

Ruimtelijke Onderbouwing Peezeweg 4

Hoofdstuk 1 Inleiding

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

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Het perceel Peezeweg 4 is een voormalig agrarisch perceel. Op het perceel staan meerdere gebouwen, zoals een grote hal, koeienstal en nog een drietal losse schuren. De huidige agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming.

De initiatiefnemers hebben gebruik gemaakt van de binnenplanse afwijkmogelijkheid die het bestemmingsplan Buitengebied biedt, om de voormalige bedrijfswoning om te zetten in een reguliere woning. Hierdoor mag er al gewoond worden in de voormalige bedrijfswoning.

Verder wordt met toepassing van de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied gemeente Dalfsen, onderdeel het beleid voor Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen (VAB) een extra woning op het perceel gerealiseerd. In het VAB-beleid is opgenomen dat als een erf als karakteristiek beoordeeld kan worden er dan mogelijkheden zijn om een extra woning te realiseren. Voor de beoordeling heeft het Oversticht een advies opgesteld en het erf als karakteristiek beoordeeld. Hierdoor kan de wens om in de voormalige koeienstal een woning te realiseren mogelijk gemaakt worden.

Daarnaast wordt een paardenbak van 40 x 20m gerealiseerd aansluitend aan het woonerf, achter de woning en grote schuur.

De landschappelijke inpassing van de gebouwen wordt verbeterd door de realisatie van een erfinrichtingsplan.

Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen, is een bestemmingsplanwijziging nodig.

Kaart 1. Ligging van het perceel Peezeweg 4, Dalfsen



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming "Agrarisch" met de aanduiding "Agrarisch bedrijf A" en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 7".

Kaart 2. Huidige bestemming



bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied met de woningen en bijgebouwen liggen na wijziging van het bestemmingsplan binnen de woonbestemming en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7'. Verder komt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenbak' op de te realiseren paardenbak. Het zoekgebied wordt van de plankaart verwijderd en de gronden rondom het perceel behouden een agrarische bestemming.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de NOVI is een van de nationale belangen het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen. Door mee te werken aan deze ontwikkeling waarbij een voormalig agrarisch perceel wordt omgezet naar een woonperceel wordt de leefbaarheid van het platteland vergroot. Met een erfinrichtingsplan zal het erf worden ingepast in de omgeving. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 8e Verzamelplan Buitengebied (bestemmingsplan) is in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat toch gesproken kan worden van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

De geldende agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming waar twee wooneenheden zijn toegestaan.

De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel zijn als geheel aangemerkt als karakteristiek door Het Oversticht (welstandsorganisatie) en kunnen daarom behouden blijven. Het ruimtebeslag blijft daarom ongewijzigd.

Er is daardoor geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Actualisatie Omgevingsverordening 2019/2020.

Artikel 2.1.3. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Dit is de provinciale vertaling van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Deze bestemmingsplanherziening voorziet niet in extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving door bouwen en verharderen.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

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

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

Op het perceel Peezeweg 4 is geen gebiedsspecifieke beleidskeuze van toepassing.

Er zijn dus geen zwaarwegende belangen die dit initiatief beïnvloeden.

2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

Een ontwikkelingsperspectief schetst een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geeft aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn.

Het ontwikkelingsperspectief geeft zo richting aan 'waar' wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Het perceel Peezeweg 4 ligt in het gebied waarvoor het provinciale ontwikkelingsperspectief "Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap" geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 3 . Percelen Peezeweg 4

 **Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap**



Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap

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

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

Conclusie

Deze ontwikkeling op het perceel Peezeweg 4 past binnen het ontwikkelingsperspectief in die zin dat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmerd. Op geen enkele manier wordt verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw beperkt. De Omgevingsdienst IJsselland heeft geadviseerd over de relatie met de omliggende agrarische bedrijven.

Advies Omgevingsdienst IJsselland (geurhinder en veehouderij).

Uit een QuickScan blijkt dat ruimschoots aan de vereiste afstanden wordt voldaan. Ook is in deze QuickScan de mogelijke invloed van intensieve veehouderijen betrokken. Gelet op bovenstaande is het niet noodzakelijk een cumulatieve geurberekening uit te laten voeren voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat. Er wordt ruim voldaan aan de vereiste minimale afstanden.

Verder wordt het erf volgens het advies van Het Oversticht beter aangesloten op het kenmerkende landschap. Het landschap blijft zodoende herkenbaar.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op het perceel Peezeweg 4 zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

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

Kaart 4. Peezeweg 4



Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'

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

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings-)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

De norm is dat dekzandvlakten en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. In de richtinggevende uitspraak staat dat als ontwikkelingen plaatsvinden, deze dan bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogte verschillen en het watersysteem. Verder is bij ontwikkelingen de (strekings-)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Het perceel Peezeweg 4 ligt niet in de buurt van een dekzandrug. Het landschap om het perceel heen is vlak, hoogteverschillen kunnen niet benadrukt worden. Doordat er binnen de bestaande bebouwing een extra wooneenheid wordt gerealiseerd zal de openheid die nu aanwezig is blijven bestaan.

Conclusie: er vinden geen ingrepen plaats in de natuurlijke laag.

2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

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

Kaart 5. Peezeweg 4

Jonge heide- en broekontginningslandschap



Figuur: Relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

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

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

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

Het perceel heeft nog steeds de kenmerkende structuren van het omringende landschap. Doordat in de leegstaande varkensschuur een wooneenheid wordt gerealiseerd, zal de ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Dit biedt de mogelijkheid om het erf opnieuw in te richten en de karakteristieke kenmerken te versterken. Deze kwaliteitsimpuls is vastgelegd in het erfinrichtingsplan (bijlage 1).

Conclusie

De bestaande singelstructuur rond het erf wordt behouden. Het perceel is aan 3 zijden ingepast met singels. De zuidzijde is open.

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

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

Verspreide bebouwing

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

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

De norm is dat ontwikkeling van nieuwe erven bijdraagt aan het behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

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 o.a. de ervenconsulent van het Oversticht en de Monumentenwacht adviseren over de ruimtelijke kwaliteit. Dit is in dit geval gebeurt, zie hiervoor bijlage 2 en 3 bij de ruimtelijke onderbouwing.

Informeel en trage netwerk

Het informeel trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en 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 kenmerkende erfstructuur blijft behouden.

2.2.4.4 Laag van de beleving

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

Het perceel Peezeweg 4 is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'.

Kaart 6. Peezeweg 4

 Donkerte



Figuur: Relevant deel 'Laag van de beleving'

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

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

Conclusie

De gemeente Dalfsen zal initiatiefnemer adviseren zo min mogelijk strooilicht te gebruiken en de benodigde verlichting zo geconcentreerd mogelijk te houden.

2.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

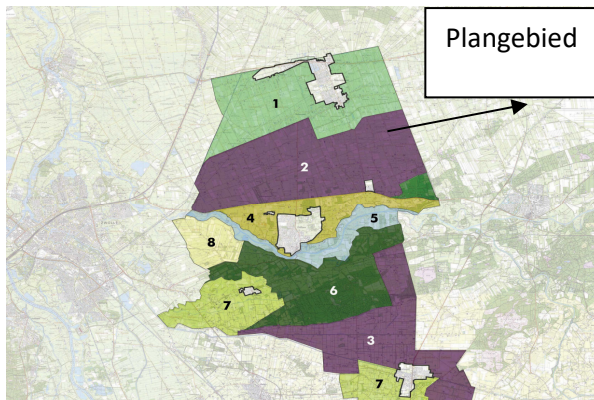
Op de kaart van de Structuurvisie Buitengebied zijn grenzen aangegeven tussen de deelgebieden die misschien een bepaalde 'hardheid' suggereren. Overgangen tussen landschappen zijn in de praktijk echter vaak 'zacht' en niet of nauwelijks op een bepaalde perceelsscheiding te begrenzen.

Datzelfde geldt voor de beschrijving van de karakteristiek. Niet overal in een bepaald deelgebied zullen in dezelfde mate waarden en karakteristieken aanwezig zijn.

Bij (aanvragen voor) ruimtelijke ontwikkelingen is dan ook altijd een verfijningsslag nodig. Aanvragers mogen ervan uitgaan dat zal worden getoetst aan daadwerkelijk aanwezige waarden.

Het perceel Peezeweg 4 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het deelgebied "Heideontginningen Noord". Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 7. Peezeweg 4



2.3.1.1 Karakteristiek deelgebied Heideontginningen Noord.

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

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

De landbouw is de belangrijkste functie in het gebied. Het grondgebruik is voornamelijk grasland, maar verspreid komen ook percelen met bouwland voor.

2.3.1.2 Kernkwaliteit

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

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting

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

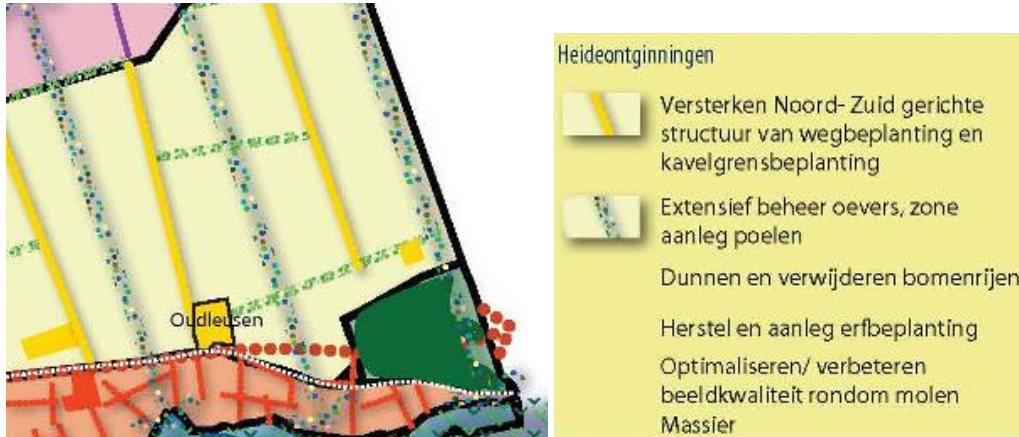
2.3.2 Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen

In artikel 5.3.1. van deze beleidsregels is bepaald dat meerdere woningen op een erf kunnen worden toegestaan bij karakteristieke of monumentale gebouwen. Karakteristieke stallen of schuren kunnen in aanmerking komen voor hergebruik voor de woonfunctie.

In artikel 5.4 van deze beleidsregels is bepaald dat sloop en nieuwbouw van gebouwen niet is toegestaan bij karakteristieke bebouwing. De ervenconsulent van het Oversticht acht het gehele erf Peezeweg 4 als geheel (ensemble) karakteristiek voor dit jonge heideontginningslandschap. De wens tot het bewoonbaar maken van de schuur en de splitsing van het erf past in het gemeentelijk beleid dat gericht is op het behoud van cultuurhistorie en de ontwikkeling van de leefbaarheid van het platteland. De ontwikkeling draagt positief bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarden en geeft een sociaal en maatschappelijke impuls. Het erf heeft fysiek voldoende ruimte.

2.3.3 Landschapsonwikkelingsplan Dalfsen

Het Landschapsonwikkelingsplan Dalfsen (LOP) is een visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel Peezeweg 4 ligt in het deelgebied 'Heideontginningen'.



Uitsnede Landschapsonwikkelingsplan Dalfsen

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap. Het advies is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gedaan. Op basis van dit advies is door de initiatiefnemers een erfinrichtingsplan opgesteld, die gecontroleerd is door de ervenconsulent. De ontwikkeling past in het landschapsonwikkelingsplan. Zie kaart 8 voor het erfinrichtingsplan van Peezeweg 4.

Kaart 8. Erfinrichting Peezeweg 4



Hoofdstuk 3 Onderzoeken

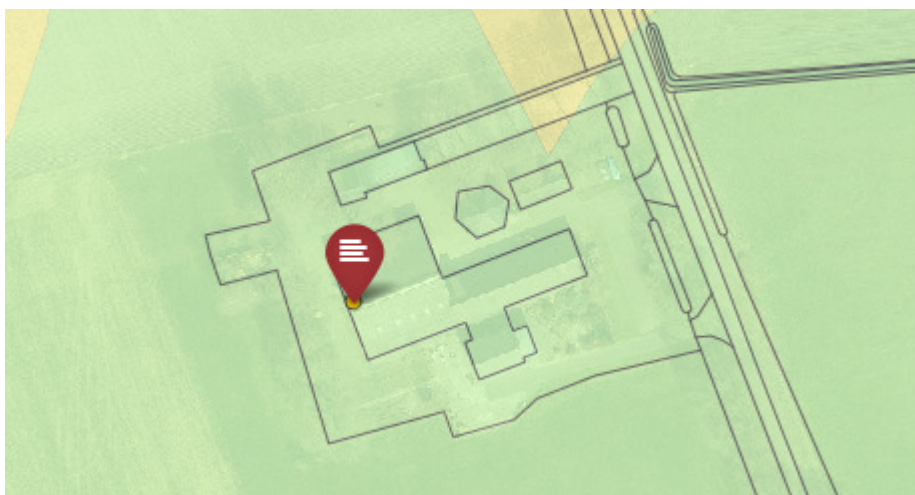
In dit hoofdstuk worden alle ruimtelijk relevante omgevingsfactoren op een rij gezet en belangen afgewogen. De belangenafweging moet aantonen dat de betreffende ontwikkeling aan een goede ruimtelijke ordening voldoet. Daarbij wordt op het volgende ingegaan:

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

3.1 Archeologie

Volgens deze beleidskaart heeft het perceel Peezeweg 4 een lage archeologische verwachting Waarde archeologie 7.

Kaart 9. Peezeweg 4



Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

Voor de voor 'Waarde - Archeologie 7' aangewezen gronden geldt geen onderzoeksplicht.

3.2 Bodemkwaliteit

Het perceel is een voormalig agrarisch erf, waardoor deze als verdacht is aangemerkt. Er zijn hiervoor een verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd.

3.2.1 Peezeweg 4

Aan Peezeweg 4 is in december 2020 een verkennend bodemonderzoek- en onderzoek asbest in de bodem uitgevoerd door Econsultancy. Hierbij is ook een onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van asbest op het perceel. Het gehele onderzoek is te vinden als bijlage 4. Hieronder zijn de conclusies van de verkennende bodemonderzoeken overgenomen.

Verkennend bodemonderzoek

In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd. In het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Verkennend onderzoek asbest in de bodem

In het kader van de bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie kan gesteld worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bij gewijzigd gebruik van landbouw naar wonen niet tot gebruiksbepalingen of gezondheidsrisico's zal leiden. Ook bij het aanvragen

van een bouwvergunning in de nabije toekomst zullen, met het huidige beleid en de huidige normen, de aangetoonde verontreinigingen geen bezwaar vormen. Derhalve bestaan er met betrekking tot de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem, volgens Econsultancy, geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie.

De Omgevingsdienst IJsselland heeft het bodemrapport gecontroleerd en geconcludeerd dat het onderzoek inhoudelijk akkoord is (bijlage 5).

Verder heeft Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd vanwege een voormalige gasolietank op het perceel. De brieffrapportage verkennend bodemonderzoek (vml. BG gasolietank) is te vinden als bijlage 6.

Hieronder is de conclusie van het verkennend bodemonderzoek overgenomen.

In de bovengrond zijn zintuiglijk en analytisch geen verontreinigingen met minerale olie componenten geconstateerd. In de ondergrond zijn zintuiglijk geen verontreinigingen geconstateerd. In het grondwater is een lichte verontreiniging met xylenen geconstateerd. De vooraf gestelde hypothese dat deze locatie als "plaatselijk verdacht" dient te worden beschouwd, is bevestigd. Echter, gelet op de aard en mate van de aangetroffen verontreinigingen, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

Ook de brieffrapportage is door de Omgevingsdienst IJsselland gecontroleerd en geconcludeerd dat op basis van de resultaten van dit onderzoek er geen vermoeden bestaat van de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van de voormalige tank die een belemmering vormt voor de bestemmingswijziging (bijlage 7).

3.3 Duurzaamheid

In april 2017 heeft de gemeenteraad van Dalfsen het Beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025 vastgesteld. In dit beleidsplan worden verbeterdoelen en concrete doelen gesteld. De ambitie is om een duurzaam leefbare gemeente te maken. Hiervoor zijn vier verbeterdoelen gesteld: meer lokale kracht, minder energiegebruik, meer duurzame energie en meer circulair.

Het energieverbruik voor de woonfunctie is lager dan voor de agrarische functie. Dit geldt ook voor de stikstof- en CO₂-emissies en het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Verder wordt met de toepassing van Sloop voor Kansen bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van het buitengebied, doordat een deel van de bestaande bebouwing wordt omgezet naar een wooneenheid en er duurzaam in ruimtelijke kwaliteit wordt geïnvesteerd.

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 4 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 voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringsstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.2 Stikstofdepositie

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

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

Kaart 10. Peezeweg 4



Ligging van Natura2000-gebied in de omgeving van het plangebied. Gronden die tot Natura2000 behoren worden met de groene kleur aangeduid. (bron <https://www.natura2000.nl/gebieden/overijssel>)

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

Beschermingsregime

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

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

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

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

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

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

Effectbeoordeling

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

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden-Reggebied op een afstand van meer dan 7 km van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudings- doelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de ruimere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten. Bovendien kent de functiewijziging slechts een beperkte effectafstand en zal geen sprake zijn van een opvallende verstoring binnen het NNN. Verdere toetsing in de vorm van een "Nee, tenzij-toets" is niet aan de orde.

3.4.4 De Wet natuurbescherming

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

Omdat er op het perceel fysieke wijzigingen plaatsvinden is een QuickScan Flora & Fauna uitgevoerd door Bunschoek Natuurlijk. Dit rapport is aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd als bijlage 8.

Op basis van de QuickScan kan geconcludeerd worden dat voor de aangetroffen en te verwachten algemeen voorkomende soorten een extra aanvullend onderzoek nodig is. Voor de start van de verbouwing van de schuur tot 2e woning moet op locatie geïnventariseerd worden of er beschermde soorten (zoals vleermuizen en de huismus) in het pand aanwezig zijn, of er broeden.

Het aanvullende onderzoek ten aanzien van Huismussen en Vleermuizen is uitgevoerd door Bunschoek Natuurlijk en is aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd als bijlage 9.

In het aanvullende onderzoek is geconcludeerd dat er drie territoria/nestplaatsen van Huismussen aanwezig zijn. Twee bevinden zich in het dak (onder de dakpannen boven de dakgoot van de woning), de derde is gevestigd in een nestkast in een eik.

In de onderzoekperiode is er één zomer- en paarverblijfplaats van de Gewone dwergvleermuis gevonden. Deze is eveneens aangetroffen in het dak van de woning.

Vervolgstappen:

Hat aantreffen van verblijfplaatsen/nestplaatsen in het dak hebben gevolgen voor de uit te voeren werkzaamheden. Met beide soorten moet rekening worden gehouden, onderstaande vervolgstappen zijn van toepassing:

- Uitvoeren van de werkzaamheden in de minst kwetsbare periode (oktober tot half november)
- Ruim voor uitvoer van de werkzaamheden plaatsen van (nest)kasten in de buurt van de nest- en verblijfplaatsen
- Conform kennisdocument (BIJ 12,2017) Huismus en Gewone dwergvleermuis aanbrengen van permanent verblijfplaatsen op verschillende oriëntaties.
- De woning moet in de nieuwe situatie evenveel Huismus en Gewone dwergvleermuis kunnen herbergen als in de huidige situatie.
- Het plan en de werkzaamheden worden begeleid door een ter zake kundige op het gebied van vleermuizen.

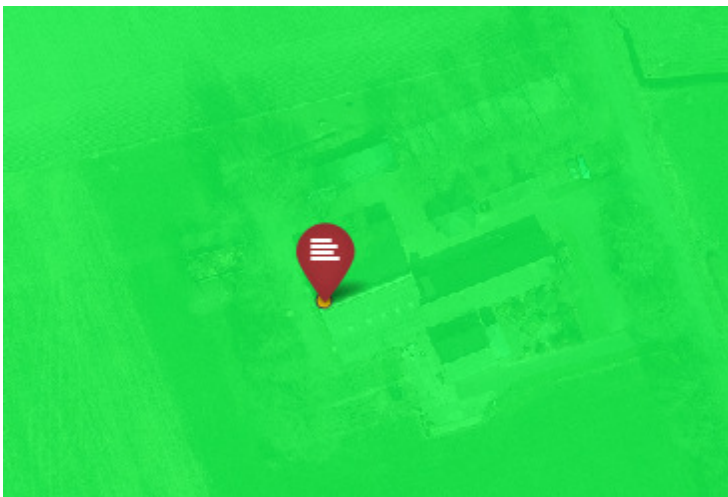
Bovenstaande moet worden uitgewerkt in een activiteitenplan voor een ontheffingsaanvraag bij het bevoegde gezag (provincie Overijssel).

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

3.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan. Risicozonering rondom Pezeweg 4 is hieronder aangegeven.

Kaart 11. Pezeweg 4



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

Toets aan risicokaart

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

Conclusie

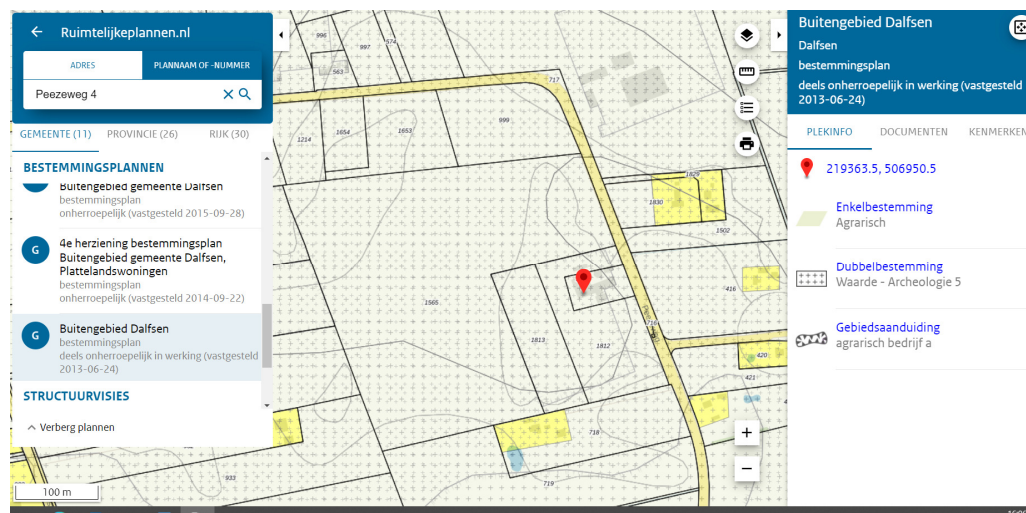
Het plangebied ligt zo ver af van de risicobronnen, zodat externe veiligheid geen rol speelt. Nader onderzoek is niet nodig.

3.6 Milieuzonering

Advies Omgevingsdienst IJsselland

Relatie met de omliggende agrarische bedrijven:

Doorwerking in het plan



Zowel de bestaande woning als een in kader van VAB beleid nog op te richten woning op dit perceel, kadastraal Dalfsen, R, 495 voldoen ten opzichte van omliggende (agrarische) bedrijven aan de aan de richtafstanden van de VNG handreiking "Bedrijven en milieuzonering". Aan de wettelijk aan te houden geurafstand wordt voldaan (bijlage 5).

Conclusie bedrijven en milieuzonering

Vormt geen belemmering voor de wijziging naar woonbestemming van de bestaande bedrijfswoning en toevoegen van een 2^e woning in kader van het VAB-beleid.

3.7 Geluid

De Wet geluidhinder heeft als doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid.

Het perceel Peezeweg 4 ligt langs een smalle landbouwweg in het buitengebied ten noordoosten van Oudleusen. Deze weg heeft geen doorgaande functie en wordt slechts door bestemmingsverkeer en landbouwverkeer gebruikt.

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.8 Luchtkwaliteit

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

3.9 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van de percelen en het parkeren van bewoners en bezoekers. Met deze ontwikkeling zal de verkeerssituatie niet wijzigen.

De ontsluiting van het perceel zal via de bestaande erfdoorgangen (blijven) verlopen. Het bestaande verkeersnetwerk kan de (beperkte) toename van het aantal verkeersbewegingen van- en naar het perceel aan. Het parkeren zal op het erf plaatsvinden.

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

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

3.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden/ geen wooneenheden gerealiseerd. Toename van het verharde oppervlak bedraagt (niet) meer dan 1500 m²/ Er vindt geen toename van het verharde oppervlak plaats. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal (73 meter afstand), primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

Het plangebied bevindt zich niet in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied.

Bij nieuwe bouwwerken is de minimale ontwateringsdiepte een belangrijk aandachtspunt. De minimale ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de GHG. Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot.

Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

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

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	De nieuwe woning moet een aansluiting hebben op het rioleringssysteem/ IBA.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap V er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Het plangebied ligt op 16,5 meter van een hoofdwatgang die beschermd worden door de

		Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.
--	--	--

3.10.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerpeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

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

3.10.5 Watertoetsproces

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

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op het portal www.dewatertoets.nl. het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

3.10.6 Overstromingsrisicoparaagraaf

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

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied niet in overstroombaar gebied.

Conclusie

In geval van overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie toe te staan. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Veiligheidsregio zijn op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. Het bestemmingsplan maakt slechts een bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' mogelijk. Gezien de kleine kans van overstroming en het feit dat het bestemmingsplan geen verblijfsfunctie voor kwetsbare groepen mogelijk maakt, is het niet nodig om maatregelen te nemen.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Na herziening van het bestemmingsplan is aan het perceel Peezeweg 4 in Dalfsen de huidige agrarische bestemming gewijzigd in de bestemming "Wonen". Binnen het bestemmingsvlak van deze bestemming zijn dan 2 woningen toegestaan.

Het erf wordt ingericht volgens het advies van de ervenconsulent van Het Oversticht en volgens het erfinrichtingsplan opgesteld door de Erfontwikkelaar van 24 september 2021 (bijlage 1).

De landschappelijke inpassing van het erf, karakteristiek voor het jonge heideontginningslandschap, blijft behouden. Dit geldt specifiek voor de 3 singels die het erf begrenzen.

Aan de ontwikkeling zullen de volgende voorwaardelijke verplichtingen worden verbonden:

1. Initiatiefnemer is verplicht om, indien en voor zover zij overgaat tot realisatie van het 8^e verzamel-bestemmingsplan, de extra woning, paardenbak en het erf op het perceel Peezeweg 4 te realiseren zoals is aangegeven in het erfinrichtingsplan van de Erfontwikkelaar van 24 september 2021 (bijlage 1).
2. Initiatiefnemer moet binnen één jaar na het in gebruik nemen van de extra woning de erfbepanting volgens het door de gemeente goedgekeurde erfinrichtingsplan van de Erfontwikkelaar van 24 september 2021 realiseren en deze minimaal tien jaar in stand houden (bijlage 1).
3. Initiatiefnemer moet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het 8^e verzamelplan de erfinrichting volgens bijlage 1 realiseren en deze minimaal tien jaar in stand houden.
4. Initiatiefnemer is verplicht de bouw van de extra woning volgens het advies van de ervenconsulent van het Oversticht (bijlage 2) uit te voeren en de herinrichting, inclusief de bepanting, van het erf Peezeweg 4 in Dalfsen te realiseren zoals is aangegeven in het erfinrichtingsplan van de Erfontwikkelaar van 24 september 2021 (bijlage 1).
5. Initiatiefnemer is verplicht bij de herinrichting van het erf en de realisatie van de extra woning te werken volgens het erfadvies van de Monumentenwacht (bijlage 3).
6. Initiatiefnemer is verplicht de vervolgstappen uit te voeren zoals deze zijn verwoord in het Huismus- en vleermuisonderzoek Peezeweg 4, Oudleusen van 5 oktober 2021 van Bunschoek Natuurlijk (bijlage 9). Dit houdt in dat de werkwijze voor de mussen en vleermuizen in een activiteitenplan uitgewerkt moet worden en tegelijkertijd met een ontheffingsaanvraag bij provincie Overijssel ingediend moet worden. De verleende ontheffing van de provincie Overijssel moet bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de tweede wooneenheid als bijlage worden toegevoegd.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

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

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

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

Ruimtelijke Onderbouwing Welsommerweg 32

Hoofdstuk 1 Inleiding

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

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Op het voormalig agrarisch perceel Welsummerweg 32 zijn naast de bestaande boerderij veel van de oude bedrijfsgebouwen blijven staan. In het midden van het perceel bevindt zich een grote schuur met daar aan vast gebouwd een kleinere schuur. Deze kleinere schuur is met een vergunning omgezet naar een kantoor voor het bedrijf van de huidige eigenaren.

De initiatiefnemers willen de huidige boerderij verkopen en het perceel kadastraal splitsen. Verder willen ze een woning realiseren met toepassing van de beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied gemeente Dalfsen, onderdeel Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB). Uitgangspunt van het beleid is hergebruik binnen bestaande gebouwen.

Bij een bouwtechnische controle is echter gebleken dat de kap van de grote schuur niet levensvatbaar is. Binnen de beleidsregels van VAB zijn voorwaarden opgenomen voor sloop en nieuwbouw bij hergebruik van een niet agrarische functie.

Dit heeft geleid tot de keuze om de grote schuur te slopen en deze in een iets kleiner formaat achter het kantoorgedeelte aan de noordoostkant terug te bouwen. Zodoende kan er een woning gerealiseerd worden, waarbij het kantoorgedeelte ook onderdeel wordt van de woning en de kantoorfunctie verdwijnt.

Door alle overige bijbehorende bouwwerken te slopen kan er een nieuw bijgebouw bij de huidige boerderij gerealiseerd worden en in de nabije toekomst willen de eigenaren ook een bijgebouw voor eigen gebruik realiseren.

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

Kaart 1. Ligging van het perceel Welsummerweg 32

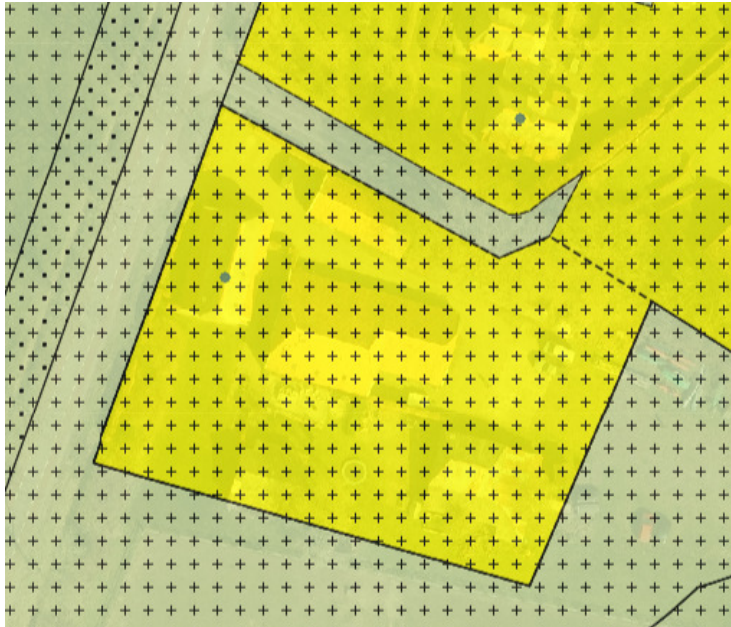


bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming 'wonen' met de aanduidingen 'Kantoor' en 'maatvoering-maximaal aantal wooneenheden: 3'. De aanduiding aantal wooneenheden wordt gedeeld met de aanliggende percelen Welsummerweg 34 en 36. Verder is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' van toepassing.

Kaart 2. Huidige bestemming



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt het perceel Welsummerweg 32 losgemaakt van nummer 34 en 36 ten aanzien van het aantal toegestane wooneenheden. Zowel de percelen Welsummerweg 34 en 36 als ook Welsummerweg 32 krijgen de aanduiding 'maatvoering - maximaal aantal wooneenheden: 2'. Met de toevoeging van deze aanduiding wordt het mogelijk gemaakt om een extra woning op het perceel Welsummerweg 32 te realiseren. De omvang van de woonbestemming blijft gelijk aan de huidige situatie.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de NOVI is een van de nationale belangen het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen. Door mee te werken aan deze ontwikkeling waarbij voormalige agrarische bebouwing (in slechte staat) wordt gesloopt en wordt vervangen door nieuwbouw wordt de leefbaarheid van het landelijke gebied verbeterd. Met een erfinrichtingsplan zal het erf worden ingepast in de omgeving. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 8e Verzamelplan Buitengebied (bestemmingsplan) is in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat toch gesproken kan worden van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

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

Door dit plan vermindert de bebouwing op het perceel vanwege de sloop van de grote schuur en andere voormalige agrarische bebouwing. In de nieuwe situatie wordt wel een compensatiewoning en enkele kleine schuren teruggebouwd, maar deze m² zijn vele malen minder dan de bestaande bebouwing op dit perceel. Er is daardoor geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Actualisatie Omgevingsverordening 2019/2020.

Dit bestemmingsplan maakt geen extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving mogelijk. Artikel 2.1.3 Zuinig en Zorgvuldig ruimtegebruik van de Omgevingsverordening is dan ook niet van toepassing.

De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken. Daarnaast wordt de ontwikkeling in paragraaf 2.2 getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel, waar het ontwikkelingsperspectief en de vier-lagenbenadering onderdeel van uitmaken. Dit alles maakt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en daar waar kan versterkt wordt, overeenkomstig artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsverordening.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen' van de gemeente Dalfsen. Deze ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (buitengebied) van de gemeente Dalfsen. De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Bij dit plan is zeker sprake van 'zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik' De bestaande gebouwen en terrein worden hergebruikt voor de invulling van nieuwe functies.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

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

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

Op het perceel Welsummerweg 32 is geen gebiedsspecifieke beleidskeuze van toepassing. Er zijn dus geen zwaarwegende belangen die dit initiatief beïnvloeden.

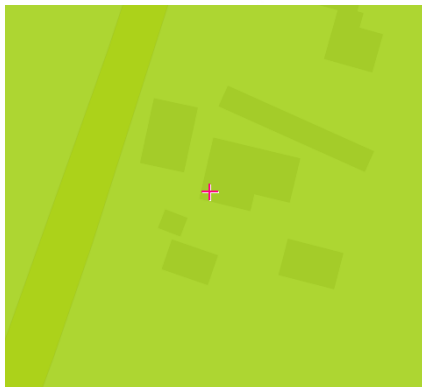
2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

Een ontwikkelingsperspectief schetst een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geeft aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het ontwikkelingsperspectief geeft zo richting aan 'waar' wat ontwikkeld zou kunnen worden

Het perceel Welsummerweg 32 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 3 . Welsummerweg 32

 Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap



Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies van het buitengebied. Het geeft ruimte aan de landbouw, maar tegelijkertijd biedt het ook ruimte voor landschapontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, recreatie, wonen en de overige bedrijvigheid. Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte. Daar waar de ontwikkelruimte voor agrarische bedrijven beperkt is, liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid.

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

Conclusie

De ontwikkeling aan Welsummerweg 32 past binnen het ontwikkelingsperspectief. De situatie aan de Welsummerweg 32 verbetert aanzienlijk aangezien de landschapontsierende agrarische bebouwing wordt gesloopt. De agrarische bedrijven en andere functies in de omgeving worden niet belemmerd. Bij het inrichten van de erven wordt aangesloten bij het landschap door een advies en aanvullend advies van de ervenconsulent van Het Oversticht (bijlage 3 en 4). Het landschap blijft herkenbaar.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de Welsummerweg 32 zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

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

Kaart 4. Welsummerweg 32

 Dekzandvlakte en ruggen



Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'

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

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings-)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

De norm is dat dekzandvlakten en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. In de richtinggevende uitspraak staat dat als ontwikkelingen plaatsvinden, deze dan bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogte verschillen en het watersysteem. Verder is bij ontwikkelingen de (strekings-)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Conclusie

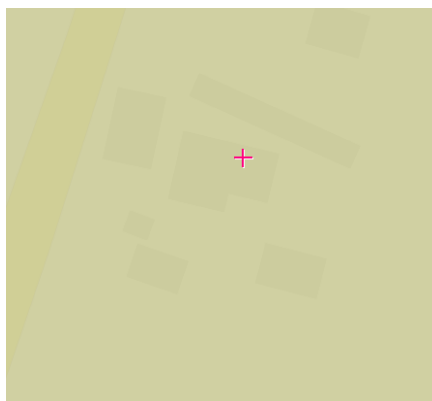
Op het perceel wordt een deel van de bestaande bebouwing gesloopt. Er worden een aantal kleinere opstallen herbouwd, de natuurlijke laag wordt met deze ontwikkeling niet aangetast.

2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Essenlandschap'

Kaart 5. Welsummerweg 32



Figuur: Relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

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

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De

samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

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

Conclusie

De nieuwe opstallen op het erf worden zorgvuldig ingepast zodat de bestaande landschapstructuur behouden blijft en waar mogelijk versterkt.

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

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

Verspreide bebouwing

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

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

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

Informele en trage netwerk

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en 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

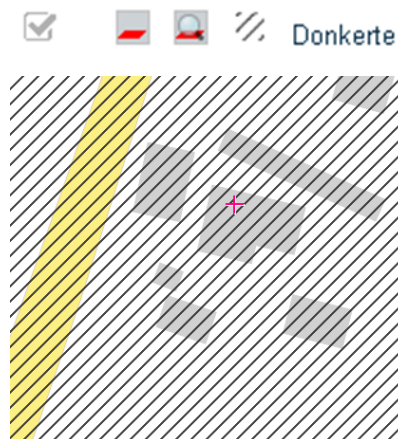
Bij deze ontwikkeling blijft de kenmerkende erfstructuur behouden, de ervenconsulent heeft hierover advies uitgebracht om dit te waarborgen. Op het woonerf zijn geen trage netwerken aanwezig.

2.2.4.4 Laag van de beleving

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'

Kaart 6. Welsummerweg 32



Figuur: Relevant deel 'Laag van de beleving'

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

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

Conclusie

De gemeente Dalfsen zal de initiatiefnemer adviseren zo min mogelijk strooilicht te gebruiken en de benodigde verlichting zo geconcentreerd mogelijk te houden.

2.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

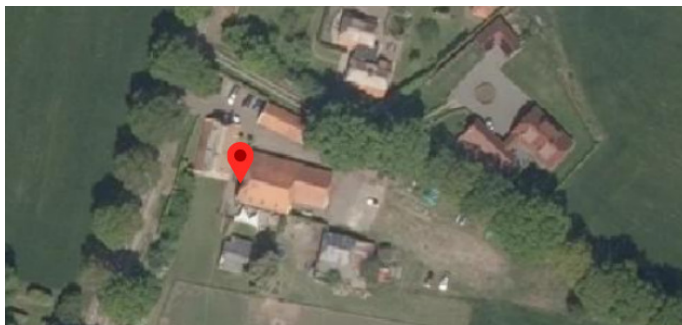
Op de kaart van de Structuurvisie Buitengebied zijn grenzen aangegeven tussen de deelgebieden die misschien een bepaalde 'hardheid' suggereren. Overgangen tussen landschappen zijn in de praktijk echter vaak 'zacht' en niet of nauwelijks op een bepaalde perceelsscheiding te begrenzen.

Datzelfde geldt voor de beschrijving van de karakteristiek. Niet overal in een bepaald deelgebied zullen in dezelfde mate waarden en karakteristieken aanwezig zijn.

Bij (aanvragen voor) ruimtelijke ontwikkelingen is dan ook altijd een verfijningslag nodig. Aanvragers mogen ervan uitgaan dat zal worden getoetst aan daadwerkelijk aanwezige waarden.

Het perceel Welsummerweg 32 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het Essenlandschap. Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 7. Welsummerweg 32



Essenlandschap
Thema: landschap
Gebiedsbegrenzing: indicatief

2.3.1.1 Karakteristiek deelgebied Essenlandschap

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

De meeste en oudste bebouwing ligt op de flanken van de es. De dorpen en de boerenerven liggen op een natuurlijke wijze in het landschap. Vaak zijn de overgangen tussen dorp en omgeving of erf en buitengebied niet scherp, maar lopen beide op een logische wijze in elkaar over. Erven kennen een rafelig silhouet van bebouwing en boomgroepen. Op de overgangen naar de Vecht liggen enkele landhuizen.

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

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

2.3.1.2 Kernkwaliteit

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

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting wonen

Het essenlandschap is geliefd als plek om te wonen. In de vorm van bestaand VAB-beleid en de 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.

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

De regels voor het toepassen van 'Sloop voor Kansen' en 'Hergebruik vrijgekomen agrarische bebouwing' (VAB) zijn uitgewerkt in de gemeentelijke Beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen'. Voor de beoogde ontwikkeling is het niet mogelijk om een deel van de gebouwen te hergebruiken vanwege de slechte bouwkundige status.

Het Oversticht heeft in het advies de oude schuur als karakteristiek aangemerkt, en geadviseerd om deze te behouden. In de beleidsregels zijn voorwaarden opgenomen voor sloop en nieuwbouw bij hergebruik voor een niet agrarische functie. In sommige situaties is hergebruik van bestaande bebouwing niet gewenst. Sloop en nieuwbouw is dan mogelijk:

- Als dit ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit volgens de kwalitatieve criteria uit
 - Structuurvisie Buitengebied, het Landschapsontwikkelingsplan, de gebiedskenmerkencatalogus van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel en de welstandsnota.
 - Als dat noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen;
- De oppervlakte van de bebouwing mag niet toenemen en er zal altijd sprake moeten zijn van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit waarover een positief advies van de ervenconsulent van het Oversticht moet worden afgegeven.

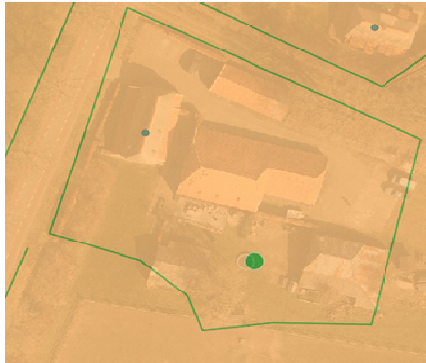
In overleg met medewerkers van het Oversticht is gekeken naar de mogelijkheden die er zijn om een woning te kunnen realiseren.

Voor de sloop van de grote schuur en het herbouwen in een kleiner formaat is het vereiste positieve aanvullende advies van het Oversticht verkregen. De sloop en herbouw van de gebouwen op het erf kunnen worden uitgevoerd onder het VAB beleid. Belangrijke eis hierbij is dat de herbouw van de schuur met aandacht voor de relevante cultuurhistorische elementen wordt gerealiseerd. Verder moeten de nieuwe opstallen zorgvuldig landschappelijk worden ingepast. Op basis van het advies van de ervenconsulent van het Oversticht is een erfinrichtingsplan opgesteld die voldoet aan de gewenste landschappelijke inpassing.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

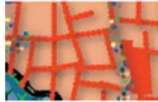
Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeente dekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel Welsummerweg 32 ligt in het deelgebied 'Essenlandschap'

Kaart 8. Welsummerweg 32



Essenlandschap

Essenlandschap



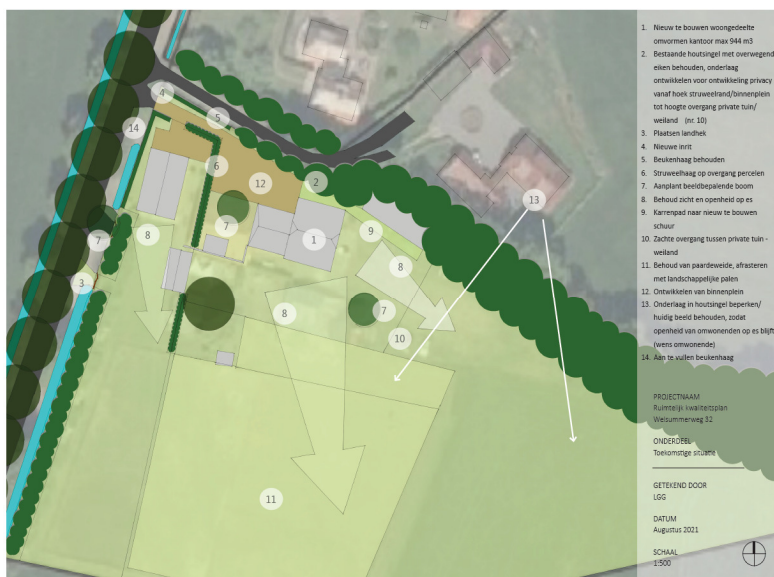
De afwisseling en rijkdom aan landschapselementen en cultuurhistorische elementen is in dit landschapstype groot en kenmerkend.

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

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies en een aanvullend uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap (zie bijlage 2 en 3).

Zie kaart 9 voor de erfinrichtingsschets die is opgesteld op basis van dit advies. De ontwikkeling past in het Landschapsontwikkelingsplan.

Kaart 9. Erfinrichting Welsummerweg 32



Hoofdstuk 3 Onderzoeken

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

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

3.1 Archeologie

Volgens deze beleidskaart heeft het perceel Welsummerweg 32 een hoge archeologische verwachting 'Waarde – Archeologie 3'. Bij bouwwerken en werkzaamheden die groter zijn dan 50 m² is een onderzoek vereist. Voor deze ontwikkeling wordt deze grens overschreden.

Kaart 10. Welsummerweg 32



Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

Voor deze ontwikkeling is door Adviesbureau Lycens een bureau en inventariserend veldonderzoek gedaan (7 oktober 2021). De verwachting op basis van het bureau onderzoek is dat er in de toplaag van het dekzand resten kunnen worden aangetroffen vanaf het laat Paleolithicum tot en met de nieuwe tijd.

Resultaten

De bodem in het plangebied bestaat uit een verstoorde laag op dekzand of een plaggendek op dekzand met in de top van het dekzand soms nog een deels intact podzolbodem. De top van het dekzand bevindt zich op een diepte van 0,5-1m –mv (3,05-2,44 m NAP).

Tijdens het veldonderzoek zijn er geen archeologische indicatoren waargenomen. Aangezien er buiten de bestaande bebouwing sprake is van een deels intact plaggendek is het mogelijk dat er daar sporen bewaard zijn gebleven van een historische boerderijplaats of ouder.

Ook dieper ingegraven sporen kunnen nog voorkomen daar waar geen podzolbodem meer is waargenomen in het dekzand. Eventuele vondstenniveaus, vuursteenspreiding en dergelijke in de top van het dekzand zijn waarschijnlijk opgenomen in het esdek of meer recentelijk vergraven.

Selectieadvies

Binnen het plangebied moet rekening worden gehouden worden met een vindplaats behorende de historische boerderijplaats en met oudere sporen. Deze kunnen voorkomen op een diepte van meer dan 50 cm (voor bijbehorende kaartmateriaal kan het volledige rapport

worden geraadpleegd in bijlage 5). Op basis van de resultaten wordt geadviseerd om aanvullend onderzoek te doen wanneer dieper wordt ontgraven dan 0,5 meter.

Voor grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 meter moet deze worden uitgevoerd met archeologische begeleiding. De grond wordt dan laagsgewijs afgegraven en eventuele resten kunnen worden gedocumenteerd.

Voor twee van de schuren is dit advies niet van toepassing vanwege de aanwezigheid van mestkelders. Voor deze locaties moet alleen een archeologische inspectie uitgevoerd worden wanneer de keldervloer is verwijderd.

Voor de nieuwbouw wordt geadviseerd om niet dieper te graven dan 0,5 meter –mv. Gekeken zou kunnen worden naar het toe passen van archeologievriendelijk bouwen.

Als dit niet mogelijk is dan is het advies om een deel van de bouwkuip te ontgraven (circa 50 m²) per locatie om vast te stellen of er sprake is van een archeologische vindplaats. Dan kan worden bepaald of verdere opgraving en of begeleiding zinvol is.

Bij de kapschuur en het kleine schuurtje hoeft geen archeologisch onderzoek plaats te vinden aangezien de verwachte bodemverstoring minder is dan 0,5m –mv.

Als laatste moet er een PVE worden opgesteld die door gemeente Dalfsen moet worden goedgekeurd. In dit document moet worden opgenomen of er een evaluatie moment is om te bepalen of verdere begeleiding noodzakelijk is.

Conclusie

Door de stappen uit het selectieadvies te volgen kan de ontwikkeling worden uitgevoerd voor het onderdeel archeologie.

3.2 Bodemkwaliteit

Aangezien de locatie een voormalige agrarische perceel betreft is het laten uitvoeren van een bodemonderzoek vereist.

Het onderzoek voor de locatie is uitgevoerd door milieu en adviesbureau Eco Reest. Het betreft een verkennend bodem- en asbestonderzoek (bijlage 6). Op het erf is sprake van een aantal asbest verdachte daken die afwateren op onverhard maaiveld.

Resultaten bodemonderzoek

De onderzoeksresultaten laten een overschrijding zien van de achtergrondwaarde van lood. In het grondwater zijn overschrijdingen van de streefwaarde van barium en zink aangetoond. Deze bevinden bevestigen dat het gaat om een locatie die verdacht is voor bodemvervuiling. Echter, kijkend naar de aard en de concentraties van de aangetoond parameters in relatie tot de woonbestemming van het terrein worden verhoogde risico's voor de volksgezondheid niet verwacht. De resultaten van het onderzoek geven daarom geen aanleiding tot verder onderzoek.

Resultaten asbestonderzoek

Voor asbest zijn verschillende druppelzones onderzocht, hierbij is gekeken of er asbest in de toplaag aanwezig is. In totaal zijn 5 locaties onderzocht. Bij toplaag 1 is 9,0m/kg asbest gevonden. Bij de overige 4 onderzochte plekken is geen asbest gevonden.

Het gemeten gehalte aan asbest ter plaatse van toplaag 1 is beneden de helft van de interventiewaarde. Indien bij verkennend onderzoek gehalten worden gemeten beneden de helft van deze waarde dat bij nader onderzoek geen waarde worden aangetroffen die de interventiewaarde wel zullen overschrijden.

De resultaten van het asbestonderzoek geven geen aanleiding tot nader en onderzoek en vormen geen belemmering in relatie tot de beoogde bestemming van het terrein.

Conclusie

Volgens het historisch onderzoek blijkt dat op en direct rondom de locatie bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Het rapport is ter controle aangeboden aan de Omgevingsdienst IJsselland, op 5 augustus is goedkeuring verleend aan het rapport.

3.3 Duurzaamheid

April 2017 heeft de gemeenteraad van Dalfsen het Beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025 vastgesteld. In dit beleidsplan worden verbeterdoelen en concrete doelen gesteld. De ambitie is om een duurzaam leefbare gemeente te maken. Hiervoor zijn vier verbeterdoelen gesteld: meer lokale kracht, minder energiegebruik, meer duurzame energie en meer circulair.

Met de toepassing van sloop voor kansen wordt bijgedragen aan duurzame ontwikkeling van het buitengebied doordat bebouwing zonder vervolgfunctie wordt gesloopt en er duurzaam in ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd wordt.

3.4 Ecologie

Voor het onderdeel ecologie is door LabelTIEN een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Per onderdeel (gebieds- en soorten bescherming) worden de conclusies weergegeven (bijlage 7).

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermde natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. km van het plangebied.

Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.2 Stikstofdepositie

De ingrepen behorend tot het project leiden tot geen negatief effect op beschermde natuurgebieden, zoals aantasting van kernkwaliteiten of doelstellingen of externe effecten op Natura 2000-gebieden. Gezien de afstand naar de dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden en de impact van de werkzaamheden en de bedrijfsvoering, hoeft er geen AERIUS berekening worden uitgevoerd.

Kaart 11. Welsummerweg 32



Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000 gebieden 'Uiterwaarden, Zwarte water en Vecht' en 'Vecht- en Beneden Reggegebied'

3.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de bredere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten. Bovendien kent de ingreep (sloop van diverse schuren en de bouw van een nieuwe woning en diverse schuren) slechts een beperkte effectafstand en zal geen sprake

zijn van een opvallende verstoring binnen het NNN. Verdere toetsing in de vorm van een "Nee, tenzij-toets" is niet aan de orde.

3.4.4 De Wet natuurbescherming

Tijdens het veldonderzoek zijn er diverse sporen van verschillende soorten in en rondom het perceel aangetroffen.

Het bestaande woonhuis is in potentie geschikt als verblijfplaats voor gebouw bewonende vleermuizen. Aangezien dit buiten de ruimtelijke ontwikkeling valt, is nader onderzoek naar vleermuizen niet van toepassing. Indien er wijzigingen plaatsvinden aan muren en dak is nader onderzoek vereist.

Effecten op beschermde soorten en soortgroepen waarvoor geen vrijstelling geldt, zijn uitgesloten omdat er geen aanwijzingen zijn dat dergelijke soorten binnen invloedssfeer van de werkzaamheden voorkomen;

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

3.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan.

Risicozonering rondom Welsummerweg 32 is hieronder aangegeven.

Kaart 12. Welsummerweg 32



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

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

Conclusie

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

3.6 Milieuzonering

Ten noord- oosten ligt op een afstand van 160 meter een agrarisch bedrijf. Ten westen ligt op een afstand van 250 meter een agrarisch bedrijf. Door de ligging van meerdere woonbestemming tussen deze bedrijven en het plangebied en de ruime afstand kan gesteld worden dat deze geen belemmeringen opleveren.

3.7 Geluid

De Wet geluidhinder heeft als doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid.

Het perceel Welsummerweg 32 ligt langs een doorgaande weg in het buitengebied tussen Dalfsen en Oudleusen. De mate van geluidsbelasting vanaf deze weg op het perceel varieert van 48-53 (bestaande woning) dB tot 0-43 dB (locatie nieuw te bouwen woning). Doordat de nieuw te realiseren woning verder van de weg af wordt gebouwd, wordt er weinig geluidsoverlast vanaf de weg verwacht.

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.8 Luchtkwaliteit

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

3.9 Verkeerssituatie

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

Met deze ontwikkeling zal een nieuwe woning worden gerealiseerd en het perceel zal kadastraal gesplitst worden. Er kan worden aangenomen dat de situatie ten aanzien van de hoeveelheid verkeer beperkt zal wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. Het uitgangspunt is dat er gebruik wordt gemaakt van de huidige erftoegangen

Ten aanzien van parkeergelegenheid is 2,4 parkeerplaatsen per woning nodig. $2 \times 2,4 = 4,8$. Dit is mogelijk op het perceel.

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

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

3.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden. 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. Bij nieuwe bouwwerken is de minimale ontwateringsdiepte een belangrijk aandachtspunt. De minimale ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de GHG. Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager,

beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

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

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

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woning moet een aansluiting hebben op een IBA of 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 VI er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Het plangebied ligt op geruime afstand van een hoofdwatgang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.

3.10.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerp van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

De vuilwateraansluitingen van de nieuwe woning moeten worden aangesloten op het riool. Er is een rioolinlaat aanwezig op het perceel waarop de nieuwe woning kan worden aangesloten.

3.10.5 Watertoetsproces

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

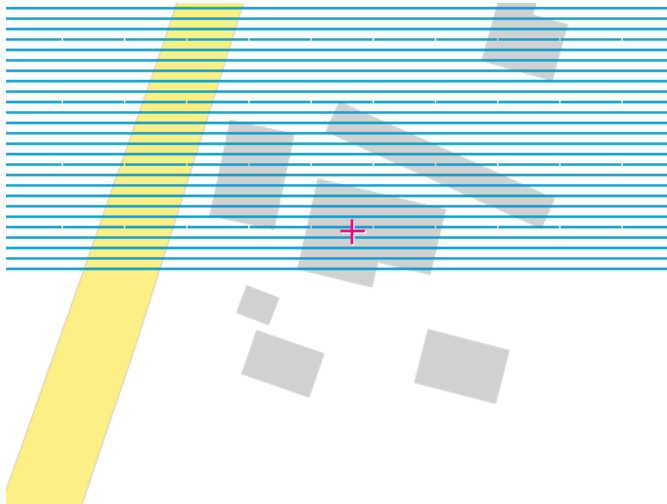
3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

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

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied in overstroombaar gebied (zie kaart 13).

Kaart 13. Uitsnede kaart 'Overstroombaar gebied'

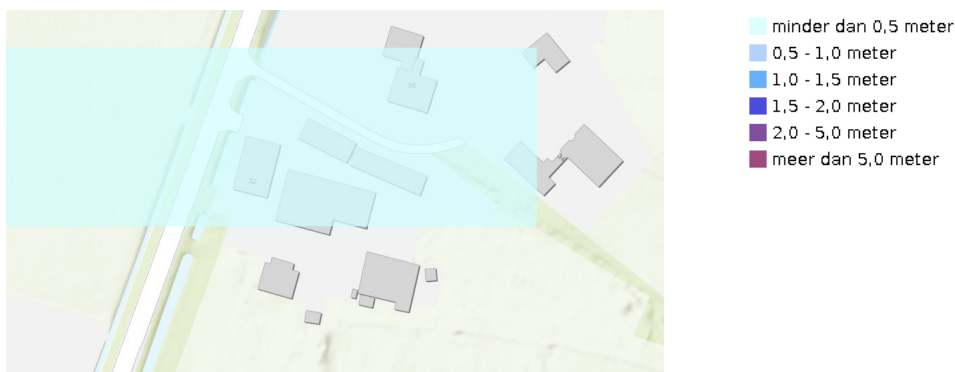


Bron: provincie Overijssel

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een kleine kans (1/1000 tot 1/10.000 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een maximale waterdiepte van minder dan 0,5 meter gevonden (zie kaart 14). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) blijft de betreffende locatie droog. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.

Kaart 14. Uitsnede IPO risicokaart



Bron: IPO risicokaart

Conclusie

In geval van overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie toe te staan. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Veiligheidsregio zijn op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. Gezien de kleine kans van overstroming en het feit dat het bestemmingsplan geen verblijfsfunctie voor kwetsbare groepen mogelijk maakt, is het niet nodig om maatregelen te nemen.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Na herziening van het bestemmingsplan is aan de Welsummerweg 32 de bestemming 'Wonen' met de aanduidingen 'kantoor' en 'Maatvoering aantal wooneenheden: 3' gewijzigd in 'Wonen' met maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden: 2'. Voor de percelen Welsummerweg 34 en 36 zal de maatvoering voor het maximaal aantal wooneenheden ook worden aangepast van 3 naar 2.

De onderliggende dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' blijft behouden.

De woonbestemming wordt aangepast aan het erfinrichtingsplan van LabelTIEN van november 2021 (zie bijlage 1 en 2 van de ruimtelijke onderbouwing).

- Initiatiefnemers zijn verplicht om, indien en voor zover zij overgaan tot realisatie van het 8^e verzamel-bestemmingsplan, de woning en het erf op het perceel Welsummerweg 32 te realiseren zoals is aangegeven in het erfinrichtingsplan van Labeltien van november 2021 (bijlage 1).
- Initiatiefnemers moeten binnen twee jaar na het in gebruik nemen van de nieuwe woning de erfbeplanting volgens het door de gemeente goedgekeurde erfinrichtingsplan van Labeltien van november 2021 (bijlage 1) realiseren en deze minimaal tien jaar in stand houden.
- Initiatiefnemers zijn verplicht alle landschapsontsierende bebouwing, inclusief de mestkelders op het perceel Welsummerweg 32 in Dalfsen te slopen, zoals weergegeven op de kaart 'Wijziging bouwblok' (bijlage 8) voordat een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend voor de nieuw te realiseren woning en nieuwe schuren op het perceel Welsummerweg 32 in Dalfsen. Waarbij rechthebbende voor de bestaande woning maximaal van 100 m² en bij de nieuw te realiseren woning 120 m² aan schuren mag realiseren naast de 17 m² van de bestaande te behouden paardenstal.
- In afwijking van de verplichting genoemd in artikel 3 lid 6 moet de schuur die is aangeduid met A op de kaart 'Wijziging bouwblok' (bijlage 8) uiterlijk twee maand na het in gebruik nemen van de nieuwe woning verwijderd worden.
- Initiatiefnemers zijn verplicht de grote schuur met een afmeting van 230 m² af te breken en hiervoor een nieuwe woning terug te bouwen volgens het erfinrichtingsplan van Labeltien van november 2021 (bijlage 1). Daarnaast mag van de overgebleven sloop m² van de grote schuur een nieuwe schuur van maximaal 30 m² gerealiseerd worden zoals aangegeven op de erfinrichting van Labeltien van november 2021 (bijlage 1).
- Initiatiefnemers moeten binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het 8^e verzamelplan de gewenste schuur aan de noord-oostkant van het perceel van 120 m² realiseren zoals deze is weergegeven op het erfinrichtingsplan van Labeltien van november 2021 (bijlage 1).
- Initiatiefnemers zijn verplicht om grondwerkzaamheden die dieper dan 50 cm onder maaiveld reiken archeologisch te onderzoeken door een opgraving, variant archeologische begeleiding, zoals is beschreven in het bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (BO en IVO-O) van Lycens van 7 oktober 2021 (bijlage 5).

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

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

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

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

Ruimtelijke Onderbouwing Koepelallee 5

Hoofdstuk 1 Inleiding

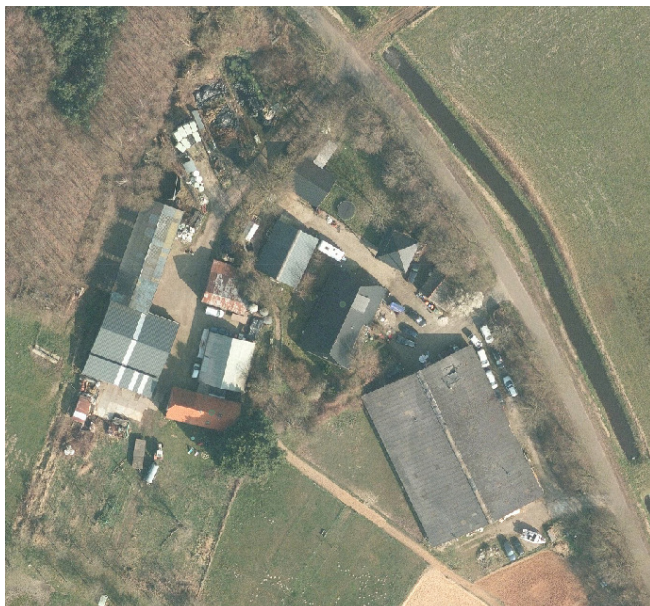
In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor deze ontwikkeling en de ligging en begrenzing van het gebied aangegeven. Verder wordt een opsomming van het geldende bestemmingsplan gegeven, die met het nieuwe verzamelbestemmingsplan binnen het plangebied komt te vervallen.

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Op het perceel Koepelallee 5 staat een grote ligboxenstal van 967 m² met asbest dak, een hooiberg en een aantal schuurtjes. De eigenaren willen met toepassing van de beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied gemeente Dalfsen, onderdeel Sloop voor Kansen een compensatiewoning realiseren. Hiervoor willen ze de ligboxenstal slopen en in ruil daarvoor een extra woning realiseren.

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

Kaart 1. Ligging van het perceel Koepelallee 5

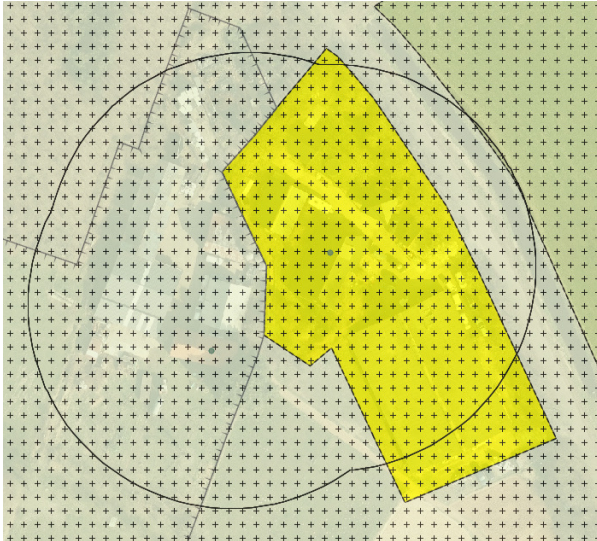


bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming 'wonen' met de aanduidingen 'Specifieke vorm van bedrijf- metaalbewerking', 'milieu-grondwaterbeschermingsgebied', 'milieuzone-intrekgebied', en 'verkavelingsstructuur'.

Kaart 2. Huidige bestemming



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Het gehele perceel heeft momenteel de bestemming 'Wonen'. Er staat een woning en een verzameling aan schuren. De grote schuur verdwijnt waar nu de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, de rest blijft staan. Door de sloop van deze grote schuur krijgt men het recht op een extra woning op het perceel.

Omdat de bedrijfswerkzaamheden op het perceel stopgezet worden en er alleen nog bewoning gaat plaatsvinden, krijgt het perceel de bestemming 'Wonen' met de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2'. Daarnaast wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenbak' voor de bestaande paardenbak opgenomen.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de NOVI is een van de nationale belangen het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen. Door mee te werken aan deze ontwikkeling waarbij voormalige landschap ontsierende bebouwing wordt gesloopt en wordt vervangen door een compensatie woning wordt de leefbaarheid van het landelijke gebied vergroot. Met een erfinrichtingsplan zal het erf worden ingepast in de omgeving. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 8e Verzamelplan Buitengebied (bestemmingsplan) is in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat toch gesproken kan worden van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

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

Door dit plan vermindert de bebouwing op het perceel door het slopen van 967 m² landschapontsierende bebouwing. In de nieuwe situatie wordt wel een compensatiewoning teruggebouwd maar deze m² zijn vele malen minder dan de bestaande bebouwing op dit perceel. Er is daardoor geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Actualisatie Omgevingsverordening 2019/2020.

Dit bestemmingsplan maakt geen extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving mogelijk. Artikel 2.1.3 Zuinig en Zorgvuldig ruimtegebruik van de Omgevingsverordening is dan ook niet van toepassing.

De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken. Daarnaast wordt de ontwikkeling in paragraaf 2.2 getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel, waar het ontwikkelingsperspectief en de vier-lagenbenadering onderdeel van uitmaken. Dit alles maakt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en daar waar kan versterkt wordt, overeenkomstig artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsverordening.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen' van de gemeente Dalfsen. Deze ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (buitengebied) van de gemeente Dalfsen. De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Bij dit plan is zeker sprake van 'zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik' De bestaande gebouwen en terrein worden hergebruikt voor de invulling van nieuwe functies.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

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

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

Voor het perceel Koepelallee 5 geldt de gebiedsspecifieke beleidskeuze 'Grondwaterbeschermingsgebied en intrekgebieden'

Drinkwater is van levensbelang. De provincie is verantwoordelijk voor de bescherming van het grondwater dat hiervoor wordt gebruikt en wil elk risico op verontreiniging voorkomen. Dit betekent dat we in Overijssel de gebieden waar (oever-)grondwater voor drinkwater aan de bodem wordt onttrokken en de gebieden die daarvoor gereserveerd zijn, beschermen. Ook beschermen we de gebieden rondom de drinkwaterwinningen (een waterwinning trekt grondwater aan uit een groter gebied) en gebieden waar grondwater onttrokken wordt voor de levensmiddelenindustrie. Het ruimtelijk beleid richt zich in deze gebieden onder meer op het weren van strijdige functies (functies met risico op grondwaterverontreiniging).

Het intrekgebied is de buitenste begrenzing voor grondwaterbescherming. Vanaf de rand van het intrekgebied doet het regenwater er ongeveer 100 jaar over om de waterwinput te bereiken.

In de grondwaterbeschermings- en intrekgebieden mogen geen activiteiten plaatsvinden die de milieubescherming van het gebied in gevaar brengen. Grootschalige woningbouw of aanleg van nieuwe industrieterreinen zullen daarom zoveel mogelijk uit de omgeving van een drinkwaterwinning worden geweerd.

Voor het realiseren van nieuwe functies binnen een grondwaterbeschermingsgebied/ intrekgebied moet het handboek gebiedsgerichte grondwaterbescherming opgesteld door Tauw (2009) in opdracht van Provincie Overijssel worden toegepast (bijlage 3).

Voor het toetsen aan het handboek gebiedsgerichte grondwaterbescherming moeten een aantal stappen worden doorlopen.

Stap 1 inventarisatie van de activiteit.

Locatie en omvang

Voor de locatie en de omvang kan gebruik worden gemaakt van hoofdstuk 1 van deze onderbouwing. Voor de beoogde ontwikkeling wordt een grote schuur gesloopt, deze schuur werd gebruikt voor een metaalbewerkingsbedrijf. Op de plek van de huidige schuur wordt een nieuwe woning gebouwd.

Beschermingsniveau

De ontwikkeling vindt plaats binnen het intrekgebied en grondwaterbeschermingsgebied. Het beschermingsniveau is hoog vanwege het feit dat de ontwikkeling binnen het beschermingsgebied plaatsvindt.

Functietype

In tabel 3.1 zijn de hoofdgroepen functietypes weergegeven. Bij deze ontwikkeling gaat het om de functies wonen (nieuwe woning) en agrarisch (paardenbak).

Stap 2 Functiegroepen en risico's

Vaststellen van het risiconiveau

In het beleid zijn verschillende functiegroepen gedefinieerd. Uitgaande van tabel 3.2 kan deze ontwikkeling worden aangemerkt als een niet risicovolle ontwikkeling. De ontwikkeling is niet risicovol omdat er minder dan 10 woningen gerealiseerd worden.

Stap 3 Toetsen aan de randvoorwaarden

De ontwikkeling vindt plaats in een gebied dat kan worden aangemerkt als overwegend landelijk. Op basis van de randvoorwaarden tabel 3.3 is voor zowel het grondwaterbeschermingsgebied als het intrekgebied het stand-still principe van toepassing. Dit uitgangspunt is als volgt gedefinieerd :

Stand-still principe – Het stand-still principe houdt in dat de nieuwe situatie geen verslechtering is ten opzichte van de oude situatie.

Stap 4 detaillering

Bij deze stap vindt er een eerste inschatting plaats van de verwachte risico's op basis van 6 vragen:

1. *Vindt er (grootschalige) toepassing van brandstoffen, chemicaliën of andere schadelijke stoffen plaats? (bij productie(proces), overslag en transport)*

- Nee dit is niet van toepassing voor deze ontwikkeling.

2. *Worden er stoffen op of in de bodem gebracht (bouwstoffen, diepinfiltratie, lozing, begraafplaats etc)*

- Voor deze ontwikkeling is enkel sprake van het inbrengen van bouwstoffen in de bodem om de woning te realiseren.

3. *Vindt er bemesting en/of bestrijdingsmiddelengebruik plaats op meer dan 10% van het oppervlak?*

- Nee, het gaat hier om een uitbreiding van een woonfunctie.

4. *Is er sprake van bebouwing zoals woningbouw op > 25% van het oppervlak? (in verband met uitlogen van de toegepaste materialen etc).*

- nee, minder dan 25% van de kavel is in de toekomstige situatie voorzien van bebouwing. De hoeveelheid bebouwing wordt zelfs minder vanwege de sloop van een grote schuur.

5. *Wordt er riolering gerealiseerd of vindt er infiltratie plaats van afgekoppeld neerslagwater?*

- De woningen (bestaand en de nieuw te bouwen) zijn aangesloten op een IBA

6. Vinden er andere risicovolle activiteiten plaats?

- Nee, de risicovolle bedrijfsactiviteiten in de grote schuur worden beëindigt.

Stap 5 Categorie indeling

Bij deze stap wordt gebruikt gemaakt van tabel 3.4. De categorie waar de ontwikkeling onder valt bepaald welke verdere uitwerking nodig is om de ontwikkeling door te laten gaan. De ontwikkeling valt onder een categorie tussen A (harde nee) tot en met F (geen voorwaarde).

De ontwikkeling kan worden geschaard onder categorie C, onderdelen met een risico. De benodigde actie bij deze categorie is dat de initiatiefnemer zorgt voor risico reducerende maatregelen bij de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

Stap 6 Uitwerking

Bij deze stap moet worden bepaald onder welke voorwaarde de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Uitgangspunt is om de risico's voor het grondwaterbescherming-/intrek gebied zo veel mogelijk weg te nemen.

Voor deze uitwerking is advies gevraagd aan Provincie Overijssel, op 2 maart 2021 is een advies ontvangen hoe mogelijke risico's beperkt kunnen worden:

In principe is de bouw van een woning vanuit het oogpunt van bescherming van het grondwater mogelijk. Er gelden voorwaarden, o.a. voor het gebruik van materialen. Uitloogbare materialen mogen niet worden toegepast als het hemelwater daarmee in aanraking komt en schadelijke stoffen de bodem kunnen verontreinigen. Verder gelden eisen t.a.v. toepassing/hergebruik van grond en het uitvoeren van de werkzaamheden met behulp van machines en werktuigen waarbij olieproducten kunnen vrijkomen. Het realiseren van bodemenergiesystemen is in een grondwaterbeschermingsgebied niet toegestaan.

Stap 7 Beoordeling

Zoals benoemd bij stap 3 kan de ontwikkeling alleen mogelijk worden gemaakt als wordt voldaan aan het stand-still principe. De ontwikkeling mag dus niet leiden tot een verslechtering van het grondwatersysteem. Aan de hand van voorgaande stappen kan worden gesteld dat het gaat om een ontwikkeling met een laag risico (realisatie van 1 woning). Wel moet de initiatiefnemer rekening houden met bepaalde randvoorwaarde zoals genoemd in het advies van de Provincie Overijssel. Als de initiatiefnemer de ontwikkeling uitvoert uitgaande van de gestelde randvoorwaarde is er sprake van een ontwikkeling die voldoet aan het stand-still principe. Er vindt door medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling geen verslechtering plaats ten aanzien van het grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied.

Stap 8 Besluitvorming

Voor deze ontwikkeling is sprake van een activiteit die is toegestaan onder aanvullende voorwaarden. De aanvullende voorwaarden zijn benoemd in het advies van de provincie weergegeven in stap 6. De initiatiefnemer mag voor de woning geen bodemenergie systeem aanbrengen, verder moet er rekening worden gehouden met de materiaalkeuze en het voorkomen van uitvoeren van de werkzaamheden (sloop schuur en bouw nieuwe woning) met behulp van machines en werktuigen waarbij olieproducten kunnen vrijkomen.

Bovenstaande besluit is genomen volgens het stappenplan zoals beschreven in het document Gebiedsgerichte Grondwaterbeschermingsgebieden. De stappen zijn doorlopen op de volledige en complete informatie die van de initiatiefnemer is ontvangen. De van toepassing zijnde voorwaarde zijn correct in beeld gebracht en dit besluit voldoet aan de algemene randvoorwaarde vanuit de omgevingsvisie en omgevingsverordening van Provincie Overijssel.

Voor het perceel Koepelallee 5 geldt de gebiedsspecifieke beleidskeuze 'Boringsvrije zone Salland Diep'

Drinkwater is van levensbelang. De provincie is verantwoordelijk voor de bescherming van

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

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

Conclusie

Het gebruik van bodemenergiesystemen, waaronder een horizontale bodemwarmtewisselaar, in de bodem is niet toegestaan. Vanwege de ligging van het perceel Koepelallee 5 in het grondwaterbeschermingsgebied moeten de woning en schuur gerealiseerd worden zonder uitlogbare materialen toe te passen.

