

Ruimtelijke onderbouwing Knuvendijk 1

Projectomschrijving

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor deze ontwikkeling en de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven. Verder wordt een opsomming van het geldende bestemmingsplan gegeven, waarvan door een projectafwijkingbesluit (omgevingsvergunning) binnen het plangebied wordt afgeweken.

Aanleiding en omschrijving plan

De initiatiefnemers hebben een karakteristieke boerderij waar met het beleid voor vrijkomende agrarisch bebouwing (VAB-beleid) een woon/zorg initiatief is gerealiseerd. Op de voormalige deel wonen nu acht jongvolwassenen met een dubbele (verstandelijke) beperking. Dit maakt dat de zorgverlening zeer intensief is. Veelal is er sprake van één op één begeleiding. Door de stoornis in de prikkelverwerking hebben de bewoners voldoende fysieke eigen ruimte nodig voor hun begeleiding. Als een ruimte gebruikt wordt door een bewoner en een behandelaar, dan kan deze niet ook gebruikt worden door een andere bewoner. Dit vraagt een specifieke wijze van inrichting van het erf en benutting van de (bij-)gebouwen.

Na ruim vijf jaar zorgverlening op het erf ondervinden de initiatiefnemers dat door de wijze van zorgverlening behoefte is ontstaan aan extra bebouwing, meer los van het hoofdvolume en de bestaande schuur. Op deze wijze kunnen ze de kwaliteit van zorg en begeleiding verbeteren/garanderen en ervoor zorgen dat:

- a) de huidige bewoners bij de woonvorm kunnen blijven wonen en dagbesteding kunnen blijven ontvangen;
- b) de kosten van de intensieve zorgvraag stabiel of verminderd kunnen worden;
- c) enkele deelnemers op de wachtlijst uit de eigen en naaste gemeente met intensieve begeleidingsvraag voor dagbesteding in kunnen stromen.

De initiatiefnemers willen graag een nieuw dierenverblijf ter vervanging van enkele losse dierenverblijfsjes en een hooiberg ter uitbreiding van de dagbestedingsruimte. Er wordt niet gevraagd om het toevoegen van extra woonplekken voor cliënten. Om voor de cliënten wat meer rust op het erf te creëren wordt deze op enige afstand van de bestaande bebouwing geplaatst. De hooiberg kan dan in gebruik genomen worden als extra dagbestedingsruimte, waardoor het mogelijk wordt om meerdere mensen tegelijkertijd intensief te begeleiden.

Daarnaast willen de initiatiefnemers een pluktuin aanleggen, met het plan om deze te laten onderhouden door mensen die op dat moment wat extra ondersteuning/aandacht/structuur nodig hebben. Het maatschappelijk doel is dat er een steentje wordt bijgedragen aan preventie van problemen bij kwetsbare inwoners waardoor zorgvragen voorkomen kunnen worden of korter worden. Diverse producten vanuit de pluktuin en moestuin worden gebruikt voor de woonvorm en kunnen geschonken worden aan de voedselbank.

Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Dalfsen, ten zuidoosten van Lemelerveld. In de omgeving ligt een mix van woningen, bedrijven en agrarische bedrijven. Het plangebied maakt onderdeel uit van de jonge heideontginningen, waar het landschap plaats biedt aan grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings' landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat.



Geldende planologische situatie

Het perceel Knuvendijk 1 ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Dalfsen' en heeft de bestemming 'Wonen' met de aanduidingen 'zorgwoning', 'landschapselement', 'verwevingsgebied' en 'bomenteelt'.



Binnen het huidige bestemmingsplan zitten de initiatiefnemers al aan het maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken. Op het perceel is 150 m² aan bijgebouwen toegestaan en er is 78 m² legaal vergund aanwezig. De initiatiefnemer heeft nu een aanvraag ingediend voor 187 m² nieuwe bijgebouwen. In de nieuwe situatie zal er dus 265 m² aan bijgebouwen op het perceel aanwezig zijn, wat 115 m² meer is dan het bestemmingsplan toestaat. Daarnaast willen zij de nieuwe bouwwerken buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' plaatsen, in agrarische gronden waar geen momenteel geen bouwvlak op ligt.

Met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) is het mogelijk om de uitbreiding van het aantal vierkante meters te realiseren. Hiervoor zal de bestemming 'Wonen' worden vergroot en de grens hiervan zal 10 meter opschuiven naar het zuiden. Hierdoor komt de geplande hooiberg binnen de woonbestemming te liggen. Ook zal er een aanduiding worden toegevoegd aan de woonbestemming om de maximum toegestane oppervlakte (in totaal 265 m²) aan bijbehorende bouwwerken te vergroten. Omdat het geplande dierenverblijf nog verder van het erf af ligt, wordt er hiervoor gekozen om de agrarische bestemming te behouden en slechts een aanduiding toe te voegen welke het dierenverblijf toestaat.

Afwijken van het bestemmingsplan

Voor de gevallen, waarbij buitenplannen afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1° of 2° 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 omgevingsvergunning als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In deze ruimtelijke onderbouwing komen alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening voor dit project aan de orde en toont aan dat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

De ontwikkeling aan de Knuvendijk 1 valt niet onder de 'lijst met categorieën van gevallen waarvoor geen vvgb nodig is', die door de gemeenteraad is vastgesteld. Er is daarom dus een 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) van de gemeenteraad nodig.

Planmethodiek en verbeelding

Volgens de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening is een analoog en digitaal besluitvlak van het projectgebied 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 het plan.

Beleid

Rijksbeleid

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 vooropzet, 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.

De ontwikkeling op het perceel Knuvendijk 1 in Lemelerveld heeft geen nadelige gevolgen voor de omgeving, Natura 2000-gebieden, de economie of de samenleving. Doordat uitbreiding van de therapieruimtes mogelijk wordt gemaakt zal de geboden zorg verbeteren. Verschillende kleine dierenverblijven worden vervangen door één verblijf. Ook wordt het erf ingericht volgens het advies van de onafhankelijke ervenconsulent van het Oversticht (zie bijlage 2). Hierdoor verbetert de ruimtelijke kwaliteit op het erf Knuvendijk 1. De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

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.

Omdat het niet gaat om woningen moet er volgens de overzichtsuitspraak over de ladder gekeken worden naar het bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebouwen. Het betreft een uitbreiding van 115 m² boven de in het bestemmingsplan toegestane ruimte. Uit eerdere uitspraken van de Raad van State blijkt dat ontwikkelingen van deze schaal, niet worden gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zo wordt ook een uitbreiding van een bestaande functie van 500m² niet gerekend tot deze categorie. Hoewel dit geen harde ondergrens is, is het oppervlak van de te realiseren bebouwing zoveel kleiner, dat uit deze uitspraken is af te leiden dat de ontwikkeling aan de Knuvendijk 1 niet gezien hoeft te worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro.

Water

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 het project is een watertoets uitgevoerd. Zie voor de resultaten de waterparagraaf.

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 drieledig:

- 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.

De ontwikkeling vindt plaats op het bestaande erf. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op 600 meter, het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Vecht- en Beneden-Regge gebied' ligt op 2,25 km afstand. De bouwwerkzaamheden worden in eigen beheer uitgevoerd. Aan de hand van eerder opgedane ervaringen met soortgelijke en/of grotere projecten, wordt er niet verwacht dat deze kleinschalige uitbreiding van bouwwerken gevolgen heeft voor de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Provinciaal beleid

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) welke ervan uit gaat dat er ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe functies in het buitengebied, uitsluitend indien hier sociaaleconomische 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.

