

Ruimtelijke Onderbouwing Middeldijk 49 - Dalfsen Brouwersweg 1 - Dalfsen



Omgevingsvergunning Middeldijk 49 en Brouwersweg 1

NL.IMRO.0148.OmMiddeldBrouwersw-on01

Versie: 12 februari 2020

Opgesteld door:

De Omgevingsadviseurs
Postbus 10055
8000 GB Zwolle

Albert Albers
Specialist Ruimtelijke Ordening en Milieu
a.albers@deomgevingsadviseurs.nl
06 – 14 32 04 65



Inhoudsopgave

1	Projectomschrijving	5
1.1	Aanleiding en omschrijving plan	5
1.1.1	Ligging plangebied	7
1.2	Geldende planologische situatie	8
1.3	Afwijking van het bestemmingsplan	8
1.4	Planmethodiek en verbeelding	9
2	Beleid	10
2.1	Rijksbeleid	10
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
2.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ...	10
2.1.3	Water	10
2.1.4	Natuur	11
2.2	Provinciaal beleid	12
2.2.1	Omgevingsvisie en -verordening	12
2.2.2	Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid	21
2.3	Gemeentelijk beleid	21
2.3.1	Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen	21
2.3.2	Karakteristiek Veenontginningenlandschap	22
2.3.3	Karakteristiek Landschap van de jonge heideontginningen	22
2.3.4	Landschapsontwikkelingsplan	23
2.3.5	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO beleid)	23
3	Onderzoeken	24
3.1	Onderzoeken	24
3.1.1	Archeologie	24
3.1.2	Bodem	25
3.1.3	Duurzaamheid	26
3.1.4	Ecologie	26
3.1.5	Externe veiligheid	28
3.1.6	Geluid	29
3.1.7	Leidingen	29
3.1.8	Luchtkwaliteit	29
3.1.9	Milieuzonering	30
3.1.10	Verkeerssituatie	31
3.1.11	Water	31
4	Planbeschrijving	38
4.1	Algemeen	38
4.2	Beschrijving gewenste situatie	38
5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

5.1	Vooroverleg	39
5.2	Waterschap Drents Overijsselse Delta	39
5.3	Provincie Overijssel	39
5.4	Veiligheidsregio IJsselland	39
5.5	Communicatie en participatie	39
5.6	Zienswijzen	39
6	Economische Uitvoerbaarheid	40
Bijlage 1.	Advies ervenconsulent Het Oversticht Middeldijk 49	41
Bijlage 2.	Erfinrichtingsplan Middeldijk 49 en 51	41
Bijlage 3.	Erfinrichtingsplan Brouwersweg 1-1A.....	41
Bijlage 4.	Samenvatting buurtparticipatie Middeldijk 49.....	41
Bijlage 5.	Samenvatting buurtparticipatie Brouwersweg 1-1A	41
Bijlage 6.	Advies ervenconsulent Brouwersweg 1-1a en G.W. van Marleweg 15	41
Bijlage 7.	Quickscan flora fauna	41
Bijlage 8.	AERIUS berekeningen bouw- en gebruiksfase + toelichting.....	41
Bijlage 9.	Rapport bodemonderzoek	41

1 Projectomschrijving

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, waarvan door een projectafwijkingbesluit (omgevingsvergunning) binnen de plangebieden Middeldijk 49 en Brouwersweg 1-1a wordt afgeweken.

1.1 Aanleiding en omschrijving plan

Initiatiefnemer wil een nieuwe woning realiseren op het perceel ten zuiden van Middeldijk 51 in Dalfsen. Daar staat een ruïne (van circa 40 m²) van een voormalige boerderij. Deze boerderij had het adres Middeldijk 49 en de nieuwe woning krijgt ook dat adres. Het perceel was tot april 1972 een erf met een kleine boerderij die daarna in verval is geraakt. Nu rest een ruïne. Op deze locatie wordt het restant van de voormalige woning (de ruïne) volledig verwijderd.

Initiatiefnemer wil met toepassing van de Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO) regeling een nieuwe woning realiseren. Het beleid gaat uit van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaal economisch leefbaar landelijk gebied binnen de gemeente Dalfsen. Het toepassen van de KGO is maatwerk. Een voorwaarde is dat er landschap ontsierende bebouwing (met asbest) gesloopt wordt. Initiatiefnemer heeft daartoe sloopmeters elders gekocht. In totaal is er 1015 m² landschap ontsierende bebouwing gekocht, 515 m² (zonder asbest) op de locatie Brouwersweg 1-1a en 500 m² (met asbest) op de locatie G.W. van Marleweg 15. Omgerekend naar oppervlakte met asbest is dat $(515 \times 0,85 =) 437 \text{ m}^2 + 500 \text{ m}^2 = 937 \text{ m}^2$. Dat voldoet ruimschoots aan de eis van 850 m².

De locatie Middeldijk 49 en de slooplocaties worden ruimtelijk ingepast in de nieuwe situatie.



Afbeelding 2 Perceel Middeldijk 49 te Dalfsen (bron: atlas van Overijssel).



Afbeelding 1 De ruïne op het perceel Middeldijk 49 (bron: eigen foto).



Afbeelding 3 Perceel Brouwersweg 1-1a te Dalfsen (bron: atlas van Overijssel).

Aan de Brouwersweg 1-1a (slooplocatie) zijn de bedrijfswerkzaamheden stopgezet. De beleidsregels van de Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO) geeft de mogelijkheid om de bedrijfsbestemming om te zetten in een woonbestemming. Van het bedrijfsgebouw wordt 515 m² (zonder asbest) ingezet aan de Middeldijk 49. Uiteindelijk staan de bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw van 150 m² op het perceel, die de bestemming 'Wonen' krijgt. Daarnaast wordt er op de locatie een aan huis verbonden beroep uitgeoefend (therapie aan kinderen). Hiervoor is geen vergunning nodig op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een melding op grond van het Activiteitenbesluit. De voormalige bedrijfswoning behoudt in overwegende mate zijn woonfunctie met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past. Omdat 'wonen' op Brouwersweg 1 niet past in het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen', is een wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'wonen' nodig.

Principe-uitspraak 27 september 2018

Middeldijk 49

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 27 september 2018 besloten om in principe aan het verzoek mee te werken onder voorwaarden. Het college heeft de volgende voorwaarden opgesteld:

- Initiatiefnemer moet de omgeving op de hoogte brengen van de ontwikkeling. Zie bijlage 4 voor het verslag van het buurtgesprek.
- Initiatiefnemer moet voldoende vierkante meters inbrengen volgens het sloop voor kansen beleid. Dit betreft 850 m² met of 1.000 m² zonder asbest. Er is omgerekend 937 m² met asbest gesloopt.
- Er moeten afspraken gemaakt worden over extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor moet een advies van de ervenconsulent van het Oversticht worden afgegeven. In bijlage 1 is het advies van de Ervenconsulent bijgevoegd.
- Er moet een erfinrichtingsplan en -schets worden opgesteld waarin de nieuwe functie landschappelijke goed ingepast wordt. In bijlage 2 is een Erfinrichtingsplan toegevoegd.
- Er moet een Flora en Fauna onderzoek gedaan worden om te kijken of de geplande ingrepen effecten hebben op mogelijk voorkomende beschermde plant- en diersoorten, wat de functie van het gebied is voor deze soorten en wat het gevolg is van de ingreep. In bijlage 7 is de Quickscan Flora en Fauna toegevoegd.
- Er moet een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden vanwege de historie van het plangebied. In bijlage 9 is het rapport van het bodemonderzoek opgenomen.
- Er moet een verzoek om een projectafwijkingbesluit of om wijziging van het bestemmingsplan worden ingediend. Initiatiefnemer kiest voor de procedure van aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit "Afwijken bestemmingsplan" en voor de activiteit "Bouwen".

- Afspraken zoals landschappelijke inpassing, investering in de omgeving en afwenteling van eventuele planschade, worden vastgelegd in een ontwikkelingsovereenkomst.

Aan alle voorwaarden wordt voldaan.

Principe-uitspraak 31 januari 2019

Brouwersweg 1-1a

Voor de omzetting van 'bedrijf' naar 'wonen' heeft de gemeente aangegeven dat uit 'de kans van slagen toets' is gebleken dat er geen problemen zijn die niet op te lossen zijn. Het wijzigen van de bestemming wordt meegenomen in het projectafwijkingsbesluit voor de Middeldijk 49.

1.1.1 Ligging plangebied

De percelen Middeldijk 49 en Brouwersweg 1-1a liggen in het buitengebied van de gemeente Dalfsen, ten zuiden en zuidoosten van Nieuwleusen. In de omgeving zijn woningen, bedrijven en agrarische bedrijven aanwezig. Het plangebied ligt in een open gebied tussen de ontginningslinten. De linten zelf zijn groen met vele beplantingen langs de erfgrenzen en de erven zijn netjes en verzorgd. Karakteristieke boerenerven zijn nog steeds aanwezig.



Middeldijk 49

Brouwersweg 1-1a

Afbeelding 4 Omgeving Middeldijk 49 en Brouwersweg 1-1a (bron: atlas van Overijssel).

1.2 Geldende planologische situatie

De plangebieden Middeldijk 49 en Brouwersweg 1-1a liggen in het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen'. Middeldijk 49 heeft hierin de bestemming 'agrarisch' en Brouwersweg 1-1a heeft de bestemming 'Bedrijf'. Zie onderstaande afbeelding.



Middeldijk 49

Brouwersweg 1-1a

Afbeelding 5 Huidige bestemmingsplan Middeldijk 49 en Brouwersweg 1-1a (bron: atlas van Overijssel)

1.3 Afwijking van het bestemmingsplan

Er wordt een woning gebouwd op de agrarische bestemming op de locatie Middeldijk 49. De bedrijfswoning op Brouwersweg 1-1a wordt bewoont als burgerwoning. De wijzigingen op beide locaties passen niet in het huidige bestemmingsplan.

Er wordt van het bestemmingsplan afgeweken door een omgevingsvergunning projectafwijkingbesluit voor beide locaties, waardoor de bestemmingen op de percelen Middeldijk 49 en Brouwersweg 1-1a veranderen naar de bestemming 'wonen'.