Bij verrichtingen van mechanische ingrepen in de bodem zoals boringen, funderingen en grondwerken vanwege de ligging van het perceel Koepelallee 5 in de boringsvrije zone Salland Diep (vanaf 50 meter) en grondwaterbeschermingsgebied (vanaf twee meter), moet aan de daarvoor geldende voorwaarden worden voldaan door minimaal vier weken voorafgaand aan de ingrepen hiervan melding te maken bij de provincie Overijssel.

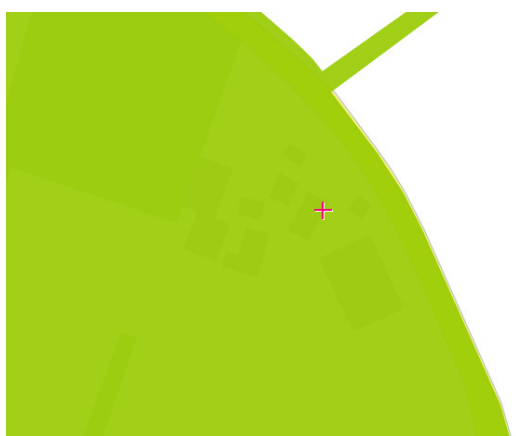
2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

Een ontwikkelingsperspectief schetst een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geeft aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het ontwikkelingsperspectief geeft zo richting aan 'waar' wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Het perceel Koepelallee 5 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 3 . Koepelallee 5

 Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap



Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies van het buitengebied. Het geeft ruimte aan de landbouw, maar tegelijkertijd biedt het ook ruimte voor landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, recreatie, wonen en de overige bedrijvigheid. Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Ook

verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte. Daar waar de ontwikkelruimte voor agrarische bedrijven beperkt is, liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid.

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

Conclusie

De ontwikkeling aan Koepelallee 5 past binnen het ontwikkelingsperspectief. De situatie aan de Koepelallee 5 verbetert aanzienlijk vanwege de sloop van de grote schuur.

De agrarische bedrijven en andere functies in de omgeving worden niet belemmerd door deze ontwikkeling. Bij het inrichten van de erven wordt aangesloten bij het landschap door een advies van de ervenconsulent van Het Oversticht. Het landschap blijft zodoende herkenbaar.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de Koepelallee 5 zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

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

Kaart 4. Koepelallee 5



Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'

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

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings-)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

De norm is dat dekzandvlakten en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. In de richtinggevende uitspraak staat dat als ontwikkelingen plaatsvinden, deze dan bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogte verschillen en het watersysteem. Verder is bij ontwikkelingen de (strekings-)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Conclusie

De hoogte verschillende die rondom het perceel aanwezig zijn vanwege de waterkering worden niet aangetast door deze ontwikkeling.

2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

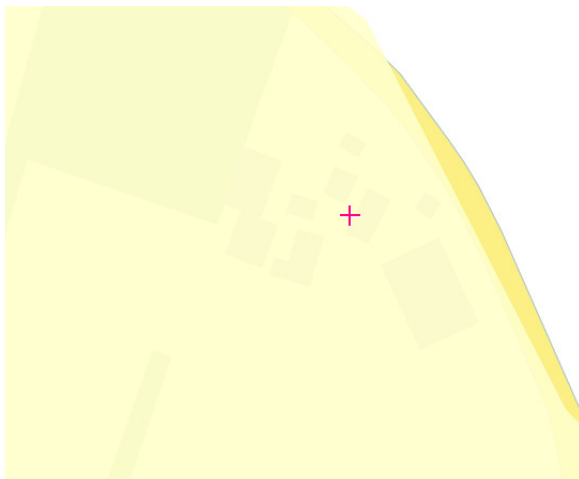
In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

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

Kaart 5. Koepelallee 5

Figuur: Relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

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.

Conclusie

Momenteel heeft het perceel een wat rommelige indeling. Door het slopen van de grote schuur en deze te vervangen door kleinere bebouwing die groen zijn ingepast wordt bijgedragen aan een versterking van het cultuurlandschap.

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

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

Verspreide bebouwing

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

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

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

Informeel en trage netwerk

Het informeel trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en erfahrbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en

met elkaar. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen, is er sprake van onderbrekingen.

De ambitie is om het verplaatsingsgedrag te verschuiven van auto naar fiets. Daarnaast ligt er de ambitie om de onderbrekingen op te heffen. Het fiets- en wandelpaden netwerk wordt op nieuw van de regio samengevoegd tot een compleet systeem. Verbinden van kernen met het buitengebied, ommetjes, gericht op het beleefbaar maken van de directe leefomgeving en het landschap en het verknopen van dit netwerk aan overstapplaatsen aan de hoofd- en regionale infrastructuur.

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

Conclusie

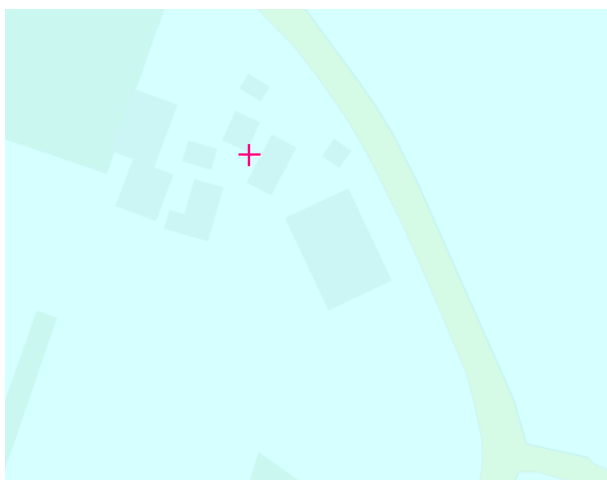
Bij deze ontwikkeling wordt de bestaande erfstructuur behouden en zelfs versterkt door de sloop van de grote schuur. Er zijn voor dit perceel geen trage netwerken van toepassing, het perceel ligt aan de doorlopende weg.

2.2.4.4 Laag van de beleving

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Bakens in de tijd- IJssellinie inundatieveld'.

Kaart 6. Koepelallee 5



Figuur: Relevant deel 'Laag van de beleving'

Bakens in de tijd zijn overblijfselen van diverse aard uit verschillende perioden van de wordingsgeschiedenis van Overijssel. Bakens zijn niet alleen (water-)torens en andere hoge,

kenmerkende bouwsels, ook patronen als de (ruil)verkavelingsstructuur vormen een baken in de tijd. De essentie van de bakens in de tijd is, dat ze de verhalende laag toevoegen aan het landschap.

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

In de richtinggevende uitspraken staat dat de bakens van de tijd geïnventariseerd moeten worden, behouden moeten worden en benut en versterkt moeten worden, wanneer ontwikkelingen in de nabijheid plaatsvinden.

Conclusie

Deze laag wordt niet aangetast door deze ontwikkeling er zijn geen relevante objecten aanwezig op het perceel.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

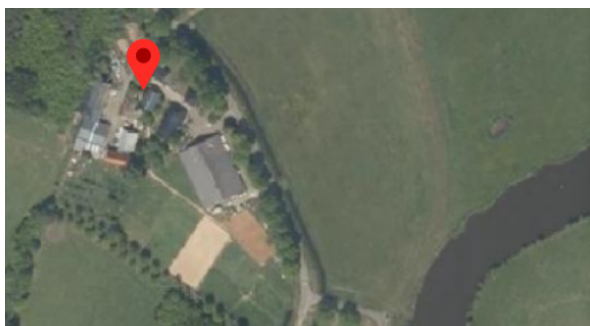
Op de kaart van de Structuurvisie Buitengebied zijn grenzen aangegeven tussen de deelgebieden die misschien een bepaalde 'hardheid' suggereren. Overgangen tussen landschappen zijn in de praktijk echter vaak 'zacht' en niet of nauwelijks op een bepaalde perceelsscheiding te begrenzen.

Datzelfde geldt voor de beschrijving van de karakteristiek. Niet overal in een bepaald deelgebied zullen in dezelfde mate waarden en karakteristieken aanwezig zijn.

Bij (aanvragen voor) ruimtelijke ontwikkelingen is dan ook altijd een verfijningslag nodig. Aanvragers mogen ervan uitgaan dat zal worden getoetst aan daadwerkelijk aanwezige waarden.

Het perceel Koepelallee 5 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het Broekontginningenlandschap. Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 7. Koepelallee 5



Broekontginningenlandschap
Thema: landschap
Gebiedsbegrenzing: indicatief

2.3.1.1 Karakteristiek Broekontginningenlandschap

Het gebied rond de Marshoek is een lagergelegen, nat gebied. In de middeleeuwen is dit gebied ontgonnen volgens een nu nog karakteristiek en uniek visgraatpatroon. De bebouwing concentreert zich langs de weg die midden door het gebied heen loopt. De bebouwing zelf is weinig waardevol. Slechts één boerderij is als monument aangemerkt.

Het gebied kent een grote openheid, waardoor de aanwezige eendenkooi extra opvalt. De watermolentjes zijn typerend voor de lagere, natte gebieden in Overijssel. Het broekontginningenlandschap is een echt landbouwgebied.

2.3.1.2 Kernkwaliteit

Het gebied kenmerkt zich door een opvallende visgraatvormige verkaveling met een centrale ontginningsas waarlangs de bebouwing staat. Het is een relatief open agrarisch productiegebied.

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Wonen

Het deelgebied vormt een waardevol agrarisch productiegebied. De gemeente zet in op een versterking en uitbreiding van deze economische functie van 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-beleid (inclusief Rood voor rood) kunnen nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen het bebouwingslint. Daarbij zal de gemeente wel afstemming zoeken met omliggende functies om te voorkomen dat de landbouwkundige functie van het gebied wordt beperkt.

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

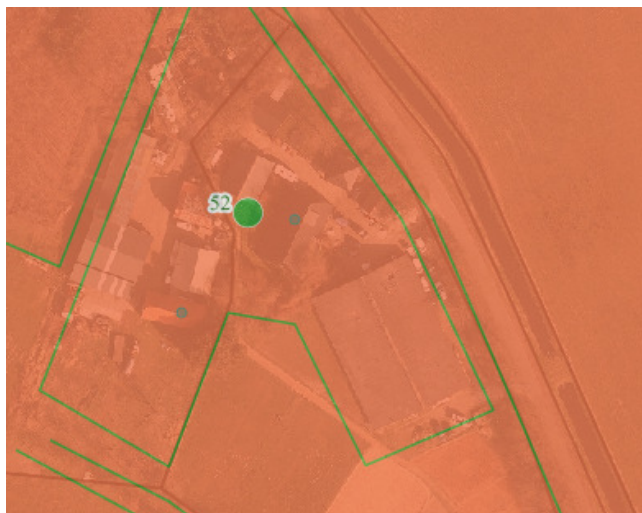
Aan de Koepelallee 5 wordt gebruik gemaakt van de beleidsregels 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied Gemeente Dalfsen', onderdeel 'Sloop voor Kansen'. Door gebruik te maken van deze regeling willen de initiatiefnemers een nieuwe woning realiseren op het perceel.

Op het perceel wordt 967 m² aan landschapsontsierende bebouwing met asbest gesloopt. Hiervoor in de plaats mag één compensatiewoning gerealiseerd worden.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

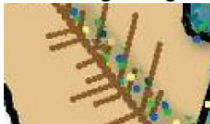
Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedeekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel Koepelallee 5 ligt in het deelgebied 'Broekontgunningenlandschap'.

Kaart 8 Koepelallee 5



Broekontgunningenlandschap

Broekontgunning

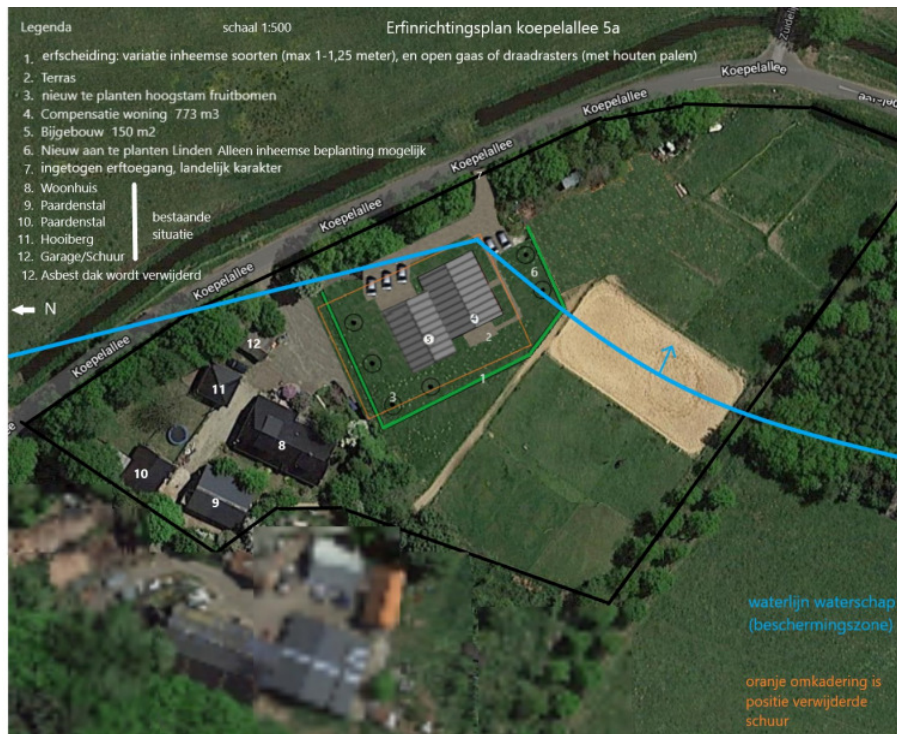


Dankzij een goede ontwatering is het van oorsprong natte broekgebied in cultuur gebracht.

- Door deze waterstructuur beter zichtbaar en beleefbaar te maken, bijvoorbeeld door schouwpaden toegankelijk te maken wordt deze karakteristiek versterkt;
- In dit deelgebied zijn mogelijkheden voor kleinschalig recreatie, mits wordt bijgedragen aan versterking van het landschap;
- In de kleinschalige gebieden liggen mogelijkheden voor landschapsgerichte recreatie als B&B, streekproducten en kamperen bij de boer;
- De waterwinning Vechterweerd zal moeten bijdragen aan de herkenbaarheid en structuur van het landschap;
- Een goed beheer van de eendekooi en poelen is van belang uit cultuurhistorisch oogpunt maar draagt ook bij aan migratiemogelijkheden en biotoopverbetering voor amfibieën en insecten. Met name het gebied tussen het Vechtdal en de Emmertochtsloot en Marswetering leent zich voor uitbreiding met nieuwe poelen (t.b.v.. knofookpad en kamsalamander);
- Extra aandacht voor inrichting erven;
- Extra waterberging kan worden gerealiseerd in/langs bestaande watergangen (lijnvormig).

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

Kaart 9. Erfinrichting Koepelallee 5



Het advies is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing gedaan. De ontwikkeling past in het Landschapsontwikkelingsplan.

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

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

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

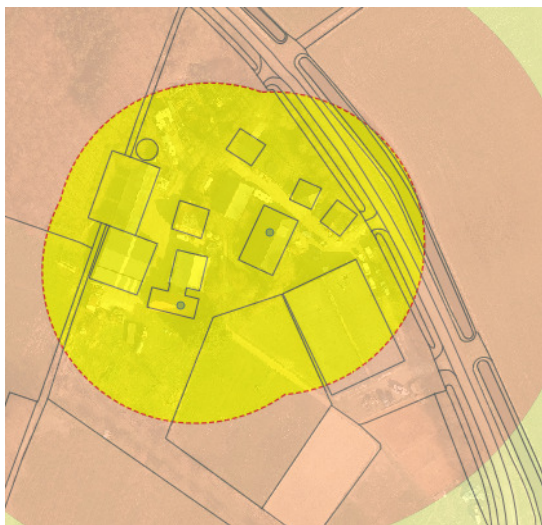
3.1 Archeologie

Volgens deze beleidskaart heeft het perceel Koepelallee 5 een hoge archeologische verwachting 'Waarde archeologie 3'

Op basis van deze waarde is onderzoek nodig bij bebouwing groter dan 50 m² of grondroeringen dieper dan 30 cm.

Voor deze ontwikkeling is sprake van sloop en nieuwbouw op dezelfde plek, er is dus sprake van al geroerde grond. Zolang gewerkt wordt binnen de locatie van de huidige bebouwing is geen onderzoek noodzakelijk. Ook voor de overige beoogde ingrepen (sloop van de schuren en verplaatsen bestaande hooiberg) is het uitgangspunt dat deze geen problemen opleveren ten aanzien van de archeologische waarde. Bovenstaande is op basis van een advies van de regioarcheologie van het Oversticht.

Kaart 10. Koepelallee 5



Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

3.2 Bodemkwaliteit

Omdat de locatie een voormalige bedrijfslocatie betreft is een bodemonderzoek nodig om de nieuwe beoogde functie te realiseren.

In juli 2021 is door Hunneman Milieu-Advies een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (bijlage 4). Het onderzoek heeft zich gericht op de toplaag als actualisatie van het in 2009 uitgevoerde bodemonderzoek. De belangrijkste kenmerken zijn:

- zintuiglijk zijn in de bovengrond puinsporen waargenomen. Zintuiglijk is geen
- asbestverdacht materiaal op of in de bodem aangetroffen;

- in de bovengrond zijn, met uitzondering van een licht verhoogd gehalte aan minerale olie, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden. Het aangetoonde gehalte aan minerale olie overschrijdt de achtergrondwaarde, maar vormt geen aanleiding tot nader onderzoek. OCB's zijn niet verhoogd aangetoond;
- in de *drupzone* van de asbestdaken is, in de fractie > 0,5 mm en < 20 mm, analytisch 28 mg/kg d.s. aan gewogen asbest aangetoond. In de fractie <0,5 mm zijn geen vrije vezels aangetroffen;
- in de *actuele contactzone* is, in de fractie > 0,5 mm en < 20 mm, analytisch 96 mg/kg d.s. aan gewogen asbest aangetoond. In de fractie <0,5 mm zijn geen vrije vezels aangetroffen;
- op basis van de onderzoeksresultaten is aanbevolen het aangetroffen gehalte aan asbest in de actuele contactzone aanvullend te onderzoeken

naar aanleiding van de resultaten uit het vooronderzoek is een aanvullend bodem- en asbestonderzoek (bijlage 5) uitgevoerd door Hunneman Milieu-Advies.

Bodem

Zintuiglijk zijn in de bovengrond lokaal sporen puin waargenomen. In de bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek

Asbest

In de bodem is zintuiglijk geen asbest waargenomen. Analytisch is na uitvoering van het aanvullend asbestonderzoek maximaal 28 mg/kg d.s. aan gewogen asbest aangetoond. Het maximaal aangetoonde gehalte blijft beneden de norm voor nader onderzoek ($\frac{1}{2}$ interventiewaarde, 50 mg/kg d.s.).

Het tijdens voorgaand onderzoek aangetoonde gehalte aan asbest van 96 mg/kg d.s. is niet meer aangetoond. Aangezien in het aanvullend onderzoek meer analyses zijn uitgevoerd waardoor minder deelmonsters in de geanalyseerde (meng)monsters zijn opgenomen worden de resultaten uit het aanvullend asbestonderzoek als representatief beschouwd.

Conclusie

Geadviseerd wordt om bij de ontwikkeling van de locatie te werken met een gesloten grondbalans. Als grond vrijkomt en van de locatie wordt afgevoerd is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing (Bbk). Af te voeren grond moet eventueel AP-04 worden ingekeurd, voor de bepaling van de definitieve afzetmogelijkheden.

3.3 Duurzaamheid

April 2017 heeft de gemeenteraad van Dalfsen het Beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025 vastgesteld. In dit beleidsplan worden verbeterdoelen en concrete doelen gesteld. De ambitie is om een duurzaam leefbare gemeente te maken. Hiervoor zijn vier verbeterdoelen gesteld: meer lokale kracht, minder energiegebruik, meer duurzame energie en meer circulair.

Met de toepassing van sloop voor kansen wordt bijgedragen aan duurzame ontwikkeling van het buitengebied doordat bebouwing zonder vervolgfunctie wordt gesloopt en er duurzaam in ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd wordt.

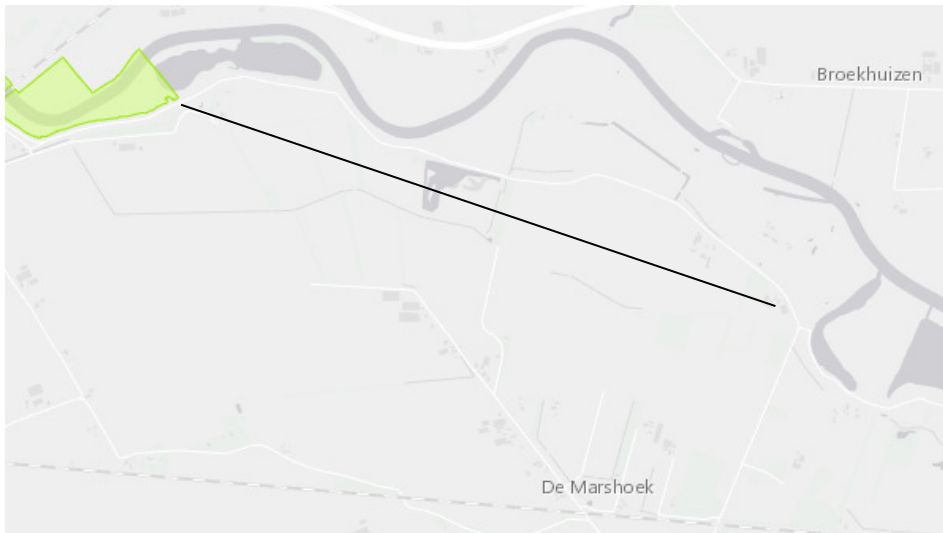
3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermde natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 2,8km van het plangebied. Gezien de nabijheid van het natura 2000 gebied is voor deze ontwikkeling een Aerius berekening uitgevoerd.

3.4.2 Stikstofdepositie

Kaart 11. Koepelallee 5



Natura2000 behoren worden met de groene kleur aangeduid. (bron <https://www.natura2000.nl/gebieden/overijssel>)

Het plangebied ligt op circa 2,6 kilometer afstand van gronden die tot Natura 2000 behoren. Op kaart 11 wordt de ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven.

Beschermingsregime

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

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

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

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

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

Als gevolg van het stopzetten van de PAS-systematiek, mogen plannen die leiden tot een verhoogde depositie van NO_x/NH₃ op Natura 2000-gebied, niet in uitvoering gebracht worden zonder Wet natuurbeschermingsvergunning. Er wordt door de landelijke overheid momenteel gewerkt aan een nieuwe methode om plannen, die leiden tot een verhoogde depositie, mogelijk te maken.

Effectbeoordeling

Door STERQ.T eco bereken en advies is een Aeri.us berekening opgesteld voor de beoogde ontwikkeling. De volledige rapportage en de uitgevoerde berekening zijn opgenomen in bijlage 6.

Voor de berekening zijn de verschillende werktuigen en verkeersbewegingen meegenomen. Voor de bouwfase wordt uitgegaan van machines benodigd voor

- Slopen en bouwrijp maken
- Heien, hijsen casco bouw en afbouw
- Opperwerkzaamheden en terrein afwerking

Voor de inzet van deze machines is berekend dat deze 128,85 kilogram aan NOx per jaar uitstoten.

Voor werkverkeer zijn de volgende zaken meegenomen:

- Af- en aanvoer sloop-, bouw- en installatiematerialen
- Personen werkverkeer (gemiddeld 3 werkbussen per etmaal)

Ten aanzien van verkeer zijn de verkeersbewegingen in de gebruiksfase ook meegenomen, het aantal ritten is bepaald aan de hand van kengetallen uit de CROW.

Conclusie

De berekening van de werktuigen en de verkeersbewegingen in de constructie en de gebruiksfase zorgen voor een stikstofdepositie van (>0,00 mol/ha/jaar). Er is dus geen sprake van stikstofdepositie in natura 2000 gebieden. De ontwikkeling is niet in strijd met de Wet Natuurbescherming er zijn geen belemmeringen vanuit het onderdeel stikstofdepositie.

3.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de ruimere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten. Bovendien kent de ingreep (vervanging van een woning en bebouwing) slechts een beperkte effectafstand en zal geen sprake zijn van een opvallende verstoring binnen het NNN. Verdere toetsing in de vorm van een "Nee, tenzij-toets" is niet aan de orde.

3.4.4 De Wet natuurbescherming

Door Bunskoek onderzoek en advies is een Quickscan Wet Natuurbescherming uitgevoerd, bijlage 7. Voor het onderdeel flora en fauna is de locatie onderzocht. Ten aanzien van beschermde soorten zijn er op het perceel geen waarnemingen gedaan die kunnen wijzen op de aanwezigheid van vleermuizen, grondgebonden zoogdieren en overige beschermde soorten (reptielen, amfibieën, plantensoorten, vissen, insecten en weekdieren).

Ten aanzien van vogels zijn geen aanwijzingen gevonden die wijzen op de aanwezigheid van jaarrond beschermde nestplaatsen van beschermde soorten, er zijn wel enkele huismussen gezien maar die broeden naar verwachting buiten de grote schuur. Het perceel kan wel geschikt zijn voor broedende vogels tijdens het broedseizoen.

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

3.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan.

Risicozonering rondom Koepelallee 5 is hieronder aangegeven.

Kaart 12. Koepelallee 5



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

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

Conclusie

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

3.6 Milieuzonering

Het perceel waarop de initiatiefnemer van plan is om de compensatiewoning te ontwikkelen ligt direct naast het agrarische perceel Koepelallee 7. Op dit perceel is/was een bedrijf met koeien gevestigd. Om dit bedrijf niet op slot te zetten moet de compensatiewoning op meer dan 30 meter afstand van het bouwblok van de Koepelallee 7 gerealiseerd worden. Aan Omgevingsdienst IJsselland is een advies gevraagd ten aanzien van dit onderdeel, dit advies is verstrekt op 16-03-2021, zie bijlage 8.

In het advies is de volgende conclusie opgenomen ten aanzien van relevante milieuzoneringen:

Bij het projecteren van de locatie voor de nieuwe compensatiewoning dient een afstand van 30 meter te worden aangehouden tot de bedrijfsruimte van Koepelallee 5 en de perceelsgrens met Koepelallee 7. Tussen nieuwe bedrijfsruimte en de woning Koepelallee 7 zou ook een afstand van 30 meter moeten worden aangehouden. Als niet aan deze afstand kan worden voldaan dient nader te worden onderbouwd dat er ter plaatse van de woning Koepelallee 7 wordt voldaan aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit en dat er wordt voldaan aan een aanvaardbaar geurhinderniveau.

Ten aanzien van Geur is een aanvullend advies gegeven:

Er wordt voldaan aan de norm voor de geurbelasting als gevolg van individuele veehouderijen en het is voldoende aannemelijk dat de cumulatieve geurbelasting voldoet aan een aanvaardbaar geurhinderniveau en een geschikt woon- en leefklimaat voor het aspect geur voor een woning in landelijk gebied.

Om aan de minimale afstand van 25 meter van de Geurverordening Dalfsen te voldoen, dient het bouwblok waarin de compensatiewoning wordt voorzien, op minimaal 25 meter van de plangrens van de agrarische bedrijfsbestemming van Koepelallee 7 te worden geprojecteerd.

Voldoende aannemelijk is dat veebedrijven door het plan met compensatiewoning niet worden belemmerd in bedrijfsruimte en bedrijfsvoering

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het onderdeel milieuzoneringen.

3.7 Geluid

De Wet geluidhinder heeft als doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid.

In het advies van Omgevingsdienst IJsselland van 16-03-2021 is de volgende conclusie opgenomen ten aanzien van het onderdeel geluid:

Wegverkeer vormt geen belemmering voor het plan en nader onderzoek is niet nodig. Voor industrielawaai wordt aanbevolen om tussen de compensatiewoning en de bedrijfsruimte van Koepelweg 5 en ook tussen compensatiewoning en de stallen van Koepelweg 7 een afstand van tenminste 30 meter aan te houden.

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.8 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan bevat slechts de bouw van één nieuwe woning. In het advies van omgevingsdienst IJsselland is de volgende conclusie opgenomen ten aanzien van het onderdeel luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor realisatie van het plan. Er wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen van titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

3.9 Verkeerssituatie

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

Op het perceel wordt een nieuwe woning toegevoegd, hierdoor zal een kleine verhoging van het aantal vervoersbewegingen te verwachten zijn.

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

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

3.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 Invloed op de waterhuishouding

Het plan ligt in het stroomgebied Sallandse Weteringen. Rond het plangebied liggen PRIMAIRE A watergangen die in het beheer van het waterschap zijn. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP 0.95 m. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte.

Kaart 13. Koepelallee 5



Figuur Kaartbeeld bestaande waterhuishouding rond het plangebied.

Grondwateroverlast

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

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

Aanwezigheid primaire waterkering

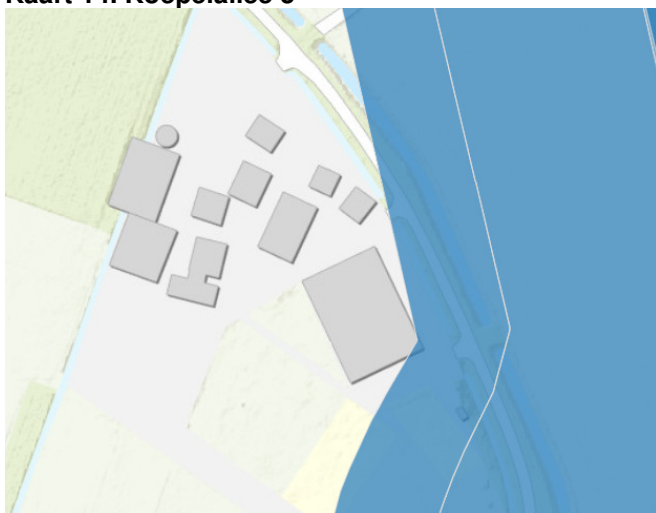
Binnen het plangebied ligt een primaire en/of regionale waterkering die op de Legger van het Waterschap Drents Overijsselse Delta is opgenomen, zie kaart 14. De functie / stabiliteit van deze waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd. Binnen de Keur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta worden eisen gesteld met betrekking tot werkzaamheden binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering. Voor werkzaamheden binnen de (buiten)beschermingszone van de waterkering is een Watervergunning op grond van de Keur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta noodzakelijk. Als een watervergunning noodzakelijk is, wordt deze (na eventueel nader overleg) aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

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

De gronden waarop een regionale kering ligt krijgen de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" (tot 4 meter uit de teen van de waterkeringen).

Voor deze ontwikkeling wordt de nieuwe woning gebouwd buiten de zoneringen van de primaire kering (zie het erfinrichtingplan bij 2.3.3), er vinden echter wel sloopwerkzaamheden plaats van de grote schuur.

Kaart 14. Koepelallee 5



Bron: Zonering WDO Delta Waterschap

Grondwaterbeschermings- en intrek gebied_

Het plangebied of een gedeelte daarvan ligt in een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied van een drinkwaterwinning. In deze gebieden is het beleid gericht op het verminderen van de risico's op verontreiniging van het grondwater. Drinkwatervriendelijke functies worden gestimuleerd en voor de overige functies wordt een restrictief beleid gevoerd. Het provinciale grondwaterbeschermingsbeleid voor de drinkwaterwinning is verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel 2017. De regels omtrent grondwaterbescherming zijn verwerkt in de Omgevingsverordening Overijssel 2017. Voor meer informatie kan worden gekeken op de internetsite van de provincie Overijssel:

<http://www.overijssel.nl/thema's/water/watergebruik-0/item-125728/>

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woning moet een aansluiting hebben op het IBA.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap VI er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	ja	Het plangebied ligt op 10 meter van een hoofdwatgang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone. Het plangebied ligt voor een klein deel binnen de buitenste beschermingszone van een primaire

		waterkering. De situering van de nieuwe woning is buiten deze zone.
--	--	---

3.10.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekragen een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerpeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

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

3.10.5 Watertoetsproces

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

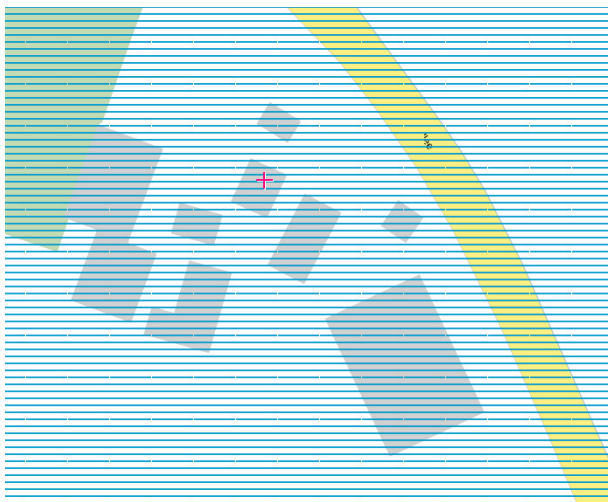
3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

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

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied in overstroombaar gebied (zie kaart 14).

Kaart 14. Uitsnede kaart 'Overstroombaar gebied'

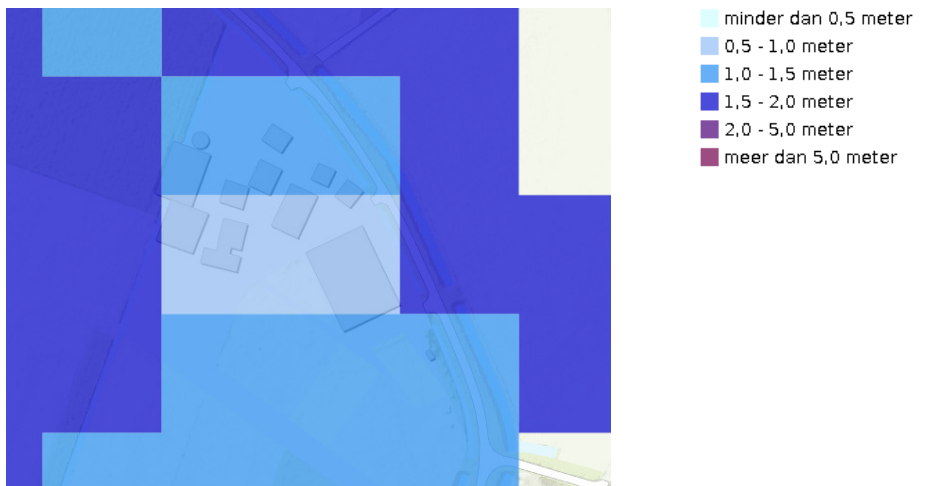


Bron: provincie Overijssel

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een kleine kans (1/1000 tot 1/10.000 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een maximale waterdiepte 1,5 meter gevonden (zie kaart 12). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) blijft de betreffende locatie droog. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.

Kaart 15. Uitsnede IPO risicokaart



Bron: IPO risicokaart

Conclusie

In geval van overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie toe te staan. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Veiligheidsregio zijn op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. Gezien de kleine kans van overstroming en het feit dat het bestemmingsplan geen verblijfsfunctie voor kwetsbare groepen mogelijk maakt, is het niet nodig om maatregelen te nemen.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Na herziening van het bestemmingsplan is aan de Koepelallee 5 de bestemming 'Wonen' met de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – metaalbewerking',

Gewijzigd in 'wonen' met de aanduiding 'maatvoering- aantal wooneenheden 2',

De al aanwezige paardenbak die binnen de bestemming 'agrarisch' ligt, wordt voorzien van de aanduiding 'Paardenbak'.

De aanduidingen 'Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied', 'Milieuzone – intrekgebied' en 'verkavelingsstructuur' en de dubbelbestemmingen waarde-archeologie 3 en 5 blijven van toepassing.

De woonbestemming wordt aangepast aan het erfinrichtingsplan van de initiatiefnemer van 29 oktober 2021 (zie bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing).

- Initiatiefnemers zijn verplicht om, indien en voor zover zij overgaan tot realisatie van het 8^e verzamel-bestemmingsplan, de woning, schuur en het erf op het perceel Koepelallee 5 en 5A te realiseren zoals is aangegeven in het erfinrichtingsplan van 29 oktober 2021 (bijlage 1).
- Initiatiefnemers moeten binnen één jaar na het in gebruik nemen van de compensatiewoning de erfbeplanting volgens het door de gemeente goedgekeurde erfinrichtingsplan van 29 oktober 2021 realiseren en deze minimaal tien jaar in stand houden.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

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

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

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

Ruimtelijke Onderbouwing Vlierhoekweg 9

Hoofdstuk 1 Inleiding

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

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Grondverzet Vilsteren wil een deel van de bedrijfsbestemming verplaatsen en deels uitbreiden achterop het perceel waar nu een agrarische bestemming van toepassing is. Door toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) zijn er mogelijkheden voor deze verplaatsing en uitbreiding.

In de toekomst wil het bedrijf een extra schuur realiseren door gebruik te maken van de mogelijkheden die in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen zijn opgenomen. Door de verplaatsing en uitbreiding van de bedrijfsbestemming aan de oostzijde van het perceel wordt een eventuele schuur dan binnen de bedrijfsbestemming gebouwd.

Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen, is een aanpassing van de bestemmingen "Bedrijf" en "Wonen" nodig.

Kaart 1. Ligging van het perceel Vlierhoekweg 9

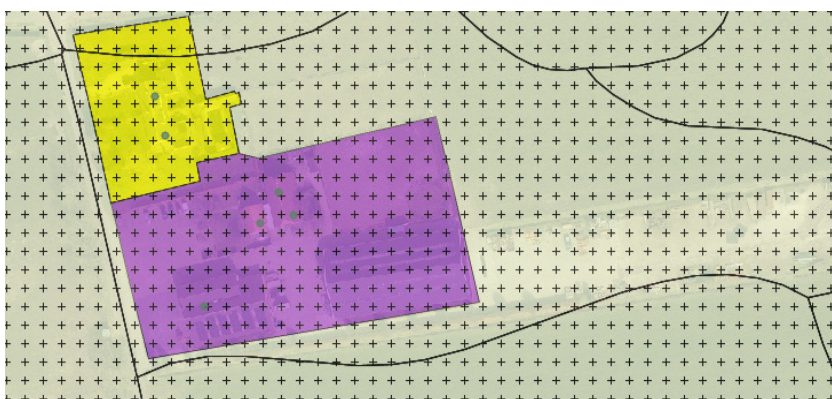


bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemmingen "Bedrijf", "Wonen" en "Agrarisch" en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Daarnaast heeft het perceel de gebiedsaanduiding 'bomenteelt'.

Kaart 2. Huidige bestemming



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een verplaatsing en uitbreiding van de bestemming bedrijf nodig. De uitbreiding wordt aan de oostzijde van het perceel gerealiseerd. Momenteel heeft dit deel een agrarische bestemming.

Het perceel Vlierhoekweg 5 heeft aan de zuidzijde op het kadastrale perceel bekend als gemeente Dalfsen, sectie E nummer 4068 een bedrijfsbestemming. Dit perceel hoort bij de woning van Vlierhoekweg 5 en dit deel krijgt een woonbestemming zoals het ook al feitelijk is ingericht en als zodanig wordt gebruikt.

Ook op het deel van het perceel bekend als gemeente Dalfsen, sectie E nummer 4067 waar een paardenbak is gerealiseerd wordt de bedrijfsbestemming omgezet naar een agrarische bestemming en de paardenbak krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenbak'.

De bedrijfsbestemmingen van bovenstaande percelen worden naar de oost- en zuidzijde verplaatst. Het overige deel aan de oost-zuidzijde van het perceel wat nu een agrarische bestemming heeft en waar buitenopslag plaatsvindt wordt de uitbreiding van de bedrijfsbestemming.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de NOVI is een van de nationale belangen het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen. Door mee te werken aan deze ontwikkeling waarbij een aan het buitengebied verbonden bedrijf de bedrijfsactiviteiten kan verplaatsen en deels uitbreiden wordt de werkgelegenheid behouden. Met een erfinrichtingsplan zal het erf worden ingepast in de omgeving. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 8e Verzamelplan Buitengebied (bestemmingsplan) is in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat toch gesproken kan worden van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Met deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen extra verstedelijking mogelijk gemaakt waarin al niet in een bestemmingsplan is voorzien. Het verplaatsen van het bestemmingsvlak en de uitbreiding bebouwing wordt daarom niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Actualisatie Omgevingsverordening 2019/2020.

Dit bestemmingsplan maakt geen minimale ruimtebeslag op de Groene Omgeving mogelijk. Artikel 2.1.3 Zuinig en Zorgvuldig ruimtegebruik van de Omgevingsverordening is dan ook van toepassing. De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit

volgens de geldende gebiedskenmerken. Om dit te waarborgen is er gebruikt gemaakt van het advies van de ervenconsulent van het Oversticht (zie bijlage 2). Daarnaast wordt de ontwikkeling in paragraaf 2.2 getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel, waar het ontwikkelingsperspectief en de vier-lagenbenadering onderdeel van uitmaken. Dit alles maakt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en daar waar kan versterkt wordt, overeenkomstig artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsverordening.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is daarnaast een belangrijk instrument van de verordening. Ook hier is het extra ruimtebeslag het criterium voor de 'of' vraag. Voor deze opgave is de kwaliteitsimpuls maar in beperkte mate van toepassing, omdat er geen minimale ruimtebeslag op de Groene Omgeving wordt gelegd. Dat betekent dat er een basisinvestering in ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken nodig is. Het erfinrichtingsplan van 22 april 2021 (bijlage 1) dat naar aanleiding van het advies van de ervenconsulent van het Oversticht (bijlage 2) is gemaakt, voorziet hierin. De ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van de omgeving blijft behouden en wordt verbeterd.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen' van de gemeente Dalfsen. Deze ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (buitengebied) van de gemeente Dalfsen. De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

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

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

Op het perceel Vlierhoekweg 9 geldt de gebiedsspecifieke beleidskeuze 'Boringsvrije zone Salland Diep'.

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

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

Conclusie

De beoogde ontwikkeling vormt geen gevaar voor de geldende specifieke beleidskeuze aangezien er geen diepteboring plaatsvindt.

2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

Een ontwikkelingsperspectief schetst een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geeft aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het ontwikkelingsperspectief geeft zo richting aan 'waar' wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Het perceel Vlierhoekweg 9 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 3. Vlierhoekweg 9

    Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap



Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies van het buitengebied. Het geeft ruimte aan de landbouw, maar tegelijkertijd biedt het ook ruimte voor landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, recreatie, wonen en de overige bedrijvigheid. Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte. Daar waar de ontwikkelruimte voor agrarische bedrijven beperkt is, liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid.

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

Conclusie:

De ontwikkeling aan Vlierhoekweg 9 past binnen het ontwikkelingsperspectief. De situatie aan de Vlierhoekweg 9 verbetert aanzienlijk. De agrarische bedrijven en andere functies in de omgeving worden niet belemmerd. De buitenopslag wordt landschappelijk ingepast. Bij het inrichten van het erf wordt aangesloten bij het landschap door het advies van de ervenconsulent van Het Oversticht. Het landschap blijft herkenbaar.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de Vlierhoekweg 9 zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

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

Kaart 4. Vlierhoekweg 9

   Dekzandvlakte en ruggen



Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'

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

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings-)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

De norm is dat dekzandvlakten en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. In de richtinggevende uitspraak staat dat als ontwikkelingen plaatsvinden, deze dan bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogte verschillen en het watersysteem. Verder is bij ontwikkelingen de (strekings-)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Conclusie

Bij het maken van het erfinrichtingsplan is aangesloten bij de landschappelijke kenmerken die bij de dekzandrug en vlakten horen. Er worden meer natuurlijke soorten gebruikt en ook de strekkingsrichting wordt door de aanplant versterkt. Het plan versterkt daarmee het landschap.

2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

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

Kaart 5. Vlierhoekweg 9

 Jong heide- en broekontginningslandschap



Figuur: Relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

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

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

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

Conclusie

De inrichting van het nieuwe perceel zoals vastgelegd in het erfinrichtingsplan is gebaseerd op de karakteristieke eigenschappen van het gebied. Zo wordt er aan de zuidzijde een nieuwe struweelhaag aangeplant en aan de noordzijde een groenstrook met bloemenmengsel aangelegd. Hiermee wordt de dragende lineaire structuur versterkt.

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaijer aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

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

Verspreide bebouwing

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

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

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

Informeel en trage netwerk

Het informeel trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en 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 ontwikkellocatie ligt op 4,5 km van de kern Dalfsen en op 5 km van Lemelerveld. De ontwikkellocatie ligt dicht bij het kruispunt Vlierhoekweg met de Rekveldweg. Daaroverheen ligt ook geen wandelroute. Aansluiten aan bestaande wandelroute- of wandelknooppunt is daardoor niet mogelijk.

2.2.4.4 Laag van de beleving

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'

Kaart 6. Vlierhoekweg 9

 Donkerte



Figuur: Relevant deel 'Laag van de beleving'

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

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

Conclusie

Bij de inrichting van het erf is aandacht besteed aan het terugdringen van de hoeveelheid kunstlicht. Kunstlicht zal slechts selectief worden toegepast en waar mogelijk op een sensor worden aangesloten. Hierdoor blijft de donkerte in het buitengebied zoveel mogelijk behouden.

2.2.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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 gebiedsvreemd

Bij deze ontwikkeling gaat het om de uitbreiding van een niet agrarisch bedrijf. Niet agrarische bedrijven worden op basis van het handboek KGO meestal aangemerkt als gebiedsvreemd aangezien het gaat om activiteiten die doorgaans thuishoren in stedelijk gebied. De uitbreiding van het grondverwervingsbedrijf kan worden aangemerkt als gebiedsvreemd.

Schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit

Bij deze ontwikkeling wordt de bestaande bedrijfsactiviteit verder uitgebreid op het perceel. De achterzijde zal in de nieuwe situatie worden gebruikt voor permanente opslag. Er worden geen nieuwe opstallen gerealiseerd met deze ontwikkeling. De impact en schaal van deze ontwikkeling is om die reden aan te merken als beperkt.

Eigen belang of maatschappelijk belang

De ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van de bestaande bedrijfsfunctie, de ontwikkeling is om die reden hoofdzakelijk in het eigen belang van de initiatiefnemers.

Basisinspanning

Voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt altijd een basisinspanning verlangd. Hiermee wordt goede ruimtelijke inpassing gewaarborgd. In dit geval zal de basisinspanning bestaan uit het versterken van de landschapskenmerken en verbeteren van het erfensemble (herstellen agrarisch karakter). Om dit te bereiken zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- Aanplant van landschappelijke passende bomen en hagen
- Opschonen sloottalud aan de oostzijde. En opslag weghouden van deze slootzone.
- Aanplant van enkele losse struiken en enkele lijsterbes aan de noordzijde, niet aaneengesloten zoals bij de zuidzijde.
- Beperken van de hoeveelheid verharding in het nieuwe terreindeel.
- Vergroening van het voorerf door aanplant van enkele losse inheemse bomen
- Aanplant van twee solitaire bomen of struiken bij de paardenbak.

Aanvullende kwaliteitsprestaties

Bovenop de basisinpassing is een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit vereist om mee te kunnen werken aan de ontwikkeling:

- Schilderen van de grote inrijdeur op de nieuwe schuur of vervangen in een meer gedekte tint.
- Beperken van de hoeveelheid licht (zie ook de passage ten aanzien van donkerte)

Hiermee is de investering in de ruimtelijke kwaliteit in balans met de geboden ontwikkelingsruimte. Dit is tijdens het vooroverleg bevestigd door de provincie Overijssel

2.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

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

Datzelfde geldt voor de beschrijving van de karakteristiek. Niet overal in een bepaald deelgebied zullen in dezelfde mate waarden en karakteristieken aanwezig zijn.

Bij (aanvragen voor) ruimtelijke ontwikkelingen is dan ook altijd een verfijningslag nodig. Aanvragers mogen ervan uitgaan dat zal worden getoetst aan daadwerkelijk aanwezige waarden.

Het perceel Vlierhoekweg 9 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het 'Landschap van de jonge heideontginningen (zuid)'.

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap. Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 7. Vlierhoekweg 9



Landschap van de jonge
heideontginningen (zuid)
Thema: landschap
Gebiedsbegrenzing: indicatief

2.3.1.1 Karakteristiek Landschap van de jonge heideontginningen (zuid)

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

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

2.3.1.2 Kernkwaliteit

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

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Werken

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.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

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

De ontwikkeling die centraal staat in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt door onder andere de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toe te passen. Deze regeling is geïntroduceerd in de omgevingsvisie Overijssel 2017, maar is ook onderdeel van de gemeentelijke Beleidsregels ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen. Het toepassen van de KGO is maatwerk. Ontwikkelingen in het buitengebied zijn zeer divers. Een set met regels voor de toepassing is daarom niet geven. Wel is een stappenplan en de manier waarop de benodigde investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald aan te geven.

Het processchema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uit het werkboek Kwaliteitsimpuls groene omgeving van de provincie Overijssel is hierbij uitgangspunt. Net zoals bij de provinciale KGO dient er sprake te zijn van een juiste balans. Hiervan is sprake. Voor een toetsing wordt verwezen naar paragraaf 2.2.5. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedeekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel Vlierhoekweg 9 ligt in het deelgebied 'Landschap van de jonge heideontginningen (zuid)'.
Kaart 8 Vlierhoekweg 9



Heideontginning



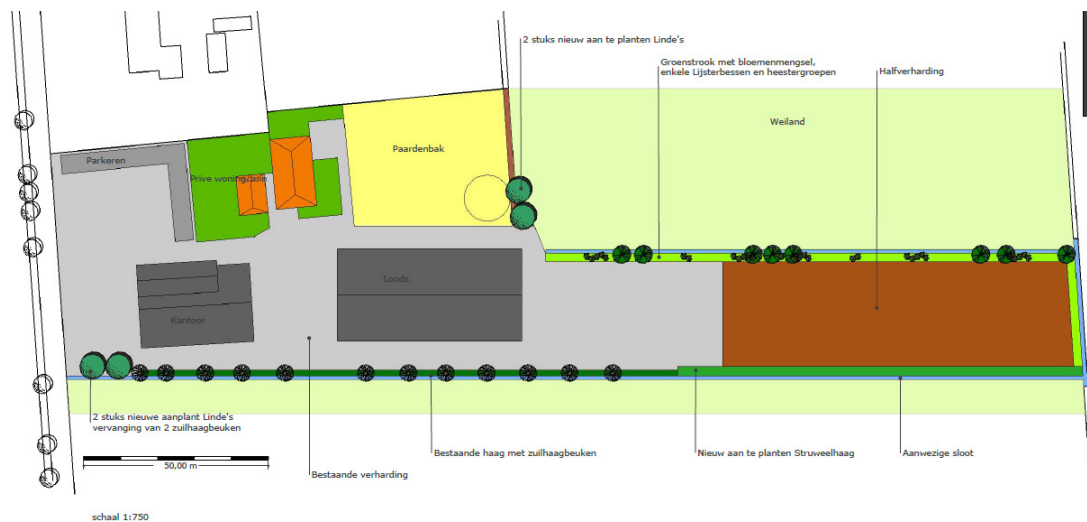
- Maatregelen in dit gebied moeten gericht zijn op het versterken van een noordzuid gerichte landschapsstructuur van bomenrijen langs wegen en watergangen met verspreid poelen;
- Oostwest gerichte wegen zijn niet of beperkt beplant en hier kunnen (waar gewenst) heischrale bermen ontwikkeld worden. Daar 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 Griff en het Overijssels Kanaal vergroot de biodiversiteit en de landschappelijke diversiteit.
- Houtwallen/singels tussen Het Luttenbergerven en de Lemelerberg vergroot de migratiemogelijkheden voor een aantal dieren (o.a. das, vleermuizen).
- Het Overijssels Kanaal als historische lijn kan worden versterkt door een bomenrij (ruime plantafstand).
- Verder is het wenselijk om de beeldkwaliteit rondom de molen Massier te verbeteren.

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

Kaart 9. Erfinrichting Vlierhoekweg 9



Het advies van de ervenconsulent is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. De ontwikkeling past in het Landschapsontwikkelingsplan.

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

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

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

3.1 Archeologie

Volgens de beleidskaart heeft het perceel Vlierhoekweg 9 een archeologische verwachting (Waarde -Archeologie 4).

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, voor bouwwerken groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,4 m - maaiveld, moet een rapport overlegd worden waarin de aanwezigheid van archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag verstoord zullen worden, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

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

Kaart 10. Vlierhoekweg 9



Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

3.2 Bodemkwaliteit

Uit een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Hunneman milieu advies (bijlage 3) blijkt dat in de vaste bodem geen gehalten zijn aangetoond boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan chroom, xylenen, dichloormethaan en/of minerale olie aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Het onderzoek is ter controle aangeboden aan omgevingsdienst IJsselland, op 23 augustus is het volgende advies verstrekt:

Het ingediende bodemonderzoek is voldoende van opzet en uitvoering voor de ruimtelijke onderbouwing van de bestemmingswijziging. Uit het rapport blijkt dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om kosten te ramen voor het verrichten van nader bodemonderzoek of het uitvoeren van een bodemsanering.

Conclusie

Op basis van de analyseresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan, milieutechnisch gezien, geen bezwaren voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

3.3 Duurzaamheid

April 2017 heeft de gemeenteraad van Dalfsen het Beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025 vastgesteld. In dit beleidsplan worden verbeterdoelen en concrete doelen gesteld. De ambitie is om een duurzaam leefbare gemeente te maken. Hiervoor zijn vier verbeterdoelen gesteld: meer lokale kracht, minder energiegebruik, meer duurzame energie en meer circulair.

Met dit plan wordt ervoor gezorgd dat de machines van het bedrijf minder slijten waardoor ze langer in gebruik kunnen blijven. Dit draagt ook bij aan een sterkere positie voor het bedrijf. Een versterking van het lokale bedrijfsleven draagt bij aan de doelstelling van meer lokale kracht.

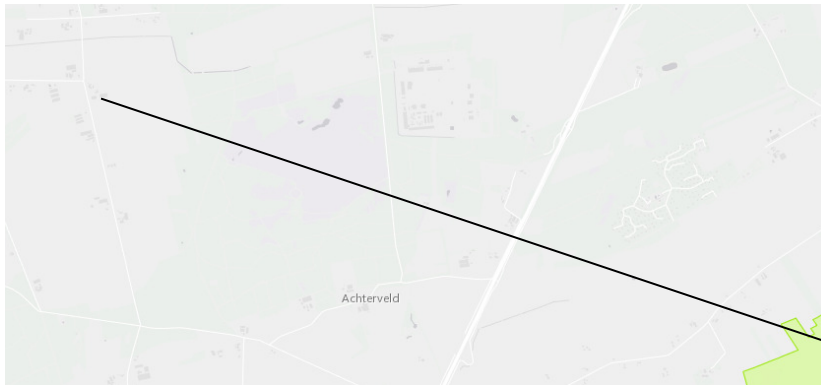
3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 4,5 km van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringsstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.2 Stikstofdepositie

Kaart 11 Vlierhoekweg 9



Ligging van Natura2000-gebied in de omgeving van het plangebied. Gronden die tot Natura2000 behoren worden met de groene kleur aangeduid. (bron <https://www.natura2000.nl/gebieden/overijssel>)

Het plangebied ligt op ongeveer 4,5 kilometer afstand van het natura 2000 gebied Vecht- en Beneden-Reggegebied.

Beschermingsregime

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

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

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

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

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

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

Effectbeoordeling

In de uitgevoerde QuickScan flora en fauna is het volgende geconcludeerd ten aanzien van stikstofdepositie:

De onderzochte locatie ligt op circa 4 kilometer afstand van N2000 gebied. Wanneer er ter plaatse zal worden gebouwd, is het noodzakelijk om een Aerius calculatie te laten uitvoeren. In de huidige situatie is dit niet nodig. De herinrichting van de locatie op een meer natuurlijke en bij het omringende landschap passende wijze, zal de natuurwaarden in deze omgeving mogelijk vergroten. Van een negatieve invloed op NNN en N2000 is zeker geen sprake

De aard van de werkzaamheden als gevolg van deze bestemmingsplan wijziging is van een beperkte schaal, de vergroting van het oppervlak van de schuur zal via een losstaand vergunningstraject verlopen (binnenplanse afwijking). Bij deze vergunningsaanvraag is het aanleveren van een Aerius-berekening vereist.

3.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het plangebied grenst aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Door de geplande ingreep zullen de kernwaarden van het NNN echter niet in het geding komen, omdat er geen grote ingrepen plaatsvinden en er aan de huidige stand van zaken vrijwel niets veranderd. Verdere toetsing in de vorm van een "Nee, tenzij-toets" is niet aan de orde.

3.4.4 De Wet natuurbescherming

Op basis van de QuickScan uitgevoerd door Alcedo Natuurprojecten (bijlage 4) kan geconcludeerd worden dat voor de aangetroffen en te verwachten algemeen voorkomende soorten geen extra aanvullend onderzoek nodig is.

Op de onderzochte locatie kan worden uitgesloten dat er jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels aanwezig zijn of dat er vaste verblijfplaatsen zoals holen en burchten van grondgebonden zoogdieren aanwezig zijn. Ook is uitgesloten dat het plangebied vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen herbergt. Verder is het plangebied geen belangrijk foerageergebied voor vleermuizen en is ook geen onmisbaar onderdeel van een vliegroute voor vleermuizen.

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

mogen worden. De zorgplicht blijft, ongeacht de status van de soorten, wel van kracht.

Verder is het advies in het kader van meer natuur inclusief bouwen om de opslaglocatie meer in harmonie te brengen met de directe omgeving en er onderdeel van een groene verbinding richting het Natuurnetwerk Overijssel van te maken om langs de randen van de locatie een brede groenstrook aan te leggen. Deze groenstrook wordt bij voorkeur beplant met inheems bosplantsoen zoals hulst, hazelaar, vuilboom, brem, meidoorn en sleedoorn. Op deze manier wordt de plek ook enigszins aan het oog onttrokken.

Vanwege de beveiliging van het terrein is een lichtmast aanwezig. Geadviseerd wordt om voor deze lichtmast lampen te gebruiken met 'vleermuisvriendelijk' licht.

3.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan.

Risicozonering rondom Vlierhoekweg 9 is hieronder aangegeven.

Kaart 12. Vlierhoekweg 9



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

De locatie Vlierhoekweg 9 ligt in het gele gebied. Dat is de zone rondom 2 aardgastransportleidingen. De A595 en de A510. Beide hebben een 1% letaliteitszone dat over de locatie ligt.

Plaatsgebonden risico (PR):

De PR 10-6 contour van deze leidingen liggen ter hoogte van deze locatie een zone die qua dikte varieert tot maximaal circa 100 meter. Binnen deze zone mogen geen gebouwen worden opgericht. Omdat het plangebied op circa 200 meter van de leidingen ligt, betekent dit dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan.

Groepsrisico (GR):

Het aandachtsgebied van de grootste leiding van deze twee is 430 meter aan elke zijde. Dus in totaal een zone van 860 meter. Verder hanteert de Veiligheidsregio een zone waarbinnen nog gewonden vallen. Deze behelst een afstand van 1,3 kilometer aan elke zijde. Het plangebied ligt op circa 200 meter van de leidingen en daarmee binnen deze zone.

Volgens de risicokaart wordt er op deze locatie geen groepsrisico berekend. De ontwikkeling vindt plaats in het buitengebied. Het aantal aanwezigen rond de buisleiding is klein. Er is geen toename van het aantal aanwezigen door de plannen. Het groepsrisico zal daardoor niet wijzigen.

Verantwoording Groepsrisico

Omdat het groepsrisico door de plannen niet zal wijzigen is een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde.

3.6 Milieuzonering

In de nabijheid van Vlierhoekweg 9 bevinden zich enkele burgerwoningen en een agrarisch bedrijf. In deze situatie gaat het om een bestaand bedrijf, dat door deze ontwikkeling uitbreidt. Dit levert geen belemmering op voor de omliggende functies.

3.7 Geluid

De Wet geluidhinder heeft als doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid.

Het perceel Vlierhoekweg 9 ligt langs een smalle weg in het buitengebied. Deze weg wordt voornamelijk voor bestemmings- en landbouwverkeer gebruikt. Het geluidsniveau ligt tussen de 0 tot 43 dB contour. Dit is binnen de toegestane wettelijke waarden.

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.8 Luchtkwaliteit

De ontwikkeling betreft verplaatsen van het bestemmingsvlak en later mogelijk bouwen van een schuur. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

3.9 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van de percelen en het parkeren van bewoners en bezoekers. Met deze ontwikkeling zal de verkeerssituatie niet wijzigen.

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

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

3.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden geen wooneenheden gerealiseerd. 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.

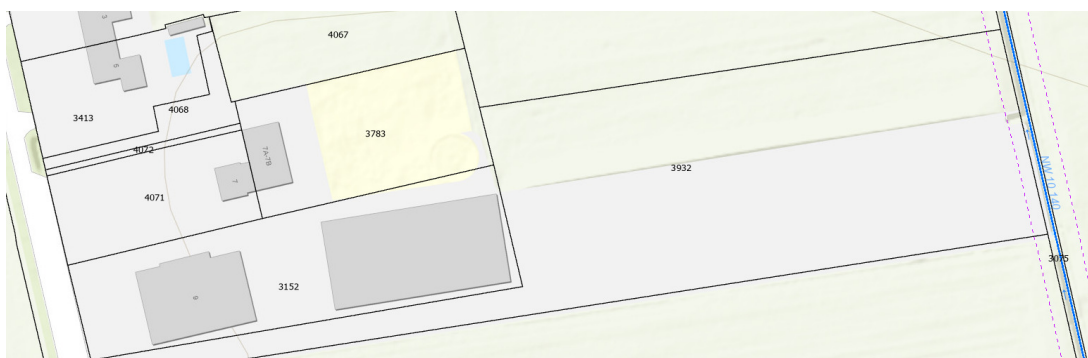
Bij nieuwe bouwwerken is de minimale ontwateringsdiepte een belangrijk aandachtspunt. De minimale ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de GHG. Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele

grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Voor het dempen van watergangen / sloten (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Aanwezigheid beschermingszone primaire watergang binnen plangebied

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een 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 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor het beheer en onderhoud geldt langs de watergang (vanaf de insteek) een obstakelvrije zone van 5 meter. Door een watervergunning kan hiervan worden afgeweken.

Kaart 13. Vlierhoekweg 9



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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Bedrijfspan is aangesloten op een IBA
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap IV er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	ja	Binnen het plangebied is een beschermingszone van een watergang aanwezig. Voor het uitvoeren van werkzaamheden binnen deze zone dient een watervergunning te worden aangevraagd.

3.10.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerpeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

De aanwezige objecten op het perceel zijn al aangesloten op een vuilwateraansluitingen.

3.10.5 Watertoetsproces

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

3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

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

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Na herziening van het bestemmingsplan is aan de Vlierhoekweg 9 de bestemming 'bedrijf', 'wonen' en 'agrarisch' met de aanduiding 'bomenteelt' gewijzigd. De bedrijfsbestemming wordt vergroot aan de oost- en zuidzijde van het perceel. Hierbij wordt de bestemming 'agrarisch' omgezet naar 'bedrijf'.

De woonbestemming van het perceel Vlierhoekweg 5 wordt aan de zuidzijde vergroot. Hierbij wordt de bedrijfsbestemming omgezet naar 'wonen'.

De paardenbak heeft nu een bedrijfsbestemming deze wordt omgezet naar 'agrarisch' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak'.

De aanduiding 'bomenteelt' en de dubbelbestemming 'waarde-archeologie 4' blijven van toepassing.

De diverse bestemmingen worden aangepast aan het erfinrichtingsplan van Tuincentrum Jurrie Baas van 21 april 2021 d.d. (zie bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing).

1. Initiatiefnemers zijn verplicht om, indien en voor zover zij overgaan tot realisatie van het 8^e verzamel-bestemmingsplan, de terreininrichting en beplanting op het perceel Vlierhoekweg 9 in Dalfsen te realiseren zoals is aangegeven in het erfinrichtingsplan van Tuincentrum Jurrie Baas van 22 april 2021 (bijlage 1).
2. Initiatiefnemers moeten binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het 8^e verzamelplan de terreininrichting en beplanting volgens bijlage 1 (Vlierhoekweg 9) realiseren en deze minimaal tien jaar in stand houden.
3. Initiatiefnemers zijn verplicht voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning voor een eventueel te realiseren bedrijfsgebouw een Aerius berekening uit te laten voeren en de berekening met ingevoerde gegevens als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning aan te leveren.
4. Initiatiefnemers zijn verplicht bij verrichtingen van mechanische ingrepen in de bodem zoals boringen, funderingen en grondwerken vanwege de ligging van het perceel Vlierhoekweg 9 in de boringsvrije zone Salland Diep (vanaf 50 meter), aan de daarvoor geldende voorwaarden te voldoen door minimaal vier weken voorafgaand aan de ingrepen hiervan melding te maken bij de provincie Overijssel.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

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

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

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

**Ruimtelijke Onderbouwing Welsummerweg 49,
Oosterkampen 3 en Westerveldweg 9**

Hoofdstuk 1 Inleiding

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

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Het perceel Welsummerweg 49 heeft momenteel een woonbestemming. De eigenaren hebben een dochter met gezondheidsproblemen. Daardoor is het handig als de dochter dichtbij woont, zodat ze haar snel kunnen helpen als het nodig is.

Gelet op de leeftijd van de dochter is zelfstandige woonruimte belangrijk. Hiervoor is een klein huis (mantelzorgwoning) achter op het perceel gebouwd. De mantelzorgwoning wordt omgezet naar permanente bewoning. Dit wordt mogelijk gemaakt door gebruik te maken van de beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied gemeente Dalfsen, onderdeel Sloop voor Kansen. Hiervoor wordt de volledige 850 sloop m2 ingezet. Initiatiefnemers willen ook graag een paardenbak aansluitend aan de woonbestemming. Dit wordt in deze herziening ook meegenomen.

Voor de ontwikkeling is gebruikt gemaakt van sloop m2 afkomstig van andere percelen. Het gaat hier om de percelen Oosterkampen 3 en Westerveld 9. De landschap ontsierende bebouwing is op deze percelen al gesloopt. Voor het perceel Oosterkampen 3 zijn enkele wijzigingen van de plankaart nodig om de huidige situatie vast te leggen. Voor Westerveld 9 zijn geen wijzigingen nodig.

Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen, is een aanpassing van de bestemming wonen en agrarisch nodig.

Kaart 1. Ligging van het perceel Welsummerweg 49



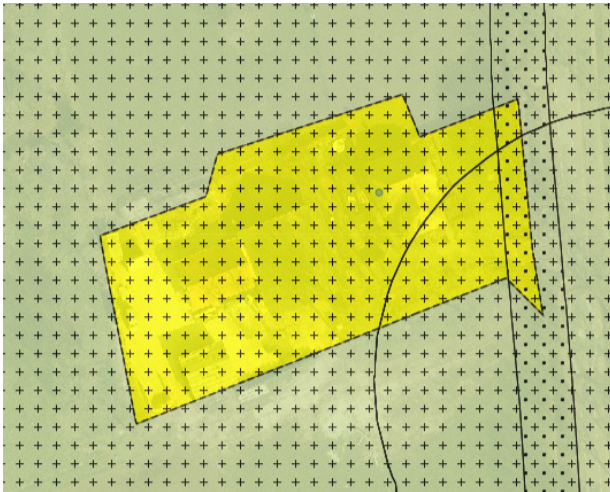
Kaart 2. Ligging van de percelen Oosterkampen 3 en Westerveld 9



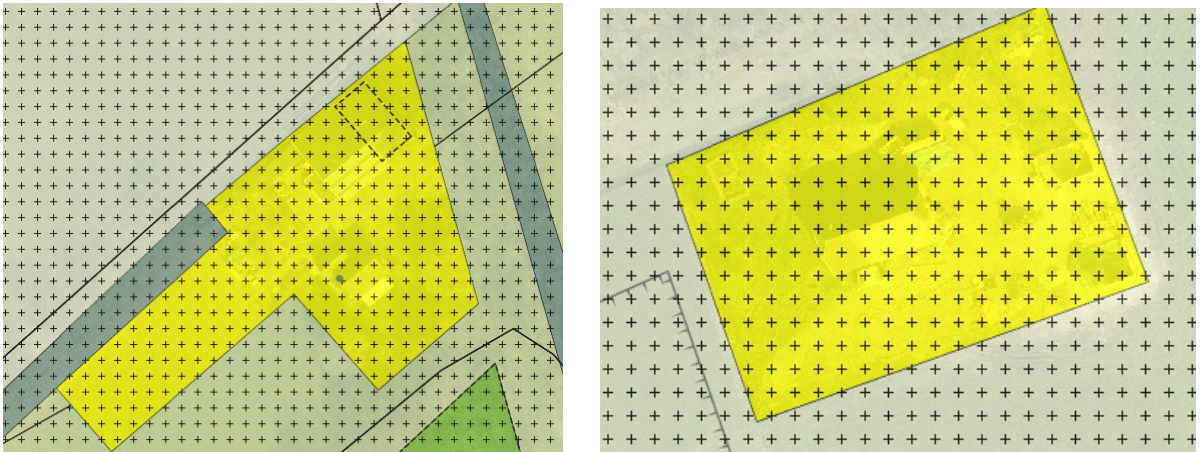
bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

Kaart 3. Huidige bestemming Welsummerweg 49



Kaart 4. Huidige bestemming Oosterkampen 3 en Westerveld 9



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming 'wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-veehouderij'. Verder zijn de dubbelbestemming 'waarde-archeologie 3 en 4' van toepassing.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt op het perceel Welsummerweg 49 de maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden = 2' toegevoegd, deze maatvoering maakt het mogelijk om de beoogde extra woning te realiseren. Voor de paardenbak wordt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – Paardenbak' toegevoegd. De aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' verdwijnt omdat er alleen maar gewoond wordt op het perceel.

Voor het perceel Oosterkampen 3 wordt een deel van de woonbestemming (uitstekende deel aan de zuidoost zijde) omgezet naar 'Agrarisch met waarden'. Daarnaast wordt op de grote schuur de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - boerderijkamers' en maatvoering 'maximale oppervlakte bijgebouwen = 326m²' opgenomen. Voor het perceel Westerveld 9 zijn geen aanpassingen van de plankaart nodig.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de NOVI is een van de nationale belangen het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen. Dit wordt gedaan door mee te werken aan deze ontwikkeling waarbij de mantelzorgwoning wordt omgezet naar een reguliere woning door het slopen van landschap ontsierende bebouwing. Met een erfinrichtingsplan zal de mantelzorgwoning en de paardenbak landschappelijk worden ingepast in de omgeving. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 8e Verzamelplan Buitengebied (bestemmingsplan) is in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat toch gesproken kan worden van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

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

Door dit plan vermindert de hoeveelheid aanwezige bebouwing in het buitengebied met 882 m². In de nieuwe situatie is er een mantelzorgwoning teruggebouwd, maar deze m² zijn vele malen minder dan de bestaande bebouwing op de betrokken percelen. Er is daardoor geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Actualisatie Omgevingsverordening 2019/2020.

Dit bestemmingsplan maakt geen extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving mogelijk. Artikel 2.1.3 Zuinig en Zorgvuldig ruimtegebruik van de Omgevingsverordening is dan ook niet van toepassing.

De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken. Daarnaast wordt de ontwikkeling in paragraaf 2.2 getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel, waar het ontwikkelingsperspectief en de vier-lagenbenadering onderdeel van uitmaken. Dit alles maakt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en daar waar kan versterkt wordt, overeenkomstig artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsverordening.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen' van de gemeente Dalfsen. Deze ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (buitengebied) van de gemeente Dalfsen. De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Bij dit plan is zeker sprake van 'zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik' De bestaande gebouwen en terrein worden hergebruikt voor de invulling van nieuwe functies.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

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

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

Op het perceel Welsummerweg 49 is geen gebiedsspecifieke beleidskeuze van toepassing. Er zijn dus geen zwaarwegende belangen die dit initiatief beïnvloeden.

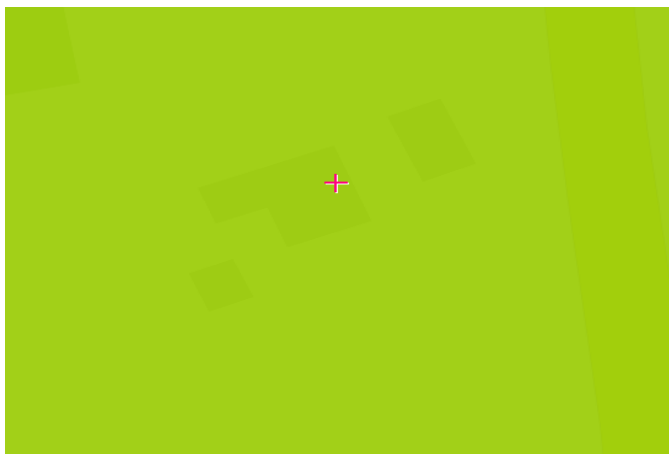
2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

Een ontwikkelingsperspectief schetst een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geeft aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het ontwikkelingsperspectief geeft zo richting aan 'waar' wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Het perceel Welsummerweg 49 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 5 . Welsummerweg 49





Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies van het buitengebied. Het geeft ruimte aan de landbouw, maar tegelijkertijd biedt het ook ruimte voor landschapontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, recreatie, wonen en de overige bedrijvigheid. Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte. Daar waar de ontwikkelruimte voor agrarische bedrijven beperkt is, liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid.

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

Conclusie

De ontwikkeling aan Welsummerweg 49 past binnen het ontwikkelingsperspectief. De nieuwe woning en de paardenbak worden landschappelijk ingepast op basis van het advies dat is verstrekt door de ervenconsulent van het Oversticht (bijlage 5). De agrarische bedrijven en andere functies in de omgeving worden niet belemmerd door deze ontwikkeling.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de Welsummerweg 49 zijn drie lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied en de stedelijke laag. Er is geen laag van de beleving van toepassing voor deze locatie.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

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

Kaart 6. Welsummerweg 49

 Dekzandvlakte en ruggen



Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'

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

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings-)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

De norm is dat dekzandvlakten en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. In de richtinggevende uitspraak staat dat als ontwikkelingen plaatsvinden, deze dan bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogte verschillen en het watersysteem. Verder is bij ontwikkelingen de (strekings-)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Conclusie

Bij het bezoek van de ervenconsulent van het Oversticht is een landschappelijke waardevolle verhoging aangetroffen. Het betreft een verhoogde kamp aan de zuidwestelijke kant van het perceel. Voor deze ontwikkeling zal de rand van deze verhoogde kamp worden behouden en worden hersteld. Er vindt hierdoor een kwaliteitsverbetering plaats ten aanzien van de aanwezige verhoging in het landschap. De ontwikkeling is in overeenstemming met de natuurlijke laag.

