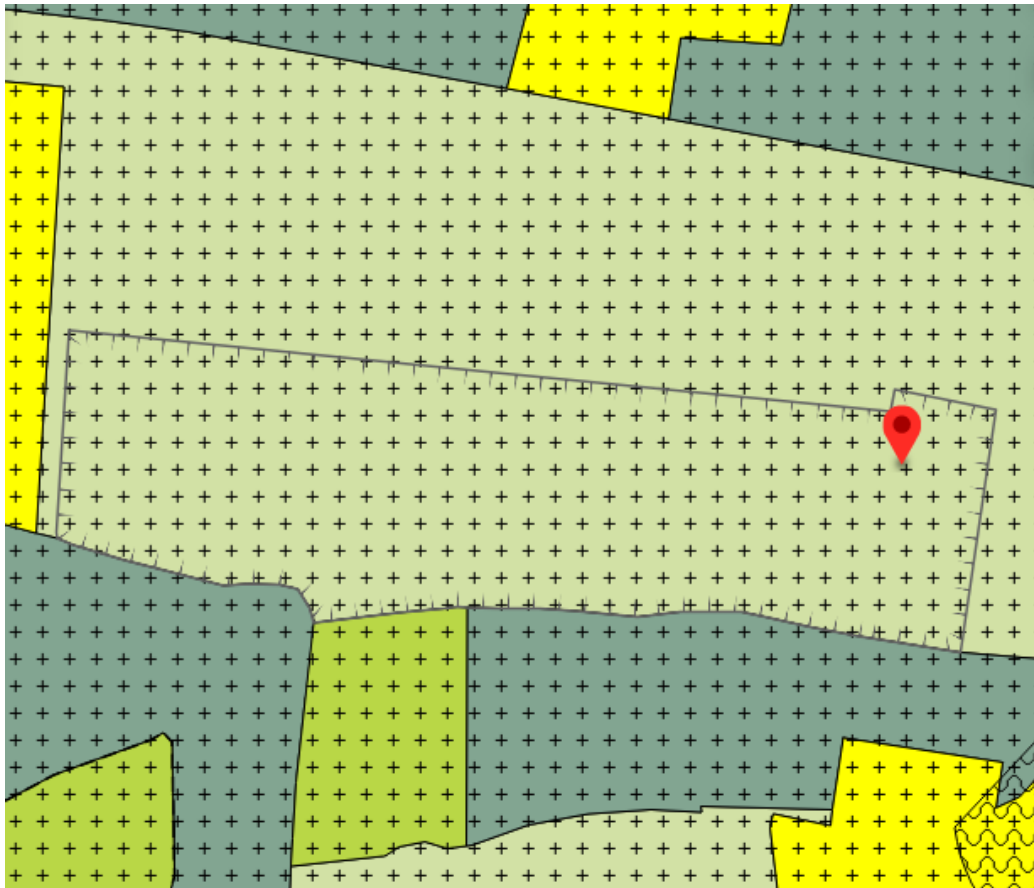


bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en gebiedsaanduiding 'agrarisch bedrijf b'.

Kaart 2. Huidige bestemming



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Om de gevraagde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, moet de bestemming van het perceel gewijzigd te worden van 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen', met de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden = 2'.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De basiskwaliteit van het gebied blijft gewaarborgd. Er wordt een grote hoeveelheid leegstaande landschapsontsiende agrarische bebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats komt een (compensatie)woning terug, die met een erfinrichtingsplan worden ingepast in de bestaande omgeving. Deze inpassing draagt positief bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, terwijl de negatieve invloed van de leegstaande schuren verdwijnt. Dit wordt gewaarborgd door het opgestelde erfinrichtingsplan (bijlage 1), waarin het advies van de ervenconsulent van Het Oversticht (bijlage 2) is verwerkt. Het project draagt hiermee bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 7e 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. En wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, wordt deze ontwikkeling in beginsel ook niet als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt.

Door dit plan vermindert de bebouwing op het perceel door het slopen van in totaal 880,8 m² landschapsontsiende bebouwing. In de nieuwe situatie wordt wel een compensatiewoning met schuur teruggebouwd, maar dit oppervlakte is vele malen minder dan de bestaande bebouwing op dit perceel. Er is daardoor 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. Doordat verouderde gebouwen in het buitengebied worden vervangen draagt de ontwikkeling 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 gevraagd (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 van de Erfontwikkelaar d.d. 14 juli 2020 voor de Markeweg 14 (bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing), die 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.

In dit plan is zeker sprake van 'zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik'. Er wordt verouderde en deels vervallen bebouwing gesloopt waarvoor een nieuwe woning in de plaats komt. De nieuwe woning wordt een stuk kleiner dan de ruim 850m² aan sloop, waardoor het bebouwde oppervlak in het buitengebied afneemt.

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 Markeweg 14 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 Markeweg 14 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 3. Markeweg 14



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 landschapontwikkeling, 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 ontwikkeling aan Markeweg 14 past binnen het ontwikkelingsperspectief. De situatie aan de Markeweg 14 verbetert aanzienlijk. De agrarische bedrijven en andere functies in de omgeving worden niet belemmerd. Bij het inrichten van de erven wordt aangesloten bij het landschap door middel van een advies van de ervenconsulent van Het Oversticht (bijlage 2), welke verwerkt is in een erfinrichtingsplan (bijlage 1). Het landschap blijft herkenbaar.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de Markeweg 14 zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

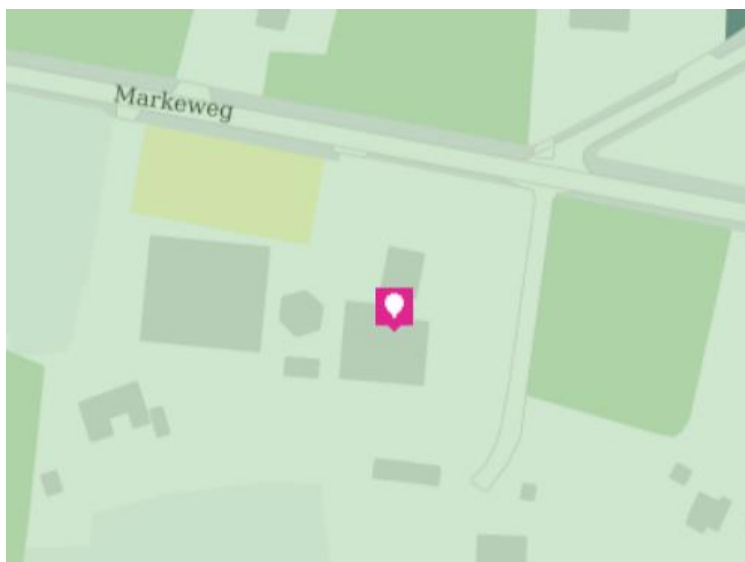
2.2.4.1 Natuurlijke laag

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 'Beekdalen en natte laagtes'

Kaart 4. Markeweg 14

 Beekdalen en natte laagtes



Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lageregelegen delen, naar de beken en rivieren. Het is een dynamisch landschap, met een open karakter met hogere randen.

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

De norm is dat het waterpeil niet lager dan voor graslandgebruik noodzakelijk is. Ontwikkelingen in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dragen bij voorkeur bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterhuishouding ter plaatse. Wat dat betreft wordt rekening gehouden met de eisen vanuit het Waterschap Drents Overijsselse Delta, zoals ook verder verwoord in de waterparagraaf (paragraaf 3.10).

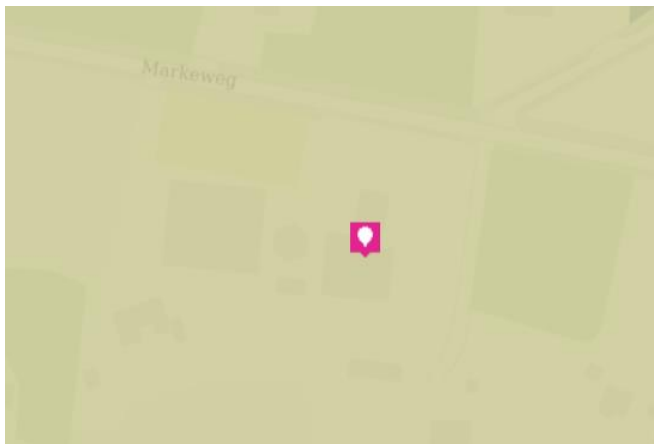
2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

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 'Essenlandschap'.

Kaart 5. Markeweg 14

Essenlandschap



Figuur: Relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lagergelegen maten en fliergronden, (voormalige) heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpsilhouet met vaak de kerktoren als markant element. Burgererven hebben door de jaren heen het karakter van het landelijk gebied verandert richting een mix van wonen en werken. Nieuwbouw ontnemt soms het zicht op de es of, vanaf de es op het dorp.

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

De norm is dat essen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf. Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen een beschermende bestemmingsregeling. De richtingbepalende uitspraak geeft aan als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

Door middel van het erfinrichtingsplan voor de Markeweg 14 (bijlage 1) wordt de ontwikkeling ingepast in het Essenlandschap. Het erf is momenteel dichtbegroeid met uitheemse beplanting. Met behulp van het erfinrichtingsplan kan het perceel opnieuw ingericht worden zodat zichtlijnen hersteld worden en het perceel een opener uitstraling heeft. Hierdoor past het perceel beter binnen het omringende landschap.

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 infrastructuurle 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.

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.

Verspreide bebouwing

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, erfbepantingen 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.

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 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 richtinggevendende 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.

De ontwikkelingen op beide erven draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, doordat er met de erfinrichtingsplan (bijlage 1) aangesloten wordt bij het advies van de ervenconsulent van het Oversticht (bijlage 2). De route over het erf naar een woning achter het erf gelegen, blijft hierin bestaan.

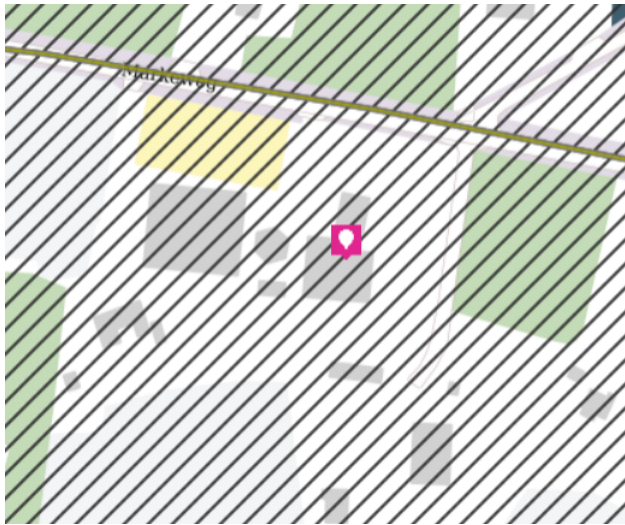
2.2.4.4 Laag van de beleving

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. Markeweg 14

Donkerte



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.

Op het erf worden leegstaande landschapsontsierende schuren gesloopt. Hiervoor in de plaats komt één kleinere woning terug. Dit zal niet leiden tot de toename van extra kunstlicht. In het erfinrichtingsplan (bijlage 1) wordt daarnaast extra aandacht besteed aan het minimaliseren van de uitstoot van kunstlicht.

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 perceel scheiding 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 Markeweg 14 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het Bos- en landgoederenlandschap.

2.3.1.1 Karakteristiek Bos- en landgoederenlandschap

Het landschap rond Dalfsen staat bekend om zijn vele havezaten en landgoederen. De landhuizen, laanstructuren, landerijen en bosgebieden van de landgoederen zijn karakteristiek voor dit deelgebied ten zuiden van de Vecht. Langs de randen van het beiden liggen boerderijen met eenmansessen. Veel boerderijen behoren tot een landgoed en in de kleuropstelling van de panden is dat nog terug te zien. De erven worden getypeerd door hun losse opzet, met onregelmatig verspreide bebouwing, boomgroepen, boomgaard en bijgebouwen als bakhuisjes en hooibergen. In het gebied zijn nog vele zandpaden te vinden.

Vanwege de afwisseling en de kleinschaligheid met als bonus een ligging aan de Vecht heeft het gebied grote recreatieve aantrekkingskracht. Er zijn dan ook meerdere verblijfsaccommodaties te vinden en diverse fiets- en wandelroutes. De landbouw is de belangrijkste drager van de landgoederen, zowel ruimtelijk al economisch. De gemeente zet in dit deelgebied in op het behoud en versterking van het monumentale karakter van het gebied. Beleidsmatig zal de gemeente de mogelijkheid bieden om de (economische) basis onder de bestaande landgoederen te verstevigen.

2.3.1.2 Kernkwaliteit

Het Bos- en landgoederenlandschap is een monumentaal landschap bestaande uit vele havezaten en landgoederen, met een herkenbare en beleefbare structuur.

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Wonen

Ten aanzien van wonen in dit deelgebied wil de gemeente de mogelijkheden in het kader van hergebruik van vrijkomend erfgoed benutten. Hergebruik van vrijkomende erfgoed draagt immers bij aan de instandhouding van het karakter en de leefbaarheid van het gebied. In dit deelgebied zal de gemeente dergelijke initiatieven op het vlak van wonen dan ook ondersteunen.

De ontwikkeling betreft een transformatie van een bestaande agrarisch erf. De nieuwbouw die terugbouwt zal worden, zal uitgaan van de aanwezige kenmerken en karakteristieken in het landschap en erf. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

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

Aan de Markeweg 14 wordt gebruik gemaakt van de beleidsregels 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied Gemeente Dalfsen', onderdeel 'Sloop voor Kansen'. Door gebruik te maken van deze regeling willen de initiatiefnemers een tweede woning op het perceel realiseren, binnen het bestaande erf. Dit is mogelijk wanneer er 850m² aan landschapsontsierende asbesthoudende bebouwing wordt gesloopt.

Op het perceel worden een grote schuur (580,8 m² met asbest) en de mestkelders (53 m²) gesloopt. Ook de paardenbak zal worden verwijderd. De overige bebouwing, waaronder een hooiberg, een kippenhok en de aangebouwde schuur aan de huidige woning, blijven staan. Samen met sloop aan de Hessenweg 64 (247 m² met asbest) wordt voldaan aan de minimale sloop voor het realiseren van één compensatiewoning op het perceel Markeweg 14.

Het plan voldoet ook aan de andere eisen vanuit de beleidsregels. Zo wordt er teruggebouwd op een bestaand erf en betekend de ontwikkeling een behoorlijke kwaliteitsimpuls voor het erf. De ontwikkeling past daarmee binnen het sloop voor kansen beleid.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeente dekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel Markeweg 14 ligt in het deelgebied 'Bos- en landgoederenlandschap'.

Bos en landgoederenlandschap



- Voorop staat een beheer dat inzet op rijk gestructureerde bosranden en natuurlijke randen langs akkers en weiden (kruidenlaag);
- Aanplant van solitaire bomen op agrarische enclaves en uitbreiding van het lanenstelsel versterken de karakteristiek;
- Dit gebied leent zich uitstekend voor recreatief medegebruik. Inzet op uitbreiding van openstelling en gebruik van paden, routes op landgoederen;
- Ontwikkeling van kleinschalige en vernieuwende vormen van recreatieve functies alleen in VAB's, agrarische bedrijven en op landgoederen kan, mits wordt bijgedragen aan landschappelijke versterking;
- Mogelijkheden voor ontwikkeling (nieuwe economische dragers) van bestaande landgoederen worden verder versterkt hetgeen bijdraagt aan de instandhouding van het landgoed;
- Om cultuurhistorische elementen als grachten, wallen, grenspalen, hooibergen, bakhuisjes te behouden zal extra aandacht nodig zijn voor herstel;
- Het aanleggen van poelen als stapstenen tussen het Vechtdal en de Marswetering en Emmertochtsloot versterkt de biotopen van o.a. kamsalamander en knoflookpad.
- Extensief slootkantenbeheer draagt bij aan verbetering van de biotopen voor deze soorten maar verrijkt ook het landschapsbeeld.
- In dit kader kan ook de oorspronkelijke loop van de Emmertochtsloot naar de Vecht hersteld worden;
- Nieuwe waterberging zal vlakvormig zijn en gekoppeld aan de structuur van landschap.

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap. Zie kaart 8 het advies van de ervenconsulent.

Kaart 7. Advies erfinrichting Markeweg 14



Het advies is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing gedaan. Het advies is verwerkt in een meer gedetailleerd erfinrichtingsplan. Deze is terug te vinden in bijlage 1. De ontwikkeling past in het Landschapsontwikkelingsplan.

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

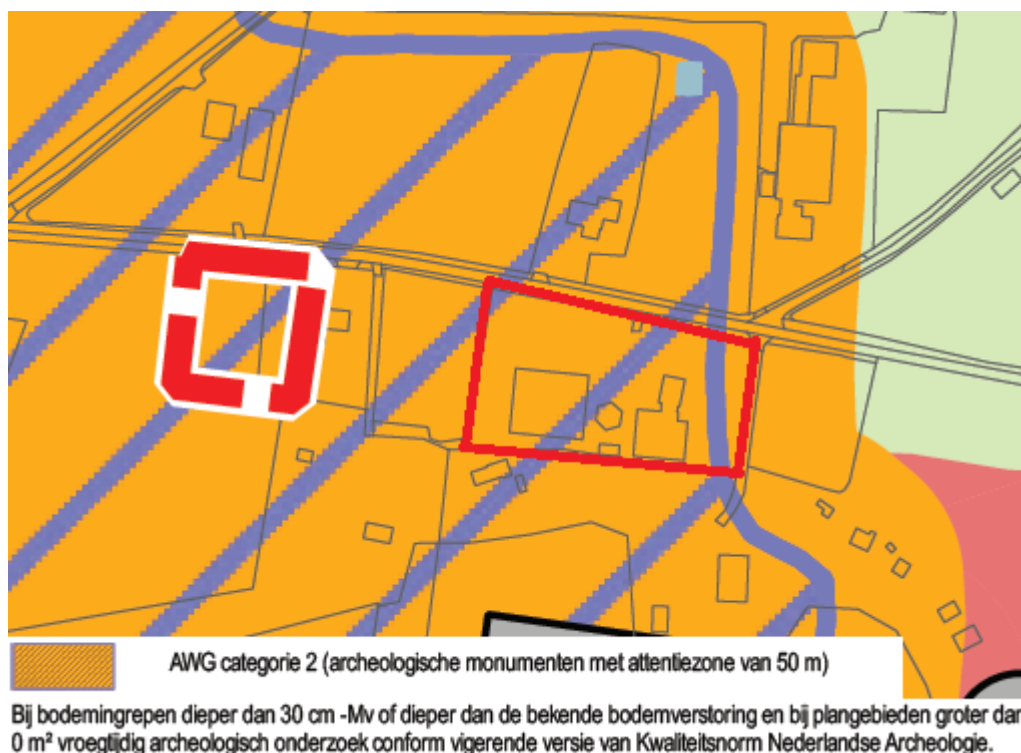
In dit hoofdstuk worden alle ruimtelijk relevante omgevingsfactoren op een rij gezet en belangen afgewogen. De belangenafweging moet aantonen dat de betreffende ontwikkeling aan een goede ruimtelijke ordening voldoet. Daarbij wordt op het volgende ingegaan:

- Archeologie;
- Bodem;
- Duurzaamheid;
- Ecologie;
- Externe veiligheid;
- Milieuzonering;
- Geluid;
- Luchtkwaliteit;
- Verkeerssituatie;
- Water.

3.1 Archeologie

Volgens deze beleidskaart heeft het perceel Markeweg 14 een hoge archeologische verwachting. Het perceel ligt volgens de archeologische beleidskaart in de zone 'archeologische waardevolle gebieden categorie 2'. Deze waarde maakt een vroegtijdig archeologisch onderzoek verplicht. Deze is uitgevoerd en hieronder wordt de conclusie van dit rapport gepresenteerd. Het volledige rapport van Econsultancy d.d. 26 augustus 2020 is te vinden in bijlage 3.

Kaart 8. Markeweg 14

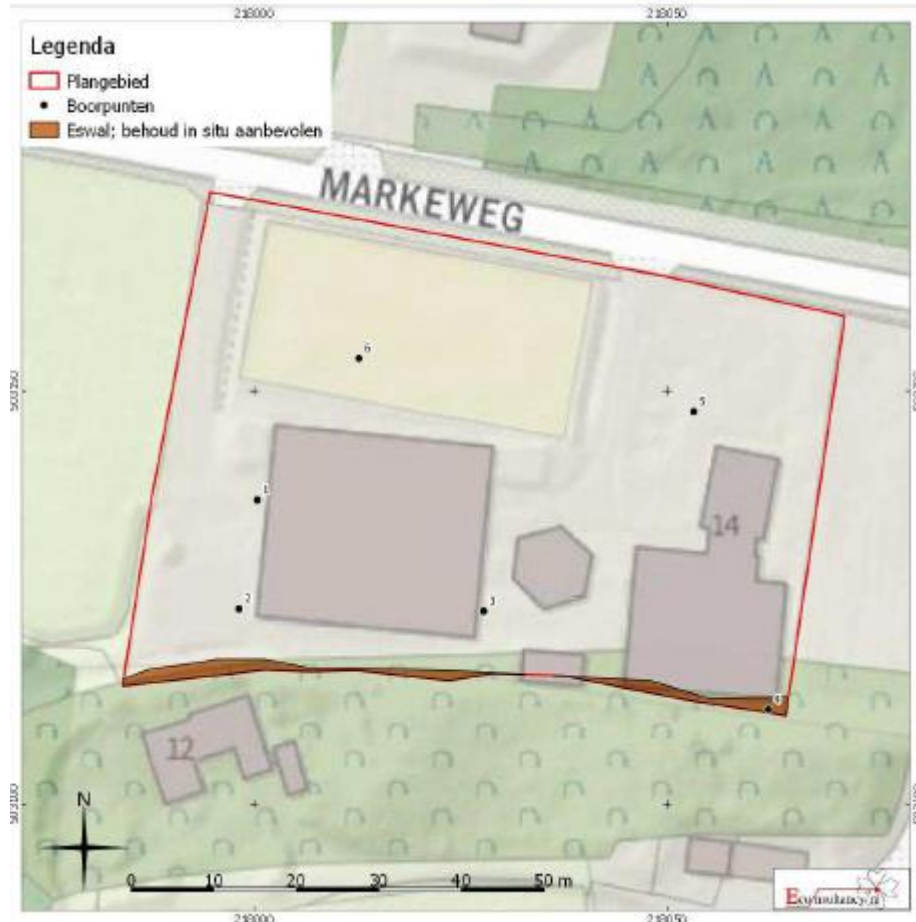


Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

Op basis van de resultaten van het booronderzoek worden in het grootste deel van het plangebied, inclusief de locatie van de geplande nieuwbouw, geen archeologische waarden meer verwacht. Daarom adviseert Econsultancy om het plangebied vrij te geven voor de geplande bodemingreep. Geadviseerd wordt verder om de eswal in het uiterste zuiden *in situ* te behouden. Indien hier in de toekomst toch bodemingrepen gepland staan, wordt geadviseerd om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over het onderzoeksgebied sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarden. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

Dit advies is overgenomen door de regioarcheoloog die namens de gemeente Dalfsen adviseert over dergelijke vraagstukken. Praktisch betekent dit dat de archeologische dubbelbestemming op het perceel verlaagd wordt naar Waarde – Archeologie 7 waarbij geen onderzoeksplicht geldt. De eswal aan de zuidkant van het perceel behoudt dat hoogste archeologische waarde. Zie voor een indicatie van de eswal kaart 9.

Kaart 9. Eswal ter plaatse van de Markeweg 14



Bron: archeologisch bureau- en verkennend boor onderzoek Markeweg 14 te Dalfsen, Econsultancy

3.2 Bodemkwaliteit

Volgens het historisch onderzoek blijkt dat op en direct rondom de locatie bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Er is daarom door Grondslag bodemkwaliteitsbureau op d.d. 22 juli 2020 een verkennend bodemonderzoek verricht. Het volledige rapport is te vinden in bijlage 4 van deze ruimtelijke onderbouwing. Uit het rapport wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor het omzetten van de bestemming van agrarisch naar wonen.

3.3 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. Daarbij wordt asbest gesaneerd en wordt de nieuwe woning aardgasvrij gebouwd.

3.4 Ecologie

3.4.1 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 Vecht- en Beneden-Reggegebied op een afstand van ca. 6,3 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 verslechteringsstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.2 Programma Aanpak Stikstof (PAS)

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de invloedssfeer van het Natura-2000 gebied Vecht- en Beneden-Reggegebied. Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn vanwege de afstand tot het meest nabijgelegen stikstofgevoelig habitat en de aard en omvang van de werkzaamheden op voorhand uit te sluiten. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van stikstof wordt niet noodzakelijk geacht.

3.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

De onderzoekslocatie maakt voor een klein gedeelte deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied zelf ligt echter buiten het Natuurnetwerk Nederland. Zie hiervoor ook kaart 10. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland bevindt zich circa 5 m ten zuiden van het plangebied. In de provincie Overijssel hoeft voor nieuwe ontwikkelingen buiten het Natuurnetwerk Nederland niet getoetst te worden op externe effecten/werking van de voorgenomen ingreep. Aangezien de onderzoekslocatie buiten het gebied behorend tot het Natuurnetwerk Nederland valt is vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland niet noodzakelijk.

Kaart 10. Markeweg 14



Figuur: plangebied ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland (bron: QuickScan Wet Natuurbescherming Markeweg 4, Econsultancy, bijlage 5)

3.4.4 De Wet natuurbescherming

Op basis van de QuickScan van Econsultancy d.d. 3 augustus 2020 (bijlage 5) kan geconcludeerd worden er geen extra onderzoek noodzakelijk is. Overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling zijn niet aan de orde.

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 verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. De zorgplicht blijft, ongeacht de status van de soorten, wel van kracht.

3.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan. Risicozonering rondom Markeweg 14 is hieronder aangegeven.

Kaart 11. Markeweg 14



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.5.1 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.

3.6 Milieuzonering

Het perceel Markeweg 14 bevindt zich in buurtschap Hessum. Buurtschap Hessum kenmerkt zich door een mix aan functies, waarbij wonen, recreatie en de agrarische sector de bovenhand voeren. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op ca. 250 m² van het

plangebied. Dit is een melkveebedrijf waarvoor in de geurverordening van de gemeente Dalfsen een minimumafstand van 25 meter van kracht is. Verder komt er in de directe omgeving van het perceel geen veehouderij voor. Er is vanuit milieuzonering daarom ook geen belemmering om deze functie (wonen) op dit erf (Markeweg 14) toe te staan.

Verder heeft het omzetten van de bestemming van agrarisch naar wonen ook geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrariër in de buurt, omdat er woonbestemmingen dichterbij het bedrijf zitten.

3.7 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 Markeweg 14 ligt langs een rustige weg in het buitengebied van Dalfsen, bij buurtschap Hessum. Deze weg heeft geen doorgaande functie en wordt veelal gebruikt door bestemmingsverkeer en landbouwverkeer.

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.8 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan bevat slechts de bouw van één nieuwe woning. 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.

3.9 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. Er wordt gebruik gemaakt van de huidige, bestaande ontsluitingen en de verkeersintensiteit zal niet toenemen ten opzichte van het voormalig agrarische gebruik.

3.10 Water

3.10.1 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.

3.10.2 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.

3.10.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd. Er vindt een afname 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. Voor het dempen van watergangen/ sloten (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Binnen het plangebied ligt een regionale waterkering die op de Legger van het Waterschap Drents Overijsselse Delta is opgenomen. De functie en 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, zoals het slopen/verwijderen van funderingen, kelders en funderingspalen 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.

Het plan bevat een rioleringscomponent, want door het plan neemt het afvalwaterdebiet in het bestaande gemengde- of vuilwaterstelsel toe. Door de uitvoering van het bestemmingsplan neemt de belasting van het bestaande rioleringsstelsel toe. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

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.	Er is geen sprake van 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 een kilometer van een hoofdwatgang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.

3.10.4 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 ontwerpeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

De vuilwataansluitingen van de nieuwe woningen moeten worden aangesloten op een IBA.

3.10.5 Watertoetsproces

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

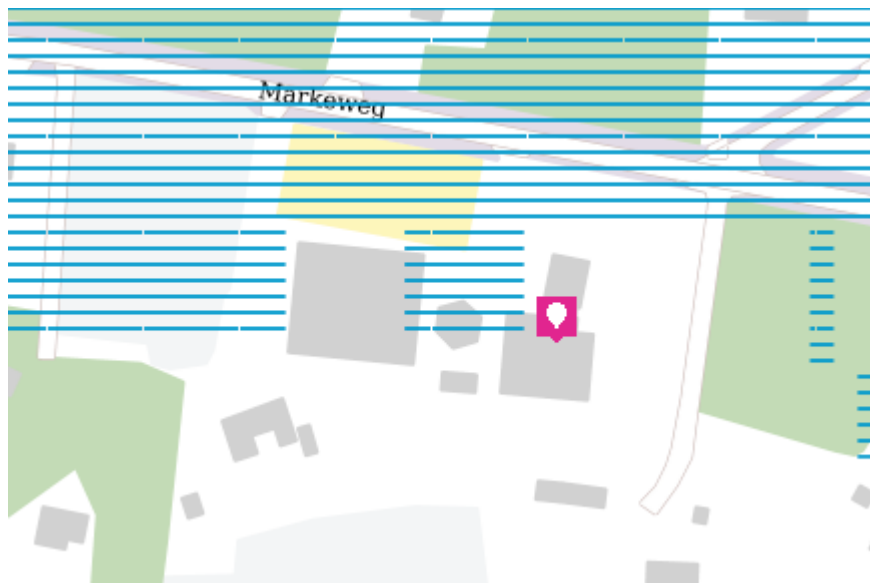
3.10.6 Overstromingsrisicoparaagraaf

Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparaagraaf 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 12).

Kaart 12. Uitsnede kaart 'Overstroombaar gebied'

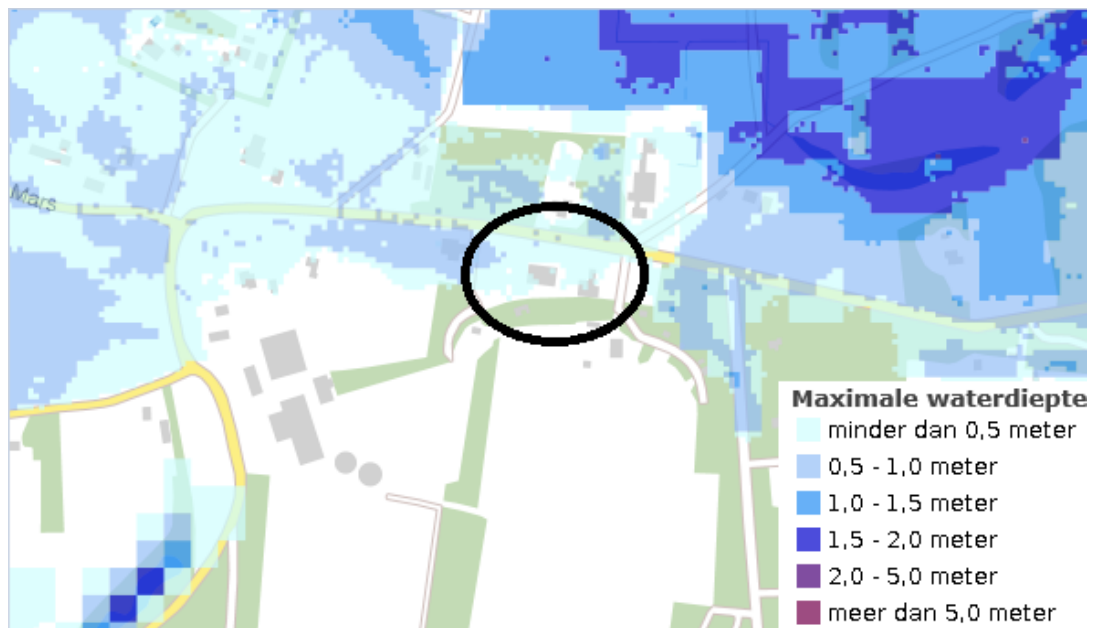


Bron: provincie Overijssel

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 minder dan 0,5 meter gevonden (zie kaart 13). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) laat hetzelfde beeld zien. Bij een overstroming van grote kans blijft het plangebied droog. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.