Voor de gevallen, waarbij buitenplannen afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 10 of 20 Wabo niet mogelijk is, biedt artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo de mogelijkheid om van het bestemmingsplan af te wijken met een omgevingsvergunning als de activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Om alles goed juridisch te borgen wordt één ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor beide locaties. In deze ruimtelijke onderbouwing komen alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening aan de orde en toont aan dat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

De ontwikkelingen van dit plan valt niet onder de 'lijst met categorieën van gevallen waarvoor geen vvgb nodig is', die door de gemeenteraad is vastgesteld. Voordat het college het besluit kan nemen moet de gemeenteraad een 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) afgeven.

Op de locatie Brouwersweg 1-1a wordt in de nieuwe situatie een aan huis verbonden beroep uitgeoefend. Een aan huis verbonden beroep is volgens artikel 1.5 binnen het geldende bestemmingsplan mogelijk mits wordt voldaan aan de onderstaande begripsbepaling van artikel 1.5.

Artikel 1.5 Aanhuisverbonden beroep:

'Het uitoefenen van een beroep, dat in of bij een (bedrijfs)woning en of daarbij behorende gebouwen door de bewoner wordt uitgeoefend alsmede het in de (bedrijfs)woning en/of daarbij behorende gebouwen door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen vergunning nodig is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een melding op grond van het Activiteitenbesluit, of waarbij de (bedrijfs)woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.'

De nieuwe eigenaresse van de Brouwersweg 1-1a is kindertherapeut in combinatie met paarden. Zij oefent haar beroep uit in de woning en/of in de paardenbak op de locatie Brouwersweg 1-1a. De paardenbak wordt gerealiseerd waar voorheen de landschap ontsierende bebouwing stond. Alle activiteiten in de paardenbak zijn naast het paard en niet op het paard. De paardenbak wordt omheind door een struweelsingel en dient als veilige ruimte voor de kinderen. Er wordt niet in de paardenbak gereden of les gegeven. Op de locatie worden 4 paarden gehuisvest. De eigenaresse houdt minder dan 5 paarden, waardoor ze niet meldingsplichtig is en geen melding Activiteitenbesluit hoeft in te dienen. Er wordt voldaan aan de eisen van artikel 1.5.

Voor de paardenbak wordt ook middels deze procedure vrijstelling gevraagd. De plaats van de paardenbak is bepaald in overleg met het Oversticht.

1.4 Planmethodiek en verbeelding

Volgens de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening is een analogo en digitaal besluitvlak van de plangebieden gemaakt. Er zijn geen bouw- en gebruiksregels opgesteld voor dit plan. De omgevingsvergunning (het besluit) – inclusief deze ruimtelijke onderbouwing – vormen namelijk het directe kader voor dit plan.

2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn regels opgenomen om het beleid uit de SVIR te verwezenlijken.

Conclusie

De ruimtelijke kwaliteit op de slooplocaties Brouwersweg 1-1a en G.W. van Marleweg 15 verbetert door de sloop van vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing. Ter compensatie van de sloopkosten wordt op de ruïne op Middeldijk 49 een woning ingepast. Het initiatief sluit aan bij de doelstellingen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR): de openheid van het landelijk gebied blijft behouden en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving verbetert. De erven worden volgens het advies van de ervenconsulent van het Oversticht ingericht en de lokale identiteit van de locaties wordt versterkt. De ontwikkelingen op het percelen Middeldijk 49 en Brouwersweg 1-1a in Dalfsen hebben geen nadelige gevolgen voor de omgeving, Natura2000 gebieden en de economie of de samenleving, zie paragraaf 3.1.4. Ecologie en bijlage 8 voor de AERIUS berekeningen.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met een aantal punten. Per 1 juli 2016 zijn tot slot nog enkele wijzigingen van de Barro van kracht geworden.

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) bepaalt dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Conclusie

Op het perceel Middeldijk 49 is sprake van herstructurering. Er is gekozen voor deze locatie omdat in het verleden hier een woning heeft gestaan. De ruïne staat er nog. De woning op het perceel wordt met KGO en door elders m² te slopen mogelijk gemaakt. Ter compensatie wordt er ten minste 850 m² elders gesloopt, waardoor er per saldo een vermindering in bebouwing ontstaat.

Op de percelen Brouwersweg 1-1a en G.W. van Marleweg 15 worden leegstaande bedrijfsgebouwen gesloopt om de bouw van de woning op de locatie Middeldijk 49 mogelijk te maken. Dit betekent dat er in totaal meer bouwoppervlakte verdwijnt dan dat er terug komt. De sloop van leegstaande gebouwen draagt ertoe bij dat de bebouwde oppervlakte afneemt. De woning die terug wordt gebouwd is kleiner dan de te slopen bebouwing. Er is daardoor geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro en hoeft de Ladder voor duurzame verstedelijking niet toegepast te worden.

2.1.3 Water

2.1.3.1 Kaderrichtlijn Water (KRW)

De Kaderrichtlijn Water (KRW), is een Europese richtlijn. Deze richtlijn is bedoeld om de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in Europa op goed niveau te houden en te krijgen. Het doel is om in 2027 een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewateren te hebben en een goede chemische en kwantitatieve toestand voor alle grondwateren. Voor grondwater betekent dit onder meer

dat er geen directe lozingen mogen plaatsvinden en de toename van chemische verontreiniging moet worden voorkomen.

In paragraaf 3.1.11 Water wordt hier nader op ingegaan.

2.1.3.2 Nationaal Waterplan 2

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan is een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van het watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Uitgangspunt is het streven naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen.

Voor de plangebieden Middeldijk 49 en Brouwersweg 1-1a is een watertoets uitgevoerd, de resultaten hiervan zijn in paragraaf 3.1.11 opgenomen.

2.1.3.3 Waterbeleid 21e eeuw

Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aanbod.

In paragraaf 3.1.11 Water wordt nader ingegaan op de wateraspecten en gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

2.1.4 Natuur

Wet natuurbescherming

De nieuwe Wet natuurbescherming geldt vanaf 1 januari 2017 en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er voor projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen, mag optreden. Binnen de Natura 2000-gebieden zijn de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebied te onderscheiden. De Vogelrichtlijn (vastgesteld in 1979) is een regeling van de Europese Unie (EU) die tot doel heeft alle in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de EU te beschermen. De lidstaten van de EU zijn verplicht voor alle vogelsoorten die in hun land leven leefgebieden van voldoende grootte en kwaliteit te beschermen. De Europese Habitatrichtlijn (vastgesteld in 1992) beoogt de biologische diversiteit te waarborgen door het instandhouden van de (half)natuurlijke leefgebieden en de wilde flora en fauna. De Habitatrichtlijn is gericht op de bescherming van soorten en natuurlijke habitats. Hiervoor zijn eveneens speciale beschermingszones aangemeld.

In paragraaf 3.1.4 Ecologie wordt hier nader op ingegaan.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie en -verordening

Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken kleur' en de Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Het bevat de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO) die er van uit gaat dat er ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe functies in het buitengebied, uitsluitend als hier sociaal economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

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.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus. Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald of er een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de Omgevingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. De volgende niveaus komen aan de orde.

1. Generieke beleidskeuzes;
2. Ontwikkelingsperspectieven;
3. Gebiedskenmerken.

1. 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'.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen.

Deze omgevingsvergunning maakt geen extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving mogelijk. 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 voor de locaties Middeldijk 49 en Brouwersweg 1-1a (zie bijlage 1 en 6). Daarnaast wordt de ontwikkeling in paragraaf 2.2.2 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.

Daarnaast is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een belangrijk instrument van de verordening. Ook hier is het extra ruimtebeslag het criterium voor de 'of' vraag. Voor deze opgave is de kwaliteitsimpuls van toepassing, omdat er ruimtebeslag wordt gelegd. Ook is er sprake van een stedelijke ontwikkeling in het buitengebied (woningbouw). De nieuwe bebouwing draagt bij aan de vitaliteit van het platteland en op de erven wordt landschap ontsierende bebouwing gesloopt. Vanuit het KGO beleid wordt een extra inspanning gevraagd.

Deze extra KGO inspanning bestaat naast de landelijke inpassing van de nieuwe woning uit een landschappelijke inpassing van de bestaande locatie Middeldijk 51. De bestaande conifeerhaag wordt daar vervangen door een haagbeuk. Op de hoek van het perceel wordt een losse boom aangeplant (winterlinde).

De schaduw valt grotendeels op eigen terrein. Een mooie winterlinde heeft de voorkeur omdat de eiken nu minder gewild zijn vanwege de eikenprocessierups en de lindes zijn rijk aan nectar. Door de boom krijgt het erf met de grote loods achterop een bepaalde afronding. In het erfinrichtingsplan voor de locatie Middeldijk 51 (bijlage 2) is e.e.a. opgenomen.

2. Ontwikkelingsperspectieven

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 Middeldijk 49 en Brouwersweg 1-1a liggen in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' geldt.



■ Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap

Afbeelding 6 De percelen Middeldijk 49 en Brouwersweg 1-1a in het ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap (bron: Omgevingsvisie Overijssel).

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Onder verduurzaming verstaan we hier: realisatie van de waterkwaliteitsdoelen, gezondheid en welzijn van mens en dier, bijdrage aan de energietransitie, klimaatbestendigheid en ketenoptimalisatie, en ontwikkelen met aandacht voor – en waar mogelijk in dialoog met – omwonenden. Agrarische ondernemers staan voor de uitdaging om hun – vaak grote – gebouwen en erven zo vorm te geven dat ze passen bij maat en schaal van het landschap en de ruimtelijke en milieukwaliteit versterken.

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- Sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- Continu en beleefbaar watersysteem.

Conclusie

De ontwikkelingen aan de Middeldijk 49 en Brouwersweg 1-1a passen binnen het ontwikkelingsperspectief. De agrarische bedrijvigheid in de omgeving wordt niet belemmerd en staat verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw niet in de weg. Zie voor een toelichting paragraaf 3.1.9 'Milieuzonering'. De huidige landschapsstructuur van de opstreckende verkaveling, (grote) open ruimtes en de vergezichten blijft behouden. Het bestaande stelsel van wegen en bebouwingslinten blijft gezichtsbepalend en fungeert als plaats waar ontwikkelingen plaatsvinden. De nieuwe inrichtingen van de erven sluiten volgens het advies van Het Oversticht aan bij het landschapstype.