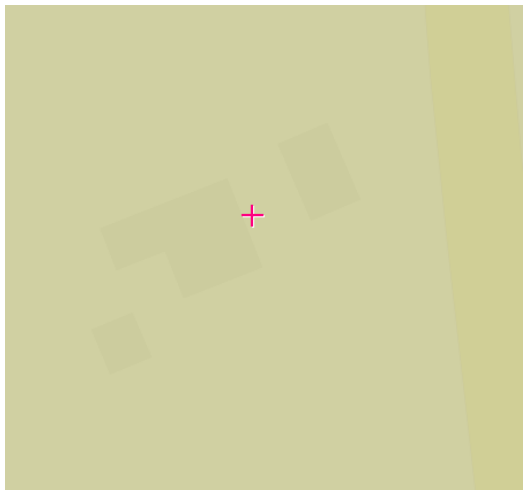
2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Essenlandschap'

Kaart 7. Welsummerweg 49

 Essenlandschap



Figuur: Relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, (voormalige) heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typisch zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpsilhouet met vaak de kerktoeren

als markant element. Burgererven hebben door de jaren heen het karakter van het landelijk gebied verandert richting een mix van wonen en werken. Nieuwbouw ontnemt soms het zicht op de es of, vanaf de es op het dorp.

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

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

Conclusie

De woning voor mantelzorg en de paardenbak worden landschappelijk ingepast en sluiten aan bij de kenmerkende esstructuur. Voor de landschappelijke inpassing wordt aangesloten op het advies die is opgesteld door de ervenconsulent van het Oversticht (bijlage 5).

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

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

Verspreide bebouwing

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

De ambitie is om erven opnieuw te verbinden met het landschap en te verkennen als alternatief woon/werkmilieu. De erven die vrijkomen worden steeds groter. Soms is sloop een goede optie, maar hierdoor worden erven zo klein dat ze kunnen verdwijnen. Deze erven kunnen ook anders gebruikt worden. Door voort te bouwen op de karakteristieken en

kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling.

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

Informeel en trage netwerk

Het informeel trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en erfahrbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen, is er sprake van onderbrekingen.

De ambitie is om het verplaatsingsgedrag te verschuiven van auto naar fiets. Daarnaast ligt er de ambitie om de onderbrekingen op te heffen. Het fiets- en wandelpaden netwerk wordt op nieuw van de regio samengevoegd tot een compleet systeem. Verbinden van kernen met het buitengebied, ommetjes, gericht op het beleefbaar maken van de directe leefomgeving en het landschap en het verknopen van dit netwerk aan overstapplaatsen aan de hoofd- en regionale infrastructuur.

De norm is om informele routes en netwerken in beeld te brengen en een beschermende bestemmingsregeling te geven. Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij zandwegen, wandel- en fietsroutes worden onderbrekingen in het netwerk voorkomen. In de 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 nieuwe woning en paardenbak worden landschappelijk ingepast, de kenmerkende erfstructuur blijft behouden

Op het perceel zijn geen trage netwerken aanwezig. Het perceel ligt aan een doorgaande weg aan de voorzijde, aan de overige zijdes is het perceel omsloten door weilanden.

2.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

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

Datzelfde geldt voor de beschrijving van de karakteristiek. Niet overal in een bepaald deelgebied zullen in dezelfde mate waarden en karakteristieken aanwezig zijn.

Bij (aanvragen voor) ruimtelijke ontwikkelingen is dan ook altijd een verfijningsslag nodig. Aanvragers mogen ervan uitgaan dat zal worden getoetst aan daadwerkelijk aanwezige waarden.

Het perceel Welsummerweg 49 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het Essenlandschap. Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 8. Welsummerweg 49



Essenlandschap
Thema: landschap
Gebiedsbegrenzing: indicatief

2.3.1.1 Karakteristiek Essenlandschap

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

De meeste en oudste bebouwing ligt op de flanken van de es. De dorpen en de boerenerven liggen op een natuurlijke wijze in het landschap. Vaak zijn de overgangen tussen dorp en omgeving of erf en buitengebied niet scherp, maar lopen beide op een logische wijze in elkaar over. Erven kennen een rafelig silhouet van bebouwing en boomgroepen. Op de overgangen naar de Vecht liggen enkele landhuizen.

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

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

2.3.1.2 Kernkwaliteit

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

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Wonen

Het essenlandschap is geliefd als plek om te wonen. In de vorm van bestaand VAB-beleid en de 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.

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

Aan de Welsummerweg 49 wordt gebruik gemaakt van de beleidsregels 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied Gemeente Dalfsen', onderdeel 'Sloop voor Kansen'. Door gebruik te maken van deze regeling willen de initiatiefnemers de huidige mantelzorgwoning omzetten naar een reguliere woning op het eigen perceel.

Op de percelen Oosterkampen 3 (631 m²) en Westerveld 9 (251 m²) is 882 m² aan landschapsontsierende bebouwing met asbest gesloopt. Hiervoor in de plaats mag één compensatiewoning gerealiseerd worden. De totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op het perceel Welsummerweg 49 bedraagt 326 m².

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

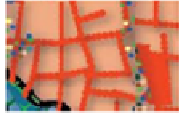
Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedeekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel Welsummerweg 49 ligt in het deelgebied ‘Essenlandschap’

Kaart 9. Welsummerweg 49



Essenlandschap

Essenlandschap



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

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

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

Kaart 10. Erfinrichting Welsummerweg 49



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

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

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

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

3.1 Archeologie

Volgens deze beleidskaart heeft het perceel Welsummerweg 49 deels een lage archeologische verwachting (Waarde archeologie 4).

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, voor bouwwerken groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,4 m - maaiveld, moet een rapport overlegd worden waarin de aanwezigheid van archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag verstoord zullen worden, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Het andere deel (geel op kaart 9) heeft een hoge archeologische verwachting (Waarde archeologie 3).

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

Omdat deze ontwikkeling alleen het omzetten van de mantelzorgwoning tot een reguliere woning betreft is een dergelijk rapport niet noodzakelijk.

Kaart 11. Welsummerweg 49



Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

3.2 Bodemkwaliteit

Volgens de bodemkwaliteitskaart blijkt dat op en direct rondom de locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. De bodemkwaliteit is naar verwachting geschikt voor de nieuwe functie en gebruik.

3.3 Duurzaamheid

April 2017 heeft de gemeenteraad van Dalfsen het Beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025 vastgesteld. In dit beleidsplan worden verbeterdoelen en concrete doelen gesteld. De ambitie

is om een duurzaam leefbare gemeente te maken. Hiervoor zijn vier verbeterdoelen gesteld: meer lokale kracht, minder energiegebruik, meer duurzame energie en meer circulair.

Met de toepassing van sloop voor kansen wordt bijgedragen aan duurzame ontwikkeling van het buitengebied doordat bebouwing zonder vervolgfunctie wordt gesloopt en er duurzaam in ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd wordt.

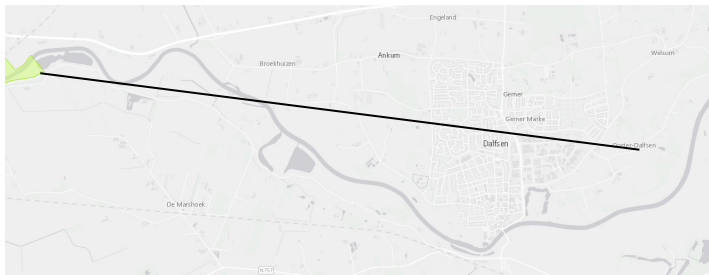
3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 7 km van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringsstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.2 Stikstofdepositie

Kaart 12. Welsummerweg 49



Ligging van Natura2000-gebied in de omgeving van het plangebied. Gronden die tot Natura2000 behoren worden met de groene kleur aangeduid. (bron <https://www.natura2000.nl/gebieden/overijssel>)

Het plangebied ligt op circa 3 kilometer afstand van gronden die tot Natura 2000 behoren. Op kaart 10 wordt de ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven.

Beschermingsregime

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

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

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

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

Elke ontwikkeling in of nabij een Natura 2000-gebied moet worden onderworpen aan een 'voortoets'. Uit de voortoets moet blijken of kan worden uitgesloten dat de gewenste

werkzaamheden/ontwikkelingen een (significant) negatief effect hebben (op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten). Voor alle Natura 2000-gebieden moet een beheerplan zijn opgesteld waaruit duidelijk wordt welke activiteiten wel en niet zonder vergunning mogelijk zijn in en nabij die gebieden.

Als gevolg van het stopzetten van de PAS-systematiek, mogen plannen die leiden tot een verhoogde depositie van NOx/NH3 op Natura 2000-gebied, niet in uitvoering gebracht worden zonder Wet natuurbeschermingsvergunning. Er wordt door de landelijke overheid momenteel gewerkt aan een nieuwe methode om plannen, die leiden tot een verhoogde depositie, mogelijk te maken.

Effectbeoordeling

Het plangebied ligt op circa 7 kilometer afstand tot het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied. Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het Natura 2000-gebied, is het niet aannemelijk dat de voorgenomen activiteiten, zowel tijdens de sloop- en bouwbase, alsmede tijdens de gebruiksfase, zullen leiden tot een toename van depositie NOx/NH3 op Natura2000-gebied. Voor deze effectbeoordeling is geen gebruik gemaakt van een berekening m.b.v. het computerprogramma Aeries Calculator. Deze aanname is gebaseerd op ervaring met het opstellen van dergelijke berekeningen in Calculator.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermde natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van meer dan 7 km van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudings- doelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de ruimere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten. Bovendien kent de ingreep (nieuwbouw van een woning en de aanleg van een paardenbak) slechts een beperkte effectafstand en zal geen sprake zijn van een opvallende verstoring binnen het NNN. Verdere toetsing in de vorm van een “Nee, tenzij-toets” is niet aan de orde.

3.4.4 De Wet natuurbescherming

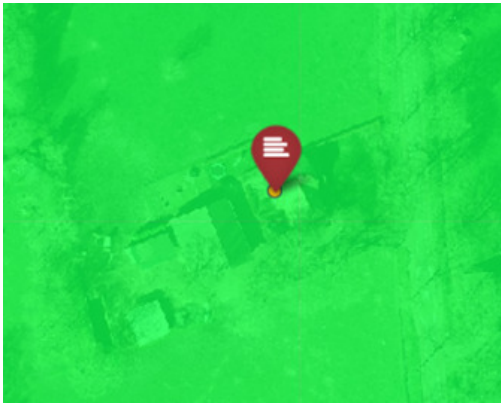
De zorgplicht blijft van toepassing. Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren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

3.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan.

Risicozonering rondom Welsummerweg 49 is op kaart 13 aangegeven.

Kaart 13. Welsummerweg 49



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

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

Conclusie

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

3.6 Milieuzonering

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op ongeveer 80 meter afstand van het plangebied. Er is geen belemmering ten aanzien van milieuzoneringen.

3.7 Geluid

De Wet geluidhinder heeft als doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid.

Het perceel Welsummerweg 49 ligt langs een doorgaande weg in het buitengebied tussen Dalfsen en Oudleusen. De mate van geluidsbelasting vanaf deze weg op het perceel varieert van 43-53 (bestaande woning) dB tot 0-43 dB (locatie nieuw te bouwen woning). Doordat de nieuw te realiseren woning verder van de weg af wordt gebouwd, wordt er weinig geluidsoverlast vanaf de weg verwacht.

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.8 Luchtkwaliteit

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

3.9 Verkeerssituatie

Met deze ontwikkeling wordt de huidige bestaande mantelzorgwoning omgezet naar een reguliere woning. Hierdoor zal de verkeerssituatie niet wijzigen.

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

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

3.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd. 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.

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

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

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

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	ja	De nieuwe Woning wordt aangesloten op het riool.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap IV er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en	N.v.t.	Het plangebied ligt op geruime afstand van een

onderhoud		hoofdwatrgang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.
-----------	--	---

3.10.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekragen een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerpeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

De vuilwateraansluitingen van de nieuwe woning moeten worden aangesloten op een het riool. Op het perceel is een rioolinlaat aanwezig. De bestaande woning is hierop aangesloten.

3.10.5 Watertoetsproces

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

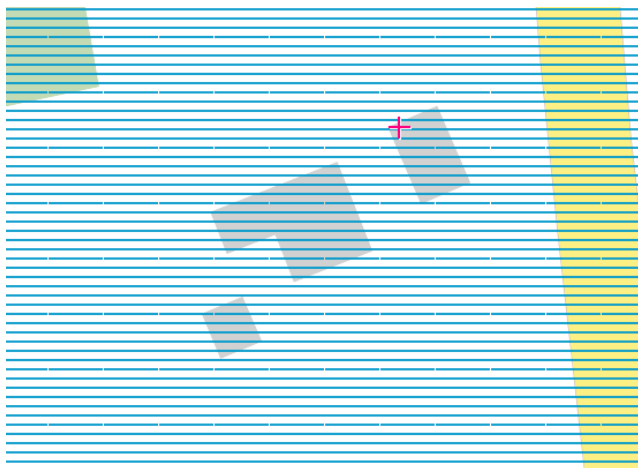
3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

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

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied in overstroombaar gebied (zie kaart 11).

Kaart 14. Uitsnede kaart 'Overstroombaar gebied'

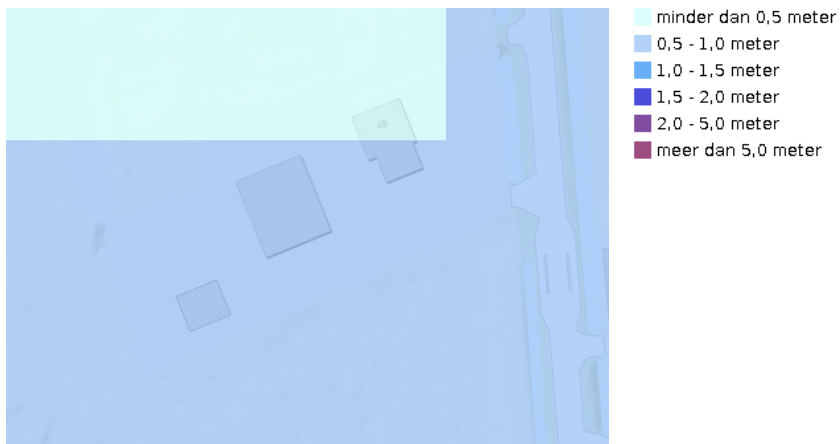


Bron: provincie Overijssel

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een kleine kans (1/1000 tot 1/10.000 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een maximale waterdiepte van 0,5 tot 1,5 meter gevonden (zie kaart 12). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) blijft de betreffende locatie droog. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.

Kaart 15. Uitsnede IPO risicokaart



Bron: IPO risicokaart

Conclusie

In geval van overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie toe te staan. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Veiligheidsregio zijn op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. Gezien de kleine kans van overstroming en het feit dat het bestemmingsplan geen verblijfsfunctie voor kwetsbare groepen mogelijk maakt, is het niet nodig om maatregelen te nemen.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Na herziening van het bestemmingsplan is aan de Welsummerweg 49 de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- veehouderij' veranderd in 'Wonen' met een maatvoering 'maximum aantal wooneenheden = 2'. Met deze aanduiding wordt de extra woning op het perceel mogelijk gemaakt.

De paardenbak wordt gerealiseerd binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' hier wordt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - Paardenbak' opgenomen. De locatie van de paardenbak is volgens het erfinrichtingsplan.

De dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 3 en 4 blijven van toepassing.

Voor het perceel Oosterkampen 3 wordt de bestemming 'Wonen' aan de zuidwest zijde van het perceel omgezet naar 'Agrarisch met waarden'. Op de grote schuur die op het perceel aanwezig is wordt de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - boerderijkamers' en de maatvoering 'maximale oppervlakte bijbehorende bouwwerken = 326 m²' opgenomen.

Voor het perceel Westerveld 9 zijn geen wijzigingen voorzien, het perceel behoudt de bestemming 'Wonen' zoals deze al van toepassing is.

De woon- en agrarische bestemming voor het perceel Welsummerweg 49 wordt aangepast aan het erfinrichtingsplan van The Citadel Company van 24-08-2021 (zie bijlage 1 en 2 van de ruimtelijke onderbouwing).

1. Initiatiefnemers zijn verplicht om, indien en voor zover zij overgaan tot realisatie van het 8^e verzamel-bestemmingsplan, de woning en het erf op het perceel Welsummerweg 49 te realiseren volgens het advies van de ervenconsulent van het Oversticht (bijlage 5) en zoals is aangegeven in het erfinrichtingsplan (inclusief onderbouwing bijlage 2) van the Citadel Compagny van 25 augustus 2021 (bijlage 1).
2. Initiatiefnemers zijn verplicht om, indien en voor zover zij overgaan tot realisatie van het 8^e verzamel-bestemmingsplan, de terreininrichting en beplanting te realiseren voor Oosterkampen 3 zoals is aangegeven in het erfinrichtingsplan van de Erfontwikkelaar van 21 juli 2021 (bijlage 3) en voor Westerveldweg 9 zoals is aangegeven in het erfinrichtingsplan van de Erfontwikkelaar van 20 augustus 2021 (bijlage 4).
3. Initiatiefnemers moeten binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het 8^e verzamelplan de erfinrichting volgens bijlage 1 (Welsummerweg 49), volgens bijlage 3 (Oosterkampen 3) of bijlage 4 (Westerveldweg 9) realiseren en deze minimaal tien jaar in stand houden.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

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

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

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

Ruimtelijke Onderbouwing Poppenallee 24, Dalfsen

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor deze ontwikkeling en de ligging en begrenzing van het gebied aangegeven. Verder wordt het geldende planologische regime beschreven.



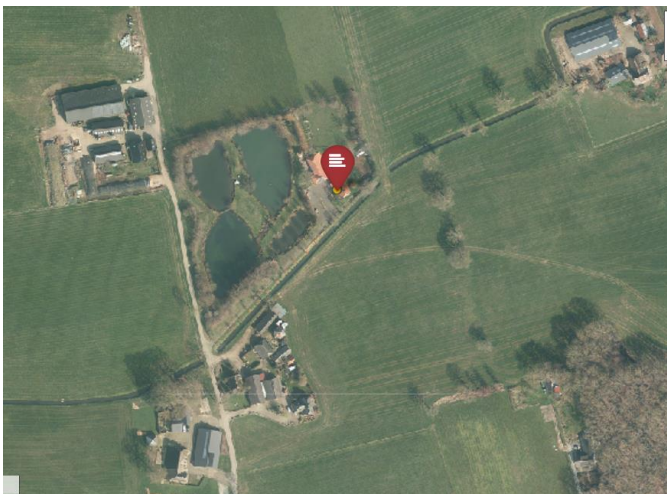
Overzichtsfoto plangebied

Huidige situatie en gewenste ontwikkeling

Op het perceel Poppenallee 24 te Dalfsen is momenteel een bedrijfswoning met bijgebouw aanwezig en vier visvijvers. Het erf dateert van circa 1930 en de visvijvers zijn in 2009 aangelegd. De initiatiefnemers willen graag twee drijvende recreatiewoningen toevoegen, camperplaatsen en kampeerplaatsen realiseren (maximaal 15 overnachtingsplekken). Ook willen initiatiefnemers investeren in de landschappelijke inpassing van het recreatiebedrijf.

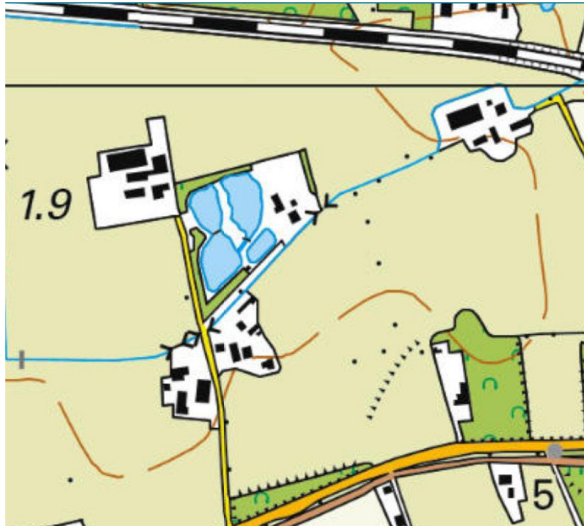
Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen, is een aanpassing van de bestemming “Recreatie – Dagrecreatie” nodig.

Kaart 1. Ligging van het perceel Poppenallee 24.



.Het perceel is gesitueerd op ongeveer 1 km ten zuidwesten van de kern Dalfsen, tussen de spoorlijn Zwolle-Emmen en de Poppenallee (Dalfsen-Wythmen).

bron: Viewer, gemeente Dalfsen



Bron: Topo tijdreis

1.2 Geldende bestemming

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming "Recreatie-dagrecreatie" met de aanduiding "Milieuzone – intrekgebied". Deze aanduiding is opgenomen ten behoeve van de bescherming van de nabijgelegen drinkwaterwinning Vechterweerd.

Kaart 2. Huidige bestemming



Het plangebied betreft het lichtgroene vlak links in het kaartje. Het blauwe vlak rechtsboven is de Overijsselse Vecht. Het bovenste grijze vlak betreft de verkeersbestemming voor de spoorlijn Zwolle – Emmen.

bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de NOVI is een van de nationale belangen het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen. Door mee te werken aan deze ontwikkeling waarbij de recreatieve mogelijkheden op een perceel met een dagrecreatieve bestemming worden uitgebreid, wordt de leefbaarheid van het platteland vergroot. Met een erfinrichtingsplan zal het erf worden ingepast in de omgeving. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 8e Verzamelplan Buitengebied (bestemmingsplan) is in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie. 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 Rijksoverheid laat het beleid wat betreft landschap en verstedelijking momenteel over aan de provincies. Het Rijk vindt een zorgvuldige afweging en een transparante besluitvorming wel belangrijk (Nationaal belang 13, SVIR).

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat toch gesproken kan worden van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

De planologische functie van het perceel Poppenallee 24 wordt iets gewijzigd. Het perceel krijgt een bestemming, waardoor overnachten op het perceel mogelijk wordt. Het aandeel bebouwing binnen de recreatieve bestemming wordt iets groter. Dit wordt gecompenseerd door investeringen in de landschappelijke inpassing en de biodiversiteit.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

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

De "*kwaliteitsimpuls groene omgeving*", zoals bedoeld in artikel 2.1.6. van de Omgevingsverordening Overijssel, is van toepassing. De ruimtelijke functie van het plangebied blijft ongewijzigd maar er wordt wel bebouwing toegevoegd (2 drijvende recreatiewoningen de uitbreiding van een bestaand gebouwtje). De instanties Het Oversticht en Landschap Overijssel hebben een erfinrichtingsplan opgesteld dat voorziet in een betere landschappelijke inpassing en een verhoging van de biodiversiteit. De gemeente Dalfsen kan instemmen met het erfinrichtingsplan van deze instanties en acht de kwaliteitsimpuls voldoende.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

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

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

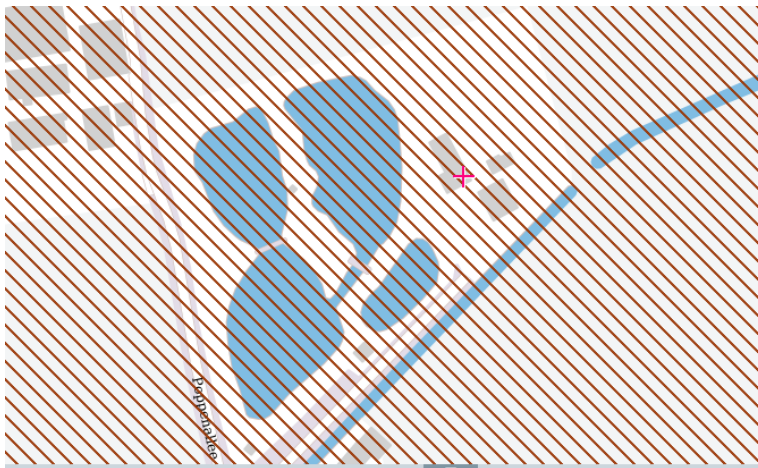
Het perceel Poppenallee 24 is gesitueerd in het intrekgebied van de drinkwaterwinning Vechterwaard.

In artikel 2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden, van de Omgevingsverordening Overijssel is vastgelegd dat bestemmingsplannen moeten voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen die ruimtelijke functies mogen worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

De ruimtelijke functie van het plangebied wijzigt niet door deze bestemmingsplanherziening. Bij de inrichting van het recreatiebedrijf is het minimaliseren van de risico's voor de drinkwaterwinning wel een aandachtspunt (goede vuilwaterafvoer van de drijvende recreatiewoningen, beperken kans op (olie)lekkages op de camperplaatsen).

Zie ook paragraaf 3.11 (Water) van deze ruimtelijke onderbouwing.

Kaart 3: Poppenallee 24



Figuur: relevant kaartbeeld Omgivingsvisie provincie Overijssel - intrekgebied

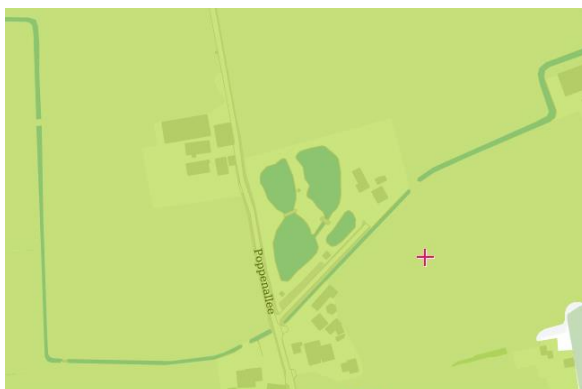
2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

Een ontwikkelingsperspectief schetst een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geeft aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het ontwikkelingsperspectief geeft zo richting aan 'waar' wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Het perceel Poppenallee 24 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap" geldt. Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies van het buitengebied. Het geeft ruimte aan de landbouw, maar tegelijkertijd biedt het ook ruimte voor landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, recreatie, wonen en de overige bedrijvigheid. Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte. Daar waar de ontwikkelruimte voor agrarische bedrijven beperkt is, liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid.

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

Kaart 4: Poppenallee 24



Figuur: relevant kaartbeeld Omgivingsvisie provincie Overijssel

Conclusie

Deze ontwikkeling op het perceel Poppenallee 24 past binnen het ontwikkelingsperspectief “Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap” in die zin dat kleinschalige recreatie goed binnen dit perspectief past. Daarnaast wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van het landschap op basis van het erfinrichtingsplan van Het Oversticht en Landschap Overijssel.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

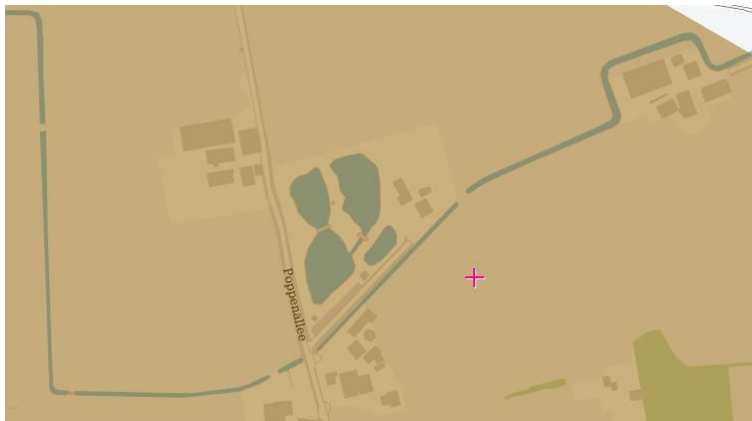
Op het perceel Poppenallee 24 zijn vier beleidslagen met gebiedskenmerken van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

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

Kaart 5: Poppenallee 24



Figuur: relevant kaartbeeld Omgivingsvisie provincie 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

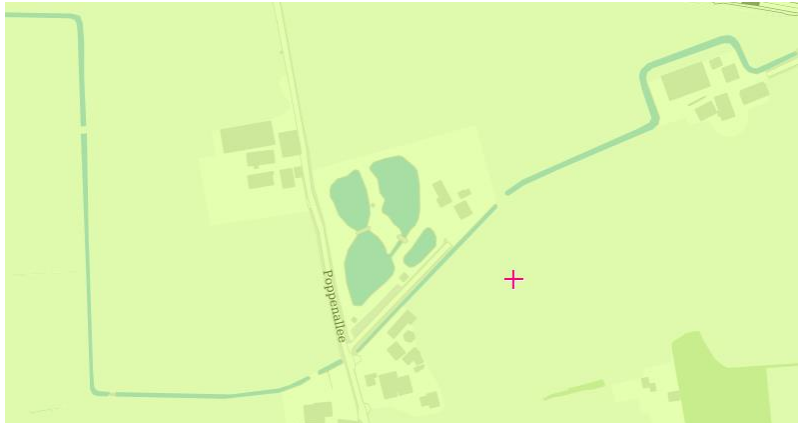
De voorliggende bestemmingsplanherziening voorziet niet in ingrepen in de natuurlijke laag van dekzandvlakten en –ruggen. De in 2009 gegraven vijvers blijven behouden.

2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Oude Hoevenlandschap'.

Kaart 6: Poppenallee 24



Figuur: relevant kaartbeeld Omgivingsvisie provincie Overijssel

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

Conclusie

In deze bestemmingsplanherziening wordt er geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het erf en in de erfbeplanting.

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Verspreide bebouwing'.

Verspreide bebouwing

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

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

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

Informeel en trage netwerk

Het informeel trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en 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

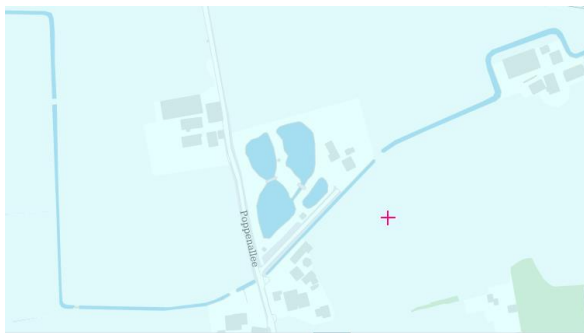
Met de realisering van 2 drijvende recreatiewoningen wordt een nieuw, uniek recreatiemilieu ontwikkeld dat een toevoeging is op het al bestaande recreatieve aanbod in Overijssel.

2.2.4.4 Laag van de beleving

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met de aanduidingen "Bakens in de tijd" en "Inundatieveld IJssellinie".

Kaart 7: Poppenallee 24



Figuur: relevant kaartbeeld Omgivingsvisie provincie Overijssel

Met het baken wordt waarschijnlijk de karakteristieke kerktoeren van Dalfsen uit de 12^e eeuw na Chr. bedoeld. Met de aanduiding IJssellinie wordt bedoeld dat het perceel deel uitmaakte van de IJssellinie tijdens de Koude Oorlog in de jaren '50 van de twintigste eeuw. De bedoeling hiervan was om een eventuele Russische aanval op Nederland te stoppen in Oost-Nederland door het laten overstromen van gebieden ten oosten van de rivier de IJssel.

Conclusie

Aan de initiatiefnemers zal de suggestie meegegeven worden om het historische verhaal van de IJssellinie te verwerken in de website en foldermateriaal.

2.2.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De "kwaliteitsimpuls groene omgeving", zoals bedoeld in artikel 2.1.6. van de geldende Omgevingsverordening Overijssel, is van toepassing. De ruimtelijke functie van het plangebied blijft ongewijzigd maar de geldende bestemming wordt geïntensiveerd. De bouwomstandigheden worden verruimd. Het plan voorziet in de toevoeging van 2 drijvende recreatiewoningen en twee bedrijfsgebouwen. De instanties Het Oversticht en Landschap Overijssel hebben een erfinrichtingsplan opgesteld dat voorziet in een betere landschappelijke inpassing en een verhoging van de biodiversiteit (zie ook paragraaf 2.3.3.). Daarnaast wordt een onveilige brug tussen de vijvers vervangen door een nieuw, kleiner exemplaar van een goede ruimtelijke kwaliteit. De gemeente Dalfsen kan instemmen met het erfinrichtingsplan van deze instanties en acht deze kwaliteitsimpuls voldoende.

2.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

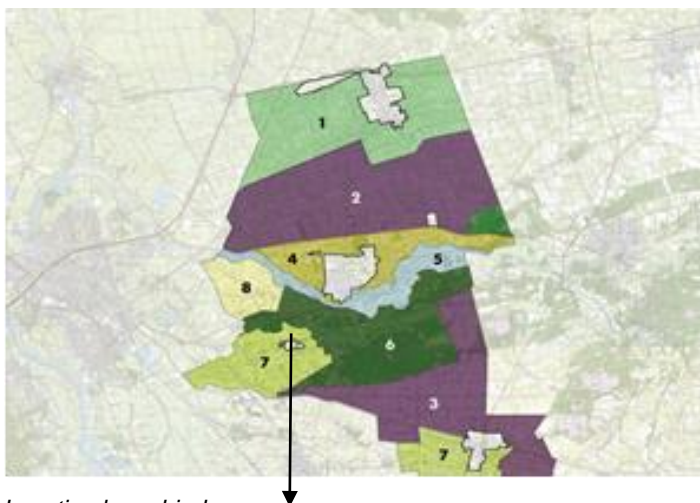
2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

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

Datzelfde geldt voor de beschrijving van de karakteristiek. Niet overal in een bepaald deelgebied zullen in dezelfde mate waarden en karakteristieken aanwezig zijn.

Bij (aanvragen voor) ruimtelijke ontwikkelingen is dan ook altijd een verfijningslag nodig. Aanvragers mogen ervan uitgaan dat zal worden getoetst aan daadwerkelijk aanwezige waarden.

Het perceel Poppenallee 24 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het deelgebied 7 Kampenlandschap.

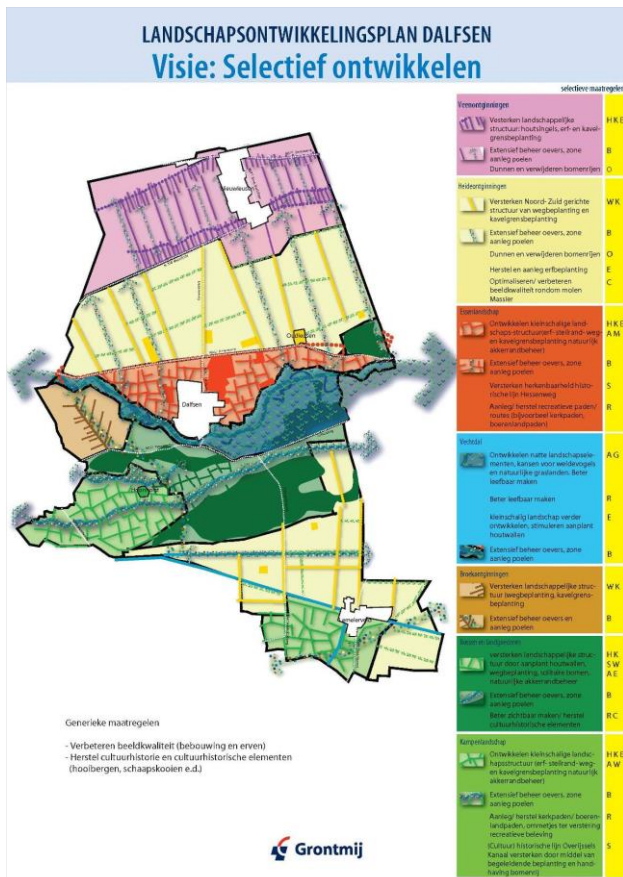


Locatie plangebied

Hiervoor geldt hetzelfde beleid als voor het Oude hoevenlandschap in het provinciale omgevingsbeleid. Wij verwijzen daarom naar paragraaf 2.2.4.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

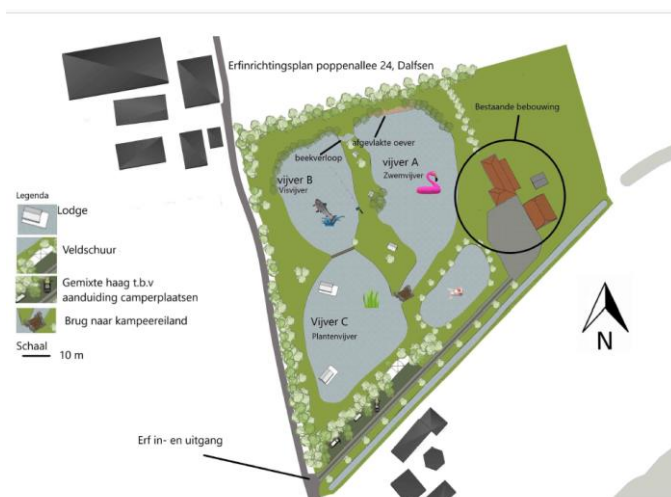
2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel Poppenallee 24 ligt in het deelgebied Kampenlandschap.



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

Kaart 8. Erfinrichting perceel Poppenallee 24.



Erfinrichtingsplan september 2021

Het advies is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De ontwikkeling past bij de doelstellingen voor het Kampenlandschap in het Landschapsontwikkelingsplan.

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

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

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

3.1 Archeologie

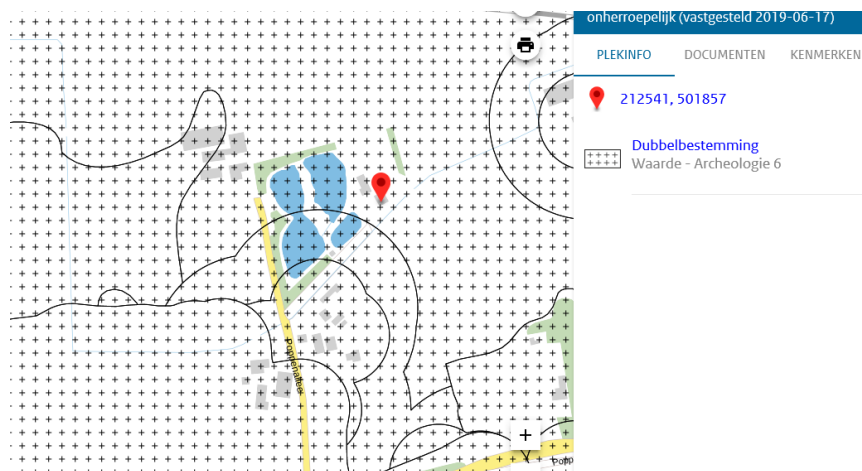
Volgens de beleidskaart van de gemeente Dalfsen heeft het perceel Poppenallee 24 een lage archeologische verwachting (Waarde archeologie 6).

Voor Waarde archeologie 6 geldt:

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

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

Kaart 9: Poppenallee 24



Bron: www.Ruimtelijkeplannen.nl

3.2 Bodemkwaliteit

De Omgevingsdienst IJsselland geeft desgevraagd aan dat bodemonderzoek niet noodzakelijk is (advies uitgebracht op 15 april 2021).

3.3 Duurzaamheid

In april 2017 heeft de gemeenteraad van Dalfsen het Beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025 vastgesteld. In dit beleidsplan worden verbeterdoelen en concrete doelen gesteld. De ambitie is om een duurzaam leefbare gemeente te maken. Hiervoor zijn vier verbeterdoelen gesteld: meer lokale kracht, minder energiegebruik, meer duurzame energie en meer circulair.

Het plan voorziet in een vorm van verblijfsrecreatie met een geringe ecologische voetafdruk (kamperen). Initiatiefnemer geeft aan zich in te willen spannen om de hoeveelheid (niet recyclebaar) restafval zo gering mogelijk te houden.

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

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

3.4.2 AERIUS-berekening

Het beoogde gebruik is minder intensief dan het vorige gebruik van het perceel (viskwekerij en recreatieve visvijvers). De stikstofbelasting van het nieuwe gebruik is naar verwachting ook lager. Er is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Deze heeft geen depositieresultaten boven 0,00 mol/ha/jr opgeleverd.

3.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

In de ruimere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op ongeveer 150 m. van het plangebied (direct ten noorden van de spoorlijn).

Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten. Bovendien kent de recreatiebedrijf een beperkte effectafstand en zal geen sprake zijn van een opvallende verstoring binnen het NNN. Verdere toetsing in de vorm van een "Nee, tenzij-toets" is niet aan de orde.

3.4.4 Wet natuurbescherming

Op basis van de QuickScan kan geconcludeerd worden dat voor de aangetroffen en te verwachten algemeen voorkomende soorten geen extra aanvullend onderzoek nodig is.

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

3.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan.

De risicozonering rondom het perceel Poppenallee 24 is hieronder aangegeven.

Kaart 10: Poppenallee 24



Uitsnede gemeentelijke risicokaart.

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Basisnet Spoor (netwerk vervoer gevaarlijke stoffen)

Het plangebied is gesitueerd nabij de transportroute gevaarlijke stoffen 370 (Herfte / Emmen). Volgens het Basisnet spoor 2011 is op dit traject het geldende risicoplafond voor het vervoer van gevaarlijke stoffen 500 ketelwagenequivalenten met zeer brandbare vloeistoffen (categorie C3).

Advies Veiligheidsregio IJsselland d.d. 10 juni 2021.

Betreft een perceel met een verblijfsrecreatieve bestemming. Voormalige forellenkwekerij met 4 vijvers. Huidige bewoner wil hier meer recreatiemogelijkheden aanbieden: 2 drijvende recreatiewoningen en ruimte voor het plaatsen van 15 campers en tenten.

In totaal zal het aantal aanwezigen (in het hoogseizoen) toenemen met circa 30 personen.

Risicobron

De locatie ligt op 150 meter van de spoorlijn Zwolle/Emmen, waarover beperkt transport van zeer brandbare vloeistoffen (500 ketelwagenequivalenten) plaatsvindt. De spoorlijn maakt onderdeel uit van het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen.

Advies Veiligheidsregio

De ontwikkeling vindt op circa 150 meter van de spoorlijn plaats. Omdat er over de spoorlijn alleen brandbare (en geen explosieve) stoffen worden vervoerd is de afstand voldoende. De Veiligheidsregio IJsselland ziet geen reden voor verder advies.

Voor het overstromingsrisico / waterveiligheid verwijzen wij naar paragraaf 3.11 Water.

3.6 Milieuzonering

Bedrijven en milieuzonering

Advies Omgevingsdienst IJsselland d.d. 14.04.2021

Kaart 11: Poppenallee 24



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Externe werking:

De drijvende recreatiewoningen kunnen in bijlage 1 van de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering 2009 worden toegerekend aan de activiteit (SBI-2008 5510) "hotels en pensions met keuken,....." met milieucategorie 1 en grootste richtafstand voor geluid 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Standplaatsen voor tenten zijn niet expliciet opgenomen in de bijlage 1 van de VNG handreiking. De meest overeenkomende activiteit is: (SBI-2008 552 en 553) "kampeerterrainen, vakantiecentra e.d. (met keuken) met milieucategorie 3.1 en grootste richtafstand voor geluid 50 meter. Op basis van de VNG-handreiking vallen de camperplekken onder de categorie "Kampeerterrainen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)". Deze categorie kent in geval van een gemengd gebied richtafstanden van 10 meter voor geur en 30 meter voor geluid.

Interne werking

De verblijfsrecreatie voorzieningen bestemd voor kortdurend recreatief verblijf zijn niet te beoordelen als gevoelige bestemmingen voor omliggende bedrijven. Wel is advies om uit oogpunt van geschikt leefklimaat voor de tentplaatsen en drijvende recreatiewoningen voldoende afstand te houden tot het melkveebedrijf aan de Poppenallee 26. Voor geluid minimaal aan de richtafstand 30 meter en voor geur minimaal aan de afstand 25 meter van geurverordening Dalfsen

Conclusie: bedrijven en milieuzonering vormen geen belemmering, mits de drijvende recreatiewoningen en tentplaatsen aan de genoemde richtafstanden voldoen. Bij realisering van het erfinrichtingsplan van september 2021 kan (net) aan de genoemde richtafstanden voldaan worden.

3.7 Geluid

De Wet geluidhinder heeft als doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid.

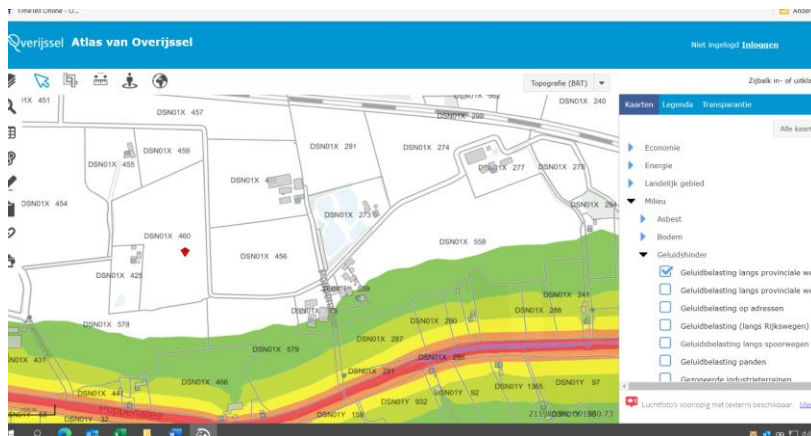
Advies Omgevingsdienst IJsselland

Wegverkeer en spoorweg lawaai

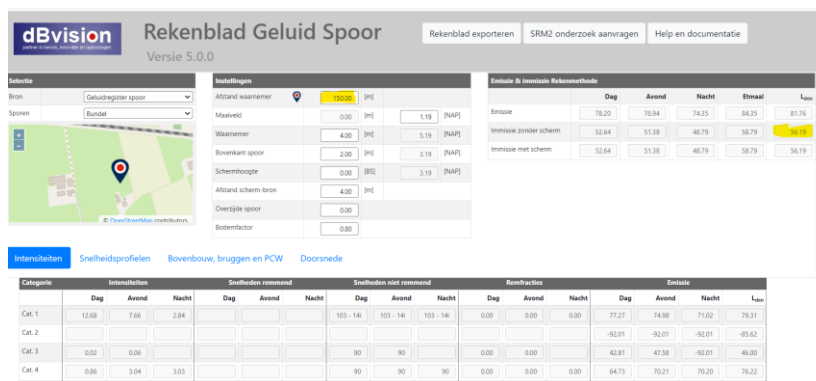
De recreatievoorzieningen zijn niet geluidgevoelig op basis van de wet geluidhinder. Wel van belang is te beoordelen of geluidniveau van wegverkeer en spoor geschikt voor de verblijfsrecreatie. Op de Atlas van Overijssel is te zien dat plan ruim buiten de geluidcontour voorkeursgrenswaarde L_{den} 48 dB van de Poppenallee. Uit een indicatieve berekening met SRM-1 is te zien dat geluid van het spoor (Zwolle =-Emmen) op noordelijke plangrens op 150 meter van het spoor een geluidbelasting L_{den} 56 dB.

Dit is 1 dB boven voorkeursgrenswaarde spoorweglawaai maar nog voldoende geschikt voor de functie verblijfsrecreatie.

Kaart 12: Poppenallee 24



Bron: Atlas van Overijssel



Geluid omliggende bedrijven

De recreatievoorzieningen zijn niet geluidgevoelig op basis van de wet milieubeheer. Wel van belang is te beoordelen of geluidniveau van bedrijven geschikt voor de verblijfsrecreatie. Advies is om tot het melkrundveebedrijf aan de Poppenallee 26 te voldoen aan de minimale richtafstand van 30 meter voor geluid

Conclusie geluid

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plan.

Advies is wel om voor de aangevraagde verblijfsrecreatievoorzieningen te voldoen aan richtafstand geluid tot omliggende woningen Poppenallee 22 en 26 (10 meter voor de drijvende recreatiewoningen en 50 meter voor de tentstandplaatsen) En omgekeerd ook te voldoen aan richtafstand 30 meter van het melkrundveebedrijf op adres Poppenallee 26.

3.8 Luchtkwaliteit

Het plan is zelf voor de emissie van de luchtverontreinigende stoffen fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) als Niet in Betekenende Mate (NIBM) te beschouwen. In de directe omgeving zijn geen industriële of agrarische emissiebronnen van betekenis op planlocatie. Op de grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland blijkt dat in het km² vak waarin het plan ligt de achtergrondconcentratie Stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof PM₁₀ en PM_{2,5} ruim voldoen aan grenswaarden van de wet milieubeheer en de WHO-advieswaarden.

Conclusie luchtkwaliteit

De emissie van het plan is voor emissie Niet in Betekenende Mate

- De luchtkwaliteit in het plangebied is geschikt voor de aangevraagde activiteit

3.9 Gezonde leefomgeving / risico op zoönosen / richtlijnen GGD

- GGD-richtlijn Veehouderij en gezondheid
- In de GGD-richtlijn veehouderij en gezondheid, gepubliceerd oktober 2020, wordt geadviseerd terughoudend te zijn met inpassing van nieuwe gevoelige bestemmingen binnen 2 km van een geitenhouderij en binnen 250 meter van overige veebedrijven.
- Binnen deze afstand is voor het plan een advies van de GGD nodig.
- Doorwerking in plan:
- Het plan voorziet in inpassing van een recreatieve bedrijfsvoorzieningen.
- Het plan ligt niet binnen 2 km van een geitenhouderij
- Het plan ligt binnen 250 meter van een melkrundveehouderij op adres Poppenallee 26.
- Voor de ligging van een recreatiebedrijf binnen 250 meter van een rundveebedrijf is geen advies van de GGD nodig.

3.10 Verkeerssituatie

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

Ontsluiting van de percelen

Het aantal te verwachten bezoekers van het perceel is vele malen minder, dan in de periode dat de visvijvers in bedrijf waren. De ontsluiting van het perceel voldoet toen en in de nieuwe situatie ook.

Parkeren

Conform de kadernota parkeernormen Dalfsen 2020 artikel 2.3.5 Horeca en (verblijfs)recreatie dienen er circa 12 parkeerplaatsen aanwezig te zijn.

Hier wordt ruimschoots aan voldaan door middel van de reeds aanwezige semi-verharde parkeerruimte. Er zijn naast de beoogde camperplaatsen circa 15 parkeerplaatsen beschikbaar binnen het plangebied.

3.11 Water

3.11.1 Watertoets

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

3.11.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.11.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden *niet meer dan 10 wooneenheden/ geen wooneenheden* gerealiseerd. *Toename van het verharde oppervlak bedraagt (niet) meer dan 1500 m²/ Er vindt geen toename van het verharde oppervlak plaats.* Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

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

Kaart 13: Poppenallee 24



Ligging plangebied naast een primaire A-watergang van het waterschap Drents-Overijsselse Delta. Ten oosten van de erftoegangsweg naar de Poppenallee ligt het hoofdriool tussen Hoonhorst en Dalfsen.

Watergangen:

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een primaire A-watergang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, primaire watergang HW0378-HW0385.

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.

- Primaire A-watergangen (>25 L/s afvoer gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar): watergangen waar het waterschap verantwoordelijk is voor de inrichting en het onderhoud.

Ten behoeve van het beheer en onderhoud geldt langs de watergang (vanaf de insteek) een obstakelvrije zone van 5 meter. Door middel van een Watervergunning kan hiervan worden afgeweken. In het erfinrichtingsplan van Het Oversticht en Landschap Overijssel is rekening gehouden met deze obstakelvrije zone.

Hoofdrioolleiding

Naast de erftoegangsweg (oostelijk) ligt de persleiding Hoonhorst – RWZI Dalfsen. Een aandachtspunt is dat deze leiding niet beschadigd wordt door de bouwwerkzaamheden.

Verder heeft het de voorkeur deze zone rond deze leiding obstakelvrij te houden en een voordat eventuele graafwerkzaamheden worden uitgevoerd, moet een klic melding worden gedaan.

Het plangebied ligt in het intrekgebied van een drinkwaterwinning. In deze gebieden is het beleid gericht op het verminderen van de risico's op verontreiniging van het grondwater. Drinkwatervriendelijke functies worden gestimuleerd en voor de overige functies wordt een restrictief beleid gevoerd. Het provinciale grondwaterbeschermingsbeleid voor de drinkwaterwinning is verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel 2017. De regels omtrent grondwaterbescherming zijn verwerkt in de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

De ruimtelijke functie van het plangebied wijzigt niet door deze bestemmingsplanherziening. Bij de inrichting van het recreatiebedrijf is het minimaliseren van de risico's voor de drinkwaterwinning Vechterweerd wel een aandachtspunt (goede vuilwaterafvoer van de drijvende recreatiewoningen, beperken kans op (olie)lekkages op de camperplaatsen).

Indien er **geen** nieuw rioleringsstelsel wordt aangelegd maar wordt aangesloten op het bestaande vuilwaterstelsel onderstaande tekst toevoegen

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

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Sanitaire voorzieningen moeten een aansluiting krijgen op het rioleringssysteem.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap VI er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Het plangebied ligt op 16,5 meter van een hoofdwatgang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.

3.11.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerp van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

De vuilwateraansluitingen van de nieuwe woningen moeten worden aangesloten op het rioolstelsel (deze loopt langs de ontwikkellocatie).

3.11.5 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. De digitale watertoets geeft aan dat de normale advisering door het Waterschap noodzakelijk is. Dit advies is uitgebracht op 16 september 2021.

3.11.6 Overstromingsrisicoparagraaf

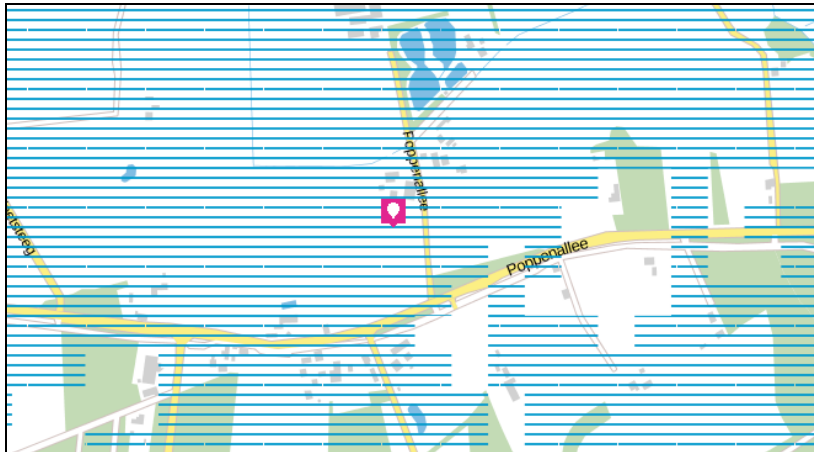
Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de toelichting bij een bestemmingsplan worden opgenomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse

gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied in overstroombaar gebied (zie kaart 11).

Kaart 11. Uitsnede kaart 'Overstroombaar gebied'

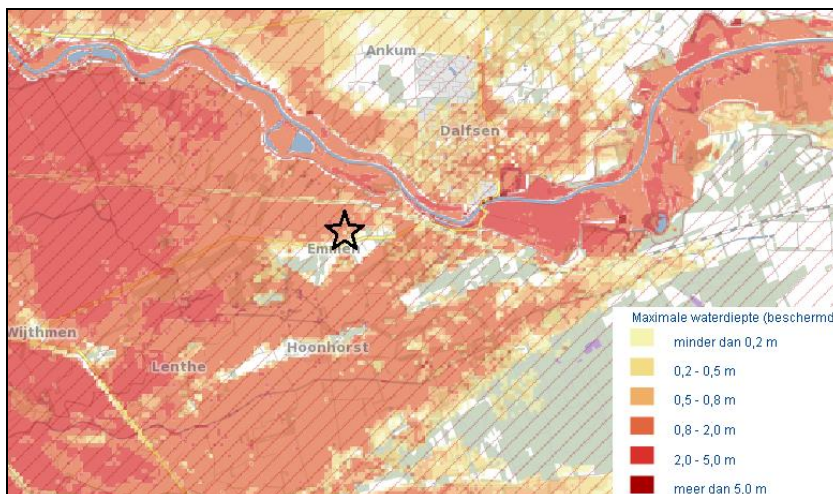


Bron: provincie Overijssel

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een kleine kans (1/1000 tot 1/10.000 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een maximale waterdiepte van 0,2 tot 0,8 meter gevonden (zie kaart 12). De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan. Door de klimaatverandering wordt de kans op extreem weer en het overstromingsrisico in het Vechtdal groter.

Kaart 12. Uitsnede IPO risicokaart



Bron: IPO risicokaart

Conclusie

Het recreatiebedrijf Poppenallee 24 ligt in een gebied dat gevoelig is voor overstromingen van de Overijsselse Vecht. Het is gesitueerd op ongeveer 200 m. van het buurtschap Emmen dat hoger ligt en bij calamiteiten kan dienen als vluchtheuvel voor de aanwezige personen op het recreatiebedrijf.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

De geldende bestemming wordt aangepast. Na herziening van het bestemmingsplan is de huidige bestemming 'Recreatie – dagrecreatie' gewijzigd in 'Recreatie – verblijfsrecreatie'. De aanduiding "Milieuzone – intrekgebied" blijft bestaan. Verder worden de aanduidingen "specifieke vorm van recreatie – tenten" en "specifieke vorm van recreatie – campers" toegevoegd. Verder komt er een aanduiding voor twee waterlodges, met een maximale oppervlakte van 50 m². En een maximale maatvoering voor bijbehorende bouwwerken: 275 m².

De recreatieve bestemming wordt aangepast aan het erfinrichtingsplan d.d. september 2021 (zie bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing). Het erfinrichtingsplan moet gerealiseerd zijn (realisering landschappelijke inpassing en vervanging van de brug op het perceel) voordat het nieuwe recreatiebedrijf in gebruik wordt genomen (voorwaardelijke verplichting). Dit is ook vastgelegd in de ontwikkelingsovereenkomst die de gemeente Dalfsen met aanvrager heeft gesloten.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

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

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

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

Ruimtelijke Onderbouwing Ommerweg 4A

Hoofdstuk 1 Inleiding

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

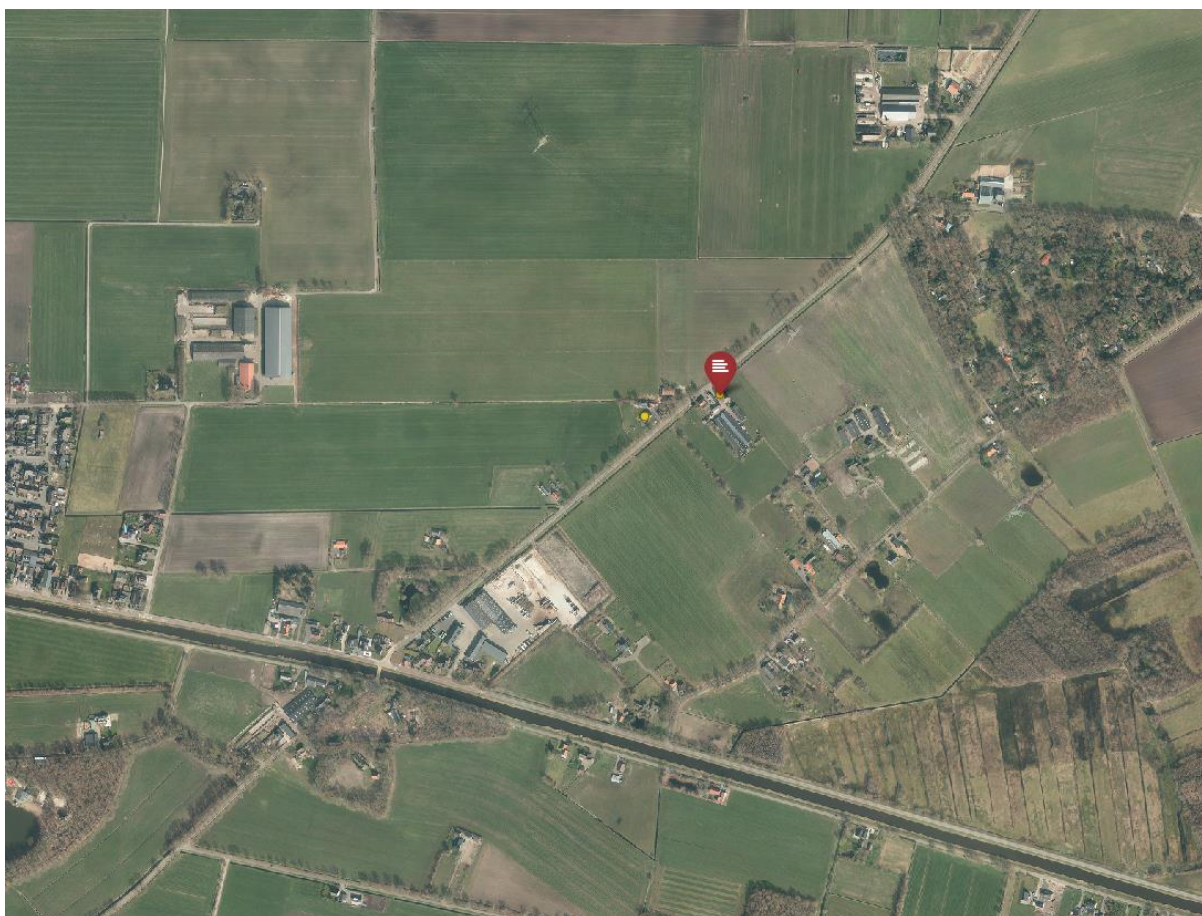
1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Aan de Ommerweg 4A is nu een varkenshouderij gevestigd. De initiatiefnemer stopt met de varkenshouderij en zal de varkensstal slopen (deelname landelijke Saneringsregeling varkenshouderijen). Het initiatief betreft het verwijderen van de agrarische (intensieve) bestemming naar Wonen. In ruil voor de sloop van de bedrijfsbebouwing, 1687,5 m² zonder asbest, wordt er één vrijstaande woning, een tiny house en een B&B met 4 boerderijkamers gerealiseerd. De B&B komt in een bestaande schuur.

De sloopp² worden ingezet voor een compensatiewoning met bijgebouw (1000 m²) een tiny house (350 of 500 m² afhankelijk van een nog te nemen besluit door de gemeenteraad). De overig sloopp² mogen eenmalig en in één keer worden ingezet voor een ander project op een andere locatie in de gemeente Dalfsen.

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

Kaart 1. Ligging van het perceel Ommerweg 4A



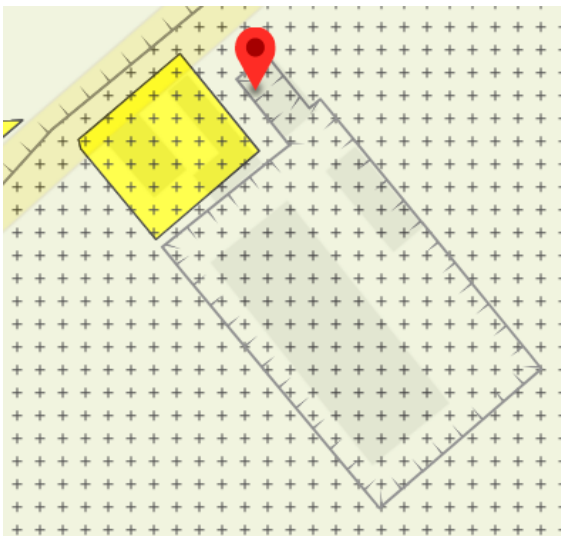


bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch' met als dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' met daarbij de aanduidingen 'agrarisch bedrijf b' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'

Kaart 2. Huidige bestemming



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de NOVI is een van de nationale belangen het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen. Door mee te werken aan deze ontwikkeling verdwijnt een varkenshouderij, want gunstig is voor de stikstofemissie op het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied. Met een erfinrichtingsplan zal het erf worden ingepast in de omgeving. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 8e Verzamelplan Buitengebied (bestemmingsplan) is in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat toch gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

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

Door dit plan vermindert de bebouwing op het perceel door het slopen van de grote stallen op het erf. Er blijft een kleine loods en een werktuigenloods staan. In de werktuigenloods komen 4 boerderijkamers. Verder komt er een vrijstaande woning en een tiny house terug op het perceel, maar deze gebouwen samen zijn vele malen minder in oppervlakte dan de bestaande bebouwing op dit perceel. Er is daardoor geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Actualisatie Omgevingsverordening Overijssel 2019/2020.

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

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is daarnaast een belangrijk instrument van de verordening. Ook hier is het extra ruimtebeslag het criterium voor de 'of' vraag. Voor deze opgave is de kwaliteitsimpuls maar in beperkte mate van toepassing, omdat er geen extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving wordt gelegd. Dat betekent dat er een basisinvestering in ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken nodig is. Het erfinrichtingsplan van 2 oktober 2021 (bijlage 1) dat naar aanleiding van het advies van de ervenconsulent van het Oversticht van 14 april 2021 (bijlage 2) is gemaakt, voorziet hierin. De uitstraling van de omgeving blijft behouden en de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen' van de gemeente Dalfsen. Deze ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (buitengebied) van de gemeente Dalfsen. De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Bij dit plan is zeker sprake van 'zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik'. Er worden in totaal diverse grote landschapsontsierende varkensstallen gesloopt, en als compensatie wordt een (compensatie)woning een tiny house gebouwd in een bestaande schuur worden vier boerderijkamers gerealiseerd. Hierdoor neemt het aantal bebouwde meters in het buitengebied van de gemeente Dalfsen af.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

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

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

Op het perceel Ommerweg 4A geldt de gebiedsspecifieke beleidskeuze Boringsvrije zone Salland Diep.

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

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

2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

Een ontwikkelingsperspectief schetst een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geeft aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het ontwikkelingsperspectief geeft zo richting aan 'waar' wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Het perceel Ommerweg 4a ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 3. Ommerweg 4A

 Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap



Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

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

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

Conclusie

De ontwikkeling aan Ommerweg 4A past binnen het ontwikkelingsperspectief. De situatie aan de Ommerweg 4a verbetert aanzienlijk. De agrarische bedrijven en andere functies in de omgeving worden niet belemmerd. Bij het inrichten van de erven wordt aangesloten bij het landschap door middel van een advies van de ervenconsulent van Het Oversticht. Het landschap blijft herkenbaar.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de Ommerweg 4A zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

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

Kaart 4. Ommerweg 4A



Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'

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

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings-)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

De norm is dat dekzandvlakten en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. In de richtinggevende uitspraak staat dat als ontwikkelingen plaatsvinden, deze dan bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogte verschillen en het watersysteem. Verder is bij ontwikkelingen de (strekings-)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Het plangebied is momenteel bebouwd met landschapsontsierende bebouwing. Op de slooplocatie van deze bebouwing zullen de compensatiewoningen gebouwd en landschappelijk ingepast worden. Er wordt daardoor geen afbreuk gedaan aan de natuurlijke laag.

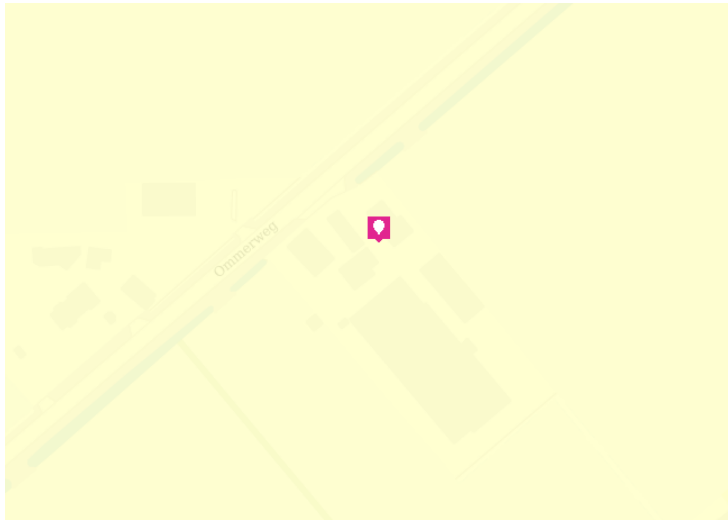
2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

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

Kaart 5. Ommerweg 4A

   Jong heide- en broekontginningslandschap



Figuur: Relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

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

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

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

Conclusie

Het erf inrichtingsplan houdt rekening met en versterkt de kenmerkende ruimtematen.

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

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

Verspreide bebouwing

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

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

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

Informeel en trage netwerk

Het informeel trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en 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.

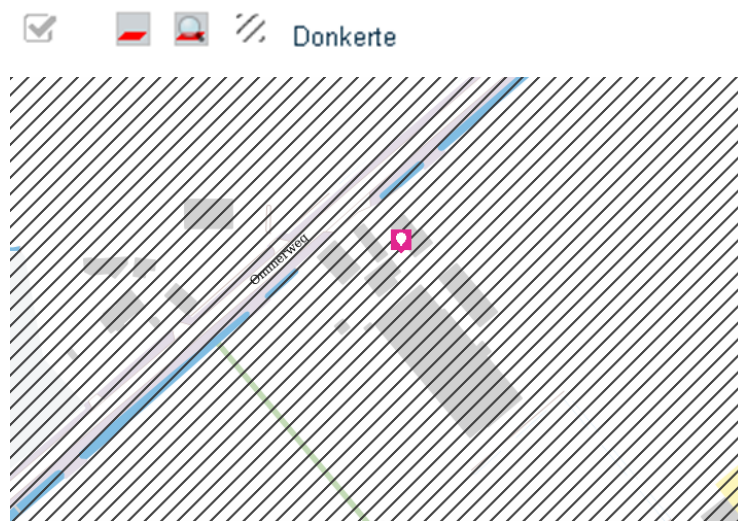
Na raadplegen van historische kaarten lijken er geen verdwenen paden of wegen op het perceel te liggen. Ook ontbreken er geen schakels in het lokale informele netwerk. Er lijken geen mogelijkheden te zijn om het netwerk te herstellen.

2.2.4.4 Laag van de beleving

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'

Kaart 6. Ommerweg 4A



Figuur: Relevant deel 'Laag van de beleving'

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

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

Bij de verdere uitwerking van de plannen voor de Ommerweg 4A zal rekening worden gehouden met deze laag door toepassing van alleen strikt noodzakelijke kunstlicht. Deze zal ook specifiek gericht worden. Geconcludeerd kan worden dat er geen afbreuk gedaan wordt aan de laag van de beleving.

Deze richtlijnen zijn ook verwerkt in het erfinrichtingsadvies van de ervenconsulent (bijlage 2). Hierin wordt geadviseerd om kunstlicht naar beneden te richten en zo veel mogelijk gebruik te maken van sensoren. Zo wordt de donkerte in het buitengebied behouden.

2.2.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Landschap en erfensemble

Voor de transformatie van het erf adviseert Het Oversticht de kenmerken van het landschap en het agrarische karakter van het erfensemble en erf te behouden en herstellen. Ze adviseren de volgende randvoorwaarden op te nemen.

- Behoud van de hiërarchie van het ensemble van een hoofdgebouw aan de weg (in dit geval twee woningen) en schuren op het achtererf. De nieuwe woning en het tiny house doen hierin mee. De architectonische uitstraling moet ondergeschikt zijn (zie randvoorwaarden gebouwen). In bijlage 2 zijn erfschetsen opgenomen.
 - Situering woonkavel op de zuidwesthoek van de kavel. Optie met woning en bijgebouw los of bijgebouwfunctie ondergebracht in het hoofdvolume. Beide opties gaan uit van eenvoudige hoofdvormen, heldere kapvormen, ingetogen uitstraling, typologie schuurwoning. Bij optie bijgebouw los kan het bijgebouw als privacy scheiding tussen de tiny kavel en woonkavel worden geplaatst.
 - Situering tiny kavel: middendeel in aansluiting op het buurerf. Bijgebouw tiny house als scheiding. Volume 'te gast' op de plek. Terrasruimte is onderdeel van het tiny house. De kavel wordt niet als eigen tuin ingericht.
- Herstel van de aanplant aan de zijden van het erf door een rij met losse (fruit)bomen, singel, enkele losse struikgroepen of struweel (een ruigere haag van struiken). De wal aan de achterzijde is niet passend in het landschap en kan verwijderd worden.
- Aanplant van enkele solitaire bomen of grote struiken op het erf zoals walnoot, tamme kastanje, linde, lijsterbes, berk, hazelaar. Hierop in aanvulling enkele fruitbomen. Mogelijk kunnen enkele (fruit)bomen aan de zuidzijde en oostzijde behouden blijven.
- Behoud van de sloot aan de oostzijde, slootprofiel kan een meer natuurlijk karakter krijgen door het talud aan de perceelzijde iets af te vlakken. Het houten hekwerk verwijderen.
- Het perceel minimaal verhard, daar waar het kan een halfverharding of verharding met openingen zodat het water ter plaatse de bodem in kan zakken. De parkeerruimte voor de gasten van de boerderijkamers kan zo ook een 'groene' uitstraling behouden.
- Variatie in erfscheiding: eenvoudige houten hekwerken, palen met gaas/draad en gemengde hagen of enkele losse struiken voor privacy werking van de erfdelen.

Deze randvoorwaarden zijn verwerkt in het erfinrichtingsplan van 2 oktober 2021. Daar hoort een bijlage bij van 15 september 2021 genaamd "toelichting landschap(s)richtingsplan".

2.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

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

Datzelfde geldt voor de beschrijving van de karakteristiek. Niet overal in een bepaald deelgebied zullen in dezelfde mate waarden en karakteristieken aanwezig zijn.

Bij (aanvragen voor) ruimtelijke ontwikkelingen is dan ook altijd een verfijningsslag nodig. Aanvragers mogen ervan uitgaan dat zal worden getoetst aan daadwerkelijk aanwezige waarden.

Het perceel Ommerweg 4A ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het Landschap van de jonge heideontginningen (zuid). Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 7. Ommerweg 4A



2.3.1.1 Karakteristiek Landschap van de jonge heideontginningen (zuid)

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

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

2.3.1.2 Kernkwaliteit

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

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Landschap van de jonge heideontginningen (zuid)

In 2030 worden de heideontginningen rond Lemelerveld gekenmerkt door een aantrekkelijke afwisseling van landbouw, werken, recreatie, wonen en natuur. De landbouwkundige structuur is sterk, evenals de landschappelijke structuur. De landbouw is de belangrijkste gebruiker van het gebied en daarmee beeldbepalend, maar voegt zich ook in de structuren van het gebied en levert een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het landschap.

De ligging van het agrarische gebied te midden van waardevolle natuurgebieden, maakt dat de gemeente wat betreft dit deelgebied inzet op een verweving van functies. Daarbij zal de focus in het centrale deel liggen op het agrarische gebruik van gronden, terwijl langs de randen veeleer wordt ingezet op een mix van diverse functies.

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

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

De bestaande woning aan de Ommerweg 4A blijft, samen met een schuur. In de schuur komt een B&B met 4 boerderijkamers. De varkenshal wordt gesloopt en er wordt een één vrijstaande woning met een bijgebouw en een tiny house teruggebouwd.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel Ommerweg 4A ligt in het deelgebied 'Landschap van de jonge heideontginningen (zuid) '.

Heideontginning



- Maatregelen in dit gebied moeten gericht zijn op het versterken van een noordzuid gerichte landschapstructuur 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.

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

Kaart 8. Erfinrichting Ommerweg 4a



Het advies is als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing gedaan. De ontwikkeling past in het Landschapsontwikkelingsplan.

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

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

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

3.1 Archeologie

Volgens deze beleidskaart heeft het perceel Ommerweg 4A een lage archeologische verwachting (Waarde archeologie 6 en deels 7).