Kaart 13. Uitsnede IPO risicokaart



Bron: IPO risicokaart

Conclusie

In geval van overstrooming 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 maakt slechts een bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' en bouwen van een compensatiewoning mogelijk. Gezien de kleine kans van overstrooming en het feit dat het bestemmingsplan geen verblijfsfunctie voor kwetsbare groepen mogelijk maakt, is het niet nodig om maatregelen te nemen.

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 Markeweg 14 de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en gebiedsaanduiding 'agrarisch bedrijf b' gewijzigd in 'Wonen' met de aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden: 2' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' ter plaatse van de eswal.

De woonbestemming wordt aangepast aan het erfinrichtingsplan van Dé Erfontwikkelaar van d.d. 14 juli 2020 (zie bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing).

De ontwikkeling moet verder voldoen aan het advies van de ervenconsulente van Het Oversticht (bijlage 2). Daarnaast moet alle landschapsontsierende bebouwing die ingezet wordt gesloopt zijn en asbest gesaneerd zijn op de percelen Hessenweg 64 en Markeweg 14 voordat er een omgevingsvergunning voor de compensatiewoning aangevraagd wordt.

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.

Ruimtelijke Onderbouwing Oosterhulst 43-45

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

Aan de Oosterhulst 43-45 staat een boerderij met bijgebouwen. De initiatiefnemers willen de boerderij splitsen met behoud van het karakteristieke erf. Het plan is om tussen het achterhuis van de boerderij en de aangebouwde schuur één spant van de schuur te verwijderen. Zo ontstaat er meer ruimte. Door splitsing wordt het behoud van de boerderij financieel haalbaar en ontstaat de mogelijkheid om met meerdere gezinnen op het erf te wonen. Omdat de woonboerderij door het Oversticht is beoordeeld als karakteristiek, kan de woning volgens het beleid Vrijgekomen Agrarische Bebouwing (VAB) in twee wooneenheden worden gesplitst.

Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen, is een aanpassing van de bestemming 'Wonen' nodig.

Kaart 1. Ligging van het perceel Oosterhulst 43-45



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de enkelbestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij'. Het perceel heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7'.

Kaart 2. Huidige bestemming



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Het perceel heeft momenteel de bestemming 'Wonen'. Er is één woning toegestaan.

Het VAB-beleid geeft de mogelijkheid dat agrarische bedrijfswoningen (de oorspronkelijke boerderij) worden gesplitst in meerdere woningen. Dat kan alleen bij karakteristieke/monumentale voormalige boerderijen. De karakteristiek van het pand moet dit wel toelaten en in stand blijven.

De ervenconsulent van het Oversticht heeft de bestaande woning als karakteristiek aangemerkt en daarom kan van het VAB beleid gebruik gemaakt worden.

Na wijziging van het bestemmingsplan blijft de bestemming op het perceel 'Wonen' maar is het toegestaan de bestaande boerderij te splitsen. Na de wijziging heeft het perceel de aanduiding in 'maximum aantal wooneenheden: 2'.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De basiskwaliteit van het gebied blijft gewaarborgd. Het erf wordt niet gewijzigd en behoud de huidige indeling. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 7e 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.

In dit plan is geen sprake van een extra beslag op de ruimte. De bebouwing op het perceel wordt niet vergroot of verminderd. Er is ook geen sprake van een functiewijziging, de functie was en blijft 'Wonen'. Er is alleen sprake van het vastleggen van een al bestaande situatie in het bestemmingsplan, door het planologisch splitsen van de woning. Deze wijziging maakt het niet mogelijk om extra bebouwing toe te voegen, de bestaande bebouwde oppervlakte op het perceel is het maximum. Er is daardoor 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.

Het bestemmingsplan maakt geen extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving mogelijk. Artikel 2.1.3 is daarom ook niet van toepassing.

De ontwikkelingen in het bestemmingsplan leveren een bijdrage aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken, overeenkomstig artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit uit de Omgevingsverordening. De ervenconsulent van het Oversticht heeft een advies uitgebracht (zie bijlage 2) om dit te waarborgen. Ook de Monumentenwacht heeft een advies uitgebracht over de ontwikkeling, zie hiervoor bijlage 3. Beide adviezen zijn verwerkt in een erfinrichtingsplan (bijlage 1) welke gekoppeld wordt aan de regels van dit bestemmingsplan. Ook is de ontwikkeling 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.

Zoals gezegd, geeft de ontwikkeling geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving. Er is daarom alleen een basisinvestering in ruimtelijke kwaliteit volgens geldende gebiedskenmerken nodig. Het erfinrichtingsplan van Sight Landscaping (bijlage 1) voorziet hierin. De ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van de omgeving blijven behouden.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen'. Met gebruik van het beleid voor Vrijgekomen Agrarische Bebouwing wordt een bestaande, karakteristieke woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden. Bij het plan is zeker sprake van 'zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik'. Op het perceel kan er als onderdeel van het plan geen extra bouwoppervlak worden toegevoegd. Doordat de woning wordt gesplitst wordt voldaan aan een woonbehoefte zonder dat er nieuwbouw of extra ruimtebeslag nodig was.

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

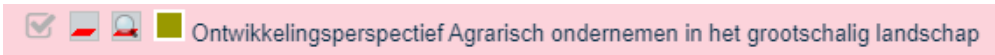
Op het perceel Oosterhulst 43-45 is geen gebiedsspecifieke beleidskeuze van toepassing. Er zijn dus geen zwaarwegende belangen die dit initiatief beïnvloeden.

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 43-45 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 3 . Oosterhulst 43-45





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 Oosterhulst 43-45 past binnen het ontwikkelingsperspectief in die zin dat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmert. Het perceel heeft al een woonbestemming. Het toevoegen van een extra wooneenheid binnen de boerderij geeft geen belemmeringen. Op geen enkele manier wordt verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw beperkt. Verder wordt het erf volgens het advies van het Oversticht (bijlage 2) en het advies van de Monumentenwacht (bijlage 3), welke zijn verwerkt in het erfinrichtingsplan (bijlage 1) aangesloten bij het landschap. Het landschap blijft zodoende herkenbaar.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

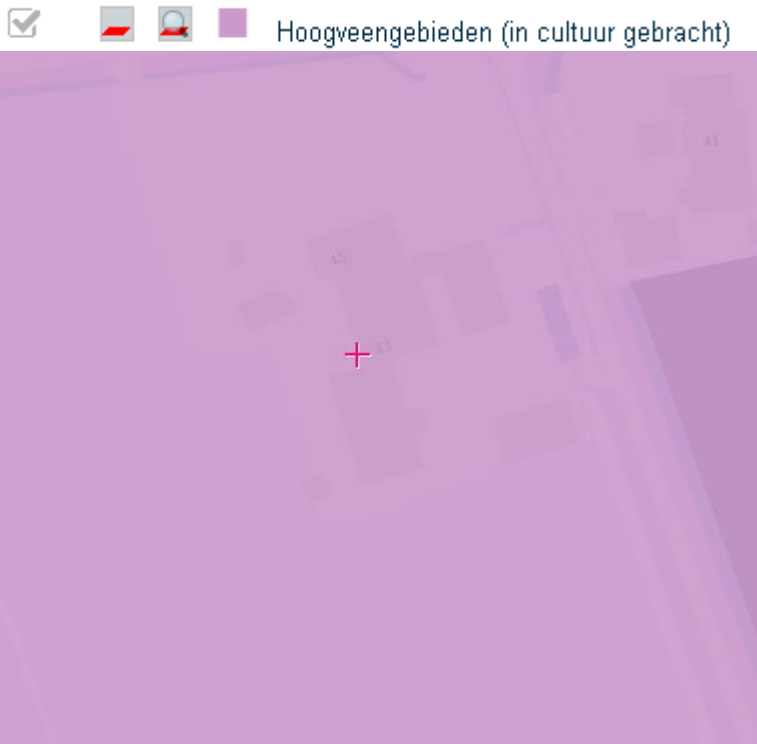
Op de Oosterhulst 43-45 zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

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 (in cultuur gebracht)'.

Kaart 4. Oosterhulst 43-45



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.

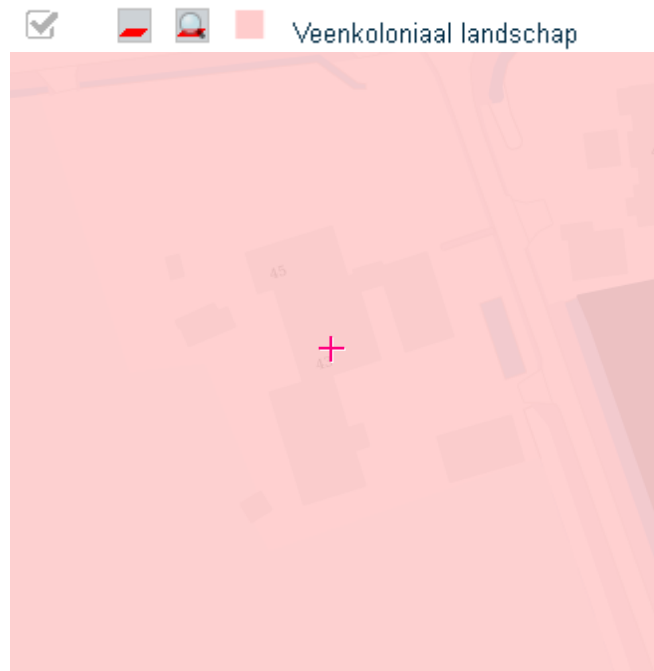
In de buurt van het plangebied bevinden zich geen hoogveenrestanten.

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 43-45



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 veenkoloniale 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 ruimten, 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.

De ontwikkeling op het perceel draagt bij aan het in stand houden van het kenmerkende veenkoloniale landschap. Het erf, met daarop de boerderij, is door de ervenconsulent als karakteristiek aangemerkt (bijlage 2). Het ensemble van een markante streekeigen boerderij met bijgebouwen en de eikenbomen aan de zijden van het erf dragen hieraan bij. Door deze karakteristieken vast te leggen in het erfinrichtingsplan en hiermee te beschermen, blijven deze in stand (bijlage 1).

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.

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.

Verspreide bebouwing

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding 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.

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.

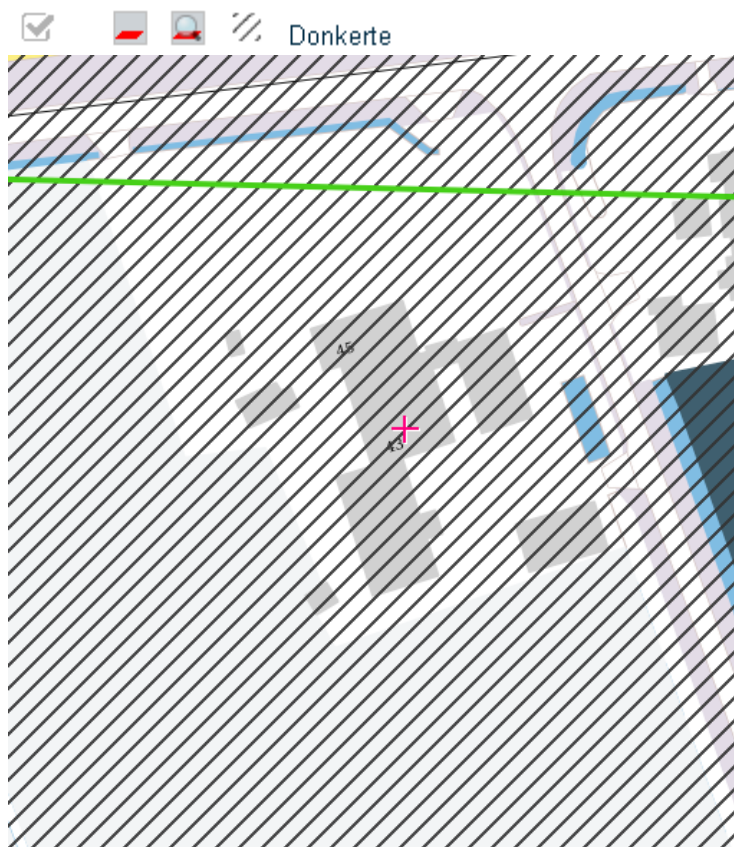
Er zijn geen ontbrekende schakels in het bestaande netwerk. Ook lijken er op historische kaarten geen verbindingen te bestaan die in de loop van de jaren zijn verdwenen en die opnieuw teruggebracht kunnen worden in het landschap. De ontwikkeling past in het landschap, wat gewaarborgd is door een advies van de ervenconsulent van het Oversticht (bijlage 2) en het advies van de Monumentenwacht (bijlage 3).

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 43-45



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.

Het splitsen van de woning zal niet leiden tot een toename van de hoeveelheid kunstlicht in het buitengebied ten opzichte van de huidige situatie.

2.2.7 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 43-45 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het 'Landschap van de veenontginningen'. Zie kaart 7 voor een visualisatie van het nieuwe erf. Het volledige erfinrichtingsplan is te vinden in bijlage 1.

Kaart 7. Oosterhulst 43-45



2.3.1.1 Karakteristiek en kernkwaliteit 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.

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.

2.3.1.2 Ontwikkelingsrichting Wonen

Het veenontginningsgebied rond Nieuwleusen vormt een waardevol agrarisch productiegebied. De gemeente zet in op een versterking en uitbreiding van deze functie. Woningbouw kan hiermee op gespannen voet staan. Bestaande woningen worden echter gerespecteerd en in het kader van het VAB-beleid kunnen wellicht in de toekomst nieuwe woningen worden gerealiseerd. Daarbij vindt altijd afstemming plaats met de omliggende functies. Wonen wordt beschouwd als een ondergeschikte functie in dit deelgebied.

Omdat de woonboerderij gesplitst wordt op basis van de karakteristiek van het pand, wat voortkomt uit het VAB-beleid, is de ontwikkeling in overeenstemming met de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen. Het toevoegen van de extra wooneenheid levert geen belemmeringen op voor andere functies in de omgeving.

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

Deze ontwikkeling maakt gebruik van de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen. De regels voor het hergebruik van vrijgekomen (agrarische) bebouwing (VAB) maken het mogelijk om binnen bestaande bebouwing een nieuwe functie te realiseren. Zo kan er een woonfunctie aan een gebouw toegekend worden, mits deze karakteristiek is.

Voor het splitsen of toevoegen van een woning op een perceel worden echter extra eisen gesteld. Hiervoor moet het gebouw waarin de woning wordt gerealiseerd een monument zijn, of als karakteristiek zijn beoordeeld. De ervenconsulent van het Oversticht heeft de boerderij aan de Oosterhulst 43-45 beoordeeld als karakteristiek (zie bijlage 2). Vervolgens heeft de Monumentenwacht een advies afgegeven over het verbouwen van dit erf waarbij de karakteristiek in stand blijft (zie bijlage 3). Daardoor kan de woning met behulp van het VAB-beleid gesplitst worden in twee wooneenheden.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedeekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel Oosterhulst 43-45 ligt in het deelgebied 'Veenontginningen'.



De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap. Zie bijlage 2 voor het volledige advies van de ervenconsulent. In het advies houdt de ervenconsulent rekening met het LOP. Het advies van de ervenconsulent is verwerkt in een erfinrichtingsplan (bijlage 1). De ontwikkeling past hiermee in het Landschapsontwikkelingsplan.

Hoofdstuk 3 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 Archeologie

Volgens deze beleidskaart heeft het perceel Oosterhulst 43-45 een lage archeologische verwachting (AWV categorie 7). Dit betekent dat er geen onderzoek verplichting voor wat betreft archeologie voor dit perceel geldt. Een archeologisch onderzoek is daarmee niet nodig.

Kaart 8. Oosterhulst 43-45



Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

3.2 Bodemkwaliteit

Het perceel heeft al geruime tijd de bestemming 'Wonen'. Daarnaast is er in de plannen geen sprake van bouwwerkzaamheden waarbij de bodem wordt verstoord. Voor het splitsen van de woning zal er alleen intern verbouwd moeten worden, waarbij er geen graafwerkzaamheden nodig zijn. Een verkennend bodemonderzoek is daarom niet nodig.

3.3 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.

Het initiatief draagt bij aan een duurzamere gemeente. Door het splitsen van de woning wordt voldaan aan de woningvraag van een gezin zonder dat er nieuwbouw nodig was. Hergebruik en inbreiding binnen bestaande bebouwing draagt bij aan een duurzamere en meer circulaire economie.

3.4 Ecologie

3.4.1 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. 12 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 verslecheringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.2 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 splitsen van een woning slechts een zeer 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.

3.4.3 De Wet natuurbescherming

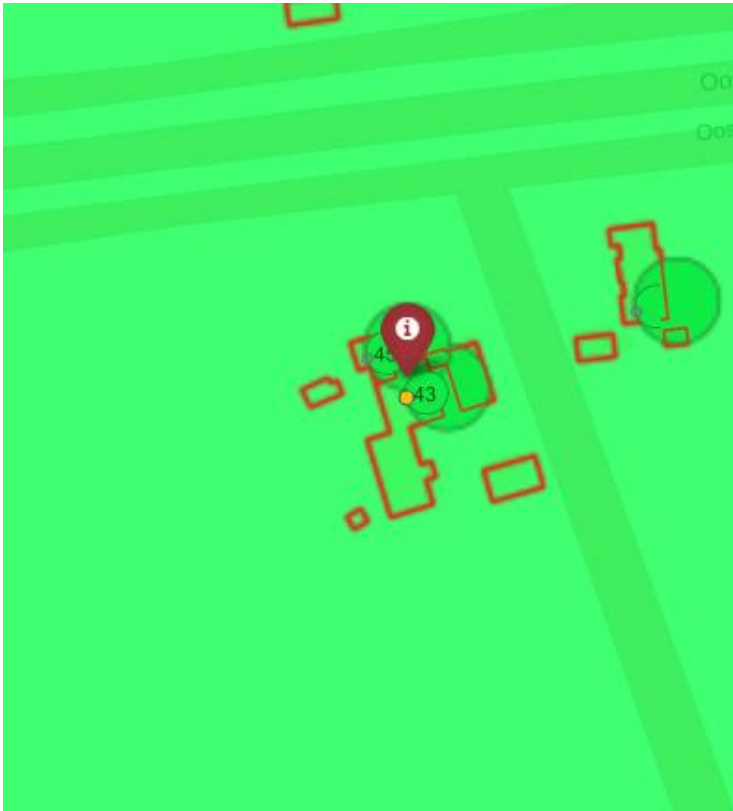
Op het erf vinden geen fysieke wijzigingen plaats. Omdat er niet wordt gebouwd of gesloopt wordt er niet verwacht dat er activiteiten plaatsvinden die de natuur verstoren. Omdat het plan slechts het planologisch splitsen van een bestaande inwoonsituatie betreft, is een QuickScan Flora & Fauna niet nodig.

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.

3.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan. Risicozonering rondom Oosterhulst 43-45 is hieronder aangegeven.

Kaart 9. Oosterhulst 43-45



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.5.1 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.

3.6 Milieuzonering

In de omgeving van het perceel bevinden zich enkele agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op 200 meter afstand. Ook bevindt zich een ander bedrijf (imkerij) op zo'n 200 meter afstand van het perceel. Beide bedrijven vormen geen belemmering voor het plan, aangezien het een bestaande situatie betreft. Het perceel heeft al de bestemming 'Wonen', dus het toevoegen van een tweede woonbestemming voegt geen extra belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving toe.

3.7 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 43-45 bevindt zich langs de Oosterhulst (N377), een drukke weg. Om een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe bewoners van de extra wooneenheid te kunnen garanderen, heeft de Omgevingsdienst geadviseerd om een akoestisch onderzoek naar wegverkeer en de gevelwering te doen. Beide onderzoeken, respectievelijk d.d. 29 september 2020 en 30 september 2020, zijn door adviesbureau VOBRU uitgevoerd en te vinden in bijlage 4 en 5 van deze ruimtelijke onderbouwing. De Omgevingsdienst heeft naar aanleiding van deze onderzoeken het volgende advies gegeven.

Het gaat om het realiseren van één nieuwe woning aan de Oosterhulst 43 in Nieuwleusen. Op grond van de bepalingen van de Wet geluidhinder is het niet noodzakelijk om voor deze woning een hogere grenswaarde vast te stellen. Ten behoeve van het bepalen van de benodigde geluidsreducerende gevelmaatregelen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (VOBRU 30 september 2020, bijlage 5). In hoofdstuk 4 van het akoestisch onderzoek (bijlage 5) wordt aangegeven welke materialen kunnen worden toegepast om de binnenwaarde van de nieuw te realiseren woning te laten voldoen. Toepassing van de in het rapport genoemde maatregelen zal voldoende zijn om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.8 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan bevat slechts het splitsen van een bestaande woning. 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.

3.9 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. Er wordt gebruik gemaakt van de huidige ontsluitingen die het erf al heeft en parkeren voor de woonfunctie zal op eigen erf plaatsvinden.

3.10 Water

3.10.1 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.

3.10.2 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.

3.10.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 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 het rioleringssysteem.
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 voldoende afstand van een hoofdwatgang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.

3.10.4 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 ontwerpeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

De vuilwateraansluitingen van de nieuwe woning moeten worden aangesloten op het rioolstelsel.

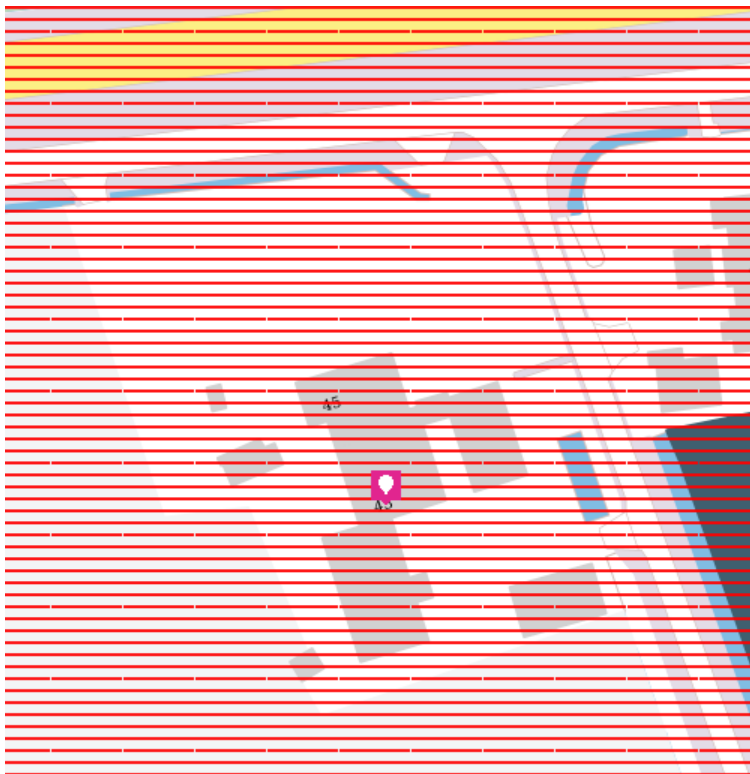
3.10.5 Watertoetsproces

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.

3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

Er is geen sprake van overstromingsrisico's. Het plangebied ligt volgens de viewer van de provincie Overijssel niet binnen overstroombaar gebied (zie kaart 10).

Kaart 10. Uitsnede kaart 'Overstroombaar gebied'



Bron: provincie Overijssel

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 Oosterhulst 43-45 de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' gewijzigd in 'Wonen' met de aanduidingen 'karakteristiek' en 'maximum aantal wooneenheden: 2'. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' blijft behouden.

De initiatiefnemers zijn verplicht om de erfinrichting inclusief beplanting te realiseren zoals is aangegeven in het erfinrichtingsplan van 1 juli 2020 voor Oosterhulst 43-45 (bijlage 1). Verder zijn zij verplicht om het erf in te passen de verbouwing uit te voeren conform het advies van de ervenconsulent van Het Oversticht (bijlage 2) en het advies van de Monumentenwacht (bijlage 3), waarbij de karakteristiek van de woonboerderij in stand gehouden moet worden.

Initiatiefnemers moeten binnen twee jaar na het in werking treden en/of onherroepelijk worden van het 7^e verzamelplan de erfinrichting inclusief beplanting realiseren volgens het erfinrichtingsplan (bijlage 1) Deze inrichting moeten zij minimaal tien jaar in stand houden.

Verder moeten initiatiefnemers de geluidsreducerende maatregelen toepassen die zijn genoemd in hoofdstuk 4 van het akoestisch onderzoek (bijlage 5) om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

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.

Ruimtelijke Onderbouwing Welsommerweg 26 en Ruiterveen 24

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor deze ontwikkeling en de ligging en begrenzing van het plangebied 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

Aan de Welsummerweg 26 te Dalfsen is een agrarisch bedrijf gelegen met verschillende agrarische bijgebouwen. Eigenaar van deze gronden is voornemens alle landschapsontsierende bebouwing te slopen. Het gaat om 1.507,9 m² met asbest en 698,24 m² zonder asbest. Omgerekend is dit samen 1.973,90 m² met asbest. Eigenaar van het perceel wil graag twee compensatiewoningen realiseren, waarvoor 2.125 m² met asbest gesloopt moet worden. Hij heeft daarom extra m²'s aangekocht van de Ruitenveen 24, welke al een tijdje vastgelegd waren. Het gaat hierbij om 213 m² zonder asbest, wat gelijk staat aan 181,05 met asbest. Gezamenlijk is dat 2.154,95 m² met asbest. Om de compensatiewoningen te realiseren wordt gebruik gemaakt van de Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen, onderdeel Sloop voor Kansen. Met behulp van deze beleidsregels is het mogelijk om twee compensatiewoningen te realiseren mits er minimaal 2.125 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt wordt.

Binnen de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden' is er slechts één bedrijfswoning (of het bestaande aantal) toegestaan per agrarisch bedrijf. Om twee nieuwe compensatiewoningen toe te staan is een aanpassing van de bestemming 'Agrarisch met waarden' nodig.

Kaart 1. Overzicht van het perceel Welsummerweg 26



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Kaart 2. Ligging van het perceel Ruitenveen 24

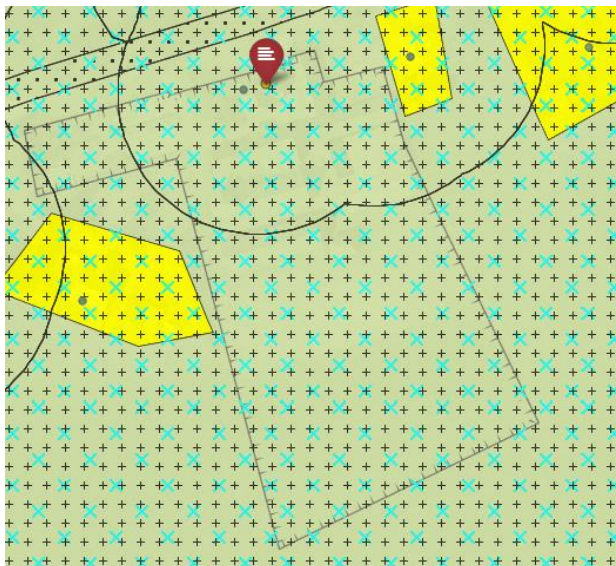


bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

Het perceel Welsummerweg 26 ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de aanduidingen 'agrarisch bedrijf b', 'Waarde – archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'.

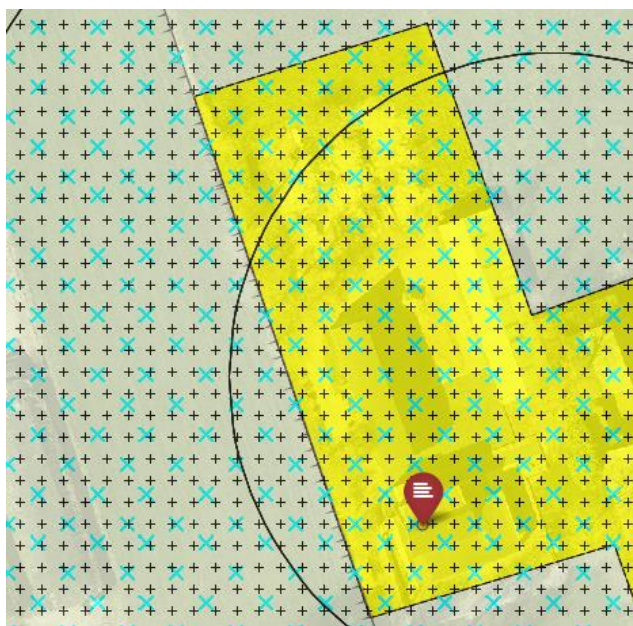
Kaart 3. Huidige bestemming Welsummerweg 26



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Het perceel Ruitenveen 24 ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 5' en de gebiedsaanduiding 'bomenteelt' en 'landschapselement'.

Kaart 4. Huidige bestemming Ruitenveen 24



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Aan de Welsummerweg 26 willen initiatiefnemers de bestemming wijzigen naar 'Wonen' en twee compensatiewoningen toevoegen aan het perceel. Om deze plannen mogelijk te maken wordt er met behulp van de 'Sloop voor Kansen' regeling, krijgen alle woningen een los bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen'. De bestaande archeologische waarden op het perceel blijven van toepassing.

Het perceel aan de Ruitenveen 24 heeft al de bestemming 'Wonen'. Om te garanderen dat de gesloopte bebouwing niet terugkomt, wordt de aanduiding 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken: 363 m²'

Omdat er op het perceel Ruitenveen 24 slechts een klein oppervlakte aan bebouwing wordt gesloopt niets wijzigt aan de bestemming, wordt dit perceel niet nader toegelicht in de hierna volgende onderbouwing.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De basiskwaliteit van het gebied blijft gewaarborgd. Als onderdeel van het plan wordt er een groot aantal vierkante meters aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. In totaal wordt er 2.154,95 m² met asbest gesloopt. Hiervoor in de plaats komen twee (compensatie)woningen terug, die met een erfinrichtingsplan wordt ingepast in de bestaande omgeving. Zie voor het erfinrichtingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan voor het erf Welsummerweg 26 bijlage 1 en bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Ook op de plek waar gesloopt wordt aan de Ruitenveen 24 zal het erf ingepast worden in de omgeving (zie het erfinrichtingsplan in bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing). Deze inpassing draagt positief bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Dalfsen, terwijl de negatieve invloed van de leegstaande schuren verdwijnt. Het project levert hiermee een positieve bijdrage aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 7^e Verzamelplan 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. En wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, wordt deze ontwikkeling in beginsel ook niet als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt.