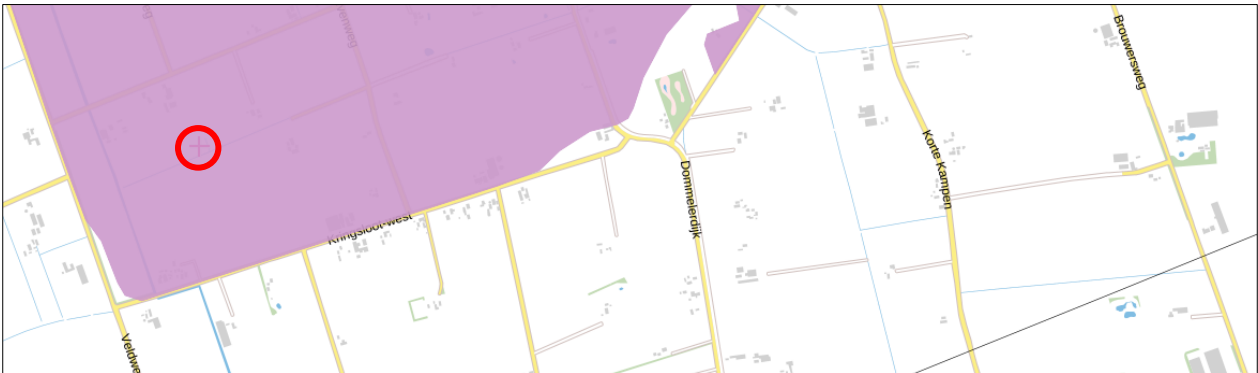
3. Gebiedskenmerken

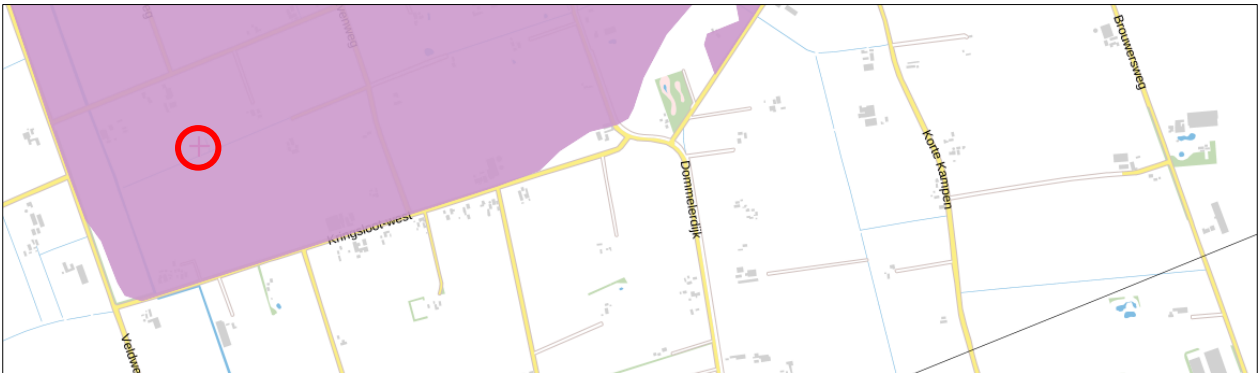
In het provinciale beleid zijn voor alle gebieden gebiedskenmerken aangegeven. Het beleid voor deze gebiedskenmerken is vastgelegd in artikel 2.1.5 van de provinciale verordening. Hierin is bepaald dat inzichtelijk moet worden gemaakt dat voldaan wordt aan dit beleid. Wanneer in het beleid normerende en/of richtinggevende uitspraken worden gedaan, voorziet het ruimtelijke plan (voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen) in een regeling volgens deze normerende en/of richtinggevende uitspraken. De gebiedskenmerken zijn opgenomen in verschillende lagen; de natuurlijke laag, de agrarische cultuur laag, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. Op basis van deze kenmerken is er ingezoomd op het plangebied en gekeken welke specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven (normerend en richtinggevend) voor ruimtelijke ontwikkelingen van toepassing zijn.

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.

Middeldijk 49

Het plangebied Middeldijk 49 is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)'.




■ Hoogveengebieden (in cultuur gebracht) - Gebiedskenmerken Natuurlijke laag (Hoe)

Afbeelding 7 Plangebied Middeldijk 49 in de 'Natuurlijke laag' (bron: Omgevingsvisie Overijssel).

Hoogveengebieden

Op waterhuishoudkundig geïsoleerde plekken (waar het regenwater wordt vastgehouden) 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 sprake van "levend hoogveen" (veenaangroei).

De grootste delen van het hoogveen zijn afgegraven en als turfblokken verstookt. In een paar kleine hoogveenreservaten wordt de waterstand met kunst en vliegwerk hoog gehouden. Zo kan het hoogveen zich op een aantal geïsoleerde plekken regenereren.

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 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 hoogveenrestanten krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van levend hoogveen, de waterkwaliteit, waterkwantiteit en de natuurkwaliteit. De overige delen van de hoogveengebieden krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op behoud van het nog resterende veenpakket; het waterpeil is hier op afgestemd.

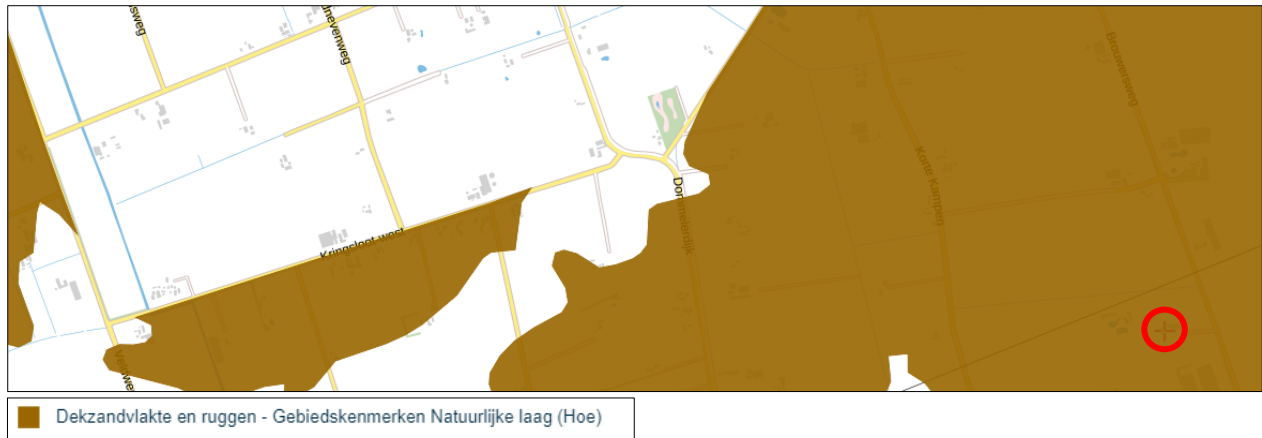
Als ontwikkelingen plaats vinden in de nabijheid van hoogveenrestanten, dan dragen deze bij aan verbetering van de hydrologie om verdroging van het veenpakket tegen te gaan en, waar mogelijk, aan toename van natuurkwaliteit en het areaal levend hoogveen. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

Conclusie

De ervenconsulent van het Oversticht heeft een advies over de ontwikkelingen voor het perceel Middeldijk 49 afgegeven, die gebaseerd is op het veenkoloniale landschap en instandhouding van de structuur van de opstreckende verkaveling, (grote) open ruimten en de vergezichten (bijlage 1). Dit advies lag ten grondslag aan het erfinrichtingsplan (bijlage 2). Hiermee wordt goede landschappelijke inpassing gewaarborgd. Paragraaf 3.1.11 Water gaat nader in op de waterkwaliteit. In de nabijheid van de planlocatie zijn geen hoogveenrestanten.

Brouwersweg 1-1a

Het plangebied Brouwersweg 1-1a is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'.



Afbeelding 8 Plangebied Brouwersweg 1-1a in de 'Natuurlijke laag' (bron: Omgevingsvisie Overijssel).

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.

Conclusie

De ervenconsulent van het Oversticht heeft een advies over de ontwikkelingen voor het perceel Brouwersweg 1-1a afgegeven, die gebaseerd is op de landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen die de rechthoekige ontginningsstructuren versterken (bijlage 6). Dit advies lag ten grondslag

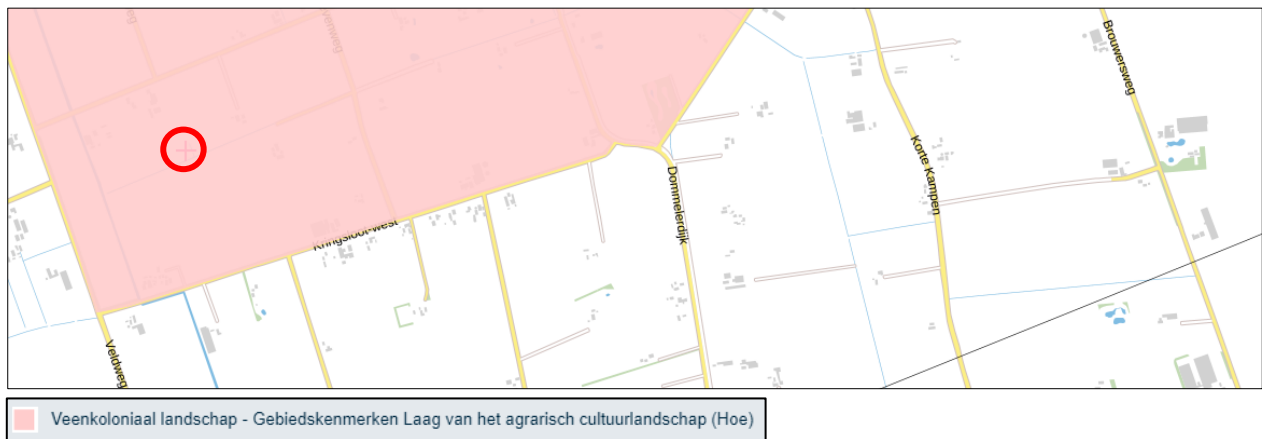
aan het erfinrichtingsplan (bijlage 3). Hiermee wordt goede landschappelijke inpassing gewaarborgd. Paragraaf 3.1.11 Water gaat nader in op de waterkwaliteit. Op het perceel Brouwersweg 1-1a is bij het opstellen van het erfinrichtingsplan rekening gehouden met het reliëf van het omliggende landschap.