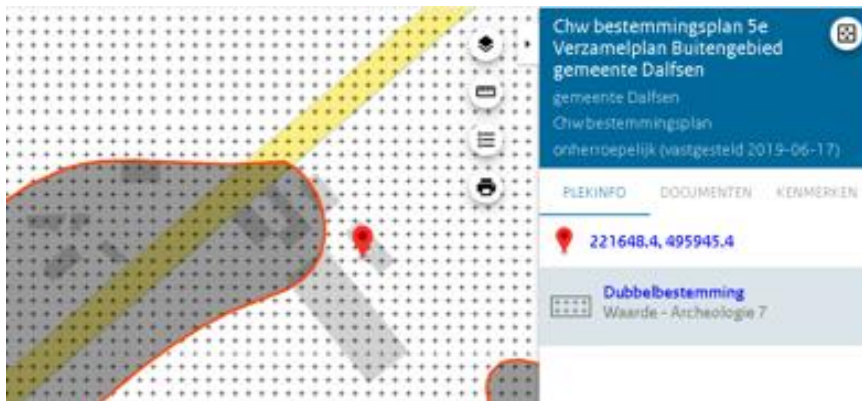
Voor Waarde archeologie 6 geldt:

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

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

Voor archeologie 7 geldt geen onderzoeksplicht.

Kaart 9. Ommerweg 4A



Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

3.2 Bodemkwaliteit

Het plan voorziet in nieuwbouw van twee woningen en de vestiging van een Bed & Breakfast unit in een bestaande schuur op locatie van een voormalig agrarisch bedrijf. Voor het plan is een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 nodig, aangevuld met asbestonderzoek NEN 5707 indien asbestverdacht. Dit onderzoek wordt voorafgegaan door een vooronderzoek NEN 5725. Het bodemonderzoek moet worden aangeleverd bij het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning voor de compensatiewoning, het tiny house en/of de boerderijkamers.

3.3 Duurzaamheid

April 2017 heeft de gemeenteraad van Dalfsen het Beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025 vastgesteld. In dit beleidsplan worden verbeterdoelen en concrete doelen gesteld. De ambitie is om een duurzaam leefbare gemeente te maken. Hiervoor zijn vier verbeterdoelen gesteld: meer lokale kracht, minder energiegebruik, meer duurzame energie en meer circulair.

Met de toepassing van rood voor rood wordt bijgedragen aan duurzame ontwikkeling van het buitengebied doordat bebouwing zonder vervolgfunctie wordt gesloopt en er duurzaam in ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd wordt.

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermde natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 4 km van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringsstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.2 AERIUS-berekening

Op 15 juli 2021 is een AERIUS-berekening uitgevoerd.

Gelet op de beperkte omvang, de aard van het project en de depositieberekening kan geconcludeerd worden dat het plan in de gebruiksfase en aanlegfase niet zal leiden tot een toename van de stikstofdepositie in de kritische gebieden en dat het daarom duidelijk is dat deze in redelijkheid, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied niet kunnen verslechteren of een significant verstorend effect hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

Ofwel: het is voldoende duidelijk dat de toename van stikstofdepositie op gebieden waarvan de kritische depositiewaarde wordt overschreden ten hoogste 0,00 mol/hectare/jaar is. Er is sprake van een uitvoerbaar initiatief in het kader van de Wet natuurbescherming

3.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de bredere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten. Bovendien kent de ingreep slechts een beperkte effectafstand en zal geen sprake zijn van een opvallende verstoring binnen het NNN. Verdere toetsing in de vorm van een "Nee, tenzij-toets" is niet aan de orde.

3.4.4 De Wet natuurbescherming

Uit de Quicksan Flora en Fauna blijkt dat vanuit de Wet Natuurbescherming (onderdeel 'soortenbescherming') geen belemmeringen zijn voor de ingrepen op de locatie.

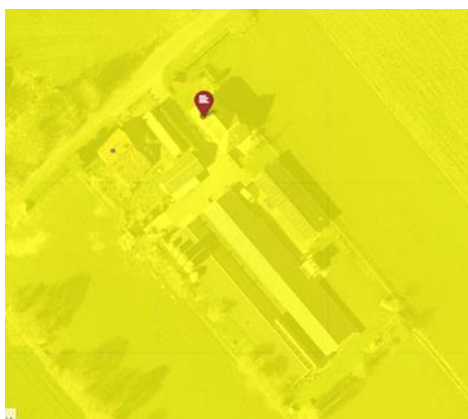
De zorgplicht blijft echter wel van toepassing. Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels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

3.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan.

Risicozonering rondom Ommerweg 4A is hieronder aangegeven.

Kaart 10. Ommerweg 4A



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

De zonering komt door de ligging nabij de volgende 9 hoge druk aardgas transportleidingen:

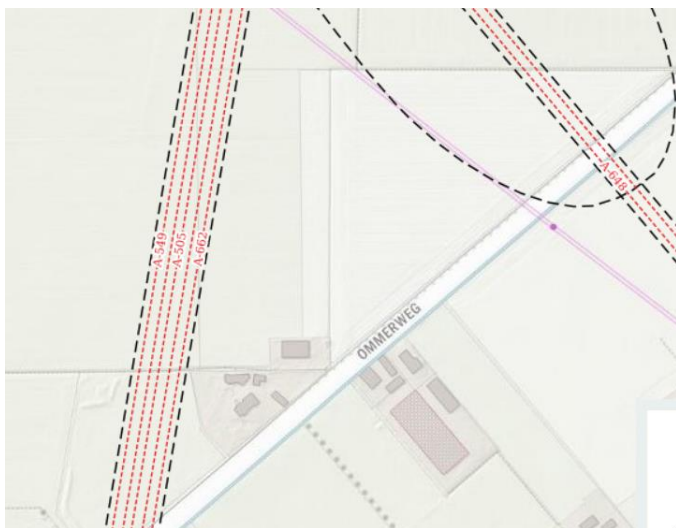
Hogedruk aardgastransportleiding	Diameter (inch)	Druk (bar)	Afstand plangebied tot buisleiding (circa meter)	Aandachts-Gebied (meter)
A-549	48	66	60	545
A-506	42	66	53	485
A-505	36	66	46	430
A-588	48	66	38	545
A-662	48	80	32	585
A-508	18	66	288	245
A-648	24	80	283	340
A-511	42	66	664	485
A-522	48	66	671	545

Plaatsgebonden risico (PR_{10⁻⁶})

De plaatsgebonden risicocontour (PR) geeft de kans weer dat een persoon op een bepaalde afstand overlijdt ten gevolge van een incident met de buisleiding. Er wordt verondersteld dat deze persoon daar 24 uur per dag het hele jaar door aanwezig is, zonder bescherming.

Het plangebied ligt op meer dan 32 meter afstand van de dichtstbij gelegen buisleidingen (A-662). Volgens de EV-Signaleringskaart is er een plaatsgebonden PR 10⁻⁶ contour berekend voor de A-508 en A-648. Deze leidingen liggen ten noordoosten van het plangebied, zie ook op het volgende kaartbeeld.

Plaatsgebonden risico (PR):



Omdat het plangebied buiten deze plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}) zone ligt, vormt dit geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Groepsrisico (GR):

Het plangebied ligt binnen de 100% letaalzone van de leiding A-588 en van de A-662.

Verantwoording Groepsrisico

Voor de verantwoording van het groepsrisico is het nodig te kijken naar bereikbaarheid, bestrijdbaarheid, zelfredzaamheid en risicocommunicatie.

Bereikbaarheid

Het plangebied is van twee kanten goed bereikbaar.

Bestrijdbaarheid

Een fakkelbrand bij een hogedruk aardgasbuisleiding is door de brandweer niet te blussen. Zo gauw de druk is afgenomen en de fakkelbrand kleiner is geworden zal de brandweer zich richten op het redden van de aanwezigen en blussen van secundaire branden. In eerste instantie wordt hierbij gebruik gemaakt van eigen water/slangenwagens van de brandweer.

Zelfredzaamheid

De nieuwe woning, het tiny house en de bed en breakfast zijn niet speciaal bedoeld voor verminderd zelfredzamen. Geadviseerd wordt om bij de verdere ontwikkeling van de plannen rekening te houden met de mogelijkheden van zelfredzaamheid zoals schuilen, schuilplaatsen.

Het plangebied ligt niet in het dekkinggebied van een waarschuwings- en alarmeringssirene. Bij een incident met hogedruk aardgasbuisleiding in de omgeving van het plangebied wordt geadviseerd de aanwezigen binnen te schuilen tot de fakkelbrand is afgenomen en er veilig gevlucht kan worden.

De initiatiefnemers zijn hierover in een aparte brief geïnformeerd.

Risicocommunicatie

Op verzoek van de Veiligheidsregio zijn de initiatiefnemer geïnformeerd over de risico's.

Conclusie verantwoording groepsrisico

Alles in ogenschouw nemende en daarbij rekening houdende dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan leefbaarheid door een economisch alternatief te bieden en de initiatiefnemers over de risico's zijn geïnformeerd maakt dat het toegenomen risico volgens de gemeente aanvaardbaar is.

3.6 Milieuzonering

Externe werking van het plan:

Voor de op te nemen compensatie woning en de tiny house zijn op basis van de VNG-handreiking bedrijven een milieuzonering een richtafstanden van toepassing, Voor het recreatieve verblijf in een op te nemen Bed & Breakfast is een richtafstand van 10 meter voor geluid van toepassing. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Interne werking op het plan

Het plan omvat een compensatie woning en een tiny house. Beide woningen zijn als gevoelig gebouw te beoordelen voor milieubelasting van omliggende bedrijven. De Bed & Breakfast is niet als gevoelig te beoordelen.

Het dichtstbij gelegen bedrijf betreft een vleeskalverenbedrijf met vergunning voor 350 vleeskalveren gevestigd op het adres Bergweg 10 te Lemelerveld. De afstand tot dit bedrijf bedraagt 110 meter. Aan de richtafstand geluid, stof en gevaar wordt voldaan. Voor geur geldt in plaats van richtafstand een toets aan wettelijke geurnormen op basis van ed wet geurhinder en veehouderij. Van belang is om met geuronderzoek vast te stellen of aan de geurnorm voor dit gebeid wort voldaan en het bedrijf door plan niet wordt belemmerd. Zie onderdeel geur en veehouderij in dit advies.

Overige bedrijven liggen ruim verder van het plan

Conclusie bedrijven en milieuzonering

Aan richtafstanden geluid, stof en gevaar tot omliggende bedrijven wordt voldaan en vormen geen belemmering voor het plan. Voor geur is nog een berekening van de geurbelasting van een nabijgelegen vleeskalverenbedrijf te doen. Zie onderdeel geur.

3.7 Geur

Geurhinder en veehouderij

Het plan is gelegen op 100 meter van een vleeskalverenbedrijf op het adres Bergweg 10 in Lemelerveld. Dit bedrijf heeft een vergunning voor het houden van 350 vleeskalveren. De bijbehorende geuremissie voor dit bedrijf bedraagt 12.460 odour units. Van belang is om een geurberekening de voorgrondbelasting van dit bedrijf op het plan te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het plan en het betreffende bedrijf door het plan niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering.

Daarbij is wel van belang voor dit bedrijf dat er al een woning dichterbij is gelegen op het adres Bergweg 8.

Geurnorm

De gemeente Dalfsen is gelegen in een concentratiegebied, zoals opgenomen in bijlage 1 van de Meststoffenwet. Voor woningen buiten de bebouwde kom in het concentratiegebied geldt voor de voorgrondbelasting een aan te houden geurnorm van 14.0 ouE/m³. Bij de afstand van 110 meter tot de dichtstbij gelegen stal en een vergunde geuremissie van 12.460 odour units, zal naar verwachting nog net aan deze norm worden voldaan.

Er is een geurberekening V-stacks opgesteld.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Stal 1	221 872	495 928	5,0	0,5	4,00	2 848	3,3
2	Stal 2	221 836	495 943	1,5	0,5	0,40	2 136	1,5
3	Stal 3	221 825	495 925	1,5	0,5	0,40	3 204	1,5
4	Stal 5	221 807	495 957	1,5	0,5	0,40	4 272	1,5

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
5	Bergweg 8	221 765	495 846	14,0	9,8
6	Bergweg 9	221 878	495 749	14,0	4,2
7	Bergweg 11	222 026	495 892	14,0	5,0
8	Bergweg 12	221 996	496 007	14,0	5,1
9	Ommerweg 4a	221 628	495 973	14,0	4,9

Hieruit blijkt dat de berekende geurbelasting op het plan Ommerweg 4A, 4,9 ouE/m³ is. Dit resultaat is vergeleken met bijlage 6 van de Handreiking Veehouderij en geurhinder. In tabblad 1 van deze excel tabel worden op basis van RIVM rapport percentages van geurgehinderden gekoppeld aan geurbelastingen, uitgesplitst naar concentratiegebied en niet-concentratiegebied. De locatie Ommerweg 4A ligt op grondgebied dat voor de gemeentelijke herindeling tot de gemeente Ommen behoorde en is opgenomen in het concentratiegebied bijlage 1 van de meststoffenwet. Uit tabel 1 blijkt dat bij een geurhinder van 5, de geurhinder 12% is.

In tabblad 2 van de exeltabel is aan de percentages geurgehinderden een kwalitatieve score gekoppeld. Uit deze tabel blijkt dat bij een geurhinder van 12% de milieukwaliteit redelijk goed is.

Conclusie geurhinder en veehouderij

Op grond van de geurberekening voorgrondbelasting van het nabijgelegen vleeskalverenbedrijf op adres Bergweg 10 is kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan sprake is van een redelijk geschikt woon- en leefklimaat.

3.8 Geluid

De Wet geluidhinder heeft als doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid.

Wegverkeerlawaai

De in het plan op te nemen compensatiewoning en tiny house zijn geluidgevoelig en gelegen in de geluidzone van de Ommerweg.

De Ommerweg is een lokale weg buitengebied met weinig verkeer. Bij een afstand van 50 meter van de nieuwe woningen tot de weg en lage verkeersintensiteit is het voldoende aannemelijk dat de geluidbelasting wegverkeer op de nieuwe woningen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde L_{den} 48 dB van de wet geluidhinder. Hiervoor is geen akoestisch onderzoek nodig. De in de schuur in te richten Bed & Breakfast is niet als geluidgevoelig te beoordelen voor wegverkeerslawaai.

Geluid bedrijven

Aan richtafstanden geluid tot omliggende bedrijven wordt ruim voldaan.

Conclusie geluid

Geluid vormt geen belemmering voor het plan.

3.9 Luchtkwaliteit

Het plan is zelf voor de emissie van de luchtverontreinigende stoffen fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) als Niet in Betekenende Mate (NIBM) te beschouwen.

In de directe omgeving zijn geen industriële of agrarische emissiebronnen van betekenis op planlocatie. Op de grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland blijkt dat in het km² vak waarin het plan ligt de achtergrondconcentratie Stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof PM₁₀ en PM_{2,5} ruim voldoen aan grenswaarden van de wet milieubeheer en de WHO-advieswaarde

Conclusie luchtkwaliteit

- De emissie van het plan is voor emissie Niet in Betekenende Mate
- Luchtkwaliteit is geschikt voor de aangevraagde activiteit

3.10 Verkeerssituatie

Hierbij wordt gekeken naar de ontsluiting van de percelen en het parkeren van bewoners en bezoekers. Met deze ontwikkeling zal de verkeerssituatie niet wijzigen.

3.11 Water

3.10.1 *Watertoets*

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

3.10.2 *Relevant beleid*

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 *Invloed op de waterhuishouding*

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden/ geen wooneenheden gerealiseerd. Toename van het verharde oppervlak bedraagt (niet) meer dan 1500 m²/ Er vindt geen toename van het verharde oppervlak plaats. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal (73 meter afstand), primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

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

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

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

Het plan bevat een rioleringscomponent, want er wordt een nieuw rioleringsstelsel aangelegd. Door de uitvoering van het bestemmingsplan neemt de belasting van het bestaande

rioleringsstelsel toe. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van zuiveringstechnische werken (rioolwaterzuiveringsinstallatie, transportleidingen en rioolgemalen).

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	De nieuwe woning en het tiny house moeten een aansluiting hebben op het rioleringsstelsel.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap VI er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Het plangebied ligt tegen een primaire watergang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.

3.10.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekragen een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerp van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

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

3.10.5 Watertoetsproces

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

Bestaande waterhuishouding

Het plan ligt in het stroomgebied Dalmholterwaterleiding. Rond het plangebied ligt OK 5144 die in het beheer van het waterschap zijn. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP

+5.3 m. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte.



Figuur 1 Kaartbeeld bestaande waterhuishouding rond het plangebied.

- De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer NAP +6,84m.
- De bodem (deklaag) bestaat voornamelijk uit Podzolgronden.
- De maximale grondwaterstand ligt op 60-80 cm onder het maaiveld.
- Bij extreme neerslag wordt geen wateroverlast in of nabij het plangebied verwacht (zie [Klimaatatlas WDO Delta](#)).

Watersysteem

Aan- en afvoer van voldoende water, waarborg van de waterkwaliteit en ruimte voor water.

- **Watergangen:** Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een primaire A-watergang en/of secundaire 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.
 - *Primaire A-watergangen* (>25 L/s afvoer gedurende gemiddeld 1 tot 2 dagen per jaar): watergangen waar het waterschap verantwoordelijk is voor de inrichting en het onderhoud.
 - *Secundaire B-watergangen* (>10 L/s afvoer en <25 L/s 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).
 - 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.

3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

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

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Na herziening van het bestemmingsplan is aan de Ommerweg 4a de bestemming 'Agrarisch' met als dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' met daarbij de aanduidingen 'agrarisch bedrijf b' en 'reconstructiewetzone – verweingsgebied' gewijzigd in 'Wonen' met de aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden: 2 en 'specifieke vorm van wonen: 'tiny house' en 'Waarde – Archeologie 6'. Op de bestaande schuur komt de functie aanduiding "boerderijkamers".

De woonbestemming wordt gerealiseerd in overeenstemming met het erfinrichtingsplan d.d. 2 oktober 2021 (zie bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing).

In het advies van de ervenconsulent staan de onderdelen om te voldoen aan de eisen voor Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De wens tot transformatie van het agrarische perceel in wonen en kleinschalige recreatie past in het beleid van de gemeente Dalfsen dat gericht is de ontwikkeling van de sociale en economische dynamiek en de leefbaarheid van het platteland. Behoud van de agrarische kenmerken en zorg voor de ruimtelijke kwaliteit is daarbij een voorwaarde waaraan moet worden voldaan.

De ruimtelijke kwaliteit kan worden versterkt door het perceel aan de zijden een aanplant te geven met inheemse struiken, bomen en hagen.

De KGO kan worden ingezet in de architectonische kwaliteit van de schuurwoning, het tiny house, de renovatie van de schuur voor recreatie en de ontwikkeling van biodiversiteit op het erf.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

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

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

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

Ruimtelijke Onderbouwing Brinkweg 12a, Peezeweg 2 en Stadhoek 2

Hoofdstuk 1 Inleiding

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

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Op het perceel aan de Brinkweg 12A te Dalfsen is 't Mijhof gelegen. Door ontwikkelingen is het de wens van initiatiefnemer om een woning op het perceel aan de Brinkweg 12a te realiseren. Op het perceel staat nog een schuur die als vergaderruimte verhuurd wordt. De wens van de initiatiefnemer is om in deze schuur een bedrijfswoning te realiseren. Om deze bedrijfswoning te realiseren wordt gebruik gemaakt van de beleidsregels "Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen".

Op het perceel Brinkweg 12A zal de oude schuur die achter de vergaderruimte staat en een oppervlakte heeft van circa 120 m² gesloopt worden. Om te kunnen voldoen aan de minimale sloopeis van 850 m², wordt naast deze schuur, 300 m² gesloopt aan de Stadhoek 2 en 501 m² aan de Peezeweg 2. Het gaat op beide percelen om landschapsontsierende bebouwing met asbest. Op de plaats van de oude schuur wordt een nieuwe schuur met een oppervlakte van 70 m² gebouwd.

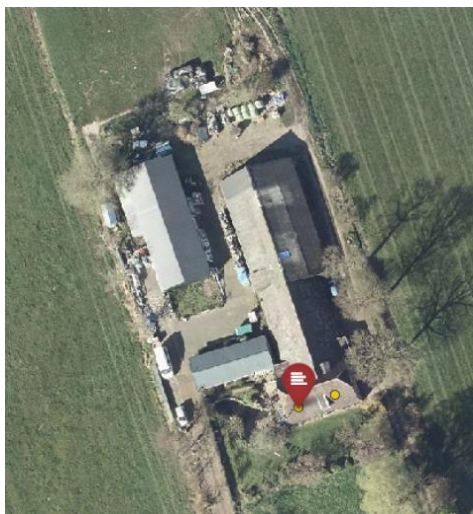
Omdat het plan niet bij recht past in het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemeente Dalfsen' is een aanpassing van de bestemming 'Maatschappelijk' noodzakelijk.

Kaart 1. Ligging van het perceel Brinkweg 12A



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Kaart 2. Ligging van het perceel Stadhoek 2



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Kaart 3. Ligging van het perceel Peezeweg 2



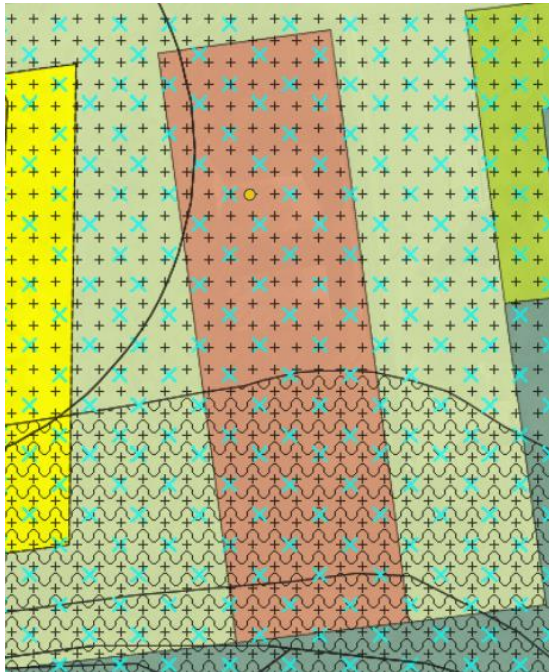
bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

Bestemming perceel Brinkweg 12 A

Het perceel aan de Brinkweg 12A ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen'. Binnen dit bestemmingsplan heeft het gebied de bestemming 'Maatschappelijk' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Daarnaast kent het onderste gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' en 'Waterstaat – Waterkering'. Binnen deze bestemming zullen echter geen opstallen gesloopt of gebouwd worden.

Kaart 4. Huidige bestemming Brinkweg 12A

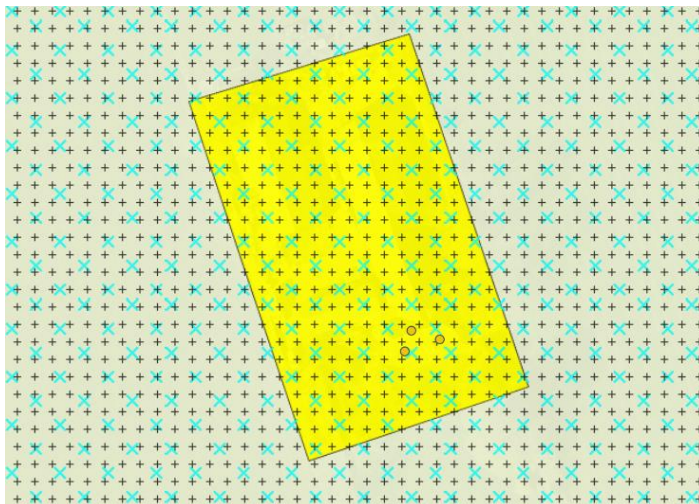


bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Bestemming Stadhoek 2.

Het perceel Stadhoek 2 ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' en kent de bestemming 'Wonen' met de gebiedsaanduidingen 'bomenteelt' en 'landschapselement'. Daarnaast heeft het gebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7'. Op deze locatie zal alleen gesloopt worden.

Kaart 5. Huidige bestemming Stadhoek 2.

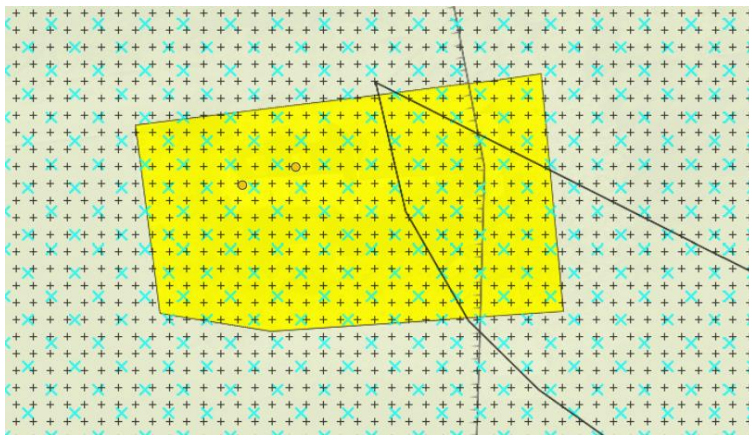


bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Bestemming Peezeweg 2

Het perceel Peezeweg 2 ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen' en kent de bestemming 'wonen' met de gebiedsaanduiding 'bomenteelt'. Daarnaast heeft het gebied twee dubbelbestemmingen, te weten 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 7'. Op deze locatie zal alleen gesloopt worden.

Kaart 6. Huidige bestemming Peezeweg 2.



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Het plangebied aan de Brinkweg 12A te Dalfsen kent momenteel de bestemming 'maatschappelijk', zonder de mogelijkheid om een (bedrijfs)woning te bouwen. Om de plannen mogelijk te maken wordt er met behulp van de beleidsregels "Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen" een aanduiding opgenomen voor een bedrijfswoning.

Het plan is een combinatie van het hergebruik van vrijgekomen (agrarische) bebouwing en Sloop voor Kansen. De functie 'bedrijfswoning' past qua aard en omvang binnen het bestaande (voormalig) agrarische bedrijfsgebouw en het erf. Omdat het bedrijfsgebouw niet als 'karakteristiek' kan worden aangemerkt, wordt ook gebruik gemaakt van de mogelijkheid om door middel van sloopm2 een woonbestemming aan het pand toe te voegen.

Omdat er op het huidige erf niet genoeg landschapsontsierende bebouwing aanwezig is, dienen er andere locaties ingebracht te worden. Op het eigen terrein sloop men één schuur van 120 m². Om te voldoen aan de minimale slooppeis, wordt er 501 m² gesloopt aan de Peezeweg 2 en 300 m² aan de Stadhoek 2. Hierdoor verkrijgt initiatiefnemer het recht op een woning (in de bestaande schuur die als vergaderruimte verhuurd wordt) en kan op het perceel een bijbehorend bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 70 m² worden terug gebouwd.

Sloop van kansen mag volgens de beleidsregels "Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Dalfsen" alleen worden toegepast op een 'bestaand erf'. In de begripsbepalingen bij de beleidsregels is bestaand erf als volgt omschreven: "erf van een woning of agrarisch bedrijf, dat feitelijk is ingericht of mag worden ingericht voor de al aanwezige woning of (agrarische) bedrijf".

Het perceel Brinkweg 12A voldoet gedeeltelijk aan deze omschrijving. Het perceel betreft niet het erf van een woning of agrarisch bedrijf, maar op het perceel is wel een bedrijf gevestigd, te weten een expositieruimte, in een gebouw dat daarvoor werd gebruikt als landbouwschuur (voor een agrarisch bedrijf). Voor het wijzigen van de bestemming naar expositieruimte is op 26 maart 1996 een bouwvergunning verleend. In deze vergunning wordt gesproken over 'bedrijfsruimte'.

Ruimtelijk gezien levert medewerking aan het plan van de initiatiefnemers een meerwaarde op. Er komt geen extra gebouw op het perceel, terwijl de schuur die op de het perceel staat en in slechte conditie is gesloopt wordt. In plaats van deze schuur mag een bouwwerk van maximaal 70 m² worden teruggebouwd. De hoeveelheid bebouwing op het perceel Brinkweg 12A wordt minder. Daarnaast wordt elders in buitengebied van de gemeente Dalfsen nog eens 800 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De toe te voegen woonbestemming op het perceel Brinkweg 12A blijft binnen de bestaande bebouwing en levert geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking op. De combinatie van wonen en werken past binnen de uitgangspunten van het VAB-beleid van de gemeente Dalfsen.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de NOVI is een van de nationale belangen het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen. Door mee te werken aan deze ontwikkeling waarbij een voormalig agrarisch perceel wordt omgezet naar een woonperceel wordt de leefbaarheid van het platteland vergroot. Met een erfinrichtingsplan zal het erf worden ingepast in de omgeving. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 8e Verzamelplan Buitengebied (bestemmingsplan) is in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat toch gesproken kan worden van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Door dit plan vermindert de bebouwing op het perceel Brinkweg 12A met 50 m², aan de Peezeweg met 501 m² en aan de Stadhoek 2 met 300 m², in totaal 851 m². In de nieuwe situatie wordt wel een compensatiewoning teruggebouwd, maar deze komt in een bestaand gebouw. Per saldo wordt er dus alleen maar gesloopt. Er is daardoor geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

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

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

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is daarnaast een belangrijk instrument van de verordening. Ook hier is het extra ruimtebeslag het criterium voor de 'of' vraag. Voor deze opgave is de kwaliteitsimpuls maar in beperkte mate van toepassing, omdat er geen extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving wordt gelegd. Dat betekent dat er een basisinvestering in ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken nodig is. Het erfinrichtingsplan van 7 mei 2021 (bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing) welke naar aanleiding van het advies van de ervenconsulent van het Oversticht (bijlage 2) is gemaakt, voorziet hierin. De uitstraling van de omgeving blijft behouden en de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen' van de gemeente Dalfsen. Deze ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (buitengebied) van de gemeente Dalfsen. De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Bij dit plan is zeker sprake van 'zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik'. Er worden leegstaande landschapsontsierende stallen gesloopt, en als compensatie wordt er een woning gebouwd, met een kleiner totaaloppervlak. Hierdoor neemt het aantal bebouwde meters in het buitengebied van de gemeente Dalfsen af.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

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

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

Op de percelen Brinkweg 12A, Stadhoek 2 en Peezeweg 2 zijn geen gebiedsspecifieke beleidskeuzes van toepassing. Er zijn dus geen zwaarwegende belangen die dit initiatief beïnvloeden.

2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

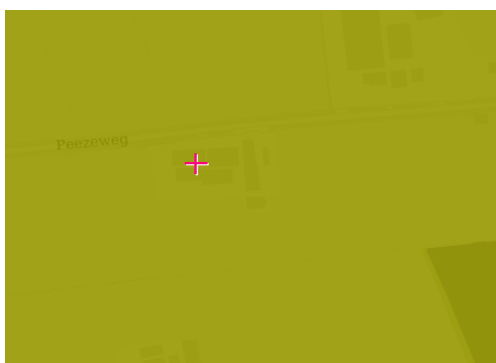
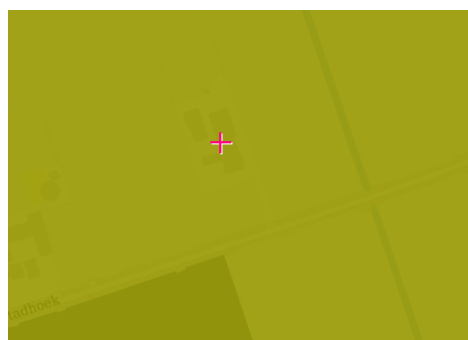
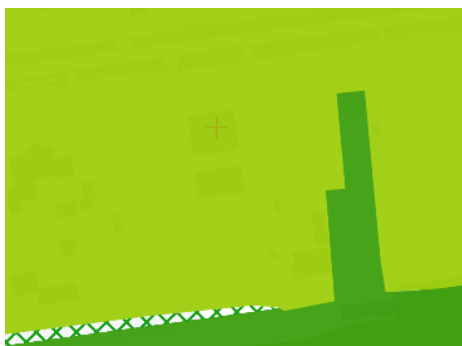
Een ontwikkelingsperspectief schetst een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geeft aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het ontwikkelingsperspectief geeft zo richting aan 'waar' wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Het perceel ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en Werken in het kleinschalige mixlandschap' en 'Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur 7.

De percelen waarbij alleen gesloopt zal worden zijn beide gelegen in het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap'.

Kaart 7 . Brinkweg 12A (linksboven), Stadhoek 2 (rechtsboven) & Peezeweg 2 (onder).

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



Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies van het buitengebied. Het geeft ruimte aan de landbouw, maar tegelijkertijd biedt het ook ruimte voor landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, recreatie, wonen en de overige bedrijvigheid. Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte. Daar waar de ontwikkelruimte voor agrarische bedrijven beperkt is, liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid.

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

De ontwikkelingen op het perceel passen binnen het ontwikkelingsperspectief. De ruimtelijke kwaliteit op het perceel verbeterd aangezien er een schuur wordt gesloopt. Er worden geen nieuwe functies toegevoegd in het buitengebied. Er zal wel een woning worden toegevoegd aan de Brinkweg 12A. Er wordt bij de ontwikkelingen rekening gehouden met het kleinschalige landschap, de erfinrichtingsplannen zorgen ervoor dat de erven goed in het landschap worden ingepast.

Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap

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

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

De ontwikkeling op Stadhoek 2 en Peezeweg 2 passen binnen het ontwikkelingsperspectief in die zin dat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet wordt belemmerd. Op geen enkele manier wordt verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw beperkt. Verder wordt het erf volgens het advies van het Oversticht aangesloten bij het landschap. Het landschap blijft zodoende herkenbaar.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

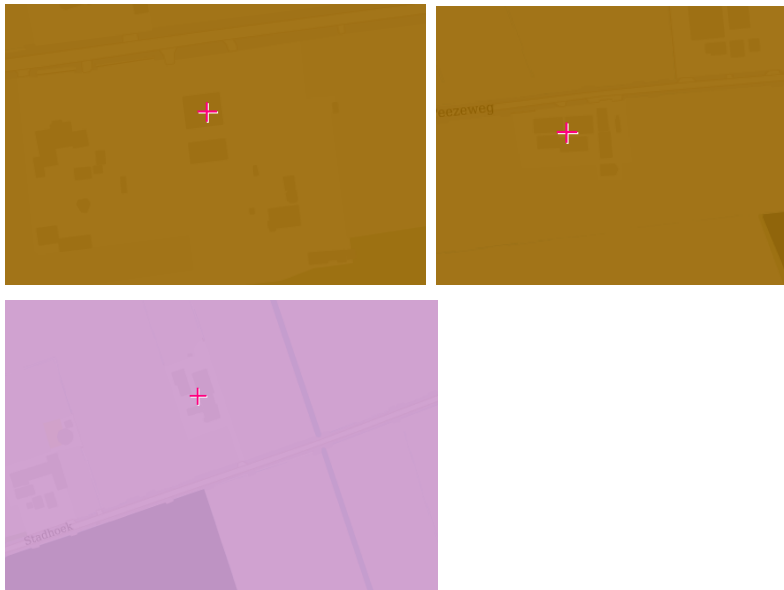
Op de percelen Brinkweg 12A, Stadhoek 2 en Peezeweg 2 zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het perceel Brinkweg 12A en Peezeweg 2 zijn op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'. Het perceel Stadhoek 2 ligt in het gebiedstype Hoogveengebieden.

Kaart 6. Brinkweg 12 en Peezeweg 2 (boven) & Stadhoek 2 (onder)



Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'

Dekzandvlakte en ruggen

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

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings-)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

De norm is dat dekzandvlakten en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. In de richtinggevende uitspraak staat dat als ontwikkelingen plaatsvinden, deze dan bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogte verschillen en het watersysteem. Verder is bij ontwikkelingen de (strekings-)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

De percelen Brinkweg 12A en Peezeweg 2 liggen niet in de buurt van een dekzandrug. Het landschap om het perceel heen is vlak, hoogteverschillen kunnen niet benadrukt worden. Door het slopen van de leegstaande schuren wordt het landschap opener en op de plek van de schuur zal herbouwd worden. Hiermee wordt geen afbreuk gedaan aan de natuurlijke laag.

Hoogveengebieden

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 verstoekt. 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 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.

Op het perceel aan de Stadhoek 2 zal alleen gesloopt worden. Er zal een maatvoering op het perceel komen waarmee er in de toekomst niet teruggebouwd kan worden. Hiermee wordt de verstening tegengegaan en kan het water op deze plek in de grond infiltreren. Het plan doet daarmee geen afbreuk aan de natuurlijke laag ter plaatse.

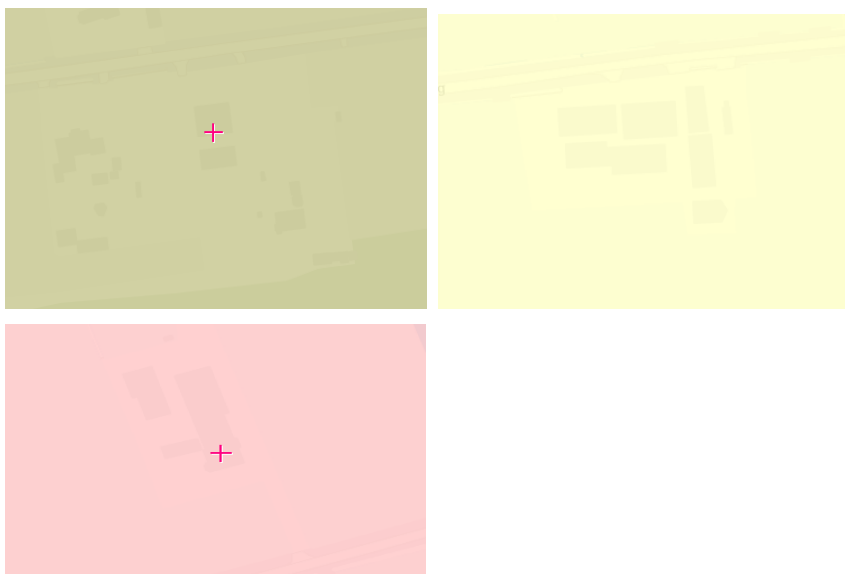
2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

Het perceel aan de Brinkweg 12a is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Essenlandschap'. Het perceel aan de Peezeweg 2 kent het gebiedstype 'Jong heide- en broekontginningslandschap' en het perceel aan de Stadhoek 2 kent het gebiedstype 'Veenkoloniaal landschap'.

Kaart 7. Brinkweg 12a, Peezeweg 2 (boven) en Stadhoek 2 (onder).

-     Essenlandschap
-     Jong heide- en broekontginningslandschap
-     Veenkoloniaal landschap



Op de percelen aan de Peezeweg 2 en Stadhoek 2 zal alleen gesloopt worden. De bestemming zal op deze percelen niet gewijzigd worden. Aan de Brinkweg 12A zal een woning in een bestaand gebouw gerealiseerd worden. Binnen dit perceel geldt het gebiedskenmerk 'Essenlandschap'.

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

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

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

Het erf aan de Brinkweg 12a ligt aan de flank van een es. Het plangebied is aan de weg gelegen en kent verder enkele hagen en bomen die het erf omsluiten. Op het perceel zal achter een bestaand gebouw op de plek van een bestaande schuur, een nieuwe (kleinere) schuur gebouwd worden. Hiermee wordt geen afbreuk gedaan aan de laag van het agrarische cultuurlandschap.

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

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

Verspreide bebouwing

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

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

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

Informeel en trage netwerk

Het informeel trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en 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.

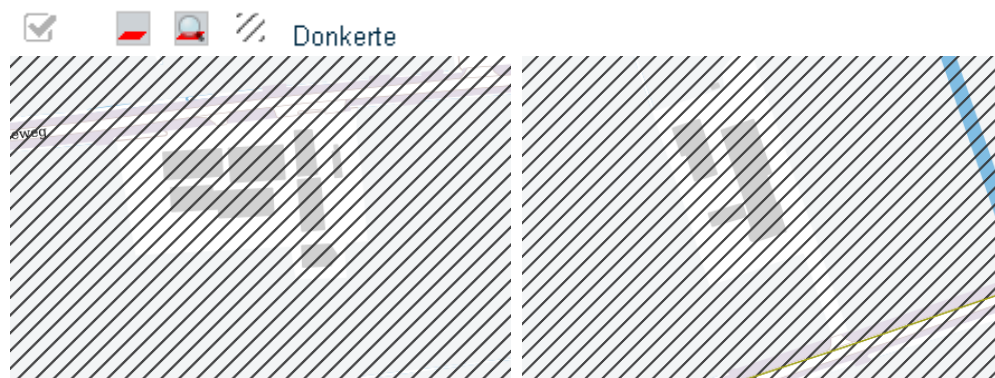
Na raadplegen van historische kaarten lijkt er in de jaren 1940/50 een pad achter het perceel langs te lopen. Deze is sinds 1960 niet meer aanwezig. Hier is nu echter een NNN gebied gelegen, genaamd 'Vechtdal'. Er lijken geen mogelijkheden te zijn om het netwerk te herstellen.

2.2.4.4 Laag van de beleving

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

Het perceel aan de Brinkweg 12A kent op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' geen aanduiding. Het perceel aan de Peezeweg 2 en Stadhoek 2 zijn op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'.

Kaart 8. Peezeweg 2 (links) & Stadhoek 2 (rechts)



Figuur: Relevant deel 'Laag van de beleving'

Donkerte

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, op zijn minst zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden. In de richtinggevende uitspraken staat dat in de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijk kunstlicht toegepast mag worden. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht. Daarnaast vraagt het veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Op de percelen die gelegen zijn binnen de aanduiding 'donkerte' zal alleen gesloopt worden. Er zullen geen nieuwe gebouwen gerealiseerd worden en geen nieuwe verlichting geplaatst worden. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de laag van de beleving.

2.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

Op de kaart van de Structuurvisie Buitengebied zijn grenzen aangegeven tussen de deelgebieden die misschien een bepaalde 'hardheid' suggereren. Overgangen tussen landschappen zijn in de praktijk echter vaak 'zacht' en niet of nauwelijks op een bepaalde 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 Brinkweg 12A ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het 'Essenlandschap'. Zie kaart 9 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 9. Brinkweg 12a



2.3.1.1 Karakteristiek Essenlandschap

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

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

2.3.1.2 Kernkwaliteit

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

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Wonen

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

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

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

Op het perceel Brinkweg 12A staat een vervallen schuur met een oppervlakte van 120 m². Daarvoor staat een bedrijfsgebouw (voormalig agrarisch gebouw) met een geschatte oppervlakte van circa 200 m². In totaal zal op dit perceel 50 m² aan sloopmeters met asbest ingezet worden. De oude schuur wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe schuur van 70 m².

Op het perceel aan de Stadhoek 2 te Nieuwleusen zal 300 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt worden. Deze sloopmeters zijn inclusief asbest. Op het perceel zal in totaal 150 m² aan bijgebouwen blijven staan. Binnen het bestemmingsvlak voor de woningen Stadhoek 2 en 2a blijft gezamenlijk 406 m² staan.

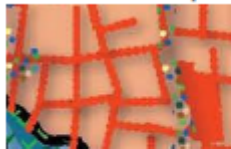
Ten slotte zal aan de Peezeweg 2 te Dalfsen zal 501 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt worden. Deze sloopmeters zijn inclusief asbest. Op dit perceel blijft nog 425 m² staan aan schuren.

In totaal wordt er 851 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt worden in het buitengebied van Dalfsen. Voldoende om met toepassing van de beleidsregels "Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied", een bedrijfswoning in de bestaande voormalige agrarische schuur mogelijk te maken.

2.3.4 Landschapsontwikkelingsplan Brinkweg 12a

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

Essenlandschap



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

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

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 Grote Grift en het Overijssels Kanaal vergroot de biodiversiteit en de landschappelijke diversiteit.
- Houtwallen/singels tussen Het Luttenbergerven en de Lemelerberg vergroot de migratiemogelijkheden voor een aantal dieren (o.a. das, vleermuizen).
- Het Overijssels Kanaal als historische lijn kan worden versterkt door een bomenrij (ruime plantafstand).
- Verder is het wenselijk om de beeldkwaliteit rondom de molen Massier te verbeteren.

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap. De initiatiefnemer heeft een erfinrichtingsplan laten opstellen om het perceel goed in te passen in het landschap. Deze is gecontroleerd en goedgekeurd door de ervenconsulent. Zie kaart 11 voor erfinrichtingsschets.



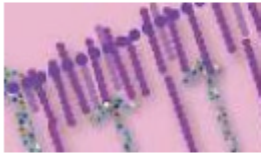
Kaart 11. Erfinrichting Peezeweg 2

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

2.3.5 Landschapsontwikkelingsplan Stadhoek 2

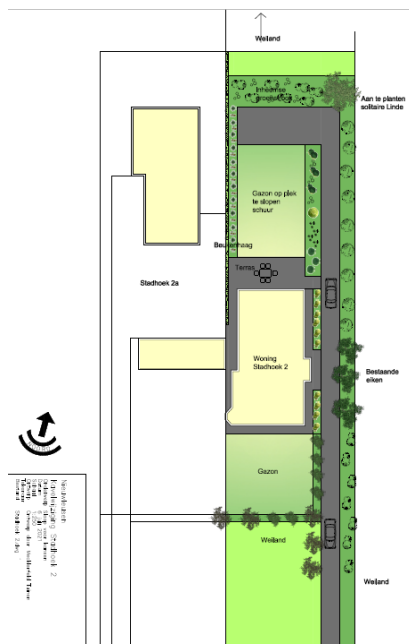
Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedeekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel Stadhoek 2 ligt in het deelgebied 'Veenontginning'.

Veenontginning



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

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap. De initiatiefnemer heeft een erfinrichtingsplan laten opstellen om het perceel goed in te passen in het landschap. Deze is gecontroleerd en goedgekeurd door de ervenconsulent. Zie kaart 12 voor erfinrichtingsschets



Kaart 12. Erfinrichting Stadhoek 2

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

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

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

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

3.1 Archeologie

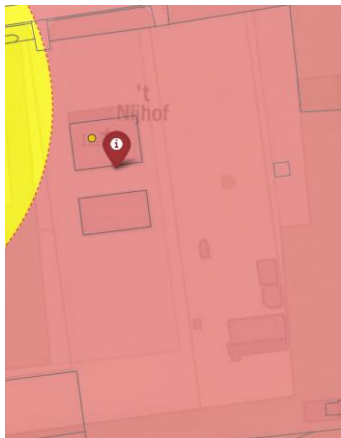
3.1.1 Brinkweg 12A

Volgens de beleidskaart heeft het perceel Brinkweg 12A een waardevolle archeologische verwachting (Waarde - archeologie 5).

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, voor bouwwerken groter dan 2500 m² en dieper dan 0,3 m - maaiveld, moet een rapport overlegd worden waarin de aanwezigheid van archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag verstoord zullen worden, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Omdat de aanvraag niet gaat om bouwwerken groter dan 2500 m², is een dergelijk rapport niet noodzakelijk.

Kaart 13. Brinkweg 12A

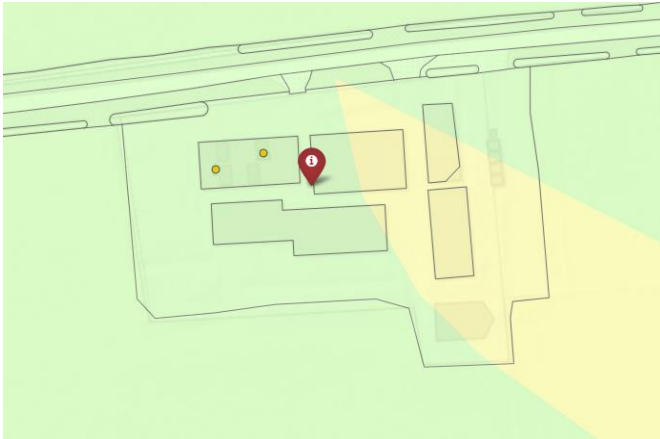


Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

3.1.2 Peezeweg 2

Volgens de beleidskaart heeft het perceel Peezeweg 2 een middelmatige tot lage archeologische verwachting (Waarde archeologie 7 & 8).

Kaart 14. Peezeweg 2



Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

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

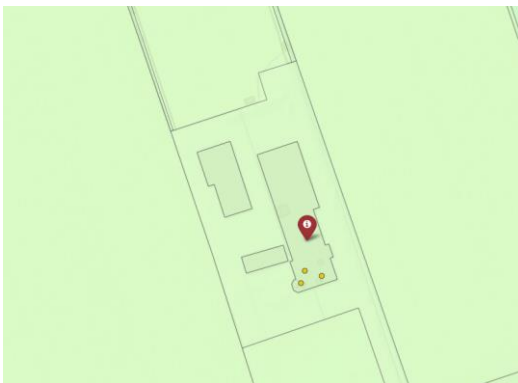
Omdat de geplande bouwwerkzaamheden een kleiner oppervlak beslaan dan 5000 m² is een archeologische vooronderzoek aan de Peezeweg 2 niet nodig.

3.1.3 Stadhoek 2

Volgens de beleidskaart heeft het perceel Stadhoek 2 een lage archeologische verwachting (Waarde archeologie 8).

Gebieden met een lage archeologische verwachting zijn vrijgesteld van archeologisch vooronderzoek.

Kaart 15. Stadhoek 2



3.2 Bodemkwaliteit

Het perceel Brinkweg 12A heeft al lang een maatschappelijke bestemming. De te realiseren bedrijfswoning komt in een bestaand gebouw. De percelen Stadhoek 2 en Peezeweg 2 hebben een woonbestemming. Er is geen onderzoek nodig naar de bodemkwaliteit van deze drie percelen.

3.3 Duurzaamheid

April 2017 heeft de gemeenteraad van Dalfsen het Beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025 vastgesteld. In dit beleidsplan worden verbeterdoelen en concrete doelen gesteld. De ambitie is om een duurzaam leefbare gemeente te maken. Hiervoor zijn vier verbeterdoelen gesteld: meer lokale kracht, minder energiegebruik, meer duurzame energie en meer circulair.

Met de toepassing van Sloop voor Kansen wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van het buitengebied, doordat bebouwing zonder vervolgfunctie wordt gesloopt en er duurzaam in ruimtelijke kwaliteit wordt geïnvesteerd. De ontwikkeling is in overeenstemming met het Beleidsplan duurzaamheid.

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermde natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 6,5 km van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de omgeving van het plangebied ligt het deelgebied 'Vechtdal'. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten. Bovendien kent de ingreep (slopen van landschapsontsierende bebouwing en het bouwen van één (compensatie)woningen) slechts een beperkte effectafstand en zal geen sprake zijn van een opvallende verstoring binnen het NNN. De slooplocaties zijn beiden niet gelegen in of nabij een NNN gebied. Verdere toetsing in de vorm van een "Nee, tenzij-toets" is niet aan de orde.

3.4.4 De Wet natuurbescherming

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

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

3.4.4.1.Quick scan Flora en Fauna

Er is voor de te slopen schuur op het perceel Brinkweg 12A een Quick scan Flora en Fauna opgesteld. Naar aanleiding van dit onderzoek zijn de volgende adviezen en aanbevelingen gedaan.

Gebiedsbescherming

• De ingrepen behorend tot het project leiden niet tot effecten op beschermde natuurgebieden, zoals aantasting van kernkwaliteiten of doelstellingen van het Natuurnetwerk Nederland of externe effecten op Natura 2000-gebieden.

Fauna

Vogels

- Effecten op beschermde soorten en soortgroepen waarvoor geen vrijstelling geldt, zijn uitgesloten omdat er geen aanwijzingen zijn dat dergelijke soorten binnen invloedssfeer van de werkzaamheden voorkomen.
- Tijdens het broedseizoen zijn broedgevallen van algemene broedvogels in de omgeving van het plangebied te verwachten. Bezette nesten mogen nooit vernield worden. Verstoring is alleen toegestaan wanneer deze geen invloed heeft op de overleving van ouders en jongen. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart-half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor.

Zorgplicht

- Ten aanzien van alle dieren en planten (beschermde of niet beschermde) geldt dat men zich dient te houden aan de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna naar redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen moeten worden.

Overige

- Wanneer tijdens werkzaamheden toch beschermde soorten worden aangetroffen dienen werkzaamheden tijdelijk te worden stilgelegd en wordt contact opgenomen met een inzake deskundige. Overleg met de deskundige moet duidelijk maken hoe met de ontstane situatie kan worden omgegaan;
- Goedgekeurde gedragscode Koninklijke Vereniging Stadswerk Nederland heeft een vernieuwde gedragscode opgesteld voor de ruimtelijke ontwikkeling of inrichting en bestendig beheer of onderhoud. De gedragscode kan worden toegepast tijdens de voorbereidende en uitvoerende werkzaamheden op locaties met wettelijk beschermde soorten. De gedragscode geeft invulling aan aantoonbaar zorgvuldig handelen. Behoud en herstel van biodiversiteit staat hierin centraal.

Deze Quick scan geeft geen aanleiding tot het doen van extra onderzoeken ten behoeve van het project.

Verlichting

Met de nieuwe inrichting moet rekening worden gehouden met kunstmatige lichtbronnen om lichtverstoring te voorkomen. Dit betekent dat de plaatsing, de intensiteit en de stralingsrichting van buitenlampen zodanig moet zijn dat er geen verstoring van strooilicht plaatsvindt. Werk met vleermuisvriendelijke verlichting en maak de verlichting dynamisch. Te allen tijde moet de verlichting naar beneden gericht zijn om verstoring door middel van strooilicht te voorkomen.

Deze voorwaarde is opgenomen in de te sluiten ontwikkelingsovereenkomst met de initiatiefnemer.

3.5 Externe veiligheid

3.5.1 Toetsing Risicobronnen Brinkweg 12A

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

Kaart 16. Brinkweg 12a



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

Toets aan risicokaart

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

Conclusie

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

3.5.2 Toetsing Risicobronnen Peezeweg 2

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

Kaart 17. Peezeweg 2



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

Toets aan risicokaart

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

Conclusie

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

3.5.3 Toetsing Risicobronnen Stadhoek 2

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

Kaart 18. Stadhoek 2



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

Toets aan risicokaart

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

Conclusie

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

3.6 Milieuzonering

3.6.1 Milieuzonering Brinkweg 12A

In de buurt van het perceel bevindt zich de dichtstbijzijnde veehouderij op meer dan 230 m afstand van de nieuwe bedrijfswoning. Deze afstand is zo groot dat de veehouderij geen negatieve invloed uitoefent op het perceel.

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

3.6.1 Milieuzonering Peezeweg 2 en Stadhoek 2

Op de percelen zal alleen gesloopt worden. Er zal geen nieuwe bebouwing mogelijk worden gemaakt en er zal geen nieuwe gevoelige functies opgericht worden.

Hierdoor kan gesteld worden dat de sloop van landschapsontsierende bebouwing geen problemen ondervindt van het aspect milieuzonering.

3.7 Geluid

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

Brinkweg 12A

Het perceel Brinkweg 12A ligt aan de Brinkweg, een 60 km/uur weg in het buitengebied van Dalfsen. De Brinkweg wordt uitsluitend gebruikt door aanliggende woningen. Daarnaast ligt het plangebied ook buiten de geluidscontour van de Welsummerweg. Het geluidsniveau op het perceel als gevolg van verkeerslawaai wordt op minder dan 43 dB geschat.

Het dichtstbijzijnde bedrijf is gelegen op minimaal 230 meter afstand van het plangebied. Deze afstand is veel groter dan de genoemde hindercirkels voor geluid uit de VNG-handreiking. Daarom wordt er geen geluidsoverlast door bedrijvigheid verwacht op het perceel.

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.8 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan bevat de bouw van een bedrijfswoning in een bestaand gebouw en de sloop van meerdere landschapsontsierende bebouwing. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

3.9 Verkeerssituatie

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

Met de toename van het aantal bewoners op het perceel neemt ook het aantal benodigde parkeerplaatsen toe. Omdat het bestaande gebouw nu al een vergaderlocatie is, blijft de toename beperkt. De benodigde parkeerplaatsen worden op het eigen perceel gerealiseerd. Hierdoor leidt de ontwikkeling niet tot parkeeroverlast.

3.10 Water – Brinkweg 12 A

3.10.1 Watertoets

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

3.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan wordt één woning in een bestaand gebouw gerealiseerd. Er vindt geen toename van het verharde oppervlak plaats. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal (73 meter afstand), primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

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

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

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

Met het oog op de HWBP-Veilige Vecht mag de nieuw te bouwen schuur niet dichterbij de kering worden gezet, dan nu het geval is. Extra beplanting binnen de A-zone of kernzone van de waterkering (zie oranje of rode lijn in kaart 19 (vlak met de arcering), Dat moet worden afgestemd bij de vergunning aanvraag voor de schuur. Beplanting kan een negatieve invloed hebben op de stabiliteit van de kering.



Kaart 19: Legger Waterschap Drents Overijsselse Delta

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

De gronden waarop een regionale kering ligt krijgen de dubbelbestemming “Waterstaat - Waterkering” (tot 4 meter uit de teen van de waterkeringen).

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

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woning moet een aansluiting hebben op een rioleringsstelsel.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap VI er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke

		grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Het plangebied ligt op 16,5 meter van een hoofdwatgang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.

3.10.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerp van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

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

3.10.5 Watertoetsproces

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



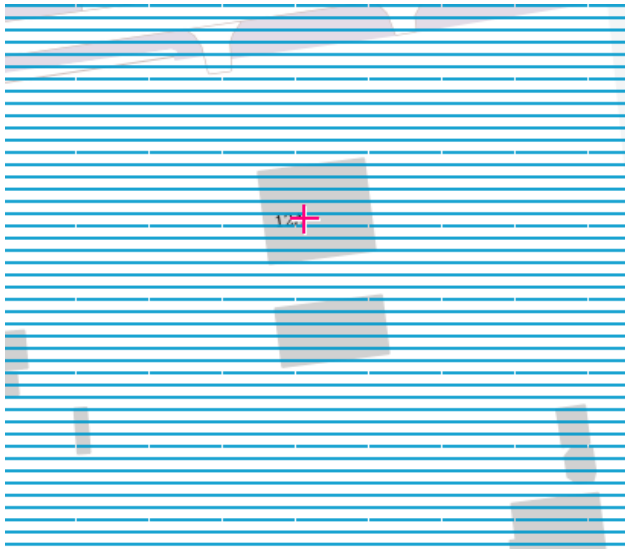
3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

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

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied in overstroombaar gebied (zie kaart 17).

Kaart 20. Uitsnede kaart 'Overstroombaar gebied'

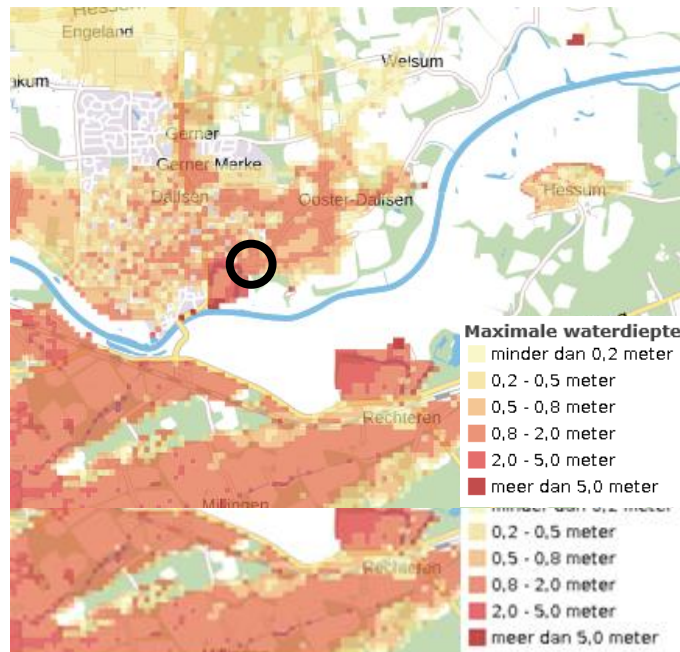


Bron: provincie Overijssel

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een kleine kans (1/1000 tot 1/10.000 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een maximale waterdiepte van 0,8 tot 2 meter gevonden (zie kaart 12). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) blijft de betreffende locatie droog. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.

Kaart 21. Uitsnede IPO risicokaart



Bron: IPO risicokaart

Conclusie

In geval van overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie toe te staan. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Veiligheidsregio zijn op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. Het bestemmingsplan maakt slechts het ombouwen van een schuur naar een woning mogelijk. Gezien de kleine kans van overstroming en het feit dat het bestemmingsplan geen verblijfsfunctie voor kwetsbare groepen mogelijk maakt, is het niet nodig om maatregelen te nemen.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Na herziening van het bestemmingsplan blijft de bestemming van het perceel Brinkweg 12A 'Maatschappelijk' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Daarnaast kent het onderste gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' en 'Waterstaat – Waterkering'. Op het bestaande voorste gebouw komt de aanduiding 'bedrijfswoning'. Verder is maximaal 70 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Het overige gebied zal de bestemming 'Agrarisch' behouden. Het plangebied zal niet gewijzigd worden, zoals aangegeven op de erfinrichtingstekening van 7 mei 2021 (bijlage 1).

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

- Initiatiefnemers 50 m² aan landschapsontsiende bebouwing met asbest op eigen terrein (Brinkweg 12A) slopen, 501 m² met asbest op het perceel Stadhoek 2 en 300 m² met asbest op het perceel Peezeweg 2.
- Deze m² worden ingezet voor een bedrijfswoning in het bestaande gebouw op het perceel Brinkweg 12A.
- De betreffende landschapsontsiende bebouwing wordt gesloopt voorafgaand aan het realiseren de bedrijfswoning op het perceel Brinkweg 12A.
- Initiatiefnemers verplicht zijn om, indien en voor zover zij overgaan tot realisatie van het 8^e verzamel-bestemmingsplan, het erf op het perceel Brinkweg 12A in stand te houden zoals is aangegeven op de erfinrichtingstekening van 7 mei 2021 (bijlage 1). Hetzelfde geldt voor de percelen Stadhoek 2 en Peezeweg 2 (bijlage 1).
- Met de nieuwe inrichting moet rekening worden gehouden met kunstmatige lichtbronnen om lichtverstoring te voorkomen. Dit betekent dat de plaatsing, de intensiteit en de stralingsrichting van buitenlampen zodanig moet zijn dat er geen verstoring van strooilicht plaatsvindt. Werk met vleermuisvriendelijke verlichting en maak de verlichting dynamisch. Te allen tijde moet de verlichting naar beneden gericht zijn om verstoring door middel van strooilicht te voorkomen.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

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

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft aan de hand van het participatiedocument "Ik heb een idee, en nu?" omwonenden gesproken over hun plan en van deze gesprekken een verslag gemaakt.

Ruimtelijke Onderbouwing Zandspeur 91

Hoofdstuk 1 Inleiding

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

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Op het perceel Zandspeur 91 is kinderopvang De Groene Helden gevestigd. De initiatiefnemers willen de bestaande kinderopvang op het perceel uitbreiden. In de huidige situatie is een deel van het perceel in gebruik voor deze functie. De huidige inrichting is niet volledig volgens de afspraken die zijn gemaakt in 2009, de bestemming wonen voldoet niet aan het huidige maatschappelijke gebruik.

Op basis van de gemaakte afspraken van 2009 is het mogelijk om naast het bestaande hoofdgebouw nog bijgebouwen te realiseren met een oppervlak van maximaal 228 m². Het gaat daarbij om bijgebouwen op het gehele terrein en bijgebouwen in een op te nemen bouwvlak.

Daarom zijn op basis van een advies van Het Oversticht, plannen gemaakt (o.b.v. de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) voor de herinrichting van een deel van het terrein. Daarnaast wordt de bestemming van het perceel afgestemd op het feitelijk gebruik.

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

Kaart 1. Ligging van het perceel Zandspeur 91

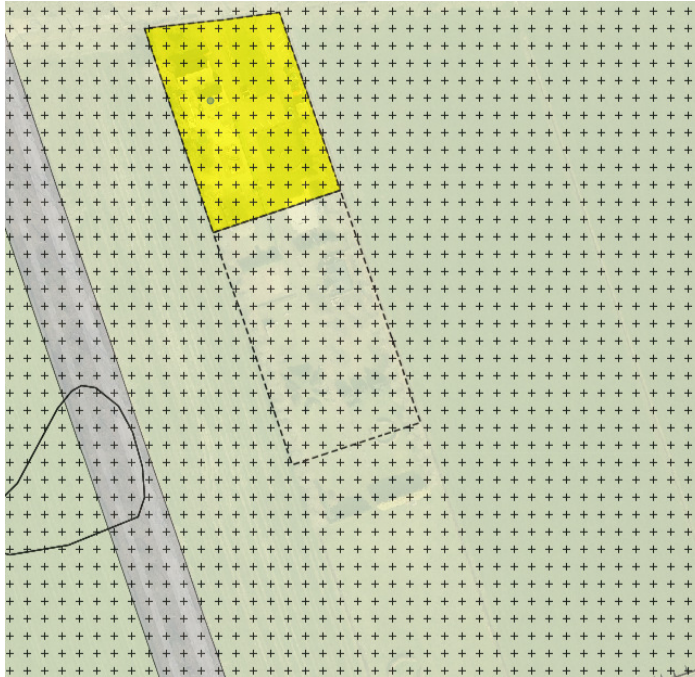


bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de enkelbestemming 'wonen' en 'agrarisch', met de aanduidingen 'Jeugd opvang'. Daarnaast zijn de aanduidingen 'bomenteelt' en 'landschapselement' van toepassing. Verder is een dubbelbestemming 'waarde-archeologie 7' van toepassing.

Kaart 2. Huidige bestemming



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken worden de bestemmingen 'wonen' en 'agrarisch' omgezet naar maatschappelijk. De aanduiding 'jeugdopvang' wordt vervangen door 'Kinderopvang'. Het onderste gedeelte van het perceel behoudt de huidige agrarische bestemming. Binnen de nieuwe maatschappelijke bestemming wordt een bouwvlak toegevoegd waarin de initiatiefnemers de gewenste bijgebouw kunnen realiseren. De huidige woning krijgt een aanduiding 'bedrijfswoning'.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de NOVI is een van de nationale belangen het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen. Door mee te werken aan dit plan wordt het bestaande maatschappelijke gebruik planologisch geregeld worden. Met een erfinrichtingsplan zal het erf worden ingepast in de omgeving. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 8e Verzamelplan Buitengebied (bestemmingsplan) is in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat toch gesproken kan worden van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

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

Op het perceel komt een nieuw bijgebouw op basis van de afspraken die zijn gemaakt in 2009. De initiatiefnemer had nog ruimte voor extra bebouwing en deze was niet opgenomen in het huidige bestemmingsplan. Met het 8^e verzamelplan buitengebied wordt dit gecorrigeerd. Er is dus geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2019/2020.

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

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is daarnaast een belangrijk instrument van de verordening. Ook hier is het extra ruimtebeslag het criterium voor de 'of' vraag. Voor deze opgave is de kwaliteitsimpuls maar in beperkte mate van toepassing, omdat er geen extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving wordt gelegd. Dat betekent dat er een basisinvestering in ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken nodig is. Het erfinrichtingsplan van november 2021 (bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing) welke naar aanleiding van het advies van de ervenconsulent van het Oversticht (bijlage 2) is gemaakt, voorziet hierin. De uitstraling van de omgeving blijft behouden en de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen' van de gemeente Dalfsen. Deze ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (buitengebied) van de gemeente Dalfsen. De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Bij dit plan is zeker sprake van 'zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik'. Voor deze ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing herbestemd om beter aan te sluiten bij het huidige gebruik. Om de uitbreiding van de kinderopvang mogelijk te maken is een extra kwaliteitsinvestering gevraagd op basis van de KGO.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

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

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

Op het perceel Zandspeur 91 is geen gebiedsspecifieke beleidskeuze van toepassing. Er zijn dus geen zwaarwegende belangen die dit initiatief beïnvloeden.

2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

Een ontwikkelingsperspectief schetst een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geeft aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het ontwikkelingsperspectief geeft zo richting aan 'waar' wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Het perceel Zandspeur 91 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 3 . Zandspeur 91

    Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap



Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

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

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

Conclusie

Deze ontwikkeling op Zandspeur 91 past binnen het ontwikkelingsperspectief in die zin dat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmert. Op geen enkele manier wordt verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw beperkt. Verder wordt het erf volgens het advies van het Oversticht aangesloten bij het landschap. Het landschap blijft zodoende herkenbaar.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de Zandspeur 91 zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

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

Kaart 4. Zandspeur 91

 Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)



Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'

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

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

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

Conclusie

Bij de herinrichting van het erf is door de ervenconsulent een advies uitgebracht om de ontwikkeling landschappelijk in te passen. Met dit advies is gewaarborgd dat de ontwikkeling niet leidt tot aantasting van de natuurlijke laag.

2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

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

Kaart 5. Zandspeur 91



Figuur: Relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

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

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

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

ontwikkelingen plaatsvinden dan dragen deze bij aan behoud en versterking van bijzondere architectuur, de bijzondere villa's, de linten door het landschap en de open ruimtes.

Conclusie

In het advies van de ervenconsulent is opgenomen dat het perceel gedeeltelijk open blijft, het perceel ligt als een lang lint in het landschap en past daarmee in het cultuurlandschap.

2.2.4.3 Stedelijke laag

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

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

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

Verspreide bebouwing

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

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

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

Informeel en trage netwerk

Het informeel trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en 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

Bij deze ontwikkeling blijft de kenmerkende erfstructuur behouden en wordt versterkt door de inzet van de KGO en het volgen van het advies van de ervenconsulent, het perceel blijft deels

open en past binnen het cultuurlandschap.

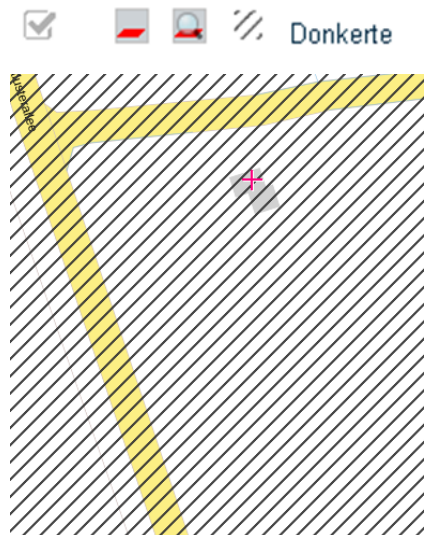
Ten aanzien van informele en trage netwerken kan geconcludeerd worden dat deze niet aanwezig zijn. Aan de noordzijde is de doorgaande weg en aan de zuidzijde wordt het perceel afgesloten door een kleine sloot.

2.2.4.4 Laag van de beleving

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'

Kaart 6. Zandspeur 91



Figuur: Relevant deel 'Laag van de beleving'

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

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

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

Conclusie

De gemeente Dalfsen zal initiatiefnemer adviseren zo min mogelijk strooilicht te gebruiken en de benodigde verlichting zo geconcentreerd mogelijk te houden.

2.2.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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 gebiedsvreemd

Voor deze ontwikkeling kan worden gesproken over de uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf, op basis van het werkboek KGO kan deze worden aangemerkt als gebiedsvreemd. Voor gebiedsvreemde ontwikkeling wordt een hogere inspanning gevraagd.

Schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit

Het gaat hier om de uitbreiding van een bestaande kinderopvang en het realiseren van een nieuw bijgebouw ten behoeve van deze functie. Het bijgebouw is mogelijk op basis van afspraken ten aanzien van sloop en vervangende nieuwbouw die zijn gemaakt in 2009. De impact van de beoogde ontwikkeling op de ruimtelijke kwaliteit is beperkt aangezien het hier gaat om een ontwikkeling van een beperkte schaal en de ruimtelijke inpassing zoals vertaald in een inrichtingsplan.

Eigen belang of maatschappelijk belang

De opvang van kinderen kan worden gezien als een functie die in een maatschappelijke behoefte voorziet. Daarbij is het wel zo dat het bedrijfsmatig exploiteren van de kinderopvang ook in een eigenbelang voorziet van de initiatiefnemers.

Samenvattend gaat het hier om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een kleine schaal en impact op ruimtelijke kwaliteit die zowel een maatschappelijk als een bedrijfseconomisch belang dient.

Basisinspanning

Voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt altijd een basisinspanning verlangd. Hiermee wordt goede ruimtelijke inpassing gewaarborgd. Voor deze ontwikkeling is de volgende basisinspanning van toepassing.

- Versterken van de openheid van de veenontginning.
- Verwijderen van coniferenrij aan de rand van het perceel
- Verminderen van het stenig karakter van het voorerf

Aanvullende kwaliteitsprestaties

Bovenstaande basisinspanning is verder uitgewerkt in aanvullende kwaliteitsprestaties. De prestaties die gewenst zijn voor medewerking aan deze ontwikkeling is als volgt:

- Aanplant van de westzijde van het zuidelijke deel met een rij knotbomen
- Het knotwilgenlaantje behouden binnen de bestaande singels.
- Behouden van de groenblijvers (van de oude kwekerij) binnen het bestaande groene kader.
- In het zuidelijke deel aanbrengen van zaaimengsel van bloemen en kruiden (passend bij de grondsoort/inheems), of een ecologisch beheer toepassen.
- De aanplant van een voedselbos binnen de omranding van de bestaande singels. Dit draagt positief bij aan de biodiversiteit en valt binnen de landschappelijke groenstructuur van de opstreckende verkaveling.
- Aanplant van een walnoot in de hoek van de speelweide. Aanplant van enkele bloeiende struiken als kornoelje, jasmijn, vlier aan de zijde. Of bijvoorbeeld vlinderstruiken en enkele robuuste vaste planten, meer nabij de bebouwing
- Door de doorlopende verharding heeft het terrein aan de voorzijde een vrij stenig karakter. In het advies van 2010 staat aangegeven dat het parkeren in een ander

type verharding zou moeten plaatsvinden. Aanplant kan bijdragen aan verbetering, maar mogelijk ook verschil in verharding aanbrengen voor het rijgedeelte en het parkeergedeelte.

- Vergroening' van het gedeelte nabij de bebouwing door aanpassing van de gevel van het bijgebouw
- Behoud van het landschappelijke en informele karakter door een bescheiden verlichting van het terrein.

Hiermee is de investering in de ruimtelijke kwaliteit in balans met de geboden ontwikkelingsruimte. Dit is tijdens het vooroverleg bevestigd door de provincie Overijssel.

2.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

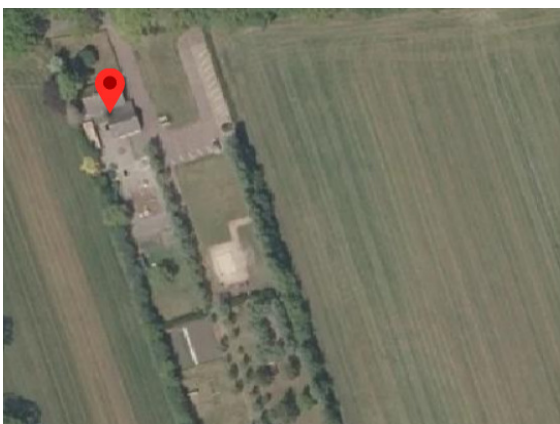
Op de kaart van de Structuurvisie Buitengebied zijn grenzen aangegeven tussen de deelgebieden die misschien een bepaalde 'hardheid' suggereren. Overgangen tussen landschappen zijn in de praktijk echter vaak 'zacht' en niet of nauwelijks op een bepaalde perceelsscheiding te begrenzen.