Dit bestemmingsplan maakt extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving mogelijk. Artikel 2.1.3 Zuinig en Zorgvuldig ruimtegebruik van de Omgevingsverordening is dan ook van toepassing. Omdat de ontwikkeling extra beslag legt op de ruimte, wordt er gebruik gemaakt van het instrument Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) (art. 2.1.6). Hier is het extra ruimtebeslag het criterium voor de 'of' vraag. De KGO bepaalt dat nieuwvesting uitsluitend in de groene omgeving is toegestaan indien hier sociaaleconomisch en/of maatschappelijke redenen voor zijn. Daarnaast moet er worden 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. Hoewel er sprake is van een relatief kleinschalige ontwikkeling (115 m²), is er sprake van nieuwvesting in de groene omgeving, waardoor de KGO van toepassing is. Naast de basisinspanning, is dus een extra investering nodig in de ruimtelijke kwaliteit. In de paragraaf 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de Gemeente Dalfsen' wordt ingegaan op de KGO aan de hand van het modelschema uit het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken. Om dit te waarborgen is een advies van de ervenconsulent van het Oversticht gevraagd (zie bijlage 2). Het erfinrichtingsplan VOF Thuis d.d. april 2019 (bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing) dat naar aanleiding van het advies is gemaakt, voorziet hierin. Daarnaast wordt de ontwikkeling in paragraaf 2.2 getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel, waar het ontwikkelingsperspectief en de vier-lagenbenadering onderdeel van uitmaken. Dit alles maakt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en daar waar kan versterkt wordt, overeenkomstig artikel 2.1.5

Ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsverordening. De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- Het beschermen tegen overstromingen en wateroverlast
- Het veilig stellen van ons drinkwater
- Het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- De bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- Het beperken van risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen

Voor het perceel Knuvendijk 1 gelden geen gebiedsspecifieke beleidskeuzes.

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.

Het perceel Knuvendijk 1 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.



Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap



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

De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om voort te bouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen. Daarnaast gelden ook de ambities zichtbaar en leefbaar mooi landschap, sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel, en continu en beleefbaar watersysteem.

De ontwikkeling op de Knuvendijk 1 past binnen het ontwikkelingsperspectief in die zin dat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmerd. Er worden geen nieuwe functies toegevoegd en er komen ook niet meer verblijfsplekken of bewoners op het perceel. De verdere modernisering of schaalvergroting van de landbouw wordt op geen enkele manier beperkt. Verder wordt het erf aan de hand van het advies van het Oversticht ingepast in het landschap.

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



 Dekzandvlakte en ruggen

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij behorende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Het is een reliëf rijk landschap, gevormd door de wind dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings-)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. De norm is dat dekzandvlakten en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. In de richtinggevende uitspraak staat dat als ontwikkelingen plaatsvinden, deze dan bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Verder is bij ontwikkelingen de (strekings-)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.


In de naaste omgeving van het plangebied bevinden zich geen grote hoogteverschillen in het landschap. In het plan worden ook geen veranderingen in het reliëf voorzien, het landschap behoudt zijn huidige karakteristiek. In het erfinrichtingsplan is rekening gehouden met de richtinggevende maatregelen.

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.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'.



 **Jonge heide- en broekontginningslandschap**

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

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

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

Het erfinrichtingsplan waarborgt een goede inpassing in het agrarisch cultuurlandschap. Er worden extra solitair op het erf gepland om het erf meer invulling te geven. Ook worden de verspreide dierenverblijven geconcentreerd tot één verblijf. De beplantingsstroken rond het perceel worden gehandhaafd en dragen bij aan de karakteristiek van het landschap.

Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker.

De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

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

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binden met het landschap. Door eenheid in handelen van boeren ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype. Naast erven kent het buitengebied losliggende 'gewone' burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan. Door transformatie van erven kan de samenhang tussen erf en landschap vervallen. De erven gaan binnen de landsschappelijke eenheid steeds meer verschillen.

De ambitie is om erven opnieuw te verbinden met het landschap en te verkennen als alternatief woon/werkmilieu. De erven die vrijkomen worden steeds groter. Soms is sloop een goede optie, maar hierdoor worden erven zo klein dat ze kunnen verdwijnen. Deze erven kunnen ook anders gebruikt worden. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling.

De norm is dat ontwikkeling van nieuwe erven bijdraagt aan het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de KGO. In de richtinggevende uitspraken staat dat ontwikkelingen die op erven plaatsvinden, bijdragen aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen. Daarnaast blijft er een duidelijk onderscheid tussen voorkant en achterkant en vindt koppeling van het erf aan het landschap plaats. Bij transformatie van erven kan de ervenconsulent van het Oversticht adviseren over de ruimtelijke kwaliteit.

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.

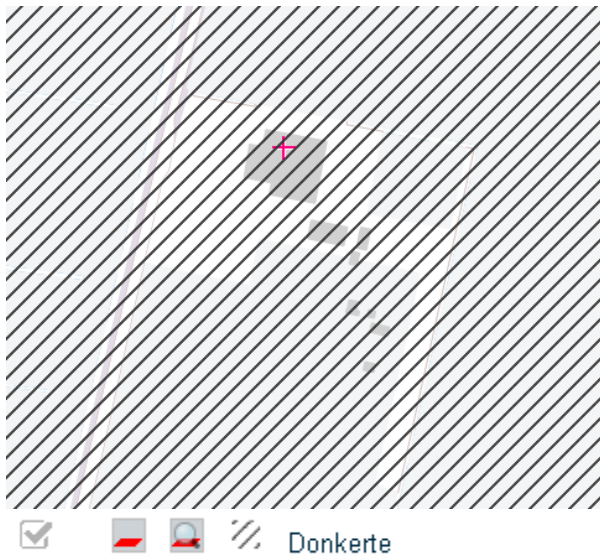
De ambitie is om het verplaatsingsgedrag te verschuiven van auto naar fiets. Daarnaast ligt er de ambitie om de onderbrekingen op te heffen. Het fiets- en wandelpaden netwerk wordt op nieuw van de regio samengevoegd tot een compleet systeem. Verbinden van kernen met het buitengebied, ommetjes, gericht 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.

In de buurt van het plan lijken geen mogelijkheden om nieuwe paden te creëren. Ook lijken er geen gaten in bestaande netwerken te zijn die binnen het plan aangevuld kunnen worden.

Laag van de beleving

Met de 'Natuurlijke laag', de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap' en de 'Stedelijke laag' is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. In de 'Laag van de beleving' komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'



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

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

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

In het plan worden nieuwe functies gerealiseerd buiten de bestaande bebouwing. Hierbij zullen maatregelen moeten worden genomen om de uitstraal naar boven te verminderen, onder meer door goed 'richten' van de verlichting en door de verlichting aan te sluiten op sensoren.

Conclusie provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling aan de Knuvendijk 1, past binnen het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel. Door erfinrichtingsplan uit te voeren zal het erf landschappelijk nog beter worden ingepast en sluit het aan bij de verschillende lagen uit de Omgevingsvisie van provincie Overijssel.