Aan de Welsummerweg 26 zal er omgerekend 1973,90 m² aan landschapsontsierende bebouwing (met asbest) gesloopt worden en aan de Ruitenveen 24 zal er omgerekend 181,05 aan landschapsontsierende bebouwing (met asbest) gesloopt worden. Deze vierkante meters worden aan de Welsummerweg 26 ingezet om twee (compensatie)woningen op het perceel te bouwen. De woningen hebben een maximale grootte van 750 m³, met maximaal 150 m² bijbehorende bebouwing per woning. Dit betekent dat hoeveelheid bebouwing in het buitengebied per saldo afneemt.

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 gevraagd (zie bijlage 4). 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 en beeldkwaliteitsplan van de Welsummerweg 26 (bijlage 1 en 2 van de ruimtelijke onderbouwing) welke naar aanleiding van het advies van de ervenconsulent van het Oversticht (bijlage 4) is gemaakt en het erfinrichtingsplan van de Ruitenveen 24 (bijlage 3), voorzien hierin. De uitstraling van de omgeving blijft behouden en de ruimtelijke kwaliteit 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'. Er worden grote leegstaande landschapsontsierende stallen gesloopt, en als compensatie worden twee compensatiewoningen gebouwd, met een kleiner totaaloppervlak. Hierdoor neemt het aantal bebouwde meters in het buitengebied van de gemeente Dalfsen af.

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 Welsummerweg 26 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 aan de Welsummerweg 26 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 5 . Welsummerweg 26



Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

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.

Deze ontwikkeling op de percelen past binnen het ontwikkelingsperspectief. De ruimtelijke kwaliteit op het perceel verbeterd doordat landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Het toevoegen van woonfuncties past binnen de mix van functies die het ontwikkelingsperspectief nastreeft. Er wordt bij de ontwikkelingen rekening gehouden met het kleinschalige landschap, de erfinrichtingsplannen zorgen ervoor dat de erven goed in het landschap worden ingepast. Het toevoegen van de woningen levert geen belemmeringen op voor omliggende agrarische bedrijven.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de Welsummerweg 26 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 6. Welsummerweg 26



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 dekzandvlaktes 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.

Het perceel is gelegen nabij de kern van Dalfsen, nabij de rivier de Vecht. Het plangebied is momenteel bebouwd met landschapsoetsierende bebouwing. Op de slooplocatie van deze bebouwing zullen de compensatiewoningen gebouwd en landschappelijk ingepast worden. Er wordt daardoor geen afbreuk gedaan aan de natuurlijke laag.

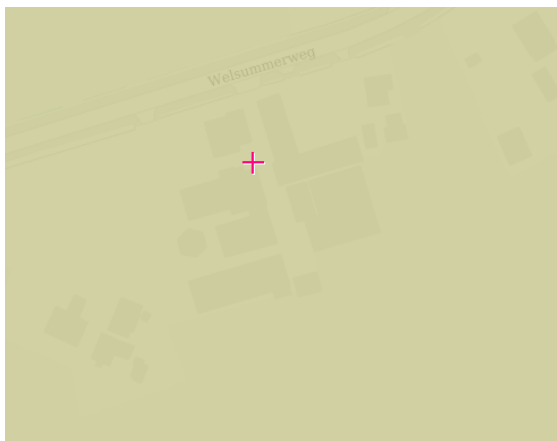
2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

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 'Essenlandschap'.

Kaart 7. Welsummerweg 26

 Essenlandschap



Figuur: Relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, (voormalige) heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpsilhouet met vaak de kerktoren als markant element. Burgererven hebben door de jaren heen het karakter van het landelijk gebied verandert richting een mix van wonen en werken. Nieuwbouw ontnemt soms het zicht op de es of, vanaf de es op het dorp.

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

De norm is dat essen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf. Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen een beschermende bestemmingsregeling. De richtingbepalende uitspraak geeft aan als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

Het erf aan de Welsummerweg 26 ligt aan de flank van een kleine es. Het plangebied is aan de weg gelegen en kent verder weinig hagen en bomen die het erf omsluiten. Op de plek van de huidige bebouwing zullen twee compensatiewoningen gerealiseerd worden. Er zal netto meer bebouwing verdwijnen dan dat er nieuw gebouwd zal worden. Daarbij wordt het zicht op deze es door de ontwikkeling gesteld. Hierdoor wordt de laag van het agrarische landschap niet aangetast en juist versterkt.

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.

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.

Verspreide bebouwing

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.

Informele en trage netwerk

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruitersporen, 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 richtinggevendende 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.

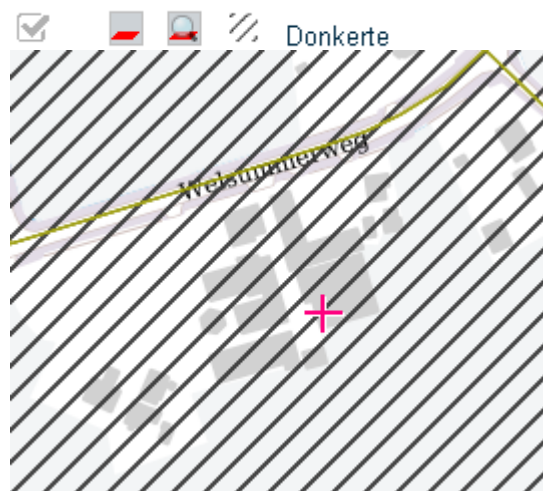
Na raadplegen van historische kaarten lijken er geen verdwenen paden of wegen op het perceel te liggen. Ook ontbreken er geen schakels in het lokale informele netwerk. Er lijken geen mogelijkheden te zijn om het netwerk te herstellen.

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 8. Welsummerweg 26



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.

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. .

Deze richtlijnen zijn ook verwerkt in het erfinrichtingsadvies van de ervenconsulent (bijlage 4). Hierin wordt geadviseerd om kunstlicht naar beneden te richten en zo veel mogelijk gebruik te maken van sensoren. Zo wordt de donkerte in het buitengebied behouden.

2.2.7 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 Welsummerweg 26 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het 'Essenlandschap'. Zie kaart 9 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 9. Welsummerweg 26



2.3.1.1 Karakteristiek Essenlandschap

Het essenlandschap is een eeuwenoud cultuurlandschap. Men woonde rond gezamenlijke akkers (de es) die door continue ophoging met mest hun karakteristieke bolle vorm kregen. De meeste en oudste bebouwing ligt op de flanken van de es. De dorpen en boerenerven liggen op een natuurlijke wijze in het landschap. De overgangen tussen dorp en omgeving of erf en buitengebied lopen op een logische wijze in elkaar over. De erven kennen een rafelig silhouet van bebouwing en boomgroepen.

De variatie aan landschapselementen geeft het landschap een aangename en attractieve afwisseling. Er is door de jaren heen een organisch en kronkelend wegenpatroon ontstaan vanuit de dorpen. Er zijn nog oude zandpaden aanwezig. Het essenlandschap heeft een grote recreatieve aantrekkingskracht. De landbouw speelt een rol als beheerder van het landschap. Het buiten wonen is in dit deelgebied veel voorkomend.

2.3.1.2 Kernkwaliteit

Het essenlandschap wordt gekenmerkt door aangename kleinschaligheid, een veelheid aan functies en een fraaie landschappelijke afwisseling van open en besloten delen, microreliëf, historische boerderijen en vele (verschillende) landschapselementen.

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Wonen

Het essenlandschap is geliefd als plek om te wonen. In de vorm van bestaand VAB-beleid en de Rood voor rood-regeling bestaan beleidsmatig de mogelijkheden om de woonfunctie te versterken bij vrijkomende agrarische bebouwing. Buiten deze regelingen zijn nieuwe woningen uitsluitend toegestaan in het kader van landschapsontwikkeling. De gemeente zal deze landschappelijke meerwaarde nadrukkelijk toetsen om ongewenste verstening van het essenlandschap te voorkomen.

Omdat de ontwikkeling gebruik maakt van de sloop voor kansen regeling, voorheen bekend als rood voor rood, is het in overeenstemming met de ontwikkelingsrichting voor Wonen in dit deelgebied van de structuurvisie. Bovendien wordt gewaarborgd dat de ontwikkeling een landschappelijke meerwaarde heeft, door een advies te vragen van de ervenconsulent van het Oversticht (bijlage 4), welke door vertaald is in een beeldkwaliteitsplan (bijlage 2) en een erfinrichtingsplan (bijlage 1).

2.3.3 Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen

Om het realiseren van twee (compensatie)woningen op het perceel mogelijk te maken, wil de initiatiefnemer gebruik maken van de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen', onderdeel 'Sloop voor Kansen'.

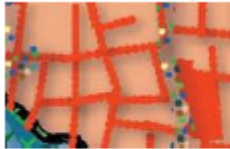
Op het perceel Welsummerweg 26 staat een verzameling aan landschapsontsierende schuren, in totaal 1.507,9 m² met asbest en 698,24 m² zonder asbest. Omgerekend komt dit neer op een totale sloop van 1.973,90 m². Eigenaar wil echter graag twee compensatiewoningen realiseren, waarvoor 2125 m² met asbest gesloopt moet worden.

Daarom heeft de initiatiefnemer 213 m² zonder asbest gekocht van Ruitenveen 24. Omgerekend staat dit gelijk aan 181,05 m² met asbest. Gezamenlijk levert de sloop op de percelen Welsummerweg 26 en Ruitenveen 24: 2.154,95 m² sloop aan landschapsontsierende bebouwing met asbest op. Dit is voldoende om met de beleidsregels Sloop voor Kansen twee (compensatie)woningen te ontwikkelen. Bij elke nieuwe woning kan 150 m² aan bijbehorende bebouwing worden opgericht.

2.3.4 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedeekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel Welsummerweg 26 ligt in het deelgebied 'Essenlandschap'.

Essenlandschap



De afwisseling en rijkdom aan landschapselementen en cultuurhistorische elementen is in dit landschapstype groot en kenmerkend.

- Het versterken van steilranden met beplanting;
- het aanleggen van erfbeplanting met eik, beuk, es, linde en kastanje
- het uitbreiden van wegbeplanting en houtwallen tot een samenhangende structuur;
- Dit versterkt tevens de biotoop voor bijvoorbeeld vleermuizen, dassen en andere dieren;
- Aanleg of herstel van Kerkepaden en boerenlandpaden als ommetje om Dalfsen of Oudleusen vergroot de mogelijkheden voor beleving van dit landschap door bewoners;
- Bestaande recreatiebedrijven zouden zich mogen ontwikkelen onder voorwaarde dat ook een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke versterking, bijvoorbeeld door het aanleggen van houtsingels, solitairen en lanen. Uiteraard worden alleen gebiedseigen soorten toegepast zoals bijvoorbeeld eik, beuk, es, linde en esdoorn;
- Karakteristieke en historische bebouwing moet gekoesterd worden zoals boerderijen, bakhuisjes, authentieke kapschuren, hooimijten en dergelijke. Aandacht voor herstel;
- Door ecologisch bermbeheer langs zandwegen en akkerrandbeheer op de essen wordt de belevingswaarde maar ook ecologische waarde versterkt;
- In dit deelgebied zullen nieuwe locaties voor waterberging vlakvormig moeten zijn, gekoppeld aan structuur van het landschap. Goede plaatsen zijn gelegen tegen de oude hoogwatergrenzen van de Vecht (oude dijken en kades) die daardoor ook beter herkenbaar worden.

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap. Zie kaart 10 voor erfinrichtingsschets van de ervenconsulent.

Kaart 10. Advies ervenconsulent Welsummerweg 26



Het advies is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gedaan (bijlage 4). De ontwikkeling past in het Landschapsontwikkelingsplan.

Hoofdstuk 3 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 Archeologie

Volgens de beleidskaart is het perceel Welsummerweg 26 een bekende archeologische vindplaats, Waarde – archeologie 3 (AWG categorie 4).

In deze gebieden is bij bodemingrepen dieper dan 0,3m en groter dan 50m² een vroegtijdig archeologisch onderzoek volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie nodig. De bestaande schuren zullen allemaal gesloopt worden. Bij de vergunningverlening voor de compensatiewoning zal worden getoetst aan deze huidige archeologische waarden en zal een archeologisch onderzoek aangeleverd moeten worden, voordat de vergunning verleend kan worden.

Kaart 11. Welsummerweg 26



Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

3.2 Bodemkwaliteit

Het perceel Welsummerweg 26 is een voormalig agrarische erf, waardoor deze als verdacht is aangemerkt. Er is voor dit perceel dus een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Hunneman milieuanalyse d.d. 29 mei 2020. Hierbij is ook een onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van asbest op het perceel. Het gehele onderzoek is te vinden in bijlage 5. Hieronder zijn de conclusies van de verkennende bodemonderzoeken overgenomen.

Conclusie

Ter plaatse van de (voormalige) bovengrondse tanklocaties zijn zintuiglijk en analytisch geen oliecomponenten aangetroffen.

Zintuiglijk zijn in diverse monsterpunten puinsporen waargenomen. In de bodem is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch blijven in de actuele contactzone, ter plaatse van de “drupzone” gehalten ruim beneden de norm voor nader onderzoek. Op het overige terrein zijn geen verhoogde gehalten aan asbest aangetoond.

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan lood, PAK en PCB's aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium en zink aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan geen bezwaren voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie, in het kader van de rood voor rood regeling.

Het bureau adviseert om bij ontwikkeling van de locatie te werken met een gesloten grondbalans. Indien grond vrijkomt en van de locatie wordt afgevoerd is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing (Bbk). De aangetoonde verhogingen in de vaste bodem kunnen, bij toetsing aan het Bbk, beperkingen opleveren ten aanzien van het (her-) gebruik elders. Af te voeren grond dient eventueel AP-04 te worden ingekeurd, voor de bepaling van de definitieve afzetmogelijkheden.

3.3 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 de duurzame ontwikkeling van het buitengebied, doordat bebouwing zonder vervolgfunctie wordt gesloopt en er duurzaam in ruimtelijke kwaliteit wordt geïnvesteerd. De nieuwe (compensatie)woningen op het perceel worden gasloos gerealiseerd, waardoor er minder energie wordt verbruikt en er meer duurzame energie wordt opgewekt. De ontwikkeling is in overeenstemming met het Beleidsplan duurzaamheid.

3.4 Ecologie

3.4.1 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. 7,5 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.

3.4.2 Programma Aanpak Stikstof (PAS)

De aard van de ontwikkeling is dusdanig klein en de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied dusdanig groot dat een stikstof-gerelateerd effect op één of meerdere Natura-2000 gebieden onwaarschijnlijk is. De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de invloedssfeer van het Natura-2000 gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht. Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn vanwege de afstand tot het meest nabijgelegen stikstofgevoelig habitat en de aard en omvang van de werkzaamheden op voorhand uit te sluiten. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van stikstof wordt niet noodzakelijk geacht.

3.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de ruimere omgeving van het plangebied ligt een NNN-gebied, genaamd Vechtdal, gelegen op circa 230 meter. 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 landschapsontsierende bebouwing en het bouwen van twee (compensatie)woningen) 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.

3.4.4 De Wet natuurbescherming

Door Eelerwoude is een QuickScan flora en fauna op het perceel uitgevoerd. Het volledige onderzoek d.d. 3 juni 2020 is te vinden in bijlage 6 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Naar aanleiding van het verkennend flora- en faunaonderzoek is vastgesteld dat een nader onderzoek naar vleermuizen nodig is voor de sloop van het woonhuis. Het nader onderzoek is noodzakelijk om een duidelijker beeld te krijgen van het voorkomen van deze soortgroep in relatie tot het woonhuis. Deze onderzoek is als voorwaarde gesteld aan verdere uitwerking van de plannen. Uit het onderzoek wordt duidelijk of er mogelijke beschermde functies als verblijfplaatsen aanwezig zijn. Het onderzoek vormt echter geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de plannen, omdat mogelijk negatieve effecten op vleermuizen uitgesloten kunnen worden door het treffen van mitigerende maatregelen. Daarnaast zullen aanvullende maatregelen worden toegepast bij het slopen.

Voor de sloop van de overige objecten geldt dat men rekening moet houden met de voorgenoemde maatregelen (rekening houden met verlichting en het broedseizoen) en werkwijze. Op deze manier is geen overtreding van de natuurwetten en natuurbeleid aan de orde. Vanuit de eisen van de natuurbescherming is het plan derhalve uitvoerbaar.

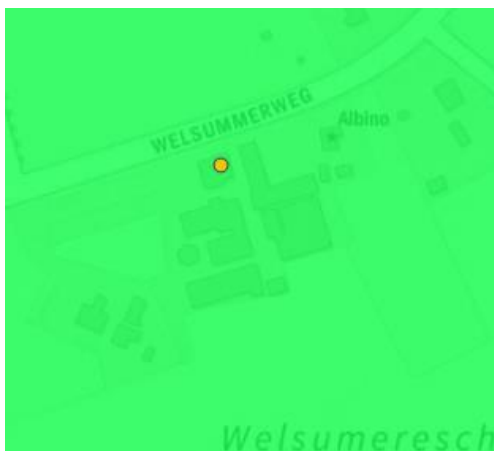
De zorgplicht blijft hierbij altijd van toepassing. Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. De zorgplicht blijft, ongeacht de status van de soorten, wel van kracht.

3.5 Externe veiligheid

3.5.1 Toetsing Risicobronnen Welsummerweg 26

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan. Risicozonering rondom Welsummerweg 26 is hieronder aangegeven.

Kaart 12. Welsummerweg 26



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

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.

3.6 Milieuzonering

In de buurt van het perceel bevindt zich de dichtstbijzijnde veehouderij op meer dan 350m afstand van de nieuwe woning. Deze afstand is zo groot dat de veehouderij geen negatieve invloed uitoefent op het perceel.

Verder liggen in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven die mogelijk hinder gaan ondervinden van de ontwikkeling. Hierdoor kan gesteld worden dat de gewenste realisatie van twee compensatiewoningen geen problemen ondervindt van het aspect milieuzonering.

3.7 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. Aan geluidshinder uit bedrijfsfuncties is uit de vorige paragraaf al gebleken dat deze niet van toepassing is.

Het perceel Welsummerweg 26 ligt ten zuiden van de Welsummerweg, een 60 km/u ontsluitingsweg. De omgevingsdienst IJsselland heeft aangegeven dat de geluidbelasting op de twee compensatiewoningen vanwege wegverkeer inzichtelijk gemaakt moet worden Door GeluidMeesters BV is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï. Het volledige rapport d.d. 18 augustus 2020 is te vinden in bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hieronder wordt de conclusie weergegeven.

Uit de berekeningen blijkt dat de 48 dB Lden contour van de Frankenweg en de Hofmanssteeg zich niet strekt over het plangebied en daardoor wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Deze wegen vormen vanuit akoestisch oogpunt dan ook geen beperking.

Uit de berekende geluidcontouren van de Welsummerweg blijkt dat de beoordelingshoogte van 4,5 meter maatgevend is. De 48 dB Lden geluidcontour ligt op 39 meter uit het hart van de Welsummerweg.

Uit de concept inrichtingstekening blijkt dat de nieuw te realiseren compensatiewoningen op grotere afstand zijn gesitueerd waardoor er vanuit verkeerslawaaï geen belemmeringen zijn. Indien overwogen wordt de woningen nog te verschuiven adviseren wij deze niet dichter dan 39 meter uit het hart van de Welsummerweg te situeren. De afstand tot de Frankenweg en de Hofmanssteeg is akoestisch niet van belang. Hierdoor ondervindt het bestemmingsplan geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.8 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan bevat de bouw van twee nieuwe woningen, sloop van 2.154,95 m² landschapsontsierende bebouwing en het stoppen van een agrarisch bedrijf. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling aan de Welsummerweg 26 de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

3.9 Verkeerssituatie

De ontwikkeling betreft het realiseren van twee extra woningen op het perceel. Hiermee neemt het aantal bewoners op het perceel toe. De ontsluiting van het perceel zal via de bestaande erftoegang verlopen. Het bestaande verkeersnetwerk kan de (beperkte) toename van het aantal verkeersbewegingen van- en naar het perceel aan.

Met de toename van het aantal bewoners op het perceel neemt ook het aantal benodigde

parkeerplaatsen toe. Omdat er op het perceel alleen gewoond wordt is de toename beperkt. De benodigde parkeerplaatsen worden op het eigen perceel gerealiseerd. Hierdoor leidt de ontwikkeling niet tot parkeeroverlast.

3.10 Water

3.10.1 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.

3.10.2 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.

3.10.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden slechts twee wooneenheden gerealiseerd. Er vindt geen toename van het verharde oppervlak plaats. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal (73 meter afstand), 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.

Voor het dempen van watergangen / sloten (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Het plan bevat een rioleringscomponent, want door het plan neemt het afvalwaterdebiet in het bestaande gemengde- of vuilwaterstelsel toe. Door de uitvoering van het bestemmingsplan neemt de belasting van het bestaande rioleringsstelsel toe. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woningen moeten 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.	Op de locatie 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 600 meter van een hoofdwatgang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.

3.10.4 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 ontwerpeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

De vuilwateraansluitingen van de nieuwe woningen moeten worden aangesloten op een IBA.

3.10.5 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.

3.10.6 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 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 Welsummerweg 26 de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de gebiedsaanduiding 'agrarisch bedrijf b' gewijzigd in 'wonen'.

De woonbestemming wordt bepaald aan de hand van het erfinrichtingsplan d.d. 6 oktober 2020 en het beeldkwaliteitsplan d.d. 6 oktober 2020, beide van the Citadel Company (zie bijlage 1 en 2 van de ruimtelijke onderbouwing).

Initiatiefnemers zijn verplicht om het erf op het perceel Welsummerweg 26 te realiseren zoals is aangegeven in het erfinrichtingsplan van het erfinrichtingsplan d.d. 6 oktober 2020 en het beeldkwaliteitsplan d.d. 6 oktober 2020, beide van the Citadel Company (zie bijlage 1 en 2 van de ruimtelijke onderbouwing). Initiatiefnemers zijn verplicht om het erf op het perceel Ruitenveen 24 in te passen zoals is aangegeven in het erfinrichtingsplan voor de Ruitenveen 24 in bijlage 3.

Initiatiefnemers slopen 1.507,90 m² met asbest en 698,24 m² zonder asbest aan landschapsontsierende bebouwing aan de Welsummerweg 26 te Dalfsen. Daarnaast sloopt men 213 m² zonder asbest aan de Ruitenveen 24.

Initiatiefnemers moeten de sloop van de betreffende landschapsontsierende bebouwing uiterlijk twee jaar na het inwerkingtreden of onherroepelijk worden van het bestemmingsplan afgerond hebben.

De betreffende landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning voor de compensatiewoningen.

Initiatiefnemers moeten de compensatiewoningen uiterlijk vijf jaar na inwerkingtreden of onherroepelijk worden van het bestemmingsplan hebben gerealiseerd.

Alle aanwezige asbest op de percelen Welsummerweg 26 en Ruitenveen 24 moet worden gesaneerd.

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.

**Ruimtelijke Onderbouwing Vossiersteeg 12b, Hessenweg
64 en Hessenweg 95**

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor deze ontwikkeling en de ligging en begrenzing van het plangebied 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

Aan de Vossersteeg 12/12A te Dalfts en staat een woning (met woonsituatie) met verschillende bijgebouwen. Ten oosten van de woning ligt het perceel Vossersteeg 12B. Op dit perceel met bosbeplanting staat een schuur van 150 m². Het is de wens van de initiatiefnemer om op dit perceel een compensatiewoning te ontwikkelen. Op het perceel zelf zal geen sloop ingezet worden, dus heeft de initiatiefnemer de benodigde sloopmeters ingebracht van de percelen Hessenweg 95 (498 m² met asbest) en Hessenweg 64 (352 m² met asbest). Hierdoor wordt voldaan aan de minimale sloopeis van 850 m².

Omdat er momenteel maar één woning is toegestaan aan de Vossersteeg 12/12A en 12B is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het plangebied zal een de bestemming 'Wonen' behouden maar het toegestane aantal woningen op het perceel wordt gewijzigd naar '2'.

Met het oog op de belangen van de bewoners van het perceel Vossersteeg 12/12A is ervoor gekozen de afstand tussen de bestaande woning en de nieuw te bouwen woning zo groot mogelijk maken. Daarom wordt ook gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 48.1.2 van de planregels van het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfts en. Hierin is de mogelijkheid opgenomen om de ligging van het bestemmingsvlak te veranderen, onder de voorwaarde dat de oppervlakte met de bestemming 'Wonen' niet toeneemt en de grens van de bestemming met maximaal 10 meter wordt verplaatst.

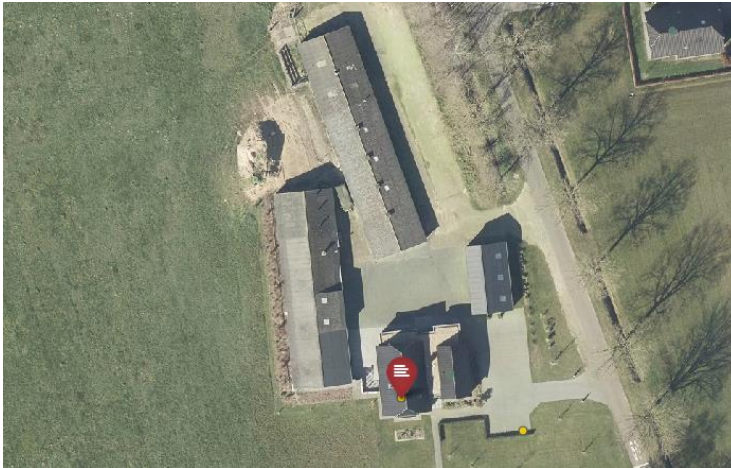
Uit het erfinrichtingsplan blijkt dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een goede ruimtelijke kwaliteitsverhouding tot de bebouwing.

Kaart 1. Ligging van het perceel Vossersteeg 12b



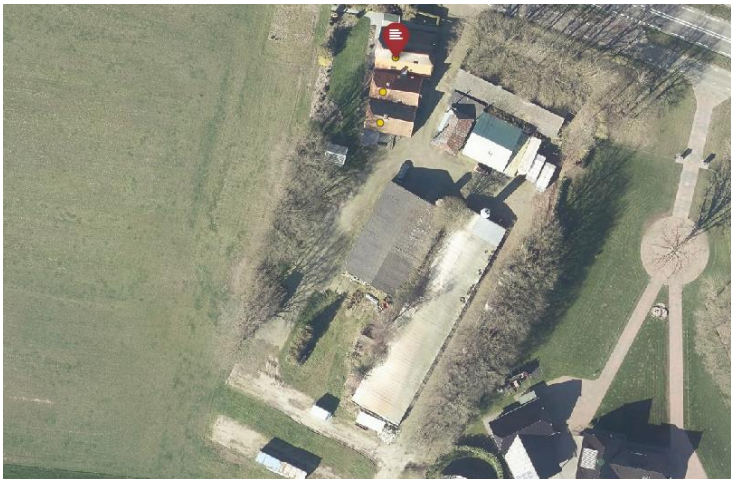
bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfts en

Kaart 2. Ligging van het perceel Hessenweg 95



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Kaart 3. Ligging van het perceel Hessenweg 64



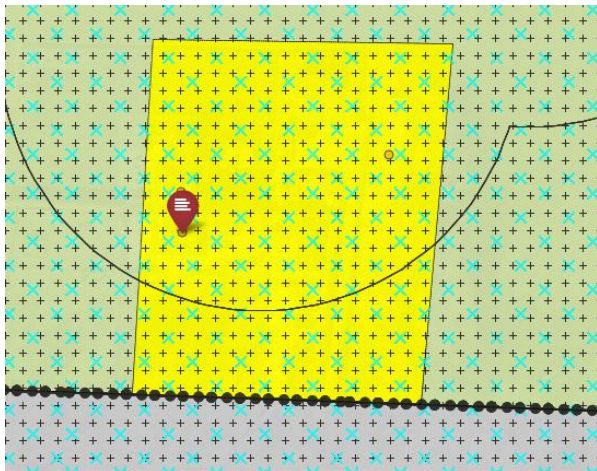
bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

Bestemming Vossersteeg 12b

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen'. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 5'.

Kaart 4. Huidige bestemming Vossersteeg 12b



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

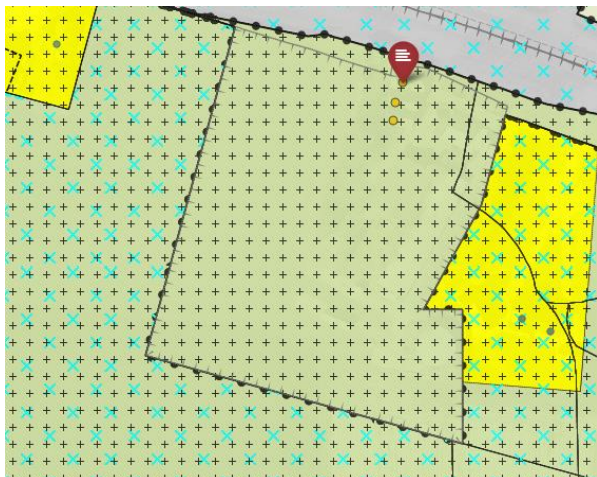
Bestemming Hessenweg 64

Het perceel Hessenweg 64 ligt in het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 6^e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' en heeft hierin de bestemming Agrarisch met waarden met de aanduiding 'Overige zone – agrarisch bedrijf b' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'.

In het 7^e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen zijn de sloop m² van het perceel Hessenweg 64 op de percelen: Vossersteeg 12B, Vossersteeg 89-91 en Markeweg 14.

De bestemming van het perceel Hessenweg 64 wordt in het 7^e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen gewijzigd van 'agrarisch' naar 'wonen'.

Kaart 5. Huidige bestemming Hessenweg 64



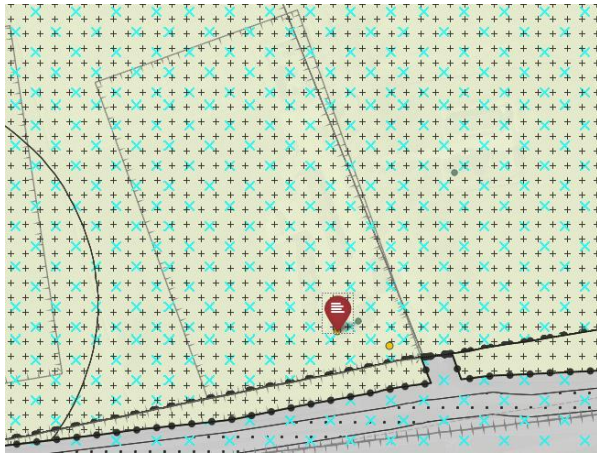
bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen.