Agrarische cultuur laag

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.

Middeldijk 49

Het plangebied Middeldijk 49 is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Veenkoloniaal landschap'.



Afbeelding 9 Plangebied Middeldijk 49 in de 'Laag van het Agrarische cultuurlandschap' (bron: Omgevingsvisie Overijssel).

Veenkoloniaal landschap

Grootschalig open landschappen met een lineaire bebouwings-, verkavelingse ontwateringsstructuur. 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. Kanaaldorp als karakteristiek dorpsstype met het kanaal als centrale open(bare) ruimte en drager van de bebouwing. 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. In de boerderijbouw is dit herkenbaar: typisch Groningse boerderijen staan naast Overijsselse.

Dragende structuur van kanalen waterlopen wordt veronachtzaamd; kanalen soms gedempt. Kwaliteit en identiteit vermindert door dorpsuitbreidingen, infrastructuur aanpassingen, architectuur die zich niet voegt naar het landschap. Toenemend verkeer op krap bemeten lokale wegen en met name in linten, waar de weg ingeklemd ligt tussen kanaal en bebouwing, bedreigt het leef kwaliteit. De kenkenmerkende architectonische kwaliteit van de bebouwing is kwetsbaar.

De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en kwaliteit van de veenkoloniaal 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. Daarmee kan tevens het contrast tussen de grote open ruimtes en verdichte zones (linten en kanaaldorpen) worden versterkt. Ruimtelijke aanknopingspunten hiervoor zijn ondermeer de relictten van het hoogveen, de formele kanalen en wijkenstructuur met mooie bruggen, royale laanbeplantingen en daaraan de soms

landgoedachtige buitens, villa's en herenboerderijen. Aandacht voor bijzondere architectuur en vormgeving van nieuwe bruggen en kunstwerken gegeven vorm aan de identiteit van het gebied.

Het veenkoloniaal landschap krijgt een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de grote open ruimtes, de vergezichten en het contrast tussen deze ruimtes en bestaande verdichte zones (bebouwing en beplanting). 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 (watererfgoed (sluizen, bruggen e.d.), de bijzondere villa's, buitens, herenboerderijen), de linten door het landschap en de open ruimtes.

Conclusie

De ontwikkeling aan de Middeldijk 49 draagt bij aan het versterken van het landschap. Door het erf te concentreren rond de nieuwe woning, ontstaat in de toekomst een compact erf ensemble. Dit is passender in het landschap dan de huidige erfopzet, namelijk ruïnevorming. Ook wordt in het advies van de ervenconsulent van het Oversticht geadviseerd om de oude linten en aanleg van nieuwe perceelsrandbeplantingen te versterken om zo het kleinschalige karakter van het lint te versterken. Het landschappelijke raamwerk wordt hierdoor versterkt.

Brouwersweg 1-1a

Het plangebied Middeldijk 49 is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Jong heide- en broekontginningslandschap'.



Afbeelding 10 Plangebied Brouwersweg 1-1a in de 'Laag van het Agrarische cultuurlandschap' (bron: Omgevingsvisie Overijssel).

Jong heide- en broekontginningslandschap

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Daarnaast zijn vanaf 1750 vanuit de landgoederen en buitens ook veel van de voormalige heidegronden voor de jacht en houtproductie bebost. Dit heeft geresulteerd in grote en kleinere landbouwontginningslandschappen en in landschappen van grote boscomplexen en (nooit ontgonnen) heidevelden, zoals op de Sallandse Heuvelrug.

Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen 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 en rommelige driehoekstructuren als resultaat. Ook sommige recente heringerichte agrarische landschappen worden tot deze categorie gerekend, omdat van het oorspronkelijke landschap niets meer terug te vinden is.

De ontwikkelingen zijn schaalvergroting bebouwing op agrarische erven. Transformatie landbouwerserven tot burgererven en de introductie van het 'hobby'-vrijtijds/woon landschap met bijbehorende vormen van grondgebruik en dierhouderij (paardenbakken). Van werklandschap langzaam verandert in vrijetijds- en consumptielandschap. Door de broze samenhang en de geringe eigenstandige kwaliteit van dit landschapstype valt het uiteen in afzonderlijke onderdelen en/of verschuift het accent in de beleving van de open ruimte naar de bedrijfskavel.

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 structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechthoekige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Conclusie

De ontwikkeling aan de Brouwersweg 1-1a draagt bij aan het versterken van het landschap. Het is een ontwikkeling op perceel niveau, waarbij de kwaliteiten van de agrarische laag niet worden aangetast. Daarnaast is de strekkingsrichting van het landschap een van de kenmerkende kwaliteiten in dit gebied, die kan worden versterkt. Door de sloop van landschap ontsierende bebouwing verbetert de ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkelingen die zullen plaatsvinden, dragen bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem, behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken, waterlopen en ontginningslinten met erven. Zie het erfinrichtingsplan voor de locatie Brouwersweg 1-1a in bijlage 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 dopen 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 percelen Middeldijk 49 en Brouwersweg 1-1a zijn op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met de gebiedstypen 'Verspreide bebouwing' en 'Informele en trage netwerk'.



Afbeelding 11 Plangebieden Middeldijk 49 en Brouwersweg 1-1a in de 'Stedelijke laag' (bron: Omgevingsvisie Overijssel).

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 loop 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 (zie bijlage 1 en 6).

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.

Conclusie

De initiatieven op de plangebieden Middeldijk 49 en Brouwersweg 1-1a dragen bij aan de ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit in die zin dat landschapsontsierende bebouwing gesloopt wordt op twee locaties. Hiervoor in de plaats komt een nieuwe woning en vindt er erfontwikkeling plaats. Door de ontwikkelingen op het erf, vindt er een koppeling met het landschap plaats en wordt het erf meer streekeigen. De ervenconsulent van het Oversticht heeft een advies afgegeven over deze ontwikkelingen (bijlage 1 en 6).

Laag van de beleving

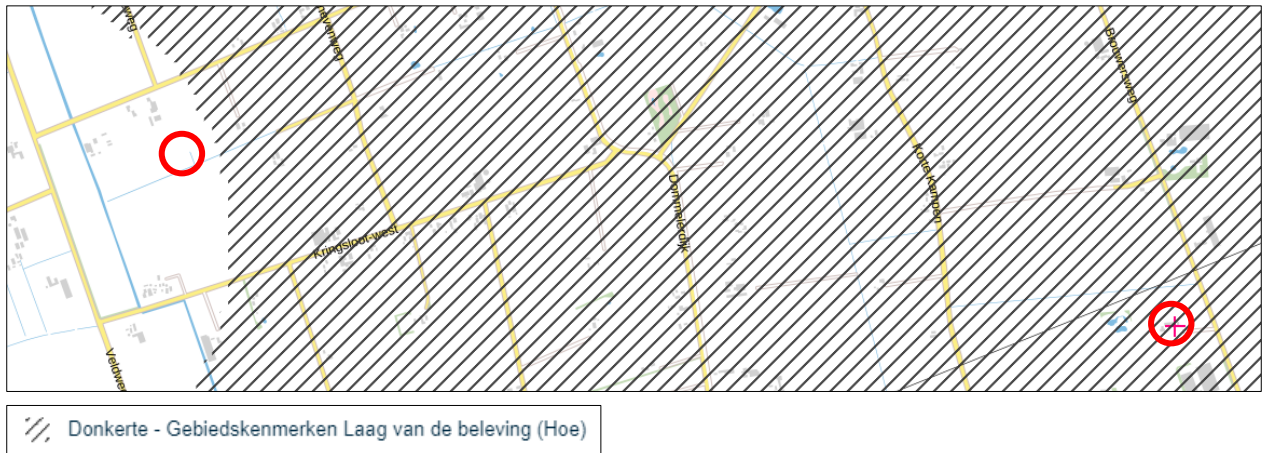
Met de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' en de 'Stedelijke laag' is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. In de 'Laag van de beleving' komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid 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

Middeldijk 49

Plangebied Middeldijk 49 heeft geen aanduidingen op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving'.

Brouwersweg 1-1a

De Brouwersweg 1-1a is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'.



Afbeelding 12 Plangebieden Middeldijk 49 en Brouwersweg 1-1a in de 'Laag van de beleving' (bron: Omgevingsvisie Overijssel).

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 slopen van landschapontsierende bebouwing op de locatie Brouwersweg 1-1a leidt niet tot een toename van de hoeveelheid kunstlicht.

2.2.2 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkelingen aan de Middeldijk 49 en Brouwersweg 1-1a passen binnen het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel. Door de erfinrichtingsschetsen uit te voeren zullen de erven landschappelijk nog beter worden ingepast en sluiten ze aan bij de verschillende lagen uit de Omgevingsvisie van provincie 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.

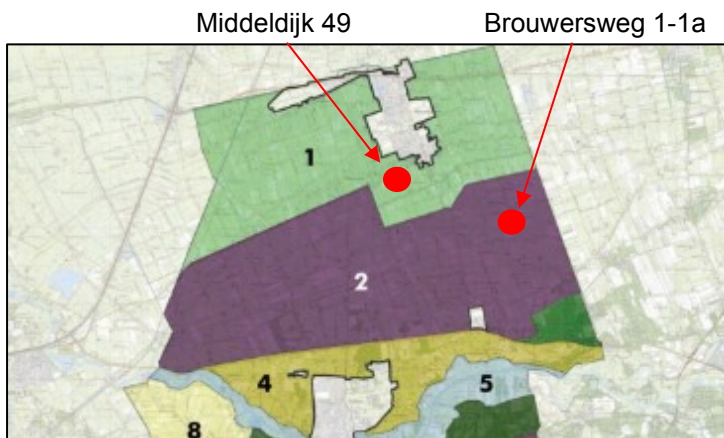
Middeldijk 49

Plangebied Middeldijk 49 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het 'Veenontginningslandschap'.

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap (bijlage 1). Aan de hand van dit advies is een erfinrichtingsschets opgesteld die uitvoering geeft aan het advies van Het Oversticht (bijlage 2).

Brouwersweg 1-1a

Plangebied Brouwersweg 1-1a ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het 'Landschap van de jonge heideontginnings'.