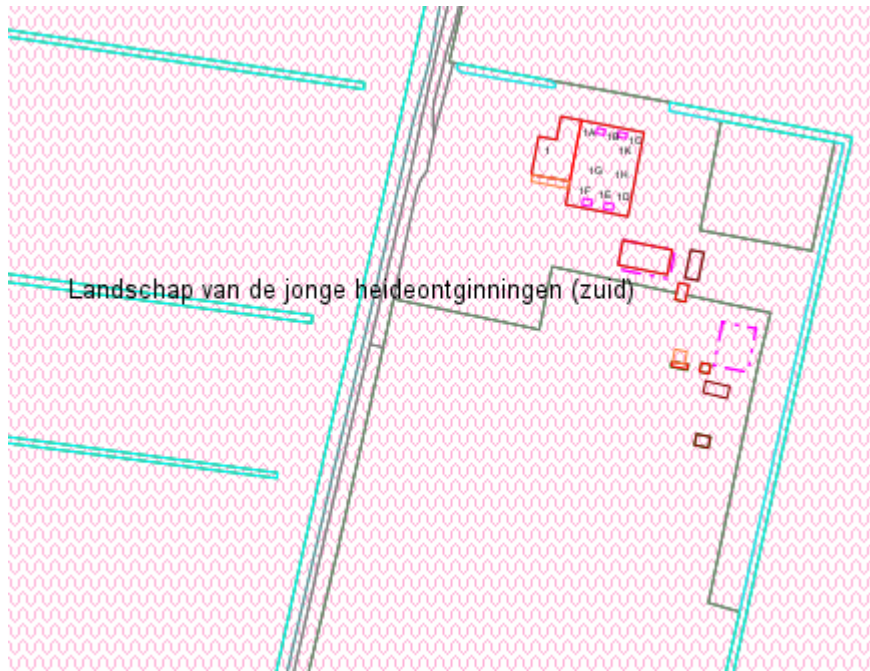
Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

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

Datzelfde geldt voor de beschrijving van de karakteristiek. Niet overal in een bepaald deelgebied zullen in dezelfde mate waarden en karakteristieken aanwezig zijn. Bij (aanvragen voor) ruimtelijke ontwikkelingen is dan ook altijd een verfijningslag nodig. Aanvragers mogen ervan uitgaan dat zal worden getoetst aan daadwerkelijk aanwezige waarden.

Het perceel Knuvendijk 1 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het Landschap van de jonge heideontginningen (zuid).



Karakteristiek Landschap van de jonge heideontginningen (zuid)

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

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

Kernkwaliteit

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

Ontwikkelingsrichting Werken & ontwikkelingsrichting Wonen

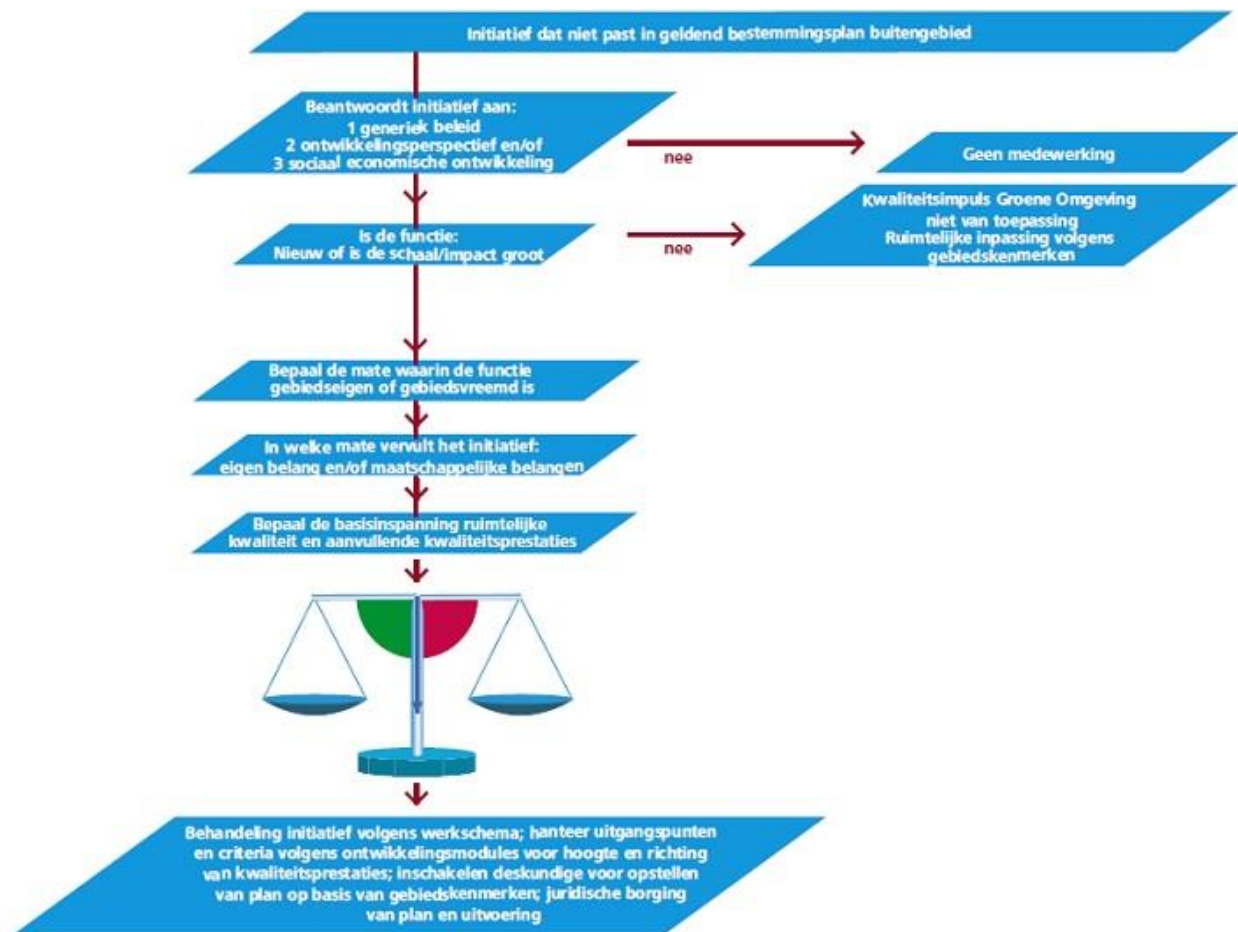
In het streven naar verweving van functies, past het bieden van mogelijkheden voor niet-agrarische functies. De gemeente wil daarbij niet zozeer inzetten op de ontwikkeling van nieuwe locaties op nieuwe plekken, maar in dit deelgebied nieuwe bedrijven kansen bieden op vrijkomende agrarische locaties.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

Het deelgebied leent zich voor een verweving van functies. Naast de landbouw en recreatie ziet de gemeente dan ook kansen voor wonen in het gebied, zodat een aantrekkelijk mixlandschap kan ontstaan. In eerste instantie ziet de gemeente de meeste mogelijkheden voor nieuwe woningen in het kader van het Rood voor rood- en VAB-beleid. Er worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt met deze ontwikkeling. Het betreft slechts een kleinschalige uitbreiding van een niet-agrarische functie.

Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen

De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaaleconomische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan hand in hand en vormen de basis voor allerlei ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving wordt bepaald aan de hand van de mate waarin de ontwikkeling gebiedsvreemd/gebiedseigen is en de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit.