Bestemming Hessenweg 95

Het perceel Hessenweg 95 ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' en heeft hierin de bestemming Agrarisch met de aanduiding 'overige zone – agrarisch bedrijf a' en 'bomenteelt' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7'.

De bestemming van het perceel 'Hessenweg 95' wordt in het 7^e Verzamelplan gewijzigd van 'agrarisch' naar 'wonen'.

Kaart 6. Huidige bestemming Hessenweg 95



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De basiskwaliteit van het gebied blijft gewaarborgd. Er wordt een hoeveelheid leegstaande landschapsontsierende agrarische bebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats komt een (compensatie)woning terug, die met een erfinrichtingsplan wordt ingepast in de bestaande omgeving. Deze inpassing draagt positief bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, terwijl de negatieve invloed van de leegstaande schuren verdwijnt. Het project draagt hiermee bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 7e 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.

Door dit plan vermindert de bebouwing op de percelen Hessenweg 64 en Hessenweg 95 door het slopen van 850 m² landschapsontsierende bebouwing. Van de bebouwing op het perceel Hessenweg 64 wordt 352 m² bebouwing ingezet voor de compensatiewoning op het perceel Vossersteeg 12B, samen met een schuur van 495 m² die gesloopt wordt op het perceel Hessenweg 95. -In de nieuwe situatie wordt wel een compensatiewoning teruggebouwd, maar deze zijn vele malen minder dan de bestaande bebouwing op de percelen. Er is daardoor 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 gevraagd (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 van De Erfontwikkelaar (bijlage 1) die naar aanleiding van het advies van de ervenconsulent van het Oversticht (bijlage 2) is gemaakt, voorziet hierin. De uitstraling van de omgeving blijft behouden en de ruimtelijke kwaliteit 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'. Er worden grote leegstaande landschapsontsierende stallen gesloopt, en als compensatie wordt één woning gebouwd, met een kleiner totaaloppervlak. Hierdoor neemt het aantal bebouwde meters in het buitengebied van de gemeente Dalfsen af.

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 percelen Vossersteeg 12b, Hessenweg 64 en Hessenweg 95 zijn geen gebiedsspecifieke beleidskeuzes 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.

De percelen Vossersteeg 12b, Hessenweg 64 en Hessenweg 95 liggen in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' en 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 7 . Vossersteeg 12b (linksboven), Hessenweg 64 (rechtsboven) & Hessenweg 95 (onder).

-     Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap
-     Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap



Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

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 ontwikkelingen op de percelen Vossersteeg 12b en de Hessenweg 64 en 95 passen binnen het ontwikkelingsperspectief. De ruimtelijke kwaliteit op de percelen verbeterd doordat landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Het toevoegen van een woonfunctie past binnen de mix van functies die het ontwikkelingsperspectief nastreeft. Er wordt bij de ontwikkelingen rekening gehouden met het kleinschalige landschap en de erfinrichtingsplannen zorgen ervoor dat de erven goed in het landschap worden ingepast.

Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap

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 Hessenweg 95 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. Verder wordt het erf volgens het advies van Eelerwoude aangesloten bij het landschap. Het landschap blijft zodoende herkenbaar.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de percelen Vossersteeg 12b, Hessenweg 64 en Hessenweg 95 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.

Op de percelen Vossersteeg 12b, Hessenweg 95 en Hessenweg 64 is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'.

Kaart 8. Vossersteeg 12b (linksboven), Hessenweg 64 (rechtsboven) & Hessenweg 95 (onder).

  Dekzandvlakte en ruggen



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.

De percelen Vossersteeg 12b, Hessenweg 64 en Hessenweg 95 liggen niet in de buurt van een dekzandrug. Het landschap om het perceel heen is vlak, hoogteverschillen kunnen niet benadrukt worden. Door het slopen van landschapsontsierende bebouwing aan de Hessenweg 64 en Hessenweg 95 ontstaat er zelfs een meer opener landschap op deze percelen.

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 percelen Vossersteeg 12b en Hessenweg 64 zijn op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Essenlandschap'. Het perceel Hessenweg 95 ligt in het gebiedstype 'Jong heide- en broekontginningslandschap'.

Kaart 9. Vossersteeg 12b (linksboven), Hessenweg 64 (rechtsboven) & Hessenweg 95 (onder).



Figuur: Relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Essenlandschap

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, (voormalige) heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpsilhouet met vaak de kerktoren als markant element. Burgererven hebben door de jaren heen het karakter van het landelijk gebied verandert richting een mix van wonen en werken. Nieuwbouw ontnemt soms het zicht op de es of, vanaf de es op het dorp.

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

De norm is dat essen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf. Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen een beschermende bestemmingsregeling. De richtingbepalende uitspraak geeft aan als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

Het perceel Vossersteeg 12b ligt aan de rand van Dalfsen ten noorden van de kern. Van het hoogteverschil is op en rondom het perceel weinig te zien. De compensatiewoning zal tevens gebouwd worden op een locatie waar nu nog een bijgebouw staat. Door de sloop aan de Hessenweg 64 zal op die locatie betere zichtlijnen naar het landschap gecreëerd worden.

Jong heide- en broekontginningslandschap

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, dat wanneer 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.

De inrichting van het perceel Hessenweg 95, zoals vastgelegd in de landschappelijke inpassing, is gebaseerd op de karakteristieke eigenschappen van het gebied. Door de sloop van een landschapsontsierende bijgebouw zal de kwaliteit van het erf versterkt worden.

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 infrastructurale 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.

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

Verspreide bebouwing

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding 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, erfbepantingen 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.

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 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.

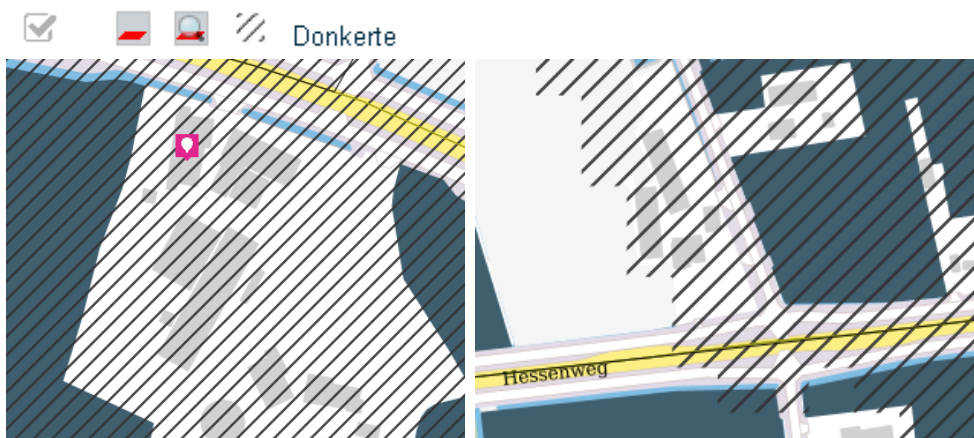
Er zijn geen ontbrekende schakels in het bestaande netwerk. Ook lijken op historische kaarten geen verbindingen te zijn op de locaties, die in de loop van de jaren zijn verdwenen. Er lijken rondom de percelen geen kansen te zijn om historische paden terug te brengen in het landschap.

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 perceel aan de Vossersteeg 12b kent geen specifieke aanduiding binnen de 'Laag van de beleving'. De percelen Hessenweg 64 en Hessenweg 95 zijn op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'.

Kaart 10. Hessenweg 64 (links) & Hessenweg 95 (rechts)



Figuur: Relevant deel 'Laag van de beleving'

Donkerte

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.

Op de percelen zal de bestemming niet gewijzigd worden en zal er geen bebouwing of functies extra worden toegestaan. Hierdoor zal er geen toename zijn in kunstlicht in het buitengebied 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 Vossiersteeg 12b

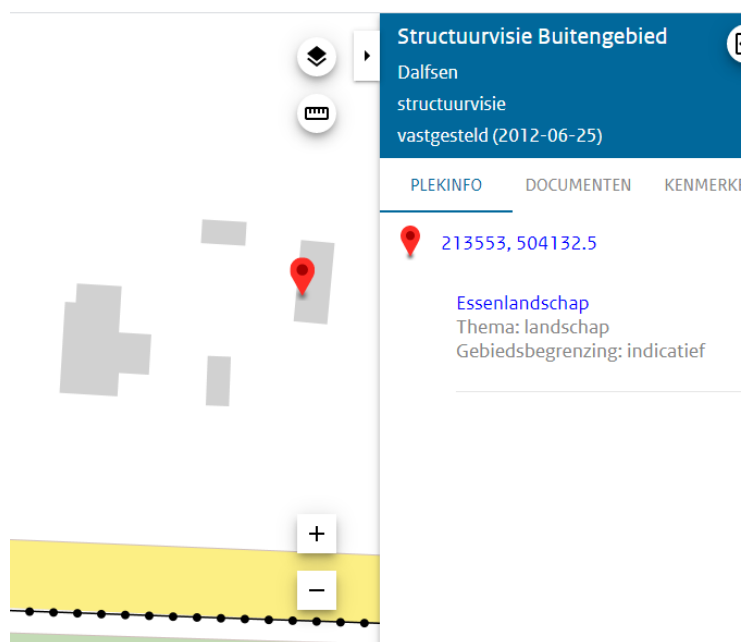
Op de kaart van de Structuurvisie Buitengebied zijn grenzen aangegeven tussen de deelgebieden die misschien een bepaalde 'hardheid' suggereren. Overgangen tussen landschappen zijn in de praktijk echter vaak 'zacht' en niet of nauwelijks op een bepaalde perceelsscheiding te begrenzen.

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 Vossiersteeg 12b en Hessenweg 64 liggen in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het 'Essenlandschap'. Het perceel hessenweg 95 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het 'Landschap van de jonge heideontginningen (noord)'. Zie kaart 9 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen voor het perceel 'Vossiersteeg 12b'. Op de overige percelen zal alleen sloop plaatsvinden.

Kaart 11. Vossiersteeg 12b



Bron: ruimtelijke plannen

2.3.1.1 Karakteristiek Essenlandschap

Vanwege de gunstige ligging en bodemgesteldheid is het essenlandschap een al eeuwenoud cultuurlandschap. Op de dekzandruggen en hogere rivierduinen rond de Vecht vond de eerste bewoning plaats. Men woonde rond gezamenlijke akkers (de es) die door continue ophoging met mest hun karakteristieke bolle vorm kregen met soms scherpe steilranden.

De meeste en oudste bebouwing ligt op de flanken van de es. 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. Op de overgangen naar de Vecht liggen enkele landhuizen.

De variatie aan landschapselementen (bosjes, wegbepanting, erfbeplanting, beplantingen langs esranden en op perceelsgrenzen) geeft het landschap een aangename en attractieve afwisseling. Doordat de wegen de natuurlijke lijnen van het landschap volgen, is een organisch en kronkelend wegepatroon ontstaan vanuit de dorpen. Er zijn nog oude zandpaden aanwezig.

Vanwege de afwisseling en kleinschaligheid met als bonus een ligging bij de Vecht heeft het gebied grote recreatieve aantrekkingskracht. Er zijn dan ook meerdere verblijfsaccommodaties te vinden en diverse fiets- en wandelroutes. De landbouw speelt een rol als beheerder van het landschap. Het buiten wonen is in dit deelgebied veel voorkomend

2.3.1.2 Kernkwaliteit

Het essenlandschap wordt gekenmerkt door aangename kleinschaligheid, een veelheid aan functies en een fraaie landschappelijke afwisseling van open en besloten delen, microreliëf, historische boerderijen en vele (verschillende) landschapselementen.

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Wonen

Het essenlandschap is geliefd als plek om te wonen. In de vorm van bestaand VAB-beleid en de Sloop voor kansen-regeling bestaan beleidsmatig de mogelijkheden om de woonfunctie te versterken bij vrijkomende agrarische bebouwing. Buiten deze regelingen zijn nieuwe woningen uitsluitend toegestaan in het kader van landschapsontwikkeling. De gemeente zal deze landschappelijke meerwaarde nadrukkelijk toetsen om ongewenste verstening van het essenlandschap te voorkomen.

2.3.3 Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen

Om het realiseren van één (compensatie)woning op het perceel mogelijk te maken, wil de initiatiefnemer gebruik maken van de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen, onderdeel Sloop voor Kansen.

Initiatiefnemer wil graag één compensatiewoning realiseren, waarvoor minimaal 850 m² sloop met asbest vereist is.

Op het perceel Hessenweg 64 staat een verzameling aan landschapsontsierende schuren. Al deze bebouwing wordt ingezet als sloop m² in het 7^e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen. Voor het perceel Vossiersteeg 12B wordt een oppervlakte van 352 m² met asbest ingezet. De rest van de sloop m² van het perceel Hessenweg 64 wordt ingezet voor compensatiewoningen op de percelen Vossiersteeg 89-91 en Markeweg 14.

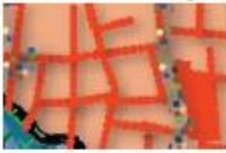
Verder heeft de initiatiefnemer een schuur van 498 m² met asbest houdend dak gekocht op het perceel Hessenweg 95. Hiermee komt het totaal op 850 m² sloop, voldoende om met de beleidsregels Sloop voor Kansen één (compensatie)woning te ontwikkelen. Bij de nieuwe woning kan 150 m² aan bijbehorende bebouwing worden opgericht.

De nieuwe (compensatie)woning zal gerealiseerd worden op het perceel Vossiersteeg 12B. Op deze locatie staat een bijgebouw met een separate inrit. Het bijgebouw wordt afgebroken.

2.3.4 Landschapsontwikkelingsplan Vossiersteeg 12b

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedeekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel Vossiersteeg 12b ligt in het deelgebied 'Essenlandschap'.

Essenlandschap



De afwisseling en rijkdom aan landschapselementen en cultuurhistorische elementen is in dit landschapstype groot en kenmerkend.

- Het versterken van steilranden met beplanting;
- het aanleggen van erfbeplanting met eik, beuk, es, linde en kastanje
- het uitbreiden van wegbeplanting en houtwallen tot een samenhangende structuur;
- Dit versterkt tevens de biotoop voor bijvoorbeeld vleermuizen, dassen en andere dieren;
- Aanleg of herstel van Kerkepaden en boerenlandpaden als ommetje om Dalfsen of Oudleusen vergroot de mogelijkheden voor beleving van dit landschap door bewoners;
- Bestaande recreatiebedrijven zouden zich mogen ontwikkelen onder voorwaarde dat ook een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke versterking, bijvoorbeeld door het aanleggen van houtsingels, solitaires en lanen. Uiteraard worden alleen gebiedseigen soorten toegepast zoals bijvoorbeeld eik, beuk, es, linde en esdoorn;
- Karakteristieke en historische bebouwing moet gekoesterd worden zoals boerderijen, bakhuisjes, authentieke kapschuren, hooimijten en dergelijke. Aandacht voor herstel;
- Door ecologisch bermbeheer langs zandwegen en akkerrandbeheer op de essen wordt de belevingswaarde maar ook ecologische waarde versterkt;
- In dit deelgebied zullen nieuwe locaties voor waterberging vlakvormig moeten zijn, gekoppeld aan structuur van het landschap. Goede plaatsen zijn gelegen tegen de oude hoogwatergrenzen van de Vecht (oude dijken en kades) die daardoor ook beter herkenbaar worden.

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling op 27 augustus 2019 een advies uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap. Aan de hand van dit advies is door De Erfontwikkelaar zowel een beeldkwaliteitsplan als een erfinrichtingsplan voor het perceel gemaakt. Op kaart 12 is een uitsnede van het erfinrichtingsplan te zien. Het advies van de Ervenconsulent, het volledige erfinrichtingsplan (bijlage 1) en het beeldkwaliteitsplan (bijlage 3) zijn bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Deze ontwikkeling past in het Landschapsonwikkelingsplan.

Kaart 12. Erfinrichting Vossiersteeg 12B



Hoofdstuk 3 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.

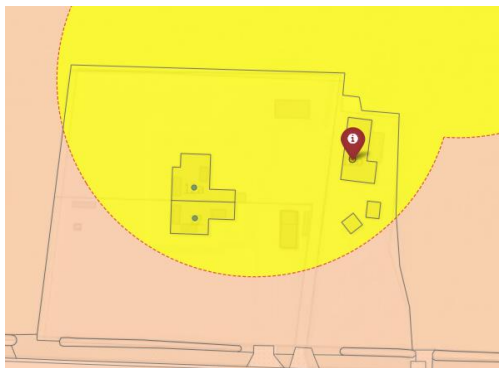
3.1 Archeologie

3.1.1 Vossiersteeg 12b

Volgens de beleidskaart is het perceel Vossiersteeg 12b gelegen in een archeologische waardevol gebied en heeft zowel 'Waarde Archeologie 3' als 'Waarde Archeologie 5'.

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, voor bouwwerken groter dan 50 m² en dieper dan 0,3 m - maaiveld, moet een rapport overlegd worden waarin de aanwezigheid van archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag verstoord zullen worden, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Kaart 13. Vossiersteeg 12b



Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

Laagland Archeologie heeft in augustus 2020 een Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek gedaan (bijlage 4). Uit het verkennend booronderzoek is gebleken dat de bodem tot in de C-horizont is verstoord. De kans dat het gebied nog archeologische resten met een intacte archeologische context bevat wordt daarom laag geacht. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor het aspect archeologie.

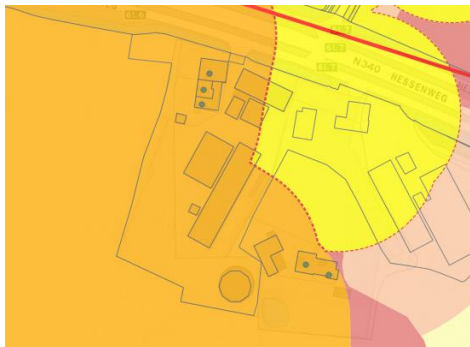
Advies aan de gemeente Dalfsen van de regioarcheoloog:

Ik onderschrijf de conclusies van Laagland Archeologie. Binnen het plangebied geldt een lage archeologische verwachting. Het plangebied kan, op basis van het uitgevoerde archeologische onderzoek, vrijgegeven worden. Mochten bij de graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen geldt, volgens de Erfgoedwet, art. 5.10 een meldingsplicht. Dit kan bij de gemeente Dalfsen, bij de regio-archeoloog of via het meldingsformulier van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

3.1.2 Hessenweg 64 en Hessenweg 95

Volgens de beleidskaart heeft het perceel Hessenweg 64 een waardevolle archeologische verwachting (Waarde archeologie 1).

Kaart 14. Hessenweg 64



Bij aanvragen dieper dan 0,3 m – maaiveld, of dieper dan de bekende bodemverstoring en bij plangebieden groter dan 0 m² is vroegtijdig archeologisch onderzoek conform vigerende versie van Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie noodzakelijk.

Om het plan te realiseren zal op deze locatie alleen gesloopt worden. Er zullen op deze locatie geen extra gebouwen gerealiseerd worden. De bodem zal dus alleen op de bekende funderingen verstoord worden. Hierdoor is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Volgens de beleidskaart heeft het perceel Hessenweg 95 een lage archeologische verwachting (Waarde archeologie 7).

Kaart 15. Hessenweg 95



Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

Uitgangspunt bij deze lage archeologische verwachtingswaarde is dat ontwikkelingen vrijgesteld zijn van archeologische onderzoek.

3.2 Bodemkwaliteit

Voor het perceel Vossersteeg 12B is een verkennend bodem- en asbestonderzoek gedaan (bijlage 5). Hieruit blijkt dat op basis van de onderzoeksresultaten de actuele bodemkwaliteit afdoende is vastgelegd. Milieutechnisch gezien bestaan er geen bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingswijziging en nieuwbouw op de locatie.

De percelen Hessenweg 64 en 95 zijn voormalige agrarische erven, waardoor ze beide als verdacht zijn aangemerkt. Op het perceel Hessenweg 95 zijn in 2016 twee nieuwe woningen gebouwd. Het erf wordt sindsdien niet meer agrarisch gebruikt. Op het perceel Hessenweg 64 wordt alleen gesloopt. Op het moment dat er wordt besloten de woningen op dit perceel te verplaatsen, zal er een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden.

3.3. 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 de duurzame ontwikkeling van het buitengebied, doordat bebouwing zonder vervolgfunctie wordt gesloopt en er duurzaam in ruimtelijke kwaliteit wordt geïnvesteerd. De nieuwe (compensatie)woning op het perceel Vossiersteeg 12B wordt gasloos gerealiseerd, waardoor er minder energie wordt verbruikt en er meer duurzame energie wordt opgewekt. De ontwikkeling is in overeenstemming met het Beleidsplan duurzaamheid.

3.4 Ecologie

3.4.1 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. 4,75 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.

3.4.2 Stikstofdepositie

In september 2020 is een AERIUS-berekening gemaakt voor de percelen Vossiersteeg 12B, Hessenweg 64 en Hessenweg 95 (bijlage 6) Uit deze berekening blijkt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase, geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/r. Er is daarmee geen sprake van stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

3.4.3 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 landschapsontsierende bebouwing en het bouwen van één (compensatie)woning) 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.

3.4.4 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 altijd 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.

Op alle percelen worden leegstaande (agrarische) bebouwing gesloopt. Om schade aan flora & fauna te voorkomen wordt voor het perceel Hessenweg 64 een Flora en Faunaonderzoek uitgevoerd in het kader van de aanvraag om sloopvergunning.

Voor de percelen Vossersteeg 12B en Hessenweg 95 is in september 2020 een Flora en Faunaonderzoek uitgevoerd (bijlage 7). Voor het perceel Hessenweg 64 is in oktober 2020 een Flora en Faunaonderzoek uitgevoerd (bijlage 7).

Hieruit blijkt dat de inrichting en het gevoerde beheer het perceel Vossersteeg 12B niet tot een geschikte groeiplaats maakt voor beschermde plantensoorten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende algemene en weinig kritische beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied. Dit leidt niet tot wettelijke consequenties.

Mogelijk bezetten verschillende grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en voortplantingsplaats, bezetten sommige amfibieënsoorten er een rust- en voortplantingsplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten geen vaste verblijfplaats in het plangebied. Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats bezetten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen en vernielen van vaste rust- en/of voortplantingsplaats'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

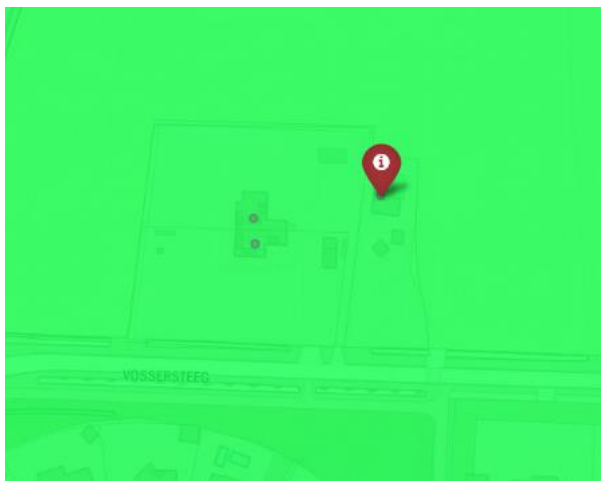
Voor de in het plangebied nestelende vogelsoorten geldt bovenstaande zorgplicht.

3.5 Externe veiligheid

3.5.1 Toetsing Risicobronnen Vossersteeg 12b

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan. Risicozonering rondom Vossersteeg 12b is hieronder aangegeven.

Kaart 16. Vossersteeg 12b



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

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.

3.6 Milieuzonering

3.6.1 Milieuzonering Vossersteeg 12b

In de buurt van het perceel bevindt zich de dichtstbijzijnde veehouderij op meer dan 200m afstand van de nieuwe woning. Deze afstand is zo groot dat de veehouderij geen negatieve invloed uitoefent op het perceel. Daarnaast is op hetzelfde adres een loonbedrijf met een b.o. van >50 m. Gezien de afstand van 200 meter voldoet het perceel aan deze afstand.

Verder liggen in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven die mogelijk hinder gaan ondervinden van de ontwikkeling. Hierdoor kan gesteld worden dat de gewenste realisatie van een compensatiewoning geen hinder ondervindt.

3.7 Geluid

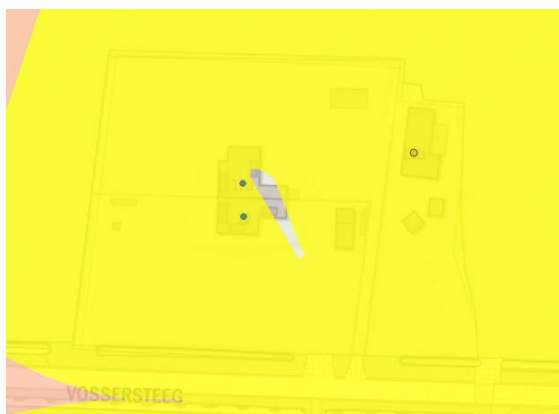
De Wet geluidhinder heeft als doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid. Aan geluidshinder uit bedrijfsfuncties is in de vorige paragraaf al aandacht besteedt.

Vossersteeg 12b

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 plangebied ligt aan de Vossersteeg, een weg in het buitengebied van Dalfsen waar maximaal 60 km/u is toegestaan. Daarnaast ligt het plangebied ook in het invloedsgebied van de Leemculeweg. Aan geluidshinder uit bedrijfsfuncties is uit de vorige paragraaf al gebleken dat deze niet van toepassing is.

Het verwachte geluidsniveau op het perceel ligt tussen de 43 en 48 dB, zoals te zien is op onderstaand figuur. Dit ligt onder de streefwaarde van 48 dB, waarmee geluidsonderzoek op het perceel niet nodig is.

Kaart 17. Vossersteeg 12b



Uitsnede gemeentelijk milieu-model Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.8 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan bevat de bouw van één nieuwe woning en sloop van 850 m² landschapsontsierende bebouwing. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkelingen aan de Vossersteeg 12b, Hessenweg 64 en 95 de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

3.9 Verkeerssituatie

3.9.1 Vossiersteeg 12b

Toegang tot het perceel Vossiersteeg 12b verloopt via de Vossiersteeg, welke als openbare weg doorloopt richting de Leemculeweg. De erftoegang zal blijven verlopen via de Vossiersteeg, via een bestaande inrit. Het bestaande verkeersnetwerk kan de (beperkte) toename van het aantal verkeersbewegingen van- en naar het perceel aan.

Met de toename van het aantal bewoners op het perceel neemt ook het aantal benodigde parkeerplaatsen toe. Omdat er op het perceel alleen gewoond wordt is de toename beperkt. De benodigde parkeerplaatsen worden op het eigen perceel gerealiseerd. Hierdoor leidt de ontwikkeling niet tot parkeeroverlast.

3.10 Water Vossiersteeg 12b

3.10.1 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.

3.10.2 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.

3.10.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden/ geen wooneenheden gerealiseerd. Toename van het verharde oppervlak bedraagt (niet) meer dan 1500 m²/ 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.

Voor het dempen van watergangen / sloten (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

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.

Het plan bevat een rioleringscomponent, want er wordt een nieuw rioleringsstelsel aangelegd. Door de uitvoering van het bestemmingsplan neemt de belasting van het bestaande rioleringsstelsel toe. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van zuiveringstechnische werken (rioolwaterzuiveringsinstallatie, transportleidingen en rioolgemalen).

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 het rioleringsysteem.
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 16,5 meter van een hoofdwatgang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.

3.10.4 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 het rioolstelsel.

3.10.5 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.

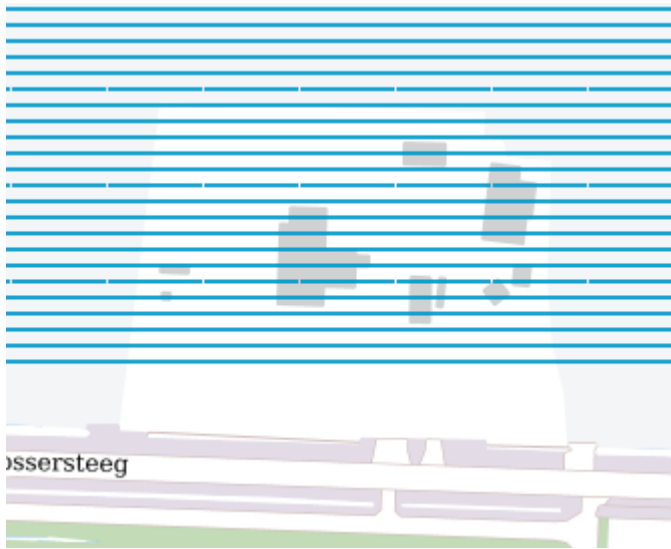
3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

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 17).

Kaart 18. Uitsnede kaart 'Overstrombaar gebied'

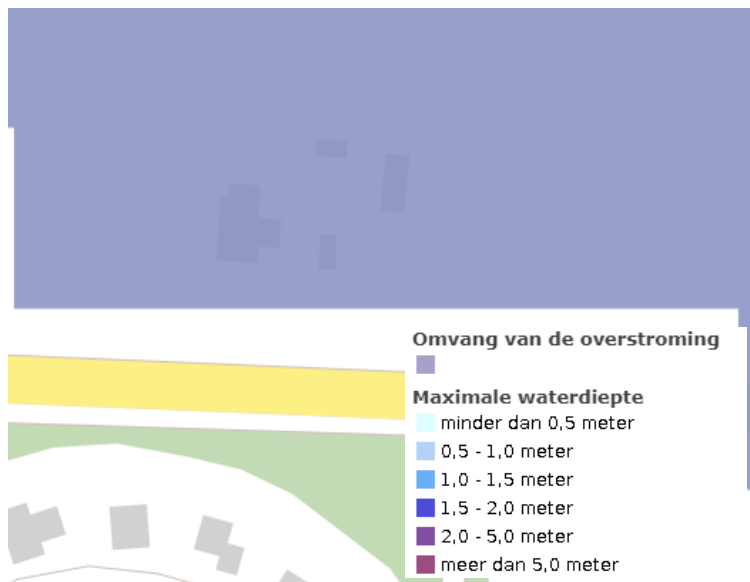


Bron: provincie Overijssel

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 2,0 tot 5,0 meter gevonden (zie kaart 19). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) blijft de betreffende locatie droog. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.

Kaart 19. 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 maakt de ontwikkeling van één extra (compensatie)woning aan het perceel Vossersteeg 12b mogelijk. Gezien de kleine kans van overstroming en het feit dat het bestemmingsplan geen verblijfsfunctie voor kwetsbare groepen mogelijk maakt, is het niet nodig om maatregelen te nemen.

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 Vossersteeg 12B de bestemming 'Wonen' met de aanduidingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 5', gewijzigd in 'Wonen' met de aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden:2' en 'Waarde – Archeologie 7'. Er is gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 48.1.2 van de planregels van het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen. Hierin is de mogelijkheid opgenomen om de ligging van het bestemmingsvlak te veranderen, onder de voorwaarde dat de oppervlakte met de bestemming 'Wonen' niet toeneemt en de grens van de bestemming met maximaal 10 meter wordt verplaatst.

