

## Toetsing aan het bestaande beleid van de gemeente Dalfsen

### A. Welstandsnota gemeente Dalfsen Maart 2014

#### Buitengebied

Slangenlandschap, Essen-Kampen(landschap), Bos en Landgoederen en Broekontginning:  
"Oneigenlijke gebouwtypen" zijn niet toegestaan.

*Voorbeeld: Gemeente Apeldoorn 'Notitie Tiny Houses'  
Qua beeldkwaliteit gaan we in gesprek met de initiatiefnemers, want eventuele eisen voor beeldkwaliteit zijn ook afhankelijk van de locatie. Ons uitgangspunt is wel dat we weinig eisen stellen. Wel vinden we dat het initiatief enigszins in de omgeving moet passen, als het gaat om de grootte van het geheel. Aangezien het om tijdelijke bouw gaat, zijn de welstandsregels niet van toepassing. '*

### B. Eerste toets aan Structuurvisie Buitengebied Dalfsen, Mei 2012

#### *Paragraaf 4.4. Landschap van de veenontginningen*

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 en Rood voor rood-beleid kunnen wel nieuwe woningen worden gerealiseerd. Daarbij zal de gemeente afstemming zoeken met omringende functies om te voorkomen dat de landbouwkundige functie van het gebied wordt beperkt.

**Conclusie: tiny houses passen niet in dit deelgebied**

#### *Paragraaf 4.5 Landschap van de jonge heideontginningen (noord)*

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

**Conclusie: tiny houses passen niet in dit deelgebied**

#### *Paragraaf 4.6 Landschap van de jonge heideontginningen (zuid)*

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.

**Conclusie: tiny houses passen deels in dit deelgebied**

#### *Paragraaf 4.7 Essenlandschap*

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

**Conclusie: tiny houses passen deels in dit deelgebied**

#### *Paragraaf 4.8 Vecht en uiterwaarden*

De gemeente vindt het Vechtdal ongeschikt als woonlocatie, zeker met het oog op het eventueel herstellen van het halfnatuurlijke riviersysteem.

**Conclusie: tiny houses passen niet in dit deelgebied**

#### *Paragraaf 4.9 Bos- en landgoederenlandschap*

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

**Conclusie: tiny houses passen niet in dit deelgebied**

#### *Paragraaf 4.10 Kampenlandschap*

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

**Conclusie: tiny houses passen deels in dit deelgebied**

#### *Paragraaf 4.11 Broekontginningenlandschap*

Het deelgebied vormt een waardevol agrarisch productiegebied. De gemeente zet in op een versterking en uitbreiding van deze economische functie in het gebied. Uitbreiding van de woonfunctie ligt dan ook niet voor de hand. Bestaande woningen worden echter gerespecteerd en in het kader van het VAB- en Rood voor rood-beleid kunnen nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen het bebouwingslint. Daarbij zal de gemeente wel afstemming zoeken met omringende functies om te voorkomen dat de landbouwkundige functie van het gebied wordt beperkt.

**Conclusie: tiny houses passen niet in dit deelgebied**

### **C. Eerste toets Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen Oktober 2010**

#### *Paragraaf 4.4.1 Dalfsen – Toekomstvisie 2025 - Woongebied*

In de toekomstvisie 2025 zijn de mogelijkheden voor inbreiding beschreven. Als deze mogelijkheden eenmaal zijn benut, zijn de verdere mogelijkheden voor inbreiding binnen de kern beperkt. Een verdergaande inbreiding doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van een kern als Dalfsen. Bij nieuwbouw wordt voor de periode van 2015 tot 2025 uitgegaan van 10% nieuwbouw op inbreidingslocaties en 90% in uitleggegebied.

De verdeling wordt dan: 742 woningen in uitleggegebieden en 158 woningen als stedelijke vernieuwing (inbreiding). Laatstgenoemde wordt als eerste uitgewerkt. Daarna wordt ingegaan op de uitleggegebieden.

**Conclusie: tiny houses passen in dit deelgebied**

#### *Paragraaf 5.4.1.5 Hoonhorst – Toekomstvisie 2025 – Woongebied – Toets aan de omgevingsvisie*

De aangewezen uitbreidingslocatie in Hoonhorst wordt met ontwikkelingsperspectief "Buitengebied, accent op veelzijdige gebruiksruimte" getypeerd. Hiervoor geldt dat er verweving van functies is. In dit ontwikkelingsperspectief wil de provincie Overijssel de mogelijkheden van de landbouw, maar ook van andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. Ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte voor agrariërs zozeer is beperkt, dat duurzame benutting van de ruimte en ruimtelijke kwaliteit ermee gediend zijn nieuwe ontwikkelingskansen te benutten. Hier liggen kansen voor woon-/werklandschappen, die de ruimtelijke structuur versterken.