Afbeelding 13 Middeldijk 49 in het 'Veenontginningslandschap' en Brouwersweg 1-1a in het 'Landschap van de jonge heideontginnings' (bron: Structuurvisie buitengebied Dalfsen).

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap (bijlage 6). Aan de hand van dit advies is een erfinrichtingsschets opgesteld die uitvoering geeft aan het advies van Het Oversticht (bijlage 3).

Landschapsontwikkelingsplan

In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een visie op het landschap in het buitengebied van Dalfsen uitgewerkt in wensen en projecten. Het 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. Ook is aangegeven wat de karakteristieken van landschap in het betreffende deelgebied zijn en welke ontwikkelingen en welke kansen en bedreigingen er zijn. De gemeente kiest in het LOP voor de strategie 'Selectief ontwikkelen'. Dit betekent dat in principe wordt ingezet op een toename van kwaliteit en het herstel van kwaliteiten die verloren zijn gegaan, maar dat met name de thema's 'recreatie' en 'natuur' per gebied worden genuanceerd.

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor de ontwikkelingen op beide locaties Middeldijk 49 en Brouwersweg 1-1a een advies uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap. Het advies van de ervenconsulent wordt overgenomen. Naar aanleiding van het advies is een erfinrichtingsschets opgesteld (zie bijlage 2 en 3).

2.3.2 Karakteristiek Veenontginningenlandschap

Middeldijk 49

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 perceelsgrenzen. De opstreckende verkaveling (slagenverkaveling) biedt fraaie doorzichten naar het weidse achterland.

De Dedemsvaart, nu grotendeels gedempt en alleen als weg nog aanwezig, is een belangrijke ontginningsslijn in het noordelijk deel van het ontginningsgebied.

De landbouw is de belangrijkste functie in het gebied. Het grondgebruik is voornamelijk grasland, maar her en der komen ook verspreid percelen met bouwland (maïs) en enkele (boom)kwekerijen voor.

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.

Ontwikkelingsgericht '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 Sloop voor Kansen) kunnen wel nieuwe woningen worden gerealiseerd. Daarbij zal de gemeente wel afstemming zoeken met omringende functies om te voorkomen dat de landbouwkundige functie van het gebied wordt beperkt.

2.3.3 Karakteristiek Landschap van de jonge heideontginningen

Brouwersweg 1-1a

De voormalige heidegronden zijn pas in de loop van de negentiende eeuw systematisch in cultuur gebracht. Dat heeft geleid tot een stevige rationele structuur en verkavelingsopzet. De percelen zijn meest blokvormig en 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 wegbepanting. 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.

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.

Ontwikkelingsgericht 'Wonen'

Het deelgebied van de heideontginningen vormt een waardevol agrarisch productiegebied. De gemeente zet in op een versterking en uitbreiding van deze functie. De omzetting van de bedrijfsfunctie van de Brouwersweg 1-1a naar een woonfunctie geeft echter geen directe nadelige gevolgen voor de omliggende agrarische bedrijven. De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

2.3.4 Landschapsontwikkelingsplan

Middeldijk 49

De ervenconsulent van het Oversticht heeft advies uitgebracht voor het perceel Middeldijk 49. Hierin staat onder andere dat initiatiefnemer landschapsontsierende bebouwing moet slopen op andere locaties. Daarbij is aangesloten bij het Landschapsontwikkelingsplan. Het advies van de ervenconsulent wordt overgenomen (bijlage 1). De ontwikkeling past in het Landschapsontwikkelingsplan.

De ervenconsulent van het Oversticht is positief over het voorstel om de bestaande ruïne te vervangen door een duurzame, eigentijdse en meer landelijke woning. Bij voorkeur ontworpen in een totaalconcept. De slooplocatie biedt onder de in het advies benoemde randvoorwaarden mogelijkheden voor de toevoeging van kwaliteit. De ontwikkeling past in het Landschapsontwikkelingsplan.

Brouwersweg 1-1a

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft advies uitgebracht over de ontwikkeling aan de Brouwersweg 1-1a. Het advies van de ervenconsulent wordt overgenomen (bijlage 6). Naar aanleiding van het advies is een erfinrichtingsschets opgesteld (bijlage 3).

2.3.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO beleid)

Initiatiefnemer wil met toepassing van de Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO) regeling een nieuwe woning realiseren op de Middeldijk 49. Het beleid gaat uit van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van een sociaal economisch leefbaar landelijk gebied binnen de gemeente Dalfsen. Het toepassen van de KGO is maatwerk. Om een woning te mogen bouwen op locatie Middeldijk 49, moet initiatiefnemer voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Sloop van landschap ontsierende bebouwing (met asbest). Initiatiefnemer heeft landschap ontsierende bebouwing gekocht op de locaties Brouwersweg 1-1a en G.W. van Marleweg 15 en zal dit slopen.
- Op de locaties Middeldijk 49 en Brouwersweg 1-1a is de landschappelijke meerwaarde getoetst en gewaarborgd aan de hand van een advies van de ervenconsulent van het Oversticht.
- Extra investering in landschappelijke kwaliteit wordt uitgevoerd op de locatie Middeldijk 51. Deze extra KGO inspanning wordt als volgt ingevuld. De bestaande conifeerhaag (oostzijde van het perceel) wordt daar vervangen door een haagbeuk. Op de zuid-oost hoek van het perceel wordt een losse boom aangeplant (winterlinde). De schaduw valt grotendeels op eigen terrein. Een mooie winterlinde heeft de voorkeur omdat de eiken nu minder gewenst zijn vanwege de eikenprocessierups. Lindes zijn rijk aan nectar wat een positief effect heeft op het aantal insecten. Door de boom krijgt het erf met de grote loods achterop een bepaalde afronding. In het erfinrichtingsplan (bijlage 2) is e.e.a. opgenomen.

3 Onderzoeken

3.1 Onderzoeken

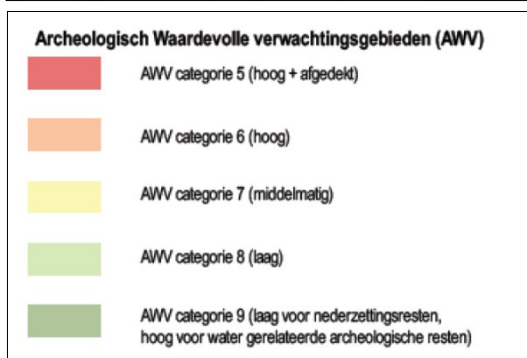
In dit hoofdstuk worden alle ruimtelijk relevante omgevingsfactoren op een rij gezet en belangen afgewogen. De belangenafweging moet aantonen dat de betreffende ontwikkeling aan een goede ruimtelijke ordening voldoet. Daarbij wordt op het volgende ingegaan:

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

3.1.1 Archeologie

Op basis van het Verdrag van Malta en de Wet op de archeologische monumentenzorg is het uitgangspunt gesteld om archeologische erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en maatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. De verstoorder van de bodem is verantwoordelijk voor het behoud van de archeologische resten. Daar waar behoud ter plekke niet mogelijk is, betaalt de verstoorder het archeologisch onderzoek en de mogelijke opgravingen. Voor ruimtelijke plannen die archeologische waarden bedreigen, moeten betrokken partijen in beeld brengen welke archeologische waarden in het geding zijn.

De gemeente Dalfsen heeft een 'Archeologische beleidskaart'. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in onderstaande afbeelding. Volgens de beleidskaart archeologie hebben de percelen Middeldijk 49 en Brouwersweg 1-1a een lage archeologische verwachting.



Afbeelding 14 Plangebieden Middeldijk 49 en Brouwersweg 1-1a (bron Notitie archeologiebeleid gemeente Dalfsen 2017).

De Notitie archeologie beleid is opgenomen in het 'Bestemmingsplan 5^e Verzamelplan Buitengebied gemeente Dalfsen' (vastgesteld op 17 juni 2019). Daarin hebben de locaties Middeldijk 49 en Brouwersweg 1-1a de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7'. Volgens het bestemmingsplan geldt voor deze gronden geen onderzoekspllicht.



PLEKINFO	DOCUMENTEN	KENMERKEN
Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 7		

Afbeelding 15 Uitsnede locaties Middeldijk 49 en Brouwersweg 1-1a met Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7'

Conclusie

Op basis van de archeologische beleidskaart en het bestemmingsplan van de gemeente Dalfsen is archeologisch onderzoek op beide locaties niet nodig.

3.1.2 Bodem

In 2013 heeft de gemeente Dalfsen een bodemkwaliteitskaart gemaakt en vastgesteld. De kaart geeft aan dat de algemene bodemkwaliteit voldoende is voor alle functies en gebruik. Als op een locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, is bodemonderzoek niet nodig. Een vrijstelling voor bodemonderzoek kan worden aangevraagd. Bodemonderzoek is noodzakelijk als in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Op basis van het bodemonderzoek wordt bepaald of bodemsanering noodzakelijk is.

Middeldijk 49

Het perceel Middeldijk 49 is een voormalig agrarische bedrijfslocatie. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, om eventuele bodemverontreiniging vroegtijdig op te sporen, zie bijlage 9. Hieronder worden de bevindingen toegelicht:

Analytisch zijn in het mengmonster van de bovengrond (MM-01) licht verhoogde gehalten aan lood, zink en PAK aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, maar blijven beneden de tussenwaarden. Van de overige geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden.

Analytisch zijn in het mengmonster van de ondergrond (MM-02), van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater (peilbuis 1) zijn, met uitzondering van licht verhoogde gehalten aan barium en chroom, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden. De aangetoonde gehalten aan barium en chroom overschrijden de streefwaarden, maar blijven beneden de tussenwaarden.

Conclusie bodemrapport Middeldijk 49

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem sporen aan en/of resten puin waargenomen. In de bodem is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de actuele contactzone is geen asbest aangetoond boven de detectiegrens.

In de vaste bodem en in het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aangetoond. De aangetoonde gehalten geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de analyseresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan, vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen bezwaren voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

Er wordt geadviseerd om bij eventuele 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 bovengrond kunnen, bij toetsing aan het Bbk (maximaal Industrie), 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.

Brouwersweg 1-1a

De bedrijfswoning op het perceel Brouwersweg 1-1a wordt omgezet naar burgerwoning. Er wordt geen nieuwe woning gebouwd. Daarom is op de locatie geen verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

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.