Na herziening van het bestemmingsplan is aan de Hessenweg 64 de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de aanduidingen 'agrarisch bedrijf b' en 'Waarde – Archeologie omgezet in 'Wonen' met de aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden:2' en 'Waarde – Archeologie 1'. De maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is 310 m².

Na herziening van het bestemmingsplan is aan de Hessenweg 95 de bestemming 'Agrarisch' met de aanduidingen 'agrarisch bedrijf b', 'bomenteelt' en 'Waarde – Archeologie 7' omgezet in 'Wonen' met de aanduiding 'Waarde – Archeologie 7'. De maximum toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is 420 m².

Initiatiefnemer is verplicht om de terreininrichting en beplanting op het perceel Vossersteeg 12B te realiseren zoals aangegeven in het erfinrichtingsplan van De Erfontwikkelaar van 29 juni 2020.

De nieuw te bouwen woning op het perceel Vossersteeg 12B moet voldoen aan de eisen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan van De Erfontwikkelaar van 29 juni 2020.

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.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft aan de hand van het participatiedocument "Ik heb een idee, en nu?" omwonenden gesproken over hun plan en van deze gesprekken een verslag gemaakt. Uit dit verslag blijkt dat de meeste omwonenden geen problemen hebben met het plan van de initiatiefnemers. De naaste burens, eigenaren van het perceel Vossersteeg 12/12A hebben wel aangegeven moeite te hebben met het plan. Ze waren altijd in de veronderstelling dat het naastgelegen perceel een agrarische bestemming had, waarop niet gebouwd mag worden. Door de ligging van de woonbestemming in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen, is er ruimte ontstaan voor een extra woning. Initiatiefnemer heeft meerdere malen met de burens gesproken en om de woning zo ver mogelijk van de bestaande woning te realiseren, wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het bestemmingsvlak met 10 meter te verschuiven. De verslagen zijn opgenomen in het zaakdossier.

Ruimtelijke Onderbouwing Zwarteweg 7

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor deze ontwikkeling en de ligging en begrenzing van het plangebied 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

Het plangebied aan de Zwarteweg 7 ligt in het buitengebied van de gemeente Dalfsen. Figuur 1 geeft de ligging van het perceel Zwarteweg 7 aan. Op het perceel is een recreatiebedrijf gevestigd met daarbij twee bedrijfswoningen. In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel een recreatie-verblijfsrecreatie bestemming.

De initiatiefnemer wil de tweede bedrijfswoning afsplitsen van het bedrijf om daar in te gaan wonen. De tweede bedrijfswoning is namelijk voor de bedrijfsvoering niet langer nodig. Bij recht is het niet mogelijk om de bedrijfswoning af te splitsen van het bedrijf en te gebruiken als reguliere woning. Het bestemmingsplan kent geen geschikte afwijkingsmogelijkheid en wijzigingsbevoegdheden. Omdat het voornemen niet past binnen het huidige bestemmingsplan is er een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

Kaart 1. Ligging van het perceel Zwarteweg 7



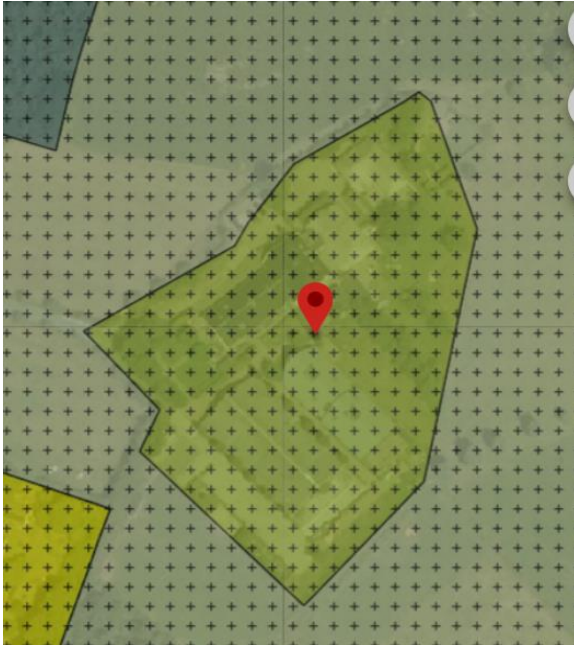
Bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

Bestemming perceel Zwarteweg 7

Het perceel Zwarteweg 7 ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Buitengebied gemeente Dalfsen”. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Recreatie-verblijfsrecreatie’ met de dubbelbestemming ‘archeologie 1’.

Kaart 2. Huidige bestemming



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Om het voornemen planologisch mogelijk te maken, moet de bestemming voor wat betreft de tweede bedrijfswoning gewijzigd te worden van “Recreatie-verblijfsrecreatie” naar “Wonen”.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De basiskwaliteit van het gebied blijft gewaarborgd. Er wordt een grote hoeveelheid leegstaande landschapsontsierende agrarische bebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats komt een (compensatie)woning terug, die met een erfinrichtingsplan worden ingepast in de bestaande omgeving. Deze inpassing draagt positief bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, terwijl de negatieve invloed van de leegstaande schuren verdwijnt. Het project draagt hiermee bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 7e 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.

Bij de ontwikkelingen aan de Zwarteweg 7 neemt het bebouwde oppervlakte niet toe. De bestaande bedrijfswoning wordt enkel afgesplitst van het bedrijf. Hierdoor is er per saldo geen sprake van toevoegen van een nieuwe woning. Er zal per saldo dus geen woning toegevoegd worden. Hier zal enkel een bestaande woning een andere bestemming krijgen. Daarnaast zal er geen bebouwing toegevoegd worden. Op grond van het voorgaande 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. Daarnaast wordt de ontwikkeling in paragraaf 2.2 getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel, waar het ontwikkelingsperspectief en de vierlagenbenadering onderdeel van uitmaken. De uitstraling van de omgeving blijft hetzelfde en blijft behouden.

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 Zwarteweg 7 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 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 3. Perceel Zwarteweg 7

   Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap



Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken in harmonie zijn met de schaalvergroting in de landbouw. Vanuit het perspectief van ruimtelijke kwaliteit passen windenergie en tijdelijke zonnevelden ook in deze grootschalige landschappen, met name in de jonge heide- en veenontginningsgebieden. Nieuwe initiatieven willen we aan laten sluiten bij bestaande bebouwing, wegstructuur en ov-routes vanuit het belang van een goede bereikbaarheid en de verkeersveiligheid van de landwegen. In de omgeving zijn woningen gelegen.

Door het omzetten van de Recreatie - Verblijfsrecreatie bestemming naar een woonbestemming worden omliggende (agrarische) bedrijven niet beperkt in hun bedrijfsvoering. De ontwikkeling voorziet enkel in de omzetting van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Qua bebouwing verandert er niets en sluit het plan aan bij de bestaande bebouwing en het omliggende landschap. Bovendien worden de andere relevante waarden niet aangetast.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op het perceel Zwarteweg 7 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. Zwarteweg 7

 Dekzandvlakte en ruggen



Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'

Dekzandvlakte en ruggen

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.

Het perceel Zwarteweg 7 ligt op een dekzandrug. Het voornemen tast het landschap niet aan omdat de ontwikkeling enkel betrekking heeft op een functiewijziging van de bestaande bebouwing. Het voornemen doet geen afbreuk aan het omliggende landschap.

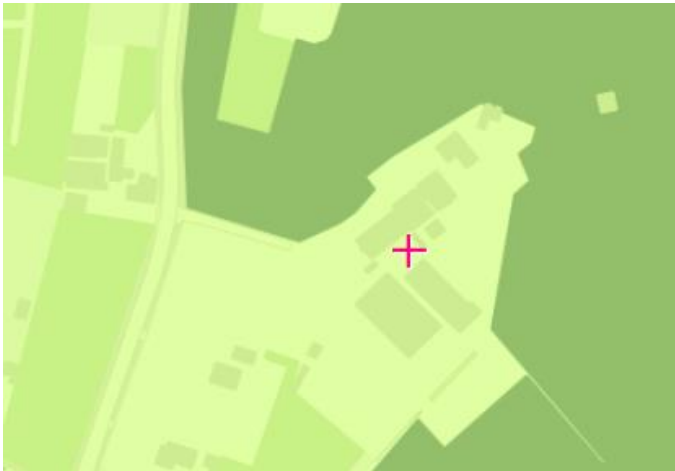
2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

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 percelen zijn op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype "Oude hoevenlandschap".

Kaart 5. Zwarteweg 7

Oude hoevenlandschap



Figuur: Relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

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.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open esjes; beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.

De ontwikkeling past binnen het oude hoeve landschap. Op het perceel zijn geen historische routes aanwezig. De aanwezige bebouwing verandert niet. Daarnaast wordt het perceel landschappelijk ingepast conform het erfinrichtingsplan. Hierdoor wordt de erfgedachte niet in betekende mate aangetast. Sterker nog het wordt verbeterd. Door het voorliggende plan wordt de ruimtelijke kwaliteit niet aangetast .

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.

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

Verspreide bebouwing

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. 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. Er wordt geen extra bebouwing mogelijk gemaakt op het perceel. Het erf wordt landschappelijk ingepast door middel van een erfinrichtingsplan.

Informele 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.

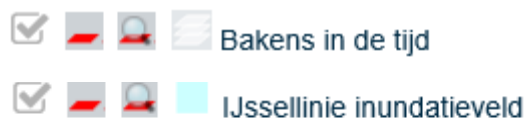
De bebouwing op het perceel dateert uit omstreeks 1917. Op het perceel zelf bevinden zich verder geen historische routes. Hierdoor is er geen sprake van eventueel herstel van (historische) (wandel) routes. Daarmee is ook duidelijk dat dergelijke routes niet geschaad worden.

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 beleving. 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 perceel aan de Zwarteweg 7 is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met Bakens in de tijd -IJssel linie inundatieveld.

Kaart 6. Zwarteweg 7



Figuur: Relevant deel 'Laag van de beleving'

Bakens in de tijd zijn relictten van diverse aard uit verschillende perioden van de wordingsgeschiedenis van Overijssel. Geologische monumenten (bv pingo's), archeologische monumenten en vind- plaatsen, schansen, verdedigingslinies, kapelletjes, religieuze monumenten, historische wegen tot landschappelijke ensembles zoals De Kolonie. Bakens zijn niet alleen (water) torens en andere hoge, kenmerkende bouwsels, ook patronen als de (ruil)verkavelings structuur vormen een baken in de tijd. De essentie van de bakens in de tijd is, dat ze de verhalende laag toevoegen aan het landschap. Het zijn belangrijke ingrediënten in de opbouw van gebiedsidentiteit. Het zijn plekken waar 'tijds- diepte' tot intense indrukken leidt.

Op het perceel is een recreatiebedrijf aanwezig. Deze blijft na de realisatie van het plan ongewijzigd. Op de percelen die gelegen zijn binnen de aanduiding 'Bakens' in tijde' zal alleen de functie veranderen van bedrijfswoning naar burgerwoning. Het perceel werd vroeger onder water gezet als verdedigingslinie. Er zullen geen nieuwe gebouwen gerealiseerd worden. Hierdoor blijft het landschap in tact. Geconcludeerd kan worden dat er geen afbreuk gedaan wordt aan de laag van de beleving.

2.2.7 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 locatie ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het 'Bos- en landgoederlandschap'.



Kaart 7. Uitsnede structuurvisie Buitengebied

2.3.1.1 Karakteristiek Bos- en landgoederlandschap

Het landschap rond Dalfsen staat bekend om zijn vele havezaten en landgoederen. De landhuizen, laanstructuren, landerijen en bosgebieden van de landgoederen zijn karakteristiek voor dit deelgebied ten zuiden van de Vecht. Langs de randen van het gebied liggen boerderijen met eenmansessen. Veel boerderijen behoren tot een landgoed. In de kleurstelling van de panden is dat nog terug te zien. De erven worden getypeerd door hun losse opzet, met onregelmatig verspreide bebouwing, boomgroepen, boomgaard en bijgebouwen als bakhuisjes en hooibergen. In het gebied zijn nog vele zandpaden te vinden.

Vanwege de afwisseling en kleinschaligheid met als bonus een ligging aan de Vecht heeft het gebied grote recreatieve aantrekkingskracht. Er zijn dan ook meerdere verblijfsaccommodaties te vinden en diverse fiets- en wandelroutes. De landbouw is de belangrijkste drager van de landgoederen, zowel ruimtelijk als economisch.

2.3.1.2 Kernkwaliteit

Monumentaal landschap bestaande uit vele havezaten en landgoederen, met herkenbare en beleefbare structuur.

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Wonen

Ten aanzien van wonen in dit deelgebied wil de gemeente de mogelijkheden in het kader van hergebruik van vrijkomend erfgoed benutten. Hergebruik van vrijkomende erfgoed draagt immers bij aan de instandhouding van het karakter en de leefbaarheid van het gebied. In dit deelgebied zal de gemeente dergelijke initiatieven op het vlak van wonen dan ook ondersteunen.

De gemeente wil initiatieven faciliteren die passen binnen het karakter van het landelijk gebied en de leefbaarheid behouden en/of vergroten. De gemeente stelt als uitgangspunt dat omliggende functies en de landschappelijke en/of natuurlijke waarden niet worden aangetast. Het plan maakt enkel van een bestaande bedrijfswoning een reguliere woning. Dit voornemen wijzigt enkel de functie van de reeds bestaande (bedrijfs-)woning. Het karakter van het landelijk gebied zal door het voornemen niet worden aangetast.

2.3.4 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedeekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het plangebied ligt in het deelgebied 'Bos en landgoederenlandschap'.

Bos en landgoederenlandschap



- Voorop staat een beheer dat inzet op rijk gestructureerde bosranden en natuurlijke randen langs akkers en weiden (kruidenlaag);
- Aanplant van solitaire bomen op agrarische enclaves en uitbreiding van het lanenstelsel versterken de karakteristiek;
- Dit gebied leent zich uitstekend voor recreatief medegebruik. Inzet op uitbreiding van openstelling en gebruik van paden, routes op landgoederen;
- Ontwikkeling van kleinschalige en vernieuwende vormen van recreatieve functies alleen in VAB's, agrarische bedrijven en op landgoederen kan, mits wordt bijgedragen aan landschappelijke versterking;
- Mogelijkheden voor ontwikkeling (nieuwe economische dragers) van bestaande landgoederen worden verder versterkt hetgeen bijdraagt aan de instandhouding van het landgoed;
- Om cultuurhistorische elementen als grachten, wallen, grenspalen, hooibergen, bakhuisjes te behouden zal extra aandacht nodig zijn voor herstel;
- Het aanleggen van poelen als stapstenen tussen het Vechtdal en de Marswetering en Emmertochtsloot versterkt de biotopen van o.a. kamsalamander en knoflookpad.
- Extensief slootkantenbeheer draagt bij aan verbetering van de biotopen voor deze soorten maar verrijkt ook het landschapsbeeld.
- In dit kader kan ook de oorspronkelijke loop van de Emmertochtsloot naar de Vecht hersteld worden;
- Nieuwe waterberging zal vlakvormig zijn en gekoppeld aan de structuur van landschap.

De initiatiefnemers hebben een erfinrichtingsplan opgesteld om de ontwikkeling te passen in het omliggende landschap. Hoveniersbedrijf Reusken heeft voor deze ontwikkeling een advies uitgebracht dat passend is in de structuur van het landschap. Zie bijlage 1 voor erfinrichtingsschets van de ervenconsulent. Het advies is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gedaan. De ontwikkeling past in het Landschapsontwikkelingsplan.

Kaart 8. Erfinrichtingsschets Zwarteweg 7



Hoofdstuk 3 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 Archeologie

Op grond van het vigerende plan “Buitengebied Dalfsen” is het perceel voorzien van de dubbelbestemming “Waarde - archeologie 1”. Op grond van deze dubbel bestemming is er in beginsel bij iedere bodemingreep een archeologisch onderzoek vereist. Deze ontwikkeling voorziet echter alleen in een bestemming wijziging waarbij de bodem ongeroerd blijft. Enkel de bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Op basis van het vorenstaande valt te concluderen dat er geen archeologisch onderzoek vereist is en het plan geen negatieve invloed heeft op de archeologische waarden.

3.2 Bodemkwaliteit

In beginsel is er op grond van het Besluit ruimtelijke ordening een onderzoek vereist dat de bodemgesteldheid het geschikt is voor de voorgenomen functie. In onderhavig geval gaat het om een functie verandering van bedrijfswoning naar reguliere woning. Doorgaans geldt bij het oprichten van een woning dat er een bodemonderzoek is vereist. Echter zijn er een aantal uitzonderingsgevallen. Een voorbeeld van een dergelijke uitzondering is wanneer met de ontwikkeling de bodem niet wordt aangetast. Het voornemen is om de bestaande bedrijfswoning van functie te laten veranderen naar een reguliere woning. Ondanks de functie wijziging van bedrijfswoning naar reguliere woning is er derhalve geen bodemonderzoek vereist.

3.3 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.

Het initiatief draagt bij aan een duurzamere gemeente. Door de bedrijfswoning af te splitsen wordt voldaan aan de woningvraag, zonder dat er nieuwbouw noodzakelijk is. Herbestemming en hergebruik binnen bestaande bebouwing draagt bij aan een duurzamere en meer circulaire economie.

3.4 Ecologie

3.4.1 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 Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 4 km van het plangebied. Gezien er geen fysieke ingreep noodzakelijke is en 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.

3.4.2 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

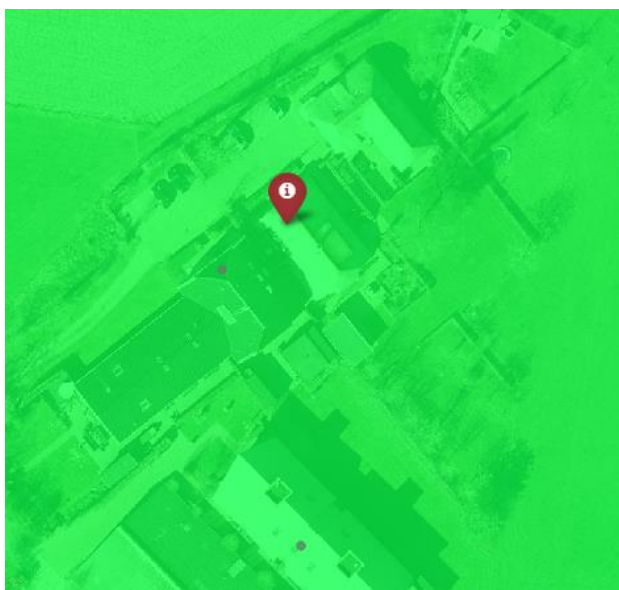
Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de ruimere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht, onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en 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. Het plangebied is niet gelegen in een aangewezen NNN-gebied. Bovendien kent de ingreep (het wijzigen van de bedrijfswoning naar burger woning) 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.

3.4.3 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. Het veranderen van de bedrijfswoning naar woning is geen ingreep waarbij bebouwing wordt toegevoegd en/of gesloopt. Deze ingreep leidt niet tot effecten op beschermde natuurgebieden, zoals aantasting van kernkwaliteiten of doelstellingen van het Natuurnetwerk Nederland of externe effecten op Natura 2000-gebieden.

3.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan. Risicozonering rondom Zwarteweg 7 is hieronder aangegeven.



Kaart 10. Zwarteweg 7

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toetsing 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.

3.6 Milieuzonering

Het perceel Maatpad 1 is het dichtstbijzijnde agrarische bedrijfsperceel, met de bestemming 'agrarisch met waarden', de gebiedsaanduiding 'agrarisch bedrijf b' en de functieaanduiding 'paardenhouderij'. Dit plangebied is gelegen op minimaal 220 meter afstand van de ontwikkeling. Het is voldoende aannemelijk dat aan de geurnormen voldaan kan worden. Daarnaast geldt voor een paardenhouderij een maximale afstand van 50 meter voor geur en 30 meter voor geluid. Hier kan ruimschoots aan worden voldaan.

Verder is de tweede bedrijfswoning die omgezet wordt naar een woonbestemming op dit moment onderdeel van een recreatiebedrijf. Er moet dus gekeken worden of het bedrijf geen belemmering oplevert voor de woning en of de woning geen belemmering oplevert voor het bedrijf. De grootste richtafstand van een recreatiebedrijf betreft 10 meter voor wat betreft geluid. De tweede bedrijfswoning is niet direct aanpandig gelegen aan de groepsaccommodatie en is daarvan gescheiden door een tussenruimte en de eerste bedrijfswoning. Bovendien wordt aan de 10 meter voldaan. Het is dus aannemelijk dat zowel een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden voor de om te zetten tweede bedrijfswoning en daarnaast deze omzetting naar een woonbestemming geen belemmeringen oplevert voor het recreatiebedrijf op het aangrenzende perceel.

Ook aan de andere normen zoals vastgelegd in de handreiking Bedrijven en milieuzonering kan met deze afstand worden voldaan.

3.7 Geluid

De Wet geluidhinder (hierna Wgh) 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 ligt binnen de 43-50 dBA contour van de Zwarteweg. Onderstaand figuur geeft deze contour aan.

Kaart 11. Zwarteweg 7



Uitsnede gemeentelijk model geluidsc contouren Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

Een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht gelet op de beschutte ligging van de woning tussen het recreatiebedrijf. Het is voldoende aannemelijk dat voorgeschreven grens van 48 dBA belasting op de naar de weg gekeerde gevel niet wordt overschreden. Gelet op het vorenstaande ondervindt het plan geen belemmeringen vanuit de Wgh.

Er wordt geen nieuwe geluidsgevoelige functie opgericht. Er zal slechts een wijziging van bestemming plaatsvinden. Het bestemmingsplan ondervindt dan ook geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.8 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan bevat mogelijk te maken om binnen de bestaande bebouwing van ene bedrijfswoning een reguliere woning te maken. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige plan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

3.9 Verkeerssituatie

De verkeerssituatie zal door de realisatie van het plan niet wijzigen. Het perceel heeft momenteel al een eigen erfopgang en voldoende parkeerruimte voor het wijzigen van de bestemming. Er zal netto geen woning worden toegevoegd, slechts de bestaande bedrijfswoning krijgt een reguliere woonbestemming. Het aspect 'verkeer' en 'parkeren' vormt voor de uitvoering van het plan geen belemmeringen.

3.10 Water

3.10.1 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.

3.10.2 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.

3.10.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 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.

Het plan bevat een rioleringscomponent, want door het plan neemt het afvalwaterdebiet in het bestaande gemengde- of vuilwaterstelsel toe. Door uitvoering te geven aan het bestemmingsplan neemt de belasting van het bestaande rioleringsstelsel niet toe. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

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 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.	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.	De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.

3.10.4 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 infiltratiekragen een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerpeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

De vuilwateraansluitingen van de nieuwe woningen moeten worden aangesloten op een het rioolstelsel De bestaande aansluiting volstaat.

3.10.5 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat betreft de 'normale procedure'. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen negatieve invloed op de waterhuishouding en het waterschap geeft een positief wateradvies. Zie bijlage 3 voor de watertoets.

3.10.6 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.

Het plangebied ligt in het overstroombaar gebied. Onderstaand figuur geeft dit weer.

Kaart 12. Zwarteweg 7

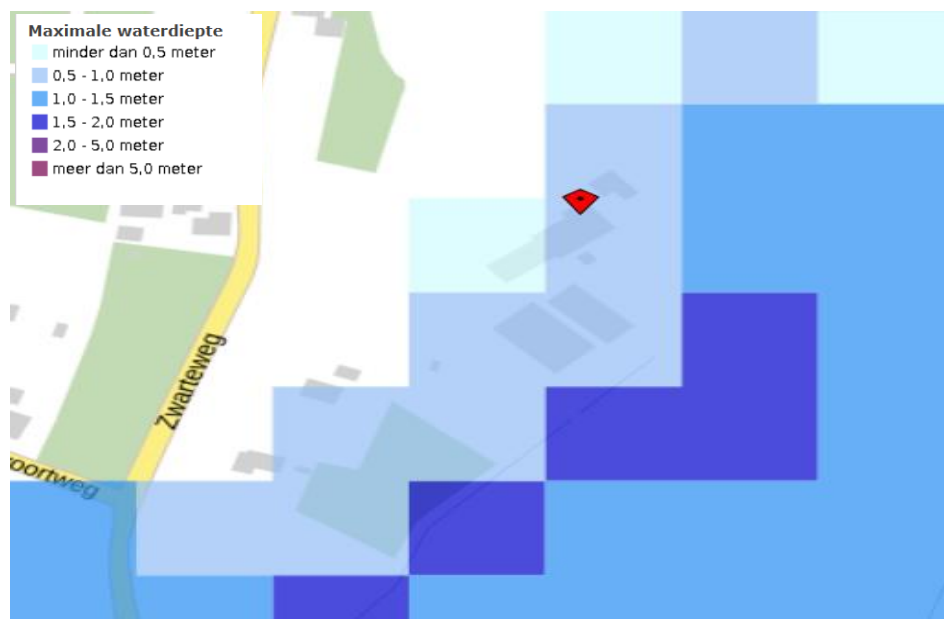


Bron: provincie Overijssel

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 1.0 tot 1.5 meter gevonden (zie kaart 13). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) blijft de betreffende locatie droog. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.

Kaart 13. 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 maakt de ontwikkeling van een bedrijfswoning naar een reguliere woning op de locatie Zwarteweg 7 mogelijk. Gezien de kleine kans van overstroming en het feit dat het voornemen geen verblijfsfunctie voor kwetsbare groepen mogelijk maakt, is het niet nodig om maatregelen te nemen.

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 Zwarteweg 7 de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' gewijzigd in 'Wonen' ter plekke van de tweede bedrijfswoning. Het overige plangebied zal de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' behouden. Daarnaast zal het totale plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' behouden.

Initiatiefnemers zijn verplicht om het erf op het perceel Zwarteweg 7 te realiseren zoals is aangegeven in de erfinrichtingsplannen van de Zwarteweg 7 van 15 mei 2020 (Bijlage 1).

Initiatiefnemers moeten binnen één jaar na het in werking treden en/of onherroepelijk worden van het 7^e verzamelplan de erfinrichting volgens bijlage 1 realiseren en deze minimaal tien jaar 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.

**Ruimtelijke Onderbouwing Vossersteeg 89 + 91,
Hessenweg 64, Neurinkweg 7, Brandweg 3, Brandweg 4,
Stadhoek 1 en Tibbensteeg 7**

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor deze ontwikkeling en de ligging en begrenzing van het plangebied 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

Met toepassing van de beleidsregels “ Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen”, onderdeel ‘Sloop voor kansen’ verdwijnen landschapsontsierende schuren aan de Vossiersteeg 89-91, de Neurinkweg 7, Hessenweg 64, Brandweg 3 en Brandweg 4, Stadhoek 1 en Tibbensteeg 7.

Het perceel Vossiersteeg 89-91 heeft nu nog een bedrijfsbestemming. De bedrijfsmatige activiteiten gaan stoppen en alle gebouwen op het perceel, behalve de woning, worden afgebroken. De huidige boerderij is karakteristiek en werd al door twee gezinnen bewoond. Deze woning wordt gesplitst. Verder zijn er naast de m² schuren die op het perceel aanwezig zijn, voldoende sloop m² ingebracht om 3 nieuwe woningen op het perceel te kunnen bouwen. De sloop m² komen van de percelen Neurinkweg 7, Hessenweg 64, Brandweg 3 en Brandweg 4, Stadhoek 1 en Tibbensteeg 7. In totaal 4.262 m² omgerekend met asbest. Op het perceel Vossiersteeg 89 -91 zelf wordt 2.376 m² gesloopt, omgerekend naar asbest.

Dit perceel zou al mee doen met het 6^e verzamelplan. Dat is niet gelukt, maar er is toen wel advies uitgebracht door de ervendeskundige op 23 oktober 2019. Dit advies is zodanig opgesteld dat op het erf eventueel ruimte is om op termijn ook een 4^e woning toe te voegen. Dit is mogelijk door een woonbestemming van elders in de gemeente Dalfsen, ter verplaatsen naar deze locatie of door weer nieuwe sloopm² in te brengen en een nieuwe procedure te volgen.

Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen, is een wijziging van de bestemming ‘ Bedrijf’ in ‘ Wonen’ noodzakelijk.

Hieronder de ligging van alle percelen waarop landschapsontsierende bebouwing is en wordt gesloopt. De luchtfoto's zijn gemaakt in 2020.

Kaart 1. Ligging van het perceel Vossiersteeg 91



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

7e Verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen

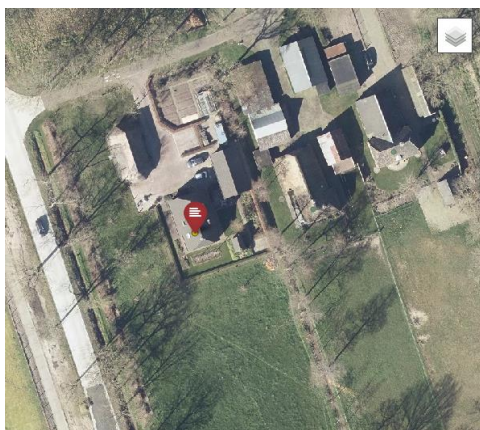
Vossiersteeg 89+91, Hessenweg 64, Neurinkweg 7, Brandweg 3, Brandweg 4, Stadhoek 1 en Tibbensteeg 7

Kaart 2. Ligging van het perceel Hessenweg 64



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Kaart 3. Ligging Neurinkweg 7



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Kaart 4. Ligging Brandweg 3



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

7e Verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen

Vossersteeg 89+91, Hessenweg 64, Neurinkweg 7, Brandweg 3, Brandweg 4, Stadhoek 1 en Tibbensteeg 7

Kaart 5. Ligging Brandweg 4



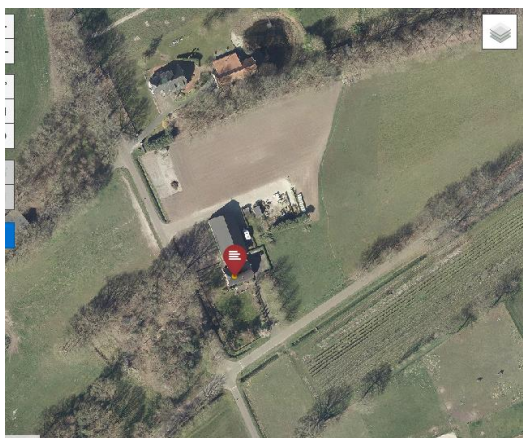
bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Kaart 6. Ligging Stadhoek 1



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Kaart 7. Ligging Tibbensteeg 7



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

7e Verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen

Vossersteeg 89+91, Hessenweg 64, Neurinkweg 7, Brandweg 3, Brandweg 4, Stadhoek 1 en Tibbensteeg 7

1.2 Geldende bestemming

Bestemming Vossiersteeg 89 + 91

Het perceel Vossiersteeg 91 ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en is aangepast in het 'Chw 2^e Verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen'. Het perceel heeft de bestemming 'Bedrijf' met de aanduidingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'.