De aangewezen uitbreidingslocatie wordt aangemerkt met het gebiedskenmerk "Oude hoevenlandschap". Voor dit gebiedskenmerk "Oude hoevenlandschap" is het de ambitie om het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren van het oude hoevenlandschap en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen. Dit is een opgave waar in de uitwerking van de uitbreiding nadrukkelijk rekening mee dient te worden gehouden.

**Conclusie: tiny houses passen deels in dit deelgebied**

*Paragraaf 6.4.1.2 Lemelerveld – Toekomstvisie 2025 – Woongebied – Uitleggegebied / Toekomstig woongebied*

De uitstraling van het zuidoostelijke kwadrant van Lemelerveld is overwegend groen en ruim opgezet. De structuurvisie werkt dit gebied uit in een groene setting, in de vorm van 'wonen in het groen'. De gemeente Dalfsen hecht aan de bestaande kwaliteiten van dit gebied. Bij voorkeur wordt er hier niet gebouwd. Maar om woningbouw in dit gebied in de toekomst niet uit te sluiten wordt gekozen voor extensieve bebouwing in de vorm van wonen in het groen. Daarbij dient het gebied haar identiteit te behouden.

Voor de toekomstige uitbreiding is daarom ruimte gereserveerd aansluitend aan de kern (locatie keuze opgenomen in bijlage 4). Het gaat om de volgende locaties:

- Een gebied met een oppervlakte van circa 4 hectare aan de noordoostzijde van de kern. Uitgaande van 15 woningen per hectare in dit gebied betekent dit een capaciteit van circa 60 woningen;
- Een strook aansluitend aan en ten westen van de Nieuwe Landen van 2 hectare (30 woningen).

Vanuit de Omgevingsvisie is er in deze gebieden ruimte voor ontwikkelingen mits deze binnen het raamwerk van wegen, lanen en waterlopen plaatsvindt.

**Conclusie: tiny houses passen deels in dit deelgebied**

*Paragraaf 7.4.1.2 Nieuwleusen – Toekomstvisie 2025 – Woongebied – Uitleggegebied / Toekomstig woongebied*

De toekomstige woningbouw voor Nieuwleusen vindt in de eerste jaren plaats aan de westzijde van de kern, direct aan de noordzijde van de huidige nieuwbouwlocatie Westerbouwlanden. Na 1 januari 2010 is er een restcapaciteit in Westerbouwlanden van 1 + 415 (= 416) woningen, zodat er nog ruimte moet worden gereserveerd voor 284 woningen (700 - 416). Hiervoor is circa 19 hectare nodig.

Op het moment dat Westerbouwlanden Noord volgebouwd is, wordt de overstap gemaakt naar de oostzijde van de kern.

Vanuit de Omgevingsvisie worden beide ontwikkelingsgebieden aangemerkt met het gebiedskenmerk "Veenkoloniaal landschap". Als hier ontwikkelingen plaatsvinden moeten deze bijdragen aan behoud en versterking van bijzondere architectuur, de linten door het landschap en de open ruimtes. Bestaande stelsels van waterlopen, wegen en bebouwingslinten blijft of wordt weer gezichts-bepalend.

**Conclusie: tiny houses passen deels in dit deelgebied**

*Paragraaf 8.4.1.3 Oudleusen – Toekomstvisie 2025 – Woongebied – Toets aan de omgevingsvisie*

De aangewezen uitbreidingslocatie in Oudleusen wordt als ontwikkelingsperspectief "Buitengebied, accent productie" getypeerd. Voor de uitbreidingslocatie geldt dat er ruimte is voor schaalvergroting en verbreding en het bieden van ruimte aan nieuwe economische dragers van het buitengebied, die ook een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van hun omgeving en aan het verbreden van het spectrum aan werkmilieus. Dit houdt in dat de uitbreidingslocatie goed past binnen het beleid van de provincie Overijssel.

De uitbreidingslocatie heeft het gebiedskenmerk "Jonge heide- en broekontginningslandschap". Voor dit gebiedskenmerk is er ruimte voor ontwikkelingen mits deze binnen het raamwerk van wegen, lanen en waterlopen plaatsvindt.

**Conclusie: tiny houses passen deels in dit deelgebied**