Gebiedseigen of gebiedsvreemde functie

De voorgestelde ontwikkeling aan de Knuvendijk 1 wordt gedaan om de kwaliteit van de geboden zorg te verbeteren. Zorgwonen is niet aan te merken als buitengebied gebonden en is daarom gebiedsvreemd. Het uitgangspunt is dat gebiedsvreemde functies zoveel mogelijk in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied een plek moeten krijgen. Echter, in dit geval gaat het niet om het nieuw vestigen van een gebiedsvreemde functie maar om een kleinschalige uitbreiding van een gebiedsvreemde functie. Daarbij

is het buitengebied voor de doelgroep waar de zorg aan wordt geboden uitermate geschikt, gezien de rust en de aanwezigheid van minder prikkels. Wanneer er toch een aanleiding is om een stedelijke functie te ontwikkelen in de groene omgeving (bijvoorbeeld vanwege maatschappelijke belangen) dan geeft het ontwikkelingsperspectief aan of dit op hoofdlijnen past in de ontwikkelingsrichting die de provincie voor een gebied als voorkeur aangeeft. Het perspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap' focust zich vooral op het ontwikkelen van de agrarische functie. Woonfuncties zijn hierbinnen mogelijk, zolang ze de landbouw niet hinderen in de verdere ontwikkeling. Aangezien het hier gaat om een reeds bestaande woonfunctie, waarbij het aantal bewoners van het perceel niet toeneemt, is hier geen sprake van mogelijke belemmering voor omliggende agrarische bedrijven. In de Structuurvisie Buitengebied ligt het plangebied in het Landschap van de jonge heideontginningen (zuid). De functie Wonen is hier als 'groen' aangeduid, waarbij wordt aangegeven dat het gebied zich leent voor een verweving van functies. Wonen kan een bijdrage leveren aan het ontstaan van een aantrekkelijk mixlandschap. Er kan geconcludeerd worden dat het een gebiedsvreemde functie betreft, maar dat deze functie al reeds aanwezig is in het buitengebied, het een kleinschalige uitbreiding (115 m²) van deze functie betreft en dat voor deze functie het buitengebied uitermate geschikt is.

Schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit

De ontwikkeling betreft een kleinschalige uitbreiding van 115 m² bovenop de planologisch toegestane aantal vierkante meters aan bijgebouwen. De uitbreiding vindt plaats op het bestaande erf, waarbij er sprake is van een uitbreiding van de bestemming 'Wonen' ten koste van de bestemming 'Agrarisch'. Op deze gronden bevindt zich momenteel een verzameling aan kleine schuurtjes, welke vervangen zullen worden door één centraal dierenverblijf. Door deze clustering wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Omdat er al kleinschalige bebouwing op dit deel van het erf staat, is de ruimtelijke impact van de maatregel gering. Naast het centrale dierenverblijf zal er ook een hooiberg aan het perceel worden toegevoegd, welke qua bouwstijl goed past in het 'agrarisch' ensemble op het erf. Door deze aangrenzend aan de bestaande bebouwing te positioneren wordt ervoor gezorgd dat het erf een samenhangend ensemble blijft. De nieuwe bebouwing komt op de plaats van, en vervangt deels, bestaande bouwwerken op het perceel. Daarnaast worden de nieuwe elementen goed ingepast in het landschap. De schaal en de impact op de ruimtelijke kwaliteit zijn daardoor zeer klein te noemen.

Eigen belang of maatschappelijk belang

De ontwikkeling aan de Knuvendijk 1 dient voornamelijk een maatschappelijk belang. Door de uitbreiding van het aantal bijgebouwen wordt de kwaliteit van de zorg voor de bewoners verbeterd. Er is met de uitbreiding meer ruimte om één op één zorg te bieden aan de bewoners. Daarnaast zorgt de ontwikkeling ervoor dat;

- a) de huidige bewoners bij de woonvorm kunnen blijven wonen & dagbesteding kunnen blijven ontvangen
- b) de kosten van de intensieve zorgvraag stabiel of verminderd kunnen worden
- c) enkele deelnemers op de wachtlijst uit de eigen en naaste gemeente met intensieve begeleidingsvraag voor dagbesteding in kunnen stromen.

Aangezien er sprake is van een maatschappelijk belang is er een bijdrage vanuit de functie zelf aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Hiermee wordt de tegenprestatie welke verlangd wordt voor de geboden ontwikkelingsruimte minder groot geacht.

Basisinspanning

Voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt altijd een basisinspanning verlangd. Hiermee wordt goede ruimtelijke inpassing gewaarborgd. In het geval van de ontwikkeling aan de Knuvendijk 1, zal dit bestaan uit het inpassen van de nieuwe ontwikkelen in het bestaande landschap. De ervenconsulent heeft advies gegeven over de bouwvorm en de locatie van de nieuwe bebouwing. Ook worden er enkele solitair aan het perceel toegevoegd en blijven de bestaande singels behouden.

Aanvullende kwaliteitsprestaties

Bovenop de basisinpassing is in het kader van de KGO-regeling een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit vereist. De ontwikkeling betreft de uitbreiding van een bestaande functie, welke gebiedsvreemd is, van een kleine schaal en waar het maatschappelijk belang mee gediend is. Hierdoor is er maar een beperkte extra investering nodig.

De initiatiefnemers hebben ervoor gekozen om deze extra kwaliteitsprestatie te laten bestaan uit het aanleggen van een 'pluktuin' op het perceel. Deze zal onderhouden worden door mensen die op dat moment extra ondersteuning/aandacht/structuur nodig hebben. Het doel is het voorkomen van problemen bij kwetsbare bewoners, waardoor zorgvragen voorkomen kunnen worden of korter worden. Samen de verbinding met elkaar zoeken, elkaar helpen, ondersteunen, je nuttig voelen en plezier beleven zullen één van de doelen vormen voor de pluktuin. Hiermee dient de pluktuin zowel een landschappelijk als een sociaal-maatschappelijk doel.

Hiermee zijn de investeringen in ruimtelijke en maatschappelijke doelen in balans met de geboden ontwikkelingsruimte.

Landschapsonwikkelingsplan

Het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) is een gemeente dekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel Knuvendijk 1 ligt in het deelgebied 'jonge heideontginning'.

Heideontginning



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



voorbeeld hoe bebouwing en beplanting kunnen ontwikkeld rekening houdend met doorzicht en versterking van de ontginningswegendoor bebouwing en beplanting.

Voor het inpassen van het perceel in het landschap heeft de ervenconsulent van het Oversticht op basis van het LOP een erfinrichtingsadvies gemaakt. Het advies is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing gedaan. Op basis van dit advies hebben de initiatiefnemers een erfinrichtingsplan opgesteld. De ontwikkeling past hiermee in het Landschapsonwikkelingsplan.

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;
- Bedrijven en milieuzonering;
- Bodem;
- Cultuurhistorie;
- Duurzaamheid;
- Ecologie;
- Externe veiligheid;
- Geluid;
- Leidingen;
- Luchtkwaliteit;
- Verkeerssituatie;
- Water.

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 hieronder opgenomen.



Op de beleidskaart heeft het perceel Knuvendijk 1 een lage archeologische verwachtingswaarde (AWV-categorie 8). Dit betekent dat er voor deze gronden geen voortijdige onderzoek plicht geldt.