Kaart 8. Huidige bestemming Vossiersteeg 91



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Binnen de bestemming "Bedrijf" is alleen een bedrijfswoning (de bestaande woning) toegestaan. Door het slopen van landschapsontsierende schuren op het eigen perceel en zes andere percelen is het mogelijk om drie extra woningen met losstaande schuren te bouwen op het perceel Vossiersteeg 89 + 91.

De sloop m² komen van de percelen Neurinkweg 7 (115 m²), Hessenweg 64 (623 m²), Brandweg 3 (72 m²) en Brandweg 4 (201 m²), Stadhoek 1 (342 m²) en Tibbensteeg 7 (524 m²). In totaal 4.262 m² omgerekend met asbest. Op het perceel Vossiersteeg 89 -91 zelf wordt 2.376 m² gesloopt, omgerekend naar asbest.

Bestemming Hessenweg 64

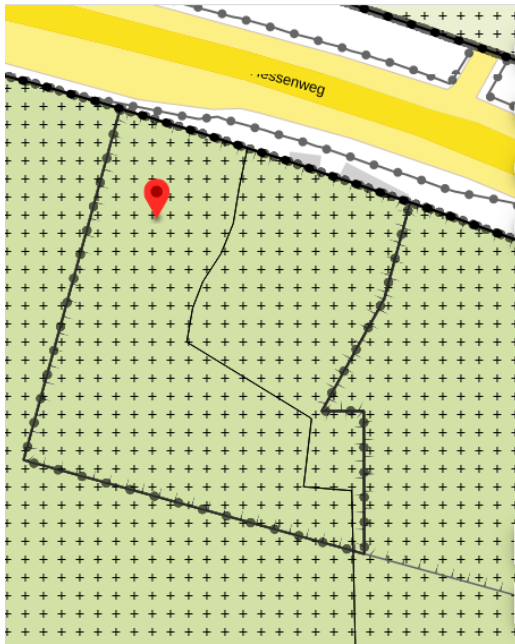
Het perceel Hessenweg 64 ligt in het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 6^e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' en heeft hierin de bestemming Agrarisch met waarden met de aanduiding 'Overige zone – agrarisch bedrijf b' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'.

In het 7^e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen zijn de sloop m² van het perceel Hessenweg 64 (1252 m²) ingezet op de percelen: Vossiersteeg 12B (352 m²), Vossiersteeg 89-91 (623 m²) en Markeweg 14 (247 m²).

De bestemming van het perceel Hessenweg 64 wordt in het 7^e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen gewijzigd van 'agrarisch' naar 'wonen'.

Op dit perceel worden vrijwel alle bijbehorende bouwwerken gesloopt. Alleen de woningen (2, waarvan 1 met inwoning) en de schuur die het dichtst bij de Hessenweg staat (oppervlakte 280 m²) blijven behouden. De overgebleven 30 m² zal bij deze oppervlakte worden opgeteld, zodat op het perceel Hessenweg 64 maximaal 310 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan.

Kaart 9. Huidige bestemming Hessenweg 64



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Voor meer informatie over het perceel Hessenweg 64, wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing bij het onderdeel Vossiersteeg 12B, dat ook deel uit maakt van het 7^e verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen.

Bestemming Neurinkweg 7

Het perceel Neurinkweg 7 ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming 'Wonen', met de gebiedsaanduidingen bonteelt en landschapselement en de dubbelbestemming 'Archeologie – Waarde 3'. Binnen het bestemmingsvlak zijn maximaal 3 woningen toegestaan.

Kaart 10. Huidige bestemming Neurinkweg 7



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

7e Verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen

Vossiersteeg 89+91, Hessenweg 64, Neurinkweg 7, Brandweg 3, Brandweg 4, Stadhoek 1 en Tibbensteeg 7

De sloopm² op het perceel Neurinkweg 7, maakten 10 jaar geleden deel uit van een ander plan. Deze m² zouden worden ingezet als sloopm² voor een compensatiewoning elders in de gemeente Dalfsen. Dit plan is niet doorgegaan en daarom zijn de sloopm² van het perceel Neurinkweg 7 opnieuw te koop aangeboden en onder andere ingezet voor het perceel Vossiersteeg 89 + 91.

De betreffende landschapsontsierende bebouwing is al jaren geleden gesloopt.

Bestemming Brandweg 3

Het perceel Brandweg 3 is opgenomen in het "Chw 5^e verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen". Het perceel had een agrarische bestemming en heeft nu de bestemming 'Wonen', met de dubbelbestemming 'Archeologie – Waarde 7' en de gebiedsaanduiding 'Overige teelt – bometeelt'. Op het perceel zijn maximaal 2 wooneenheden toegestaan.

Voor een verdere onderbouwing van dit perceel wordt daarom verwezen naar het 5^e Verzamelplan Buitengebied. Over de aankoop van de sloopm² op dit perceel waren in het kader van dit 5^e verzamelplan al afspraken gemaakt. Het was namelijk eerst de bedoeling dat het perceel Vossiersteeg 89 + 91 ook onderdeel zou uitmaken van het 5^e Verzamelplan.

De in te brengen bebouwing (72 m²) is inmiddels al gesloopt.

Aan dit perceel wordt daarom in de rest van deze ruimtelijke onderbouwing geen aandacht meer besteed.

Kaart 11. Huidige bestemming Brandweg 3



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Bestemming Brandweg 4

Op het perceel Brandweg 4 is het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen van toepassing. Het perceel heeft hierin de bestemming 'Wonen' met de gebiedsaanduiding 'bometeelt' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7'.

De te slopen schuur (201 m²) ligt buiten de woonbestemming, in de bestemming 'Agrarisch'. Er verandert verder niets aan het perceel, de verbeelding wordt niet aangepast. In het vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing wordt aan dit perceel geen aandacht meer besteed.

Kaart 12. Huidige bestemming Brandweg 4



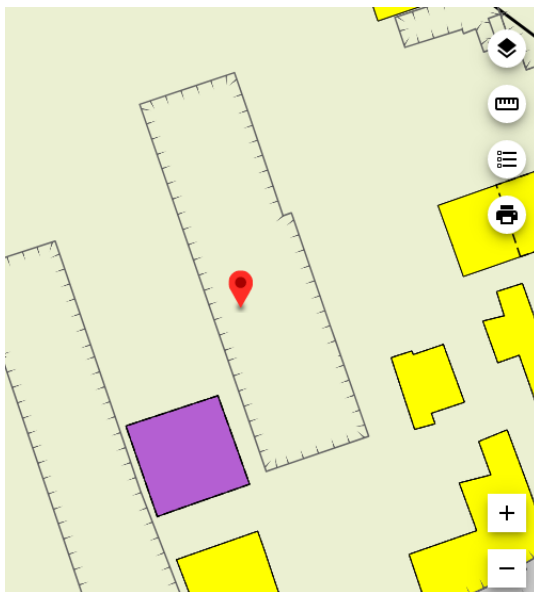
bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Bestemming Stadhoek 1

Op het perceel Stadhoek 1 is het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen van toepassing. Het perceel heeft hierin de bestemmingen 'Agrarisch', met de gebiedsaanduidingen 'agrarisch bedrijf b', 'bomenteelt' en 'landschapselement' en de dubbelbestemming 'Archeologie – Waarde 7'.

De bestemming van het perceel wijzigt na de sloop van de schuur niet. Daarom wordt in het vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing aan dit perceel geen aandacht besteed.

Kaart 13. Huidige bestemming Stadhoek 1



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

7e Verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen

Vossersteeg 89+91, Hessenweg 64, Neurinkweg 7, Brandweg 3, Brandweg 4, Stadhoek 1 en Tibbensteeg 7



Te slopen:

1. Varkensschuur (asbestdak)	225 m ²
2. Berging (metalen dakbedekking)	137 m ² ±
Totaal:	362 m ²

Te behouden

3. Ondergrondse mestkelder	(320 m ²)
4. Rundveestal (wel asbestsanering)	269 m ²
5. Werktuigberging (wel asbestsanering)	162 m ² ±
Totaal bebouwing:	431 m ²

Bestemming Tibbensteeg 7

Op het perceel Tibbensteeg 7 is het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen van toepassing. Het perceel heeft hierin de bestemming 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. De lange schuur achter op het perceel (524 m²) is inmiddels gesloopt. De sloop m² worden ingebracht om het realiseren van drie compensatiewoningen op het perceel Vossiersteeg 89 + 91 mogelijk te maken.

Omdat op het perceel verder niets wijzigt, wordt in het vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing aan dit perceel geen aandacht besteed.

Kaart 14. Huidige bestemming Tibbensteeg 7



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De basiskwaliteit van het gebied blijft gewaarborgd. Er wordt een grote hoeveelheid leegstaande landschapsontsierende agrarische bebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats komen drie (compensatie)woningen terug, die met een erfinrichtingsplan worden ingepast in de bestaande omgeving. Deze inpassing draagt positief bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, terwijl de negatieve invloed van de leegstaande schuren verdwijnt. Het project draagt hiermee bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 7e 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 nieuwe 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. En wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, wordt deze ontwikkeling in beginsel ook niet als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt.

Door dit plan vermindert de bebouwing op het perceel Vossersteeg 89 + 91 door het slopen van 2.376 m² aan bedrijfsbebouwing. Daarnaast verdwijnt in het buitengebied nog eens ruim 2.000 m² landschapsontsierende bebouwing. In de nieuwe situatie worden wel drie compensatiewoningen met schuren teruggebouwd, maar deze m² zijn vele malen minder dan de m² die gesloopt zijn en worden. Er is daardoor 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 gevraagd (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 van The Citadel Company van 8 september 2020 (bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing) welke naar aanleiding van het advies van de ervenconsulent van het Oversticht van 2 oktober 2019 (bijlage 2) is gemaakt, voorziet hierin. Verder is er ook een beeldkwaliteitsplan gemaakt door The Citadel Company van 8 juli 2020 (bijlage 3). Hierover heeft Het Oversticht op 2 juli 2020 een advies uitgebracht. De uitstraling van de omgeving blijft behouden en de ruimtelijke kwaliteit 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'. Er worden grote leegstaande landschapsontsierende stallen gesloopt, en als compensatie worden twee woningen gebouwd, met een kleiner totaaloppervlak. Hierdoor neemt het aantal bebouwde meters in het buitengebied van de gemeente Dalfsen af.

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 Vossersteeg 89 + 91 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 Vossersteeg 89 + 91 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 15 . Vossersteeg 89 + 91

-    Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap
-    Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap



Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

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 ontwikkelingen op het perceel Vossersteeg 89 + 91 past binnen het ontwikkelingsperspectief. De ruimtelijke kwaliteit op dit perceel, maar ook de andere percelen waarop wordt gesloopt, verbeterd doordat landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt.

7e Verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen

Vossersteeg 89+91, Hessenweg 64, Neurinkweg 7, Brandweg 3, Brandweg 4, Stadhoek 1 en Tibbensteeg 7

Het toevoegen van woonfuncties op het perceel Vossersteeg 89 + 91 past binnen de mix van functies die het ontwikkelingsperspectief nastreeft. Er wordt bij de ontwikkelingen rekening gehouden met het kleinschalige landschap, de erfinrichtingsplannen zorgen ervoor dat de erven goed in het landschap worden ingepast.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op het perceel Vossersteeg 89 + 91 zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

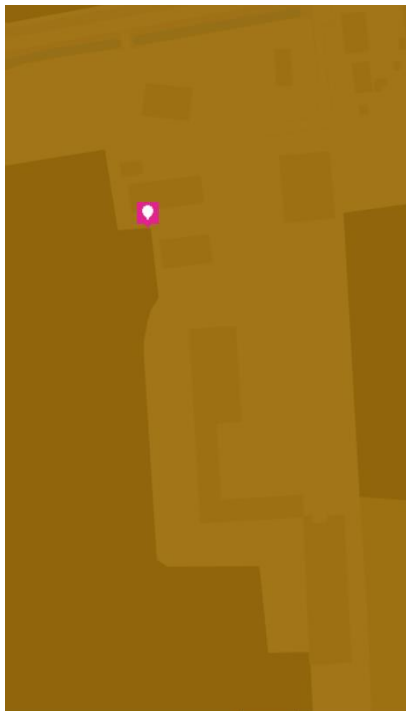
2.2.4.1 Natuurlijke laag

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.

Op het perceel Vossersteeg 89 + 91 is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'.

Kaart 16. Vossersteeg 89 + 91

Dekzandvlakte en ruggen



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.

Het plangebied ligt op de noordelijke flank van een dekzandwelling, die vanaf de Late IJzertijd tot en met de Vroege Middeleeuwen afgedekt is gewenst met veen. Vanaf de Late Middeleeuwen is het gebied opnieuw in gebruik genomen en is een bouwlanddek aangelegd.

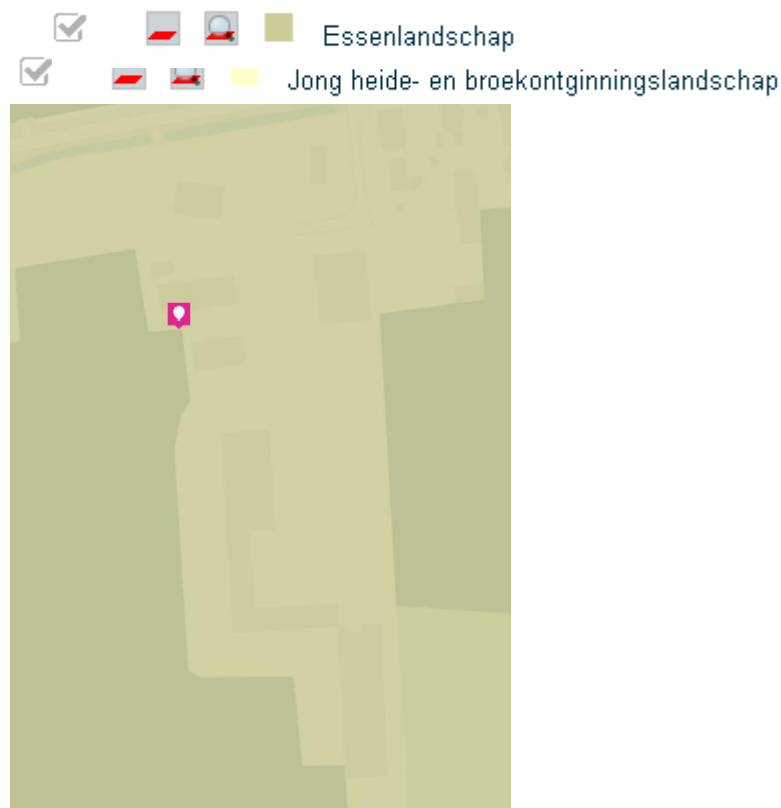
In het archeologisch rapport (bijlage 4) wordt hier aandacht aan besteed.

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.

Het perceel Vossiersteeg 89 + 91 is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype Essenlandschap .

Kaart 17. Vossiersteeg 89 + 91



Figuur: Relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, (voormalige) heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typisch zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpsilhouet met vaak de kerktoren als markant element. Burgererven hebben door de jaren heen het karakter van het landelijk gebied verandert richting een mix van wonen en werken. Nieuwbouw ontnemt soms het zicht op de es of, vanaf de es op het dorp.

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

De norm is dat essen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf. Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen een beschermende bestemmingsregeling. De richtingbepalende uitspraak geeft aan als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

Het erf ligt in het essenlandschap dat wordt gekenmerkt door kleinschaligheid, een veelheid aan functies en een fraaie landschappelijke afwisseling van open en besloten delen, reliëf, historische boerderijen en vele (verschillende) landschapselementen. De gemeente kiest in dit deelgebied voor een zorgvuldige, terughoudende koers.

De bestaande niet-agrarische bedrijven vormen een belangrijk onderdeel van de plattelands-economie. De gemeente realiseert zich dat multifunctionele ontwikkelingen noodzakelijk zijn om het landschap (in economisch opzicht) te kunnen blijven dragen. Verbreding van bestaande activiteiten wordt dan ook toegestaan net als de nieuwvestiging van niet-agrarische functies op vrijkomende erven.

Nieuwe ontwikkelingen zijn uitsluitend mogelijk als dat per saldo leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit vraagt om maatwerk en een zorgvuldige afweging per geval. In het deelgebied komt veel karakteristieke en monumentale bebouwing voor. Deze bebouwing is een belangrijke drager van de identiteit van het gebied. Behoud en bescherming van deze bebouwing staan dan ook voorop. Herbestemming met een passende functie is mogelijk, zeker als karakteristiek erfgoed daarmee voor de toekomst behouden kan worden.

Het gebied is rijk aan (oude) landschapselementen en herbergt belangrijke natuurwaarden. Nieuwe functies mogen dan ook geen onevenredige afbreuk doen aan de ervaring van natuur zoals rust, ruimte, donkerte en natuurgeluiden (bron: gemeente).

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.

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.

Verspreide bebouwing

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 richtinggevendende 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.

Vossersteeg 89 + 91

Er lijken geen ontbrekende verbindingen in het lokale netwerk te zijn. Op historische kaarten zijn geen verdwenen verbindingen te vinden. Ook lijken er geen ontbrekende schakels in het lokale netwerk te zijn.

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

Voor het perceel aan de Vossersteeg 89 + 91 is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' geen aanduiding opgenomen.

2.2.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving Vossersteeg 89 + 91

Omgevingsvisie en Kwaliteitsimpuls groene omgeving

Het erf ligt in het essenlandschap. Als ontwikkelingen plaatsvinden in dit landschap dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem, afwisseling van beekdalen en ruggen. De essen en esjes krijgen een beschermende bestemmings-regeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het landschap, dan dragen deze bij aan het behoud en de accentuering van de groenstructuur en routes, en aan de samenhang van de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen. Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en routes (bron: provincie).

2.2.7 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

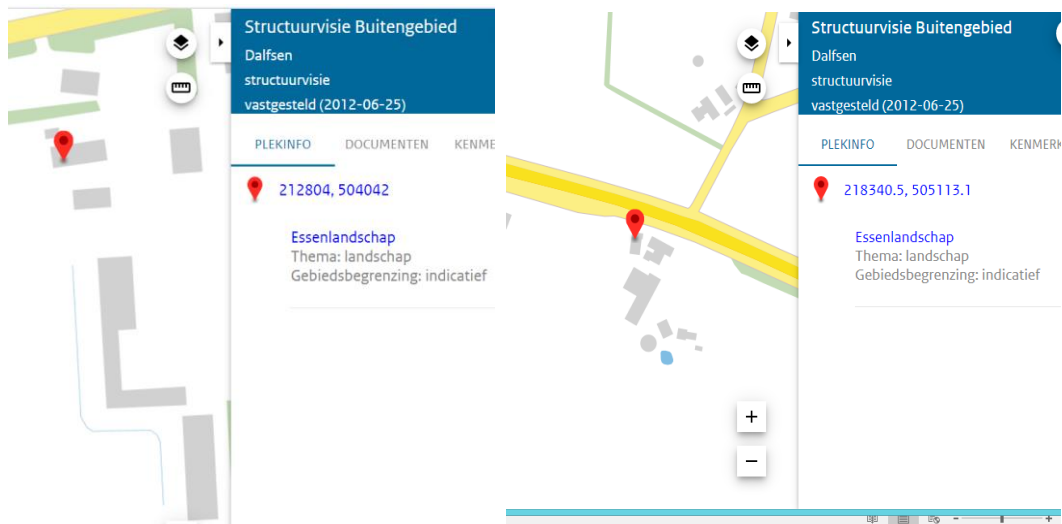
Op de kaart van de Structuurvisie Buitengebied zijn grenzen aangegeven tussen de deelgebieden die misschien een bepaalde 'hardheid' suggereren. Overgangen tussen landschappen zijn in de praktijk echter vaak 'zacht' en niet of nauwelijks op een bepaalde perceel scheiding te begrenzen.

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 verfijningsslag nodig. Aanvragers mogen ervan uitgaan dat zal worden getoetst aan daadwerkelijk aanwezige waarden.

De percelen Vossersteeg 89 + 91 en Hessenweg 64 liggen in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het 'Essenlandschap' Zie kaart 18 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 18. Vossersteeg 89 + 91 en Hessenweg 64



2.3.1.1 Karakteristiek Essenlandschap

Het essenlandschap is een eeuwenoud cultuurlandschap. Men woonde rond gezamenlijke akkers (de es) die door continue ophoging met mest hun karakteristieke bolle vorm kregen. De meeste en oudste bebouwing ligt op de flanken van de es. De dorpen en boerenerven liggen op een natuurlijke wijze in het landschap. De overgangen tussen dorp en omgeving of erg en buitengebied lopen op een logische wijze in elkaar over. De erven kennen een rafelig silhouet van bebouwing en boomgroepen.

De variatie aan landschapselementen geeft het landschap een aangename en attractieve afwisseling. Er is door de jaren heen een organisch en kronkelend wegenpatroon ontstaan vanuit de dorpen. Er zijn nog oude zandpaden aanwezig. Het essenlandschap heeft een grote recreatieve aantrekkingskracht. De landbouw speelt een rol als beheerder van het landschap. Het buiten wonen is in dit deelgebied veel voorkomend.

2.3.1.2 Kernkwaliteit

Het essenlandschap wordt gekenmerkt door aangename kleinschaligheid, een veelheid aan functies en een fraaie landschappelijke afwisseling van open en besloten delen, microreliëf, historische boerderijen en vele (verschillende) landschapselementen.

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting

Het essenlandschap is geliefd als plek om te wonen. In de vorm van bestaand VAB-beleid en de Rood voor rood-regeling bestaan beleidsmatig de mogelijkheden om de woonfunctie te versterken bij vrijkomende agrarische bebouwing. Buiten deze regelingen zijn nieuwe woningen uitsluitend toegestaan in het kader van landschapsontwikkeling. De gemeente zal deze landschappelijke meerwaarde nadrukkelijk toetsen om ongewenste verstening van het essenlandschap te voorkomen.

1

2.3.3 Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen

Om het realiseren van drie (compensatie)woningen op het perceel mogelijk te maken, wil de initiatiefnemer gebruik maken van de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen, onderdeel Sloop voor Kansen.

Binnen de bestemming "Bedrijf" is alleen een bedrijfswoning (de bestaande woning) toegestaan. Door het slopen van landschapsontsierende schuren op het eigen perceel en zes andere percelen is het mogelijk om drie extra woningen met losstaande schuren te bouwen op het perceel Vossiersteeg 89 + 91.

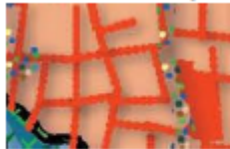
De sloop m² komen van de percelen Neurinkweg 7 (115 m²), Hessenweg 64 (623 m²), Brandweg 3 (72 m²) en Brandweg 4 (201 m²), Stadhoek 1 (342 m²) en Tibbensteeg 7 (524 m²). In totaal 4.262 m² omgerekend met asbest. Op het perceel Vossiersteeg 89 -91 zelf wordt 2.376 m² gesloopt, omgerekend naar asbest.

Verder wordt gebruik gemaakt van het onderdeel 'VAB' om de bestaande woning te splitsen. In het advies van Het Oversticht van 2 oktober 2019 (bijlage 2) is de karakteristiek van de woning onderbouwd.

2.3.4 Landschapsontwikkelingsplan Vossiersteeg 89 + 91 en Hessenweg 64

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedeekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. De percelen Vossiersteeg 89 + 91 en Hessenweg 64 liggen in het deelgebied "Essenlandschap".

Essenlandschap



De afwisseling en rijkdom aan landschapselementen en cultuurhistorische elementen is in dit landschapstype groot en kenmerkend.

- Het versterken van steilranden met beplanting;
- het aanleggen van erfbeplanting met eik, beuk, es, linde en kastanje
- het uitbreiden van wegbeplanting en houtwallen tot een samenhangende structuur;
- Dit versterkt tevens de biotoop voor bijvoorbeeld vleermuizen, dassen en andere dieren;
- Aanleg of herstel van Kerkepaden en boerenlandpaden als ommetje om Dalfsen of Oudleusen vergroot de mogelijkheden voor beleving van dit landschap door bewoners;
- Bestaande recreatiebedrijven zouden zich mogen ontwikkelen onder voorwaarde dat ook een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke versterking, bijvoorbeeld door het aanleggen van houtsingels, solitaire en lanen. Uiteraard worden alleen gebiedseigen soorten toegepast zoals bijvoorbeeld eik, beuk, es, linde en esdoorn;
- Karakteristieke en historische bebouwing moet gekoesterd worden zoals boerderijen, bakhuisjes, authentieke kapschuren, hooimijten en dergelijke. Aandacht voor herstel;
- Door ecologisch bermbeheer langs zandwegen en akkerrandbeheer op de essen wordt de belevingswaarde maar ook ecologische waarde versterkt;
- In dit deelgebied zullen nieuwe locaties voor waterberging vlakvormig moeten zijn, gekoppeld aan structuur van het landschap. Goede plaatsen zijn gelegen tegen de oude hoogwatergrenzen van de Vecht (oude dijken en kades) die daardoor ook beter herkenbaar worden.

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap. Zie kaarten 19 en 20 voor erfinrichtingsschetsen van de ervenconsulent.

Kaart 19. Erfinrichting Vossiersteeg 89 + 91



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

Kaart 20. Erfinrichting Hessenweg 64



Het erfinrichtingsplan is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing bij het perceel Vossiersteeg 12B gedaan. De ontwikkeling past in het Landschapsonwikkelingsplan.

Hoofdstuk 3 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 Archeologie

3.1.1 Vossiersteeg 89 + 91

Volgens de beleidskaart heeft het perceel Vossiersteeg 89 + 91 een hoge archeologische verwachting (Waarde - archeologie 2, 3 en 4).

Uit het bureauonderzoek (bijlage 4) blijkt een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de periode Laat Paleolithicum – IJzertijd en Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd. Deze verwachting is gebaseerd op de ligging van de het plangebied op de noordelijke flank van een dekzandwieling, die vanaf de Late IJzertijd tot en met de Vroege Middeleeuwen afgedekt is geweest met veen. Vanaf de Late Middeleeuwen is het gebied opnieuw in gebruik genomen en is een bouwlanddek aangelegd. Gedurende Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd is het noorden van het plangebied bovendien in gebruik genomen bij het landgoed “Groothof ten Velde”, later “Huize Ankum”. Aan de noordzijde van het plangebied zijn dan een weiland, boomgaard, huiserf en tuin aanwezig. Het zuidelijk deel van het plangebied is op basis van historische kaarten in gebruik geweest als akker, eikenhakhout en opgaande bomen.

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat de hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten voor circa 6700 m² van het plangebied gehandhaafd kan blijven. Deze verwachting is gebaseerd op de aanwezigheid van een bouwlanddek op het dekzand. Het dekzand is aangetroffen vanaf een diepte van 70-80 cm -Mv (1,62-1,69 m +NAP) en vormt het archeologisch relevante niveau voor de periode Neolithicum – IJzertijd. De basis van het bouwlanddek vormt het archeologisch relevante niveau voor de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd. Het ontbreekt in dit deel van het plangebied aan aanwijzingen voor verstoringen van het bouwlanddek. Er zijn anderzijds geen concrete aanwijzingen van sporen te relateren aan het landgoed aangetroffen, maar deze zijn met een verkennend booronderzoek niet of nauwelijks aan te tonen. De verwachting op resten uit de Late-Middeleeuwen en de Nieuwe tijd blijft hierdoor onverminderd hoog. Aangezien de oorspronkelijke top van het dekzandpakket is opgenomen in de basis van het oude bouwlanddek is voor het gehele plangebied een lage verwachting op het aantreffen van intacte vondstconcentraties bestaand uit vuursteen uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum vast te stellen. In het overige deel van het plangebied (3000 m²; bijlage 8 bij het rapport) is sprake van een lage verwachting op het aantreffen van archeologische resten. Deze lage verwachting is gebaseerd op verstoringen tot een diepte van 70-190 cm -Mv (0,68-1,23 m +NAP).

In dat deel van het plangebied waar sprake is van een lage verwachting op het aantreffen van archeologische resten wordt het plangebied vrij gegeven voor voorgenomen ontwikkelingen. Mochten hier tijdens eventuele toekomstige ingrepen in het plangebied onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, dan willen we de initiatiefnemer en de uitvoerder van de werkzaamheden graag wijzen op de wettelijke plicht deze toevalsvondsten direct te melden bij de bevoegde overheid, de gemeente Dalfsen (conform de Erfgoedwet 2016; artikel 5.10).

In dat deel van het plangebied waar sprake is van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten moet in het kader van toekomstige ingrepen een aanvullend archeologisch onderzoek worden uitgevoerd naar de aanwezigheid en aard van archeologische resten. Gezien de verwachting op hoofdzakelijk archeologische grondsporen verdient het de aanbeveling dit onderzoek uit te voeren in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P). De kaders en wetgeving waarbinnen een dergelijk proefsleuvenonderzoek dient te worden uitgevoerd moet vooraf worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

Kaart 21 . Perceel Vossiersteeg 89 + 91



Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

3.2 Bodemkwaliteit

Het perceel Vossiersteeg 89 + 91 is een bedrijfslocatie en daarom als verdacht aangemerkt. Er is voor het perceel een bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn in bijlage 5 opgenomen. Hieronder zijn de conclusies uit het verkennende bodemonderzoek opgenomen.

Eindconclusie

Het ingediende bodemonderzoek is voldoende van opzet en uitvoering voor de bodemtoets in het kader van de bestemmingswijziging. Uit het rapport blijkt voldoende dat de algehele bodemkwaliteit van de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Het onderzoek geeft echter wel aanleiding om kosten te ramen voor het verrichten van aanvullend bodemonderzoek en het eventueel uitvoeren van een (beperkte) bodemsanering.

Omdat in het verleden diverse opstallen zijn gesloopt, is er een verhoogde kans op het voorkomen van stortgaten onder de erfverharding van de locatie. Aanvullend onderzoek op dit punt is wenselijk en zou in eerste instantie beperkt kunnen blijven tot bijvoorbeeld het graven van een aantal proefsleuven onder toezicht van een Kwalibo-erkend persoon. Het onderzoek dient plaats te vinden nadat de opstallen en de erfverharding zijn verwijderd. Aanbevolen wordt om in een voorwaarde bij de omgevingsvergunning voor het bouwen te

bepalen dat het desbetreffende onderzoeksrapport moet worden verstrekt voordat met de bouw mag worden begonnen.

Verder moet in het kader van het Activiteitenbesluit de eindsituatie bodemkwaliteit ter plaatse van de bovengrondse dieseltank nog worden vastgelegd. Het onderzoeksrapport moet binnen zes maanden na bedrijfsbeëindiging worden ingediend bij het bevoegd gezag (Omgevingsdienst IJsselland, als gemandateerde namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen). Eventueel door het gebruik van de tank veroorzaakte bodemverontreiniging moet worden verwijderd tot de het niveau van de in 2005 vastgestelde referentiesituatie.

3.3 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 de duurzame ontwikkeling van het buitengebied, doordat bebouwing zonder vervolgfunctie wordt gesloopt en er duurzaam in ruimtelijke kwaliteit wordt geïnvesteerd. De nieuwe (compensatie)woningen op het perceel Vossersteeg 89 + 91 worden gasloos gerealiseerd, waardoor er minder energie wordt verbruikt en er meer duurzame energie wordt opgewekt. De ontwikkeling is in overeenstemming met het Beleidsplan duurzaamheid.