Datzelfde geldt voor de beschrijving van de karakteristiek. Niet overal in een bepaald deelgebied zullen in dezelfde mate waarden en karakteristieken aanwezig zijn.

Bij (aanvragen voor) ruimtelijke ontwikkelingen is dan ook altijd een verfijningslag nodig. Aanvragers mogen ervan uitgaan dat zal worden getoetst aan daadwerkelijk aanwezige waarden.

Het perceel Zandspeur 91 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het landschap van de veenontginningen. De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap.

Kaart 7. Zandspeur 91



Landschap van de veenontginningen

Thema: landschap

Gebiedsbegrenzing: indicatief

2.3.1.1 Karakteristiek Landschap van de veenontginningen

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

Het veenontginningsgebied rond Nieuwleusen vormt een waardevol agrarisch productiegebied. De gemeente zet in op een versterking en uitbreiding van de economische functie van het gebied. Uitbreiding van de woonfunctie ligt dan ook niet voor de hand.

2.3.1.2 Kernkwaliteit

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

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Werken

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

Het huidige VAB-beleid vormt het kader voor de realisatie van nieuwe niet-agrarische (bedrijfs)functies.

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

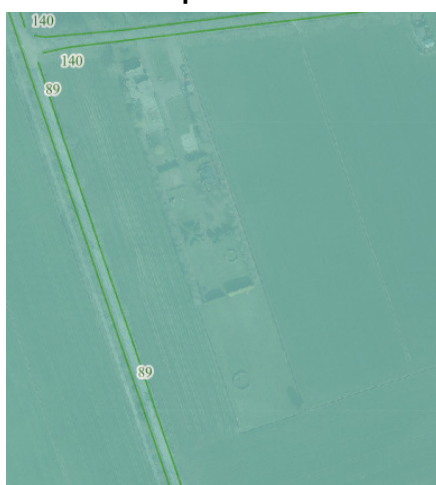
De ontwikkeling die centraal staat in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt door onder andere de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toe te passen. Deze regeling is geïntroduceerd in de omgevingsvisie Overijssel 2017, maar is ook onderdeel van de gemeentelijke Beleidsregels ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen. Het toepassen van de KGO is maatwerk. Ontwikkelingen in het buitengebied zijn zeer divers. Een set met regels voor de toepassing is daarom niet geven. Wel is een stappenplan en de manier waarop de benodigde investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald aan te geven.

Het processchema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uit het werkboek Kwaliteitsimpuls groene omgeving van de provincie Overijssel is hierbij uitgangspunt. Net zoals bij de provinciale KGO dient er sprake te zijn van een juiste balans. Hiervan is sprake. Voor een toetsing wordt verwezen naar paragraaf 2.2.5. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

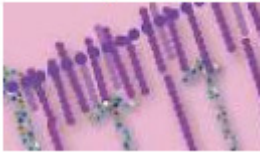
Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeente dekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel Zandspeur 91 ligt in het deelgebied 'Landschap van de Veenontginningen'

Kaart 8 Zandspeur 91



■ Landschap van de veenontginningen

Veenontginning



In dit gebied moeten maatregelen gericht zijn op het herstellen van kavelgrensbeplanting (noord-zuidgerichte elzenrijen) dwars op de ontginningswegen. Deze structuur is zeer kenmerkend;

- Extra aandacht voor erfstructuren (rood en groen);
- Er bevinden zich enkele eendenkooien, waarvoor dringend onderhoud nodig is om ze in stand te kunnen houden;
- Onderbeplanting onder bomenrijen langs wegen moeten verwijderd worden opdat het zicht over het agrarisch gebied verbeterd wordt;
- In en langs een aantal watergangen zonder elzensingels (bijv. Buldersleiding) kan door natuurlijker beheer de ontwikkeling van oever- en watervegetatie worden gestimuleerd. Dit vergroot de natuurlijkheid van het landschap en biedt meer mogelijkheden aan planten en dieren die hier van nature thuishoren

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies (bijlage 2) uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap. Zie kaart 8 voor de uitwerking van dit advies in het erfinrichtingsplan, het advies van de ervenconsulent is opgenomen in de bijlage.

De ontwikkeling past in het Landschapsonwikkelingsplan.

Kaart 9. Erfinrichting Zandspeur 91



Hoofdstuk 3 Onderzoeken

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

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

3.1 Archeologie

Volgens deze beleidskaart heeft het perceel Zandspeur 91 een lage archeologische verwachting 'waarde-archeologie 7'. Er is geen onderzoeksplicht van toepassing

Kaart 10. Zandspeur 91



Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

3.2 Bodemkwaliteit

Volgens de bodemkwaliteitskaart en het historisch onderzoek blijkt dat op en direct rondom de locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de huidige en toekomstige bestemming, er is geen verder onderzoek nodig.

3.3 Duurzaamheid

April 2017 heeft de gemeenteraad van Dalfsen het Beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025 vastgesteld. In dit beleidsplan worden verbeterdoelen en concrete doelen gesteld. De ambitie is om een duurzaam leefbare gemeente te maken. Hiervoor zijn vier verbeterdoelen gesteld: meer lokale kracht, minder energiegebruik, meer duurzame energie en meer circulair.

Voor deze ontwikkeling wordt op het perceel extra geïnvesteerd in het aanwezige groen en wordt een voormalige kwekerij ingezet voor een nieuwe functie. De jeugdopvang wil de kinderen kennis laten maken met deze groene omgeving en het karakteristieke landschap. De ontwikkeling pas binnen de doelstelling van het beleidsplan.

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 9 km van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringsstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.2 Stikstofdepositie

Kaart 11 Zandspeur 91



Ligging van Natura2000-gebied in de omgeving van het plangebied. Gronden die tot Natura2000 behoren worden met de groene kleur aangeduid. (bron <https://www.natura2000.nl/gebieden/overijssel>)

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

Beschermingsregime

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

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

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

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

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

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

Effectbeoordeling

Het plangebied ligt op circa 7 kilometer afstand tot het meest nabij gelegen Natura2000-gebied. Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het Natura2000- gebied, is het niet aannemelijk dat de voorgenomen activiteiten, zowel tijdens de sloop- en bouwbase, alsmede tijdens de gebruiksfase, zullen leiden tot een toename van depositie NOx/NH3 op Natura2000-gebied. Voor deze effectbeoordeling is geen gebruik gemaakt van een berekening m.b.v. het computerprogramma Aeries Calculator. Deze aanname is gebaseerd op ervaring met het opstellen van dergelijke berekeningen in Calculator.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermde natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van meer dan 7 km van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudings- doelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de bredere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten. Bovendien kent de ingreep (vervanging van een woning en bebouwing) slechts een beperkte effectafstand en zal geen sprake zijn van een opvallende verstoring binnen het NNN. Verdere toetsing in de vorm van een "Nee, tenzij-toets" is niet aan de orde.

3.4.4 De Wet natuurbescherming

De beoogde ontwikkeling vormt geen bedreiging voor beschermde soorten, de kwaliteit van het groen wordt verbeterd en er vindt geen sloop plaats van gebouwen die kunnen dienen als schuil of broedplaats.

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

3.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan.

Risicozonering rondom Zandspeur 91 is hierna aangegeven.

Kaart 12. Zandspeur 91



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

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

Conclusie

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

3.6 Milieuzonering

Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt op circa 112 meter afstand van het plangebied (houthandel), voor het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is de afstand circa 130 meter. Deze bedrijven vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Omgekeerd zorgt de kinderopvang niet voor belemmeringen voor deze bedrijven.

3.7 Geluid

De Wet geluidhinder heeft als doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid.

Het perceel Zandspeur 91 ligt nabij de kruising van twee doorgaande wegen. Er is dus sprake van geluid veroorzaakt door wegverkeer. Over het perceel zit grotendeels een geluidscontour van 43-48 db, aan de voorzijde van het perceel is deze 48-53 db.

De kinderopvang kan worden aangemerkt als een geluidsgevoelig object, de maximale toelaatbare geluidsbelasting is 53 db. Alleen een klein deel van het perceel valt binnen de contour van 53 db. Dit is binnen de toelaatbare waarde.

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.8 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan bevat slechts de bouw van een bijgebouw ten behoeve van de bestaande jeugd opvang. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

3.9 Verkeerssituatie

In de nieuwe situatie kan worden uitgegaan van een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het perceel. Het gaat hier voornamelijk om het brengen en ophalen van kinderen. Op het voorerf zijn een aantal parkeerplekken aanwezig. Uitgangspunt is dat er gebruik wordt gemaakt van de huidige erftoegangen en de al aanwezige parkeerplaatsen op eigen erf.

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

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

3.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden geen wooneenheden gerealiseerd. 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.

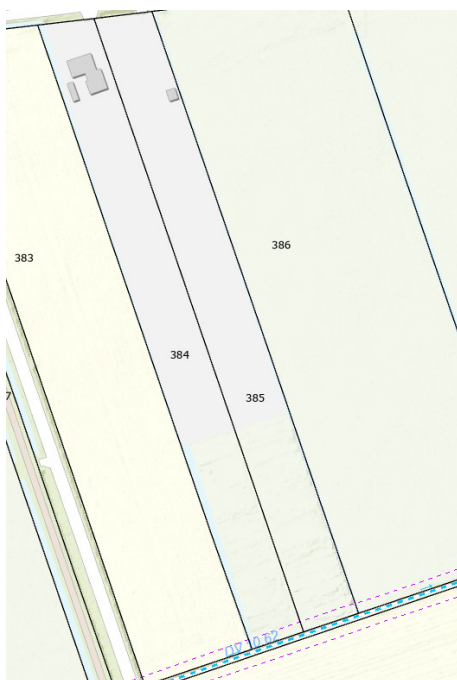
Bij nieuwe bouwwerken is de minimale ontwateringsdiepte een belangrijk aandachtspunt. De minimale ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd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

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

Aanwezigheid secundaire Watergang

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een hoofdwatergang of watergang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta (zie kaart 11). 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 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ten behoeve van het beheer en onderhoud geldt langs de watergang (vanaf de insteek) een obstakelvrije zone van 5 meter. Door middel van een Watervergunning kan hiervan worden afgeweken.

Kaart 13. Zandspeur 91



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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woning is reeds aangesloten op een IBA.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap VI er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	ja	In het plan bevindt zich een B-watergang. B-watergangen (of schouwsloten) hebben een belangrijke functie voor de waterafvoer- en berging. Deze watergangen staan op de legger van het waterschap en de Keur is van toepassing. Volgens de Keur zijn alle activiteiten die plaatsvinden in, op of langs watergangen van het waterschap vergunningsplichtig. Voor minder ingrijpende activiteiten hebben zijn algemene regels vastgesteld. Hierdoor kan er sprake zijn van vrijstelling of hoeven deze activiteiten alleen te worden gemeld. Er is in het plan rekening gehouden met de Keur van het waterschap. Er

		wordt tijdig melding gemaakt of een vergunning aangevraagd.
--	--	---

3.10.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekragen een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerpeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

De woning is reeds aangesloten op een IBA.

3.10.5 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat betreft de 'standaard waterparagraaf'. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen negatieve invloed op de waterhuishouding en het waterschap geeft een positief wateradvies wel dient de initiatiefnemer een melding maken of vergunning aanvragen voor het werken nabij de B watergang.

3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

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

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Na herziening van het bestemmingsplan is aan de Zandspeur 91 de bestemming wonen en (een deel) agrarisch met de aanduiding jeugdopvang, bomen- en landschapselement veranderd in maatschappelijk met de aanduiding kinderdagverblijf. De aanduidingen bomen- en landschapselement en de dubbelbestemming 'Waarde- archeologie 7' blijven van toepassing.

Binnen de maatschappelijke bestemming wordt een bouwvlak opgenomen ten behoeve van het te realiseren bijgebouw voor kinderopvang. Daarnaast wordt de bestaande woning voorzien van de aanduiding bedrijfswoning. Het perceel krijgt aan de zuidzijde (het stuk buiten de aanduiding kinderopvang) de bestaande agrarische bestemming.

- Initiatiefnemer is verplicht om, indien en voor zover zij overgaat tot realisatie van het 8^e verzamel-bestemmingsplan, het plan en de inrichting van het erf op het perceel Zandspeur 91 te realiseren zoals is aangegeven in het erfinrichtingsplan van juli 2021 (bijlage B).
- Initiatiefnemer moet binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het 8^e Verzamelplan de erfbepaling volgens het door de gemeente goedgekeurde erfinrichtingsplan van juli 2021 realiseren en deze minimaal tien jaar in stand houden.
- Initiatiefnemer is verplicht de bouw van het bijgebouw volgens het advies van de ervenconsulent van Het Oversticht (bijlage 2) uit te voeren en de herinrichting, inclusief de bepaling van het erf Zandspeur 91 te realiseren zoals is aangegeven in het erfinrichtingsplan van juli 2021 (bijlage 1).

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

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

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

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

Ruimtelijke Onderbouwing Zwarteweg 5

Hoofdstuk 1 Inleiding

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

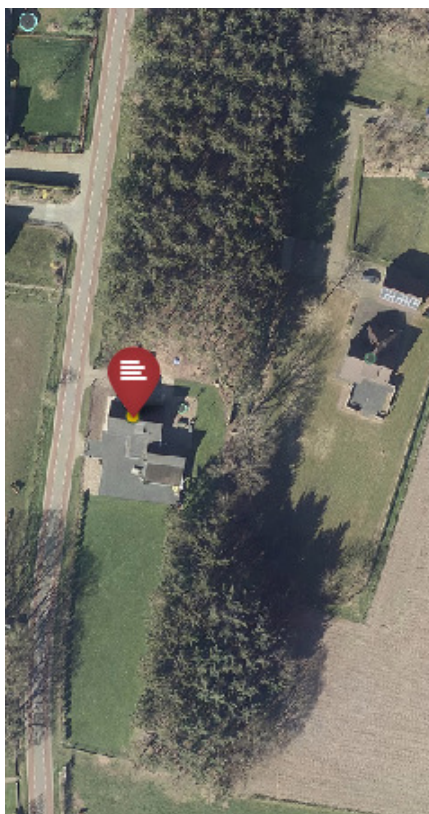
1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Het perceel Zwarteweg 5 betreft een woning met bijbehorend stuk grasland ten zuidoosten van Dalfsen. Op het perceel is een carport van 49 m² geplaatst buiten de daarvoor bedoelde woonbestemming. De carport is daarnaast gerealiseerd binnen een natuurbestemming die onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het is om die reden niet mogelijk om de carport via een reguliere omgevingsprocedure te legaliseren. De woonbestemming moet uitgebreid worden om de carport te kunnen legaliseren.

Deze ontwikkeling is gekoppeld aan het plan van de initiatiefnemer om het omliggende stuk natuur om te vormen tot een duurzaam bos met meer aandacht voor de biodiversiteit. De natuurbestemming wordt uitgebreid aan de zuidzijde van het perceel om de vergroting van de woonbestemming te compenseren. Door deze kwaliteitsinvestering is het mogelijk om meer ruimte te bieden aan de woonbestemming, dit gebeurt aan de hand van het beleid 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' van provincie Overijssel. De carport is momenteel tijdelijk vergund tot 1 juni 2022.

Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen, is een aanpassing van de bestemming wonen, agrarisch met waarden en natuur nodig.

Kaart 1. Ligging van het perceel Zwarteweg 5, Dalfsen



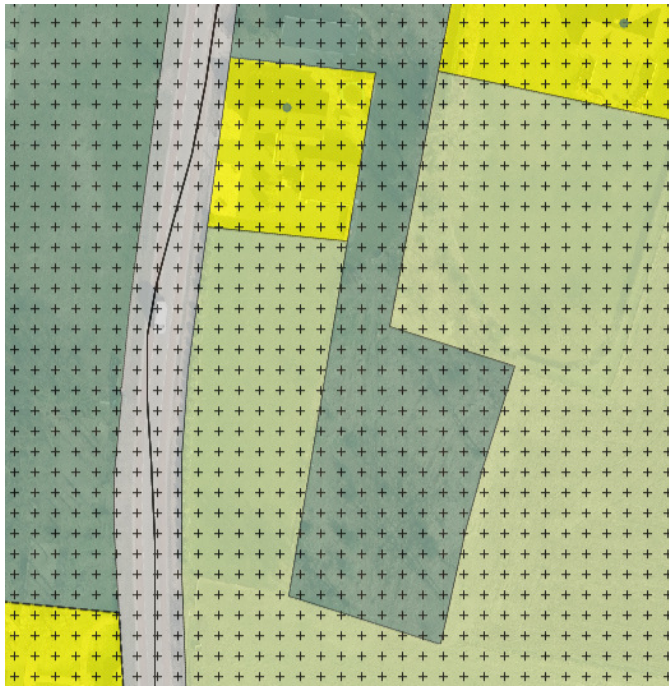
bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming “Wonen”, “Natuur”, “Agrarisch met waarden” en een dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 1”.

Om de gevraagde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken moet de woonbestemming worden vergroot ten opzichte van de huidige situatie. Om het verlies aan de natuurbestemming te compenseren wordt aan de zuidzijde van het perceel de bestemming agrarisch met waarden omgezet naar de natuurbestemming.

Kaart 2. Huidige bestemmingen



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de NOVI is een van de nationale belangen het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen. Met een erfinrichtingsplan zal het erf worden ingepast in de omgeving. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 8e Verzamelplan Buitengebied (bestemmingsplan) is in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat toch gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Bij deze ontwikkeling wordt de bestaande situatie gelegaliseerd en er vindt een kwaliteitsimpuls plaats binnen de natuurbestemming.

Er is daardoor geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Actualisatie Omgevingsverordening 2019/2020.

De ontwikkeling wordt in paragraaf 2.2 getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel, waar het ontwikkelingsperspectief en de vier-lagenbenadering onderdeel van uitmaken. Dit alles maakt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en daar waar kan versterkt wordt, overeenkomstig artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsverordening.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is daarnaast een belangrijk instrument van de verordening. Ook hier is het extra ruimtebeslag het criterium voor de 'of' vraag. Voor deze opgave is de kwaliteitsimpuls maar in beperkte mate van toepassing, omdat er een minimale ruimtebeslag op de Groene Omgeving wordt gelegd.

Dat betekent dat er een basisinvestering in ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken nodig is. Het erfinrichtingsplan van Bouwtektuur (bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing), voorziet hierin. De ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van de omgeving blijft behouden en wordt verbeterd.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen' van de gemeente Dalfsen. Deze ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (buitengebied) van de gemeente Dalfsen. De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

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

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

Voor het perceel Zwarteweg 5 geldt de gebiedsspecifieke beleidskeuze bestaande natuur NNN land

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit een samenhangend netwerk van gebieden met natuurwaarden. Het natuurnetwerk in Overijssel – waaronder de twee Nationale Parken en een groot deel van de Natura 2000-gebieden in Overijssel – maakt hier deel van uit. Realisatie en bescherming van het NNN is belangrijk voor het behoud en de ontwikkeling van plant- en diersoorten (biodiversiteit). Het ruimtelijk beleid is dan ook gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Voor initiatieven die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang waar niet op een andere manier aan voldaan kan worden (het 'nee, tenzij'- principe).

De effecten op het NNN-gebied en de beoogde kwaliteitsimpuls wordt uitgewerkt in paragraaf 3.4.3.

Voor het perceel Zwarteweg 5 geldt de specifieke beleidskeuze Boringsvrije zone Salland Diep.

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

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

Conclusie

De ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief. De huidige woonbestemming wordt uitgebreid, de aanwezige natuur wordt gecompenseerd en de kwaliteit wordt verbeterd ten opzichte van de huidige situatie.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de Zwarteweg 5 zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving

2.2.4.1 Natuurlijke laag

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

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

Kaart 4. Zwarteweg 5

 Dekzandvlakte en ruggen



Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'

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

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings-)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

De norm is dat dekzandvlaktes en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. In de richtinggevend 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.

Conclusie

Het gaat om het legaliseren van een reeds aanwezige carport en het realiseren van een kwaliteitsverbetering van het naastgelegen stuk natuur, de ontwikkeling zorgt niet voor aantasting van deze laag.

2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Oude hoevenlandschap'.

Kaart 5: Zwarteweg 5

Oude hoevenlandschap



Figuur: Relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

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

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

De norm is dat de essen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf. De richtingbepalende uitspraak geeft aan als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, deze dan bijdragen aan behoud en accentuering van de dragende structuren van het oude hoevenlandschap en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid. Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het agrarisch cultuurlandschap niet aangetast. De bestaande landschappelijke structuren blijven behouden, de westzijde blijft open en de kwaliteit van de aanwezige natuur wordt verbeterd.

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

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

Verspreide bebouwing

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

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

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

Informeel en trage netwerk

Het informeel trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en erfahrbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen, is er sprake van onderbrekingen.

De ambitie is om het verplaatsingsgedrag te verschuiven van auto naar fiets. Daarnaast ligt er de ambitie om de onderbrekingen op te heffen. Het fiets- en wandelpaden netwerk wordt op nieuw van de regio samengevoegd tot een compleet systeem. Verbinden van kernen met het buitengebied, ommetjes, gericht op het beleefbaar maken van de directe leefomgeving en het landschap en het verknopen van dit netwerk aan overstapplaatsen aan de hoofd- en regionale infrastructuur.

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

Conclusie

De kenmerkende erfstructuur blijft behouden bij deze ontwikkeling, er zijn geen trage netwerken van toepassing. Het perceel ligt aan een doorgaande weg.

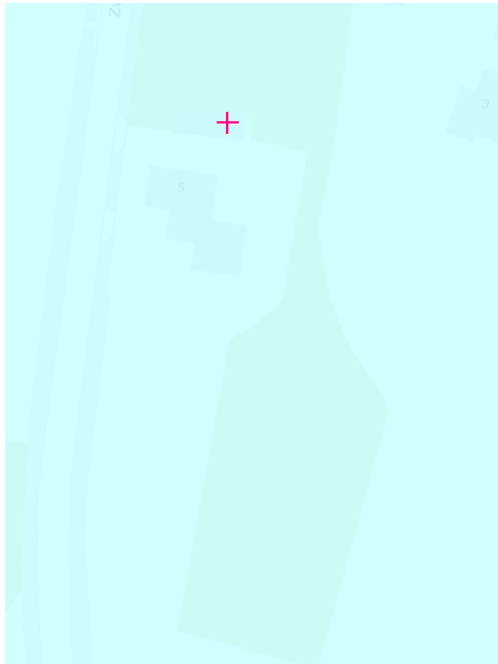
2.2.4.4 Laag van de beleving

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met "Bakens in de tijd- IJssellinie Inundatieveld".

Kaart 6. Zwarteweg 5

IJssellinie inundatieveld



Figuur: Relevant deel 'Laag van de beleving'

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

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

In de richtinggevende uitspraken staat dat de bakens van de tijd geïnteriseerd moeten worden, behouden moeten worden en benut en versterkt moeten worden, wanneer ontwikkelingen in de nabijheid plaatsvinden.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling veroorzaakt geen aantasting van de "bakens in de tijd-IJssellinie Inundatieveld".

2.2.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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 gebiedsvreemd

Aangezien het hier gaat om de uitbreiding van een woonbestemming kan hier worden gesproken over een gebiedsvreemde ontwikkeling. Hierbij moet wel vermeld worden dat het gaat om de uitbreiding van een reeds gerealiseerde woonbestemming in de vorm van een carport, verder uitbreiding van de woonbestemming is niet aan de orde.

Schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit

De schaal en impact van dit initiatief op de ruimtelijke kwaliteit is aan te merken als beperkt. Het gaat om het legaliseren van een carport van ca. 49 m² op het perceel, grenzend aan de huidige woonbestemming. De carport is ten behoeve van de reeds aanwezige woning met de daarbij behorende woonbestemming. De ruimtelijke impact is vooral terug te herleiden naar het feit dat de carport is gerealiseerd binnen een natuurbestemming binnen het Natuurnetwerk Nederland.

Eigen belang of maatschappelijk belang

Het legaliseren van de carport kan worden gezien als een ontwikkeling in het eigen belang van de initiatiefnemer.

Concluderend gaat het hier om een deels gebiedsvreemde ontwikkeling met een beperkte impact op de ruimtelijke kwaliteit die in het eigen belang is van de initiatiefnemer.

Basisinspanning

Voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt altijd een basisinspanning verlangd. Hiermee wordt goede ruimtelijke inpassing gewaarborgd. In dit geval bestaat de inspanning uit het kwantitatief compenseren van het stukje natuurbestemming en NNN-gebied dat verloren gaat door het plaatsen van de carport. De natuur ter compensatie wordt gerealiseerd aan de zuidzijde van het perceel en is verbonden met de bestaande natuur.

Aanvullende kwaliteitsprestaties

Naast de compensatie van het NNN-gebied waar de carport is geplaatst, zal een groot stuk van de omliggende natuur een kwaliteitsimpuls krijgen. Over de exacte invulling wordt verder ingegaan in paragraaf 3.4.3. Het bos is momenteel in slechte staat en zal door de initiatiefnemer worden opgewaardeerd naar een hoogwaardig stuk natuur met meer biodiversiteit door het vergroten van het aantal aanwezige boom- en struik soorten.

Hiermee is de investering in de ruimtelijke kwaliteit in balans met de geboden ontwikkelingsruimte. Dit is tijdens het vooroverleg bevestigd door de provincie Overijssel.

2.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

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

Datzelfde geldt voor de beschrijving van de karakteristiek. Niet overal in een bepaald deelgebied zullen in dezelfde mate waarden en karakteristieken aanwezig zijn.

Bij (aanvragen voor) ruimtelijke ontwikkelingen is dan ook altijd een verfijningslag nodig. Aanvragers mogen ervan uitgaan dat zal worden getoetst aan daadwerkelijk aanwezige waarden.

Het perceel Zwarteweg 5 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het deelgebied "Bos- en landgoederenlandschap. Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 7. Deelgebieden structuurvisie Dalfsen, het plangebied is gelegen in gebied 6



Bos- en landgoederenlandschap
Thema: landschap
Gebiedsbegrenzing: indicatief

2.3.1.1 Karakteristiek deelgebied Bos- en landgoederenlandschap

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

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

2.3.1.2 Kernkwaliteit

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

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting

Wonen

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

Natuur

De gemeente steunt de economische ontwikkeling van het gebied, mits dit past bij het natuurlijke en recreatieve imago. Het toevoegen van nevenfuncties aan bestaande landgoederen kan bijdragen aan de instandhouding van de landgoederen, mits het monumentale en landschappelijk waardevolle beeld van de landgoederen voorop (blijft) staan. Dat geldt eveneens voor de nieuwvestiging van niet-agrarische functies op vrijkomende erven. De gemeente zal daarbij streng toezien op een goede inrichting van het erf om een verrommeling van het aantrekkelijke landschap te voorkomen. In het gebied worden geen niet-agrarische bedrijven toegestaan zonder binding met het landelijk gebied of die afbreuk doen aan de uitstraling van het gebied.

Bestaande bedrijven worden gefaciliteerd, mits hun maat en schaal passend blijft bij de schaal van het gebied.

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

De ontwikkeling die centraal staat in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt door onder andere de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toe te passen. Deze regeling is geïntroduceerd in de Omgevingsvisie Overijssel 2017, maar is ook onderdeel van de gemeentelijke Beleidsregels ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen. Het toepassen van de KGO is maatwerk. Ontwikkelingen in het buitengebied zijn zeer divers. Een set met regels voor de toepassing is daarom niet geven. Wel is een stappenplan en de manier waarop de benodigde investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald aan te geven.

Het processchema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uit het werkboek Kwaliteitsimpuls groene omgeving van de provincie Overijssel is hierbij uitgangspunt. Net zoals bij de provinciale KGO dient er sprake te zijn van een juiste balans. Hiervan is sprake. Voor een toetsing wordt verwezen naar paragraaf 2.2.5. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeente dekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel Zwarteweg 5 ligt in het deelgebied "Bos en Landgoederenlandschap".



■ Bos- en landgoederenlandschap

Bos en landgoederenlandschap



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

Kaart 9. Beoogde nieuwe inrichting Zwarteweg 5



Conclusie

De beoogde ontwikkeling versterkt de reeds aanwezige bosachtige omgeving, er is dus sprake van een versterking van de landschappelijke structuren. Dit is vastgelegd in het erfinrichtingsplan (bijlage 1). De beoogde ontwikkeling aan de Zwarteweg 5 is in lijn met het landschapontwikkeling plan.

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

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

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

3.1 Archeologie

Volgens de beleidskaart heeft het perceel Zwarteweg 5 een hoge archeologische verwachting, namelijk "waarde-Archeologie 1".

Echter, het gaat hier om een situatie waar het object (de carport) al reeds is gebouwd. Voor het gehele bouwplan is de regio-archeoloog om advies gevraagd. In dit geval heeft de regio-archeoloog aangegeven dat de verstoring te gering is voor een archeologisch onderzoek.

Kaart 9. Zwarteweg 5



Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

3.2 Bodemkwaliteit

Volgens de bodemkwaliteitskaart blijkt dat op en direct rondom de locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. De locatie heeft daarnaast al een woonbestemming, verder onderzoek is niet nodig.

3.3 Duurzaamheid

April 2017 heeft de gemeenteraad van Dalfsen het Beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025 vastgesteld. In dit beleidsplan worden verbeterdoelen en concrete doelen gesteld. De ambitie is om een duurzaam leefbare gemeente te maken. Hiervoor zijn vier verbeterdoelen gesteld: meer lokale kracht, minder energiegebruik, meer duurzame energie en meer circulair.

Het gaat hier om carport die weinig tot geen extra energie verbruikt met zich mee brengt. Verder wordt de natuur gecompenseerd en deze krijgt een kwaliteitsimpuls. De ontwikkeling is in overeenstemming met het beleidsplan.

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

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

Effectbeoordeling

Het plangebied ligt op meer dan 4 kilometer afstand tot het meest nabijgelegen Natura2000-gebied. Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het Natura2000- gebied, is het niet aannemelijk dat de voorgenomen activiteiten, zowel tijdens de sloop- en bouwbase, alsmede tijdens de gebruiksfase, zullen leiden tot een toename van depositie NOx/NH3 op Natura2000-gebied. Gelet op de aard voor de voorgenomen ontwikkelingen (VAB) is het aannemelijk dat er zelfs sprake is van afname van depositie NOx/NH3 vanwege vermindering van uitstoot NOx als gevolg van een afname van verkeer. Voor deze effectbeoordeling is geen gebruik gemaakt van een berekening m.b.v. het computerprogramma Aeries Calculator. Deze aanname is gebaseerd op ervaring met het opstellen van dergelijke berekeningen in Calculator.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermde natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden-Reggebied op een afstand van meer dan 7 km van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudings- doelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslecheringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) deelgebied 'Vechtdal'. Het gaat hier om de reeds gerealiseerde carport. Op de plek van de carport is dus sprake van beperkte fysieke aantasting van het NNN-gebied.

Door Bosbalans is een inventarisatie gedaan naar de status van de naastgelegen natuur (zie bijlage 2 van deze ruimtelijke onderbouwing). Hierbij is geconcludeerd dat er sprake is van een afstervend bos. De reden is de aanwezigheid van de letterzetter. Dit is een keversoort die in staat is om grote stukken bos te vernietigen. Bosbalans verwacht dat het aanwezige fijnsparrbos nog dit jaar (2021) zal afsterven.

De aantasting van de huidige natuur biedt echter wel kansen om te komen tot een verbetering. Het bos wordt omgevormd naar een duurzamere variant met een verhoogde biodiversiteit. De verscheidenheid aan soorten bomen en struiken wordt verhoogd waardoor een gemengd bos ontstaat.

Daarnaast zal een uitbreiding plaatsvinden van de natuurbestemming aan de zuidzijde van het perceel (zie het erfinrichtingsplan, bijlage 1). Ook dit nieuwe stuk bos zal een mix worden van verschillende soorten. Dit stuk bos dient als compensatie van het stuk NNN-gebied die overgaat in de woonbestemming.

Na aanleg van het nieuwe stuk bos zal de provincie deze controleren en opnemen als nieuwe NNN-gebied binnen de omgevingsverordening. De provincie heeft op voorhand akkoord gegeven op deze wijziging van de NNN, welke kwalitatief en kwantitatief wordt gecompenseerd.

Conclusie

Ten aanzien van de aanwezigheid van NNN kan worden geconcludeerd dat hier sprake is van fysieke aantasting, de carport neemt immers een klein stukje natuur in. Door de investering van de initiatiefnemer in de biodiversiteit en de uitbreiding van het NNN-gebied kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling bijdraagt aan een verbetering van het NNN.

3.4.4 De Wet natuurbescherming

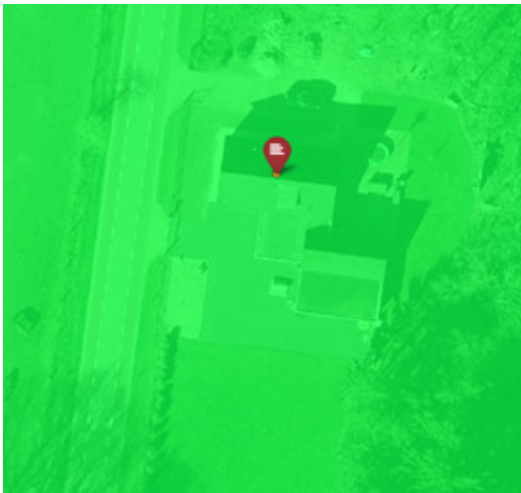
De zorgplicht blijft van toepassing. Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren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

3.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan.

Risicozonering rondom Zwarteweg 5 is hieronder aangegeven.

Kaart 11. Risicokaart Zwarteweg 5



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

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

Conclusie

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

3.6 Milieuzonering

Rondom de locatie zijn geen belastende bedrijven of milieuactiviteiten aanwezig, de dichtstbijzijnde boerderij is gelegen op circa 450 meter afstand.

3.7 Geluid

De Wet geluidhinder heeft als doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid.

Het gaat hier om het legaliseren van een reeds gebouwde carport en een nieuw stuk natuur. Dit zijn geen geluidsgevoelige objecten.

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.8 Luchtkwaliteit

Het plan bevat de legalisatie van een carport en een nieuw stuk natuur.

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

3.9 Verkeerssituatie

Met deze ontwikkeling zal de verkeerssituatie niet wijzigen. De carport is voor eigen gebruik van de bewoner van het perceel.

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

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

3.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 Invloed op de waterhuishouding

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

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

Bestaande Waterhuishouding

Het plan ligt in het stroomgebied |Sallandse Weteringen. Rond het plangebied liggen geen Primaire a Watergangen/ Secundaire Watergangen die in het beheer van het waterschap zijn. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP 1.2 m. Dit peil is de instelhoogte van het kunstwerk. Lokaal kunnen er verschillen optreden in het peil afhankelijk van de afstand tot de instelhoogte.

Binnen het bestemmingsplan worden geen wooneenheden gerealiseerd. 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. Het plangebied bevindt zich wel binnen een boringsvrijzone ten behoeve van de bescherming van het Sallands Diep, er vindt hier echter geen boring plaats dieper dan 50 meter.

Nabij het plangebied is een persriool aanwezig, deze heeft een beschermingszone zoals opgenomen in kaart 12. De voorgenomen ontwikkeling vindt grotendeels plaats buiten deze zone. De carport is gerealiseerd boven de woning aan de Zwarteweg 5 dit is op geruime afstand van de beschermingszone. Het nieuwe stuk natuur wordt ook buiten deze zone gerealiseerd. Binnen de zone vindt wel enige kap en herplant plaats in het kader van de kwaliteitsverbetering van het stuk natuur. Deze activiteit is niet schadelijk/belemmerend voor de nabij gelegen persriool. De initiatiefnemer dient wel rekening te houden dat een KLIC-melding vereist is als er graafwerkzaamheden plaatsvinden binnen de beschermingszone van het persriool.

Kaart 12. Aanwezigheid persriool en beschermingszone



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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	ja	De ontwikkeling op het perceel hebben geen aansluiting op het riool nodig, er is wel sprake van een persriool met beschermingszone nabij het plangebied
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 VII er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Het plangebied ligt niet nabij een in de legger opgenomen object van het waterschap.

3.10.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerpspeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

3.10.5 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan met het invullen van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat betreft de 'standaard waterparagraaf'.

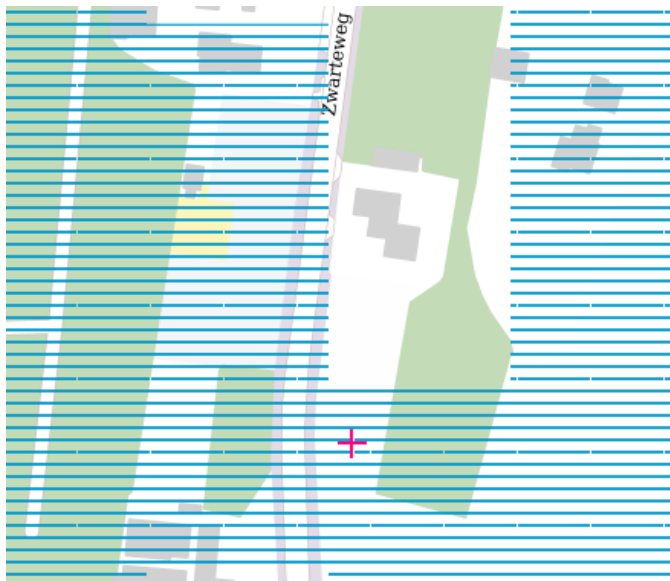
3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

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

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied (enkel uitbreiding natuur) in overstroombaar gebied (zie kaart 13).

Kaart 13. Uitsnede kaart 'Overstroombaar gebied'

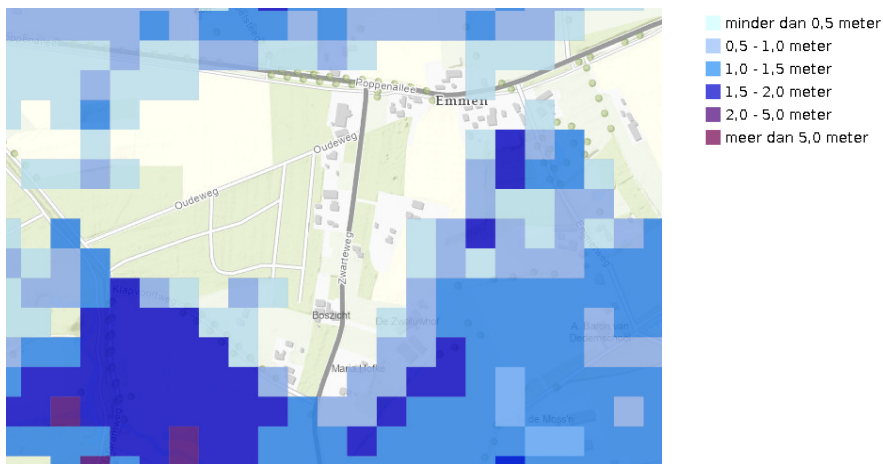


Bron: provincie Overijssel

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een 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. Volgens deze kaart is er geen risico op overstroming binnen het plangebied.

Kaart 14. Uitsnede IPO risicokaart overstromingen



Bron: IPO risicokaart

Conclusie

In geval van overstroming kan geconcludeerd worden op basis van de risicokaart dat er voor het perceel Zwarteweg 5 geen risico bestaat op overstroming. Dit onderdeel vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Na herziening van het bestemmingsplan is aan de Zwarteweg 5 de enkelbestemming 'Natuur' aan de noordzijde van het perceel ter hoogte van de carport omgezet in 'Wonen'. Om dit verlies te compenseren zal een stuk grond met de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' aan de zuidzijde van het perceel worden omgezet naar 'Natuur'. Daarnaast zal de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) aangepast worden. Dit is afgestemd met de provincie Overijssel.

Aan de ontwikkeling worden de volgende voorwaarden gesteld:

- de investering in de ruimtelijke kwaliteit moet, volgens de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), worden uitgevoerd, wordt verwerkt in een erfinrichtingsplan en wordt uitgevoerd. Het gaat hierbij de een herontwikkeling van het bos op het perceel kadastraal bekend als gemeente Dalfsen sectie Y, nummer 120 tot een duurzamer en klimaat robuuster bos, conform het advies van BosBalans van 25 juli 2021 (bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing).
- het verlies aan oppervlakte natuurbestemming wordt gecompenseerd aan de zuidzijde van het perceel.
- de inpassing van hert erf en de beplanting op en rondom de Zwarteweg 5 moet volgens het erfinrichtingsplan van 30 juli 2021 (bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing) gerealiseerd worden.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

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

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

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

Ruimtelijke Onderbouwing Vilstersedijk 25

Hoofdstuk 1 Inleiding

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

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Op het perceel Vilstersedijk 25 is momenteel een woning aanwezig. De initiatiefnemers willen gezien de kleine woonbestemming de woonfunctie uitbreiden en willen daarnaast twee recreatieve nachtverblijven volgens het Boer-inn concept plaatsen in het weiland ten zuiden van de woning.

Het Boer-inn concept heeft als uitgangspunt dat je logeert bij de boer of een agrarisch verwant persoon. Zo kunnen de gasten meer leren over de agrarische sector. Er zijn meerdere Boer-inn locaties gerealiseerd binnen Overijssel. Het concept is erop gericht dat je van de ene naar de andere locatie fietst (een arrangement bestaat uit minimaal twee locaties). Voor de recreatieve nachtverblijven zijn drie varianten beschikbaar: Een melkbus, een boomstam of een verrekijker. De (kleine) recreatieve nachtverblijven hebben de vorm van een van deze drie objecten. Voor de locatie Vilstersedijk 25 wordt waarschijnlijk de boomstam gekozen.

Naast de realisatie van de twee recreatie nachtverblijven bestaat er de wens om een uitbreiding van de tuin te realiseren. Als laatste zouden de initiatiefnemers graag een bijgebouw/tuinhuis voor de woonfunctie realiseren. De maximale bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan hier toestaat is nog niet volledig benut, maar er is geen ruimte om dit bijgebouw binnen de woonbestemming gezien de grootte van het bestemmingsvlak.

Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen, is een aanpassing/uitbreiding van de bestemming 'Wonen' nodig. Daarnaast worden de recreatieve nachtverblijven voorzien van een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief nachtverblijf' en wordt de bestaande agrarische bestemming ter plaatse van de ontwikkeling omgezet in de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie'.

Kaart 1. Ligging van het perceel Vilstersedijk 25



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

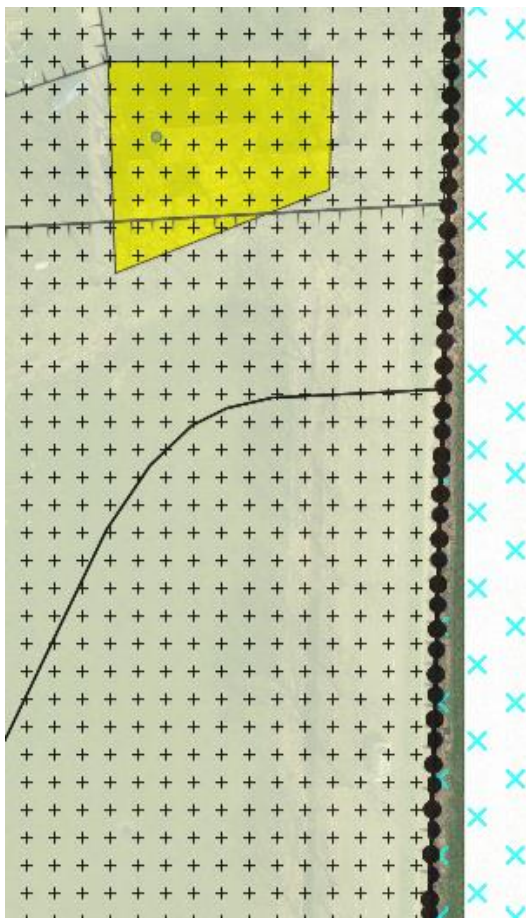
1.2 Geldende bestemming

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming 'wonen' en 'agrarisch' met de aanduiding 'Bomenteelt'. Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5'.

Om de gevraagde ontwikkeling mogelijk te maken moet de woonbestemming worden vergroot ten opzichte van de huidige situatie. Met deze vergroting wordt de tuin en het nieuw te realiseren bijgebouw ondergebracht onder de woonbestemming.

Voor het inpassen van de twee recreatieverblijven wordt binnen de bestemming agrarisch twee aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - recreatief nachtverblijf' opgenomen.

Kaart 2. Huidige bestemming



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de NOVI is een van de nationale belangen het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen. Met een erfinrichtingsplan zal het erf worden ingepast in de omgeving. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 8e Verzamelplan Buitengebied (bestemmingsplan) is in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat toch gesproken kan worden van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Per saldo maakt deze ontwikkeling meer bebouwing mogelijk dan dat er voorheen in de gemeente aanwezig was. De te realiseren recreatieve nachtverblijven en het bijgebouw/tuinhuis worden gezien als nieuwe bebouwing, er vindt geen compensatie in de vorm van sloop plaats.

Omdat het niet om een woning gaat, moet er volgens de overzichtsuitspraak over de ladder gekeken worden naar het bruto-vloeroppervlakte van het nieuwe gebouw. De twee recreatieverblijven hebben een oppervlakte van circa 21m² per unit. Uit eerdere uitspraken van de Raad van State blijkt dat ontwikkelingen van deze schaal niet worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Zo wordt in *ABRvS 17 september 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3398, r.o. 9.2* het mogelijk maken van enkele recreatieverblijven niet gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit is volgens *ABRvS 24 augustus 2016; ECLI:NL:RVS:2016:2319* ook het geval voor een ontwikkeling met een grootte van 500m². Hoewel dit geen harde ondergrens is, is het oppervlak van de twee recreatieverblijven zoveel kleiner dat uit deze uitspraken is af te leiden dat de ontwikkeling niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Actualisatie Omgevingsverordening 2019/2020.

In paragraaf 2.2 wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel, waar het ontwikkelingsperspectief en de vier-lagenbenadering onderdeel van uitmaken. Om te waarborgen dat de ontwikkeling passend is in het landschap, is een advies van de ervenconsulent gevraagd (bijlage 2). Dit advies is doorvertaald in een inrichtingsplan (bijlage 1). Dit alles maakt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en daar waar kan versterkt wordt, overeenkomstig artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsverordening.

Volgens de provinciale verordening (art. 2.12.2, lid 1) mag een gemeente alleen voorzien in de bouw van nieuwe recreatiewoningen indien en voor zover het:

- a. Er sprake is van een innovatief concept
- b. Verzekerd is dat de recreatiewoningen bedrijfsmatig geëxploiteerd en verhuurd gaat worden
- c. De recreatiewoningen in de vorm van een complex van recreatiewoningen worden gerealiseerd

In lid twee van ditzelfde artikel staat vervolgens dat sub c niet van toepassing is op recreatiewoningen die worden gerealiseerd in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), voor zover deze recreatiewoningen voldoen aan de eis van op de verhuurgerichte, bedrijfsmatige exploitatie. De twee recreatiewoningen in deze ontwikkeling zal bedrijfsmatig geëxploiteerd worden en er wordt gebruik gemaakt van de KGO om de ontwikkeling mogelijk te maken. De eis van bedrijfsmatige exploitatie wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) (art. 2.1.6) is dus een belangrijk instrument van de verordening. Ook hier is het extra ruimtebeslag het criterium voor de 'of' vraag. De KGO bepaalt dat nieuwsvesting 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 voelbare mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Hoewel er sprake is van een relatief kleinschalige ontwikkeling, is er sprake van nieuwvestiging in de groene omgeving, waardoor de KGO van toepassing is. Naast de basisinspanning, is dus een extra investering nodig in de ruimtelijke kwaliteit. In paragraaf 2.2.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt ingegaan op de KGO aan de hand van het modellschema uit het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

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

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

Voor het perceel Vilstersedijk 25 geldt de gebied specifieke beleidskeuze boring vrije zone Sallandsdiep

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

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

Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan de Vilstersedijk 25 vormt geen gevaar voor de geldende gebiedsspecifieke beleidskeuzen 'boring vrije zone Sallandsdiep' aangezien er geen diepteboringen plaatsvinden.

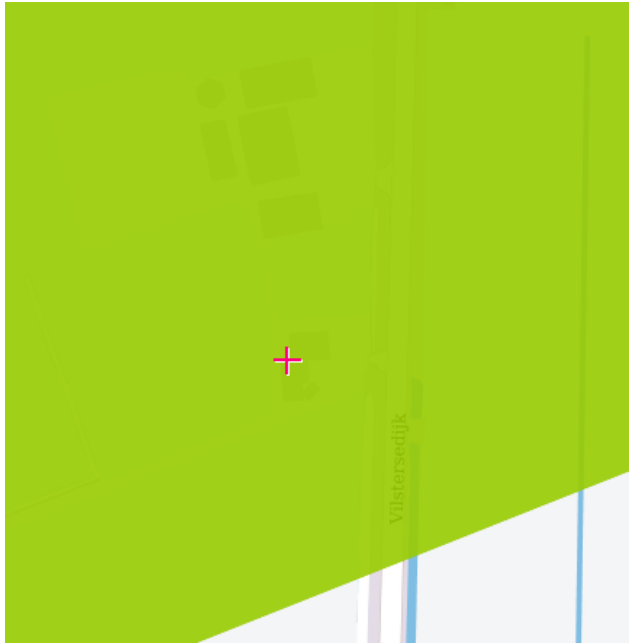
2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

Een ontwikkelingsperspectief schetst een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geeft aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het ontwikkelingsperspectief geeft zo richting aan 'waar' wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Het perceel Vilstersedijk 25 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 3 . Vilstersedijk 25

 Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap



Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies van het buitengebied. Het geeft ruimte aan de landbouw, maar tegelijkertijd biedt het ook ruimte voor landschapontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, recreatie, wonen en de overige bedrijvigheid. Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte. Daar waar de ontwikkelruimte voor agrarische bedrijven beperkt is, liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid.

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

Conclusie

Het initiatief voorziet in de ontwikkeling van kleinschalige recreatie en een uitbreiding van de reeds aanwezige woonfunctie. De beoogde ontwikkeling wordt zorgvuldig ingepast in het landschap, dit is in overeenstemming met het ontwikkelingsperspectief.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

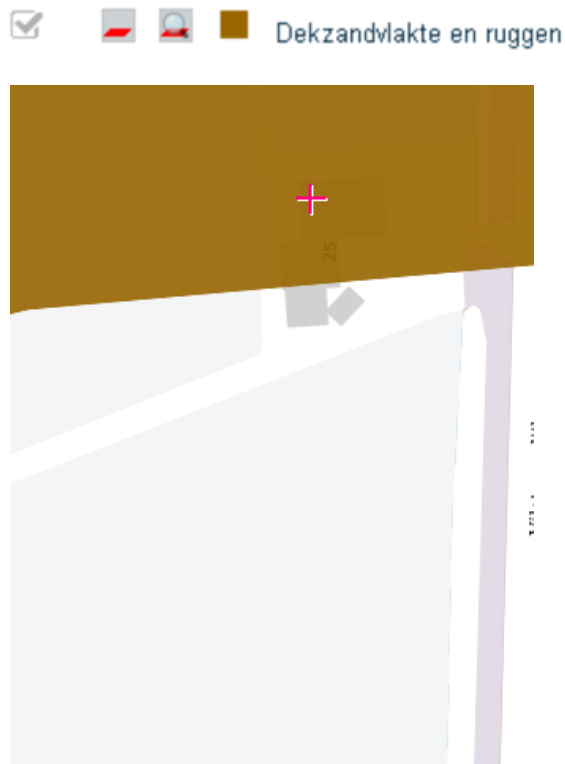
Op de Vilstersedijk 25 zijn vier lagen van toepassing ; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

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

Kaart 4. Vilstersedijk 25



Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'

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

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings-)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

De norm is dat dekzandvlaktes en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. In de richtinggevende uitspraak staat dat als ontwikkelingen plaatsvinden, deze dan bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogte verschillen en het watersysteem. Verder is bij ontwikkelingen de (strekings-)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Conclusie

De ontwikkeling binnen deze natuurlijke laag is de uitbreiding van de woonbestemming zodat de tuin van de initiatiefnemer onder deze bestemming valt. Verder vindt er enkel een ontwikkeling plaats als het gaat om de aanplant van enkele bomen. De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor aantasting van deze natuurlijke laag.



Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'

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

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

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

Conclusie

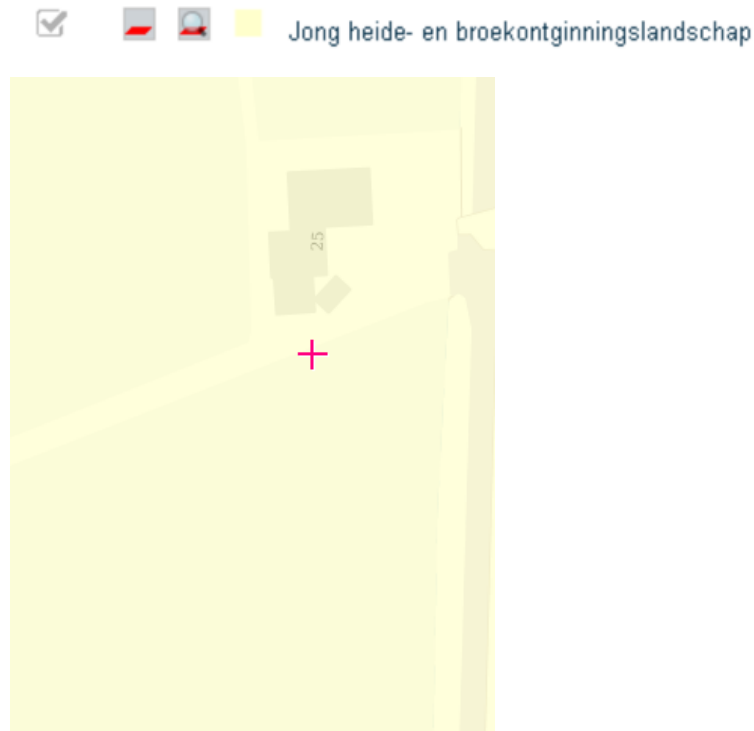
Binnen deze laag vinden voornamelijk de beoogde ontwikkelingen plaats, naast het plaatsen van een extra bijgebouw/tuinhuis en de twee nachtrecreatie gebouwen zal er veel extra groen worden gerealiseerd op het perceel. Dit is bevorderlijk voor het vasthouden van water.

2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

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

Kaart 5. Vilstersedijk 25



Figuur: Relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Veel heidegebieden en nattere delen van het landschap zijn met de komst van kunstmest overbodig geworden en in cultuur gebracht. 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. 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.

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.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in een uitbreiding van het erf om de recreatie verblijven te plaatsen. De nieuwe ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast, zodat deze deels wordt onttrokken aan het zicht vanaf de weg.

Er blijft een duidelijk onderscheid in de voor- en achterkant van de erven en er vindt koppeling plaats aan het landschap. Toegankelijkheid van het landschap wordt er mogelijk door verbeterd. De beoogde ontwikkeling is in lijn met het gebiedstype.

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

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

Verspreide bebouwing

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

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

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

Informele en trage netwerk

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruitersporen, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen, is er sprake van onderbrekingen.

De ambitie is om het verplaatsingsgedrag te verschuiven van auto naar fiets. Daarnaast ligt er de ambitie om de onderbrekingen op te heffen. Het fiets- en wandelpaden netwerk wordt op nieuw van de regio samengevoegd tot een compleet systeem. Verbinden van kernen met het buitengebied, ommetjes, gericht op het beleefbaar maken van de directe leefomgeving en het landschap en het verknopen van dit netwerk aan overstapplaatsen aan de hoofd- en regionale infrastructuur.

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

Conclusie

De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt met de KGO, koppeling van het erf aan het landschap is geborgen in het advies van de ervenconsulent. Op het erf is een oud koepad aanwezig, deze kan worden gebruikt door passanten als een rustpunt.

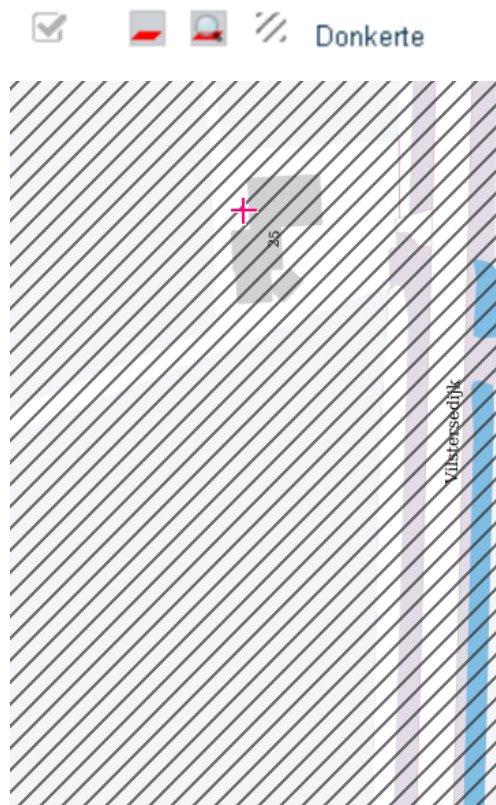
De huidige landschapsstructuur blijft behouden en wordt versterkt.

2.2.4.4 Laag van de beleving

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'

Kaart 6. Donkerte



Figuur: Relevant deel 'Laag van de beleving'

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

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

Conclusie

Initiatiefnemer wordt verzocht om bescheiden (erf)verlichting, bij voorkeur met sensor, tegen de gevels of laag bij de grond (schijnend naar de grond) aan te brengen. Dit is ter voorkoming van lichthinder voor nachtdieren.

2.2.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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.

Volgens de KGO is er ontwikkelingsruimte voor nieuwvestiging van innovatieve concepten voor differentiatie en kwaliteitsverbetering van het recreatieve aanbod. Om als innovatief te worden aangemerkt moet een ontwikkeling vernieuwend zijn op een van de volgende criteria: omgeving (gebiedskenners, cultuur, identiteit e.d.), duurzaamheid, samenwerking (ondernemingen, activiteiten, productmarktcombinaties).

De recreatieverblijven volgens het Boer-inn concept zijn aan te merken als een innovatief concept op alle criteria: omgeving (het huisje gaat op in de omgeving en laat recreanten het agrarisch landschap op een intieme manier beleven), duurzaamheid (recyclebaar materiaal, fietsen tussen de verschillende locaties en gebruik van lokale producten) en samenwerking (gasten leren wat bij over de agrarische sector).

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 gebiedsvreemd

Het toevoegen van nieuwe recreatieve verblijven kan op basis van het werkboek van de provincie worden beschouwd als een gebiedsvreemde ontwikkeling en valt onder de categorie 'lichte stedenbouw'. Omdat het initiatief gebiedsvreemd is wordt een hogere inspanning gevraagd dan voor een gebiedseigen functie.

Schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit

De impact van de voorgenomen ontwikkeling kan als beperkt worden beschouwd. De beoogde ontwikkeling volgens het Boer-inn concept voorziet in de bouw van twee recreatieve nachtverblijven. De impact op de ruimtelijke kwaliteit is klein, de objecten zijn klein van omvang (circa 21m²) en hebben een bijzondere vormgeving (vorm van een boomstam). Omdat de bouw van de bijgebouw volgens het bestemmingsplan in principe al mogelijk is, wordt deze niet meegenomen in deze KGO benadering.

Eigen belang of maatschappelijk belang

De ontwikkeling behelst een aantal maatschappelijke belangen. De ontwikkeling vergroot de mogelijkheid om te kunnen recreëren in het buitengebied van Dalfsen. Daarnaast heeft het Boer-inn concept een duidelijk doel voor ogen: Mensen kennis laten maken met de agrarische manier van leven, er is bij de ontwikkeling dus een duidelijk educatief doel voor ogen. Verder is het boer-inn concept erop gericht om zo min mogelijk uitstoot te veroorzaken dit wordt behaald door het reizen per fiets tussen de verschillende locaties en het gebruik maken van lokale streekproducten voor het serveren van maaltijden. Natuurlijk is hier wel sprake van een commerciële exploitatie van de twee recreatie verblijven. Hier is dan wel sprake van een eigen belang van de initiatiefnemer. Er kan wel geconcludeerd worden dat de ontwikkelingen ook een aantal maatschappelijke belangen dient.

Basisinspanning

Voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt altijd een basisinspanning verlangd. Hiermee wordt goede ruimtelijke inpassing gewaarborgd. In dit geval zal de basisinspanning bestaan uit een goede landschappelijke inkadering en een ontwikkeling van biodiversiteit op het perceel. Om dit te bereiken zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- Behoud van de hiërarchie van het ensemble van een hoofdgebouw aan de weg en bijgebouwen op het zij- en achtererf. Aan de zuidzijde van de eikenrij zou een bijgebouw in een streekeigen en eigentijdse uitstraling passend zijn
- Behoud van de eiken en de belijning van de oude route langs het erf.
- Aanplant van fruitbomen, een notenboom of kers aan de noordzijde. In aansluiting op de gaarde een gemengde haag aanbrengen.
- Variatie in erfscheiding en het openhouden van het ijzeren hekwerk aan de weg.

Aanvullende kwaliteitsprestaties

Bovenop de basisinspanning is een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit vereist om mee te kunnen werken aan de ontwikkeling. De extra investering kan als volgt worden samengevat: *Aandacht voor de ontwikkeling van biodiversiteit op het erf en aandacht voor*

versterking van de agrarische beleving voor recreant en passant. De volgende aanvullende kwaliteitsprestaties worden geleverd:

- Beweiding van het perceel met schapen en de aanleg van een kleine varkensweide aan de voorzijde van het perceel;
- Benutten van het oude koepad langs de sloot voor passanten om fietsen te parkeren en te zitten en kijken (enkele houten banken kunnen geplaatst worden in het seizoen);
- Doorzaaien weide met een kruidenrijk mengsel, passend bij de grondsoort en bij de begrazing van schapen;
- Creëren van extensievere zones op het erf, de weide onder de fruitbomen aan de noordzijde, in een kruidenrijk grasmengsel inzaaien en minder vaak maaien zodat meer soorten zich kunnen ontwikkelen;
- Het perceel waarin de objecten komen te staan ook met een kruidenrijk grasmengsel inzaaien. Delen eventueel met een bloemrijk mengsel inzaaien (passend bij de grondsoort). De paden naar de objecten en de zitplek maaien, de andere grasgedeelten langer hoog laten. De slootkant ook extensief maaien;
- Aanplant van hoogstam fruitbomen in de weide (gaarde) en een struweelhaag achterlangs de varkensweide op de overgang naar de recreatieweide;
- Enkele zones inzaaien met een bloemrijk mengsel, passend bij de bodemsoort. Bijvoorbeeld aan de zuidzijde van de nieuwe fruitgaarde, in een strook zichtbaar vanaf de weg, op de overgang van het achtererf naar de open veeweides, en in een strook langs het oude weggedeelte in de zone tussen de weg en het nieuwe bijgebouw;
- De schuur wordt gerealiseerd met streekeigen kenmerken, maar eigentijds.

Deze kwaliteitsprestaties zijn volgens het advies van de ervenconsulent van Het Oversticht (bijlage 2) en worden gewaarborgd in het erfinrichtingsplan van N+ L Landschapontwerp (bijlage 1). Hiermee is de investering in de ruimtelijke kwaliteit in balans met de geboden ontwikkelingsruimte. Dit is tijdens het vooroverleg bevestigd door de provincie Overijssel

2.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

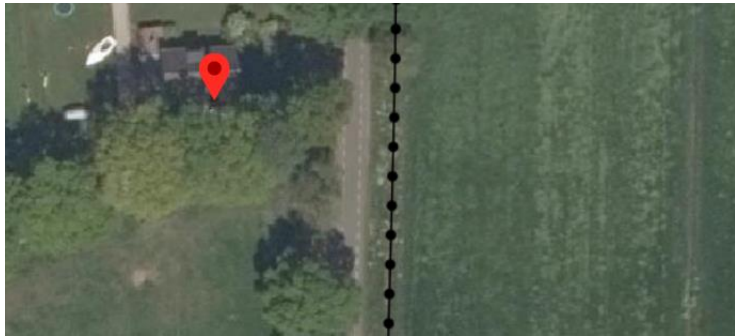
Op de kaart van de Structuurvisie Buitengebied zijn grenzen aangegeven tussen de deelgebieden die misschien een bepaalde 'hardheid' suggereren. Overgangen tussen landschappen zijn in de praktijk echter vaak 'zacht' en niet of nauwelijks op een bepaalde perceelsscheiding te begrenzen.

Datzelfde geldt voor de beschrijving van de karakteristiek. Niet overal in een bepaald deelgebied zullen in dezelfde mate waarden en karakteristieken aanwezig zijn.

Bij (aanvragen voor) ruimtelijke ontwikkelingen is dan ook altijd een verfijningslag nodig. Aanvragers mogen ervan uitgaan dat zal worden getoetst aan daadwerkelijk aanwezige waarden.

Het perceel Vilstersedijk 25 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het landschap van de jonge heideontginningen (zuid). Zie kaart 7 Heideontginningen zuid voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 7 Vilstersedijk 25



Landschap van de jonge
heideontginningen (zuid)
Thema: landschap
Gebiedsbegrenzing: indicatief

Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

2.3.1.1 Karakteristiek Heideontginningen zuid

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

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

2.3.1.2 Kernkwaliteit

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

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Recreatie

De gemeente ziet in dit deelgebied met name langs de randen en bij Lemelerveld kansen voor de recreatiesector. Door de nabijheid van het natuurrijke Vechtdal, de Archemerberg en Lemelerberg en de cultuurhistorisch waardevolle landgoederen vormt het deelgebied een goede uitvalsbasis voor recreatieve activiteiten. De gemeente zal initiatieven in de recreatieve sector dan ook ondersteunen.

Het toeristisch infopunt in Lemelerveld vormt een goed startpunt voor het verkennen van de omgeving. De aanleg en verbetering van fietspaden in de directe omgeving zullen Lemelerveld als routeknooppunt versterken.

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

De ontwikkeling die centraal staat in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt door onder andere de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toe te passen. Deze regeling is geïntroduceerd in de Omgevingsvisie Overijssel 2017, maar is ook onderdeel van de gemeentelijke Beleidsregels ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen. Het toepassen van de KGO is maatwerk. Ontwikkelingen in het buitengebied zijn zeer divers. Een set met regels voor de toepassing is daarom niet geven. Wel is een stappenplan en de manier waarop de benodigde investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald aan te geven.

Het processchema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uit het werkboek Kwaliteitsimpuls groene omgeving van de provincie Overijssel is hierbij uitgangspunt. Net zoals bij de provinciale KGO dient er sprake te zijn van een juiste balans. Hiervan is sprake. Voor een toetsing wordt verwezen naar paragraaf 2.2.5. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

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

Landschap van de jonge heideontginningen (zuid)



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 Dalmholterwaterloiding, de Grootte Grift en het Overijssels Kanaal vergroot de biodiversiteit en de landschappelijke diversiteit.
- Houtwallen/singels tussen Het Luttenbergervan en de Lemelerberg vergroot de migratiemogelijkheden voor een aantal dieren (o.a. das, vlieermuizen).
- Het Overijssels Kanaal als historische lijn kan worden versterkt door een bomenrij (ruime plantafstand).
- Verder is het wenselijk om de beeldkwaliteit rondom de molen Massier te verbeteren.

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap. Het advies is opgenomen in bijlage 2, de schets is verder uitgewerkt tot een erfinrichtingsplan zoals te zien bij kaart 8.

Kaart 8. Erfinrichting Vilstersedijk 25



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

2.3.5 Beleidsplan Recreatie en Toerisme 2011-2020

Het Beleidsplan Recreatie en Toerisme geeft een visie op het gebied van de Dalfser recreatieve sector. Verblijfstoerisme is een kwaliteit van de plattelandsgemeente Dalfsen.

Vanwege de huidige marktsituatie in de verblijfsrecreatie (dalend aantal overnachtingen) moet maatwerk geboden worden met betrekking tot de mogelijkheden tot het uitbreiden van bestaand aanbod en mogelijkheden voor ontwikkeling van nieuw aanbod. Uitbreiding en kwaliteitsverbetering van bestaand aanbod gaan voor nieuw. Zowel bij bestaand als voor nieuw aanbod wil de gemeente inspelen op mogelijkheden voor diversiteit. In het beleidsplan is de toeristisch recreatieve missie als volgt geformuleerd: 'Ontwikkeling en versterking van de toeristisch/recreatieve mogelijkheden, met name gericht op route gebonden, watergebonden, verblijfs- en dagrecreatie, inspeland op en rekening houdend met natuur- en culturele waarden.'

Vervolgens wordt een sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen voor het Dalfser toeristisch product opgesomd. Een greep uit de in het beleidsplan benoemde kansen zijn onder andere:

- Vraag naar rust en 'ontstressings' mogelijkheden;
- Vraag naar gezond en duurzaam;
- Vraag naar kwaliteitsproducten;
- De variatie in landschapstypen vormt een goede basis voor een gedifferentieerd aanbod

van extensieve recreatievormen en het aantrekken van een breed publiek. Voor wat betreft verblijfsrecreatie wordt ingezet op het uitbreiden en het verbeteren van de kwaliteit van verblijfsrecreatie. Hierbij is altijd sprake van maatwerk. Nieuwe initiatieven worden ondersteund, mits deze een toevoeging zijn voor het Dalfser recreatief aanbod. Er wordt aangegeven dat initiatieven tot vestiging van onderscheidende vormen van

verblijfsaccommodatie worden ondersteunt en dat duurzaam toerisme daarnaast wordt gestimuleerd.

2.3.5.1 Toetsing initiatief aan het Beleidsplan Recreatie en Toerisme 2011 – 2020

Het initiatief biedt een vernieuwend concept voor de recreatieve sector van de gemeente Dalfsen. Het betreft een concept wat nog niet in de gemeente Dalfsen gerealiseerd is. Het speelt in op de wens om te 'onthaasten' en om 'gezond, duurzaam en educatief te recreëren.

Het concept gaat uit van kennis maken met de agrarische manier van leven en te genieten van het Overijsselse landschap met de fiets. De recreatieverblijven worden gemaakt duurzame materialen en kunnen na afloop van de levensduur volledig worden gerecycled.

Er kan gesproken worden van een duurzaam initiatief en een vernieuwend concept. Dit alles maakt dat het initiatief passend is in het beleidsplan recreatie en toerisme.

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

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

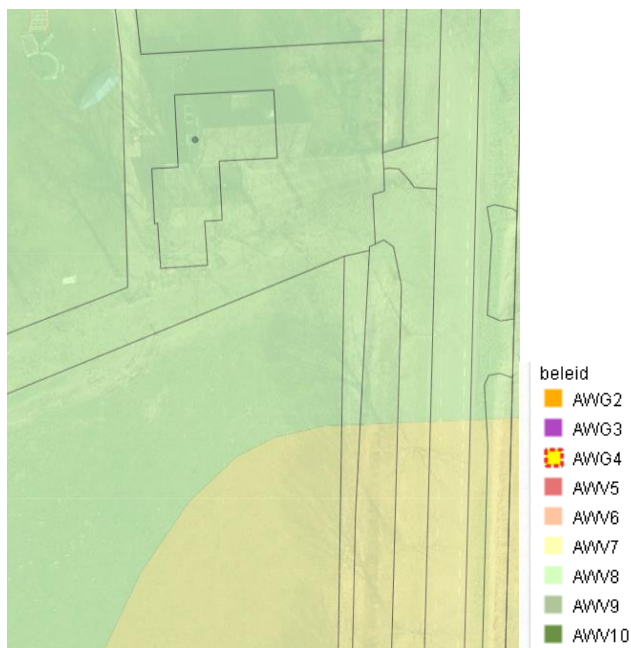
- Archeologie;
- Bodem;
- Duurzaamheid;
- Ecologie;
- Externe veiligheid;
- Milieuzonering;
- Geluid;
- Luchtkwaliteit;
- Verkeerssituatie;
- Water.

3.1 Archeologie

Volgens deze beleidskaart heeft het perceel Vilstersedijk 25 een lage archeologische verwachting waarde Archeologie 6 en 7.

Voor waarde archeologie 7 geldt geen onderzoeksplicht. Voor waarde archeologie 6 geldt een onderzoeksplicht als het bouwwerk een oppervlakte heeft van ten hoogste 5000m². De gezamenlijke oppervlakte van de te bouwen objecten zit ruim onder deze grenswaarde.

Kaart 9. Vilstersedijk 25



Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

3.2 Bodemkwaliteit

Volgens de bodemkwaliteitskaart en het historisch onderzoek blijkt dat op en direct rondom de locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. De bodemkwaliteit is naar verwachting geschikt voor de nieuwe functie en gebruik.

3.3 Duurzaamheid

April 2017 heeft de gemeenteraad van Dalfsen het Beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025 vastgesteld. In dit beleidsplan worden verbeterdoelen en concrete doelen gesteld. De ambitie is om een duurzaam leefbare gemeente te maken. Hiervoor zijn vier verbeterdoelen gesteld: meer lokale kracht, minder energiegebruik, meer duurzame energie en meer circulair.

De ontwikkeling past binnen deze doelen. De te bouwen accommodaties worden geproduceerd van minimaal 75% duurzame materialen. De producent van de accommodaties garandeert dat aan het einde van de levensduur de materialen volledig worden gerecycled en weer terug de keten in gaan.

Daarnaast is het uitgangspunt de gasten zich verplaatsen via elektrische biokompostiet fiets met een ruime bak waarin de gasten zijn eigen spullen meeneemt van de ene naar de andere accommodatie. Hiermee wordt de voetafdruk zo klein mogelijk gehouden.

Het laatste uitgangspunt is dat de gast dineert met lokaal verworven producten, ook op deze manier wordt de voetafdruk zo klein mogelijk gehouden.

Geconcludeerd kan worden dat het plan in overeenstemming is met de doelen vanuit het Beleidsplan 2017-2025.

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

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

3.4.2 Stikstof depositie

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

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



Ligging van Natura2000-gebied in de omgeving van het plangebied. Gronden die tot Natura2000 behoren worden met de groene kleur aangeduid. (bron <https://www.natura2000.nl/gebieden/overijssel>)

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

Beschermingsregime

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

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

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

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

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

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

Effectbeoordeling

Het plangebied ligt op meer dan 3 kilometer afstand tot het meest nabij gelegen Natura2000-gebied. Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het Natura2000- gebied, is het niet aannemelijk dat de voorgenomen activiteiten, zowel tijdens de sloop- en bouwbase, alsmede tijdens de gebruiksfase, zullen leiden tot een toename van depositie NOx/NH3 op Natura2000-gebied. Voor deze effectbeoordeling is geen gebruik gemaakt van een berekening m.b.v. het computerprogramma Aeries Calculator. Deze aanname is gebaseerd op ervaring met het opstellen van dergelijke berekeningen in Calculator.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden-Reggebied op een afstand van meer dan 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 instandhoudings- doelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringsstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de ruimere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten. Bovendien kent de ingreep slechts een beperkte effectafstand en zal geen sprake zijn van een opvallende verstoring binnen het NNN. Verdere toetsing in de vorm van een "Nee, tenzij-toets" is niet aan de orde.