Bedrijven en 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 meestal 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.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt gewoonlijk de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd, waarin richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zijn opgenomen.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op meer dan 300 meter. Dit is meer dan de hindercirkels uit de VNG-handleiding. Op 230 meter van het perceel ligt een natuur/openluchtwembad. Voor zwembaden wordt voor een maximale hindercirkel van 200 meter gerekend voor het onderdeel geluid. Omdat dit kleiner is dan de afstand tussen de ontwikkeling en het zwembad ondervindt het project hier geen hinder van.

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.

Het perceel heeft al de functie wonen, waardoor geen onderzoek naar de bodem nodig is. Bovendien is tijdens de bestemmingsplanwijziging om de functie mogelijk te maken al een onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit.

Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden in het plangebied worden meegewogen bij een afwijkingsbesluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Met dit plan worden geen cultuurhistorische waarden aangetast. Er bevinden zich in het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten.

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.

Door mee te werken aan dit initiatief wordt de lokale kracht vergroot. Door de bewoners binnen de gemeente een goed thuis te bieden wordt voorkomen dat ze wegtrekken en krijgt de lokale zorgsector een nieuwe impuls. Op het perceel zijn al maatregelen genomen om duurzame energie op te wekken. De bestaande zonnepanelen worden met het erfinrichtingsplan ingepast in het landschap door het aanplanten van steekeigen groen.

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 bomerij 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

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden Reggegebied op een afstand van circa 2,3 km van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringsstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

EHS/NNN

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de ruimere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder enkele bosgebieden ten zuiden en oosten van Lemelerveld. Aangezien het plangebied op meer dan 600 meter van het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten. Bovendien heeft het uitbreiden van het aantal bijgebouwen 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

De ontwikkeling betreft het toevoegen van twee bijbehorende bouwwerken op het perceel. Deze worden gebouwd op gronden die momenteel in gebruik zijn als gazon, of op de plek van bestaande bebouwing. Daarom wordt er niet verwacht dat er met deze ontwikkeling soorten worden geschaad.

De zorgplicht blijft echter wel van toepassing. Vanuit de Wet natuurbescherming wordt er op gewezen dat werkzaamheden schade kan toebrengen aan vogels, beschermde planten of dieren. Dit is niet toegestaan. Ook mogen geen handelingen of projecten uitgevoerd worden die schadelijk kunnen zijn voor beschermde gebieden. Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. De zorgplicht blijft, ongeacht de status van de soorten, wel van kracht.

Externe veiligheid

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. Zo is er onderscheid gemaakt in woongebieden, bedrijventerreinen, recreatiegebieden en het overige gebied van de gemeente. Daarnaast is onderscheid gemaakt in bestaande en nieuwe situaties. In het kort komt het erop neer dat in woongebieden geen nieuwe risicobronnen worden geïntroduceerd en dat op bedrijventerreinen een nieuwe risicobron kan worden geïntroduceerd als de veiligheidscontour binnen de eigen inrichtingsgrens blijft. Dit betekent dat de bestaande risicobronnen wel mogen blijven, totdat de risicovolle activiteiten op die plek worden gestaakt. Onderstaand is een uitsnede van de gemeentelijke risicokaart van de gemeente Dalfsen weergegeven.



Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde.

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van hogedrukaardgasleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van dit besluit dienen plannen te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en de oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR). Voor het PR geldt dat er binnen de risicocontour van 10-6 geen kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Voor het GR geldt, indien er kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied liggen, een verantwoordingsplicht.

Verantwoording plaatsgebonden risico

Ten westen van het plangebied liggen op circa 110 meter 2 leidingen en ten oosten op circa 275 meter 6 hogedruk aardgastransportleidingen. De PR 10-6-contour van deze leidingen liggen op de leidingen. Dit is buiten het plangebied. De PR 10-6-contouren hebben derhalve geen gevolgen voor het plan.

Verantwoording groepsrisico

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico van een aantal leidingen. Daardoor dient het GR te worden verantwoord. Volgens artikel 8, lid 2 van het Bevt kan een verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven als de hoogte van het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het gebied kenmerkt zich als een agrarisch gebied met hier en daar verspreid liggende woningen. Volgens eerdere berekeningen is de hoogte van de groepsrisico 1000 maal kleiner dan de Oriëntatiewaarde. De ontwikkeling behelst het uitbreiden van het aantal bijgebouwen op het perceel. Als resultaat komen er niet meer bewoners of werknemers op het perceel. Het groepsrisico zal daardoor evenmin toenemen en lager blijven dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Daarmee kan worden volstaan met een beperkte verantwoording groepsrisico.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Dit kan door schuilen of vluchten uit het bedreigde gebied. De activiteiten op het perceel voorzien in het huisvesten en het aanbieden van dagbesteding aan mensen met een verstandelijke beperking mogelijk in combinatie met lichamelijke beperking en/of zintuigelijke beperking en/of ontwikkelingsstoornis. De mate van verstandelijke beperking is matig tot ernstig. Daardoor zal er 24 uur per dag toezicht, zorg en begeleiding nodig zijn. De mate van zelfredzaamheid voor de bewoners en de mensen die dagbesteding ontvangen is beperkt en voor de medewerkers goed. Door de ontwikkeling zullen er niet extra bewoners op het perceel toegestaan worden. Tevens zijn binnen het invloedsgebied woningen met drie verdiepingen gesitueerd. Deze woningen zijn over het algemeen goed te ontvluchten.

Bestrijdbaarheid

De buisleidingen worden door de leidingbeheerder gemonitord. Indien er een incident plaatsvindt bij een buisleiding kan het leidinggedeelte waar het incident plaats heeft worden ingeblokkt. Omdat het inblokken grote consequenties kan hebben voor de gasvoorziening in een groot gebied wordt dit zorgvuldig afgewogen. Het kan dan ook enige tijd duren voordat het leidingdeel wordt ingeblokkt. Afhankelijk van de grootte van het ingeblokke gedeelte, de drukval en de tijd die nodig is om het leiding gedeelte in te blokken kan de leiding tot enkele uren blijven branden.

De mogelijkheden van de brandweer zijn echter zeer beperkt en richt zich op het bestrijden van secundaire branden. Er zijn geen mogelijkheden tot effectief optreden bij de bron, een fakkelbrand bij de hogedruk aardgasbuisleiding.

Bereikbaarheid

Bij een incident met de hogedruk aardbuisleiding zal het uitstromende gas bij dergelijk grote leidingen spontaan tot ontbranding komen, met een fakkelbrand tot gevolg. Om de gevolgen te beperken moet de gasleiding zo spoedig mogelijk worden ingeblokkt door de leidingbeheerder. De gasleiding kan na het inblokken nog tot enkele uren blijven branden. Bij een incident bij de buisleiding is de locatie door de grote warmtebelasting voor de hulpdiensten niet goed bereikbaar. De aanwezigen zijn de eerste tijd aangewezen op zichzelf.

Risicocommunicatie

De Veiligheidsregio heeft geadviseerd de toekomstige bewoners te informeren over de veiligheidssituatie en over handelingsperspectieven. Ook heeft de Veiligheidsregio tips gegeven voor de verdere uitvoering van de plannen. Deze zijn aan de initiatiefnemer doorgegeven.