3.4 Ecologie

3.4.1 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. 2,3 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 verslechteringsstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.2 Stikstofdepositie

In september 2020 is een AERIUS-berekening gemaakt voor het perceel Vossersteeg 89 + 91 (bijlage 6). Uit deze berekening blijkt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase, geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/r. Er is daarmee geen sprake van stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig

3.4.3 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 landschapsontsierende bebouwing en het bouwen van drie (compensatie)woningen) 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.

3.4.4 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 altijd 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.

Op beide percelen worden leegstaande agrarische bebouwing gesloopt. Om schade aan flora & fauna te voorkomen is op beide percelen een Quicksan Flora & Fauna uitgevoerd. De Quick scan Flora en Fauna en het aanvullende onderzoek zijn als bijlagen 7a en 7b bij de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

De conclusies van de Quicksan zijn hieronder overgenomen.

3.4.4.1 Quicksan F&F Vossiersteeg 89 + 91

- In het plangebied zijn jaarrond beschermde zomerverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen en laatvliegers aanwezig. Daarnaast is er een jaarrond beschermde roestplek van de kerkuil aanwezig. Door het uitvoeren van de voorgenomen sloopwerkzaamheden zullen deze verblijfplaatsen verdwijnen. Dit is een overtreding van de Wet natuurbescherming;
- Door de aanwezigheid van deze verblijfplaatsen kan de bebouwing niet zonder meer gesloopt worden. Voor het verwijderen van verblijfplaatsen van vleermuizen en kerkuilen is een ontheffing van de provincie Overijssel noodzakelijk;
- Om een ontheffing te kunnen aanvragen is het noodzakelijk om een mitigatieplan/activiteitenplan op te stellen. Met een mitigatieplan en een activiteitenplan kan een ontheffing worden aangevraagd.

3.5. Externe veiligheid

3.5.1 Toetsing Risicobronnen – <perceel 1>

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan. Risicozonering rondom Vossiersteeg 89 + 91 is hieronder aangegeven.

Kaart 15. Vossiersteeg 89 + 91



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

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.

3.6 Milieuzonering

3.6.1 Vossiersteeg 89 + 91

In de naaste omgeving is de afstand tot het meest naastgelegen agrarische bedrijf 1 kilometer. De wijziging op het perceel Vossiersteeg 89 + 91 is dan ook geen belemmering voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven in de naaste omgeving.

Op het perceel Vossiersteeg 89 + 91 vinden nu nog bedrijfsactiviteiten plaats. Deze stoppen en daardoor ontstaat er voor de omgeving een veel betere situatie. Eerder was er sprake van geuroverlast, omdat op het bedrijf ook mest wordt verkocht. Bovendien rijden er nu nog bedrijfsvoertuigen. Als er als sprake is van overlast qua geluid, dan is dat in de nieuwe situatie niet meer aan de orde.

Hessenweg 64

Het perceel heeft nu nog een agrarische bestemming. De agrarische bedrijfsvoering is al gestopt, maar omdat het perceel straks een woonbestemming krijgt, is het ook niet meer mogelijk om hier agrarische activiteiten uit te voeren. Alle bebouwing op het perceel wordt gesloopt. Daardoor ontstaat een betere situatie voor de omgeving.

3.7 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. Aan geluidshinder uit bedrijfsfuncties is in de vorige paragraaf al aandacht besteedt.

Het perceel Vossiersteeg 89 + 91 ligt weliswaar langs een doorgaande weg, maar wordt vooral voor bestemmingsverkeer en landbouwverkeer gebruikt. Het verwacht geluidsniveau volgens de Geluidcontouren 2020 bedraagt maximaal 43-48 dB, wat betekent dat er geen akoestisch onderzoek vereist is.

Daar komt nog bij dat de afstand tussen de Vossiersteeg en de nieuw te bouwen woningen minimaal 100 meter zal zijn.

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.8 Luchtkwaliteit

In plaats van bedrijfsbebouwing staat er op het perceel straks drie nieuwe woningen. 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.

3.9 Verkeerssituatie

3.9.1 Vossiersteeg 89 + 91

De toegang naar het perceel wijzigt niet. De huidige toegang naast Huize Ankum blijft behouden, maar wordt straks alleen voor woonverkeer gebruikt. De belasting wordt daardoor een stuk minder. Er is voldoende ruimte om op het perceel te rijden en te parkeren. De nieuwe situatie levert geen problemen op voor de bestaande verkeerssituatie.

Het bestemmingsplan geeft geen problemen voor de verkeerssituatie.

3.10 Water – Vossiersteeg 89 + 91

3.10.1 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.

3.10.2 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.

3.10.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden *niet meer dan 10 wooneenheden/ geen wooneenheden* gerealiseerd. In plaats van een toename vindt juist een afname van de verharde oppervlakte plaats. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal (73 meter afstand), 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. Voor het dempen van watergangen / sloten (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

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.

Het plan bevat een rioleringscomponent, want er wordt een nieuw rioleringsstelsel aangelegd. Door de uitvoering van het bestemmingsplan neemt de belasting van het bestaande rioleringsstelsel toe. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van zuiveringstechnische werken (rioolwaterzuiveringsinstallatie, transportleidingen en rioolgemalen).

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 het rioleringssysteem/ 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 16,5 meter van een hoofdwatgang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.

3.10.4 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 ontwerpeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

3.10.5 Watertoetsproces

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

3.10.6 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 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 op het perceel Vossersteeg 89 + 91 de bestemming 'Bedrijf', de functieaanduiding 'opslag' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2, 3 en 4' gewijzigd in 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2 en 3'. Op de verbeelding komen twee bestemmingsvlakken 'Wonen'.

- Bovenste vlak: maximaal aantal woningen = 2
Toevoegen aanduiding karakteristiek
- Onderste vlak: maximaal aantal woningen = 3 (4^e woning op de erfinrichting kan mogelijk later gebouwd worden)

Archeologie: waarde archeologie 2 voor het gedeelte dat een woonbestemming krijgt
Waarde archeologie 3 voor het gedeelte dat ' agrarisch met waarden' wordt.

Deel van bestemming bedrijf dat niet bebouwd wordt krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden'

Na herziening van het bestemmingsplan is aan de Hessenweg 64 de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de aanduidingen 'agrarisch bedrijf b' en 'Waarde – Archeologie omgezet in 'Wonen' met de aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden:2' en 'Waarde – Archeologie 1'. De maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is 310 m².

Na herziening van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsvlak van het perceel Tibbensteeg 7 kleiner en wordt de aanduiding 'maximale oppervlakte bijbehorende bouwwerken 300 m² opgenomen.

Na herziening van het bestemmingsplan houdt het perceel Stadhoek 1 de agrarische bestemming, maar wordt de aanduiding 'maximale oppervlakte bijbehorende bouwwerken 460 m² op de verbeelding toegevoegd.

De bestemmingen voor de percelen Neurinkweg 7, Brandweg 3 en Brandweg 4 blijven ongewijzigd.

De eigenaar van het perceel Vossersteeg 89 + 91 is verplicht om de nieuw te bouwen woningen te realiseren in overeenstemming met de Beeldkwaliteitplan (bijlage 3) en het erf in te richten zoals aangegeven in het erfinrichtingsplan (bijlage 1).

Deze erfinrichting moet binnen een jaar na het ingebruik nemen van de laatste compensatiewoning zijn gerealiseerd en minimaal 10 jaar in stand worden gehouden.

De bewoners van de Hessenweg 64 zijn verplicht om de terreininrichting te realiseren zoals aangegeven in het erfinrichtingsplan van Het Oversticht. Deze inrichting moet binnen een jaar na de sloop van de schuren zijn gerealiseerd en minimaal 10 jaar in stand worden gehouden.

7e Verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen

Vossersteeg 89+91, Hessenweg 64, Neurinkweg 7, Brandweg 3, Brandweg 4, Stadhoek 1 en Tibbensteeg 7

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.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid (participatie)

Aan omwonenden in een cirkel van 300 meter is een informatiepakket gestuurd. Er zijn 25 gespreksverslagen terug gestuurd. Iedereen is positief over het plan.

Ruimtelijke Onderbouwing Den Hulst 7

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor deze ontwikkeling en de ligging en begrenzing van het plangebied 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

Het plangebied aan Den Hulst 7 ligt in het buitengebied van Dalfsen. Het betreft een voormalig agrarisch erf met o.a. twee varkensschuren die niet meer in gebruik zijn, voorzien van een asbestdak.

De agrarische gebouwen liggen in de bestemming 'Agrarisch'. De varkensschuren hebben een gezamenlijke oppervlakte van 1.043 m². 850 m² is verkocht en wordt met toepassing van het Sloop voor Kansenbeleid ingezet op het perceel Oosterhulst 5 voor de bouw van een compensatiewoning op dat perceel. De resterende sloop m² blijven op het erf Den Hulst 7. Er wordt een nieuwe schuur gebouwd achter de bestaande schuur en in het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid opgenomen om in deze nieuwe schuur ook Bed en Breakfast aan te bieden.

De totale oppervlakte bijbehorende bouwwerken op het perceel Den Hulst 7, na sloop van de varkensschuren is 300 m². Dit is de gezamenlijke oppervlakte van de bestaande schuur en de nieuw te bouwen schuur.

Omdat het perceel Den Hulst 7 nu nog een agrarische bestemming heeft, die vanwege deelname aan het Sloop voor Kansen beleid wordt omgezet naar een woonbestemming en Bed en Breakfast in een nieuw te bouwen schuur niet is toegestaan, is een herziening van het huidige bestemmingsplan "Buitengebied gemeente Dalfsen" en de daarop volgende herzieningen nodig.

Kaart 1. Ligging van het perceel Den Hulst 7

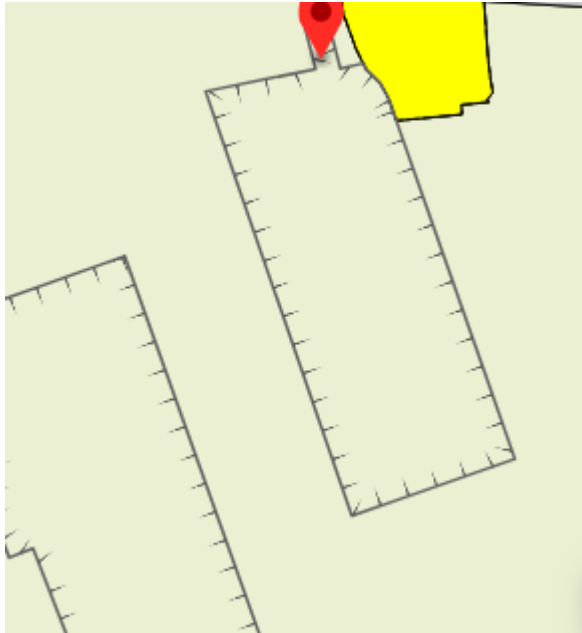


bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan 6^e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Agrarisch' met de gebiedsaanduiding 'agrarisch bedrijf B' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3 en 5'.

Kaart 2. Huidige bestemming Den Hulst 7



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Het plangebied ligt binnen het huidige zoekgebied. Het zoekgebied vervalt en het grootste deel van het bestaande perceel krijgt de bestemming 'Wonen'. De nieuw te bouwen schuur ligt binnen deze bestemming en krijgt de aanduiding 'boerderijkamers'.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 **Rijksbeleid**

2.1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De basiskwaliteit van het gebied blijft gewaarborgd. Er wordt een grote hoeveelheid leegstaande landschapsontsierende agrarische bebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats komt een (compensatie)woning op het perceel Oosterhulst 5 terug, die met een erfinrichtingsplan worden ingepast in de bestaande omgeving. Deze inpassing draagt positief bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, terwijl de negatieve invloed van de leegstaande schuren verdwijnt. Het project draagt hiermee bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 7e 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.

Chw 7e Verzamelplan bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen

Den Hulst 7

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 nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Op het perceel Den Hulst 7 wordt 1.043 m² aan landschapsontsierende bebouwing met asbest gesloopt. Hiervoor in de plaats mag één compensatiewoning gerealiseerd worden en een nieuwe schuur. De compensatiewoning wordt op het perceel Oosterhulst 5 gerealiseerd. De totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op het perceel Den Hulst bedraagt na afbraak van de varkensschuren 300 m².

Dit betekent dat de hoeveelheid bebouwing in het buitengebied per saldo afneemt. Er is daardoor 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 aan de ervenconsulent van het Oversticht gevraagd (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 van (bijlage 1) dat naar aanleiding van het advies van de ervenconsulent van het Oversticht (bijlage 2) is gemaakt, voorziet hierin. De uitstraling van de omgeving blijft behouden en de ruimtelijke kwaliteit 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'. Er worden twee leegstaande landschapsontsierende stallen gesloopt, en als compensatie wordt een (compensatie)woning gebouwd, met een kleiner totaaloppervlak. Daarnaast zal een nieuw bijgebouw worden gebouwd, maar de totale oppervlakte aan bijgebouwen op het perceel Den Hulst 7 is niet meer dan 300 m². Hierdoor neemt het aantal bebouwde meters in het buitengebied van de gemeente Dalfsen af.

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 Den Hulst 7 zijn geen gebiedsspecifieke beleidskeuzes 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 Den Hulst 7 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 3 . Perceel Den Hulst 7

 Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap



Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap

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 het perceel Den Hulst 7 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. Verder wordt het erf volgens het advies van het Oversticht aangesloten bij het landschap. Het landschap blijft zodoende herkenbaar.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op het perceel Den Hulst 7 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.

Op het perceel Den Hulst 7 is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Hoogveengebieden en hoogveenrestanten'.

Kaart 4. Den Hulst 7



Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'

Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken ontwikkelde zich in het zandgebied op kleine en grote schaal hoogveen. Onder invloed van regenwater ontstonden veenmoerassen. Deze groeiden als een dikke spons van veenmossen steeds verder omhoog, los van het grondwater. De extreme 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 er 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. Het open natte karakter is hierbij een belangrijke kwaliteit. De inzet is op de randen tussen de hoogveenrestanten en de hoogveenontginningsgebieden, de hoogveenontginningsgebieden landschappelijk leesbaar te maken als ontgonnen deel van het oorspronkelijk veen landschap. Zo ontstaat een samenhangend en leesbaar landschap in de hoogveengebieden en een overgang naar heide en schaalgraslanden daar omheen.

De norm is de hoogveenrestanten een beschermende bestemming te geven, gericht op de instandhouding van levend hoogveen, de waterkwaliteit, waterkwantiteit en de natuurkwaliteit. De overige delen van de hoogveengebieden krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op het behoud van het nog resterende veenpakket. Het waterpeil is hierop afgestemd.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de nabijheid van hoogveenrestanten, dan dragen deze bij aan de verbetering van de hydrologie om verdroging van het veenpakket tegen te gaan en, waar mogelijk, aan toename van natuurkwaliteit en het areaal levend hoogveen. Dit zijn uitgangspunten bij de (her)inrichting.

Bijgaande ontwikkeling ziet toe op het slopen van landschapsontsierende bebouwing. Daarnaast zal ook een gedeelte van de erfverharding verdwijnen, waardoor het water beter vastgehouden kan worden op het plangebied.

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 percelen zijn op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Veenkoloniaal landschap'.

Kaart 5. Den Hulst 7



Figuur: Relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Ontstaan door grootschalige ontginning van de hoogveengebieden ten behoeve van de turfwinning. Een ontwateringsstelsel van kanalen en wijken is typerend voor dit landschap. Vanuit nieuwe linten en kanaaldorpen werd het hoogveen ontgonnen. Het vergraven landschap werd vervolgens als akkerbouwgebied in gebruik genomen. Inmiddels heeft de melkveehouderij ook in grote delen zijn intrede gedaan. Het Overijssels veenkoloniaal landschap is deel van een groter geheel dat zich uitstrekt over Groningen en Drenthe. Het is mede gevormd door de vestiging van ontginners en boeren uit andere regio's.

De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en de kwaliteit van de veenkoloniale landschappen te versterken. De opgave is aan de grote maat, de vergezichten en de schoonheid van de moderne landbouw, nieuwe op leefbaarheid en economische veerkracht gerichte, ontwikkelingen te koppelen. Ruimtelijke aanknopingspunten hiervoor zijn onder meer de relicten van het hoogveen, de formele kanalen en wijkstructuren met mooie bruggen, royale laanbeplantingen en daaraan de soms landgoedachtige buitens, villa's en herenboerderijen.

De norm is dat het veenkoloniaal landschap een beschermende bestemmingsregeling krijgt, gericht op de instandhouding van de grote open ruimtes, de vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en bestaande verdichte zones. Het bestaande stelsel van kanalen en waterlopen, wegen en bebouwingslinten blijft of wordt daarbij weer gezichtsbepalend en is de plaats waar eventuele ontwikkelingen plaats vinden.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het veenkoloniaal landschap, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van bijzondere architectuur, de linten door het landschap en de open ruimtes.

Het perceel Den Hulst 7 ligt in een lintbebouwing en heeft nog steeds de kenmerkende structuur van het omringende landschap. Doordat de leegstaande stallen op het perceel worden gesloopt, zal de ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Dit biedt de mogelijkheid om de erven opnieuw in te richten en de karakteristieke kenmerken te versterken. Deze kwaliteitsimpuls is vastgelegd in het erfinrichtingsplan (bijlage 1).

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. De 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.

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

Verspreide bebouwing

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding 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. Dit is in dit geval gebeurt, zie hiervoor bijlage 2 bij de ruimtelijke onderbouwing.

Informeel 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 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.

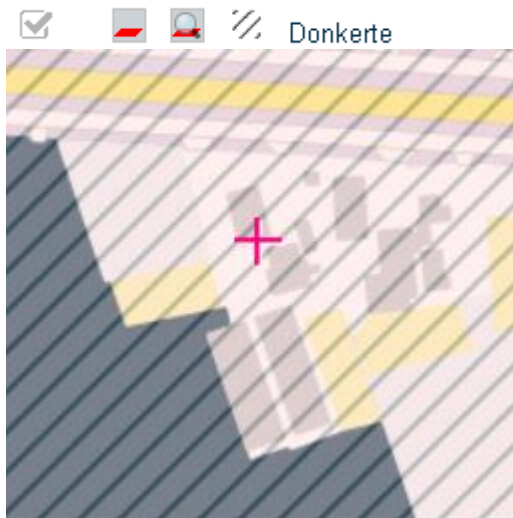
De norm is om informele routes en netwerken in beeld te brengen en een beschermende bestemmingsregeling te geven. Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij zandwegen, wandel- en fietsroutes worden onderbrekingen in het netwerk voorkomen. In de richtinggevende uitspraken staat dat wanneer ontwikkelingen plaatsvinden in gebieden dichtbij de stad of dorp, dan dragen deze bij aan het behoud van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden worden benut.

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 beleving. 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 perceel den Hulst 7 is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'.

Kaart 6. Den Hulst 7



Figuur: Relevant deel 'Laag van de beleving'

Donkerte

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.

Bij de inrichting van het erf is aandacht besteed aan het terugdringen van de hoeveelheid kunstlicht. Kunstlicht zal slechts selectief worden toegepast en waar mogelijk op een sensor worden aangesloten.

2.2.7 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

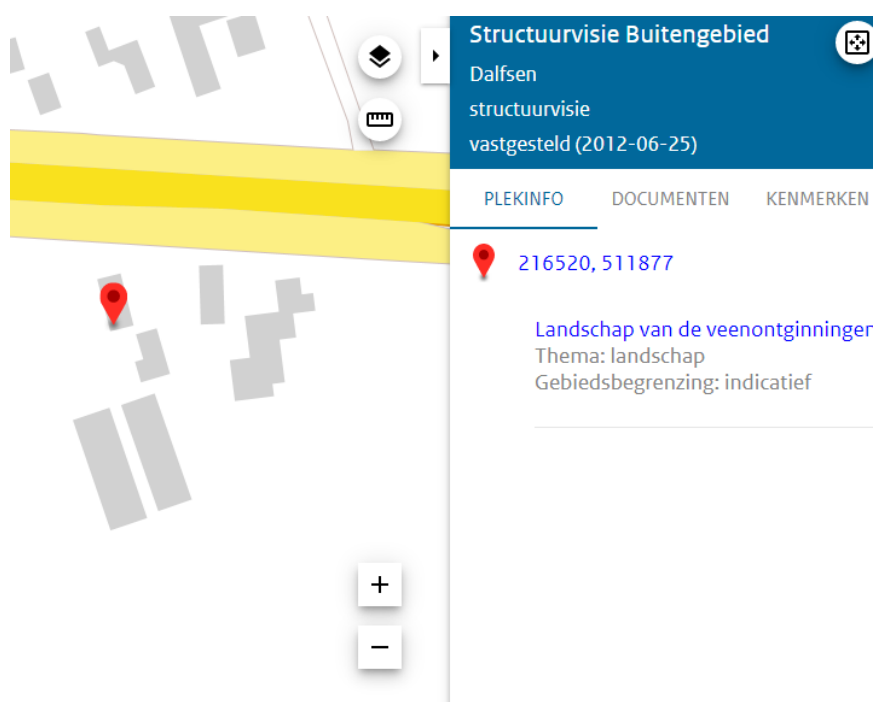
Op de kaart van de Structuurvisie Buitengebied zijn grenzen aangegeven tussen de deelgebieden die misschien een bepaalde 'hardheid' suggereren. Overgangen tussen landschappen zijn in de praktijk echter vaak 'zacht' en niet of nauwelijks op een bepaalde perceelsscheiding te begrenzen.

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 Den Hulst 7 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het 'Landschap van de veenontginningen'. Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied gemeente Dalfsen.

Kaart 7. Den Hulst 7



Bron: Ruimtelijke plannen

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 en Ruitenveen) met een kenmerkende slagenvarkaveling.

2.3.1.2 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.

In het kader van het VAB-beleid (inclusief Rood voor rood) kunnen wel nieuwe woningen worden gerealiseerd. Daarbij zal de gemeente wel afstemming zoeken met omliggende functies om te voorkomen dat de landbouwkundige functie van het gebied wordt beperkt.

2.3.3 Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen

Om het realiseren van één (compensatie)woning op het perceel Oosterhulst 5 mogelijk te maken, wil de initiatiefnemer gebruik maken van de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen, onderdeel Sloop voor Kansen.

Op het perceel Den Hulst 7 wordt 1043 m² aan landschapsontsierende bebouwing met asbest gesloopt. Hiervoor in de plaats mag één compensatiewoning gerealiseerd worden en een nieuwe schuur. De totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op het perceel Den Hulst 7 bedraagt, na afbraak van de varkensschuren 300 m².

2.3.4 Landschapsontwikkelingsplan Den Hulst 7

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeente dekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel Den Hulst 7 ligt in het deelgebied 'Landschap van de veenontginningen'.



De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap. Het advies is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gedaan. Op basis van dit advies is door de initiatiefnemers een erfinrichtingsplan opgesteld, welke gecontroleerd is door de ervenconsulent. De ontwikkeling past in het landschapsontwikkelingsplan. Zie kaart 8 voor het erfinrichtingsplan van de Den Hulst 7.

Kaart 8. Erfinrichting Den Hulst 7



Hoofdstuk 3 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:

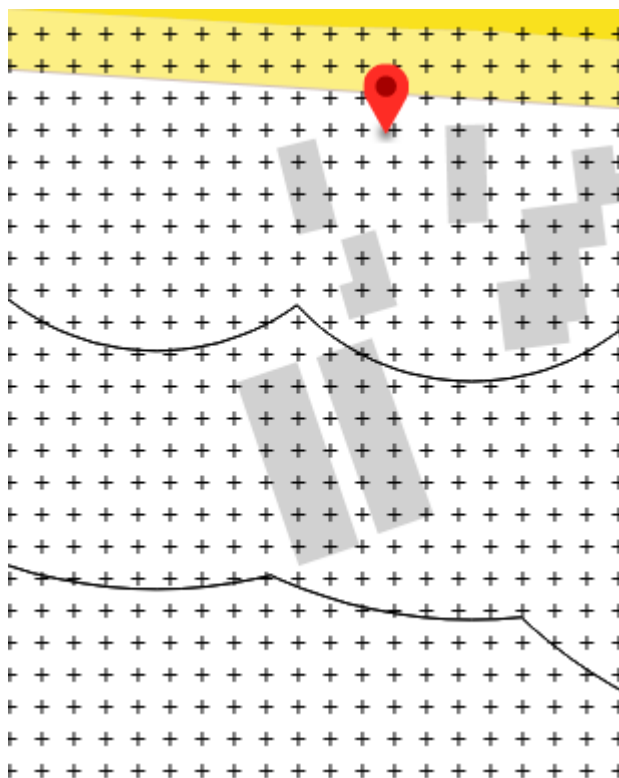
- Archeologie;
- Bodem;
- Duurzaamheid;
- Ecologie;
- Externe veiligheid;
- Milieuzonering;
- Geluid;
- Luchtkwaliteit;
- Verkeerssituatie;
- Water.

3.1 Archeologie

3.1.1 Den Hulst 7

Volgens de beleidskaart heeft het perceel Den Hulst 7 een gemiddelde en wat hogere archeologische verwachting (Waarden - archeologie 3 en 5). In de directe omgeving liggen ook gebieden of percelen met een hogere verwachtingswaarde(n). Om die reden is er een archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek - verkennende fase Den Hulst, Nieuwleusen gemeente Dalfsen (OV) gedaan door Laagland Archeologie Rapport 503, versie 1.1 (concept), september 2020 (bijlage 3).

Kaart 9. Den Hulst 7



Figuur: relevant gedeelte ruimtelijke plannen.nl

Bevindingen van Laagland Archeologie:

Op grond van de geomorfologische en bodemkundige gegevens ligt het plangebied op een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden. Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek is de bodem ten dele verstoord. In de omgeving zijn geen archeologische waarnemingen geregistreerd. Op de gemeentelijke verwachtingskaart ligt het plangebied in een

archeologisch waardevol gebied. Het plangebied kent een lage verwachting voor archeologische resten tot aan de ontginning van het gebied rond 1631. Vanaf dat moment kunnen sporen van bewoning of terreininrichting worden verwacht (middelhoge verwachting). Voor resten na 1850 geldt een hoge verwachting op basis van oude kaarten. De oudste resten waren vermoedelijk grotendeels op het veen gebouwd.

Dit verwachtingsmodel is getoetst en aangevuld door middel van verkennend booronderzoek. Het verkennende booronderzoek heeft tot doel het verwachtingsmodel te toetsen en zondig aan te vullen. Hiertoe zijn verspreid over het toegankelijke en te ontgraven delen van het plangebied verkennende boringen gezet. In dit stadium is verkennend booronderzoek de meest efficiënte onderzoek wijze om de archeologische potentie van het plangebied in kaart te brengen.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat het bodemprofiel tot circa 40-70 cm –mv is verstoord. Daaronder ligt dekzand waarvan de top nog grotendeels intact is. Resten uit de Nieuwe Tijd zijn met name in dit eerddek te verwachten, hoewel diepere grondsporen zich tot in het dekzand kunnen uitstrekken. De archeologisch wetenschappelijke waarde van dergelijke diepere, maar waarschijnlijk geïsoleerde, sporen is tamelijk laag. Gezien de aangetroffen verstoring en de geringe omvang en diepte van de geplande ingrepen wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor het aspect archeologie.

De regior archeoloog onderschrijft de conclusies van Laagland Archeologie. Binnen het plangebied geldt een lage verwachting op het aantreffen van intacte archeologische vindplaatsen. Het plangebied kan, op basis van het uitgevoerde archeologische onderzoek, vrijgegeven worden. Mochten bij de graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen geldt, volgens de Erfgoedwet, art. 5.10 een meldingsplicht. Dit kan bij de gemeente Dalfsen, bij de regio-archeoloog of via het meldingsformulier van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed:

<https://formulier.cultureelerfgoed.nl/archis/vondstmeldingsformulier>

3.2 Bodemkwaliteit

Het perceel Den Hulst 7 is een voormalig agrarisch erf en wordt daarom als verdacht aangemerkt. Er is dus door Kruse Milieu een verkennende bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 4).

- 3.2.1 Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740 en NEN 5707. De onderzoekslocatie is een agrarisch erfperceel. Op de locatie bevinden zich een woonboerderij, een schuur met paardenstal en twee varkensschuren. Op de varkensschuren liggen asbest verdachte golfplaten. Verder is er op de locatie een bovengrondse olieopslag geweest (geen tanks). De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van maximaal 4405 m².

Het rapport is volledig en inhoudelijk akkoord.

Eindconclusie

De Omgevingsdienst IJsselland heeft het bodemrapport gecontroleerd en geconcludeerd dat het onderzoek inhoudelijk akkoord is en geschikt is voor wonen en bed en breakfast .

3.3 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 de duurzame ontwikkeling van het buitengebied, doordat bebouwing zonder vervolgfunctie wordt gesloopt en er duurzaam in ruimtelijke kwaliteit wordt geïnvesteerd. De nieuwe (compensatie)woning op het perceel Oosterhulst 5 wordt gasloos gerealiseerd, waardoor er minder energie wordt verbruikt en er meer duurzame energie wordt opgewekt. De ontwikkeling is in overeenstemming met het Beleidsplan duurzaamheid.

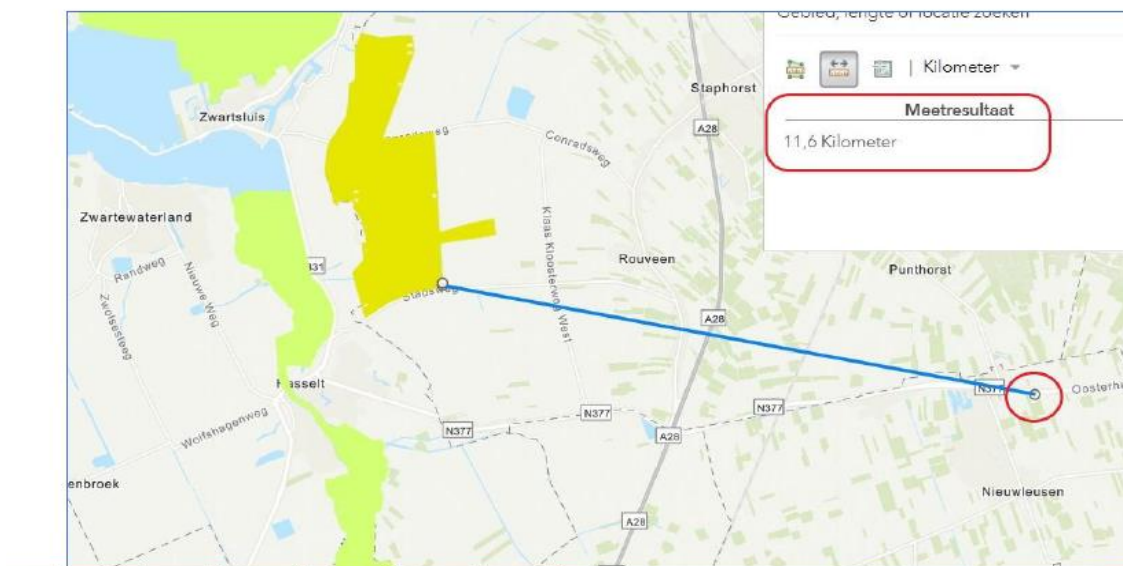
3.4 Ecologie

3.4.1 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 Oldematen en Veenslootslanden op een afstand van ca. 3,0 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 verslechteringsstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

Kaart 10. Den Hulst 7

De onderzochte locatie ligt op meer dan 3 kilometer afstand van N2000 gebied (Oldematen en Veerslootslanden). Zie figuur 2.