3.4.4 De Wet natuurbescherming

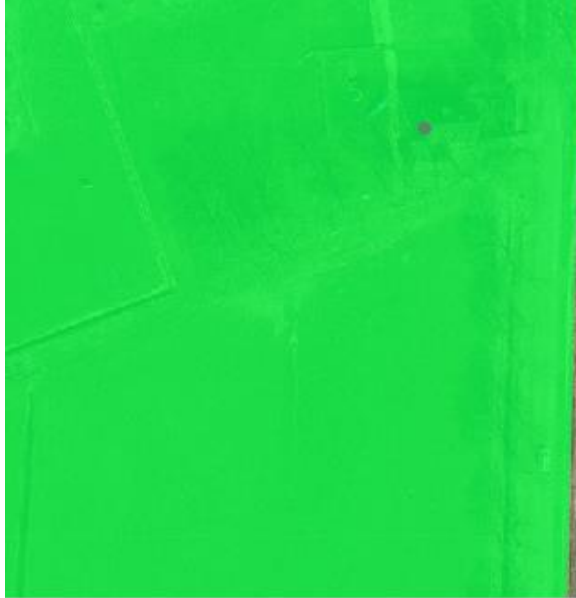
De zorgplicht is van toepassing. Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn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

3.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan.

Risicozonering rondom Vilstersedijk 25 is hieronder aangegeven.

Kaart 10. Vilstersedijk 25



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

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

Conclusie

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

3.6 Milieuzonering

3.7 Geluid

De Wet geluidhinder heeft als doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid.

Het perceel Vilstersedijk 25 ligt langs een smalle weg met twee fietspaden in het buitengebied. De verkeersintensiteit is laag en de weg wordt vooral gebruikt door bestemmingsverkeer. Het perceel ligt voor een deel binnen een geluidscontour van maximaal 43 dB. Dit valt binnen de wettelijk toegestane geluidsbelasting van wegverkeerslawaai

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.8 Luchtkwaliteit

Het voorliggende plan voorziet enkel in de bouw van twee kleine nachtrecreatie verblijven en een tuinhuis. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

3.9 Verkeerssituatie

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

Met de beoogde ontwikkeling zou het mogelijk kunnen zijn dat er meer verkeer van en naar het perceel gaat. Aangezien het gaat om kleine nachtverblijven voor max 2 personen per unit wil de initiatiefnemer 3 parkeerplekken aanleggen in half verharding. De kadernota parkeernormen van Dalfsen schrijft voor dat voor een bungalow 2,1 parkeerplekken moeten worden aangelegd. Voor deze ontwikkeling wordt afgeweken van deze norm omdat het concept er op gericht is dat mensen zich met de fiets verplaatsen tussen de verschillende locaties. De realisatie van drie parkeerplekken wordt in dit geval gezien als voldoende.

3.10 Water

3.10.1 *Watertoets*

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

3.10.2 *Relevant beleid*

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 *Invloed op de waterhuishouding*

Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe wooneenheden gerealiseerd. 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.

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

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

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande IBA
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap III er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	

3.10.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekragen een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerp van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

De vuilwateraansluitingen van de nieuwe recreatie verblijven worden aangesloten op een bestaande IBA die aanwezig is op het perceel.

3.10.5 Watertoetsproces

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

3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

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

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Na herziening van het bestemmingsplan is aan de Vilstersedijk 25 de bestemming 'Wonen' vergroot ten opzichte van de huidige situatie.

Ter plaatse van de objecten voor recreatief nachtverblijf, wordt de bestemming 'Agrarisch' omgezet in de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie'. Daarnaast wordt de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – recreatief nachtverblijf' voor de twee nieuwe verblijven opgenomen. De dubbelbestemmingen waarde-archeologie 6 en 7 en de aanduiding bonteelt blijven ongewijzigd.

Verder worden de volgende voorwaarden gesteld aan het medewerken aan deze ontwikkeling:

- De investering in de ruimtelijke kwaliteit, volgens de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, moet worden uitgevoerd:
 - Beweiding van het perceel met schapen en de aanleg van een kleine varkensweide aan de voorzijde van het perceel;
 - Benutten van het oude koepad langs de sloot voor passanten om fietsen te parkeren en te zitten en kijken (enkele houten banken kunnen geplaatst worden in het seizoen);
 - Doorzaaien weide met een kruidenrijk mengsel, passend bij de grondsoort en bij de begrazing van schapen;
 - Creëren van extensievere zones op het erf, de weide onder de fruitbomen aan de noordzijde, in een kruidenrijk grasmengsel inzaaien en minder vaak maaien zodat meer soorten zich kunnen ontwikkelen;
 - Het perceel waarin de objecten komen te staan ook met een kruidenrijk grasmengsel inzaaien. Delen eventueel met een bloemrijk mengsel inzaaien (passend bij de grondsoort). De paden naar de objecten en de zitplek maaien, de andere grasgedeelten langer hoog laten. De slootkant ook extensief maaien;
 - Aanplant van hoogstam fruitbomen in de weide (gaarde) en een struweelhaag achterlangs de varkensweide op de overgang naar de recreatieweide;
 - Enkele zones inzaaien met een bloemrijk mengsel, passend bij de bodemsoort. Bijvoorbeeld aan de zuidzijde van de nieuwe fruitgaarde, in een strook zichtbaar vanaf de weg, op de overgang van het achtererf naar de open veeweides, en in een strook langs het oude weggedeelte in de zone tussen de weg en het nieuwe bijgebouw;
 - De schuur wordt gerealiseerd met streekeigen kenmerken, maar eigentijds.
- De inpassing van de erven en aangrenzende gronden en de beplanting moet gerealiseerd worden volgens het erfinrichtingsplan van N + L Landschapsontwerp van 3 november 2021 (bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing);
- De recreatieve nachtverblijven moeten bedrijfsmatig geëxploiteerd worden.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

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

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

De initiatiefnemers hebben aan de hand van het participatiedocument “Ik heb een idee, en nu?” omwonenden gesproken over hun plan en van deze gesprekken een verslag gemaakt. Uit dit verslag blijkt dat omwonenden geen problemen hebben met het plan van de initiatiefnemers. Wel hebben zij gevraagd rekening te houden met hun belangen (denk aan uitzicht, geluidsoverlast). Dit hebben de initiatiefnemers meegenomen in hun plannen. Het verslag is opgenomen in het zaakdossier.

Ruimtelijke Onderbouwing Vilstersestraat 36

Hoofdstuk 1 Inleiding

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

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Het perceel Vilstersestraat 36 ligt net buiten Lemelerveld en is een voormalig agrarisch bedrijf met diverse opstallen. Het perceel heeft in het 3e verzamelplan buitengebied op basis van het beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) een maatschappelijke bestemming gekregen. Deze functiewijziging was nodig om op de locatie een zorgboerderij te starten. In de huidige situatie wordt op de locatie zorg verleend aan jeugd in de leeftijdscategorie 5-25 jaar.

Vanuit de initiatiefnemers is er de wens om de zorg uit te breiden naar een aantal van 25 tot 30 zorgvragers per dag en een verhoging van de leeftijd tot 65 jaar. De afgelopen jaren is er door het bedrijf veel zorgervaring opgedaan en is beter in beeld waar de wensen liggen. Op het perceel worden de verschillende opstallen vernieuwd ten behoeve van de zorgfunctie. Er komt een centraal gebouw op het middennerf (ontvangst en kantoor, winkel, creatieve ruimte, sportruimte etc.). Daaromheen komen stalling voor paarden, kleinschalige logeervoorzieningen, werkplaats voor houtbewerking en een kleinschalige opslag voor zorg gerelateerd materiaal.

De huidige aanwezig opstallen voldoen niet aan de eisen om deze nieuwe functies mogelijk te maken. Daarnaast is er behoefte aan iets meer bebouwing voor de zorgfunctie (186 m² meer) en wensen initiatiefnemers de bebouwing anders te positioneren op het perceel. De gewenste posities van de verbeterde opstallen zorgen voor een knelpunt, omdat deze vallen buiten het bestemmingsvlak voor maatschappelijk. Daarnaast is het extra bebouwen niet mogelijk op basis van het huidige bestemmingsplan. Met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) wil initiatiefnemer deze ontwikkeling realiseren.

Naast de nieuwe opstallen zal het aanliggende weiland gebruikt gaan worden voor verschillende dagactiviteiten zoals buiten koken, paardenweide etc.

Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen, is een aanpassing van de bestemming agrarisch en maatschappelijk nodig.

Kaart 1. Ligging van het perceel Vilstersestraat 36



Bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

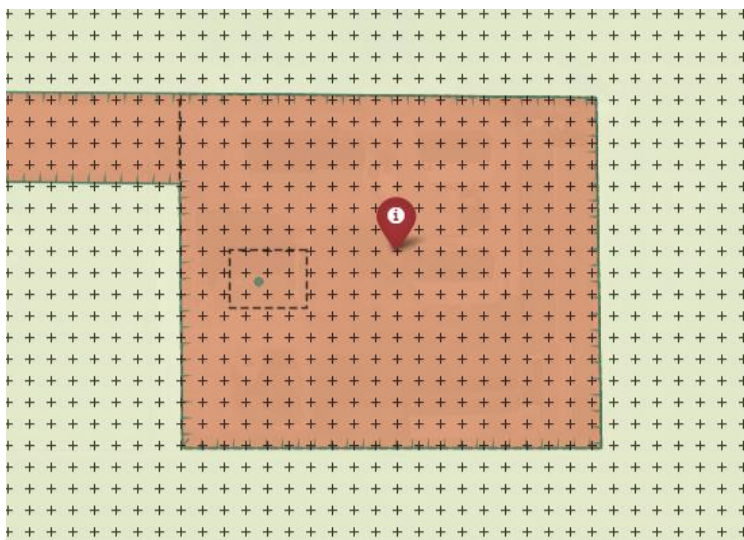
1.2 Geldende bestemming

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen 3^e verzamelplan en heeft hierin de enkelbestemming 'maatschappelijk', functie aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-dagbesteding en logeren', gebiedsaanduiding 'overige zone-bomenteelt', gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied'.

Op het perceel is ook een functieaanduiding aanwezig voor een bedrijfswoning. Het perceel heeft daarnaast een dubbelstemming 'waarde-Archeologie 7'. De omliggende gronden hebben de enkelbestemming 'agrarisch'.

Voor het mogelijk maken van de ontwikkeling wordt de bestemming maatschappelijk aan de achterzijde (zuidoostkant) uitgebreid. Aan de zuidzijde blijft de huidige agrarische bestemming van toepassing, wel wordt de te realiseren paardenbak voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenbak'. Op het perceel wordt daarnaast de volgende aanduiding opgenomen 'Maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken= 886m²'.

Kaart 2. Huidige bestemming



Bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de NOVI is een van de nationale belangen het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen. Met een erfinrichtingsplan zal het erf worden ingepast in de omgeving. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 8e Verzamelplan Buitengebied (bestemmingsplan) is in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat toch gesproken kan worden van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

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 186 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.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Actualisatie Omgevingsverordening 2019/2020.

Dit bestemmingsplan maakt geen extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving mogelijk. Artikel 2.1.3 Zuinig en Zorgvuldig ruimtegebruik van de Omgevingsverordening is dan ook niet van toepassing.

De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken. Om dit te waarborgen is een advies van de ervenconsulent van het Oversticht gevraagd (zie bijlage 2). Daarnaast wordt de ontwikkeling in paragraaf 2.2 getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel, waar het ontwikkelingsperspectief en de vier-lagenbenadering onderdeel van uitmaken. Dit alles maakt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en daar waar kan versterkt wordt, overeenkomstig artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsverordening.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is daarnaast een belangrijk instrument van de verordening. Ook hier is het extra ruimtebeslag het criterium voor de 'of' vraag. Voor deze opgave is de kwaliteitsimpuls maar in beperkte mate van toepassing, omdat er een zeer beperkte extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving wordt gelegd. Daarnaast wordt het bestemmingsvlak maatschappelijk wel groter. Dat betekent dat er naast de basisinvestering in ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken, ook een extra investering nodig is. Het erfinrichtingsplan van 23 december 2021 (bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing) welke naar aanleiding van het advies van de ervenconsulent van het Oversticht (bijlage 2) is gemaakt, voorziet hierin. De uitstraling van de omgeving blijft behouden en de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Daarnaast wordt geïnvesteerd in het herstel van landschapsstructuren en biodiversiteit.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen' van de gemeente Dalfsen. Deze ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (buitengebied) van de gemeente Dalfsen. De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Bij dit plan is zeker sprake van 'zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik'. De bestaande opstallen worden vernieuwd en er vindt een extra groene kwaliteitsimpuls plaats.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

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

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

Voor het perceel Vilstersestraat 36 geldt de gebied specifieke beleidskeuze boring vrije zone Sallandsdiep

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

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

Conclusie:

De beoogde ontwikkeling aan de Vilstersestraat 36 vormt geen gevaar voor de geldende gebiedsspecifieke beleidskeuzen 'boring vrije zone Sallandsdiep' aangezien er geen diepteboringen plaatsvinden.

2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

Een ontwikkelingsperspectief schetst een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geeft aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het ontwikkelingsperspectief geeft zo richting aan 'waar' wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Het perceel Vilstersestraat 36 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 3. Vilstersestraat 36

 Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap



Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

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

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

Conclusie

Deze ontwikkeling op Vilstersestraat 36 past binnen het ontwikkelingsperspectief in die zin dat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmert. Op geen enkele manier wordt verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw beperkt. Daarnaast is er

een sterke relatie tussen dit erf en het nabijgelegen agrarische bedrijf aan de Vilstersestraat 28 (ouder/kind relatie). De gronden die door het erf aan nr. 36 in gebruik worden genomen voor de zorgfunctie, zijn in goed overleg overgenomen van het agrarische bedrijf. Verder wordt het erf volgens het advies van het Oversticht aangesloten bij het landschap. Het landschap blijft zodoende herkenbaar.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de Vilstersestraat 36 zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

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

Kaart 4. Vilstersestraat 36

 Dekzandvlakte en ruggen



Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'

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

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings-)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

De norm is dat dekzandvlakten en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. In de richtinggevende uitspraak staat dat als ontwikkelingen plaatsvinden, deze dan bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogte verschillen en het watersysteem. Verder is bij ontwikkelingen de (strekings-)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling zorgt er niet voor dat deze natuurlijke laag wordt aangetast er zijn immers geen hoogteverschillen aanwezig op of rondom het perceel.

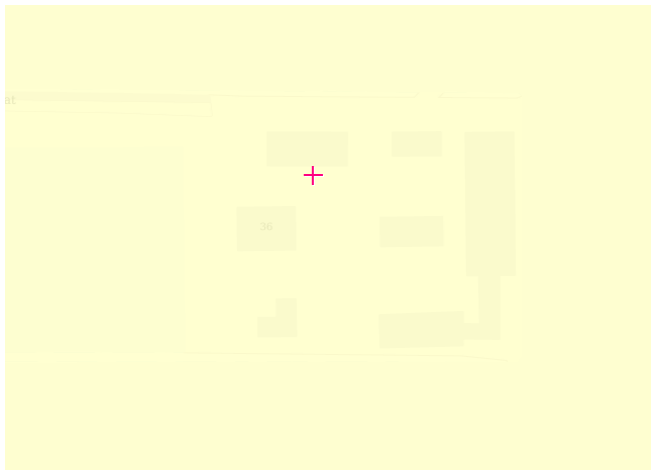
2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

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

Kaart 5. Vilstersestraat 36

 Jong heide- en broekontginningslandschap



Figuur: Relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

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

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

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

Conclusie

De huidige landschappelijke structuren worden niet aangetast door de beoogde ontwikkeling. De nieuwe opstallen worden landschappelijk ingepast op basis van het advies van de ervenconsulent. Vanwege de toepassing van de KGO wordt er beter aangesloten bij het agrarische cultuurlandschap vanwege de vereiste kwaliteitsinvestering.

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

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

Verspreide bebouwing

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

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

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

Informeel en trage netwerk

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en erfahrbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen, is er sprake van onderbrekingen.

De ambitie is om het verplaatsingsgedrag te verschuiven van auto naar fiets. Daarnaast ligt er de ambitie om de onderbrekingen op te heffen. Het fiets- en wandelpaden netwerk wordt op nieuw van de regio samengevoegd tot een compleet systeem. Verbinden van kernen met het buitengebied, ommetjes, gericht op het beleefbaar maken van de directe leefomgeving en het landschap en het verknopen van dit netwerk aan overstapplaatsen aan de hoofd- en regionale infrastructuur.

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

Conclusie

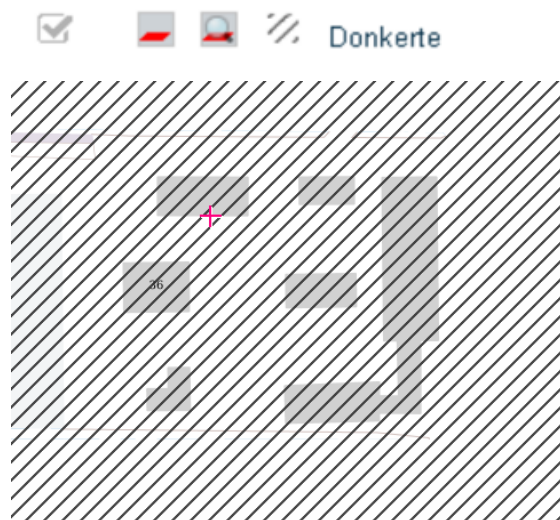
Bij deze ontwikkeling blijft de kenmerkende erfstructuur behouden en wordt versterkt door de toepassing van de KGO en het advies van de ervenconsulent, er zijn verder geen trage netwerken van toepassing bij deze ontwikkeling het perceel ligt immers aan een weg enkel bedoeld voor de ontsluiting van het perceel.

2.2.4.4 Laag van de beleving

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'

Kaart 6. Vilstersestraat 36



Figuur: Relevant deel 'Laag van de beleving'

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

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

Conclusie

De gemeente Dalfsen zal initiatiefnemer adviseren zo min mogelijk strooilight te gebruiken en de benodigde verlichting zo geconcentreerd mogelijk te houden.

2.2.5 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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 gebiedsvreemd

Voor deze ontwikkeling kan worden gesproken over de uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf, op basis van het werkboek KGO kan deze worden aangemerkt als een gebiedsvreemd. Voor gebiedsvreemde ontwikkeling wordt een hogere inspanning gevraagd.

Schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit

De impact is klein omdat het gaat om een uitbreiding van de bestaande bedrijvigheid, zoals eerder vermeld is de zorgboerderij eerder gerealiseerd in een verzamelplan. Daarnaast vergroot het oppervlakte van het aantal aanwezige opstallen maar minimaal, het gaat om 186 m² meer. De nieuwe opstallen worden vernieuwd en worden beter landschappelijk ingepast ten opzichte van de huidige situatie. De schaal en impact is, gezien de reeds aanwezigheid van de functie, als klein aan te merken.

Eigen belang of maatschappelijk belang

De ontwikkeling maakt het mogelijk voor de bestaande zorgboerderij om meer zorgvragers op te nemen, ook wordt de leeftijdscategorie aanzienlijk vergroot van 5 tot 25 jaar naar 5 tot 65 jaar. Door de uitbreiding wordt het mogelijk gemaakt om meer diverse (dag-)activiteiten aan te bieden. Voor deze ontwikkeling kan worden gesteld dat er sprake is van een maatschappelijk belang. Het gaat wel om een bedrijf dus er is wel sprake van een mate van eigenbelang.

Concluderend is hier sprake van een gebiedsvreemde ontwikkeling van een kleine schaal, beperkte impact op de ruimtelijke kwaliteit en grotendeels maatschappelijk belang.

Basisinspanning

Voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt altijd een basisinspanning verlangd. Hiermee wordt goede ruimtelijke inpassing gewaarborgd. Voor de ontwikkeling is de volgende basisinspanning van toepassing:

Kleinschalige en ingetogen karakter van het erf behouden bij nieuwbouw. Transparanter maken van de oostzijde van het erf zodat het vrije zicht naar de heuvelrug wordt hersteld. Compact erfensemble waarbij de functie van zorg de ruimtelijke opzet bepaalt.

Aanvullende kwaliteitsprestaties

Bovenop de basisinpassing is een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit vereist om mee

te kunnen werken aan de ontwikkeling. De extra investering kan als volgt worden samengevat:

Versterken van de kenmerken van het heidelandschap, relatie erf en landschap en de ontwikkeling van natuurwaarden op en rond het erf.

Voor de ontwikkeling worden de volgende acties uitgevoerd om extra ruimtelijke kwaliteit te realiseren:

- Inzaaien wilde bloemenmengsels en kruidenrijke weidemengsels;
- Aanplant van losse erfbomen, te weten een walnoot en drie Hollandse lindes;
- Het versterken van de verkaveling door de aanplant van twee singels met gemengde soorten, in variatie van hoge en lage aanplant. De aanplant bestaat uit bomen (15 stuks) en struiken (lijsterbes, sleedoorn, gewone vlier, krentenboompje, éénstijlige meidoorn, geldersche roos, hondsroos);
- Plaatsen van 10 nestkasten voor ervvogels en een insectenhotel, tevens wordt er op het erf ruimte gemaakt voor kleine zoogdieren (takkenrillen/bladerenhopen extensief gras langs randen).

Daarnaast wordt ook ingezet op maatschappelijke kwaliteitsprestaties, namelijk:

- Het bieden van extra ruimte voor dagbesteding en het bieden van logeeropvang in de nieuwe bebouwing, waardoor familie van zorgbehoevende cliënten tot rust kan komen;
- Het starten van een theetuin, als dagbesteding activiteit voor cliënten en als plek waar recreanten kunnen pauzeren. Dit in combinatie met de minicamping bij het naastgelegen agrarische bedrijf;
- Met cliënten vogelhuisjes bouwen en aan eiken in de omgeving plaatsen, tegen de eikenprocessierups;
- Een groentetuin inrichten en de groente aanbieden aan de voedselbank;
- Een groentetuin onderhouden met vrijwilligers, die op zoek zijn naar sociale contacten en weer geactiveerd willen worden.

Voor deze laatste drie geldt dat deze wellicht worden vergroot en verplaatst naar een plek voor aan de Vilstersedijk, als er gronden van de provincie overgenomen kunnen worden. Voor nu worden ze gerealiseerd op het erf zelf. Mocht de optie met de provincie doorgang vinden, dan wordt ook de volgende aanvullende kwaliteitsprestatie geleverd:

- Het realiseren van een bloemenpluktuin.

Hiermee is de investering in de ruimtelijke kwaliteit in balans met de geboden ontwikkelingsruimte. Dit is besproken met de ervenconsulent van Het Oversticht.

2.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

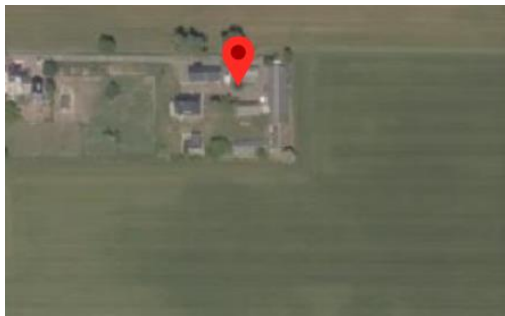
Op de kaart van de Structuurvisie Buitengebied zijn grenzen aangegeven tussen de deelgebieden die misschien een bepaalde 'hardheid' suggereren. Overgangen tussen landschappen zijn in de praktijk echter vaak 'zacht' en niet of nauwelijks op een bepaalde perceelsscheiding te begrenzen.

Datzelfde geldt voor de beschrijving van de karakteristiek. Niet overal in een bepaald deelgebied zullen in dezelfde mate waarden en karakteristieken aanwezig zijn.

Bij (aanvragen voor) ruimtelijke ontwikkelingen is dan ook altijd een verfijningslag nodig. Aanvragers mogen ervan uitgaan dat zal worden getoetst aan daadwerkelijk aanwezige waarden.

Het perceel Vilstersestraat 36 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het 3. Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 7. Vilstersestraat 36



Landschap van de jonge
heideontginningen (zuid)
Thema: landschap
Gebiedsbegrenzing: indicatief

2.3.1.1 Karakteristiek Landschap van de jonge heideontginningen (zuid)

Pas in de loop van de negentiende eeuw zijn de heideontginningen ontstaan. De voormalige heidegronden zijn toen systematisch in cultuur gebracht. Dat heeft geleid tot een stevige rationale structuur en verkavelingsopzet. De percelen zijn meest blokvormig en bebouwing ligt verspreid aan de wegen. Lemelerveld is als dorp ontstaan op de kruising van de Vilstersedijk en het Overijssels Kanaal.

In tegenstelling tot de noordelijke heideontginningen zijn de bodemomstandigheden minder nat. Het landschap is weids en open met fraaie vergezichten. Het gebied wordt begrensd door de bossen van het Rechterense veld en de Archemerberg en Lemelerberg.

De landbouw is de belangrijkste functie in het gebied. Het grondgebruik is voornamelijk grasland, maar verspreid komen ook percelen met bouwland voor.

2.3.1.2 Kernkwaliteit

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

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Werken

De bestaande niet-agrarische bedrijven vormen een belangrijk onderdeel van de plattelandseconomie. In het streven naar verweving van functies, past dan ook 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. Door de toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, welke verwerkt is in het erfinrichtingsplan (bijlage 1) en opgesteld is op basis van het advies van de ervenconsulent van Het Oversticht (bijlage 2), wordt de goede landschappelijke inpassing geborgd.

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

De ontwikkeling die centraal staat in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt door onder andere de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toe te passen. Deze regeling is geïntroduceerd in de omgevingsvisie Overijssel 2017, maar is ook onderdeel van de gemeentelijke Beleidsregels ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen. Het toepassen van de KGO is maatwerk. Ontwikkelingen in het buitengebied zijn zeer divers. Een set met regels voor de toepassing is daarom niet geven. Wel is een stappenplan en de manier waarop de benodigde investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald aan te geven.

Het processchema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uit het werkboek Kwaliteitsimpuls groene omgeving van de provincie Overijssel is hierbij uitgangspunt. Net zoals bij de provinciale KGO dient er sprake te zijn van een juiste balans. Hiervan is sprake. Voor een toetsing wordt verwezen naar paragraaf 2.2.5. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

2.3.3 Landschapontwikkelingsplan

Het Landschapontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel Vilstersestraat 36 ligt in het deelgebied 'Landschap van de jonge Heideontginningen'.

Landschap van de jonge heideontginningen (zuid)



Heideontginning



- Maatregelen in dit gebied moeten gericht zijn op het versterken van een noordzuid gerichte landschapstructuur 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, vlermuizen).
- Het Overijssels Kanaal als historische lijn kan worden versterkt door een bomenrij (ruime plantafstand).
- Verder is het wenselijk om de beeldkwaliteit rondom de molen Massier te verbeteren.

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap. Zie kaart 8 voor de erfinrichtingsschets op basis van het advies. Het volledige inrichtingsplan is te vinden in bijlage 1 en het volledige advies in bijlage 2.

Kaart 8. Erfinrichting Vilstersestraat 36



De ontwikkeling past in het Landschapsontwikkelingsplan.

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

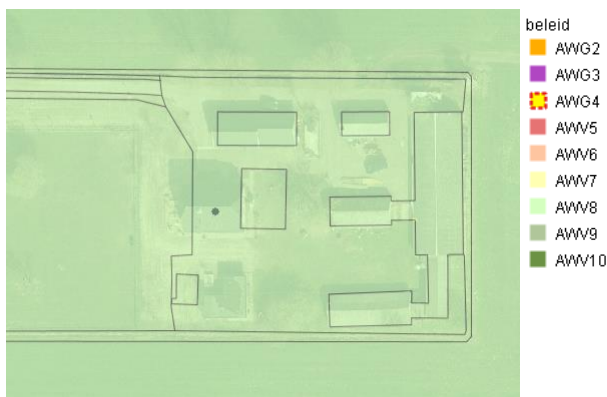
In dit hoofdstuk worden alle ruimtelijk relevante omgevingsfactoren op een rij gezet en belangen afgewogen. De belangenafweging moet aantonen dat de betreffende ontwikkeling aan een goede ruimtelijke ordening voldoet. Daarbij wordt op het volgende ingegaan:

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

3.1 Archeologie

Volgens deze beleidskaart heeft het perceel Vilstersestraat 36 een lage archeologische verwachting Waarde-Archeologie 7. Voor deze verwachtingswaarde geldt geen onderzoekspllicht.

Kaart 9. Vilstersestraat 36



Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

3.2 Bodemkwaliteit

Volgens de bodemkwaliteitskaart en het historisch onderzoek dat is uitgevoerd voor het 3^e verzamelplan blijkt dat op en direct rondom de locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden/ danwel reeds gesaneerd zijn (asbesthoudende daken).

Het onderdeel bodem vormt geen bedreiging voor de beoogde ontwikkeling.

3.3 Duurzaamheid

April 2017 heeft de gemeenteraad van Dalfsen het Beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025 vastgesteld. In dit beleidsplan worden verbeterdoelen en concrete doelen gesteld. De ambitie is om een duurzaam leefbare gemeente te maken. Hiervoor zijn vier verbeterdoelen gesteld: meer lokale kracht, minder energiegebruik, meer duurzame energie en meer circulair.

Voor deze ontwikkeling worden de bestaande opstallen vernieuwd en wordt meer groen toegevoegd. De uitbreiding van deze maatschappelijk belangrijke functie kan worden gezien als een versterking van de lokale kracht. De ontwikkeling is in overeenstemming met het beleidsplan.

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermde natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden-Reggegebied gelegen op circa 2,25 kilometer van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringsstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.2 Stikstofdepositie



Ligging van Natura2000-gebied in de omgeving van het plangebied. Gronden die tot Natura2000 behoren worden met de groene kleur aangeduid. (bron <https://www.natura2000.nl/gebieden/overijssel>)

Beschermingsregime

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

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

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

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

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

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

Effectbeoordeling

Het plangebied ligt op meer dan 3 kilometer afstand tot het meest nabij gelegen Natura2000-gebied. Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het Natura2000- gebied, is het niet aannemelijk dat de voorgenomen activiteiten, zowel tijdens de sloop- en bouwbase, alsmede tijdens de gebruiksfase, zullen leiden tot een toename van depositie NOx/NH3 op Natura2000-gebied. Voor deze effectbeoordeling is geen gebruik gemaakt van een berekening m.b.v. het computerprogramma Aeries Calculator. Deze aanname is gebaseerd op ervaring met het opstellen van dergelijke berekeningen in Calculator.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermde natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden-Reggebied op een afstand van meer dan 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 instandhoudings- doelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de bredere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder enkele grotere bosgebieden. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten. Bovendien kent de ingreep slechts een beperkte effectafstand en zal geen sprake zijn van een opvallende verstoring binnen het NNN. Verdere toetsing in de vorm van een "Nee, tenzij-toets" is niet aan de orde.

3.4.4 De Wet natuurbescherming

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

3.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan.

Risicozonering rondom Vilstersestraat 36 is hieronder aangegeven.

Kaart 10. Vilstersestraat 36



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Op dit plan is in 2017 eerder geadviseerd door de veiligheidsregio. Sindsdien zijn de plannen gewijzigd en is er een nieuwe ruimtelijke onderbouwing gemaakt. Daarom is opnieuw in overleg getreden met de veiligheidsregio. Er is afgesproken dat voor de wijziging in de plannen waarvoor deelgenomen wordt aan het verzamelplan geen uitvoerige groepsrisico berekeningen uitgevoerd hoeven worden, omdat deze in 2017 al zijn gemaakt. Het aantal (minder zelfredzame) mensen wat verblijft op het perceel neemt niet dermate toe dat externe veiligheid opnieuw uitvoerig bekeken moet worden.

Voor de volledigheid wordt hieronder nog wel informatie over het aspect externe veiligheid gegeven.

In de directe omgeving bevinden zich twee hogedruk aardgastransportleidingen.

Hogedruk aardgastransportleiding	Diameter (inch)	Druk (bar)	Afstand plangebied tot buisleiding (circa meter)
A-511	42	66	545
A-522	48	66	536

Plaatsgebonden risico (PR_{10⁻⁶})

De plaatsgebonden risicocontour (PR) geeft de kans weer dat een persoon op een bepaalde afstand overlijdt ten gevolge van een incident met de buisleiding. Er wordt verondersteld dat deze persoon daar 24 uur per dag het hele jaar door aanwezig is, zonder bescherming.

Het plangebied ligt op meer dan 536 meter afstand van de dichtstbij gelegen buisleidingen (A-522). Volgens Signaleringskaart wordt er geen plaatsgebonden PR 10⁻⁶ contour berekend. Hiermee wordt voldaan aan het plaatsgebonden risico (PR_{10⁻⁶}).

Bereikbaarheid

Het plangebied is via de Deventerweg van twee kanten goed bereikbaar.

Bestrijdbaarheid

Een fakkelbrand bij een hogedruk aardgasbuisleiding is door de brandweer niet te blussen. Zo gauw de druk is afgenomen en de fakkelbrand kleiner is geworden zal de brandweer zich richten op het redden van de aanwezigen en blussen van secundaire branden. In eerste instantie wordt hierbij gebruik gemaakt van eigen water/slangenwagens van de brandweer.

Zelfredzaamheid

De initiatiefnemers willen op het perceel dagbesteding voor jongeren en logeren realiseren. Het plangebied ligt niet in het dekkingsgebied van een waarschuwings- en alarmeringssirene. Bij een incident met hogedruk aardgasbuisleiding in de omgeving van het plangebied adviseer ik de aanwezigen binnen te schuilen tot de fakkelbrand is afgenomen en er veilig gevlucht kan worden. De bebouwing is geschikt om te schuilen voor de hittestraling.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het onderdeel externe veiligheid.

3.5.2 Milieuzonering

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bevindt zich op ongeveer 200 meter. Deze ontwikkeling heeft dan ook geen gevolgen voor de omliggende agrarische bedrijven of andersom.

Advies GGD

GGD IJsselland en Twente heeft een advies uitgebracht ten aanzien van de beoogde ontwikkeling, het volledige advies is opgenomen in de bijlage. Het advies is gedeeld met initiatiefnemers, zodat deze er rekening mee kunnen houden in de uitwerking en uitvoering van de plannen.

Het advies heeft hoofdzakelijk betrekking op de vernieuwde opstallen op het perceel:

- Volledig isoleren (vloer, wanden, dak, ramen) van de woning. Om schimmelvorming te voorkomen alle onderdelen isoleren.
- Zorgen voor voldoende ventilatie. Plaatsen van roosters in de ramen, klapparamen boven 1,8 meter.
- Plaatsen slaapvertrekken aan de geluidsluwe zijde van het perceel.
- Zorgen voor voldoende zonewering aan de buitenkant van de woning.
- Aandacht besteden aan de toegankelijkheid van de woning voor mindervalide

3.7 Geluid

De Wet geluidhinder heeft als doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid.

De bebouwing op het perceel bevindt zich op ongeveer 200 meter vanaf de Vilstersestraat. De Vilstersestraat is een erftoegangsweg in het buitengebied ten noorden van Lemelerveld. Deze weg heeft geen doorgaande functie en wordt slechts door bestemmingsverkeer en landbouwverkeer gebruikt. Het perceel ligt voor een deel binnen een geluidscintour van 43 dB tot 48 dB en een deel binnen 48 dB tot 53 dB. Dit valt binnen de wettelijk toegestane geluidsbelasting van wegverkeerslawaai.

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.8 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan bevat de realisatie van diverse opstallen ten behoeve van een zorgfunctie. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal

verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

3.9 Verkeerssituatie

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

De bestaande erftoegang blijft bestaan en wijzigt niet. Op het aangepaste erf zijn reeds parkeerplaatsen aangelegd voor de zorgafnemers, welke ook in de nieuwe situatie nog voldoende zullen zijn. Aangezien het aantal zorgafnemers zal stijgen door deze ontwikkeling is het aannemelijk dat het aantal verkeersbewegingen van en naar het perceel zal stijgen. Deze lichte stijging is echter verwaarloosbaar en de Vilstersestraat kan dit goed aan.

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

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

3.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden geen wooneenheden gerealiseerd. 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.

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

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

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	(Bedrijfs)Woning moet een aansluiting hebben op een IBA.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap VI er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Het plangebied ligt op ruime afstand van een hoofdwatgang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.

3.10.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerpeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

De nieuwe vernieuwde opstallen worden aangesloten op de aanwezige IBA.

3.10.5 Watertoetsproces

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

3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

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

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse

gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied niet in overstroombaar gebied.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Na herziening van het bestemmingsplan is aan de Vilstersestraat 36 de bestemming 'maatschappelijk' met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dagbesteding en logeren' vergroot ten opzichte van de bestaande situatie. De uitbreiding van deze bestemming is aan de achter/oost kant van het perceel. Verder wordt een aanduiding opgenomen ten behoeve van de paardenbak 'specifieke vorm van agrarisch – paardenbak'.

Voor het perceel wordt daarnaast nog een aanduiding toegevoegd 'Maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken = 886m²'.

De onderliggende dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 7' en de gebiedsaanduidingen 'Bomenteelt' en 'Reconstructiewetzone – verwevingsgebied' blijven van toepassing.

Aan de ontwikkeling worden de volgende voorwaarden gesteld:

- Het erf moet ingericht worden conform het advies van de ervenconsulent van Het Oversticht (bijlage 2) en het erfinrichtingsplan van De Erfontwikkelaar (bijlage 1).
- De investering in de ruimtelijke kwaliteit moet gerealiseerd worden, te weten
 - Inzaaien wilde bloemenmengsels en kruidenrijke weidemengsels;
 - Aanplant van losse erfbomen, te weten een walnoot en drie Hollandse lindes;
 - Het versterken van de verkaveling door de aanplant van twee singels met gemengde soorten, in variatie van hoge en lage aanplant. De aanplant bestaat uit bomen (15 stuks) en struiken (lijsterbes, sleedoorn, gewone vlier, krentenboompje, éénstijlige meidoorn, geldersche roos, hondsrös);
 - Plaatsen van 10 nestkasten voor ervvogels en een insectenhotel, tevens wordt er op het erf ruimte gemaakt voor kleine zoogdieren (takkenrillen/bladerenhopen extensief gras langs randen).
 - Het bieden van extra ruimte voor dagbesteding en het bieden van logeeropvang in de nieuwe bebouwing, waardoor familie van zorgbehoevende cliënten tot rust kan komen;
 - Het starten van een theetuin, als dagbesteding activiteit voor cliënten en als plek waar recreanten kunnen pauzeren. Dit in combinatie met de minicamping bij het naastgelegen agrarische bedrijf;
 - Met cliënten vogelhuisjes bouwen en aan eiken in de omgeving plaatsen, tegen de eikenprocessierups;
 - Een groentetuin inrichten en de groente aanbieden aan de voedselbank;
 - Een groentetuin onderhouden met vrijwilligers, die op zoek zijn naar sociale contacten en weer geactiveerd willen worden;
 - Het realiseren van een bloemenpluktuin (deels ook investering in de ruimtelijke kwaliteit).

Voor deze laatste drie geldt dat deze wellicht worden verplaatst naar een plek voor aan de Vilstersedijk, als er gronden van de provincie overgenomen kunnen worden. Voor nu worden ze gerealiseerd op het erf zelf.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

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

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

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

Ruimtelijke Onderbouwing Molenhoekweg 8 en 8A

Hoofdstuk 1 Inleiding

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

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Het perceel Molenhoekweg 8/8A is een voormalige agrarische bedrijfslocatie (varkenshouderij) met twee bedrijfswoningen. De agrariër heeft deelgenomen aan een stoppersregeling en heeft de agrarische activiteit gestaakt per 1 januari 2020. Op de deel van de voormalige agrarische bedrijfswoning (het oude, oorspronkelijke boerderijtje) is al een ruimte gecreëerd voor vergaderingen, workshops, cursussen en kinderfeestjes. Daarnaast worden op dit moment een aantal ondergeschikte recreatieve activiteiten aangeboden zoals een maisdoolhof en een pluktuin. Voor deze activiteiten is een tijdelijke vergunning afgegeven tot en met 2021.

Omdat de agrarische activiteiten zijn beëindigd wil de initiatiefnemer de overige activiteiten op het perceel vastleggen in het bestemmingsplan en het erf transformeren. Er wordt op het perceel 1877,7 m² aan landschap ontsierende bebouwing met asbest gesloopt en 203 m² zonder asbest. Één vrij nieuwe schuur met zonnepanelen (aan de noordkant van het erf) blijft staan.

De verkregen sloopmeters worden vastgelegd en verkocht om elders sloop voor kansen projecten mogelijk te maken. In totaal wordt 1.878,24 m² met asbest (omgerekend naar rato) vastgelegd voor een periode van maximaal 5 jaar. Binnen deze 5 jaar moet het sloopoppervlakte ingezet zijn in een sloop voor kansen project, anders vervallen de rechten. 124 m² gebruiken initiatiefnemers zelf om een privé bijgebouw te realiseren en een extra gebouw voor de vergaderlocatie. Als extra mogelijke inkomstenbron wil de initiatiefnemer een minicamping oprichten met ongeveer 15 standplaatsen. Vanwege de onzekerheid door de huidige omstandigheden is het nog niet geheel zeker wanneer deze extra activiteit van start gaat. Het bestemmingsplan zal deze ontwikkeling in ieder geval mogelijk maken door een afwijkingsbevoegdheid op te nemen. Op deze manier kan in de toekomst via een vergunning (mits aan voorwaarden wordt voldaan) een kleinschalig kampeerterrein worden gestart.

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

Kaart 1. Ligging van het perceel Molenhoekweg 8 en 8A



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

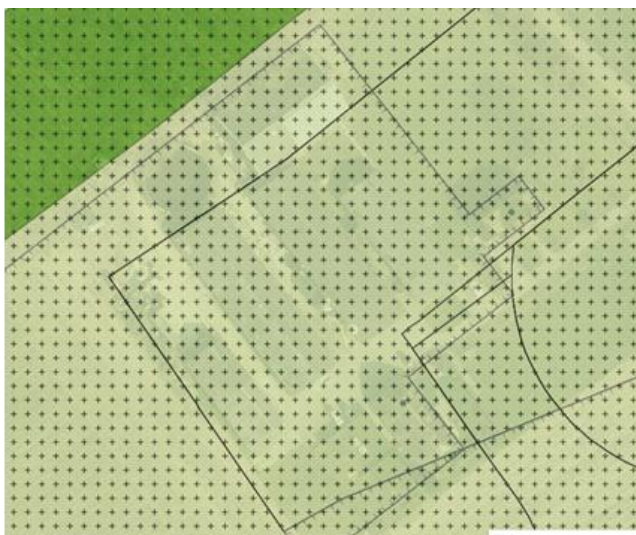
Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch met Waarden', dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' (uit het 5^e verzamelplan) en een gebiedsaanduiding 'luchtverkeerszone'.

Om de gevraagde ontwikkeling mogelijk te maken dient de bestemming 'agrarisch met waarden' te worden omgezet naar een woonbestemming. Binnen de woonbestemming zal een aanduiding worden opgenomen voor de gebouwen die gebruikt worden voor de maatschappelijke activiteiten. Op de woonbestemming worden twee aanduidingen toegevoegd, 'maximum aantal wooneenheden=2 (W2)' en 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken =592 m²'

Voor de grote schuur die blijft staan dient de woonbestemming strak te zijn om de bebouwing, verder wordt een relatie opgenomen tussen deze schuur en de rest van de woonbestemming.

Binnen de agrarische bestemming wordt een zoekgebied opgenomen ten behoeve van de mini camping, het gaat hier om de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – zoekgebied kleinschalig kampeerterrein'. Binnen deze zone kunnen de initiatiefnemers middels een vergunning (mits voldaan aan voorwaarden) de beoogde minicamping realiseren.

Kaart 2. Huidige bestemming



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de NOVI is een van de nationale belangen het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen. Door mee te werken aan deze ontwikkeling waarbij een voormalig agrarisch perceel wordt omgezet naar een woonperceel met een maatschappelijke activiteiten wordt de leefbaarheid van het platteland vergroot. Met een erfinrichtingsplan zal het erf worden ingepast in de omgeving. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 8e Verzamelplan Buitengebied (bestemmingsplan) is in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat toch gesproken kan worden van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Door dit plan vermindert de bebouwing op het perceel door het slopen van 1877,7 m2 met asbest en 203 m2 zonder asbest aan landschap ontsierende bebouwing. In de nieuwe situatie worden enkele extra gebouwen ten behoeve van de vergader/workschoplocatie teruggebouwd, maar deze m2 zijn vele malen minder dan de bestaande bebouwing op dit perceel. Er is daardoor geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Actualisatie Omgevingsverordening 2019/2020.

Dit bestemmingsplan maakt geen extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving mogelijk. Artikel 2.1.3 Zuinig en Zorgvuldig ruimtegebruik van de Omgevingsverordening is dan ook niet van toepassing.

De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken. Om dit te waarborgen is een advies van de ervenconsulent van het Oversticht gevraagd (zie bijlage 2). Daarnaast wordt de ontwikkeling in paragraaf 2.2 getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel, waar het ontwikkelingsperspectief en de vier-lagenbenadering onderdeel van uitmaken. Dit alles maakt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en daar waar kan versterkt wordt, overeenkomstig artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsverordening.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen' van de gemeente Dalfsen. Deze ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (buitengebied) van de gemeente Dalfsen. Bij dit plan is zeker sprake van 'zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik'. De verouderde opstallen worden gesloopt en de erven die overblijven worden landschappelijk ingepast.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

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

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

Voor het perceel Molenhoekweg 8 en 8A geldt de specifieke beleidskeuze Boringsvrije zone Salland Diep.

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

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

Conclusie:

De beoogde ontwikkeling vormt geen gevaar voor de op de locatie aanwezige zwaarwegende belangen, er vindt geen diepteboring plaats.

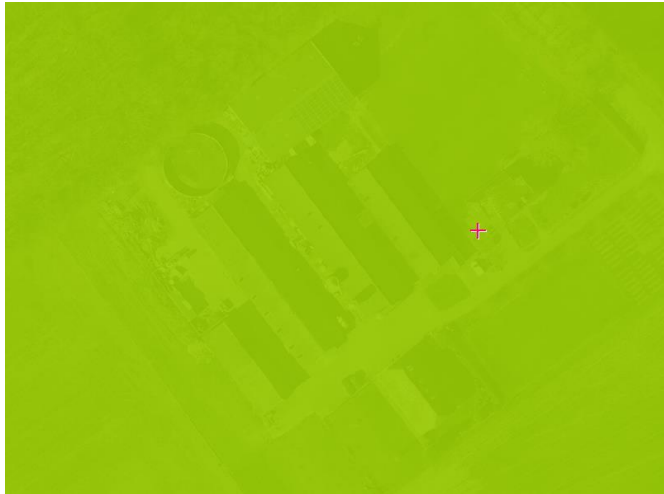
2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

Een ontwikkelingsperspectief schetst een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geeft aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het ontwikkelingsperspectief geeft zo richting aan 'waar' wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Het perceel Molenhoekweg 8 en 8A ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 3 . Molenhoekweg 8 en 8A

 Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap



Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies van het buitengebied. Het geeft ruimte aan de landbouw, maar tegelijkertijd biedt het ook ruimte voor landschapontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, recreatie, wonen en de overige bedrijvigheid. Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte. Daar waar de ontwikkelruimte voor agrarische bedrijven beperkt is, liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid.

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

Conclusie

De ontwikkeling aan Molenhoekweg 8 en 8A past binnen het ontwikkelingsperspectief. De situatie aan de Molenhoekweg 8 en 8A verbetert aanzienlijk vanwege de sloop van landschap ontsierende bebouwing. Op het erf worden nieuwe maatschappelijk en recreatieve functies naast wonen mogelijk gemaakt.

Bij het inrichten van de erf wordt aangesloten bij de bestaande landschapsstructuren door middel van een advies van de ervenconsulent van Het Oversticht (bijlage 2). Dit is gewaarborgd in een erfinrichtingsplan (bijlage 1).

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

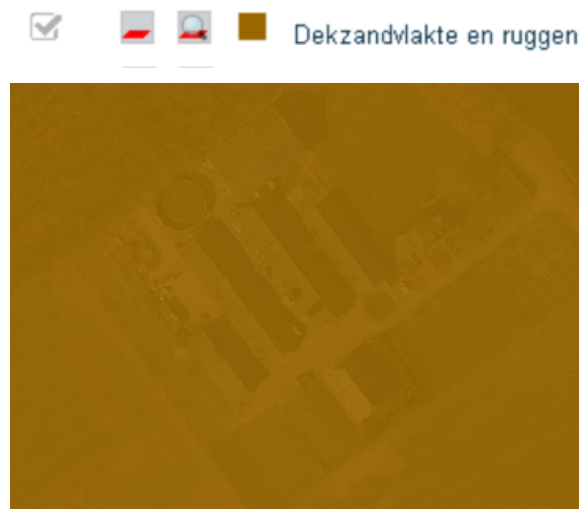
Op de Molenhoekweg 8 en 8A zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

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

Kaart 4. Molenhoekweg 8 en 8A



Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'

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

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings-)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

De norm is dat dekzandvlaktes en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. In de richtinggevende uitspraak staat dat als ontwikkelingen plaatsvinden, deze dan bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogte verschillen en het watersysteem. Verder is bij ontwikkelingen de (strekings-)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Conclusie

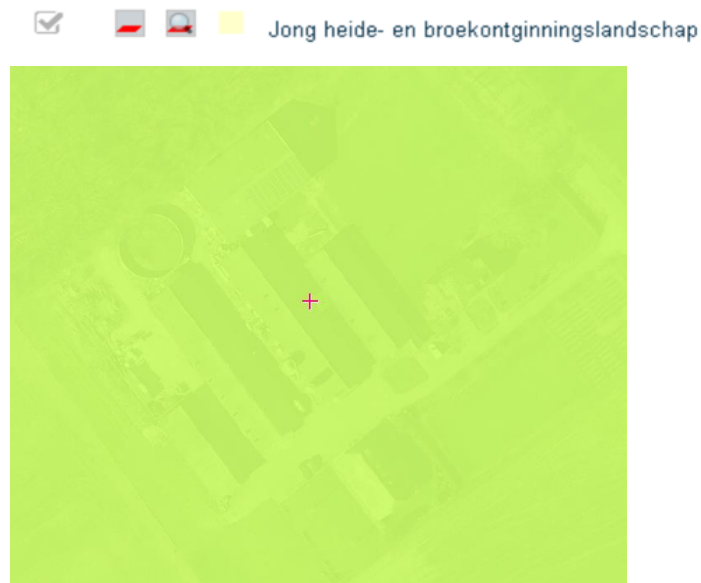
Het landschap om het perceel heen is vlak, hoogteverschillen kunnen daardoor niet benadrukt worden. Bij deze ontwikkeling worden diverse grote schuren gesloopt, de openheid van het landschap wordt hierdoor verbeterd.

2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

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

Kaart 5. Molenhoekweg 8 en 8A



Figuur: Relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

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

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

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

Conclusie

De ontwikkeling sluit aan bij het cultuurlandschap, de bestaande lineaire structuur aangevuld met bosstroken om het perceel blijven behouden. Door het verwijderen van veel van de landschap ontsierende agrarische bebouwing vindt er een kwaliteitsverbetering plaats doordat er meer openheid ontstaat.

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

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

Verspreide bebouwing

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

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

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

Informeel en trage netwerk

Het informeel trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en erfahrbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen, is er sprake van onderbrekingen.

De ambitie is om het verplaatsingsgedrag te verschuiven van auto naar fiets. Daarnaast ligt er de ambitie om de onderbrekingen op te heffen. Het fiets- en wandelpaden netwerk wordt op nieuw van de regio samengevoegd tot een compleet systeem. Verbinden van kernen met het buitengebied, ommetjes, gericht op het beleefbaar maken van de directe leefomgeving en het landschap en het verknopen van dit netwerk aan overstapplaatsen aan de hoofd- en regionale infrastructuur.

De norm is om informele routes en netwerken in beeld te brengen en een beschermende bestemmingsregeling te geven. Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij zandwegen, wandel- en fietsroutes worden onderbrekingen in het netwerk voorkomen. In de 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

Het bestaande erftype blijft behouden met deze ontwikkeling, daarnaast worden diverse landschap ontsierende schuren gesloopt en wordt het erf opnieuw ingericht. Voor de nieuwe inrichting is door het Oversticht advies uitgebracht (bijlage 2), welke verwerkt is in een erfinrichtingsplan (bijlage 1).

2.2.4.4 Laag van de beleving

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'

Kaart 6. Molenhoekweg 8 en 8A



Figuur: Relevant deel 'Laag van de beleving'

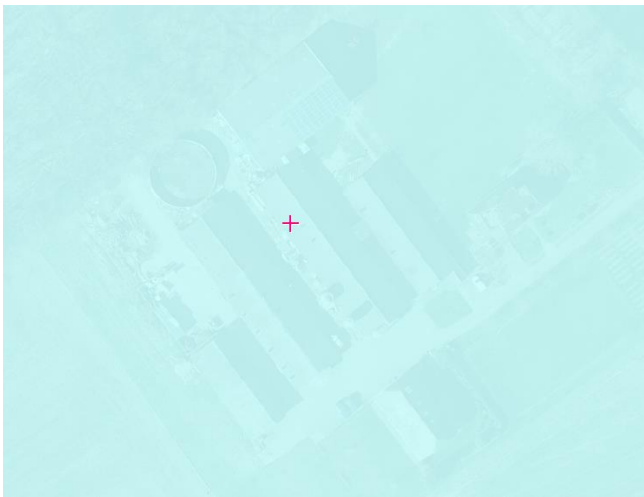
Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, op zijn minst zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar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

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

Conclusie

De gemeente Dalfsen zal initiatiefnemer adviseren zo min mogelijk strooilicht te gebruiken en de benodigde verlichting zo geconcentreerd mogelijk te houden

IJssellinie inundatieveld



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

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

In de richtinggevende uitspraken staat dat de bakens van de tijd geïnteriseerd moeten worden, behouden moeten worden en benut en versterkt moeten worden, wanneer ontwikkelingen in de nabijheid plaatsvinden.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling veroorzaakt geen aantasting van de "bakens in de tijd-IJssellinie Inundatieveld".

2.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

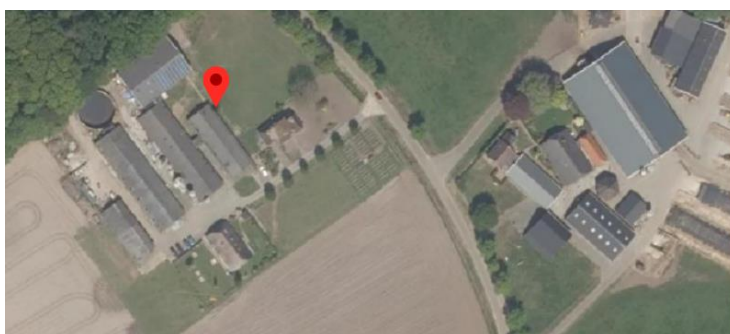
Op de kaart van de Structuurvisie Buitengebied zijn grenzen aangegeven tussen de deelgebieden die misschien een bepaalde 'hardheid' suggereren. Overgangen tussen landschappen zijn in de praktijk echter vaak 'zacht' en niet of nauwelijks op een bepaalde perceelsscheiding te begrenzen.

Datzelfde geldt voor de beschrijving van de karakteristiek. Niet overal in een bepaald deelgebied zullen in dezelfde mate waarden en karakteristieken aanwezig zijn.

Bij (aanvragen voor) ruimtelijke ontwikkelingen is dan ook altijd een verfijningslag nodig. Aanvragers mogen ervan uitgaan dat zal worden getoetst aan daadwerkelijk aanwezige waarden.

Het perceel Molenhoekweg 8 en 8A ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het Kampenlandschap. Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 7. Molenhoekweg 8 en 8A



Kampenlandschap
Thema: landschap
Gebiedsbegrenzing: indicatief

2.3.1.1 Karakteristiek Kampenlandschap

Net als in het essenlandschap kent ook het kampenlandschap al een lange bewoningsgeschiedenis. Deze bewoning concentreerde zich op de hogere dekzandruggen. Wegen en bebouwing volgen nabij Hoonhorst en Lemelerveld deze ruggen, waardoor er een afwisselend landschap is ontstaan van bochtige wegen, zandpaden, bebouwing en beplanting.

De dorpen en de boerenerven liggen op een natuurlijke wijze in het landschap. Vaak zijn de overgangen tussen dorp en omgeving of erf en buitengebied niet scherp, maar lopen beide op een logische wijze in elkaar over. Erven kennen een rafelig silhouet van bebouwing en boomgroepen.

Het microreliëf is ook in dit deelgebied merkbaar. De ruggen worden afgewisseld door lagergelegen beekdalen. Daarnaast hebben de boeren hun eigen akkers aangelegd, de zogenaamde kampjes (eenmansessen), die voor extra hoogteverschillen zorgen ter plaatse.

De variatie aan landschapselementen (bosjes, wegbeplanting, erfbeplanting, beplantingen langs esranden en op perceelsgrenzen) geeft het landschap een aangename en attractieve afwisseling. Er zijn dan ook meerdere verblijfsaccommodaties te vinden en diverse fiets- en wandelroutes. De landbouw is de belangrijkste grondgebruiker, zowel in de vorm van grasland als bouwlanden. Ook het 'buiten wonen' komt in dit deelgebied regelmatig voor.

2.3.1.2 Kernkwaliteit

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

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting wonen en recreatie

Wonen

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

Recreatie

De variatie van het landschap door de afwisseling aan landschapselementen maakt het gebied een zeer geliefde recreatieve trekpleister.

De gemeente streeft naar recreatie op een schaal die past bij het gebied. Daarbij kan worden gedacht aan recreatie als neventak bij een agrarisch bedrijf of als nieuwe functie voor vrijkomende bebouwing. Particuliere initiatieven die een versterking betekenen voor de recreatieve infrastructuur zullen worden gefaciliteerd. Daarbij waakt de gemeente voor een grove inbreuk of een aantasting van de landschappelijke kwaliteiten, die juist de trekker van het gebied zijn.

Daarnaast zet de gemeente in op het behoud van oude padenstructuren (kerkenpaden en zandpaden) voor de routegebonden recreatie.

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

De regels voor het toepassen van 'Sloop voor Kansen' en 'Hergebruik vrijgekomen agrarische bebouwing' (VAB) zijn uitgewerkt in de gemeentelijke Beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen'. Het VAB beleid kent enkele voorwaarden, waaraan het plan hieronder wordt getoetst.

- De nieuwe functie (inclusief reclame-uitingen) moet leiden tot de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. *De ervenconsulent heeft geadviseerd over de ontwikkeling en ruimtelijke randvoorwaarden meegegeven (zie bijlage 2). Deze zijn vastgelegd in het opgestelde erfinrichtingsplan (bijlage 1).*
- Er moet uit een erfinrichtings- en/of landschapsplan blijken dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de inpassing van het gehele erf in het omringende landschap. Elke aanvraag wordt in principe voorgelegd aan de ervenconsulent van het Oversticht. *Zie voorwaarde 1.*
- De activiteiten worden voor het over grote deel binnen de bestaande bebouwing uitgeoefend. Alle activiteiten die buiten plaatsvinden moeten goed landschappelijk ingepast worden en mogen geen hinder voor de omgeving opleveren. *De nieuwe functies die worden mogelijk gemaakt door dit bestemmingsplan, vinden binnen plaats. Voor de mogelijke toekomstige minicamping moet te zijner tijd aangetoond worden dat het landschappelijk goed ingepast wordt.*
- Alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt en niet karakteristiek is wordt gesloopt. *Overige bebouwing wordt gesloopt en vastgelegd voor maximaal 5 jaar om ingezet te worden in een sloop voor kansen project.*

- Bij nieuwe bedrijvigheid gaat het beleid uit van de combinatie wonen en werken. De bestaande (bedrijfs)woning blijft voor wonen bestemd en moet ook als zodanig in gebruik blijven op het perceel waar VAB wordt toegepast. *Dit is het geval in deze ontwikkeling.*
- De nieuwe functie mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben. De capaciteit van de huidige ontsluiting wordt als uitgangspunt genomen. De mate van toename van de verkeersintensiteit, mede in relatie tot de verkeersveiligheid wordt hierbij bekeken. *De ontwikkeling heeft geen onaanvaardbare verkeeraanstrekkende werking. Voor de mogelijke toekomstige minicamping, moet dit ook aangetoond worden.*
- De agrarische bedrijfsvoering in de omgeving mag niet worden gehinderd. Het uitgangspunt is dat agrarisch bedrijven naar de toekomst toe nog wel uitbreidingsruimte hebben. *Er worden geen nieuwe geurgevoelige functies toegevoegd, dus er zal geen hinder zijn voor agrarische functies in de omgeving. Ook de mogelijke minicamping is geen geurgevoelige functie.*
- Hierbij wordt gekeken naar de ontwikkelingsrichting voor landbouw zoals aangegeven in de deelgebieden in de Structuurvisie Buitengebied. Agrarische bedrijven hebben meer ontwikkelingsruimte in deelgebieden waar landbouw de ontwikkelingsrichting “groen” heeft, dan in de deelgebieden waar de ontwikkelingsrichting inzet op ruimte voor andere functies. *De ontwikkelingsrichtingen voor wonen en recreatie zijn groen. Daarnaast heeft de gemeenteraad in mei van 2021 besloten dat er meer ruimte geboden kan worden aan voormalig agrarische locaties die een recreatieve herinvulling van hun perceel willen. In dit geval wordt hier gebruik van gemaakt.*
- De effecten op de milieukwaliteit, bijvoorbeeld stank, geluid, luchtkwaliteit, worden mede in het kader van de milieuvergunning of melding beoordeeld en moet uitvoerbaar zijn en voldoen aan alle relevante wet- en regelgeving. *Het plan is op basis van deze aspecten uitvoerbaar, zie ook hoofdstuk 3.*

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedeekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel Molenhoekweg 8 en 8A ligt in het deelgebied 'Kampenlandschap'.



Kampenlandschap



- Nieuwe landgoederen kunnen het kleinschalige en afwisselende landschap versterken;
- Aanplant langs wegen, houtwallen op kavelgrenzen en steilranden en inrichting van erven (gebouwen en beplanting) zijn gericht op ontwikkelen van een sterke landschappelijke structuur;
- Het aanleggen van poelen vergroot het biotoop en migratiemogelijkheden voor o.a. kamsalamander en knoflookpad.
- Aanleg/herstel van Kerkepaden/ boerenlandpaden en ommetjes, bijvoorbeeld rond Hoonhorst en Lemelerveld versterken de recreatieve beleving en de relatie dorp/landschap;
- Landschapsgerichte, kleinschalige recreatie en agrotourisme (kamperen bij de boer, B&B, streekproducten) wordt gestimuleerd, mits ook wordt bijgedragen aan versterking van het landschap (erfbepanting, houtwallen etc.);
- Ontwikkeling van de Emmertochtsloot en het herstellen van de oorspronkelijke loop zullen gericht moeten zijn op natuurvriendelijke oevers en extra waterberging.

De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies uitgebracht (opgenomen als bijlage) die passend is in de structuur van het landschap. Zie kaart 8 voor het erfinrichtingsplan dat gebaseerd is op dit advies.

Kaart 8. Erfinrichting Molenhoekweg 8 en 8A



Het advies van de ervenconsulent is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gedaan (bijlage 2). De ontwikkeling past in het Landschapsontwikkelingsplan.

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

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

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

3.1 Archeologie

Volgens deze beleidskaart heeft het perceel Molenhoekweg 8 en 8A een hoge archeologische verwachting 'Waarde-Archeologie 1.

Kaart 9. Molenhoekweg 8 en 8A



Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

Op basis van bovenstaande gegevens kan geconcludeerd worden dat het plangebied op en naast een gewaardeerd terrein ligt van hoge archeologische waarde waarvan de archeologische resten als behoudenswaardig worden beschouwd. Voor het perceel zijn door de regioarcheoloog een aantal aanbeveling gegeven hoe om te gaan met de hoge archeologische waarde:

- Bij de bouw van de varkensstallen is de bodem tot minimaal 1,0 m beneden het maaiveld verstoord geraakt en plaatselijk tot 2,0 m -mv. De kans is klein dat onder de varkensstallen nog behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn.
- Buiten de contouren van de bestaande bebouwing kunnen nog wel archeologische resten aanwezig zijn. Ten aanzien van de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden geldt het volgende advies:
 - (ondergrondse) sloop van de bestaande varkensschuren kan plaatsvinden zonder archeologische begeleiding mits er zo min mogelijk grondverzet plaats vindt buiten de bestaande funderingen.
 - Als nieuwe bebouwing binnen de contouren van de bestaande schuren gerealiseerd wordt en niet dieper dan 1,0 m -mv wordt gefundeerd hoeft hier geen archeologisch onderzoek voor uitgevoerd te worden.

- Als bebouwing buiten de bestaande contouren wordt gerealiseerd dient – vanwege de ligging op / naast een terrein van hoge archeologische waarde – deze ontwikkeling voorafgegaan te worden door een archeologisch onderzoek. Afhankelijk van de oppervlakte van de nieuwe bebouwing kan dit ook uitgevoerd worden als archeologische begeleiding van het uitgraven van de bouwkuip. Een en ander dient in overleg met de regio-archeoloog te worden bepaald.

3.2 Bodemkwaliteit

Door AVA is een bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). De locatie is een voormalig agrarisch bedrijf (varkens), daarnaast was op het terrein een dieselolietank aanwezig, dit is een verdachte locatie voor bodemverontreiniging.

Het perceel is op de asbestsignaleringskaart van de Provincie Overijssel aangemerkt als een locatie met een grote kans op asbest (klasse 3). De asbesthoudende daken van de voormalige agrarische bebouwing is niet voorzien van een dakgoot en wateren op enkele plekken op het perceel af op onverhard terrein.

Resultaten

Op de locatie van de olietank is geen verontreiniging aangetroffen, op de rest van het perceel zijn licht verhoogde gehalten aangetoond in de bodem en in het grondwater. Deze verhoogde gehalten vormen echter geen gevaar voor de volksgezondheid.

Ten aanzien van de aanwezigheid van asbest in de toplaag van de bodem onder de daken zijn er licht verhoogde gehalten aangetroffen. De gehalten liggen echter ruim beneden de interventie waarde en hergebruiksnorm. De gehalten liggen ook onder de grens waarbij nader onderzoek nodig is.

Conclusie

Volgens de bodemkwaliteitskaart en het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het nieuwe gebruik.

3.3 Duurzaamheid

April 2017 heeft de gemeenteraad van Dalfsen het Beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025 vastgesteld. In dit beleidsplan worden verbeterdoelen en concrete doelen gesteld. De ambitie is om een duurzaam leefbare gemeente te maken. Hiervoor zijn vier verbeterdoelen gesteld: meer lokale kracht, minder energiegebruik, meer duurzame energie en meer circulair.

Door sloop van oude, asbesthoudende bebouwing en toepassing van VAB wordt bijgedragen aan duurzame ontwikkeling van het buitengebied doordat bebouwing zonder vervolgfunctie wordt gesloopt en er duurzaam in ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd wordt.

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermde natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 5 km van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.2 Stikstof Depositie



Het plangebied ligt circa 5 kilometer afstand van gronden die tot Natura2000 behoren. Op kaart 10 wordt de ligging van Natura2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven.

Beschermingsregime

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

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

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

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

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

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

Effectbeoordeling

Het plangebied ligt op circa 5 kilometer afstand tot het meest nabij gelegen Natura2000-gebied. Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het Natura2000- gebied, is het niet aannemelijk dat de voorgenomen activiteiten, zowel tijdens de sloop- en bouwbase, alsmede tijdens de gebruiksfase, zullen leiden tot een toename van depositie NOx/NH3 op Natura2000-gebied. Gelet op de aard voor de voorgenomen ontwikkelingen (VAB) is het aannemelijk dat er zelfs sprake is van afname van depositie NOx/NH3 vanwege vermindering van uitstoot NOx als gevolg van een afname van verkeer. Voor deze effectbeoordeling is geen gebruik gemaakt van een berekening m.b.v. het computerprogramma Aeries Calculator. Deze aanname is gebaseerd op ervaring met het opstellen van dergelijke berekeningen in Calculator.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte water en Vecht op een afstand van meer dan 7 km van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudings- doelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de ruimere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten. Bovendien kent de ingreep (vervanging van een woning en bebouwing) slechts een beperkte effectafstand en zal geen sprake zijn van een opvallende verstoring binnen het NNN. Verdere toetsing in de vorm van een "Nee, tenzij-toets" is niet aan de orde.

3.4.4 De Wet natuurbescherming

Door EcoMilieu is een onderzoek uitgevoerd naar beschermde soorten op het perceel (bijlage 4). Voor de uitvoering van de beoogde ontwikkeling zijn negatieve effecten mogelijk voor broedende vogels op het perceel. Voor andere beschermde soorten worden geen negatieve effecten verwacht. Voor 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.

Buiten de maatregel voor bovengenoemde soort blijft de algemene zorgplicht van toepassing. Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) De zorgplicht blijft, ongeacht de status van de soorten, wel van kracht.

3.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan.

Risicozonering rondom Molenhoekweg 8 en 8A is hieronder aangegeven.

Kaart 10. Molenhoekweg 8 en 8A



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

In verband met het beëindigen van de agrarische activiteiten worden de overige activiteiten vastgelegd in het bestemmingsplan. Er worden een nieuwe schuur en een hooiberg gebouwd voor het onderbrengen van de nieuwe activiteiten. Een minicamping is nog optioneel. In totaal zal het aantal aanwezigen kunnen toenemen met 80 personen.

Risicobronnen:

Hogedruk aardgastransportleiding	Diameter (inch)	Druk (bar)	Afstand plangebied tot buisleiding (meter)	Aandachtsgebied (meter)
A-595	18	66	75	245
A-510	36	66	83	430

Plaatsgebonden risico (PR10-6):

Het plangebied ligt op circa 75 meter afstand van twee buisleidingen (A 510 en A-595 van respectievelijk 914 mm diameter, 66 bar druk en 457 mm diameter, 66 bar druk.). Het plangebied ligt niet binnen de PR10-6 contour van de buisleiding.

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Groepsrisico (GR):

Volgens de risicokaart wordt er op deze locatie geen groepsrisico berekend. Er is geen invloedsgedebied van toepassing. De ontwikkeling vindt plaats in het buitengebied. Het aantal aanwezigen rond de buisleiding zal in de meest drukke, unieke situatie met circa 80 aanwezigen toenemen in de vorm van een vergaderlocatie, pluktuin en maisdoolhof. De

aanwezig zijn daar tijdelijk en ook gedurende een korte periode per jaar. Voor de nacht is de aanwezigheid 0. Dit heeft invloed op de hoogte van het groepsrisico.

In de nabijheid (Ganzepanweg 2) is recent een QRA uitgevoerd voor een zorgboerderij met zorgappartementen. Het gaat om 20 zorgappartementen met 24-uurs toezicht. Daarnaast vindt er dagbesteding plaats voor 12 personen met 4 personeelsleden. Dus overdag gedurende 5 dagen in de week zullen er 16 personen aanwezig zijn. De locatie ligt ongeveer 100 meter van dezelfde 2 leidingen. De overschrijdingsfactor van het groepsrisico is daar lager dan 0,1 x oriëntatiewaarde en vormt daarom geen knelpunt.

Deze locatie ligt in een even dunbevolkt gebied. Ondanks dat er maximaal 80 personen tegelijk aanwezig kunnen zijn, zal ik maar een enkele keer per jaar gebeuren door de aard van de activiteiten. De personen zullen van korte duur aanwezig zijn op deze locatie in relatie tot een dagbesteding. De toename van de hoogte van het groepsrisico zal daardoor gering zijn en naar alle waarschijnlijkheid ook onder de 0.1 x oriëntatie waarde blijven.

Verantwoorden groepsrisico

Voor het verantwoorden van het groepsrisico worden hierna op de volgende thema's ingegaan: bereikbaarheid, bestrijdbaarheid, zelfredzaamheid en risicocommunicatie.

Bereikbaarheid

Het plangebied is van twee kanten goed bereikbaar.

Bestrijdbaarheid

Een fakkelbrand bij een hogedruk aardgasbuisleiding is door de brandweer niet te blussen. Zo gauw de druk is afgenomen en de fakkelbrand kleiner is geworden zal de brandweer zich richten op het redden van de aanwezigen en blussen van secundaire branden. In eerste instantie wordt hier gebruik gemaakt van eigen water/slangenwagens van de brandweer.

Zelfredzaamheid

De nieuwe ontwikkelingen zijn niet speciaal bedoeld voor verminderd zelfredzamen. Omdat de kans groot is dat de aanwezige bebouwing ook in de brand gaat en de attentiegebieden voor mensen buiten op respectievelijk 270 en 550 meter liggen, adviseer ik u om bij de verdere ontwikkeling van de plannen rekening te houden met de mogelijkheden van zelfredzaamheid zoals schuilen, schuilplaatsen. Dit advies wordt doorgegeven aan de initiatiefnemer en er wordt gevraagd om hiermee rekening te houden bij de uitwerking van de nieuw te bouwen gebouwen.

Het plangebied ligt niet in het dekkingsgebied van een waarschuwings- en alarmeringssirene. Bij een incident met hogedruk aardgasbuisleiding in de omgeving van het plangebied adviseer ik de aanwezigen binnen te schuilen tot de fakkelbrand is afgenomen en er veilig gevlucht kan worden.

Risicocommunicatie

De initiatiefnemer zal geïnformeerd worden over de externe veiligheidsrisico's en over de handelingsperspectieven.

Mogelijkheid toekomstige camping

In het bestemmingsplan wordt voor de locatie Molenhoekweg 8/8A een zoekgebied opgenomen voor een mogelijk toekomstig kleinschalig kampeerterrein. Dit wordt geregeld met een binnenplanse afwijkmogelijkheid, waarbij initiatiefnemers moeten voldoen aan voorwaarden en een omgevingsvergunning moeten aanvragen waarin ze aantonen te voldoen aan de voorwaarden, voordat ze binnen dit zoekgebied een kleinschalig kampeerterrein mogen starten. Eén van deze voorwaarden zal zijn een verantwoording van het groepsrisico, omdat met het realiseren van een kleinschalig kampeerterrein het aantal personen wat daar mogelijk in de nacht aanwezig is zal vergroten.

Conclusie verantwoording groepsrisico

Alles in ogenschouw nemende en dat de initiatiefnemers over de risico's zijn geïnformeerd maakt dat het toegenomen risico volgens de gemeente aanvaardbaar is.

3.6 Milieuzonering

De dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op 50 meter afstand van het plangebied, er is geen belemmeringen voor de ontwikkeling als het gaat om milieuzoneringen. Er worden namelijk geen nieuwe geurgevoelige objecten toegevoegd.

3.7 Geluid

De Wet geluidhinder heeft als doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid.