Conclusie verantwoording groepsrisico

Omdat het groepsrisico niet toeneemt, vindt het gemeentebestuur het groepsrisico aanvaardbaar. Bij de verantwoording worden naast de veiligheidsbelangen ook onder meer de economische belangen, de maatschappelijke belangen, leefbaarheid van het platteland, de zelfredzaamheid van de aanwezige personen en de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid door de hulpdiensten meegewogen.

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 industriëlawaai door middel van zonering. Voor de geluidsgevoelige objecten moeten bepaalde grenswaarden in acht worden gehouden.



Het perceel Knuvendijk 1 ligt aan het einde van een lange erfoprit in het buitengebied van Lemelerveld. De oprit wordt niet gedeeld met andere percelen. Het verwachte geluidsniveau op het perceel bedraagt minder dan 43 dB. Dit ligt onder de wettelijke grens van 48 dB, waardoor er geen geluidsonderzoek nodig is. De ontwikkeling ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet Geluidshinder.

Leidingen

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

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 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 20.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Dit project voorziet niet in één van de hiervoor genoemde activiteiten. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het projectafwijkingsbesluit mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' zal verslechteren. Het plan voldoet daarmee aan de eisen die voor luchtkwaliteit gelden.

Verkeerssituatie

De toegang tot het perceel verloopt via een lange erfoprit. Op het punt waar deze de weg bereikt hebben verkeersdeelnemers volledig vrij zicht. Op het perceel zelf bevindt zich een veelvoud aan parkeerplaatsen, waardoor het perceel in zijn eigen parkeervraag kan voorzien. De ontwikkeling bevat het uitbreiden van het aantal bijbehorende bouwwerken op het perceel. Er wordt niet verwacht dat deze ontwikkeling leidt tot een aanzienlijke toename in het aantal verkeersbewegingen.

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 projectafwijkingbesluiten. 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.

Invloed op de waterhuishouding

Binnen dit project worden geen 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.

Bij nieuwe bouwwerken is de minimale ontwateringsdiepte een belangrijk aandachtspunt. De minimale ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de GHG. Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Er komt geen extra woning bij welke aangesloten moet worden op riolering.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap V er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	N.v.t.	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Het plangebied ligt op ca. 100 meter van een hoofdwatergang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.

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.

Watertoetsproces

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

Overstromingsrisicoparagraaf

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

Planbeschrijving

Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de binnen het plangebieden voorkomende functies, zoals die in het voorgaande aan de orde zijn geweest, in het bestemmingsplan worden geregeld. Het betreft de uitgangspunten met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur, de functionele structuur en de milieu-uitgangspunten. Ook wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de bestemming.

Beschrijving gewenste situatie

In de gewenste situatie wordt het aantal vierkante meters aan bijgebouwen op het perceel uitgebreid. Door de uitbreiding kan de kwaliteit van de zorg worden verbeterd. Ook wordt positief bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit, doordat één centraal dierenverblijf enkele verspreide hokken vervangt. Daarnaast wordt er extra in de ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd door het aanleggen van een pluktuin. Hier kunnen inwoners die in een kwetsbare situatie komen helpen met het onderhoud, waardoor ze wat extra ondersteuning kunnen krijgen. Ook kan de pluktuin voedsel leveren aan lokale initiatieven zoals de voedselbank.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Vooroverleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden via het invullen van de digitale watertoets op 29 juli 2019. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies.

Provincie Overijssel

De provincie Overijssel is op 13 december 2019 op de hoogte gesteld van het plan. De provincie kan instemmen met de pluktuin als tegenprestatie voor de gevraagde ontwikkelingsruimte. Het plan is hiermee passend in het provinciale beleid. De provincie ziet geen belemmeringen wanneer dit plan in de huidige vorm in procedure wordt gebracht.

Veiligheidsregio IJsselland

Vooroverleg met de Veiligheidsregio IJsselland is noodzakelijk, omdat binnen het risicogebied van een aardgastransportleiding ligt. Op 23 januari 2019 heeft de Veiligheidsregio IJsselland aangegeven dat er verder geen belemmeringen zijn om het plan in procedure te brengen.

Inspraak

De initiatiefnemers hebben directe omwonenden op de hoogte gesteld van de voorgenomen plannen. Gezien de geringe omvang van het plan is geen participatietraject opgezet.

Zienswijzen

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

Economische Uitvoerbaarheid

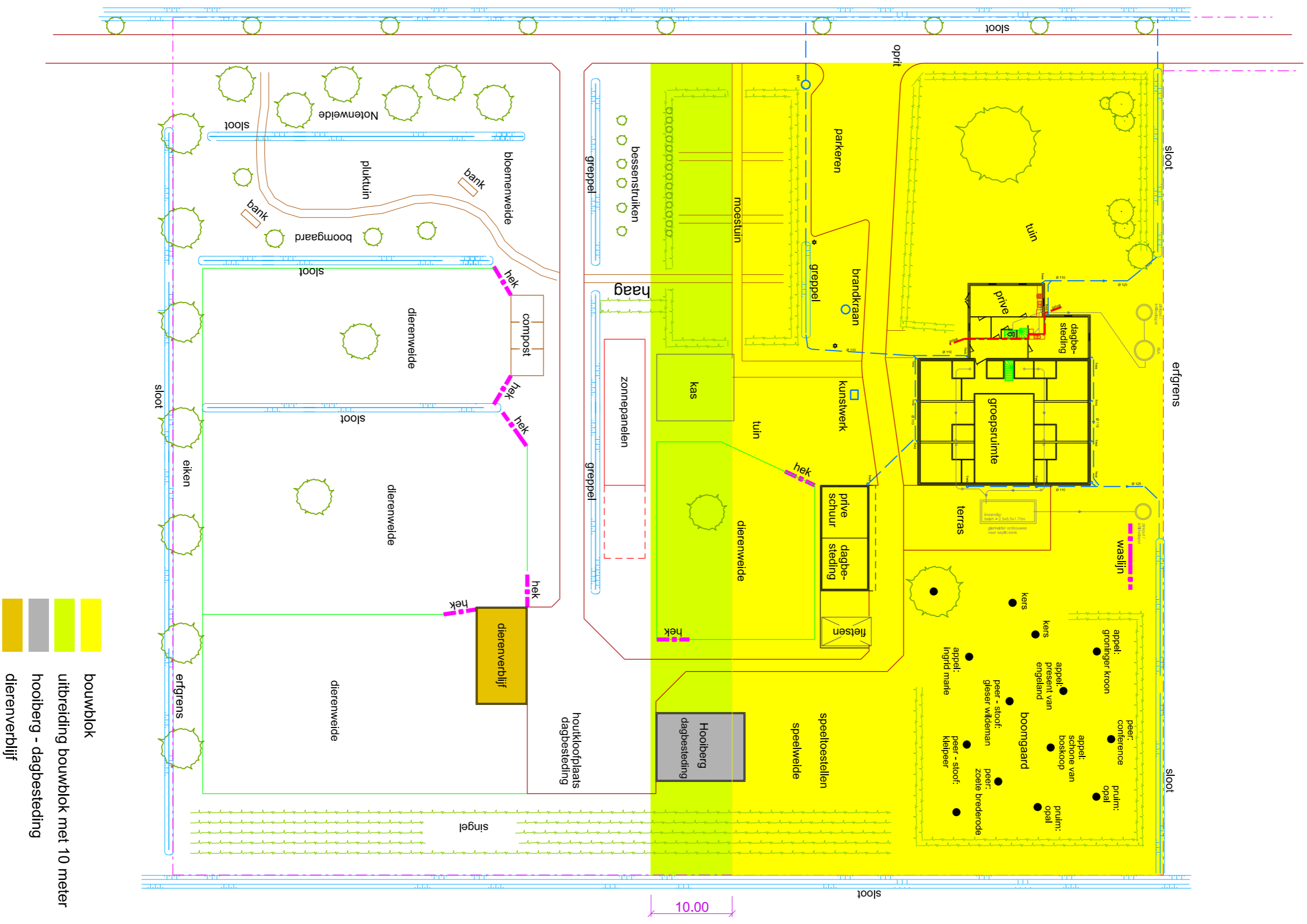
In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Dalfsen heeft een ontwikkelingsovereenkomst met de aanvrager gesloten, waarin is vastgelegd dat de kosten voor de procedure, de landschappelijke inpassing en eventuele kosten 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.