Dit initiatief betreft nieuwbouw die bijdraagt aan de landschappelijke kwaliteit door de sloop van landschap ontsierende bebouwing. Het ontwerp van de woning is gericht op een hoge isolatiewaarde, gebruik van duurzame energie (gasloos), hergebruik van bouwmaterialen en zoveel mogelijk lokaal geproduceerde bouwmaterialen.

Onder duurzame ruimtelijke ordening wordt verstaan De meerwaarde van het perspectief van duurzame ruimtelijke ordening is dat het kan helpen in de zoektocht naar nieuwe meekoppelende belangen, door de koppeling van ecologische, economische en sociaal-culturele agenda's. Door dit brede perspectief komen andere meekoppelende belangen in beeld, zoals water, infrastructuur, energie, milieu, landschap en recreatie. Zo kan de wateropgave om Nederland op lange termijn klimaatbestendig te maken, samengaan met doelstellingen om de ruimtelijke kwaliteit van gebieden.

Conclusie

Middeldijk 49

Op de locatie Middeldijk 49 wordt de huidige agrarische bestemming omgezet in een woonbestemming. Omdat er sprake is van een nieuw erf en nieuwbouw, kunnen de duurzaamheidsdoelen optimaal ingepast worden.

Brouwersweg 1-1a

Op de locatie Brouwersweg 1-1a wordt de huidige bedrijfsbestemming omgezet in een woonbestemming. Er 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

Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij soortenbescherming heeft men per 1 januari 2017 te maken met de nieuwe Wet natuurbescherming (dit was de Flora en faunawet). Bij gebiedsbescherming heeft men ook te maken met de Wet natuurbescherming (was de Natuurbeschermingswet) en met de Ecologische Hoofdstructuur/ Natuurnetwerk Nederland (EHS/NNN).

Gebiedsbescherming

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd. De bescherming van bosopstanden is opgenomen in de nieuwe Wet natuurbescherming. Een kapmelding is verplicht bij de kap van bomen buiten de bebouwde kom indien kap plaatsvindt in een houtopstand van 10 are of meer of een bomenrij van 21 bomen of meer. De EHS/NNN is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS/NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In EHS/NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Natura 2000

Middeldijk 49

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied vanaf de Middeldijk 49 gemeten is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 8,2 km van het plangebied.

Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebieden, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied worden uitgesloten. Om dit te bevestigen zijn stikstofberekeningen gemaakt in Aeries Calculator. Deze zijn opgenomen in de Quick Scan Flora en Fauna, zie bijlage 7 en 8. Uit de berekeningen blijkt dat er geen invloed van stikstof is op Natura 2000-gebieden. 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.

Brouwersweg 1-1a

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied vanaf de Brouwersweg 1-1a gemeten is het Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden-Reggegebied op een afstand van ca. 8,4 km van het plangebied.

Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebieden kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied worden uitgesloten. Omdat de bedrijfsbestemming wordt omgezet in woonbestemming zal de stikstof emissie afnemen. Er is dus geen invloed van stikstof op Natura 2000-gebieden. 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.

EHS/NNN

Middeldijk 49 en Brouwersweg 1-1a

De plangebieden liggen niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de nabije omgeving van de plangebieden liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. De afstand is op alle gebieden groter dan 4 kilometer. Aangezien de plangebieden buiten het NNN liggen 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 (het slopen van schuren en bouwen van één compensatiewoning) 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.

Soortenbescherming

Middeldijk 49

Om te beoordelen of het voorgenomen plan voldoet aan de Wet natuurbescherming is voor Middeldijk 49 een quickscan flora en fauna aangeleverd, zie bijlage 7.

Omwille van de duidelijkheid is hieronder een tabel opgenomen met alle resultaten uit de quickscan. Hierbij is per soortgroep aangegeven of deze voor kunnen komen en wat de te volgen procedure is.

Soortgroep	Effect te verwachten	Procedure
Planten	Nee	N.v.t.
Zoogdieren	Nee	N.v.t.
Vleermuizen	Nee	N.v.t.
Vogels	Nee	N.v.t.
Amfibieën	Nee	N.v.t.
Reptielen	Nee	N.v.t.
Vissen	Nee	N.v.t.
Ongewervelden	Nee	N.v.t.

Conclusie Quickscan

Het plangebied is **niet in gebruik** door beschermde soorten en de geplande ontwikkelingen hebben dan ook geen negatief effect op vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde soorten.

De geplande ontwikkelingen hebben **geen negatief effect** op nabijgelegen natuurgebieden en Natura2000 gebieden.

Er zijn vanuit ecologisch oogpunt geen belemmeringen voor woningbouw op de locatie.

Brouwersweg 1-1a

Het in gebruik nemen van de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning heeft geen negatieve invloed op flora en fauna. Derhalve is geen onderzoek uitgevoerd.

3.1.5 Externe veiligheid

Externe veiligheidsvisie gemeente Dalfsen

In het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Dalfsen is uiteengezet op welke manier met het aspect externe veiligheid moet worden omgegaan in ruimtelijke plannen en in milieuvergunningen. In ruimtelijke zin is in het beleid onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen binnen de gemeente.

Risicokaart

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond de plangebieden Middeldijk 49 en Brouwersweg 1-1a. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of versterking van de openbare orde.

De ontwikkelingen zijn getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het vigerende bestemmingsplan. Risicozonering rondom de Middeldijk 49 en Brouwersweg 1-1a zijn hieronder weergegeven.



Afbeelding 16 Uitsnede risicokaart locaties Middeldijk 49 en Brouwersweg 1-1a

Conclusie

In de plangebieden zijn geen afwijkende kleuren/effecten weergegeven. Geconcludeerd kan worden dat de plangebieden zo ver afliggen van de risicobronnen, dat externe veiligheid geen rol speelt. Nader onderzoek is niet nodig.

3.1.6 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidbeleid. De wet biedt geluidsgevoelige gebouwen en terreinen (zoals woningen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, psychiatrische inrichtingen en de terreinen daarom heen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai door middel van zonering. Voor de geluidsgevoelige objecten moeten bepaalde grenswaarden in acht worden gehouden.

Middeldijk 49

Het perceel Middeldijk 49 grenst aan een rustige weg in het buitengebied. Op grotere afstand (650 meter) ligt de 80 kilometer weg N758. Het verwachte geluidsniveau wegverkeer op het perceel is kleiner dan 43dB.

Volgens de milieu-zoneringrichtlijnen is de richtafstand t.b.v. geluid 50 meter. De dichtstbijzijnde agrarische bedrijven vanaf Middeldijk 49 ligt op circa 275 meter van de locatie af. Deze afstand is groter dan de richtafstand.

Brouwersweg 1-1a

Het perceel Brouwersweg 1-1a grenst aan een rustige weg in het buitengebied. Op grotere afstand (2460 meter) ligt de 80 km weg N758. Het verwachte geluidsniveau wegverkeer op het perceel is kleiner dan 43dB.

Volgens de milieu-zoneringrichtlijnen is de richtafstand t.b.v. geluid 50 meter. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf vanaf Brouwersdijk 1 ligt op circa 140 meter van de locaties af. Deze afstand is groter dan de richtafstand.

Conclusie

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.1.7 Leidingen

Voor de plannen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse kabels en planologisch relevante leidingen. In de bodem van de plangebieden liggen voor zover bekend geen primaire hoofdleidingen die beperkend zijn voor de ontwikkelingen.

3.1.8 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening gehouden worden met het gestelde in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een projectafwijkingsbesluit worden genomen, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het projectafwijkingsbesluit biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde 1, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het projectafwijkingsbesluit biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het projectafwijkingsbesluit biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen, of
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;

- infrastructuur: minimaal 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 10.000 m2 brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 20.000 m2 brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Deze projecten voorzien niet in één van de hiervoor genoemde activiteiten. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkelingen, die in het projectafwijkingbesluit mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' zal verslechteren. De plannen voldoen daarmee aan de eisen die voor luchtkwaliteit gelden.

3.1.9 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als richtlijn wordt gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de VNG.

Deze toetsing wordt uitgevoerd voor Middeldijk 49. Aan Brouwersweg 1-1a wordt geen nieuwe woning toegevoegd. Daarom is deze toetsing daar niet nodig.

Agrarisch

In de omgeving van de Middeldijk 49 in Dalfsen zijn verschillende agrarische bedrijven gevestigd. De minimale afstand tot een rundveebedrijf moet 100 meter zijn en tot een intensieve veehouderij moet ten minste 200 meter zijn.

Middeldijk 49

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf vanaf Middeldijk 49 is Arendnevenweg 10 in Nieuwleusen op circa 275 meter. Hiermee wordt voldaan aan de minimale afstand. De ontwikkeling op het perceel belemmert de agrarische bedrijven in de omgeving niet en de agrarische bedrijven veroorzaken geen slecht woon- en leefklimaat op de toekomstige woning.

Overig

Het dichtstbijzijnde bedrijf (met een bedrijfsbestemming) is de locatie Middeldijk 51. Dit betreft een bedrijf wat kunststofkozijnen monteert. De meeste werkzaamheden vinden op de bouwlocatie's plaats. In het bestemmingsplan Buitengebied heeft de locatie de bestemming "Bedrijf – aannemersbedrijf". De VNG handreiking geeft voor de categorie "Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²" een minimale afstand van 50 meter aan.

De afstand tussen Middeldijk 51 en de voorgenomen bouwlocatie is circa 110 meter. Dit is ruim meer dan de minimale afstand. De ontwikkeling op het perceel belemmert het bedrijf op nummer 51 niet en het bedrijf veroorzaakt geen slecht woon- en leefklimaat op de toekomstige woning.

3.1.10 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van de percelen en het parkeren van bewoners en bezoekers.

Middeldijk 49

De woning aan de Middeldijk 49 zal ontsluiten via een nieuwe inrit op de Middeldijk. Deze nieuwe inrit komt op een veilige plaats op de Middeldijk, op tenminste 40 meter vanaf een kruising. Het extra verkeer zal opgenomen worden in het normale verkeersbeleid. Verwacht wordt dat met deze ontwikkeling de verkeerssituatie niet nadelig zal wijzigen ten opzichte van de huidige situatie.

Brouwersweg 1-1a

Aan de Brouwersweg 1-1a blijft de huidige inrit bestaan.