Ligging van Natura2000-gebied in de omgeving van het plangebied. Gronden die tot Natura2000 behoren worden met de okergele kleur aangeduid. (bron: ArcGis.com).

3.4.2 Stikstofdepositie

De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat al jaren achteruit. Duurzame bescherming van flora en fauna is hard nodig. Planten en dieren trekken zich weinig aan van landsgrenzen en het is daarom belangrijk om natuurbescherming in Europees verband aan te pakken. Zo voorkomen we dat de natuur in Europa en in Nederland steeds eenvormiger wordt. Daartoe is in 1979 de Vogelrichtlijn opgesteld en in 1992 de Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen hebben twee componenten: soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Alle EU-lidstaten wijzen beschermde gebieden aan voor specifieke (leefgebieden van) (vogel-)soorten. De onder beide richtlijnen aangewezen beschermde gebieden vormen het Natura 2000-netwerk. De Nederlandse bijdrage aan dit Europese netwerk van beschermde natuurgebieden bestaat uit ruim 160 gebieden.

Beschermingsregime

De Wet natuurbescherming regelt in hoofdstuk 2 de bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan. Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

- de leefgebieden van vogels;
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten (art. 2.1 Wet natuurbescherming);

De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op (art. 2.3 Wet natuurbescherming). In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt.

Nederland past een vergunningenstelsel toe. Hierdoor is in ons land een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Vergunningen worden verleend door provincies of door de Minister van EZ. Natura 2000-gebieden mogen geen significante schade ondervinden. Dit houdt in dat bepaalde plannen en projecten, op zichzelf óf in combinatie met andere plannen en projecten, de natuurwaarden waarvoor de gebieden zijn aangewezen niet significant negatief mogen beïnvloeden.

Elke ontwikkeling in of nabij een Natura 2000-gebied dient te worden onderworpen aan een 'voortoets'. Uit de voortoets moet blijken of kan worden uitgesloten dat de gewenste werkzaamheden/ontwikkelingen een (significant) negatief effect hebben (op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten). Voor alle Natura 2000-gebieden dient een beheerplan te zijn opgesteld waaruit duidelijk wordt welke activiteiten wel en niet zonder vergunning mogelijk zijn in en nabij die gebieden.

Als gevolg van het stopzetten van de PAS-systematiek, mogen plannen die leiden tot een verhoogde depositie van NOx/NH3 op Natura2000-gebied, niet in uitvoering gebracht worden zonder Wet natuurbeschermingsvergunning. Er wordt door de landelijke overheid momenteel gewerkt aan een nieuwe methode om plannen, die leiden tot een verhoogde depositie, mogelijk te maken.

Effectbeoordeling

Het plangebied ligt op 3 kilometer afstand tot het meest nabij gelegen Natura2000-gebied. Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het Natura2000-gebied is het niet aannemelijk dat de voorgenomen activiteiten, zowel tijdens de sloop- en bouwbase, alsmede tijdens de gebruiksfase, zullen leiden tot een toename van depositie NOx/NH3 op Natura2000-gebied. Gelet op de aard voor de voorgenomen ontwikkelingen (rood-voor-rood) is het aannemelijk dat er zelfs sprake is van afname van depositie NOx/NH3 vanwege vermindering van uitstoot NOx als gevolg van een afname van verkeer. Voor deze effectbeoordeling is geen gebruik gemaakt van een berekening m.b.v. het computerprogramma Aeries Calculator. Deze aanname is gebaseerd op ervaring met het opstellen van dergelijke berekeningen in Calculator.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Oldematen en Veenslootslanden, op een afstand van ca. 3 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.

3.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Kaart 11. Den Hulst 7

De onderzochte locatie ligt op minder dan 3 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde grens van het Natuurnetwerk Overijssel. Zie figuur 1.



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 het Vechtdal. 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 landschapsontsierende bebouwing en het bouwen van een (compensatie)woning) 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.

3.4.4 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 altijd 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.

Omdat er op het perceel fysieke wijzigingen plaatsvinden is een Quickscan Flora & Fauna uitgevoerd door Alcedo natuurprojecten. Dit rapport is aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd als bijlage 5. De aanbevelingen en conclusies uit het plan zijn hieronder overgenomen.

3.4.4.1 Quickscan F&F – Den Hulst 7

Op basis van de quickscan wordt het volgende geconcludeerd:

- er zijn op de locatie geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;
- Vervolgonderzoek op basis van kennisdocument huismuis is niet noodzakelijk;
- Het wordt niet noodzakelijk geacht vervolgonderzoek te laten uitvoeren volgens het vleermuisprotocol 2017;

- Er gaat geen fourageergebied van vleermuizen verloren en er zullen geen vliegroutes van vleermuizen worden doorsneden;
- Er zijn geen vaste verblijfsplaatsen van grondgebonden zoogdieren aangetroffen;
- Het is niet noodzakelijk om voor de voorgenomen plannen een ontheffing in het kader van de Wnb aan te vragen bij de provincie Overijssel.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

- Voer de sloopwerkzaamheden uit buiten het broedseizoen, dus voor 15 maart en na 15 juli;
- Vanwege het ontbreken van broedvogels verdient het aanbeveling om natuur-inclusief te bouwen en voor huismus, boerenzwaluw, huiszwaluw en spreeuw voorzieningen aan te brengen in de nieuwbouw;
- Ook het plaatsen van enkel vleermuiskasten wordt van harte aanbevolen.

3.5 Externe veiligheid

3.5.1 Toetsing Risicobronnen –Den Hulst 7

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan. Risicozonering rondom Den Hulst 7 is hieronder aangegeven.

Kaart 12. Den Hulst 7



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

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.

3.6 Milieuzonering

3.6.1 Milieuzonering – Den Hulst 7

In de buurt van het perceel bevindt zich de dichtstbijzijnde veehouderij op meer dan 290m afstand van de nieuwe woning. Deze afstand is zo groot dat de veehouderij geen negatieve invloed uitoefent op het perceel.

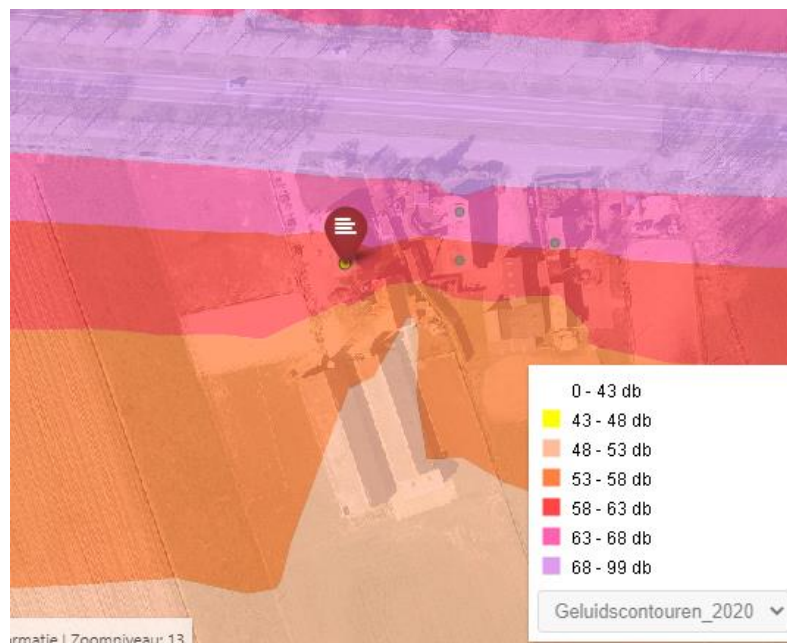
Verder liggen in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven die mogelijk hinder gaan ondervinden van de ontwikkeling. Hierdoor kan gesteld worden dat de gewenste realisatie van een compensatiewoning geen hinder ondervindt.

3.7 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. Aan geluidshinder uit bedrijfsfuncties is uit de vorige paragraaf al gebleken dat deze niet van toepassing is.

Daarnaast ligt het perceel op een afstand van 400 meter afstand van de Hessenweg. Op de onderstaande afbeelding is te zien wat de huidige belasting op het perceel is.

Kaart 13. Den Hulst 7



Uitsnede gemeentelijk milieumodel Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

Op dit moment is het geluidsniveau 58 dB. De bestaande woning ligt op een afstand van circa 30 meter van de N377. Het ligt binnen de geluidscontour van deze nieuwe weg. Bij de eventuele herbouw van de bestaande woning moet dan rekening worden gehouden met de binnenwaarde voor wat betreft geluid zoals deze is opgenomen in het bouwbesluit.

Omdat er geen nieuwe woonbestemming wordt toegevoegd ondervindt het bestemmingsplan geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.8 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan bevat de bouw van een nieuwe schuur en de sloop van 1.043 m² landschapsontsierende bebouwing en het stoppen van een agrarisch bedrijf. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling aan Den Hulst 7 de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

3.9 Verkeerssituatie

De ontwikkeling betreft het slopen van schuren en het stoppen van een agrarisch bedrijf. Hiervoor in de plaats komt een nieuwe schuur met de mogelijkheid om Bed en Breakfast aan te bieden. Het aantal bewoners op het perceel neemt niet toe, het aantal verkeersbewegingen zal ongeveer gelijk blijven, alleen komen er nu niet meer regelmatig vrachtwagens op het perceel. De ontsluiting van het perceel zal via één erftoegang (blijven) verlopen. Het

bestaande verkeersnetwerk kan de (beperkte) toename van het aantal verkeersbewegingen van- en naar het perceel aan. Het perceel Den Hulst 7 ligt aan de parallelweg van de N377.

3.10 Water Den Hulst 7

3.10.1 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.

3.10.2 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.

3.10.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden geen wooneenheden gerealiseerd. Er vindt geen toename van het verharde oppervlak plaats, juist een afname. 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. Voor het dempen van watergangen / sloten (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

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 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 VI 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 niet binnen een hoofdwatergang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.

3.10.4 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 infiltratiekragen een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerpeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

3.10.5 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

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 blijft aan Den Hulst 7 de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' over. De maximale oppervlakte bijbehorende bouwwerken wordt 300 m² en op de nieuw te bouwen schuur komt de aanduiding 'boerderijkamers'. Hiermee is het mogelijk B&B activiteiten in dit bijgebouw te realiseren.

Het overige gebied zal de bestemming 'Agrarisch' behouden. Het plangebied zal worden aangepast aan het erfinrichtingsplan opgesteld door de Erfontwikkelaar van 11 juni 2020 (bijlage 1).

Aan de ontwikkeling zullen de volgende voorwaardelijke verplichtingen worden verbonden, dat:

- Initiatiefnemers 1.043 m² aan landschapsontsierende bebouwing met asbest op eigen terrein (Den Hulst 7) slopen;
- Deze m² worden ingezet voor een compensatiewoning aan de Oosterhulst 5 en voor de bouw van een extra bijbehorend bouwwerk op het perceel Den Hulst 7;
- De betreffende landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt voorafgaand aan de bouw van de compensatiewoning op het perceel Oosterhulst 5;
- Initiatiefnemers verplicht zijn om, indien en voor zover zij overgaan tot realisatie van het 7^e verzamel-bestemmingsplan, het erf op het perceel Den Hulst 7 te realiseren zoals is aangegeven in het erfinrichtingsplan van de Erfontwikkelaar van 11 juni 2020 (bijlage 1);
- Initiatiefnemers binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het 7^e verzamelplan de erfinrichting volgens bijlage 1 (Den Hulst 7) realiseren en deze minimaal tien jaar in stand houden.
- Alle eventueel aanwezige asbest op het perceel Den Hulst 7 moet worden gesaneerd.

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.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

De initiatiefnemers hebben aan de hand van het participatiedocument “Ik heb een idee, en nu?” omwonenden gesproken over hun plan en van deze gesprekken een verslag gemaakt. Uit dit verslag blijkt dat omwonenden geen problemen hebben met het plan van de initiatiefnemers. Het verslag is opgenomen in het zaakdossier.

Ruimtelijke Onderbouwing Zwartjeslandweg 2

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 aanvragers hebben het perceel Zwartjeslandweg 2 aangekocht. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch' en tot voor kort werden er agrarische werkzaamheden uitgevoerd. Deze zijn gestopt en de aanvragers willen de bestemming om laten zetten naar 'Wonen'. Op het erf bevinden zich diverse vrijstaande bijgebouwen. Op kaart 1 zijn de bestaande gebouwen en hun functies weergegeven.

De twee noordelijk gelegen stallen worden als caravanstalling gebruikt. Deze blijven staan en krijgen met toepassing van de beleidsregels voor Vrijgekomen Agrarische Bebouwing (VAB) een passende bestemming.

Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen, is een aanpassing van de bestemming "Agrarisch" nodig.

Kaart 1. Bestaande gebouwen en hun functies Zwartjeslandweg 2



Kaart 2. Ligging van het perceel Zwartjeslandweg 2

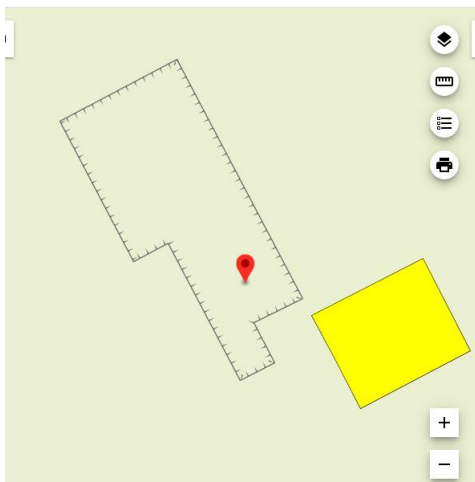


bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

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

Kaart 3. Huidige bestemming Zwartjeslandweg 2



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

De huidige woning op het perceel Zwartjeslandweg 2 staat nu binnen de agrarische bestemming, maar krijgt straks een woonbestemming. De noordelijke stallen die blijven staan krijgen via de beleidsregels 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied gemeente Dalfsen' onderdeel Vrijgekomen Agrarische Bebouwing (VAB) een nieuwe functie in de vorm van een caravanstalling. Om dit mogelijk te maken krijgen de noordelijke stallen de aanduiding 'caravanstalling'.

Om het perceel Zwartjeslandweg 2 de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'caravanstalling' te geven doen de initiatiefnemers mee aan het 7^e 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 is het erf ingepast in de omgeving. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 7e 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. In dit geval worden er geen extra bebouwing toegestaan. Slechts de bestemming van het perceel verandert.

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 wordt in paragraaf 2.2 getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel, waar het ontwikkelingsperspectief en de vier-lagenbenadering onderdeel van uitmaken. Dit 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. Er is een situatietekening van het erf van Zwartjeslandweg gemaakt, waarin de aanwezige gebouwen en hun functies op is aangegeven. Verder is de inrichting van het erf globaal weergegeven. Dit voorziet hierin. De ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van de omgeving blijft behouden.

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'. Er komt geen bebouwing bij. Het gebruik wijzigt en er wordt een passende bestemming aan toegekend.

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 Zwartjeslandweg 2 is geen gebiedsspecifieke beleidskeuze van toepassing. Er zijn dus geen zwaarwegende belangen die dit initiatief beïnvloeden.

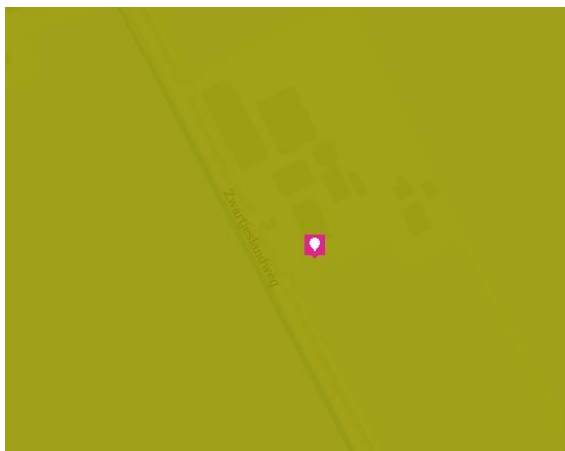
2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

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 Zwartjeslandweg 2 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 4 . Zwartjeslandweg 2

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 op Zwartjeslandweg 2 past binnen het ontwikkelingsperspectief in die zin dat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmerd. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op minimaal 125 meter afstand, waardoor de kans op overschrijding van de grenswaarden nihil is. Tussen het plangebied en de agrarische bedrijven zijn andere woonerven gelegen die dicht op deze bedrijvigheid ligt. Op geen enkele manier wordt verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw beperkt. Verder blijft het een herkenbaar erf met naast het woonhuis onder andere een bakhuis en een hooiberg. Het landschap blijft zodoende herkenbaar.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de Zwartjeslandweg 2 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 "Beekdalen en natte laagtes" in het zuidwesten en de noordoostzijde gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'.

-     Beekdalen en natte laagtes
-     Dekzandvlakte en ruggen

Kaart 5. Zwartjeslandweg 2



Figuur: Relevant delen 'Natuurlijke laag'

Gebiedstype 'Beekdalen en natte laagtes'

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Het is een dynamisch landschap, met een open karakter met hogere randen.

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

De norm is dat het waterpeil niet lager dan voor graslandgebruik noodzakelijk is. Ontwikkelingen in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dragen bij voorkeur bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

Voorliggend plan voorziet alleen in een wijziging van de bestemming. De bestaande agrarische bedrijfsgebouwen zullen een passende bestemming krijgen om het toekomstige gebruik, caravanstalling, mogelijk te maken. Hierdoor wordt er geen afbreuk gedaan aan de geldende kenmerken van het gebiedstype 'Beekdalen en natte laagtes'.

Gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'

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 omgeving van het plangebied bevinden zich geen zichtbare verschillen in de hoogte van het landschap. De ontwikkeling kan hierdoor niet bijdragen aan het zichtbaar maken van het reliëf in het landschap. Daarnaast zal er geen verdere verstening in het buitengebied plaats vinden.

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 6. Zwartjeslandweg 2

 Jong heide- en broekontginningslandschap



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.

De ontwikkeling op dit erf zal niet voorzien in nieuwe bebouwing. De bestaande kenmerken, bosstroken en lanen blijven behouden. Het erf zal niet aangetast worden en de oude kenmerken zullen behouden blijven. Het plan doet daarmee geen afbreuk aan de laag van het agrarische 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.

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.

Verspreide bebouwing

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 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 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.

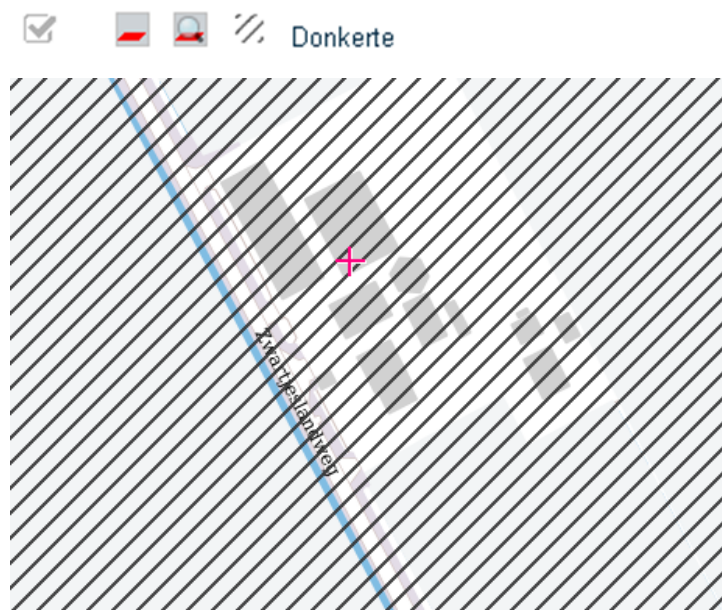
Er zijn geen ontbrekende schakels in het bestaand netwerk. Bestudering van de oude kaarten heeft geen resultaten opgeleverd als het gaat om oude routes en/of verbindingen die in de loop der jaren zijn verdwenen. Op het erf zal ook geen bebouwing toegevoegd worden. Er lijken rondom het perceel geen kansen te zijn om historische paden terug te brengen in het landschap. De ontwikkeling doet daarmee geen afbreuk aan de 'stedelijke laag'.

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 7. Zwartjeslandweg 2.



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.

Het wijzigen van de bestaande bebouwing zal niet leiden tot een toename van de hoeveelheid kunstlicht in het buitengebied ten opzichte van de huidige situatie.

2.2.7 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 Zwartjeslandweg 2 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het 'Landschap van de veenontginningen'. Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 8. Zwartjeslandweg 2



2.3.1.1 Karakteristiek (Landschap van de veenontginningen)

Het veenontginningenlandschap in het noorden van de gemeente Dalfsen is ontstaan na het ontginnen van het hoogveen dat zich uitstrekte tot in Drenthe. Het veenontginningenlandschap heeft een open en rationeel karakter. De verkaveling is meest blokvormig, wegen en waterlopen zijn recht en beplanting is beperkt tot (vaak eenzijdige) wegbepanting. 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 basis van de ontginningen vormt het lint van Ruitenveen en Oosterveen. Dit lint heeft in tegenstelling tot het gebied rondom een besloten karakter. Het lint bestaat uit een aaneenschakeling van boerderijen op smalle percelen, voorzien van boomsingels op de perceelgrenzen. De opstreckende (slagenverkaveling) biedt fraaie doorzichten naar het weidse achterland.

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 Werken

Bestaande functies (ook niet-agrarische) krijgen mogelijkheden om door te groeien, waarbij het landschap de grens bepaalt. De gemeente Dalfsen kiest ervoor om nieuwe niet-agrarische functies bij voorkeur een plek te geven binnen de bestaande linten. Daarmee kan de levendigheid en leefbaarheid van de linten worden vergroot: wonen, werken en boeren vormen een mooie afwisseling. Het huidige VAB-beleid vormt het kader voor de realisatie van nieuwe niet-agrarische (bedrijfs)functies.

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 en oostelijke schuren een nieuwe bestemming.

2.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedeekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel Zwartjeslandweg 2 ligt in het deelgebied 'Veenontginningen'.

Veenontginning



- In dit gebied moeten maatregelen gericht zijn op het herstellen van kavelgrensbeplanting (noord-zuidgerichte elzenrijen) dwars op de ontginningswegen. Deze structuur is zeer kenmerkend;
- Extra aandacht voor erfstructuren (rood en groen);
- Er bevinden zich enkele eendekooien, waarvoor dringend onderhoud nodig is om ze in stand te kunnen houden;
- Onderbeplanting onder bomenrijen langs wegen moeten verwijderd worden opdat het doorzicht over het agrarisch gebied verbeterd wordt;
- In en langs een aantal watergangen zonder elzensingels (bijv. Buldersleiding) kan door natuurlijker beheer de ontwikkeling van oever- en watervegetatie worden gestimuleerd. Dit vergroot de natuurlijkheid van het landschap en biedt meer mogelijkheden aan planten en dieren die hier van nature thuishoren.

Het perceel Zwartjeslandweg 2 veranderd qua uiterlijk niet door deze ontwikkeling. De agrarische bestemming wordt Wonen.

Hoofdstuk 3 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:

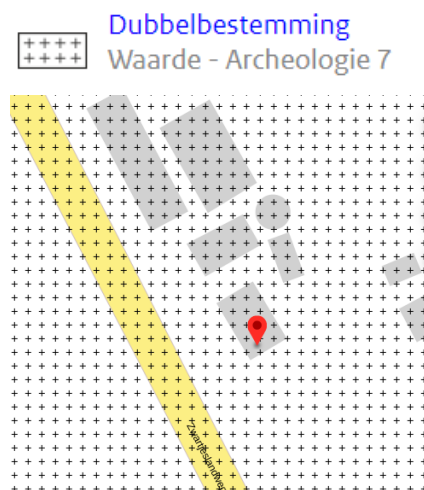
- Archeologie;
- Bodem;
- Duurzaamheid;
- Ecologie;
- Externe veiligheid;
- Milieuzonering;
- Geluid;
- Luchtkwaliteit;
- Verkeerssituatie;
- Water.

3.1 Archeologie

Volgens deze beleidskaart heeft het perceel Zwartjeslandweg 2 een lage archeologische verwachting (Waarde - archeologie 7). Voor de voor 'Waarde – archeologie 7' aangewezen gronden geldt geen onderzoeksplicht.

Aangezien bij voorliggend verzoek geen nieuwe bebouwing mogelijk wordt gemaakt en geen bodemingrepen worden gedaan, zullen er geen archeologische waarden aangetast worden.

Kaart 9. Archeologie Zwartjeslandweg 2



3.2 Bodemkwaliteit

Er vinden als onderdeel van dit plan geen bouw- of grondwerkzaamheden plaats. Het betreft een puur planologische maatregel, het huidige gebruik wordt voortgezet. Het betreft hier alleen een wijziging van de bestemming. Omdat de bestaande fysieke situatie wordt gehandhaafd is een bodemonderzoek niet nodig.

3.3 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 energieverbruik, meer duurzame energie en meer circulair.

Met de toepassing van het Vrijkomende Agrarische Bebouwing beleid wordt een vervolgfunctie gegeven aan leegstaande bebouwing. Dit draagt bij aan een duurzame invulling van de bebouwing in het buitengebied van Dalfsen.

3.4 Ecologie

3.4.1 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. 5 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 verslechteringsstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.2 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 (wijzigen van de bestemming) 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.

3.4.4 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.

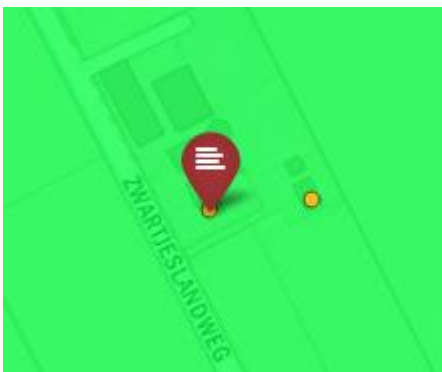
De zorgplicht blijft altijd van toepassing. Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. De zorgplicht blijft, ongeacht de status van de soorten, wel van kracht.

Omdat er aan de Zwartjeslandweg 2 geen fysieke wijzigingen plaatsvinden is een Quickscan Flora & Fauna niet nodig.

3.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan. Risicozonering rondom Zwartjeslandweg 2 is hieronder aangegeven.

Kaart 10. Zwartjeslandweg 2



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.5.1 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.

3.6 Milieuzonering

Het perceel aan het Westeinde 208a is het dichtstbij gelegen agrarische bedrijf. Daarnaast is aan het Westeinde 204 ook een agrarische bedrijf gelegen. Beide agrarische bedrijven liggen op een minimale afstand van 125 meter van het plangebied. Er worden met voorliggend plan geen nieuwe gevoelige functies mogelijk gemaakt, de bestaande bedrijfswoning zal een reguliere woonbestemming krijgen. Gezien de afstand en de ligging van woningen op een kortere afstand, dat aan de geldende afstanden wordt voldaan.

3.7 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. Voorliggend plan voorziet in het wijzigen van de bestemming. De huidige bedrijfswoning krijgt een reguliere woonbestemming. Hiermee worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.8 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan bevat slechts het wijzigen van de 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.

3.9 Verkeerssituatie

De verkeerssituatie zal door de realisatie van het plan niet wijzigen. Het perceel heeft momenteel al een eigen erfopgang en voldoende parkeerruimte. Door het correct bestemmen van de nieuwe functie zal er geen nieuwe bebouwing toegevoegd worden. De wijziging zal hierdoor geen betekenisvolle toename verzorgen in verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie.

3.10 Water

3.10.1 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.

3.10.2 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.

3.10.3 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 (73 meter afstand), 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 circa 15 meter van een hoofdwatgang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.

3.10.4 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 ontwerpeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

De vuilwateraansluitingen van de bestaande woning moeten worden aangesloten op een IBA.

3.10.5 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.

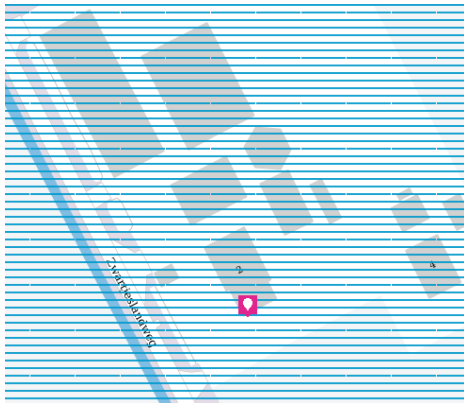
3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

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'

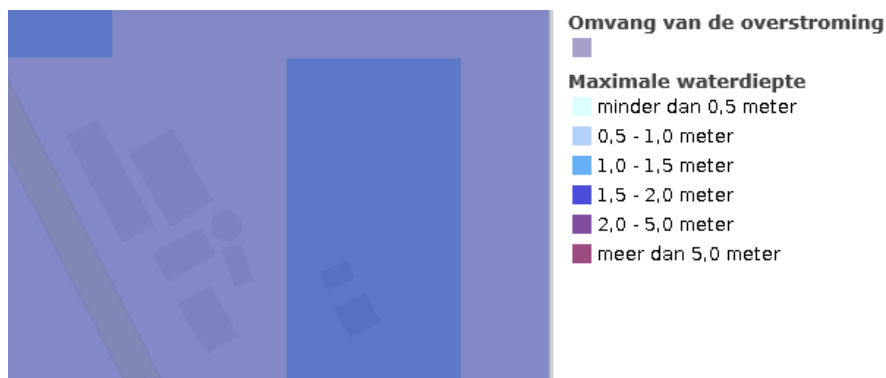


Bron: provincie Overijssel

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 0,2 tot 0,8 meter gevonden (zie kaart 12). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) blijft de betreffende locatie droog. 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 maakt slechts een bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' en de stalling van caravans mogelijk. Gezien de kleine kans van overstroming en het feit dat het bestemmingsplan geen verblijfsfunctie voor kwetsbare groepen mogelijk maakt, is het niet nodig om maatregelen te nemen.

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 Zwartjeslandweg 2 de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'Agrarisch bedrijf b' gewijzigd in de enkelbestemming 'Wonen' met de aanduiding 'caravanstalling'.

De woonbestemming zal aangepast worden aan de huidige bebouwing en daarmee wordt ook de mogelijkheid voor het aantal bijbehorende bouwwerken vastgelegd.

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.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid (participatie)

Alle omwonenden binnen een cirkel van 300 meter, zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd. Van de gevoerde gesprekken is verslag gemaakt. Hieruit blijkt dat omwonenden geen problemen hebben met de wijziging van agrarisch naar wonen en het voortbestaan van de caravanstalling.

In eerste instantie voorzag het plan ook nog in een Bed en Breakfast, in de kapschuur achter de woning. Na overleg met de burens, heeft initiatiefnemer hier van af gezien.