Het perceel Molenhoekweg 8 en 8A ligt langs een doorgaande weg, Het perceel ligt voor een deel binnen een geluidscontour van 43 dB tot 48 dB en dit valt binnen de wettelijk toegestane geluidsbelasting van wegverkeerslawaaier

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.8 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan bevat de het planologische regelen van diverse nieuwe activiteiten op het erf zoals wonen en maatschappelijke activiteiten. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

3.9 Verkeerssituatie

Door de ontwikkeling zal het aantal personen dat van en naar het perceel gaan licht toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Aan de andere kant neemt het aantal verkeersbewegingen van landbouwverkeer af, omdat de agrarische functie wordt gestaakt. Op het perceel worden parkeerplekken ontwikkeld, rekening houdende met het maximaal aantal mensen die op het perceel kunnen verblijven. Parkeren langs de openbare weg is niet toegestaan.

Voor de toekomstige mogelijke camping zal te zijner tijd een afweging moeten worden gemaakt of er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is voor de bezoekers van de camping in combinatie met de al aanwezige functies. Dit zal daarom als voorwaarde worden gesteld aan medewerking aan het verlenen van een vergunning voor een eventuele camping. Mocht er meer parkeergelegenheid nodig zijn, dan zal dit in het nieuw op te stellen erfinrichtingsplan opgenomen moeten worden.

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

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

3.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd. 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.

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

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

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woning moet een aansluiting hebben op een IBA.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap III er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Het plangebied ligt op ruime afstand van een hoofdwatgang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.

3.10.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekragen een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerpeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

3.10.5 Watertoetsproces

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

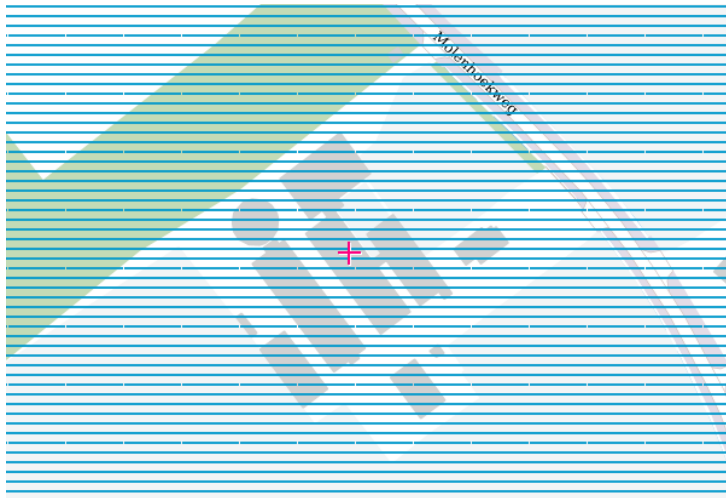
3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

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

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied in overstroombaar gebied (zie kaart 11).

Kaart 11. Uitsnede kaart 'Overstroombaar gebied'

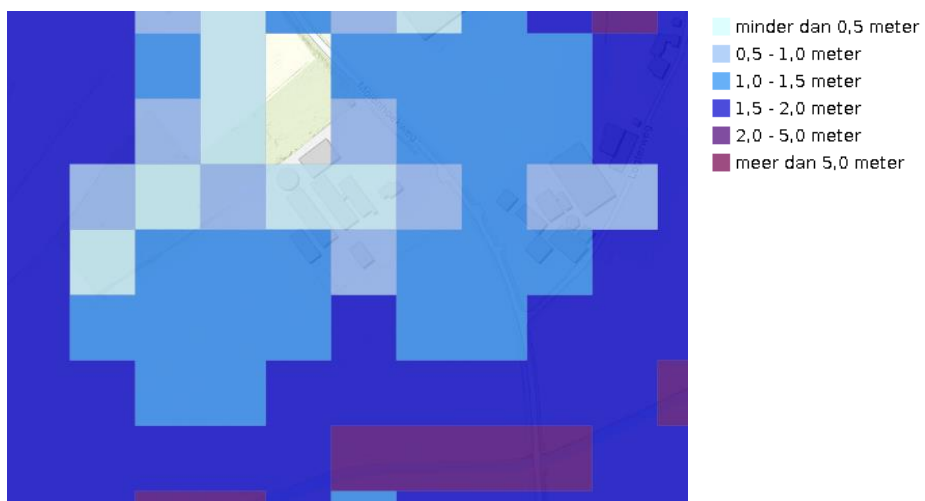


Bron: provincie Overijssel

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een kleine kans (1/1000 tot 1/10.000 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een maximale waterdiepte van 0,5 tot 1,5 meter gevonden (zie kaart 12). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) blijft de betreffende locatie droog. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.

Kaart 12. Uitsnede IPO risicokaart



Bron: IPO risicokaart

Conclusie

In geval van overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie toe te staan. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Veiligheidsregio zijn op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. Gezien de kleine kans van overstroming en het feit dat het bestemmingsplan geen verblijfsfunctie voor kwetsbare groepen mogelijk maakt, is het niet nodig om maatregelen te nemen

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Na herziening van het bestemmingsplan is aan de Molenhoekweg 8 en 8A de bestemming 'agrarisch met waarden' met de aanduidingen 'maximale aantal wooneenheden =2 ' en 'agrarisch bedrijf b' gewijzigd in 'Wonen' (voor een deel van het perceel), op de woonbestemming worden een aantal aanduidingen opgenomen zoals 'maatschappelijk', 'Maximum aantal wooneenheden=2 en 'Maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken = 592 m²'. Tussen de nieuwe woonbestemming (schuur en woning) wordt een relatie opgenomen.

Binnen de bestemming 'Agrarisch met Waarden' wordt de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – zoekgebied kleinschalig kampeerterrein' opgenomen.

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' en de gebiedsaanduiding 'Luchtverkeerzone' blijven behouden.

De volgende voorwaarden worden gesteld aan de ontwikkeling:

- er moet 2080,7 m² landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt op het perceel Molenhoekweg 8 en 8A in Daltsen, waarvan 1877,7 m² met asbest en 203 m² zonder asbest;
- 1.878,25 m² (met asbest) van dit slooppoppervlakte voor maximaal vijf jaar wordt vastgelegd;
- de inpassing van de erven van rechthebbenden A en B en de beplanting, voor Molenhoekweg 8 en 8A volgens het erfinrichtingsplan van Dé Erfontwikkelaar d.d. 4 november 2021 (bijlage 1) gerealiseerd wordt;
- voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwe gebouwen voor de cursus- en vergaderlocatie moet alle landschapsontsierende bebouwing gesloopt zijn op het perceel Molenhoekweg 8 en 8A;
- voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van de mogelijke toekomstige minicamping moet in ieder geval een gedetailleerd erfinrichtingsplan worden aangeleverd voor de beoogde locatie waar de minicamping wordt gerealiseerd, welke de landschappelijke inpassing van de minicamping waarborgt en welke goedkeuring moet krijgen van Het Oversticht en de gemeente. Ook milieukundige haalbaarheid moet aangetoond worden;
- de asbest aanwezig op het perceel Molenhoekweg 8/8a moet worden gesaneerd.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

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

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

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

Ruimtelijke Onderbouwing De Stokte 9

Hoofdstuk 1 Inleiding

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

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

De eigenaren van het perceel De Stokte 9 willen in een bijgebouw op het perceel een B&B starten. Op basis van de woonbestemming is het mogelijk om een B&B op te richten, het is hierbij wel vereist dat deze binnen de woning zelf plaatsvindt. Omdat in dit geval de B&B buiten de woning zelf wordt gerealiseerd past de ontwikkeling niet binnen het bestemmingsplan.

De beoogde locatie op het perceel is een schuur die werd gebruikt voor agrarische doeleinden. De agrarische activiteiten op het perceel zijn in 1998 beëindigd.

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

Kaart 1. Ligging van De Stokte 9



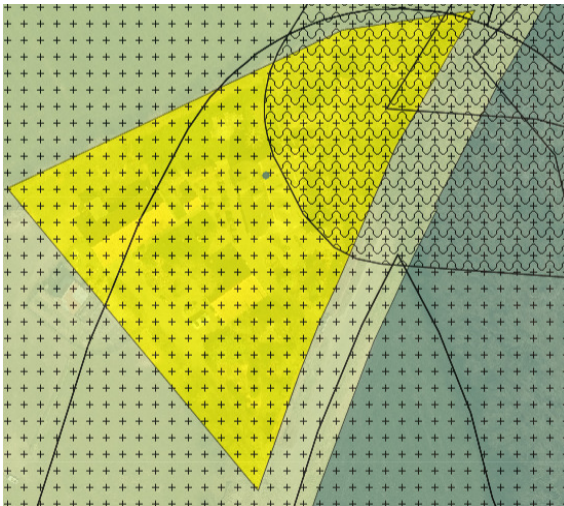
bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

Het perceel De Stokte 19 ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de enkel bestemming wonen. Op het perceel is tevens een dubbelbestemming 'waterstaat-Waterkering'. De beoogde ontwikkeling vindt plaats buiten deze dubbelbestemming.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient er binnen de bestemming woning de volgende aanduiding te worden opgenomen 'specifieke vorm van recreatie - boerderijkamers'.

Kaart 2. Huidige bestemming



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de NOVI is een van de nationale belangen het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen. Door mee te werken aan deze ontwikkeling waarbij een voormalig agrarisch perceel wordt omgezet naar een woonperceel wordt de leefbaarheid van het platteland vergroot. Met een erfinrichtingsplan zal het erf worden ingepast in de omgeving. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 8e Verzamelplan Buitengebied (bestemmingsplan) is in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat toch gesproken kan worden van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

De beoogde ontwikkeling voorziet enkel in de aanpassing van het gebruik van een bestaand gebouw op het perceel. Er is daardoor geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

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

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

Dit alles maakt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en daar waar kan versterkt wordt, overeenkomstig artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsverordening.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

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

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

Op het perceel De Stokte 9 zijn geen gebiedsspecifieke beleidskeuze van toepassing. Er zijn dus geen zwaarwegende belangen die dit initiatief beïnvloeden.

2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

Een ontwikkelingsperspectief schetst een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geeft aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn.

Het ontwikkelingsperspectief geeft zo richting aan 'waar' wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Het perceel De Stokte 9 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 3 . De Stokte 9

 **Ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap**



Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies van het buitengebied. Het geeft ruimte aan de landbouw, maar tegelijkertijd biedt het ook ruimte voor landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, recreatie, wonen en de overige bedrijvigheid. Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte. Daar waar de ontwikkelruimte voor agrarische bedrijven beperkt is, liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid.

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

Conclusie

De ontwikkeling aan De Stokte 9 past binnen het ontwikkelingsperspectief aangezien de ontwikkeling recreatief gebruik mogelijk maakt. De ontwikkeling voorziet hoofdzakelijk in een veranderend gebruik van een bestaand gebouw op het perceel. De landschappelijke inpassing en behoud van de kenmerkende structuur worden hierbij niet aangetast.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op De Stokte 9 zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

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

Kaart 4. De Stokte 9

Dekzandvlakte en ruggen



Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'

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

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings-)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

De norm is dat dekzandvlaktes en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. In de richtinggevende uitspraak staat dat als ontwikkelingen plaatsvinden, deze dan bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogte verschillen en het watersysteem. Verder is bij ontwikkelingen de (strekings-)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet geen wezenlijk veranderingen op het perceel, de natuurlijke laag wordt niet aangetast.

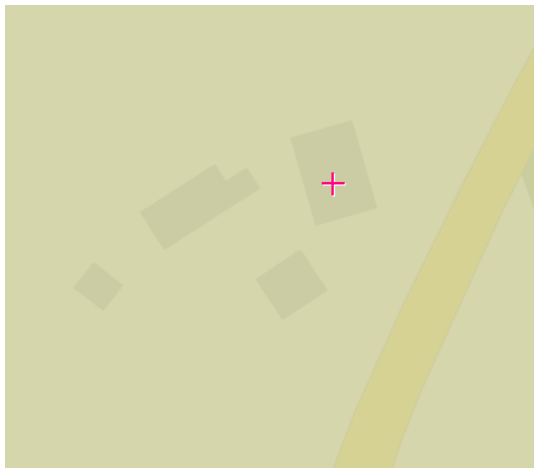
2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Essenlandschap'

Kaart 5. De Stokte 9

 Essenlandschap



Figuur: Relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

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

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

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

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt er niet toe dat het cultuurlandschap wordt aangetast aangezien het enkel gaat om een veranderend gebruik van een bestaand gebouw.

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

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

Verspreide bebouwing

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

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

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

Informeel en trage netwerk

Het informeel trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en erfahrbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen, is er sprake van onderbrekingen.

De ambitie is om het verplaatsingsgedrag te verschuiven van auto naar fiets. Daarnaast ligt er de ambitie om de onderbrekingen op te heffen. Het fiets- en wandelpaden netwerk wordt op nieuw van de regio samengevoegd tot een compleet systeem. Verbinden van kernen met het buitengebied, ommetjes, gericht op het beleefbaar maken van de directe leefomgeving en het landschap en het verknopen van dit netwerk aan overstapplaatsen aan de hoofd- en regionale infrastructuur.

De norm is om informele routes en netwerken in beeld te brengen en een beschermende bestemmingsregeling te geven. Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij zandwegen, wandel- en fietsroutes worden onderbrekingen in het netwerk voorkomen. In de 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

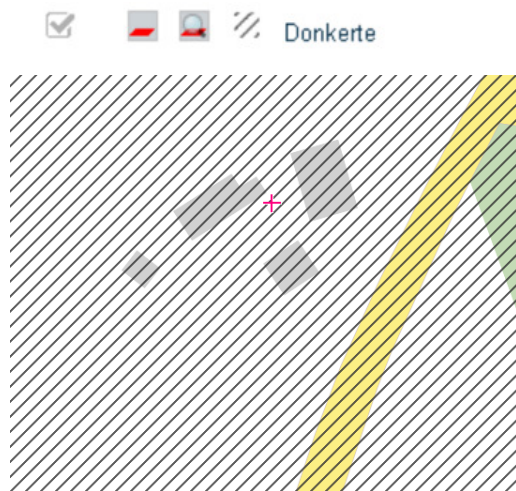
Bij deze ontwikkeling wordt er geen bebouwing toegevoegd. De kenmerkende erfstructuur blijft behouden.

2.2.4.4 Laag van de beleving

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'

Kaart 6. De Stokte 9



Figuur: Relevant deel 'Laag van de beleving'

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

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

Conclusie

De gemeente Dalfsen zal initiatiefnemer adviseren zo min mogelijk strooilicht te gebruiken en de benodigde verlichting zo geconcentreerd mogelijk te houden.

2.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

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

Datzelfde geldt voor de beschrijving van de karakteristiek. Niet overal in een bepaald deelgebied zullen in dezelfde mate waarden en karakteristieken aanwezig zijn.

Bij (aanvragen voor) ruimtelijke ontwikkelingen is dan ook altijd een verfijningslag nodig. Aanvragers mogen ervan uitgaan dat zal worden getoetst aan daadwerkelijk aanwezige waarden.

Het perceel De Stokte 9 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het deelgebied Essenlandschap zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 7. De Stokte 9



Essenlandschap
Thema: landschap
Gebiedsbegrenzing: indicatief

2.3.1.1 Karakteristiek Essenlandschap

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

De meeste en oudste bebouwing ligt op de flanken van de es. De dorpen en de boerenerven liggen op een natuurlijke wijze in het landschap. Vaak zijn de overgangen tussen dorp en omgeving of erf en buitengebied niet scherp, maar lopen beide op een logische wijze in elkaar over. Erven kennen een rafelig silhouet van bebouwing en boomgroepen. Op de overgangen naar de Vecht liggen enkele landhuizen.

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

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

2.3.1.2 Kernkwaliteit

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

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting recreatie

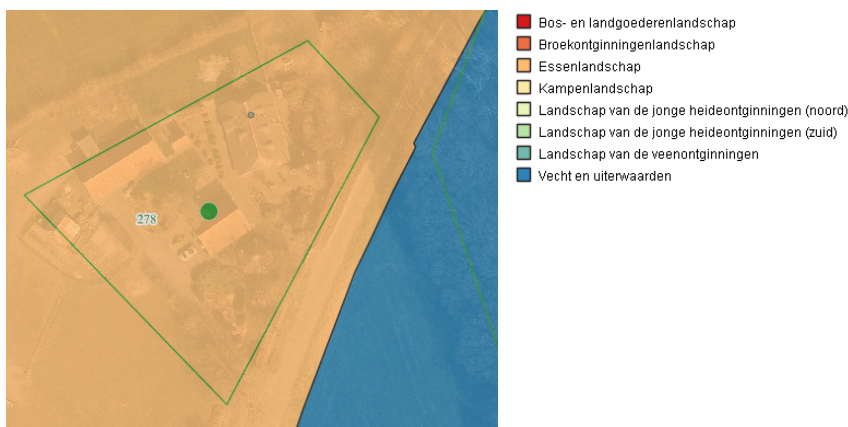
Het essenlandschap geldt als sterke recreatieve trekpleister. De ligging naast de Vecht versterkt de aantrekkingskracht. Er zijn verschillende verblijfsaccommodaties en vele fiets- en wandelroutes. Waar een goede landschappelijke inpassing mogelijk is, wordt opschaling van recreatieve bedrijven toegestaan. Particuliere initiatieven die een versterking betekenen voor de recreatieve infrastructuur zullen worden gefaciliteerd. Daarbij waakt de gemeente voor een inbreuk op of een aantasting van de landschappelijke kwaliteiten, die juist de trekker van het gebied zijn.

Specifiek voor dag- en verblijfsrecreatieve ontwikkelingen geldt dat deze de schaal van het landschap niet te boven mogen gaan.

2.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedeekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel De Stokte 9 ligt in het deelgebied 'Essenlandschap'.

Kaart 8. De Stokte 9



Essenlandschap

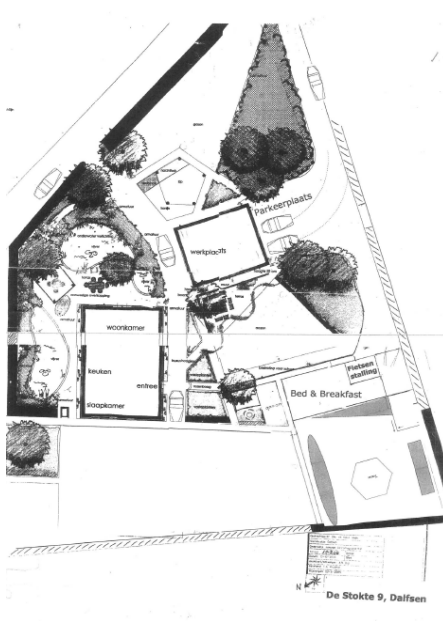


De afwisseling en rijkdom aan landschapselementen en cultuurhistorische elementen is in dit landschapstype groot en kenmerkend.

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

De ontwikkeling past in het Landschapsontwikkelingsplan, er vinden op het erf geen grote aanpassingen plaats ten opzichte van de huidige situatie. Zie kaart 8 voor het erf-inrichtingsplan van De Stokte 9.

Kaart 9. Erfinrichting De Stokte 9



Hoofdstuk 3 Onderzoeken

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

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

3.1 Archeologie

Volgens deze beleidskaart heeft het perceel De Stokte 9 een hoge archeologische verwachting (Waarde archeologie 1), de beoogde ontwikkeling voorziet enkel in het aanpassen van het gebruik van een van de bestaande gebouwen. Er vindt dus geen grondroering plaats. De archeologische waarde wordt niet aangetast.

Kaart 10. De Stokte 9



Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

3.2 Bodemkwaliteit

Volgens de bodemkwaliteitskaart blijkt dat op en direct rondom de locatie sinds 1998 (beëindigd agrarische bedrijf) geen bodembedreigende activiteiten meer hebben plaatsgevonden. De bodemkwaliteit is naar verwachting geschikt voor de nieuwe functie en gebruik.

3.3 Duurzaamheid

April 2017 heeft de gemeenteraad van Dalfsen het Beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025 vastgesteld. In dit beleidsplan worden verbeterdoelen en concrete doelen gesteld. De ambitie is om een duurzaam leefbare gemeente te maken. Hiervoor zijn vier verbeterdoelen gesteld: meer lokale kracht, minder energiegebruik, meer duurzame energie en meer circulair.

Bij deze ontwikkeling wordt een bestaande schuur hergebruikt voor een nieuwe functie. Dit past binnen de doelstellingen van het beleidsplan voor duurzaamheid.

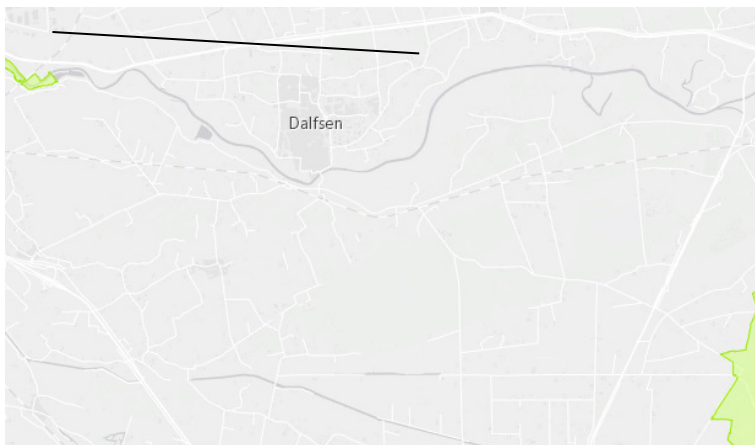
3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermde natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 7 km van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringsstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.2 Stikstof depositie

Kaart 11. De Stokte 9



Ligging van Natura2000-gebied in de omgeving van het plangebied. Gronden die tot Natura2000 behoren worden met de groene kleur aangeduid. (bron <https://www.natura2000.nl/gebieden/overijssel>)

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

Beschermingsregime

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

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

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

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

Elke ontwikkeling in of nabij een Natura 2000-gebied dient te worden onderworpen aan een 'voortoets'. Uit de voortoets moet blijken of kan worden uitgesloten dat de gewenste werkzaamheden/ontwikkelingen een (significant) negatief effect hebben (op zichzelf of in

combinatie met andere plannen of projecten). Voor alle Natura 2000-gebieden dient een beheerplan te zijn opgesteld waaruit duidelijk wordt welke activiteiten wel en niet zonder vergunning mogelijk zijn in en nabij die gebieden.

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

Effectbeoordeling

Het plangebied ligt op circa 7 kilometer afstand tot het meest nabij gelegen Natura2000-gebied. Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het Natura2000- gebied, is het niet aannemelijk dat de voorgenomen activiteiten, zowel tijdens de sloop- en bouwbase, alsmede tijdens de gebruiksfase, zullen leiden tot een toename van depositie NOx/NH3 op Natura2000-gebied. Voor deze effectbeoordeling is geen gebruik gemaakt van een berekening m.b.v. het computerprogramma Aerius Calculator. Deze aanname is gebaseerd op ervaring met het opstellen van dergelijke berekeningen in Calculator.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermde natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van meer dan 7 km van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudings- doelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de ruimere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten. Bovendien kent de ingreep slechts een beperkte effectafstand en zal geen sprake zijn van een opvallende verstoring binnen het NNN. Verdere toetsing in de vorm van een "Nee, tenzij-toets" is niet aan de orde.

3.4.4 De Wet natuurbescherming

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

3.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan.

Risicozonering rondom De Stokte 9 is hieronder aangegeven.

Kaart 12. De Stokte 9



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

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

Conclusie

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

3.6 Milieuzonering

De dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is op 430 meter afstand van het plangebied. Er is geen sprake van beperkende milieuzonering voor het tot uitvoer brengen van de beoogde ontwikkeling.

3.7 Geluid

De Wet geluidhinder heeft als doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid.

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.8 Luchtkwaliteit

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

3.9 Verkeerssituatie

Met deze ontwikkeling zal de verkeersintensiteit licht wijzigen aangezien er meer mensen van en naar het perceel zullen reizen. Het gaat hier echter om een zeer beperkte verandering. Voor de bezoekers zijn voldoende parkeerplekken aanwezig op het perceel.

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

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

3.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 Invloed op de waterhuishouding

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

Toename van het verharde oppervlak bedraagt (niet) meer dan 1500 m². Er vindt geen toename van het verharde oppervlak plaats. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

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

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

3.10.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerpeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

3.10.5 Watertoetsproces

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

3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

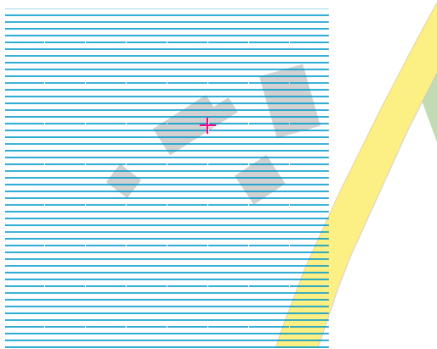
Volgens artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel moet bij ontwikkelingen in overstroombaar gebied een overstromingsrisicoparagraaf in de toelichting bij een bestemmingsplan worden opgenomen.

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme

gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied in overstroombaar gebied (zie kaart 11).

Kaart 13. Uitsnede kaart 'Overstroombaar gebied'

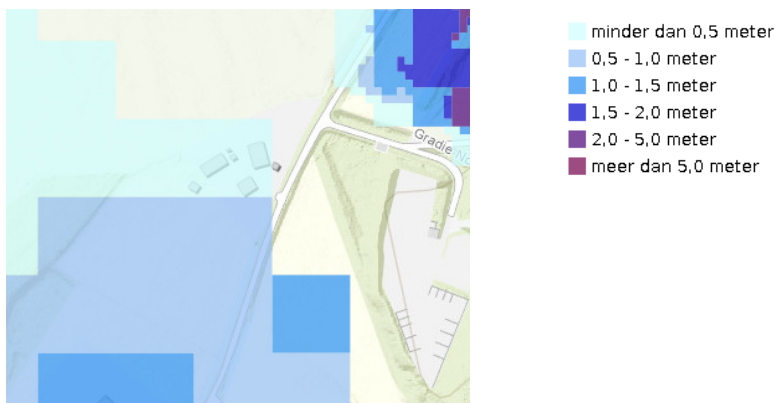


Bron: provincie Overijssel

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een kleine kans (1/1000 tot 1/10.000 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een maximale waterdiepte van 0,5 tot 1 meter gevonden (zie kaart 12). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) blijft de betreffende locatie droog. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.

Kaart 14. Uitsnede IPO risicokaart



Bron: IPO risicokaart

Conclusie

In geval van overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie toe te staan. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Veiligheidsregio zijn op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. Het bestemmingsplan maakt slechts een bestemmingsplan wijziging waarbij binnen de woonbestemming een bestaande schuur een aanduiding krijgt ten behoeve van recreatief gebruik. Gezien de kleine kans van overstroming en het feit dat het bestemmingsplan geen verblijfsfunctie voor kwetsbare groepen mogelijk maakt, is het niet nodig om maatregelen te nemen.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Na herziening van het bestemmingsplan is aan de De Stokte 9 de bestaande woonbestemming aangevuld met een aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - boerderijkamers'. Binnen deze aanduiding is het dan toegestaan om de B&B te realiseren buiten de woning, in een deel van een bestaande schuur.

De inpassing van het erf wordt gerealiseerd en in stand gehouden volgens het erfinrichtingsplan dat ontvangen is op 9 maart 2021 (bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing).

Aan deze ontwikkeling zullen de volgende voorwaardelijke verplichtingen worden verbonden:

1. Initiatiefnemer is verplicht om, indien en voor zover zij overgaat tot realisatie van het 8e verzamel-bestemmingsplan, de inrichting van het erf te realiseren zoals is aangegeven in het erfinrichtingsplan ontvangen op 9 maart 2021 (bijlage 1).
2. Initiatiefnemer moet binnen één jaar na het in gebruik nemen van het recreatief nachtverblijf de erfbeplanting volgens het door de gemeente goedgekeurde erfinrichtingsplan ontvangen op 9 maart 2021 (bijlage 1) realiseren en deze minimaal tien jaar in stand houden.
3. Initiatiefnemer moet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het 8e verzamelplan de erfinrichting (bijlage 1) realiseren en deze minimaal tien jaar in stand houden.
4. Initiatiefnemer is verplicht permanente bewoning van de boerderijkamers tegen te gaan.
5. Initiatiefnemer mag aan het recreatief nachtverblijf geen kookgelegenheid toevoegen.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

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

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

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

Ruimtelijke Onderbouwing Hessenweg 18 en 18B

Hoofdstuk 1 Inleiding

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

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Het perceel Hessenweg 18 en 18B ligt nabij de N340 en ten noordwesten van Dalfsen. Het perceel betreft een voormalig bedrijfslocatie.

De huidige bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. Daarbij wordt ook een bed & breakfast gestart binnen de voormalige deel van de woning. Op een gedeelte van de zolder vindt opslag plaats.

Voor de bestaande theetuin mag de initiatiefnemer een bestaand bijgebouw gebruiken. Er worden niet meer bezoekers verwacht dan voorgaande jaren toen er een camperdealer en –reparatiebedrijf gevestigd was.

Verder wil men een hondendagopvang en -uitlaatservice beginnen op het perceel. Het gaat om dagopvang van maximaal 4 honden. En een uitlaatservice van maximaal 10 honden: deze honden worden opgehaald en worden op het terrein uitgelaten tussen 12.00 en 13.00 uur.

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

Kaart 1. Ligging van het perceel Hessenweg 18 en 18b

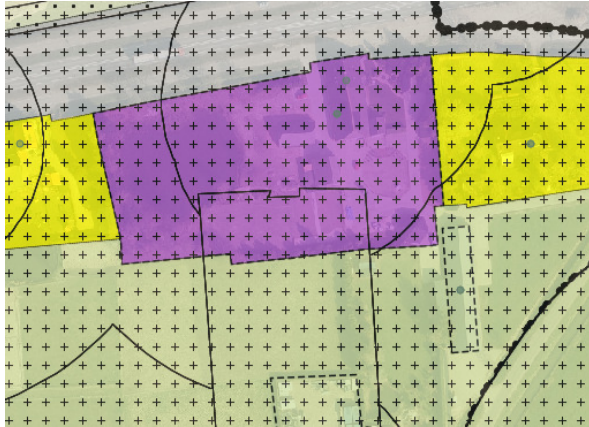


bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming 'Bedrijf' en een aanduiding specifieke 'vorm van bedrijf- antennebedrijf'. Het perceel heeft daarnaast een dubbelbestemming 'waarde- Archeologie 2 en 3'.

Kaart 2. Huidige bestemming



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt de bedrijfsbestemming opgezet naar een woonbestemming (volledige perceel). Binnen deze woonbestemming worden vier aanduidingen opgenomen voor de nieuwe activiteiten op het perceel. Het gaat hier om de aanduiding 'Opslag', 'Specifieke vorm van recreatie - theetuin', 'Specifieke vorm van recreatie - boerderijkamers' en 'specifieke vorm van bedrijf - dierenactiviteiten'.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de NOVI is een van de nationale belangen het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen. Door mee te werken aan deze ontwikkeling waarbij een voormalige bedrijfslocatie wordt omgezet naar wonen met diverse nevenfuncties wordt de leefbaarheid van het landelijkgebied versterkt. Met een erfinrichtingsplan zal het erf worden ingepast in de omgeving. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 8e Verzamelplan Buitengebied (bestemmingsplan) is in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat toch gesproken kan worden van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

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

Het aantal aanwezige gebouwen wijzigt niet als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Er is daardoor geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Actualisatie Omgevingsverordening 2019/2020.

Dit bestemmingsplan maakt geen extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving mogelijk. Artikel 2.1.3 Zuinig en Zorgvuldig ruimtegebruik van de Omgevingsverordening is dan ook niet van toepassing.

De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken. Daarnaast wordt de ontwikkeling in paragraaf 2.2 getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel, waar het ontwikkelingsperspectief en de vier-lagenbenadering onderdeel van uitmaken. Dit alles maakt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en daar waar kan versterkt wordt, overeenkomstig artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsverordening.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen' van de gemeente Dalfsen. Deze ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (buitengebied) van de gemeente Dalfsen. De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Bij dit plan is zeker sprake van 'zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik' De bestaande gebouwen en terrein worden hergebruikt voor de invulling van nieuwe functies.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

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

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

Op het perceel Hessenweg 18 en 18b is geen gebiedsspecifieke beleidskeuze van toepassing. Er zijn dus geen zwaarwegende belangen die dit initiatief beïnvloeden.

2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

Een ontwikkelingsperspectief schetst een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geeft aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het ontwikkelingsperspectief geeft zo richting aan 'waar' wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Het perceel Hessenweg 18 en 18b ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 3. Hessenweg 18 en 18b

 Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap



Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

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

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

Conclusie

Deze ontwikkeling op Hessenweg 18 en 18b past binnen het ontwikkelingsperspectief in de zin dat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmerd. Op geen enkele manier wordt verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw beperkt.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de Hessenweg 18 en 18b zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

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

Kaart 4. Hessenweg 18 en 18b

Dekzandvlakte en ruggen



Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'

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

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings-)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

De norm is dat dekzandvlakten en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. In de richtinggevende uitspraak staat dat als ontwikkelingen plaatsvinden, deze dan bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogte verschillen en het watersysteem. Verder is bij ontwikkelingen de (strekings-)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Conclusie

De ontwikkeling voorziet enkel in nieuw gebruik van de bestaande gebouwen en terreinen. Er vinden verder geen ontwikkelingen plaats op het perceel. De natuurlijke laag wordt niet aangetast.

2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

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

Kaart 5. Hessenweg 18 en 18b

 Jong heide- en broekontginningslandschap



Figuur: Relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

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

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

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

Conclusie

De ontwikkeling zorgt niet voor aantasting van het cultuurlandschap aangezien de ontwikkeling enkel voorziet in nieuw gebruik van de bestaande gebouwen en terreinen.

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

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

Verspreide bebouwing

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

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

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

Informeel en trage netwerk

Het informeel trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruitersporen, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het 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

Voor de beoogde ontwikkeling wordt enkel gebruik gemaakt van bestaande gebouwen en terreinen. De kenmerkende erfstructuur blijft hierdoor behouden en wordt versterkt doordat de hoeveelheid aan verharding afneemt.

2.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

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

Datzelfde geldt voor de beschrijving van de karakteristiek. Niet overal in een bepaald deelgebied zullen in dezelfde mate waarden en karakteristieken aanwezig zijn.

Bij (aanvragen voor) ruimtelijke ontwikkelingen is dan ook altijd een verfijningslag nodig. Aanvragers mogen ervan uitgaan dat zal worden getoetst aan daadwerkelijk aanwezige waarden.

Het perceel Hessenweg 18 en 18b ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het deelgebied Essenlandschap. Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 6. Hessenweg 18 en 18b



Essenlandschap
Thema: landschap
Gebiedsbegrenzing: indicatief

2.3.1.1 Karakteristiek Essenlandschap

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

De meeste en oudste bebouwing ligt op de flanken van de es. De dorpen en de boerenerven liggen op een natuurlijke wijze in het landschap. Vaak zijn de overgangen tussen dorp en omgeving of erf en buitengebied niet scherp, maar lopen beide op een logische wijze in elkaar over. Erven kennen een rafelig silhouet van bebouwing en boomgroepen. Op de overgangen naar de Vecht liggen enkele landhuizen.

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

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

2.3.1.2 Kernkwaliteit

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

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting wonen, werken en recreatie

Wonen

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

Werken

De bestaande niet-agrarische bedrijven vormen een belangrijk onderdeel van de plattelandseconomie. De gemeente realiseert zich dat multifunctionele ontwikkelingen noodzakelijk zijn om het landschap (in economisch opzicht) te kunnen blijven dragen. Verbreding van bestaande activiteiten wordt dan ook toegestaan net als de nieuwvestiging van niet-agrarische functies op vrijkomende erven. De gemeente zal daarbij streng toezien op een goede inrichting van het erf om een verrommeling van het aantrekkelijke landschap te voorkomen.

Recreatie

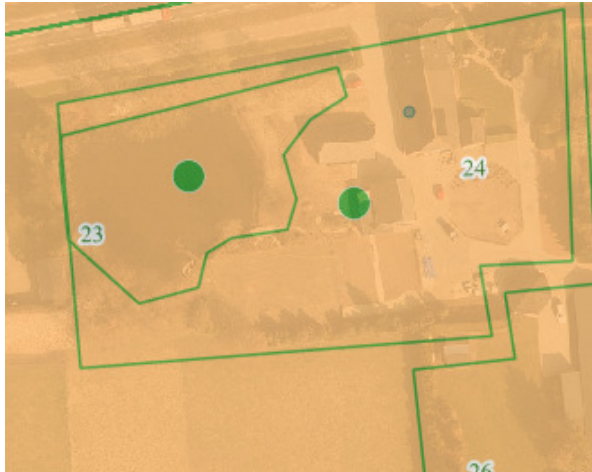
Het essenlandschap geldt als sterke recreatieve trekpleister. De ligging naast de Vecht versterkt de aantrekkingskracht. Er zijn verschillende verblijfsaccommodaties en vele fiets- en wandelroutes. Waar een goede landschappelijke inpassing mogelijk is, wordt opschaling van recreatieve bedrijven toegestaan. Particuliere initiatieven die een versterking betekenen voor de recreatieve infrastructuur zullen worden gefaciliteerd. Daarbij waakt de gemeente voor een inbreuk op of een aantasting van de landschappelijke kwaliteiten, die juist de trekker van het gebied zijn.

Specifiek voor dag- en verblijfsrecreatieve ontwikkelingen geldt dat deze de schaal van het landschap niet te boven mogen gaan.

2.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedeekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel Hessenweg 18 en 18b ligt in het deelgebied 'Essenlandschap'

Kaart 7. Hessenweg 18 en 18b



Essenlandschap

Essenlandschap



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

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

Zie kaart 8 voor het erfinrichtingsplan van Bouwtektuur van 29 november 2021. De ontwikkeling is in overeenstemming met het LOP. Er vinden enkel kleine aanpassingen plaats (meer groen), de kenmerkende structuren worden niet aangetast.

Kaart 8. Erfinrichting Hessenweg 18 en 18b



Hoofdstuk 3 Onderzoeken

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

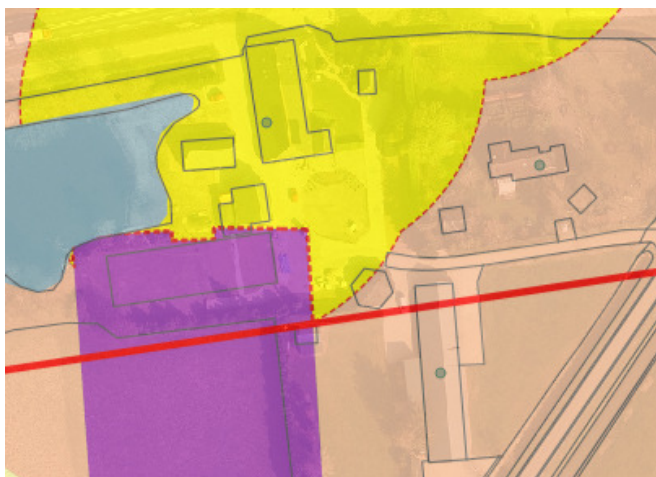
- Archeologie;
- Bodem;
- Duurzaamheid;
- Ecologie;
- Externe veiligheid;
- Milieuzonering;
- Geluid;
- Luchtkwaliteit;
- Verkeerssituatie;
- Water.

3.1 Archeologie

Volgens deze beleidskaart heeft het perceel Hessenweg 18 en 18b een hoge archeologische verwachtingswaarde (2 en 3)

Omdat de ontwikkeling enkel voorziet in een ander gebruik van bestaande gebouwen en terreinen is een onderzoek niet noodzakelijk. Voor de tot uitvoering brengen van de ontwikkelingen vinden er geen grote grondroeringen plaats.

Kaart 9. Hessenweg 18 en 18b



Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

3.2 Bodemkwaliteit

Volgens de bodemkwaliteitskaart en het historisch onderzoek blijkt dat op en direct rondom de locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

De bodemkwaliteit is naar verwachting geschikt voor de nieuwe functie en gebruik.

3.3 Duurzaamheid

April 2017 heeft de gemeenteraad van Dalfsen het Beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025 vastgesteld. In dit beleidsplan worden verbeterdoelen en concrete doelen gesteld. De ambitie is om een duurzaam leefbare gemeente te maken. Hiervoor zijn vier verbeterdoelen gesteld: meer lokale kracht, minder energiegebruik, meer duurzame energie en meer circulair.

Voor de beoogde ontwikkeling worden de bestaande gebouwen en terrein hergebruikt voor nieuwe functies. De ontwikkeling is in overeenstemming met de doelstelling uit het beleidsplan.

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

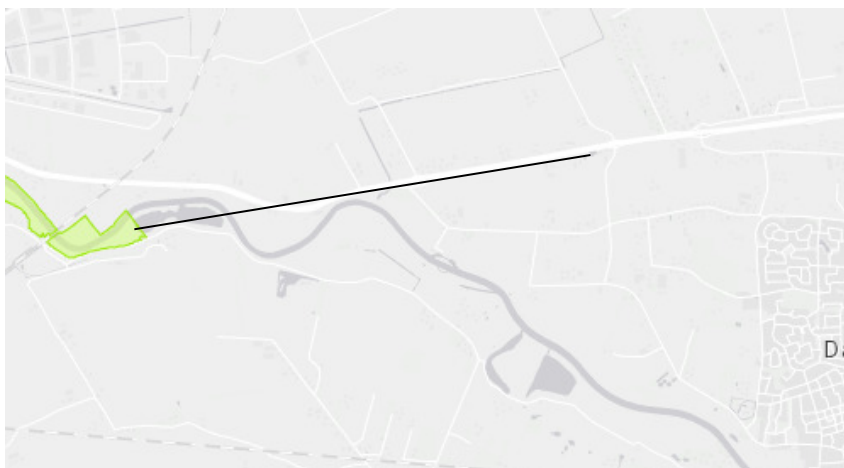
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermde natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van ca. 3 kilometer van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.2 Stikstofdepositie

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

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

Kaart 10. Hessenweg 18 en 18b



Ligging van Natura2000-gebied in de omgeving van het plangebied. Gronden die tot Natura2000 behoren worden met de groene kleur aangeduid. (bron <https://www.natura2000.nl/gebieden/overijssel>)

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

Beschermingsregime

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

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

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

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

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

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

Effectbeoordeling

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

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden-Reggebied op een afstand van meer dan 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 instandhoudings- doelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de bredere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten. Bovendien kent de ingreep (verandering bedrijf naar wonen) slechts een beperkte effectafstand en zal geen sprake zijn van een opvallende verstoring binnen het NNN. Verdere toetsing in de vorm van een "Nee, tenzij-toets" is niet aan de orde.

3.4.4 De Wet natuurbescherming

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

3.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan.

Risicozonering rondom Hessenweg 18 en 18b is hieronder aangegeven.

Kaart 11. Hessenweg 18 en 18b



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Een advies externe veiligheid is verstrekt door de Omgevingsdienst IJsselland. Het advies externe veiligheid als bijlage opgenomen (bijlage 3). De conclusie van het advies externe veiligheid is als hieronder weergegeven:

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan:

- toetsing aan het BEVI is niet noodzakelijk. Ontwikkeling ligt niet binnen invloedgebied van een inrichting.
- BTEV is van toepassing:
plangebied ligt binnen de 200 meter zone van een transportroute vervoer gevaarlijke stoffen; Uit toetsing aan de vuistregels uit de Handreiking risicoanalyse transport (HART) blijkt dat verdere verantwoording en berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk is. De oriëntatiewaarde en 10% daarvan wordt niet overschreden.
- BEVB is niet toepassing:
plangebied ligt niet binnen het invloed gebied van een hoge druk aardgasbuisleiding. Toetsing aan het BEVB is niet aan de orde.
- Extern veiligheidsbeleid
De ontwikkeling past binnen de ambities van het beleid.

Advies veiligheidsregio

Op 24 maart 2021 is advies opgevraagd bij de veiligheidsregio ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

De Hessenweg is een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze weg lag eerst op 10 meter afstand van de woning, maar nadat de weg is verlegd is deze afstand ongeveer 50 meter geworden.

In de nieuwe situatie meer mensen aanwezig dan in de bestaande situatie maar dit veroorzaakt geen belemmering voor het groepsrisico (GR).

Om de ontwikkeling veiliger te maken wordt het volgende geadviseerd:

- Toepassen van afsluitbare mechanische ventilatie in de woningen en bed & breakfast;
- Zorgen voor een 2e ontsluiting die van de Hessenweg af gericht is.
- Zorgen voor een zo goed mogelijke bescherming van de theetuin/theehuis. Dat kan door een zo groot mogelijke afstand tot de Hessenweg. Een andere mogelijkheid is om de theetuin/theehuis zoveel mogelijk achter de bebouwing te plaatsen, dat deze

door de bebouwing wordt afgeschermd van de Hessenweg.

In de woning wordt een bed & breakfast gerealiseerd. Voor zover er ook aan de buitenkant iets gedaan gaat wordt het volgende geadviseerd:

- Beperken van het glasoppervlak aan de kant van de Hessenweg
- Gevel en dak aan de kant van de Hessenweg uitvoeren met brandwerende materiaal.

Conclusie

Op basis van de adviezen van de omgevingsdienst en de veiligheidsregio kan worden geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met het onderdeel externe veiligheid.

3.6 Milieuzonering

In de directe omgeving zijn geen industriële of agrarische emissiebronnen van betekenis op de planlocatie. Er zijn dan ook geen milieuzoneringen die de beoogde ontwikkeling niet mogelijk maken.

3.7 Geluid

De Wet geluidhinder heeft als doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid.

Het perceel Hessenweg 18 en 18b ligt nabij de N340. Voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling is de omgevingsdienst IJsselland om advies gevraagd.

Woning

Ten aanzien van de woning en de te realiseren bed & breakfast is geconcludeerd dat voor deze locatie hogere grenswaarde geluid van toepassing zijn (67 dB (A)). De woning is in het verleden gesaneerd voor wegverkeerslawaai, hierbij zijn alle geluidsgevoelige ruimtes voorzien van meerdere geluidsreducerende maatregelen. Het omzetten naar de woonbestemming en het starten van de bed & breakfast ondervinden geen belemmeringen van wegverkeerslawaai. Verder onderzoek is voor dit onderdeel van de ontwikkeling niet meer nodig.

Hondenuitlaatservice

Voor het mogen starten van de honden uitlaatservice is wel onderzoek vereist. Adviesbureau VOBRU heeft het akoestische onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Hoofdvraag bij dit onderzoek is of de honden uitlaatservice geluidshinder veroorzaakt bij woningen van derden. In het onderzoek zijn onderstaande bevindingen gedaan.

Langtijdgemiddelde

In de dagperiode treedt de hoogste geluidbelasting op ter plaatse van (Hessenweg 18A) en bedraagt 36 dB(A) en is hiermee 14 dB lager dan de richtwaarde voor gemengd gebied. Ter plaatse van de woning Hessenweg 16 bedraagt de geluidbelasting maximaal 33 dB(A). Hiermee wordt ruimschoots aan de norm voldaan.

Maximaal geluidsniveau

De maximale geluidsniveaus ten gevolge van de hondendagopvang- en uitlaatservice zijn in de dagperiode ruimschoots lager dan de norm voor een gemengd gebied. Het hoogst optredende maximaal geluidsniveau ter plaatse een geluidgevoelige bestemming bedraagt in de dagperiode 64 dB(A). De maatgevende bron in de dagperiode betreft het halen/brengen van de honden met de bestelbus (route 002). Ter plaatse van rekenpunt 005 is de maatgevende bron het blaffen van de honden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het bedrijf hondendagopvang- en uitlaatservice op basis van de omschreven representatieve bedrijfssituatie voldoet aan de richtwaarden

zoals aangegeven in de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering 2009. Tevens wordt voldaan aan de normering zoals gesteld in het van toepassing zijnde activiteitenbesluit. Het aspect geluid geeft geen belemmering voor het toestaan van de nevenactiviteit hondendagopvang- en uitlaatservice op het perceel Hessenweg 18 en 18B.

3.8 Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan voorziet enkel in het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonsituatie. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

3.9 Verkeerssituatie

Voor de ontwikkeling wordt uitgegaan dat de bestaande erftoegang(-en) gebruikt wordt. Aandachtspunt is verder dat ook parkeren door bezoekers van de bed & breakfast op eigen erf plaatsvindt. Er worden niet meer bezoekers verwacht dan voorgaande jaren toen er een camperdealer en –reparatiebedrijf gevestigd was.

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

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

3.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan geen nieuwe wooneenheden gerealiseerd. 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.

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

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woning moet een aansluiting hebben op een IBA.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap IV er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.

Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Het plangebied ligt op geruime afstand van een hoofdwatrgang die beschermd worden door de Keur van het waterschap. De locatie bevindt zich buiten de beschermingszone.
--------------------------------	--------	--

3.10.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekragen een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerpeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

De woning is al aangesloten op een IBA.

3.10.5 Watertoetsproces

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

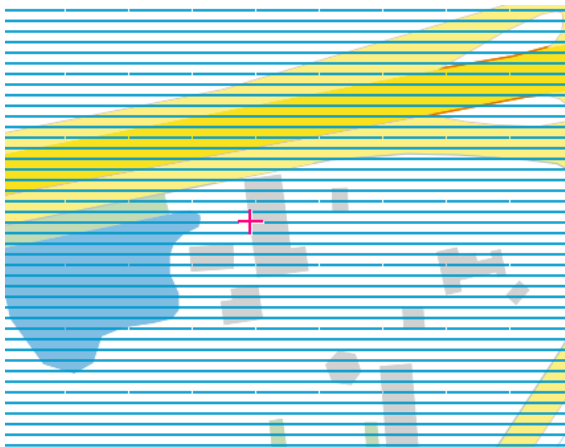
3.10.6 Overstromingsrisicoparaagraaf

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

Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal gesproken niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan) als gevolg van een extreme gebeurtenis. Het gaat zowel om buitendijkse gebieden die bij hoogwater overstromen (bijvoorbeeld uiterwaarden) als om de beschermde gebieden achter de dijk (binnendijkse gebieden) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan.

Volgens de viewer van de provincie Overijssel ligt het plangebied in overstroombaar gebied (zie kaart 11).

Kaart 12. Uitsnede kaart 'Overstroombaar gebied'

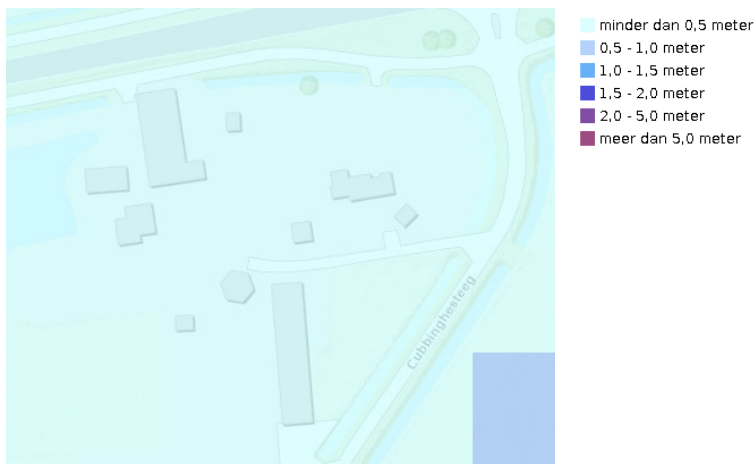


Bron: provincie Overijssel

Risico-inventarisatie

Op de risicokaart komt het volgende kaartbeeld naar voren bij overstromingen met een kleine kans (1/1000 tot 1/10.000 jaar). Dit zijn de overstromingen vanuit het primaire systeem (bijvoorbeeld de Vecht) waar de dijken een strenge norm hebben. Voor de betreffende locatie wordt een maximale waterdiepte van 0,5 meter gevonden (zie kaart 12). Op de kaart van middelgrote kans (1/100 jaar) blijft de betreffende locatie droog. De risicokaart geeft geen tijd tot overstroming aan.

Kaart 13. Uitsnede IPO risicokaart



Bron: IPO risicokaart

Conclusie

In geval van overstroming zijn er geen belemmeringen om de beoogde ontwikkelingen op de locatie toe te staan. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de Veiligheidsregio zijn op de hoogte gesteld van de ontwikkeling. Het bestemmingsplan maakt slechts een bestemmingswijziging van 'bedrijf' naar 'Wonen' en het realiseren van boerderijkamers een theetuin en een hondenuitlaatservice. Gezien de kleine kans van overstroming en het feit dat het bestemmingsplan geen verblijfsfunctie voor kwetsbare groepen mogelijk maakt, is het niet nodig om maatregelen te nemen.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Na herziening van het bestemmingsplan is aan de Hessenweg 18 en 18b de bestemming 'bedrijf' met de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf- antennen bedrijf' gewijzigd in 'Wonen' met de aanduidingen 'Opslag', 'specifieke vorm van recreatie- boerderijkamers', 'specifieke vorm van bedrijf-dierenactiviteiten' en 'specifieke vorm van recreatie-theetuin'. De onderliggende dubbelbestemmingen waarde-archeologie 2 en 3 blijven van toepassing.

Aan deze ontwikkeling zullen de volgende voorwaardelijke verplichtingen worden verbonden:

1. Initiatiefnemer is verplicht om, indien en voor zover zij overgaat tot realisatie van het 8e verzamel-bestemmingsplan, de inrichting van het erf te realiseren zoals is aangegeven in het erfinrichtingsplan van Hessenweg 18 en 18B van Bouwtektuur van 29 november 2021 (bijlage 1).
2. Initiatiefnemer moet binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het 8e verzamelplan de erfbeplanting volgens het door de gemeente goedgekeurde erfinrichtingsplan van Hessenweg 18 en 18B van Bouwtektuur van 29 november 2021 realiseren en deze minimaal tien jaar in stand houden.
3. Initiatiefnemer mag plaats bieden aan maximaal 4 honden voor de hondendagopvang en aan maximaal 10 honden voor de hondenuitlaatservice.
4. Initiatiefnemer is verplicht om de hondendagopvang en –uitlaatservice uitsluitend overdag te laten plaatsvinden en moet erop toezien dat er geen nachtopvang van honden plaatsvindt.
5. Initiatiefnemer mag voor de theetuin maximaal 102 m2 binnenruimte gebruiken en is verplicht om aan de overige bestaande regels voor theetuinen te voldoen.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

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

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

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

Ruimtelijke Onderbouwing Wethouder Bijkersweg 1

Hoofdstuk 1 Inleiding

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

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Het perceel betreft een voormalig agrarisch perceel, de initiatiefnemer wil de bestemming graag wijzigen van agrarisch naar wonen. Het gewijzigd gebruik is al van toepassing op het perceel, de initiatiefnemer heeft op dit moment een tijdelijke omgevingsvergunning zodat de bedrijfswoning al bewoond mag worden voor reguliere bewoning en voor het regelen van de benodigde financiering. Voor de bestemmingswijziging worden de plannen opgenomen in het 8^e verzamelplan Buitengebied.

Het perceel is kadastraal gesplitst en het perceel met de grote schuur is apart verkocht. In die schuur wil de eigenaar van het perceel nog enkele agrarische activiteiten voortzetten, met name opslag. Qua uiterlijk zijn er weinig veranderingen voorzien op het perceel.

Om de opslag mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de Beleidsregels Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen, onderdeel Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB).

Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemeente Dalfsen' is een aanpassing van de bestemming 'Agrarisch' noodzakelijk.

Kaart 1. Ligging van het perceel Wethouder Bijkersweg 1

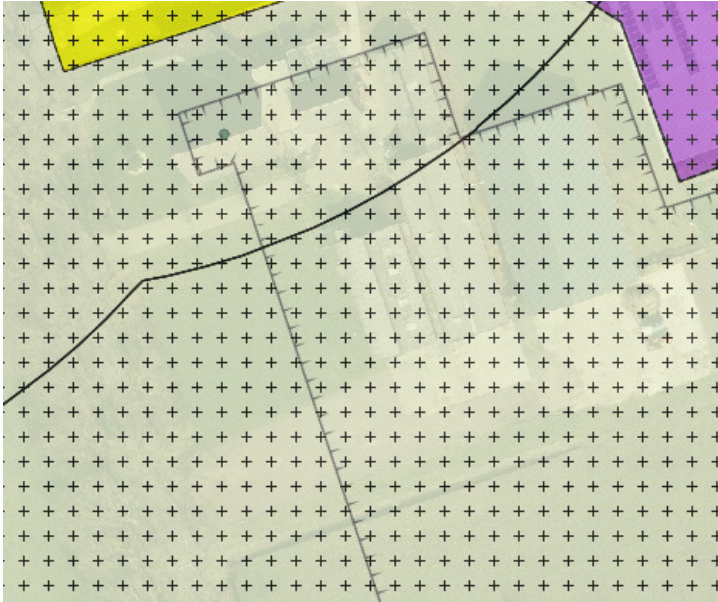


bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

1.2 Geldende bestemming

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Dalfsen en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch', en een aanduiding 'agrarisch bedrijf b'. Verder is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5 en 7' van toepassing.

Kaart 2. Huidige bestemming



bron: Giskit viewer 2017, gemeente Dalfsen

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken wordt de bestemming agrarisch deels omgezet naar wonen. Een deel van het perceel behoudt echter de huidige agrarische bestemming. De achterste schuur op het perceel blijft behouden voor agrarische activiteiten. Voor deze schuur wordt een aanduiding opgenomen 'Opslag'.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de NOVI is een van de nationale belangen het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen. Door mee te werken aan deze ontwikkeling waarbij een voormalig agrarisch perceel wordt omgezet naar een woonperceel wordt de leefbaarheid van het platteland vergroot. Met een erfinrichtingsplan zal het erf worden ingepast in de omgeving. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 8e Verzamelplan Buitengebied (bestemmingsplan) is in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat toch gesproken kan worden van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing verminderen of verplaatsen, zoals de Ruimte voor ruimteregelingen, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Voor deze ontwikkeling wordt bestaande bebouwing omgezet van de bestemming agrarisch naar wonen op basis van het gemeentelijke VAB beleid. Er wordt niks bijgebouwd.

Er is daardoor geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Actualisatie Omgevingsverordening 2019/2020.

Dit bestemmingsplan maakt geen extra ruimtebeslag op de Groene Omgeving mogelijk. Artikel 2.1.3 Zuinig en Zorgvuldig ruimtegebruik van de Omgevingsverordening is dan ook niet van toepassing.

De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit volgens de geldende gebiedskenmerken. Daarnaast wordt de ontwikkeling in paragraaf 2.2 getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel, waar het ontwikkelingsperspectief en de vier-lagenbenadering onderdeel van uitmaken. Dit alles maakt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en daar waar kan versterkt wordt, overeenkomstig artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit van de Omgevingsverordening.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied gemeente Dalfsen' van de gemeente Dalfsen. Deze ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (buitengebied) van de gemeente Dalfsen. De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Bij dit plan is zeker sprake van 'zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik'. De bestaande agrarische bebouwing wordt omgezet naar een woonbestemming.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

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

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

Op het perceel Wethouder Bijkersweg 1 is geen gebiedsspecifieke beleidskeuze van toepassing. Er zijn dus geen zwaarwegende belangen die dit initiatief beïnvloeden.

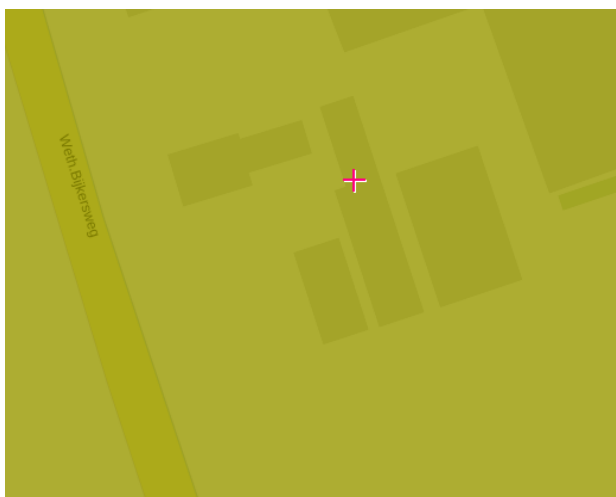
2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

Een ontwikkelingsperspectief schetst een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geeft aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het ontwikkelingsperspectief geeft zo richting aan 'waar' wat ontwikkeld zou kunnen worden.

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

Kaart 3. Wethouder Bijkersweg 1

 Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap



Relevant gedeelte kaart Ontwikkelingsperspectieven

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

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

Conclusie


Deze ontwikkeling op Wethouder Bijkersweg 1 past binnen het ontwikkelingsperspectief in die zin dat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet belemmerd. Op geen enkele manier wordt verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw beperkt. De ontwikkeling voorziet verder in het hergebruik van de bestaande bebouwing, de landschappelijke kenmerken blijven behouden.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

Op de Wethouder Bijkersweg 1 zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

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


Kaart 4. Wethouder Bijkersweg 1

 Hoogveengebieden (in cultuur gebracht)



Figuur: Relevant deel 'Natuurlijke laag'

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

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

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

Conclusie

De ontwikkeling voorziet enkel in het herbestemmen van reeds aanwezige bebouwing. De natuurlijke kenmerken van deze laag wordt door deze ontwikkeling niet aangetast.

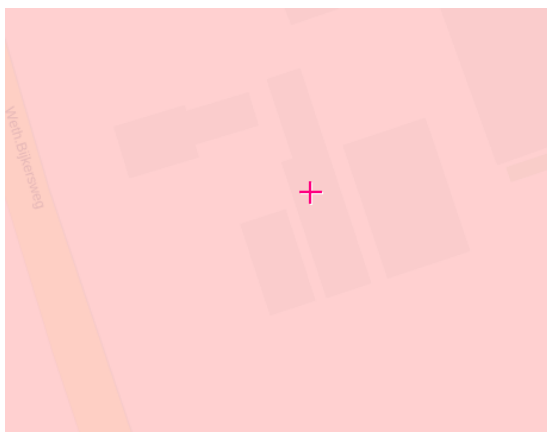
2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Veenkoloniaal Landschap'

Kaart 5. Wethouder Bijkersweg 1

 Veenkoloniaal landschap



Figuur: Relevant deel 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

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

De ambitie is de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid en kwaliteit van het veenkoloniale landschap te versterken. De opgave is om de moderne landbouw te koppelen aan nieuwe ontwikkelingen die gericht zijn op leefbaarheid en economische veerkracht. Daarmee kan het

contrast tussen de grote open ruimtes en dichte zones versterkt worden.

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

Conclusie

De kenmerkende landschapselementen worden niet aangetast door deze ontwikkeling aangezien er op het perceel weinig zal veranderen ten opzichte van de huidige situatie. De bestaande bebouwing blijft namelijk behouden.

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

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

Verspreide bebouwing

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

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

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

Informele en trage netwerk

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen, is er sprake van onderbrekingen.

De ambitie is om het verplaatsingsgedrag te verschuiven van auto naar fiets. Daarnaast ligt er de ambitie om de onderbrekingen op te heffen. Het fiets- en wandelpaden netwerk wordt op nieuw van de regio samengevoegd tot een compleet systeem. Verbinden van kernen met het buitengebied, ommetjes, gericht op het beleefbaar maken van de directe leefomgeving en het landschap en het verknopen van dit netwerk aan overstapplaatsen aan de hoofd- en regionale infrastructuur.

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

Conclusie

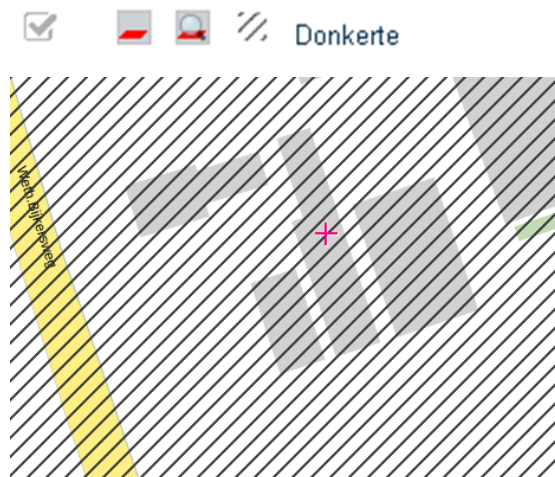
De ontwikkeling beoogt enkel het herbestemmen van de reeds aanwezige gebouwen. De kenmerkende erfstructuur wordt hierbij niet aangetast. Daarnaast gaat het hier om een woonerf er zijn geen trage netwerken aanwezig.

2.2.4.4 Laag van de beleving

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'

Kaart 6. Wethouder Bijkersweg 1



Figuur: Relevant deel 'Laag van de beleving'

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

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

Conclusie

De ontwikkeling heeft als doel om de vrijgekomen agrarische bebouwing te voorzien van de woonbestemming. De verandering zal weinig extra licht toevoegen, de belevingswaarde van donkerte wordt dus aangetast.

2.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

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

Datzelfde geldt voor de beschrijving van de karakteristiek. Niet overal in een bepaald deelgebied zullen in dezelfde mate waarden en karakteristieken aanwezig zijn.

Bij (aanvragen voor) ruimtelijke ontwikkelingen is dan ook altijd een verfijningsslag nodig. Aanvragers mogen ervan uitgaan dat zal worden getoetst aan daadwerkelijk aanwezige waarden.

Het perceel Wethouder Bijkersweg 1 ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het Landschap van de Veenontginningen. Zie kaart 7 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Kaart 7. Wethouder Bijkersweg 1



Landschap van de veenontginningen

Thema: landschap

Gebiedsbegrenzing: indicatief

2.3.1.1 Karakteristiek Landschap van de veenontginningen

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

Het veenontginningsgebied rond Nieuwleusen vormt een waardevol agrarisch productiegebied. De gemeente zet in op een versterking en uitbreiding van de economische functie van het gebied. Uitbreiding van de woonfunctie ligt dan ook niet voor de hand.

2.3.1.2 Kernkwaliteit

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

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting Wonen

Het veenontginningsgebied rond Nieuwleusen vormt een waardevol agrarisch productiegebied. De gemeente zet in op een versterking en uitbreiding van de economische functie van het gebied. Uitbreiding van de woonfunctie ligt dan ook niet voor de hand. De bestaande woningen worden echter gerespecteerd.

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

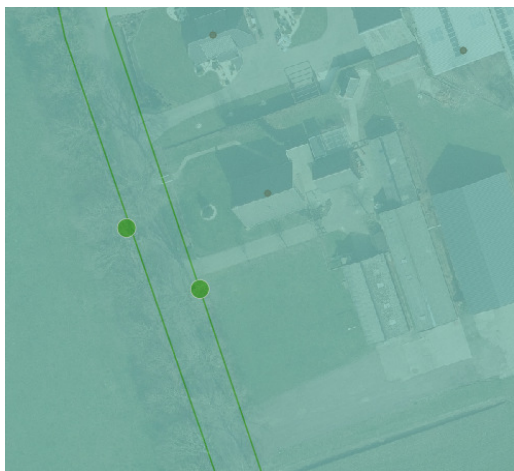
2.3.2 Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen

De regels voor het toepassen van 'Sloop voor Kansen' en 'Hergebruik vrijgekomen agrarische bebouwing' (VAB) zijn uitgewerkt in de gemeentelijke Beleidsregels 'Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen'. De beoogde ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis van het VAB beleid.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

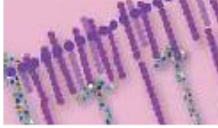
Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedeekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. Het perceel Wethouder Bijkersweg 1 ligt in het deelgebied 'Landschap van de veenontginningen'.

Kaart 8. Wethouder Bijkersweg 1



■ Landschap van de veenontginningen

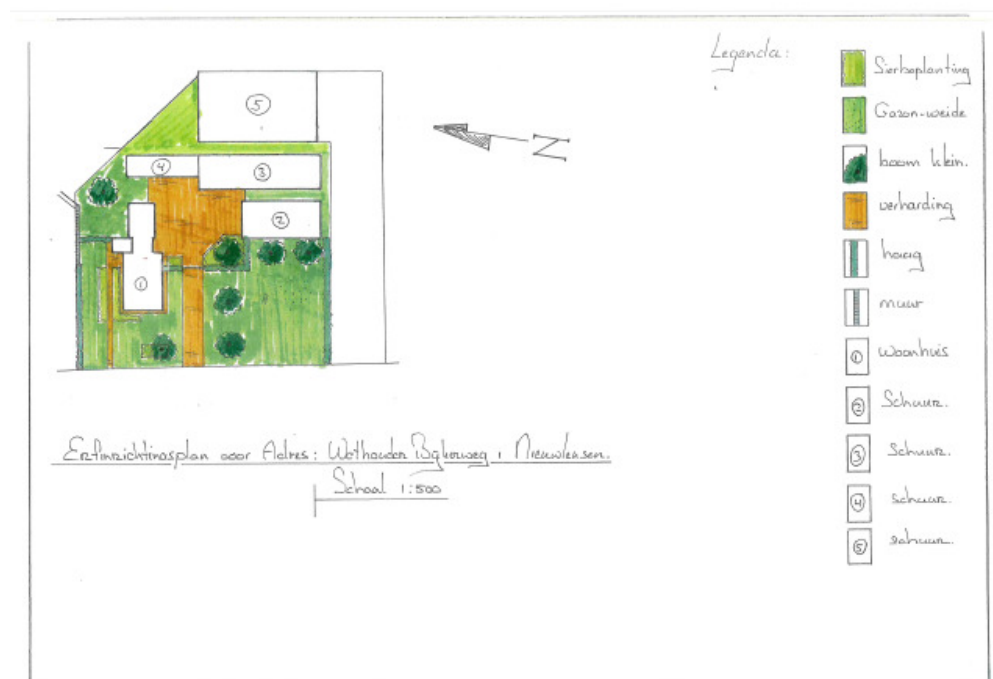
Veenontginning



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

Zie kaart 9 voor het erfinrichtingsplan van de beoogde ontwikkeling.

Kaart 9. Erfinrichting Wethouder Bijkersweg 1



De ontwikkeling past in het Landschapsontwikkelingsplan omdat er buiten de aanplant van enkele nieuwe bomen weinig veranderingen plaatsvinden ten opzichte van de huidige gerealiseerde situatie.

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

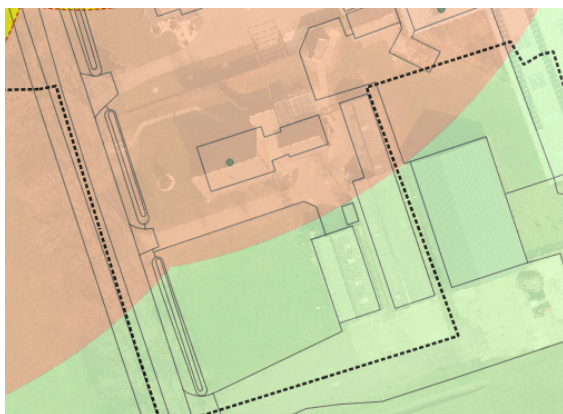
In dit hoofdstuk worden alle ruimtelijk relevante omgevingsfactoren op een rij gezet en belangen afgewogen. De belangenafweging moet aantonen dat de betreffende ontwikkeling aan een goede ruimtelijke ordening voldoet. Daarbij wordt op het volgende ingegaan:

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

3.1 Archeologie

Volgens deze beleidskaart heeft het perceel Wethouder Bijkersweg 1 een lage archeologische verwachting Waarde archeologie 5. Buiten het aanplanten van een aantal bomen verandert er weinig op het perceel. Alleen bij een ingreep groter dan 2500m² is onderzoek nodig, deze maatvoering wordt bij deze ontwikkeling niet overschreden.

Kaart 10. Wethouder Bijkersweg 1



Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

3.2 Bodemkwaliteit

De locatie betreft een voormalig agrarisch bedrijf, bij herbestemming naar wonen dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Voor deze locatie heeft milieu adviesbureau EcoReest een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). De grote schuren op het terrein zijn voorzien van asbesthoudende dakbedekking, de schuren hebben geen dakgoot. De afwateringzones zijn grotendeels onverhard. Om die reden zijn deze locaties verdacht voor asbest.

Bevindingen

In het grondwater zijn overschrijdingen van de streefwaarde aangetoond. De licht verhoogde gehalten worden beschouwd als natuurlijke aanwezige achtergrondconcentraties. Er kan worden geconcludeerd dat de locatie geen belemmering vormt voor het beoogde toekomstige gebruik.

Ten aanzien van asbest is in een van de onderzochte toplagen een verhoogde gehalte aangetroffen. Het aangetoond gehalte ligt boven de helft van de interventiewaarde, de interventiewaarde wordt dus niet overschreden. Het aantreffen van een verhoogde gehalte aan asbest (helft interventiewaarde) geeft aanleiding tot nader onderzoek. Voor het beoogde gebruik wordt verder onderzoek niet van meerwaarde geacht. Bij ontwikkeling van de locatie wordt geadviseerd om de grond op verantwoorde wijze te ontgraven en af te voeren.

Conclusie

Het ingediende bodemonderzoek wordt nog aangevuld om de milieuhygiënische risico's bij het beoogde gebruik te bepalen. Indien er nog saneringsmaatregelen nodig zijn voor de bestemmingswijziging worden deze opgenomen in de ontwikkelingsovereenkomst.

3.3 Duurzaamheid

April 2017 heeft de gemeenteraad van Dalfsen het Beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025 vastgesteld. In dit beleidsplan worden verbeterdoelen en concrete doelen gesteld. De ambitie is om een duurzaam leefbare gemeente te maken. Hiervoor zijn vier verbeterdoelen gesteld: meer lokale kracht, minder energiegebruik, meer duurzame energie en meer circulair.

Met de toepassing van het VAB beleid wordt het mogelijk gemaakt om agrarisch bebouwing een nieuwe functie te geven. Dit is in overeenstemming met de doelstellingen van het beleidsplan duurzaamheid.

3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden-Reggegebied op een afstand van ca. 11 kilometer van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.2 Stikstof depositie

Kaart 11 Wethouder Bijkersweg 1



Ligging van Natura2000-gebied in de omgeving van het plangebied. Gronden die tot Natura2000 behoren worden met de groene kleur aangeduid. (bron <https://www.natura2000.nl/gebieden/overijssel>)

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

Beschermingsregime

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

- de leefgebieden van vogels;

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

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

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

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

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

Effectbeoordeling

Het plangebied ligt op circa 7 kilometer afstand tot het meest nabij gelegen Natura2000-gebied. Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het Natura2000- gebied, is het niet aannemelijk dat de voorgenomen activiteiten, zowel tijdens de sloop- en bouwbase, alsmede tijdens de gebruiksfase, zullen leiden tot een toename van depositie NOx/NH3 op Natura2000-gebied. Voor deze effectbeoordeling is geen gebruik gemaakt van een berekening m.b.v. het computerprogramma Aeries Calculator. Deze aanname is gebaseerd op ervaring met het opstellen van dergelijke berekeningen in Calculator.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een Beschermd natuurmonument. Het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied is het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht op een afstand van meer dan 7 km van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde natuurbeschermingsgebied en de beperkte effectafstand van de ingreep, kan een aantasting van de instandhoudings- doelstellingen van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de wijdere omgeving van het plangebied liggen enkele NNN-gebieden, waaronder de Vecht en enkele grotere bosgebieden langs de noordzijde van de Vecht onder Dalfsen. Aangezien het plangebied buiten het NNN ligt en van een fysieke aantasting van het NNN dus geen sprake is, kunnen opvallende effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden uitgesloten. Bovendien kent de ingreep (herbestemmen agrarische bebouwing) slechts een beperkte effectafstand en zal geen sprake zijn van een opvallende verstoring binnen het NNN. Verdere toetsing in de vorm van een “Nee, tenzij-toets” is niet aan de orde.