3.1.11 Water

Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een watertoets verplicht bij gemeentelijke bestemmingsplannen en projectafwijkingsbesluit. De watertoets is een procesinstrument, waarbij het waterschap en de initiatiefnemer (gemeente) onderlinge afstemming zoeken.

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 Waterbeheersplan 2016 – 2021 van het waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

Middeldijk 49

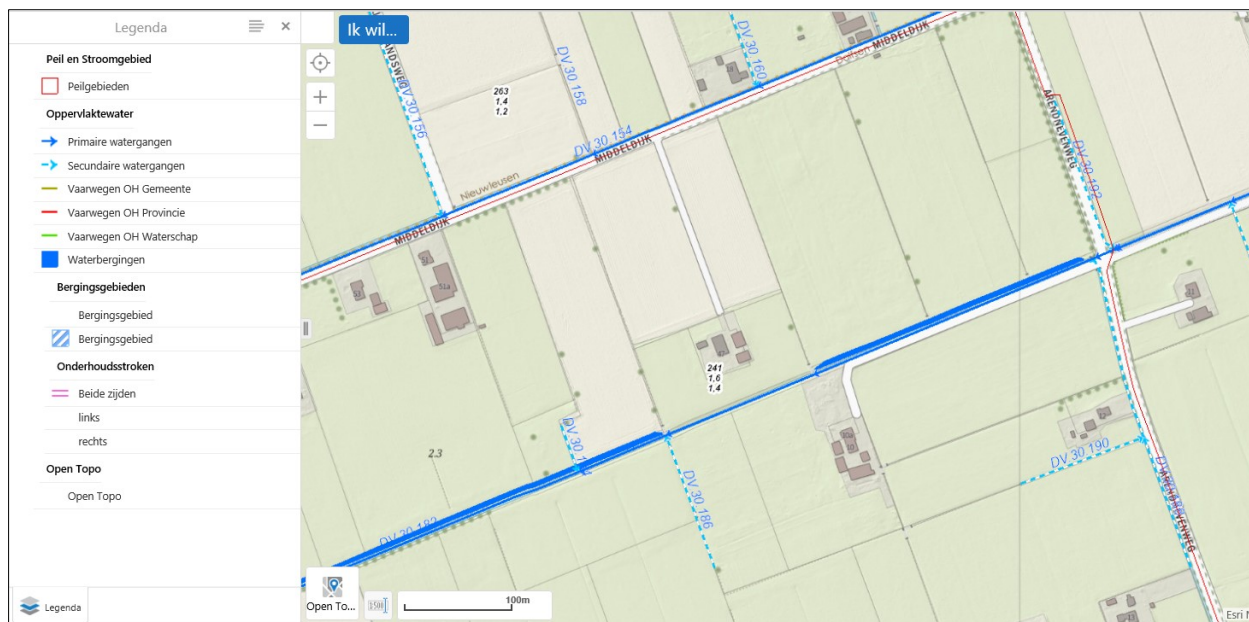
Via internet is de watertoets gedaan. De uitkomst is dat de normale procedure gedaan moet worden. Dat houdt in dat het waterschap een uitgangspuntennotitie toestuurt met daarin de volgende onderdelen:

- Bestaande waterhuishouding
- Uitgangspunten voor het plan op inrichtingsniveau
- Vervolg watertoets en beoordeling

Deze uitgangspunten zijn verwerkt in dit plan.

Bestaande waterhuishouding

Het plan ligt in het stroomgebied Dedemsvaart. Rond het plangebied liggen primaire/A-watergangen die in het beheer van het waterschap zijn. Het peilgebied (241) heeft een maximumpeil van 1,6 m + NAP. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte.



Afbeelding 17 Kaartbeeld bestaande waterhuishouding rond Middeldijk 49 (bron: wdodelta).

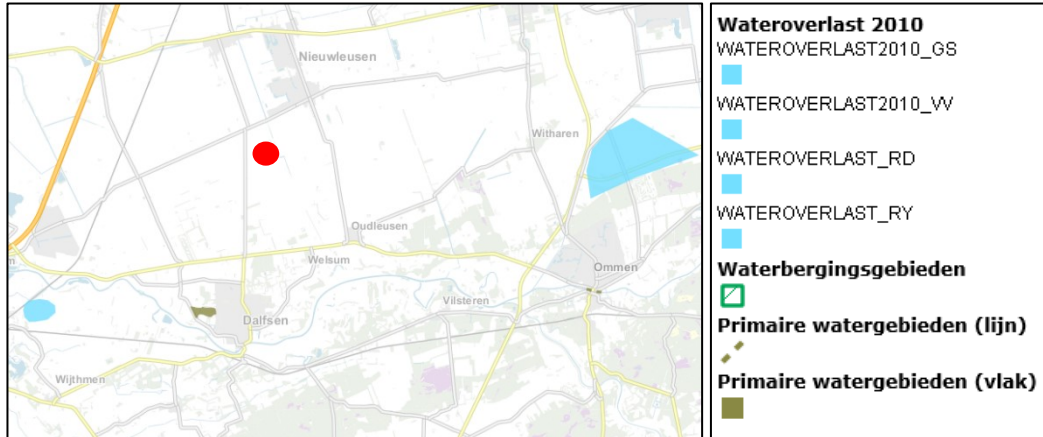
Watersysteem

Aanvoer van voldoende water, waarborg van de waterkwaliteit en ruimte voor water.

- **Watergangen:** Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een A-watergang (DV.30.182) en B-watergang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.
 - **A watergangen** (>25l/s afvoer gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar): watergangen waar het waterschap verantwoordelijk is voor de inrichting en het onderhoud.
 - **B watergangen** (>10 ltr/sec afvoer en <25 ltr/sec gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar): waterschap is verantwoordelijk voor de inrichting en het beheer, maar de grondgebruikers zijn verantwoordelijk voor het onderhoud (eigenaar is onderhoudsplichtig). In de B-watergangen is een bepaalde vorm van toezicht door het waterschap mogelijk (schouw).
- **Overige wateren:** Voor het dempen van overige wateren (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.
 - **C watergangen:** hier zijn de grondgebruikers verantwoordelijk voor de inrichting en ze doen zelf het onderhoud. Er geldt geen onderhoudsverplichting en het waterschap houdt geen toezicht of onderhoud goed wordt uitgevoerd.

Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd. De toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijk watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

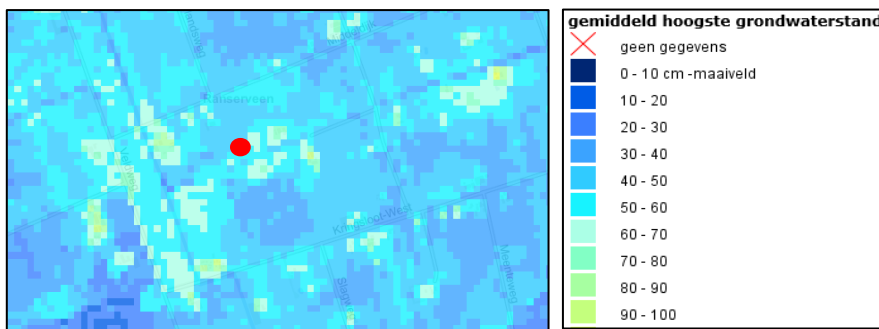


Afbeelding 18 Wateroverlast en primaire watergebieden Middeldijk 49 (bron: Wateratlas Overijssel)

Het plan wordt zo ontworpen dat kortstondige hevige buien zonder problemen kunnen worden opgevangen in de openbare ruimte of op particulier terrein. Er treedt geen wateroverlast op bij woningen of andere kwetsbare functies.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. 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 20 à 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 door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies moet aandacht worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

In de onderstaande afbeelding is te zien dat het plangebied een gemiddeld hoogste grondwaterstand heeft van 40-50 en 50-60 cm. Om het bovengenoemde advies te volgen, wordt de grond in het plangebied verhoogd met circa 60-70 cm. Hier is de drempelhoogte in meegenomen.



Afbeelding 19 Grondwaterstand Middeldijk 49 Dalfsen (bron: Wateratlas Overijssel).

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

Tabel 1 Relevantie van de waterhuishoudkundige aspecten voor de locatie Middeldijk 49

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Er is geen riolering in de nabijheid. Afvalwater wordt gezuiverd in 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	Ja	Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een A-watergang (DV.30.182) en B-watergang (DV 30.184) van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden (zoals het bouwen van een woning) binnen de beschermingszone moet initiatiefnemer een Watervergunning aanvragen bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

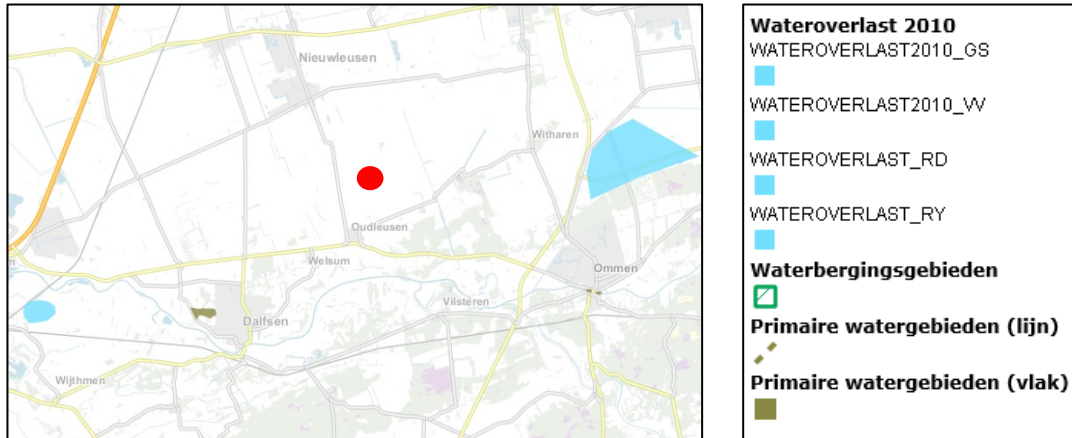
Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem. 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. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. De gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. In het plan wordt rekening gehouden met het gemeentelijke rioleringsbeleid. Echter is er geen riolering in de nabije omgeving van het plangebied. De vuilwateraansluitingen van de nieuwe woning op de Middeldijk 49 worden aangesloten op een IBA.