Bijlagen

Bijlage 1 – Inrichtingsplan

Bijlage 2 – Advies Het Oversticht



- bouwblok
- uitbreiding bouwblok met 10 meter
- hoolberg - dagbesteding
- dierenverblijf



Knurvendijk 1, nieuwe situatie
 fam. Veltmaat - Harink
 VOF Thuis
 datum: april 2019, schaal 1:500, A3 formaat

INGEKOMEN		
04 APR. 2019		
Zaak	502020	Stuk 31508 OVB J/N
Afdeling		

Gemeente Dalfsen
t.a.v. mevrouw M. Gorter
Postbus 35
7720 AA Dalfsen

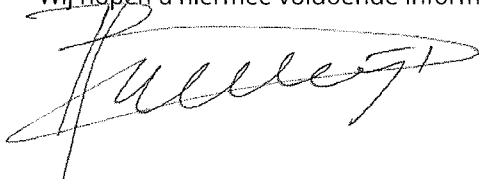
Zwolle, 2 april 2019
Kenmerk: 019 2511 DS

Betreft: advies ervenconsulent Knuvendijk 1, gemeente Dalfsen
Inlichtingen bij: mevrouw ir. I.M. Nij Bijvank van Herel

Geachte mevrouw Gorter,

Bijgaand treft u ons advies aan betreffende Knuvendijk 1, gemeente Dalfsen.

Wij hopen u hiermee voldoende informatie verstrekt te hebben.



Hoogachtend,
ir. A. Buijs, directeur

Ervenconsulentadvies 2511 DS: Knuvendijk 1, gemeente Dalfsen

Datum : 20 maart 2019
Kader : aanvraag nieuwe bijgebouwen in aansluiting op bouwblok, erf met zorgfunctie, KGO
Fase : initiatief

Opgave

Het erf ligt aan de Knuvendijk 1 in Lemelerveld. Het betreft een erf met een markante boerderij waar een jaar of acht geleden met het VAB beleid een woon/zorg initiatief is gerealiseerd. Op de deel wonen jongeren met een dubbele verstandelijke beperking. De overige opstallen zijn destijds gesloopt. Een nieuwe schuur is parallel gebouwd als werkschuur. Ook staat er (permanent) een tunnelkas met folie. In het kader van het Rood voor Rood beleid is voor de voormalige eigenaar op een ander perceel een compensatiewoning gebouwd.

De zorgverlening is intensief, één op één. Cliënten hebben voldoende fysieke eigen ruimte nodig voor hun behandeling met therapeut. Het vraagt een specifieke wijze van inrichting van het erf, benutting van de (bij)gebouwen. Deze vorm komt niet elders voor in Dalfsen. Nu zij ruim vijf jaar de zorg verlenen op het erf ondervinden zij dat door de wijze van zorgverlening behoefte is ontstaan aan extra bebouwing, meer los van het hoofdvolume en de bestaande schuur. De locaties vallen grotendeels buiten het bouwvlak.

De initiatiefnemers stellen voor in het kader van KGO twee nieuwe volumes op het erf te bouwen. De verschillende bestaande kleine dierverblijven willen zij samenvoegen tot een groter dierverblijf met ruimte voor stalling van de tractor. Daarbij een los bijgebouw, in de vorm van een aangekapte hooiberg, voor therapie en verblijven. Zij willen op het erf ook een pluktuin aanleggen waar passanten hun boeket kunnen samenstellen voor een toegankelijke prijs.

De gemeente vraagt ons te adviseren of deze voorgestelde wijzigingen passend zijn bij het erf en het landschap, of zij positief bijdragen aan de KGO.

Op 11 maart jongstleden heeft de ervenconsulent het erf bezocht.

Advies

Landschap, erfensemble en gebouwen nieuwe situatie

De ontwikkeling past in het beleid en bij de ambitie van de gemeente de erven in het buitengebied 'levend' te houden. De specifieke zorg vraagt om een inrichting op maat. De transformatie van het agrarische erf naar een zorg erf heeft op een zorgvuldige wijze plaatsgevonden. Eigentijds, met respect voor kenmerken van het streekeigen erf en landschap. Ook de nieuwe toevoeging wordt zorgvuldig ingepast, met aandacht voor de streekeigen kenmerken.

Het erfensemble wordt door het bouwen op de voorgestelde twee locaties minder compact. Met de tunnelkas is het ensemble al uitgebreid. Ruimtelijk gezien zijn deze ontwikkelingen minder wenselijk, maar onder voorwaarden acceptabel. Mede gezien het feit dat het specifieke

(zorg)gebruik van het erf hier om vraagt. De nieuwe hooiberg komt in lijn met de tunnelkas. De eigenaar heeft vanuit het gebruik zo compact mogelijk een locatie gekozen.

De veelheid van dagelijkse zorgactiviteiten op het erf geeft het erf een 'volle' indruk. Dit is inherent aan deze functie van zorg in combinatie met werken op het erf. De streekeigen aanplant op en om het erf zorgt nu voor deze samenhang.

De locaties zijn passend mits aan de onderstaande randvoorwaarden een nadere uitwerking wordt gegeven:

- Behoud van de samenhang van erf en landschap, een erfensemble met een streekeigen inbedding. Ontwikkeling van een duidelijke hiërarchie van gebouwen (maat, materiaal, kleurgebruik):

Advies hooiberg

De referentie naar een hooiberg is mogelijk. De aangekapte vormen komen in Salland wel meer voor, met een verspreiding vooral in het zuidwestelijk deel van Salland, omgeving Deventer. Op deze wijze ontstaat een variatie in typen gebouwen wat positief bijdraagt aan een 'agrarisch' erfensemble. Door de veelheid aan openingen in de gevels gaat het karakter van een agrarisch gebouw wat verloren. Wij adviseren de openingen voor de ramen en deuren minder opvallend te laten zijn. In de bijlage is een voorbeeld gevoegd. Dakbedekking met een donkere golfplaat of een donkere pan.

Advies dierenverblijf, tractor stalling

De voorgestelde schuur is in verhouding tot de bestaande schuur in goot- en daklijn vrij hoog. Wij adviseren als randvoorwaarde op te nemen dat deze gootlijn maximaal de gootlijn kan zijn van de bestaande schuur, bij voorkeur lager. Het grondoppervlak zou wat groter kunnen zijn.