3.4.4 De Wet natuurbescherming

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

3.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan.

Risicozonering rondom Wethouder Bijkersweg 1 is hieronder aangegeven.

Kaart 12. Wethouder Bijkersweg 1



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Toets aan risicokaart

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

Conclusie

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

3.6 Milieuzonering

Het Dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt op ongeveer 200 meter afstand van het plangebied. Ten aanzien van Geur en andere milieuzoneringen is deze afstand voldoende.

3.7 Geluid

De Wet geluidhinder heeft als doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid.

Wegverkeer

Het perceel ligt nabij provinciale weg N377, dit is een drukke doorgaande weg met een hoge verkeersintensiteit. Het perceel ligt deels binnen een geluidscontour van 48-53 dB en deels binnen een contour van 53-58 dB. Voor deze ontwikkeling wordt bestaande bebouwing omgezet naar een woonbestemming. In het kader van de wetgeluidshinder is bij een situatie zoals deze is op basis van artikel 76 lid 3 de Wet Geluidshinder geen verdere toetsing nodig.

In het kader van goede ruimtelijke ordening is er wel een afweging nodig voor het onderdeel geluid. Wat van belang is bij een ontwikkeling waarbij een agrarisch bedrijf overgaat naar wonen is dat er vaak al geruime tijd wordt gewoond in de bij het bedrijf aanwezige bedrijfswoning. Als gekeken wordt naar dit al aanwezige gebruik kan worden vastgesteld dat het gebruikt wordt voortgezet in de toekomstige situatie, ook al is formeel sprake van een andere bestemming.

Op het perceel Wethouder Bijkersweg 1 wordt de al aanwezige woonfunctie voortgezet. Bij deze ontwikkeling vindt daarnaast weinig verandering plaats aan de bestaande bebouwing. De aanwezige geluidsbelasting vanaf de provinciale weg vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

3.8 Luchtkwaliteit

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

3.9 Verkeerssituatie

Met deze ontwikkeling zal de verkeerssituatie niet wijzigen ten aanzien van de huidige situatie. Voor de ontwikkeling wordt uitgegaan dat de bestaande erftoegang(-en) gebruikt wordt.

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

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

3.10.2 Relevant beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd. Er vindt geen toename van het verharde oppervlak plaats. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

Secundaire Watergang

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een hoofdwatgang of watgang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze watgang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watgangen zoals in de Keur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta beschreven. Met betrekking tot deze watgangen gelden de binnen de Keur van het

Waterschap Drents Overijsselse Delta opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor het beheer en onderhoud geldt langs de watergang (vanaf de insteek) een obstakelvrije zone van 5 meter. Door middel van een Watervergunning kan hiervan worden afgeweken.

Kaart 13. Wethouder Bijkersweg 1



Bron: Waterschap Drents Overijsselse Delta

Riool

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

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	Woning is al aangesloten op het riool.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap V er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	ja	Op de grens van het plangebied ligt een secundaire watergang die beschermd wordt door de Keur van het waterschap. Op het perceel vinden geen grote wijzigingen plaats de watergang wordt niet geschaad.

3.10.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerpeis van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

De woning is al aangesloten op het riool. Het inlaatpunt bevindt zich op het perceel.

3.10.5 Watertoetsproces

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

3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

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

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Na herziening van het bestemmingsplan is aan de Wethouder Bijkersweg 1 de bestemming 'Agrarisch' met de aanduidingen 'Agrarisch bedrijf b' gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Een deel van het perceel behoudt de huidige bestemming 'Agrarisch'. Aan deze bestemming wordt op de plek van de bestaande schuur de aanduiding 'Opslag' toegevoegd.

Aan deze ontwikkeling zullen de volgende voorwaardelijke verplichtingen worden verbonden:

1. Initiatiefnemer is verplicht om, indien en voor zover zij overgaat tot realisatie van het 8e verzamel-bestemmingsplan, de inrichting van het erf te realiseren zoals is aangegeven in het erfinrichtingsplan van Wethouder Bijkersweg 1 van 20 september 2021 (bijlage 1) en het beplantingsplan (bijlage 2).
2. Initiatiefnemer moet binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het 8e verzamelplan de erfinrichting, zoals is aangegeven in het erfinrichtingsplan van Wethouder Bijkersweg 1 van 20 september 2021 (bijlage 1) en het beplantingsplan (bijlage 2) realiseren en deze minimaal tien jaar in stand houden.
3. Initiatiefnemer is verplicht opslag van goederen voor eigen gebruik en niet voor derden alleen in pandig plaats te laten vinden en moet er op toezien dat er geen buitenopslag plaatsvindt op de percelen kadastraal bekend als gemeente Nieuwleusen sectie P nummers 619 en 621.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

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

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

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

**Ruimtelijke Onderbouwing Zennepweg 15, 19 en 19A en
Nieuwstraat 68 in Lemelerveld en Tolhuisweg 7 in Dalfsen.**

Hoofdstuk 1 Inleiding

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

1.1 Beschrijving van de ontwikkeling

Initiatiefnemers willen een nieuwe twee-onder-een kapwoning bouwen op een agrarisch perceel aan de Zennepweg, tussen de percelen Zennepweg 17/17A en Zennepweg 21 in Lemelerveld. De woningen op dit perceel krijgen de huisnummers 19 en 19A. Eén van de woningen is een vervanging van de bestaande woning Zennepweg 15, die wordt gesloopt. Voor de andere woning wordt gebruik gemaakt van het Sloop voor kansen beleid, aangevuld met eisen op grond van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). In totaal wordt er 720 m² landschap ontsierende bebouwing gesloopt: 90 m² komt van het perceel Tolhuisweg 7 in Dalfsen. Daarnaast is in het verleden aan de Nieuwstraat 68 al 630 m² landschap ontsierende bebouwing gesloopt. Deze sloopm² waren wel vastgelegd, maar nog steeds niet ingezet. Deze sloopm² worden nu gebruikt voor de tweede woning aan de Zennepweg 19/19A. De ontbrekende sloopm² worden vervangen door een investering in KGO, zoals omschreven in 2.2.2.1. Een andere investering in de KGO betreft het stoppen of verplaatsen (eventueel naar bedrijventerrein 't Fabriek Zuid II) van de bestaande bedrijvigheid (autohandel) die nu nog aanwezig is op de percelen Zennepweg 15 en 17.

Nadere motivering

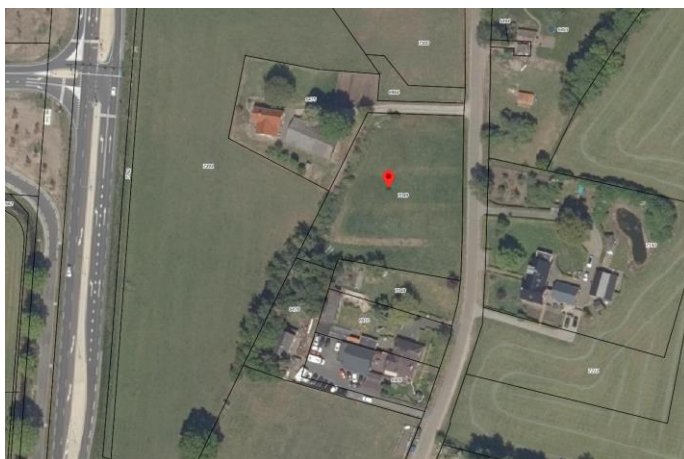
De woning Zennepweg 15 staat al van oudsher achter de woning Zennepweg 17/17A. Het bebouwingsbeeld ter plaatse kenmerkt zich door landelijke woningen die aan de Zennepweg zelf liggen. De situatie van de woningen Zennepweg 15 en Zennepweg 17/17A vormt hierop een ongewenste uitzondering, die historisch gegroeid is. De woning Zennepweg 15 staat relatief dicht bij de provinciale weg N348, in de geluidszone. Door de aanleg van de zuidelijke ontsluiting met verkeerslichten in de N348 bij bedrijventerrein 't Fabriek is de geluidbelasting op de woning toegenomen. Geluidwerende maatregelen in de woning zijn mogelijk aan de orde en zouden nader onderzocht moeten worden door de provincie Overijssel. De eigenaar/initiatiefnemer wil echter de woning – ook gelet op de slechte staat van onderhoud – slopen en verplaatsen, wat ruimtelijk ook gewenst is.

Verplaatsing van woningen in het buitengebied naar een perceel met een agrarische bestemming, waarop geen bebouwing staat, is normaal gesproken niet toegestaan. Woningen moeten op een bestaand perceel worden teruggebouwd. Uitzonderingen hierop zijn alleen mogelijk als er sprake is van een uitzonderlijke situatie die terugbouwen op de huidige plek ongewenst maakt. Dat is het geval met de woning Zennepweg 15. De ligging achter een andere woning, de geluidbelasting die niet aan de voorkeurswaarden geluid voldoet en in de toekomst de directe nabijheid van de uitbreiding van bedrijventerrein 't Fabriek Zuid II, maken herbouw op de huidige locatie ongewenst, zo niet onmogelijk.

In het verleden is tijdens een bezoek door de ervenconsulent van het Oversticht aangegeven dat eventueel een vervangende woning gebouwd kan worden op het trapveldje rechts van de woning Zennepweg 17/17A. Op die manier wordt aangesloten op bestaande bebouwingspercelen. Het trapveldje heeft een agrarische bestemming en zou in theorie als aansluitend erf kunnen functioneren. Dit veldje is echter geen eigendom van de huidige eigenaar van het perceel Zennepweg 15 en het perceel daarnaast (kadastraal bekend sectie F, nummer 7049) wel.

Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Dalfsen, is een aanpassing van de bestemming 'Agrarisch met waarden' nodig. Bovendien moet de bestemming "Wonen" op de percelen Zennepweg 15 en 17/17A worden aangepast, in die zin dat het 'maximale aantal woningen' van twee naar één gaat.

Kaart 1. Ligging van het perceel Zennepweg 19/19A

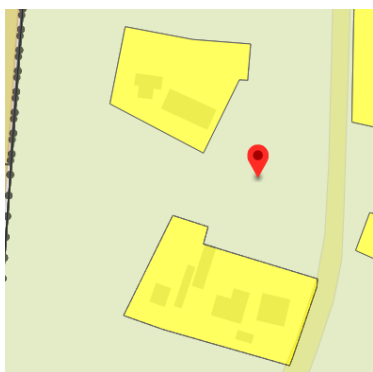


Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

1.2 Geldende bestemmingen

Op de percelen Zennepweg 15, 19/19A, Nieuwstraat 68 en Tolhuisweg 7 is het bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen van toepassing. Het perceel Zennepweg 19/19A heeft hierin de bestemming enkelbestemming 'Agrarisch met waarden', de gebiedsaanduiding 'Bomenteelt', de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 6'.

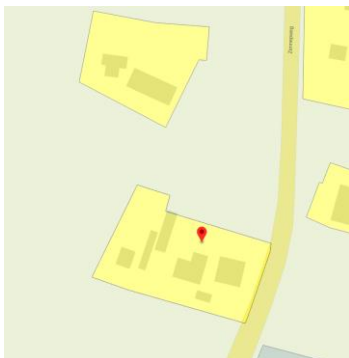
Kaart 2: Huidige bestemming van het perceel Zennepweg 19/19A



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Het perceel Zennepweg 15 heeft de enkelbestemming 'Wonen', maximaal aantal wooneenheden: 2, de gebiedsaanduiding 'Bomenteelt', de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 6'.

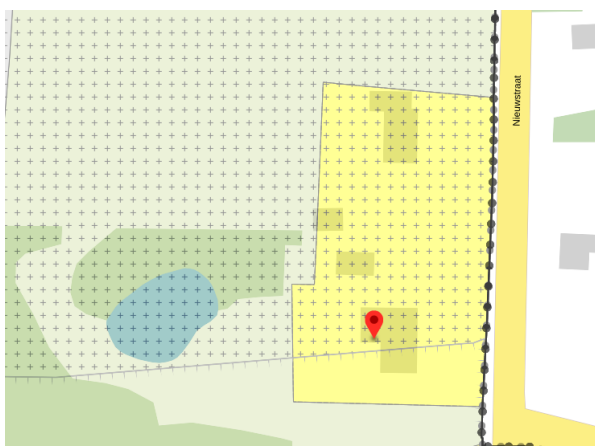
Kaart 3. Huidige bestemming Zennepweg 15



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Het perceel Nieuwstraat 68 heeft de enkelbestemming 'Wonen', maximaal aantal wooneenheden: 2 en de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 5'.

Kaart 4. Huidige bestemming Nieuwstraat 68



Het perceel Tolhuisweg 7 heeft de enkelbestemming 'Wonen', maximaal aantal wooneenheden: 2, deels de dubbelbestemming 'Waterstaat- Waterkering' en de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 3'.

Kaart 5. Huidige bestemming Tolhuisweg 7.



 Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 3

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de NOVI is een van de nationale belangen het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen. Door mee te werken aan deze ontwikkeling waarbij een voormalig agrarisch perceel wordt omgezet naar een woonbestemming, een woning en landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt en een bedrijf uit het buitengebied verdwijnt, wordt de leefbaarheid van het platteland vergroot. Met een erfinrichtingsplan zal het erf worden ingepast in de omgeving. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving, de economie of de samenleving. Het 8e Verzamelplan Buitengebied (bestemmingsplan) is in overeenstemming met de Nationale Omgevingsvisie.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat bij functiewijzigingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat toch gesproken kan worden van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

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

Door dit plan wordt de woning Zennepweg 15 verplaatst naar een naastgelegen perceel waar een twee-onder-één kapwoning komt. Voor de tweede woning is 720 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt op de percelen Nieuwstraat 68 en Tolhuisweg 7. In de nieuwe situatie wordt wel een compensatiewoning met schuur teruggebouwd, maar deze m² zijn vele malen minder dan de gesloopte bebouwing. Er is daardoor geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of het initiatief bijdraagt aan de Provinciale ambities, wordt het initiatief getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. In dit model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Als de ontwikkeling wordt getoetst aan de Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat het volgende beeld.

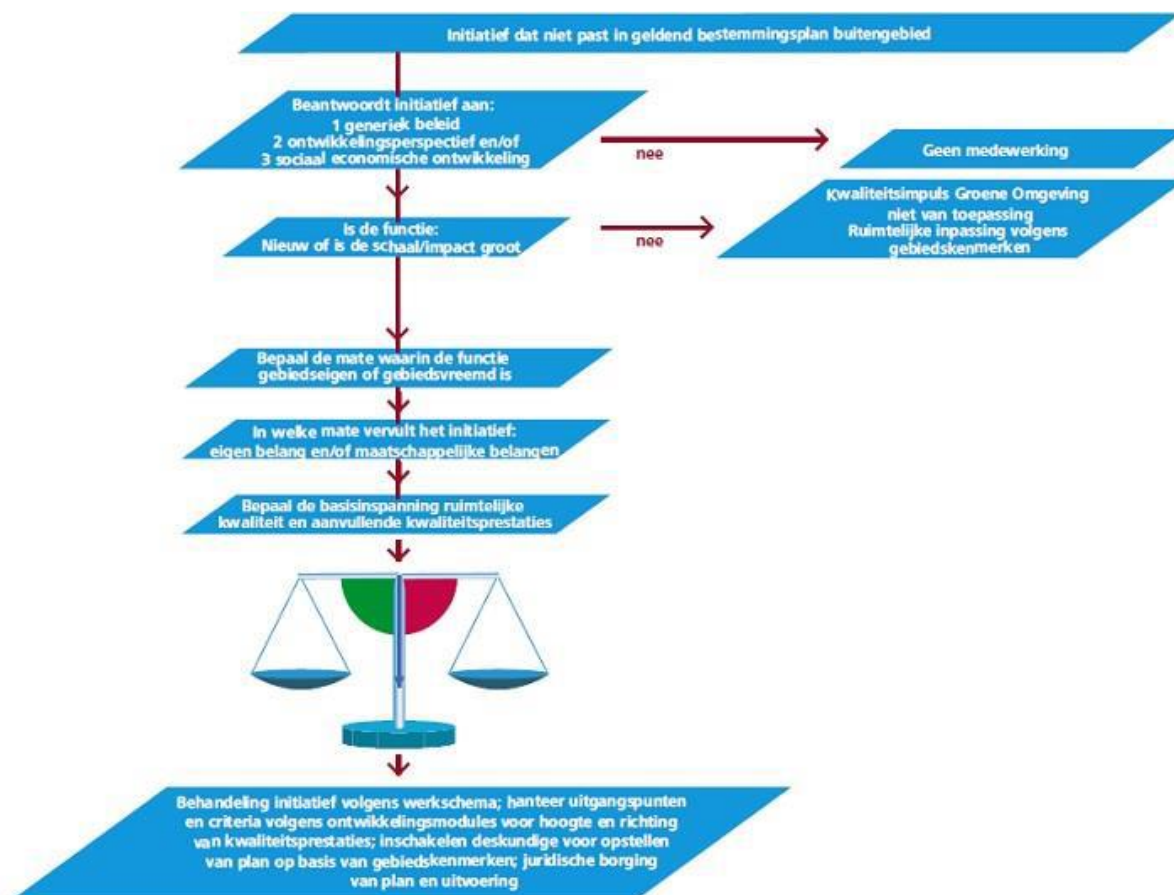
2.2.2 Toetsing generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes geven antwoord op de vraag 'of' er aan een bepaalde ontwikkeling kan worden meegewerkt. Een deel van deze beleidskeuzes geldt voor heel Overijssel, een deel voor specifieke gebieden in Overijssel. Voor heel Overijssel geldt de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening Overijssel 2017. Op deze ontwikkeling is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing.

In artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening wordt een generieke regeling getroffen voor de beoogde Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.



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.

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik hebben tot doel om onnodig ruimtebeslag op de Groene Omgeving tegen te gaan. Toepassing van deze instrumenten zal ertoe leiden dat in principe geen nieuwvestigingen en grootschalige uitbreidingen in de groene ruimte zullen worden gerealiseerd, omdat daarvoor als regel binnen het stedelijk gebied en binnen bestaande erven in de Groene Omgeving ruimte gevonden kan worden. Voordat overgegaan wordt tot toepassing van de kwaliteitsimpuls zal dus altijd eerst nagegaan moeten worden of toepassing van de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik een oplossing kan bieden voor het ruimtelijk vraagstuk.

Vanwege sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen kan er aanleiding zijn om een uitzondering te maken op de algemene regel 'inbreiding voor uitbreiding' mits het verlies van ecologisch en landschappelijk kapitaal in voldoende mate wordt gecompenseerd.

Dat er voldoende wordt gecompenseerd moet blijken uit een ruimtelijke onderbouwing. Voor deze ruimtelijke onderbouwing kan een gemeente een kader opstellen, waarin het beoogde evenwicht tussen ontwikkeling van bebouwing of intensivering van gebruik en de investering in ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd. Bij de ruimtelijke onderbouwing van het betreffende initiatief kan dan worden volstaan met een verwijzing naar dit kader en een toelichting hoe daaraan in dit geval invulling is gegeven. Beschikt de gemeente niet over een adequaat kader voor toepassing van de kwaliteitsimpuls, dan zal per geval onderbouwd moeten worden dat er sprake is van evenwicht tussen extra rood en de extra investering in ruimtelijke kwaliteit.

Bij toepassing van de kwaliteitsimpuls zijn de eisen vanuit de bepaling over ruimtelijke kwaliteit (2.1.5) onverkort van toepassing. De extra investeringen in ruimtelijke kwaliteit komen immers bovenop de normale eis dat elke ontwikkeling moet bijdragen aan het versterken van ruimtelijke kwaliteit. Dat zien wij als de basisinspanning voor ruimtelijke kwaliteit.

Gebiedseigen of gebiedsvreemde functie

De voorgestelde ontwikkeling aan de Zennepweg 19/19A wordt gedaan om de kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. Wonen is niet aan te merken als een buitengebied gebonden functie en moet daarom worden aangeduid als gebiedsvreemd. Het uitgangspunt is dat gebiedsvreemde functies zoveel mogelijk in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied een plek moeten krijgen. 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 extra woonbestemming, is met de inrichting van het perceel rekening gehouden met de in het gebied gevestigde agrarische bedrijven.

In de Structuurvisie Buitengebied ligt het plangebied in het Kampenlandschap. De functie Wonen is hier als 'groen' aangeduid, waarbij wordt aangegeven dat de gemeente in het kampenlandschap streeft 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.

Schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit

De nieuwe woningen worden gebouwd op een agrarisch perceel. In ruil daarvan wordt de woning met bijgebouwen op het perceel Zennepweg 15 gesloopt, op het perceel Nieuwstraat 68 is 630 m² gesloopt en op het perceel Tolhuisweg 7, 90 m².

Bovendien worden de (illegale) bedrijfsactiviteiten op de percelen Zennepweg 15 en 17 gestaakt. Hierdoor zal het bebouwde oppervlak per saldo afnemen. De nieuwe woningen zullen een kleinere ruimtelijke impact hebben dan de autohandel die nu nog op de percelen Zennepweg 15 en 17 gevestigd is. Ook het aantal vervoersbewegingen zal door het staken van het autobedrijf afnemen. Daarnaast zullen de nieuwe woningen met behulp van een erfinrichtingsplan worden ingepast in het bestaande landschap.

De nieuwe bebouwing is kleiner dan de bebouwing die het vervangt. Daarnaast worden de nieuwe elementen goed ingepast in het landschap en neemt de verkeersaantrekkende werking van het perceel af. De schaal en de impact op de ruimtelijke kwaliteit zijn daardoor klein te noemen.

Eigen belang of maatschappelijk belang

De ontwikkeling aan de Zennepweg dient deels een maatschappelijk, deels een eigen belang. Doordat de autohandel wordt gestaakt en een woning met bijgebouwen wordt gesloopt verdwijnt een gebiedsvreemde functie uit het buitengebied. Ook neemt de hoeveelheid bebouwing af. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit sterk verbeterd. Daarnaast hebben de initiatiefnemers ook een eigen belang. Doordat het college mee wil werken aan het realiseren van een extra woning op het perceel, stijgt de waarde van het perceel. Hiermee behalen zij een financieel voordeel.

Basisinspanning

Voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt altijd een basisinspanning verlangd. Hiermee wordt goede ruimtelijke inpassing gewaarborgd. In het geval van de ontwikkeling aan de Zennepweg 19/19A zal dit bestaan uit het inpassen van de nieuwe ontwikkeling in het bestaande landschap. De ervenconsulent heeft advies gegeven over de indeling van het erf, de toe te passen bouwstijlen, clustering, erfbeplanting en erfverharding (zie bijlage 2). Op basis hiervan is door de initiatiefnemers een erfinrichtingsplan ontwikkeld (bijlage 1).

Toepassingsbereik KGO

Onder het toepassingsbereik van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving vallen ondermeer de volgende gevallen:

- Nieuwe verblijfsrecreatieve verblijven en complexen
- Uitbreidingen van bestaande verblijfsrecreatieve complexen
- De bouw van nieuwe woningen
- Nieuwe bouwlocaties voor bedrijvigheid die niet aan de Groene Omgeving is gebonden
- Grootschalige uitbreiding van bestaande locaties voor niet-agrarische bedrijvigheid die niet aan de Groene Omgeving is gebonden.

Aanvullende kwaliteitsprestaties

De wens tot de bebouwing van het perceel Zennepweg 19/19A past in de visie van een dorpse uitbreiding. Voor de inpassing van deze uitbreiding wordt als randvoorwaarden KGO meegenomen zodat het landelijke karakter van het lint behouden blijft. Kenmerkend en behoudenswaardig is de kleinschaligheid, de variatie van volumes en oorspronkelijke rooilijnen, de afwisseling van bebouwing en groene ruimtes (open en besloten). Voor het inbedden van de nieuwe ontwikkeling wordt ook gebruik te maken van de ingrediënten uit het oudere landschap: bosschages, singels/houtwallen en erfbeplanting.

In aanvulling hierop is er aandacht voor de ontwikkeling van biodiversiteit op de percelen.

2.2.2.2 Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

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

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

Voor de Zennepweg 19/19A geldt de gebiedsspecifieke beleidskeuze Boringsvrije zone Sallandsdiep.

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

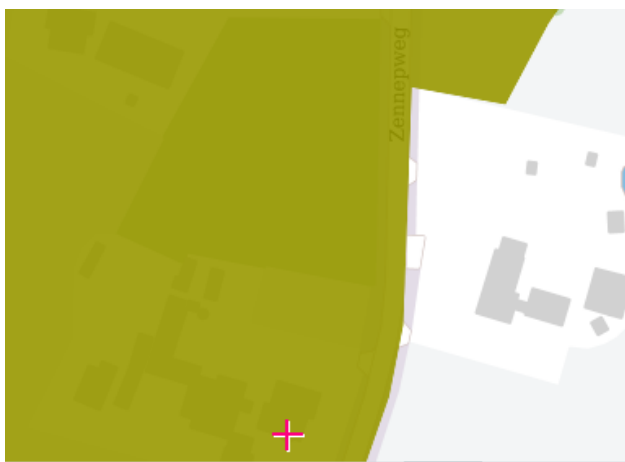
Naast een beleidsmatige bescherming geldt in dit gebied ook een fysieke bescherming van de bodem. Dit betekent dat mechanische bodemingrepen die de beschermende functie teniet zouden kunnen doen, niet zijn toegestaan. Ook geldt hier een absoluut verbod om bodemenergiesystemen te installeren die de ondoordringbare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

2.2.3 Toetsing ontwikkelingsperspectief

Een ontwikkelingsperspectief schetst een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geeft aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. Het ontwikkelingsperspectief geeft zo richting aan 'waar' wat ontwikkeld zou kunnen worden.

Zowel de percelen Zennepweg 19/19A en Nieuwstraat 68 liggen in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap' geldt. Zie voor een weergave hiervan onderstaand figuur.

Kaart 6 . Zennepweg 15 en 19/19A



Kaart 7. Nieuwstraat 68



Relevante gedeelten kaart Ontwikkelingsperspectieven

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

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

Conclusie:

Deze ontwikkeling op de percelen Zennepweg 15 en 19/19A past binnen het ontwikkelingsperspectief in die zin dat het de agrarische bedrijvigheid in de omgeving niet wordt belemmerd. Op geen enkele manier wordt verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw beperkt. Verder wordt bij het inrichten van het erf volgens het advies van het Oversticht aangesloten bij het landschap. Het landschap blijft zodoende herkenbaar.

Hetzelfde geldt voor het perceel Nieuwstraat 68. Hier is alleen gesloopt.

Het perceel Tolhuisweg 7 ligt in het gebied waarvoor het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in kleinschalig mixlandschap'.

Kaart 8. Tolhuisweg 7



Dit ontwikkelingsperspectief richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies van het buitengebied. Het geeft ruimte aan de landbouw, maar tegelijkertijd biedt het ook ruimte voor landschapsontwikkeling, natuur, cultuurhistorie, recreatie, wonen en de overige bedrijvigheid. Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. Ook verbreding van economische activiteiten op het erf, bijvoorbeeld met zorg, recreatie of landwinkels, krijgt de ruimte. Daar waar de ontwikkelruimte voor agrarische bedrijven beperkt is, liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid.

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

De ontwikkeling aan de Tolhuisweg 7 past binnen het ontwikkelingsperspectief. De situatie aan de Tolhuisweg 7 verbetert aanzienlijk. De agrarische bedrijven en andere functies in de omgeving worden niet belemmerd. Bij het inrichten van het erf wordt aangesloten bij het landschap door middel van een advies van de ervenconsulent van Het Oversticht dat verwerkt is in een erfinrichtingsplan. Het landschap blijft herkenbaar.

2.2.4 Toetsing gebiedskenmerken

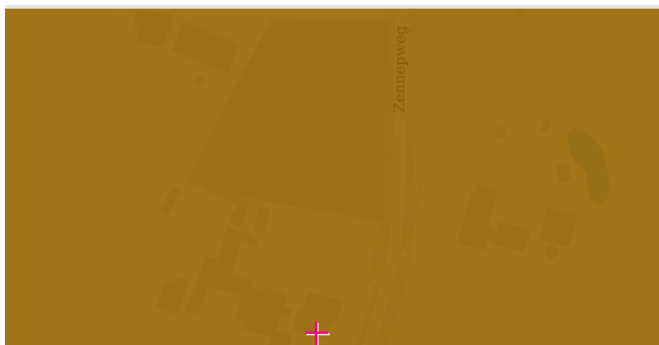
Op de percelen Zennepweg 15, 19/19A, Nieuwstraat 68 en Tolhuisweg 7 zijn vier lagen van toepassing; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurgebied, de stedelijke laag en de laag van de beleving.

2.2.4.1 Natuurlijke laag

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Het plangebied Zennepweg 15, 19/19A is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'.

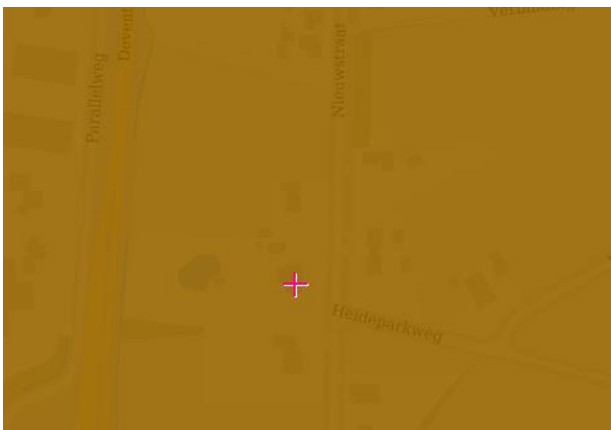
Kaart 9. Zennepweg 15, 19/19A



Kaart 10. Tolhuisweg 7



Kaart 11. Nieuwstraat 68



Figuren: Relevante delen 'Natuurlijke laag'

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

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekings-)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

De norm is dat dekzandvlakten en ruggen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. In de richtinggevende uitspraak staat dat als ontwikkelingen plaatsvinden, deze dan bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogte verschillen en het watersysteem. Verder is bij ontwikkelingen de (strekings-)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Conclusie:

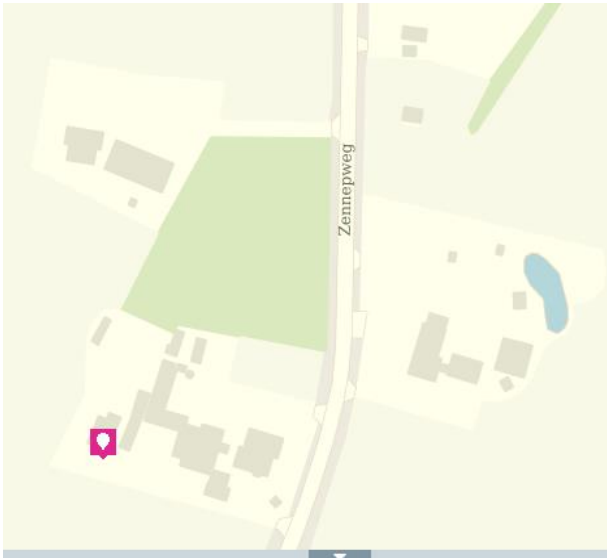
Er vinden geen ingrepen plaats in de natuurlijke laag.

2.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

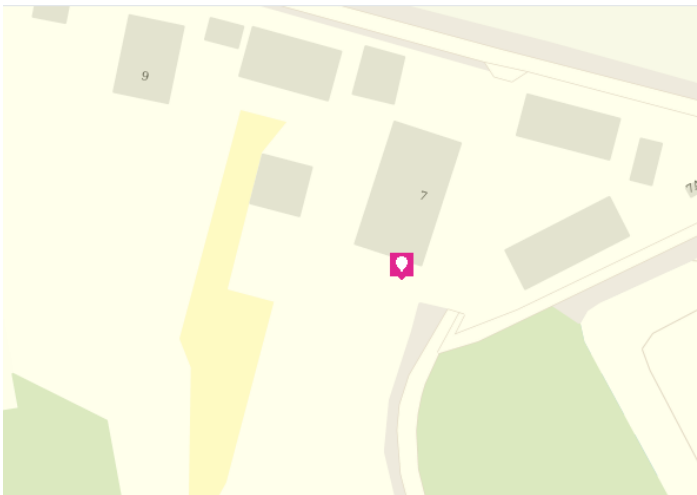
In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die benut. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

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

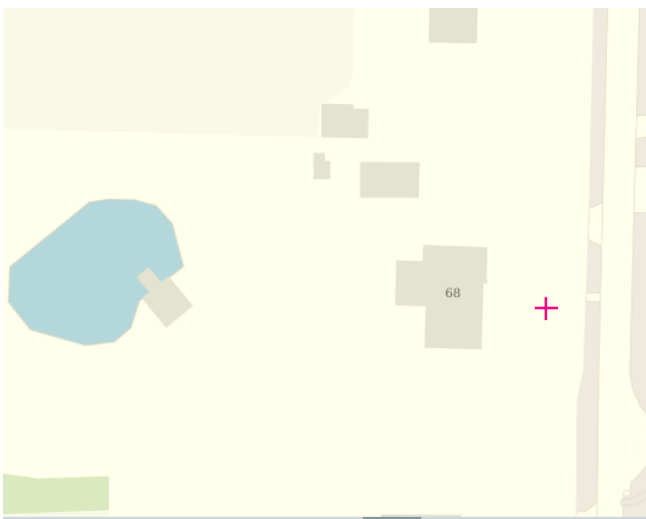
Kaart 12. Zennepweg 15, 19/19A



Kaart 13. Tolhuisweg 7



Kaart 14: Nieuwstraat 68



Figuren: Relevant delen 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

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

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

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

De erven zijn gelegen in het oude hoevenlandschap. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende landschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken en recreatie mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er volop mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

De locaties maken geen deel uit van het natuurnetwerk (NNN) of de zone Ondernemen met Natuur en Water (zone ONW). Dit netwerk ligt iets ten noorden (bron: provincie).

Conclusie:

Voor het inbedden van de nieuwe ontwikkeling op het perceel Zennepweg 19/19A en op het perceel Tolhuisweg 7 wordt gebruik gemaakt van de ingrediënten uit het oudere landschap: bosschages, singels/houtwallen en erfbeplanting.

2.2.4.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio is ook steeds belangrijker. De stedelijke leefwijze en cultuur waaiert meer en meer uit over het agrarisch cultuurlandschap. Burgers op getransformeerde boerenerven houden er een stedelijke leefwijze op na; weinig (economische) binding met grond en landschap, genietend van de onafhankelijkheid op eigen erf. De ruimtelijke kwaliteitsambitie is om een brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus te creëren: elk buurtschap, dorp en stad heeft zijn eigen kleur. Daarnaast ligt er de ambitie om het contrast tussen dynamische en luwe gebieden te versterken door het infrastructuurnetwerk.

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

Verspreide bebouwing

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

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

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

Informeel en trage netwerk

Het informeel trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en 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:

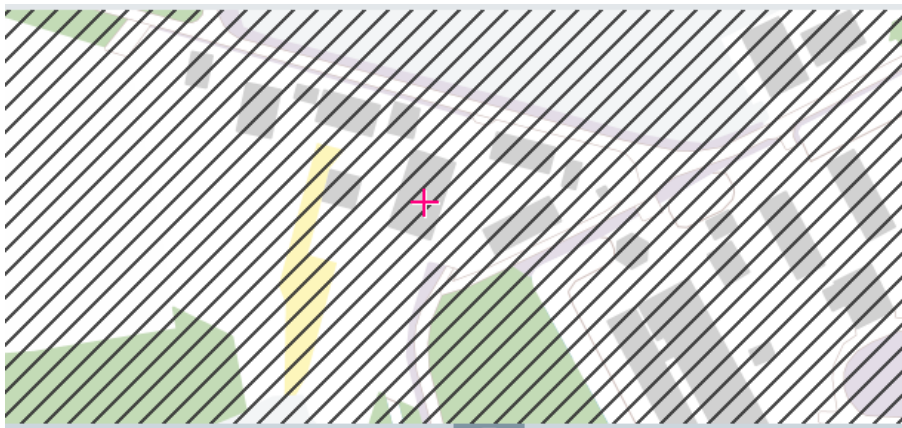
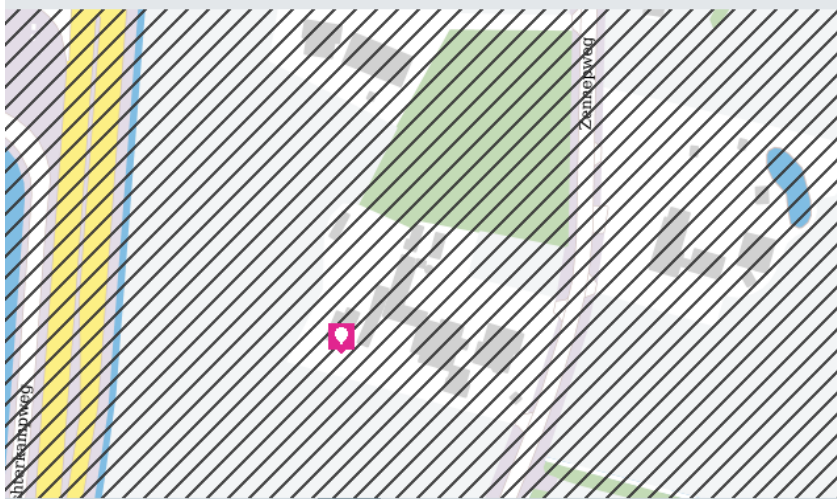
De kenmerkende structuur op alle betrokken percelen blijft behouden.

2.2.4.4 Laag van de beleving

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

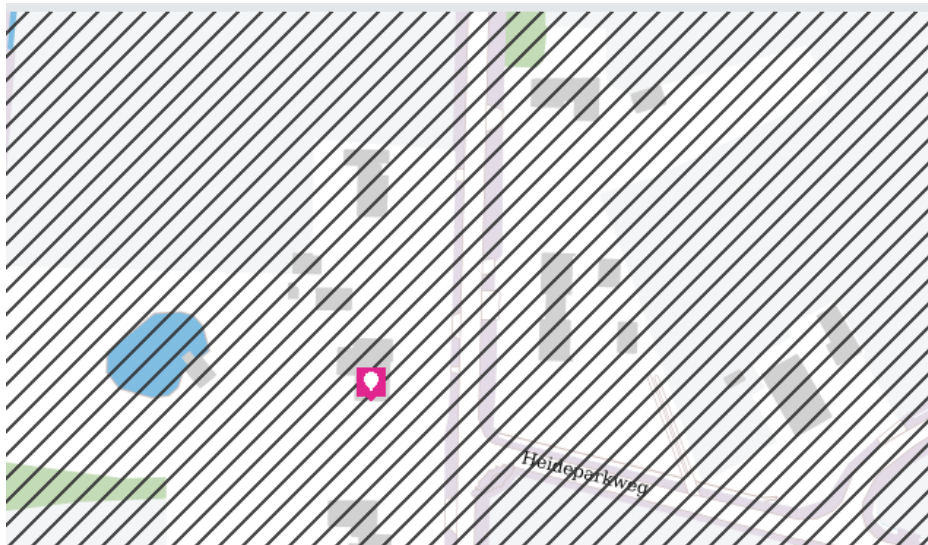
Alle percelen zijn op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'Donkerte'

Kaart 15. Zennepweg 15 en 19/19A



Kaart 16: Tolhuisweg 7

Kaart 17: Nieuwstraat 68



Figuren: Relevante delen 'Laag van de beleving'

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

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

Conclusie

De gemeente Dalfsen zal initiatiefnemer adviseren zo min mogelijk strooilicht te gebruiken en de benodigde verlichting zo geconcentreerd mogelijk te houden.

2.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan, is in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Dalfsen

Op de kaart van de Structuurvisie Buitengebied zijn grenzen aangegeven tussen de deelgebieden die misschien een bepaalde 'hardheid' suggereren. Overgangen tussen landschappen zijn in de praktijk echter vaak 'zacht' en niet of nauwelijks op een bepaalde Zennepweg 19/19A als scheiding te begrenzen.

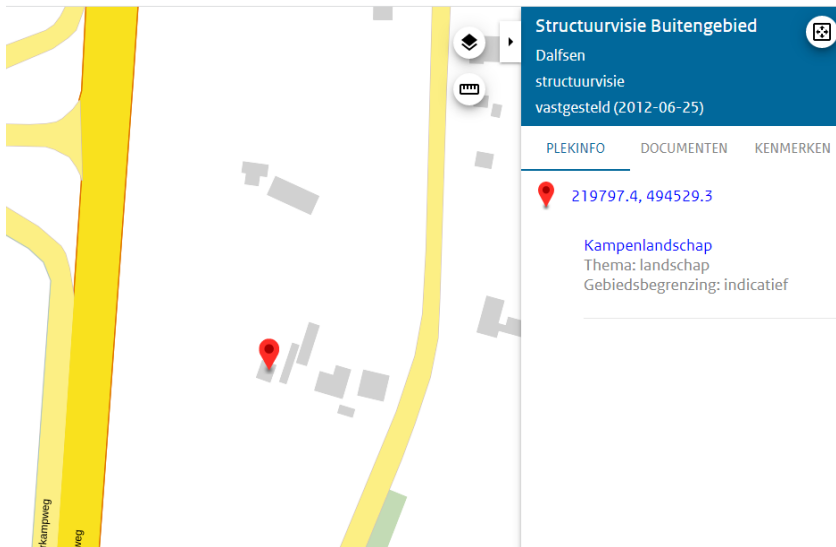
Datzelfde geldt voor de beschrijving van de karakteristiek. Niet overal in een bepaald deelgebied zullen in dezelfde mate waarden en karakteristieken aanwezig zijn.

Bij (aanvragen voor) ruimtelijke ontwikkelingen is dan ook altijd een verfijningslag nodig. Aanvragers mogen ervan uitgaan dat zal worden getoetst aan daadwerkelijk aanwezige waarden.

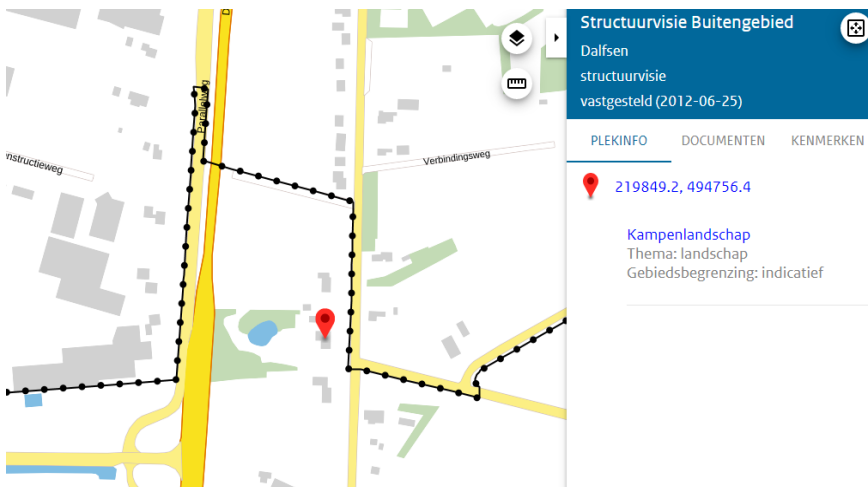
De percelen Zennepweg 15, Zennepweg 19/19A en Nieuwstraat 68 liggen in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het deelgebied Kampenlandschap. Zie kaart 18, 19 en 20 voor een uitsnede uit de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

Het perceel Tolhuisweg ligt in de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen in het Bos- en landgoederenlandschap.

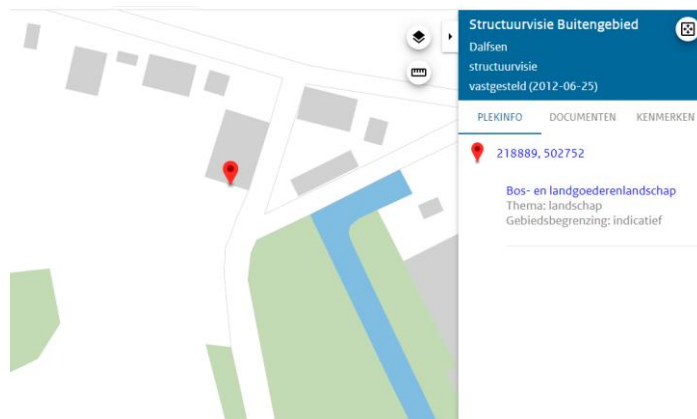
Kaart 18: Zennepweg 15, 19/19A



Kaart 19: Nieuwstraat 68



Kaart 20: Tolhuisweg 7



2.3.1.1 Karakteristiek deelgebieden Kampenlandschap en Bos- en landgoederen landschap

Kampenlandschap

Net als in het essenlandschap kent ook het kampenlandschap al een lange bewoningsgeschiedenis. Deze bewoning concentreerde zich op de hogere dekzandruggen. Wegen en bebouwing volgen nabij Hoonhorst en Lemelerveld deze ruggen, waardoor er een afwisselend landschap is ontstaan van bochtige wegen, zandpaden, bebouwing en beplanting.

De dorpen en de boerenerven liggen op een natuurlijke wijze in het landschap. Vaak zijn de overgangen tussen dorp en omgeving of erf en buitengebied niet scherp, maar lopen beide op een logische wijze in elkaar over. Erven kennen een rafelig silhouet van bebouwing en boomgroepen.

Het microreliëf is ook in dit deelgebied merkbaar. De ruggen worden afgewisseld door lagergelegen beekdalen. Daarnaast hebben de boeren hun eigen akkers aangelegd, de zogenaamde kampjes (eenmansessen), die voor extra hoogteverschillen zorgen ter plaatse.

De variatie aan landschapselementen (bosjes, wegbeplanting, erfbeplanting, beplantingen langs esranden en op perceelsgrenzen) geeft het landschap een aangename en attractieve afwisseling. Er zijn dan ook meerdere verblijfsaccommodaties te vinden en diverse fiets- en wandelroutes. De landbouw is de belangrijkste grondgebruiker, zowel in de vorm van grasland als bouwlanden. Ook het 'buiten wonen' komt in dit deelgebied regelmatig voor.

Bos- en landgoederenlandschap

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

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

2.3.1.2 Kernkwaliteit

Kampenlandschap

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

Bos- en landgoederenlandschap

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

2.3.1.3 Ontwikkelingsrichting

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.

Kampenlandschap

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

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.

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

De ontwikkeling Zennepweg 19/19A betreft de bouw van een dubbele woning op een agrarisch perceel. Bij de inrichting van het perceel wordt uitgegaan van de aanwezig kenmerken en karakteristieken in het landschap en op het erf. Hetzelfde geldt voor de slooplocaties Nieuwstraat 68 en Tolhuisweg 7. Het perceel Zennepweg 15 gaat terug naar agrarisch.

De ontwikkelingen zijn hiermee in overeenstemming met de Structuurvisie Buitengebied Dalfsen.

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

Aan de Zennepweg 19/19A wordt gebruik gemaakt van de beleidsregels 'Ontwikkelen met Kwaliteit in het buitengebied Gemeente Dalfsen', onderdeel 'Sloop voor Kansen'. Door gebruik te maken van deze regeling willen de initiatiefnemers twee woningen op een onbebouwd perceel realiseren.

Verplaatsing van woningen in het buitengebied naar een onbebouwd perceel is normaal gesproken niet toegestaan. Uitzonderingen zijn mogelijk, als er sprake is van een situatie die terugbouw op de huidige plek ongewenst maakt. Omdat de woning aan de Zennepweg 15 relatief dichtbij de N348 ligt is daar sprake van (geluidsbelasting provinciale weg). In principe werken mee aan verplaatsing naar een onbebouwd perceel als compensatie voor het saneren van het oude woonerf aan de Zennepweg 15 en verplaatsing van het autobedrijf naar het bedrijventerrein.

Tijdens een bezoek van de ervenconsulent van Het Oversticht aan is aangegeven dat er eventueel een vervangende woning teruggebouwd kan worden op het trapveldje rechts van de woning Zennepweg 17. Op die manier wordt aangesloten op bestaande bebouwing. Dit veldje is echter niet in eigendom van de initiatiefnemer en het perceel wel.

De ontwikkeling die centraal staat in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt door onder andere de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toe te passen. Deze regeling is geïntroduceerd in Omgevingsvisie Overijssel 2017, maar is ook onderdeel van de gemeentelijke Beleidsregels Ontwikkelen met kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen. Het toepassen van de KGO is maatwerk. Ontwikkelingen in het buitengebied zijn zeer divers. Een set met regels voor de toepassing is daarom niet te geven. Wel is een stappenplan en de manier waarop de benodigde investering in ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald aan te geven. Het processchema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uit het Werkboek Kwaliteitsimpuls groene omgeving van de provincie Overijssel is hierbij uitgangspunt. Net zoals bij de provinciale KGO dient er sprake te zijn van een juiste balans. Hiervan is sprake. Voor een toetsing wordt verwezen naar paragraaf 2.2.2.1.

Verder is er 720 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt in Lemelerveld en in Dalfsen.

2.3.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een gemeentedekkende visie op de landschappelijke ontwikkeling van zeven verschillende deelgebieden. In het LOP is per deelgebied een beschrijving van het landschap gegeven. De percelen Zennepweg 15, 19/19A en Nieuwstraat 68 liggen in het deelgebied 'Kampenlandschap'.

Kaart 21: Zennepweg 19/19A



De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap. Zie kaart 22 voor erfinrichtingsschets van de ervenconsulent. Het advies is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gedaan. De ontwikkeling past in het Landschapsontwikkelingsplan.

Kaart 22. Erfinrichting Zennepweg 19/19A



Het perceel Tolhuisweg 7 ligt in het deelgebied 'Bos- en landgoederenlandschap'.

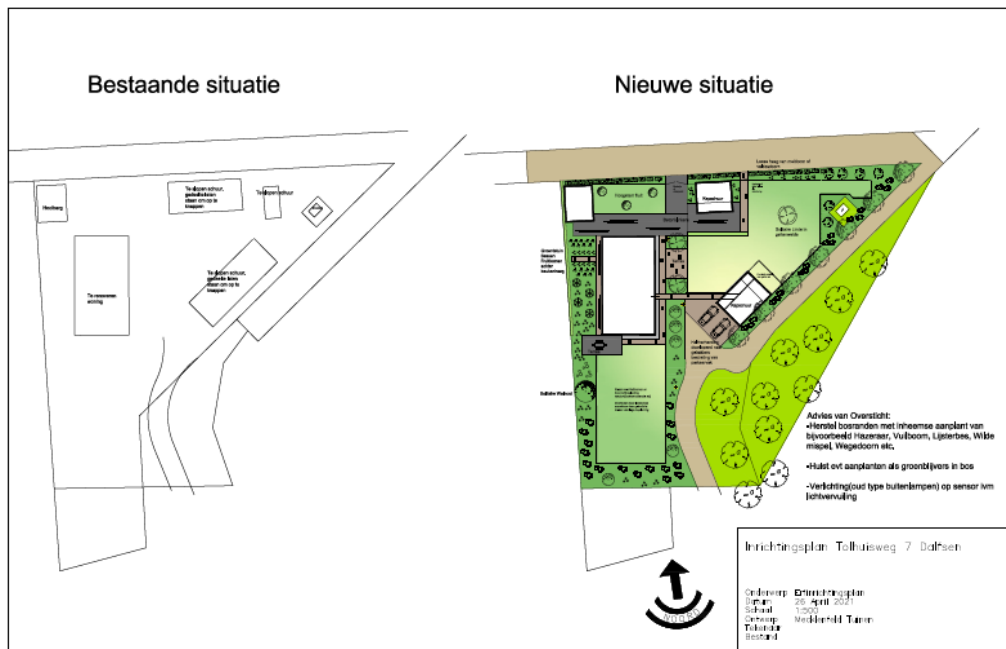
Kaart 23: Tolhuisweg 7



De ervenconsulent van Het Oversticht heeft voor deze ontwikkeling een advies uitgebracht die passend is in de structuur van het landschap. Zie kaart 24 voor erfinrichtingsschets van de ervenconsulent.

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

Kaart 24: Tolhuisweg 7



Hoofdstuk 3 Onderzoeken

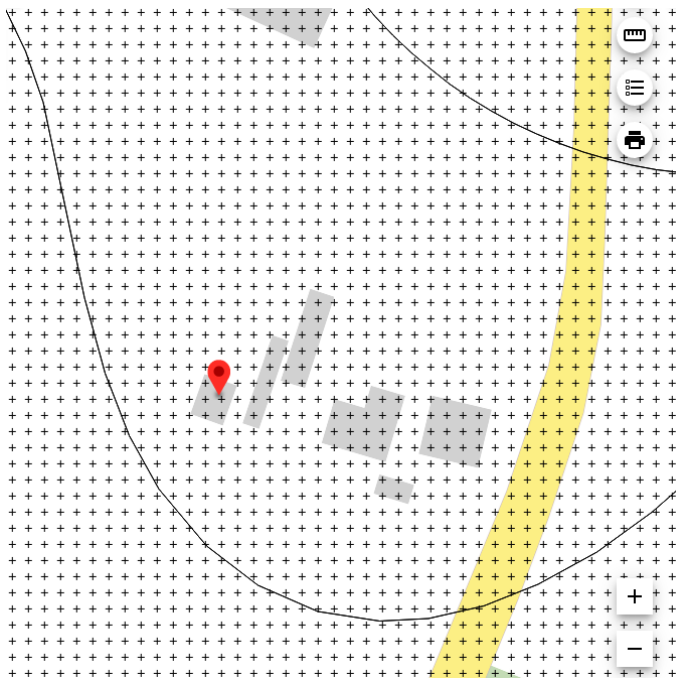
In dit hoofdstuk worden alle ruimtelijk relevante omgevingsfactoren op een rij gezet en belangen afgewogen. De belangenafweging moet aantonen dat de betreffende ontwikkeling aan een goede ruimtelijke ordening voldoet. Daarbij wordt op het volgende ingegaan:

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

3.1 Archeologie

Volgens deze beleidskaart heeft het perceel Zennepweg 19/19A een lage archeologische verwachting Waarde archeologie 6.

Kaart 25: Zennepweg 19/19A



Figuur: relevant gedeelte archeologische beleidskaart gemeente Dalfsen

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

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

3.2 Bodemkwaliteit

Volgens de bodemkwaliteitskaart en het historisch onderzoek blijkt dat op en direct rondom de locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de nieuwe functie en gebruik.

3.3 Duurzaamheid

April 2017 heeft de gemeenteraad van Dalfsen het Beleidsplan duurzaamheid 2017 – 2025 vastgesteld. In dit beleidsplan worden verbeterdoelen en concrete doelen gesteld. De ambitie is om een duurzaam leefbare gemeente te maken. Hiervoor zijn vier verbeterdoelen gesteld: meer lokale kracht, minder energiegebruik, meer duurzame energie en meer circulair.

Met de toepassing van rood voor rood wordt bijgedragen aan duurzame ontwikkeling van het buitengebied doordat bebouwing zonder vervolgfunctie wordt gesloopt en er duurzaam in ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd wordt.

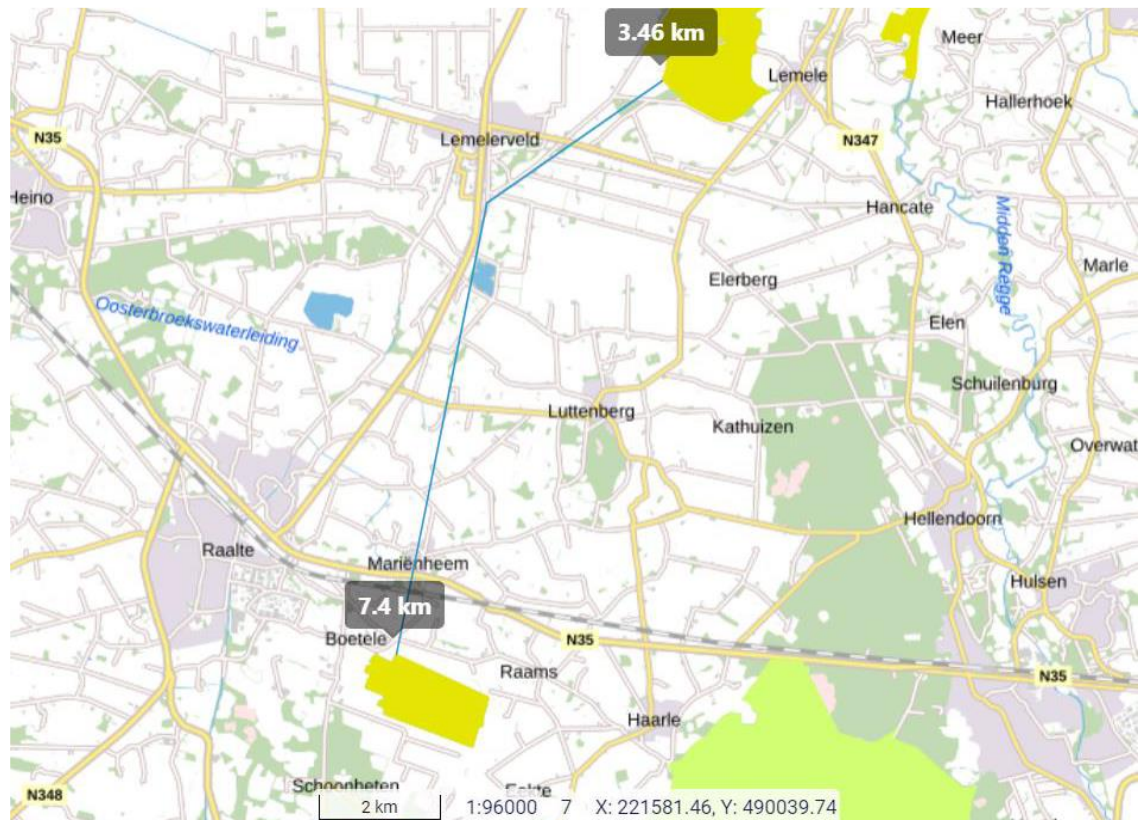
3.4 Ecologie

3.4.1 Natura 2000 gebieden

Ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied

Het plangebied zelf behoort niet tot Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied Vecht- en Beneden Reggegebied ligt op slechts 10 meter afstand. Op onderstaande afbeelding wordt Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven op een topografische kaart.

Kaart 26: afstand Zennepweg 19/19A tot N2000 gebied



Ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied. Het Natura 2000-gebied wordt met de okergele en groene kleur aangeduid (bron: PDOKViewer)

Gezien de 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.

3.4.2 AERIUS-berekening

Resultaten gebruiksfase

De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een NO_x-emissie van 1,5 kg/jaar en een NH₃-emissie van 0,1 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase, leidt echter niet tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt daarom niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden. Het resultaat van de AERIUS-berekening is als bijlage 1 toegevoegd.

Conclusie

Aangezien er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied, gedurende de gebruiksfase, leidt uitvoering niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen natuurvergunning aangevraagd te worden.

3.4.3 Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

Ligging t.o.v. het Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt op minimaal 83 meter afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied weergegeven.

Kaart 27: afstand Zennepweg 19/19A tot NNN gebied



Ligging van Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied. De ligging van het plangebied wordt met de gele begrenzing aangeduid. Gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren worden met de lichtgroene kleur op de kaart aangeduid. (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Beschermingsregime

De bescherming van het Natuurnetwerk Nederland kent geen externe werking in Overijssel.

Toetsing aan beleid

Vanwege de ligging buiten het NNN, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN. Overigens is het niet aannemelijk dat de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN aangetast worden door uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

3.4.4 De Wet natuurbescherming

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaats', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Beschermde dieren mogen niet gedood worden, als gevolg van werkzaamheden die uitgevoerd worden in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verstoren of te doden en om opzettelijk de vaste rust- en voortplantingsplaats te mogen beschadigen en te vernielen. Afhankelijk van de status van de beschermde soorten, kan soms ook gewerkt worden conform een door de Minister goedgekeurde, en op de situatie toepasbare, gedragscode. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel. Gelet op de aard, omvang en duur van de voorgenomen activiteiten tijdens de ontwikkelfase, toename verkeer in gebruiksfase en de afstand tussen Natura 2000-gebied en het plangebied, is het niet aannemelijk dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten zal leiden tot een negatief effect op Natura 2000-gebied. Nader onderzoek, zoals het opstellen van een stikstofberekening, wordt niet noodzakelijk geacht.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten en tot weinig geschikt functioneel leefgebied voor beschermde dieren. Mogelijk benutten sommige algemene en weinig kritische vleermuis-, amfibieën-, vogel- en grondgebonden zoogdiersoorten het plangebied als foerageergebied en nestelen er vogels in de groensingel. Beschermde grondgebonden zoogdieren, amfibieën en vleermuizen bezetten geen vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied.

Als gevolg van bouwwerkzaamheden tijdens de voortplantingsperiode wordt mogelijk een bezet vogelnest verstoord in de groensingel. Van de in het plangebied nestelende soorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren van vogelnesten dienen daarom buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor sommige van de in het plangebied foeragerende beschermde dieren af. Deze aantasting leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

3.5 Externe veiligheid

De ontwikkeling is getoetst aan het Externe Veiligheidsbeleid zoals aangegeven in het verzamelplan.

Door de Veiligheidsregio IJsselland is over het aspect externe veiligheid, voor wat betreft het perceel Zennepweg 19/19A advies uitgebracht.

Kaart 27: Risicozonering rond Zennepweg 19/19A



Uitsnede gemeentelijke risicokaart Giskit viewer 2017 gem Dalfsen

3.5.1 Toetsing Risicobronnen

Naast nummer 17 worden twee onder een kapwoningen gebouwd. Woning nummer 15 wordt gesloopt. Door de extra woning komen er in totaal circa 2.4 mensen bij in het plangebied.

Risicobronnen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich twee hogedruk aardgastransportleidingen en over de N348 worden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Hogedruk aardgastransportleiding	Diameter (inch)	Druk (bar)	Afstand plangebied tot buisleiding (circa meter)	Aandachts-Gebied (meter)	HBD (m.)	Attentie gebied
A-511	42	66	890	485	240	670
A-522	48	66	895	545	255	800

De buisleidingen zijn op voldoende afstand gelegen van de ontwikkeling. Er is geen reden voor nader advies.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de N348

De N348 is door de gemeente Dalfsen aangewezen als routing vervoer gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt op circa 100 meter van de N348. De nieuw te bouwen woningen worden binnen de 200 meter van de N348 gebouwd. Omdat over de N348 beperkt gevaarlijke stoffen worden vervoerd is de externe veiligheid situatie in beeld gebracht en het groepsrisico te

verantwoordt. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de plannen rondom de Zennepweg 19/19A.

In zowel de huidige als toekomstige situatie ligt het groepsrisico ruimschoots onder 0.1 keer de oriëntatiewaarde. De verantwoording van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven. Wel dient het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. In de toelichting bij het besluit dient in elk geval in te worden gegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

Effecten

BLEVE

De effecten van een warme BLEVE zijn hittestraling, overdruk en scherfwerking. Deze effecten kunnen slachtoffers, schade en brand in de omgeving veroorzaken. Het slachtofferbeeld wordt voornamelijk bepaald door de hittestraling en in mindere mate door de overdruk. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat gebouwen een belangrijke bescherming kunnen bieden tegen de hittestraling. De gebouwen (inclusief) beglazing moeten dan wel bestand zijn tegen de overdruk.

Het plangebied ligt op circa 100 meter. Uit de uitgewerkte scenario BLEVE blijkt dat er in het plangebied (dodelijke) slachtoffers zijn te verwachten bij een incident op de N348 waarbij brandbare gassen zijn betrokken. Bij een BLEVE van een LPG tankwagen tot op 100 meter van het incident 100 % van de aanwezigen buiten en 10 % van de aanwezigen binnen komen te overlijden. Daarnaast zijn er (zwaar) gewonde slachtoffers binnen te verwachten. Omdat de effecten van een LPG BLEVE over de nieuwe woningen liggen wordt geadviseerd om de nieuwe bebouwing zover mogelijk vanaf de N348 te situeren.

Hittestraling

Tot circa 240 meter is de hittebelasting nog 30 kW/m² of meer. Omdat de aanstraling vanwege een warme BLEVE van korte duur is, circa 12 seconden, zal op een afstand van 160 meter of meer geen brand aan gebouwen ontstaan. De nieuw te bouwen woning ligt op circa 100 meter van de N348. De hittestraling op deze afstand bedraagt 130 kW/m². Er is een kans dat de woning ook in de brand gaat.

Druk golf

Bij een BLEVE zal een drukgolf voorafgaan aan de vuurbal. Omdat aanwezigen moeten kunnen schuilen voor de vuurbal van een BLEVE is het van belang dat de gebouwen en glaspartijen waar mensen aanwezig zijn niet bezwijken ten gevolge van de drukgolf. Mocht het gebouw bezwijken dan moeten de aanwezigen worden beschouwd als mensen buiten.

Mensen buiten

Voor het scenario warme BLEVE geeft het bijgevoegde scenario aan dat de 1% letaliteitsgrens op circa 380 meter ligt. Dit geeft richting aan de aan te houden evacuatieafstand voor aanwezigen die zich niet binnen een object bevinden. Geadviseerd wordt bij de verantwoording van het groepsrisico en de risicocommunicatie rekening te houden met deze afstand.

Bestrijdbaarheid/zelfredzaamheid

Bij een beginnende brand zal de tankwagen zo snel als mogelijk moeten worden gekoeld. Als er op de tank een hittewerende coating aanwezig is en deze intact is, bezwijkt de tank pas na zo'n 75 minuten. De dichtstbijzijnde brandweerkazerne ligt aan de Nijverheidstraat 8 de opkomsttijd bedraagt circa 10 minuten. Bij aankomst zal de brandweer indien mogelijk meteen beginnen met het koelen van de tank en het evacueren van de omgeving.

Bij een ontwikkelde brand wordt overgegaan tot het koelen van de aangestraalde tankwagen. Mogelijkheden voor bronbestrijding bij een aanstaande BLEVE zijn beperkt. Gezien de korte tijd (12 seconden) waarin zich het BLEVE scenario zelf ontwikkelt en daarmee gepaard gaande grote hittestraling zijn de mogelijkheden van de hulpdiensten bij een BLEVE in de

directe omgeving van het perceel zeer beperkt tot niet aanwezig. De bewoners (aanwezigen) zijn in eerste instantie dan ook aangewezen op zelfredzaamheid.

De hulpverleners trekken zich terug tot buiten het te verwachten effectgebied als veilig optreden niet mogelijk is of, zodra koeling van de tankwagen is ingezet, tot de dreiging geweken is.

Bereikbaarheid

Het plangebied is van meerdere kanten goed bereikbaar.

Sirene

Het plangebied ligt buiten het dekkingsgebied van Waarschuwings Alarmerings Systeem. De waspaal zal op termijn worden vervangen door NL Alert.

Gasleidingen

Plaatsgebonden risico (PR):

De PR 10-6 contour van deze leiding liggen een zone die qua dikte varieert tot maximaal circa 250 meter. Binnen deze zone mogen geen gebouwen worden opgericht. Omdat het plangebied veel verder van deze leiding af ligt, betekent dit dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan.

Groepsrisico (GR):

Het invloedsgebied van de grootste leiding van deze twee is 430 meter aan elke zijde. Dus in totaal een zone van 860 meter. Verder hanteert de Veiligheidsregio een zone waarbinnen nog gewonden vallen. Deze behelst een afstand van 1,3 kilometer aan elke zijde. Het plangebied ligt op circa 895 meter, waardoor dit binnen de risicozones ligt.

Verantwoording Groepsrisico

het plangebied ligt op grotere afstand tot risicobronnen dan de PR-zone, invloed gebied voor GR en het effectgebied waar nog gewonden vallen van elke risicobron. Een verantwoording van het groepsrisico is daardoor niet aan de orde.

De veiligheidsregio adviseert het volgende:

- De woning te laten voorzien van afsluitbare ventilatie. Zo kunnen de bewoners bij een incident waarbij een giftige wolk vrijkomt veilig binnen schuilen;
- De gevels en het dak van de woning uit te laten voeren in brandwerend materiaal (dit betekent bijvoorbeeld geen rieten dak). Dit beperkt de kans op secundaire branden en schade bij een BLEVE op de N348. In de bijlage vindt u een toelichting op dit scenario;
- Het glasoppervlak in de gevel(s) gericht naar de N348 te beperken. Ook dit beperkt de effecten bij een BLEVE op de N348;
- De woning te laten voorzien van een uitgang die van de N348 af is gericht;
- De bewoners voor te lichten over de risico's die zij lopen en wat zij bij een incident zelf kunnen doen.

3.6 Milieuzonering

3.7 Geluid

De Wet geluidhinder heeft als doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet moet bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht worden besteed aan het aspect geluid.

In opdracht is door GeluidMeesters BV een akoestisch onderzoek verkeerslawaai uitgevoerd. Omdat de positie van de woningen nog kan verschuiven is de geluidbelasting bepaald middels geluidcontouren in relatie tot het bouwblok. De geluidbelasting als gevolg van het

verkeer op de Ommerweg (N348) overschrijdt op een deel van het bouwblok de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den}. Een verschuiving van het bouwblok meer naar het oosten, zodat de geluidbelasting in het gehele bouwblok voldoet aan de voorkeursgrenswaarde, is gelet op de resultaten van de Zennepweg, niet realistisch. Voor de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Ommerweg (N348) zal een hogere waarde vastgesteld moeten worden van ten hoogste 49 dB L_{den}.

Uit de resultaten blijkt dat op een deel van het voorgenomen bouwblok de geluidbelasting, als gevolg van het verkeer op de Zennepweg, hoger is dan de wettelijk maximale ontheffingswaarde.

Binnen dit gebied is het realiseren van woningen niet toegestaan mits een dove gevel kan worden toegepast. Indien de woning buiten voornoemd gebied, maar binnen het bouwblok, wordt geplaatst is als gevolg van de geluidbelasting van het verkeer op de Zennepweg een hogere waarde van ten hoogste 53 dB L_{den} noodzakelijk.

Omdat voornoemde wegen parallel aan elkaar lopen, en het bouwblok ertussen is gelegen, speelt cumulatie geen relevante rol. De cumulatie zal dan ook geen belemmering vormen in een hogere-waarde procedure.

De Omgevingsdienst IJsselland heeft het rapport beoordeeld en is tot de conclusie gekomen dat het rapport akkoord is.

De woningen ondervinden een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde van de Ommerweg (N348) en de Zennepweg. De oostgrens van het bouwvlak, op 10 meter van de Zennepweg heeft een geluidbelasting L_{den} 56 dB van deze klinkerweg. Met deze belasting boven de maximaal toelaatbare geluidbelasting L_{den} 53 dB kan deze woning daar alleen worden gebouwd met een geluid dove oostgevel (niet te openen raamdelen) of projectie zonder geluidgevoelige ruimten (woonkamer-keuken en slaapkamers) aan de geluid belaste gevel. Wanneer de woningen verder van de weg worden gebouwd op minimaal 17 meter van de weg-as is de geluidbelasting nog net binnen maximaal toelaatbare waarde. Dit is dan wel nog nader te borgen in het plan.

3.8 Luchtkwaliteit

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

3.9 Verkeerssituatie

Twee nieuwe woningen betekent ook twee nieuwe in- en uitritten. De uitvoering van de uitritten moet voldoen aan de gestelde richtlijnen (o.a. breedte en herkenbaarheid). Initiatiefnemers moeten via de website van de gemeente hiervoor een melding doen dan wel een vergunning aanvragen.

https://www.dalfsen.nl/home/alle-onderwerpen_258/product/uitrit-of-inrit-aanleggen_463.html

3.10 Water

3.10.1 Watertoets

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

3.10.2 *Relevant beleid*

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel de provincie, het waterschap als de gemeente stellen waterbeleid vast. De belangrijkste kaders zijn de Omgevingsverordening en –visie van de provincie Overijssel, het Waterbeheerplan 2016 – 2021 van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, het gemeentelijk rioleringsplan en het Waterplan van de gemeente Dalfsen.

3.10.3 *Invloed op de waterhuishouding*

Binnen het bestemmingsplan worden *niet meer dan 10 wooneenheden/ geen wooneenheden* gerealiseerd. *Toename van het verharde oppervlak bedraagt (niet) meer dan 1500 m²/ Er vindt geen toename van het verharde oppervlak plaats.* Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal primair watergebied of een stedelijk watercorridor.

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. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool (IT-riool) of infiltratiekragen een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan 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 of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

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

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

Waterhuishoudkundig aspect	Relevantie	Toelichting
Riolering en afvalwaterketen	Nee	De woningen moeten een eigen voorziening krijgen, waarschijnlijk een IBA.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	N.v.t.	Hemelwater van verhard oppervlak moet ter plaatse van het plangebied vast worden gehouden en/ of geborgen worden.
Grondwateroverlast	N.v.t.	De locatie heeft grondwatertrap IV er is geen grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit	N.v.t.	
Verdroging	Nee	Er is geen bedreiging voor karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
Inrichting/beheer en onderhoud	N.v.t.	Het plangebied ligt buiten een beschermingszone.

3.10.4 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Om wateroverlast te voorkomen moet een voorziening komen (infiltratie en/of berging) met als uitgangspunt een ontwerp van minimaal 20 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

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

3.10.5 Watertoetsproces

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

3.10.6 Overstromingsrisicoparagraaf

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

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Beschrijving gewenste situatie

Na herziening van het bestemmingsplan is aan de Zennepweg 19/19A de bestemming 'Agrarisch met waarden' omgezet in 'Wonen', met de aanduiding maximaal aantal woningen : twee. De gebiedsaanduidingen 'Bomenteelt' en 'Reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 6' blijven gehandhaafd.

Voor het perceel Zennepweg 15 wordt de bestemming 'Wonen' omgezet in 'Agrarisch met waarden'. Het aantal woningen op de percelen Zennepweg 15 en 17/17A gaat van twee naar één.

De woonbestemming wordt aangepast aan het erfinrichtingsplan van de Citadel Company van 3 augustus 2021 (zie bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing).

Voor het realiseren van de ontwikkeling is een aantal voorwaarden opgenomen ten aanzien van de inrichting van het erf, deze zijn opgesomd in paragraaf 2.2.2 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving.

Wat betreft de hogere grenswaarden is het volgende van toepassing:

De woningen ondervinden een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde van de Ommerweg (N348) en de Zennepweg. De oostgrens van het bouwvlak, op 10 meter van de Zennepweg heeft een geluidbelasting L_{den} 56 dB van deze klinkerweg. Met deze belasting boven de maximaal toelaatbare geluidbelasting L_{den} 53 dB kan deze woning daar alleen worden gebouwd met een geluid dove oostgevel (niet te openen raamdelen) of projectie zonder geluidgevoelige ruimten (woonkamer-keuken en slaapkamers) aan de geluid belaste gevel. Wanneer de woningen verder van de weg worden gebouwd op minimaal 17 meter van de weg-as is de geluidbelasting nog net binnen maximaal toelaatbare waarde. Dit is dan wel nog nader te borgen in het plan.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

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

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

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