Watertoetsproces

Via www.dewatertoets.nl is het Waterschap Drents Overijsselse Delta op de hoogte gebracht van het plan. Het Waterschap Drents Overijssel gaat akkoord met het plan, wanneer rekening wordt gehouden met de hiervoor genoemde aspecten en een watervergunning wordt aangevraagd. Hiermee is het watertoetsproces goed doorlopen.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.



Afbeelding 22 Wateroverlast en primaire watergebieden Brouwersweg 1-1a (bron: Wateratlas Overijssel).

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

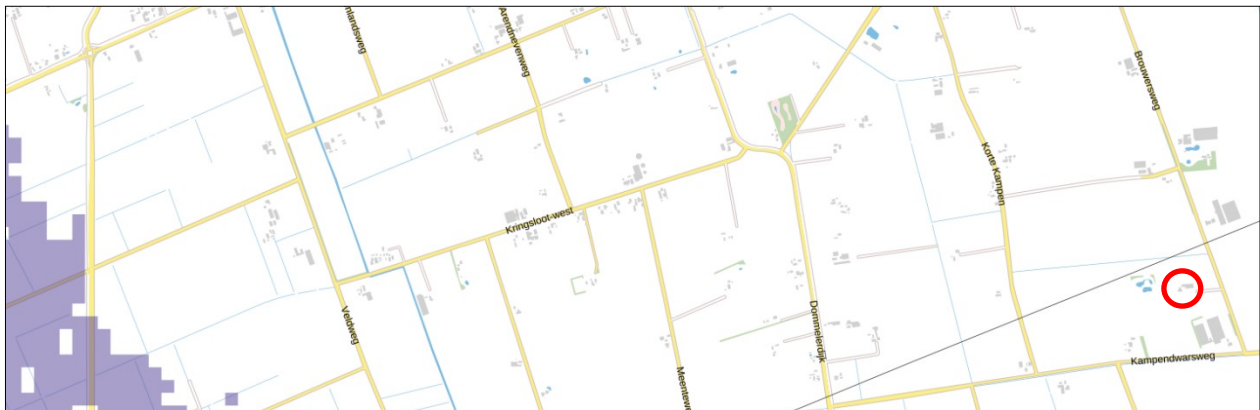
Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem. Het betreft hier de wijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Er vindt geen uitbreiding van verhard oppervlakte plaats.

Watertoetsproces

Via www.dewatertoets.nl is het Waterschap Drents Overijsselse Delta op de hoogte gebracht van het plan. Het Waterschap Drents Overijssel gaat akkoord met het plan, wanneer rekening wordt gehouden met de hiervoor genoemde aspecten. Hiermee is het watertoetsproces goed doorlopen.

Overstromingsrisicoparagraaf

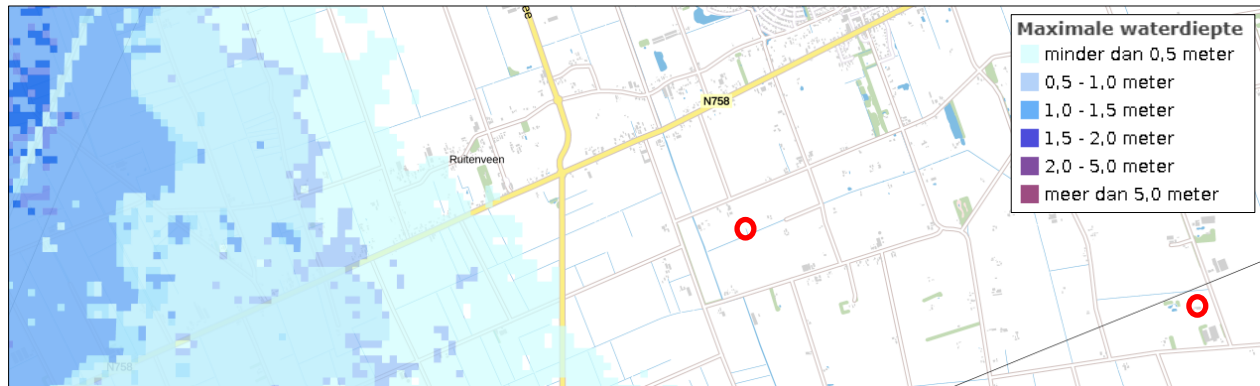
Voor de locatie Brouwersweg 1-1a is er geen sprake van overstromingsrisico's. Het plangebied ligt volgens de viewer van de provincie Overijssel niet binnen overstroombaar gebied. Daarom wordt er niet ingegaan op overstromingsrisico's.



Afbeelding 24 Uitsnede kaart 'Overstroombaar gebied' Brouwersweg 1-1a (bron: Risicokaart).

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 locaties Middeldijk 49 en Brouwersweg 1-1a wordt een maximale waterdiepte van minder dan 0,5 meter gevonden (zie onderstaande afbeelding). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) blijven de betreffende locaties droog. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.



Afbeelding 25 Uitsnede Risicokaart locaties Middeldijk 49 en Brouwersweg 1-1a (bron: Risicokaart).

Conclusie

Voor wat betreft overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locaties toe te staan. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is op de hoogte gesteld van de ontwikkelingen. De omgevingsvergunning (met projectafwijkingbesluit) maakt slechts één woning mogelijk. Gezien de kleine kans van overstroming en het feit dat geen verblijfsfunctie voor kwetsbare groepen mogelijk wordt gemaakt, is het niet nodig om maatregelen te nemen.

4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de binnen de plangebieden voorkomende functies, zoals die in het voorgaande aan de orde zijn geweest, in de omgevingsvergunning 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

Middeldijk 49, Dalfsen

In de gewenste situatie wordt er een woning op het perceel Middeldijk 49 gebouwd in ruil voor de sloop van landschap ontsierende bebouwing. Dit is mogelijk door toepassing van de KGO regeling en een omgevingsvergunning projectafwijkingbesluit.

Initiatiefnemer heeft landschap ontsierende bebouwing gesloopt op de locaties G.W. van Marleweg 15, Nieuwleusen en Brouwersweg 1-1a, Dalfsen. In totaal is er 1.015 m² landschap ontsierende bebouwing gesloopt, 515 m² (zonder asbest) op de locatie Brouwersweg 1-1a en 500 m² (met asbest) op de locatie G.W. van Marleweg 15. Omgerekend naar oppervlakte met asbest is dat $(515 \times 0,85 =) 437 \text{ m}^2 + 500 \text{ m}^2 = 937 \text{ m}^2$. Dat voldoet ruimschoots aan de eis van 850 m².

G.W. van Marleweg 15, Nieuwleusen

De locatie G.W. van Marleweg 15 heeft meegedaan met het 5^e verzamelplan Buitengebied. Dat plan is inmiddels onherroepelijk vastgesteld en de locatie heeft de bestemming "Wonen" gekregen. Het erfinrichtingsplan voor deze locatie is opgenomen in het 5^e verzamelplan.

Brouwersweg 1-1a, Dalfsen

De huidige bestemming "Bedrijf" op de locatie Brouwersweg 1-1a wordt gewijzigd naar de bestemming "Wonen". De verbeelding wordt in het eerstvolgende verzamelplan geformaliseerd.

De erven van de locaties worden ingericht volgens de opgestelde erfinrichtingsschetsen en de adviezen van Het Oversticht. De realisatie en instandhouding van de uitgangspunten van het erfinrichtingsplan en het advies van het Oversticht worden opgenomen als voorwaardelijke verplichting.

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1.Bro en artikel 6.18 Bor moet een projectafwijkingbesluit aan verschillende overheidsinstanties voorgelegd worden. Hierna een korte samenvatting.

5.2 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Vooroverleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden via het invullen van de digitale watertoets. Daaruit volgt dat het te wijzigen gebruik en de grootte van het plan geen invloed hebben op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies.

5.3 Provincie Overijssel

Dit plan past binnen de vooroverleglijst ruimtelijke plannen van de provincie Overijssel, daarom is het volgens afspraak met de provinciale diensten niet nodig om voor dit plan vooroverleg te voeren.

5.4 Veiligheidsregio IJsselland

Vooroverleg met de Veiligheidsregio IJsselland is niet noodzakelijk, omdat externe veiligheid hier geen rol speelt.

5.5 Communicatie en participatie

De gemeente Dalfsen heeft in oktober 2018 de “Leidraad communicatie en participatie particuliere (bouw)initiatieven” vastgesteld. Deze leidraad heeft tot doel om omwonenden en belanghebbenden in een vroeg stadium te betrekken in hun omgeving. Zo kan de inbreng van inwoners en andere partijen nog worden meegenomen in het vervolg van het traject. Zo wordt voorkomen dat er geen draagvlak is voor de plannen wat in een later stadium voor vertraging in procedures zorgt.

Middeldijk 49

In het kader van het onderdeel participatie hebben de initiatiefnemers gesproken met de omwonenden in een cirkel van 500 meter. Van elk gesprek is een kort verslag gemaakt. Degene waarmee gesproken is, heeft het gespreksverslag ondertekend met akkoord voor een juiste weergave. In bijlage 4 is een samenvatting opgenomen van de verslagen.

Brouwersweg 1-1a

Ook voor de locatie Brouwersweg 1-1a zijn de burens geïnformeerd. Het verslag is opgenomen in bijlage 5.

5.6 Zienswijzen

De ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp Verklaring van geen bedenkingen worden voor zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd. Na deze termijn wordt het resultaat van de terinzagelegging in deze ruimtelijke onderbouwing weergegeven.

6 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.

Losse bijlagen

Bijlage 1. Advies ervenconsulent Het Oversticht Middeldijk 49

Bijlage 2. Erfinrichtingsplan Middeldijk 49 en 51

Bijlage 3. Erfinrichtingsplan Brouwersweg 1-1A

Bijlage 4. Samenvatting buurtparticipatie Middeldijk 49

Bijlage 5. Samenvatting buurtparticipatie Brouwersweg 1-1A

Bijlage 6. Advies ervenconsulent Brouwersweg 1-1a en
G.W. van Marleweg 15

Bijlage 7. Quicksan flora fauna

Bijlage 8. AERIUS berekeningen bouw- en gebruiksfase
+ toelichting

Bijlage 9. Rapport bodemonderzoek