De roldeur, getekend in de lange zijde van de schuur, is vrij 'grof' voor de sfeer van het erf. Omdat de schuur toegankelijk moet zijn voor een tractor is een grote deur wenselijk. Wij adviseren deze grote inrijdeur op de kop van de schuur, aan de achterzijde van het erf, te positioneren. Hiermee krijgt het bijgebouw gezien vanaf het weg een kleinschaliger uitstraling. Het dak kan in een zadeldakvorm. Dakbedekking met een donkere golfplaat of een donkere pan.

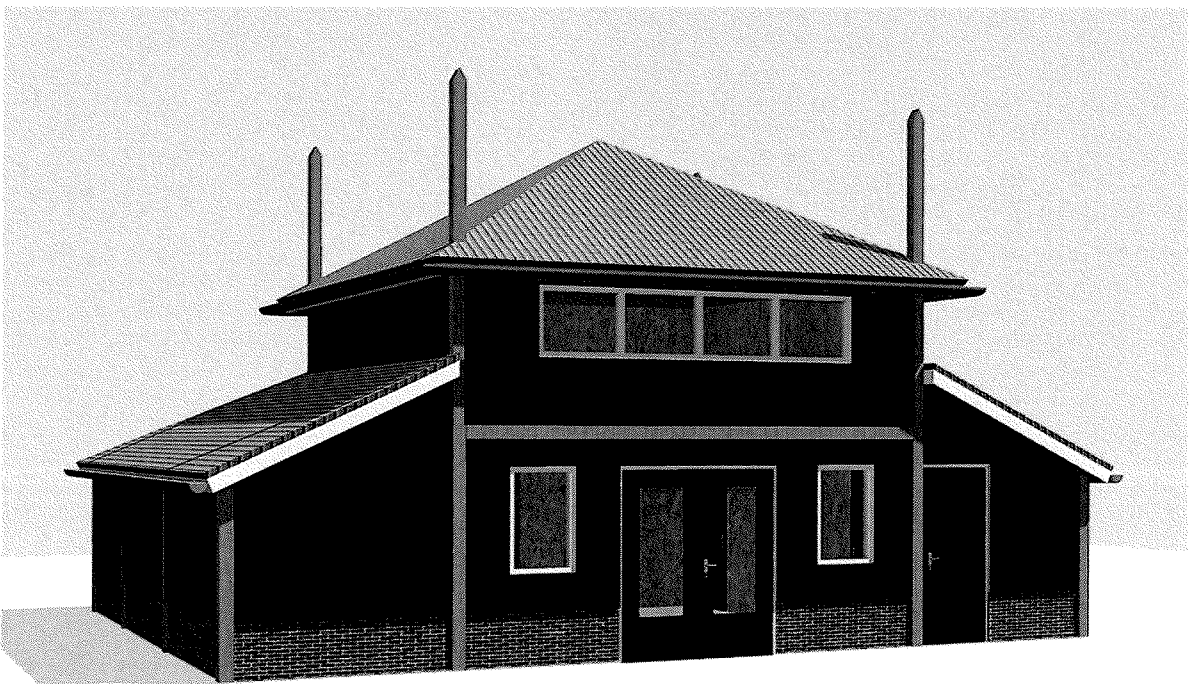
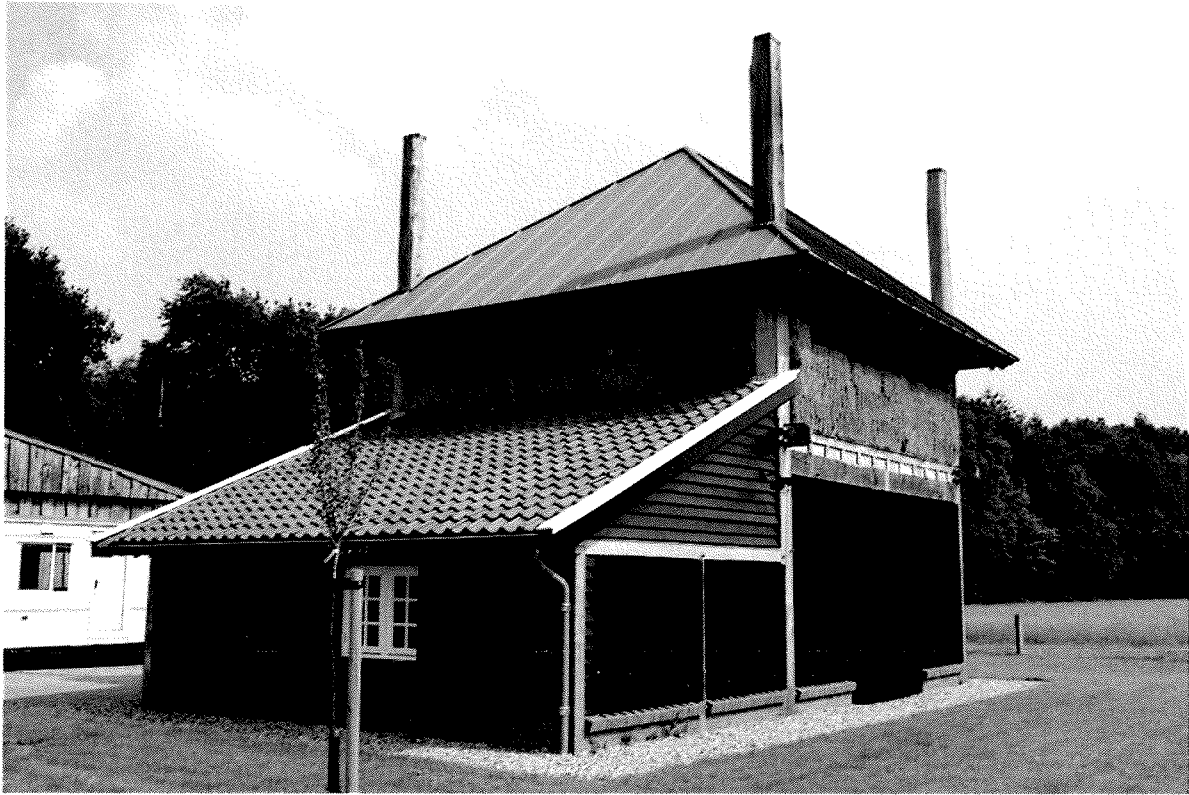
Inzet KGO, balans kwaliteit en ontwikkeling

De extra investering in ruimtelijke kwaliteit van de gebouwen zoals in het advies als randvoorwaarden gesteld kan worden gezien als inzet in de KGO. Het idee van de pluktuin is een ruimtelijke en sociaal maatschappelijke positieve toevoeging. Deze valt ook onder de KGO. De voorgestelde uitbreiding en invulling van ruimtelijke kwaliteit is in balans.

Aanvullend adviseren wij voor de inpassing van de zonnepanelen op de kopse kant een aanplant met enkele losse streekeigen (nuts)struiken als bessen, of wat vlinderstruiken die insecten aantrekken. De constructie is nu vrij nadrukkelijk aanwezig.

Behoud van het informele agrarische karakter van het erf. Een variatie in functionele (half)verharding, bescheiden verlichting, bij voorkeur tegen de gevel en met sensor.

Referentie hooiberg (bron internet) en voorstel



In de referentie zijn de raampartijen minder prominent wat een rustiger beeld geeft, meer passend bij het gebouw